
18. August 2010

Nr. 175/2010

Baukredit Erweiterung Bezirksgericht Kriens



Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Amtsgericht im Gebäude Villa Bleiche, wird als Gerichtsgebäude für das Amt Luzern-Land genutzt. Das Amtsgericht Luzern-Land beurteilt Rechtsstreitigkeiten aus den umliegenden Gemeinden. Es ist das bezüglich Einwohner- und Fallzahl grösste Amtsgericht im Kanton Luzern. Die Geschäftslast des Amtsgerichts hat sich in den letzten Jahrzehnten massiv erhöht und der Raum in der alten Villa Bleiche wurde immer knapper. Nachdem sämtliche Raumreserven aufgebraucht waren, wurde beschlossen, die Villa zu sanieren und einen zweigeschossigen Neubau zu realisieren. Das über 200 jährige geschützte Kulturobjekt hat eine bewegte Geschichte. So wurde über einen Projektwettbewerb und danach in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege die Erweiterung und Aussenrenovation im Jahr 1998 erfolgreich durchgeführt.

1. Einleitung

Das Amtsgericht Luzern-Land wird auf den 01. Januar 2011 zum neuen Bezirksgericht Kriens. Auf diesen Zeitpunkt tritt die neue Straf- und Zivilprozessordnung des Bundes in Kraft. Mit der Neuorganisation wird dem Bezirksgericht in Kriens das Zwangsmassnahmengericht zugeordnet. Diese Massnahme ist begründet mit der Nähe zur Haftanstalt und zum Untersuchungsgefängnis Grosshof. Mit der Zuordnung des Zwangsmassnahmengerichts reicht das heutige Raumangebot nicht mehr.

Der Kanton Luzern ist Mieter des Amtsgerichts an der Villastrasse 1. Das Hauptgebäude und der Anbau befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kriens.

Im November 2009 fand eine erste Projektsitzung statt mit den Verantwortlichen des Amtsgerichtes (Dr. jur. Peter Schumacher und lic. jur. Beat Voegtli, beide Amtsgerichtspräsidenten) und der Dienststelle für Immobilien des Kantons Luzern (Marco Capitelli). Die Gemeinde wurde über die Neuorganisation der Gerichte und Behörden in Zivil- und Strafverfahren (OGB) und die Neugliederung der Gerichtskreise informiert. Diese beiden Gesetzeswerke führen zu einem Mehraufwand bei den Gerichten. Die Dienststelle für Immobilien des Kanton Luzern wurde deshalb vom Regierungsrat beauftragt, Lösungsvorschläge für die Umsetzung der Raumbedürfnisse auf den 1. Januar 2011 vorzuschlagen.

In diesem Zusammenhang wurden der Raumbedarf eruiert und mögliche Erweiterungsszenarien geprüft. Als Varianten kommen die Aufstockung des Anbaus oder die Übernahme von Räumen im Schulhaus Bleiche in Frage. Das Amtsgericht hat bereits anlässlich der ersten Begehung im August 2009 eine Aufstockung als ideale Lösung bezeichnet. Die aktuelle Schulraumplanung empfiehlt zudem, auf das Schulhaus Bleiche nicht zu verzichten. Als weitere Möglichkeit wurde auch die jetzige Hauswartwohnung in Betracht gezogen. Nach einer genaueren Prüfung wurde diese Option aus bautechnischen Gründen (Raumhöhe, Dachschräge, Tageslicht) verworfen.

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2009 beantragte die Dienststelle Immobilien des Kantons Luzern dem Gemeinderat Kriens, die Planung und Ausführung für eine Erweiterung umgehend aufzunehmen. Der Anbau soll somit um ein Geschoss aufgestockt werden. Der Kanton Luzern hat derzeit mit der Gemeinde Kriens ein Mietvertrag, letztmals angepasst am 2. Oktober

2007. Die Erweiterung soll vollständig durch die Gemeinde Kriens finanziert werden. Dies wird zu einer Anpassung des Mietvertrages und zu einer entsprechenden Mietzinserhöhung führen.

2. Projektierung und Ausführungsplanung

Das Baudepartement hat mit dem Architekten des Anbaus Eugen Mugglin (Sieger des damaligen Architekturwettbewerbs) danach entsprechende Abklärungen getroffen. Die Aufstockung des Anbaus um ein Geschoss ist technisch möglich, weil sie bereits beim Neubau im Jahr 1998 als Option vorgesehen war. Damit aber der neue Betrieb bereits im Januar 2011 starten kann, müssen die Bauarbeiten Anfangs Oktober 2010 beginnen.

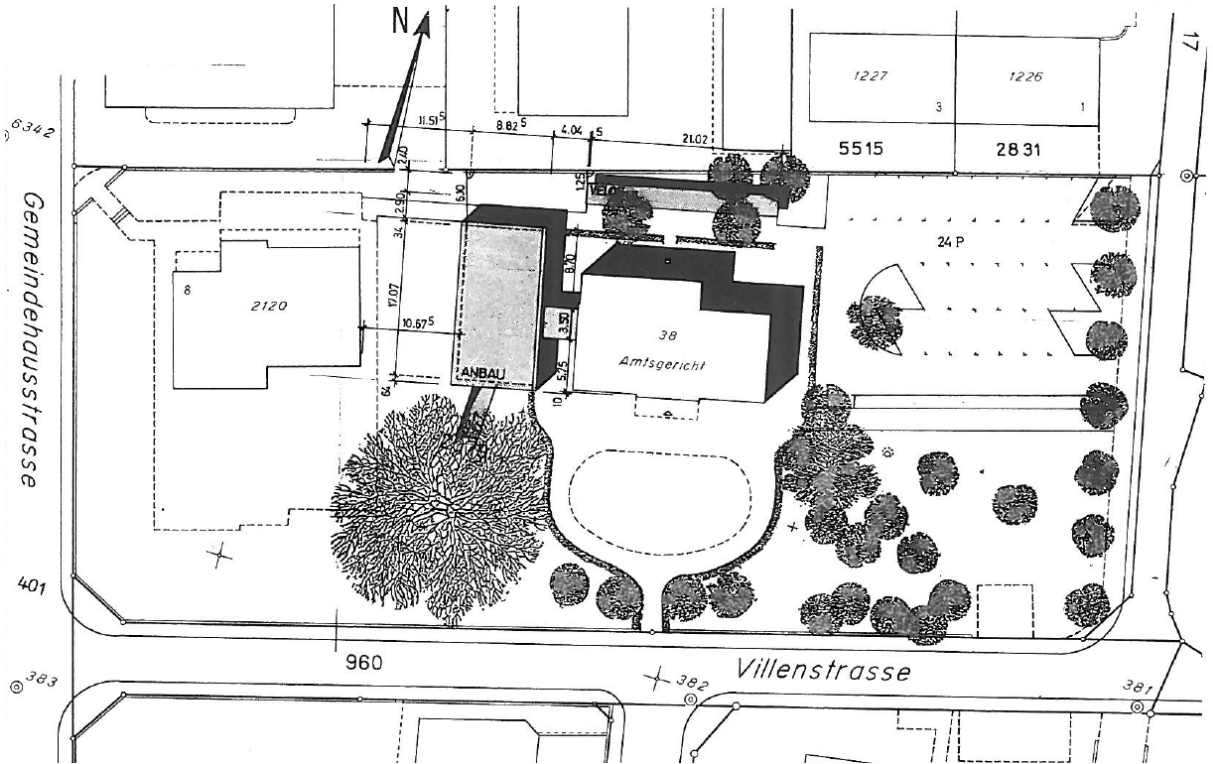
Am 3. Februar 2010 hat der Gemeinderat die Erweiterung gutgeheissen und hat beschlossen, die Planungsarbeiten umgehend voranzutreiben und sprach einen Planungskredit von Fr. 65'000.00. Die Planungsaufträge wurden anschliessend wie folgt erteilt:

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------------------------|
| - Architekt | Eugen Mugglin, Architekt BSA SWB, Luzern |
| - Baukostenplanung und Bauleitung | Christoph Gehrig, Büro für Bauökonomie, Luzern |
| - Inneneinrichtung (Raum und Design) | Adrian Bieri, Wolhusen |
| - Holzbauingenieur | Lauber Essential Timber Engineering, Luzern |
| - Planung Haustechnik | AW Haustechnikplanung GmbH, Luzern |
| - Elektroplanung | Scherler AG, Luzern |
|
 | |
| - Vertreter Amtsgericht | Dr. jur. Peter Schumacher |
| - Vertreter Kanton | Marco Capitelli, Dienststelle Immobilien |

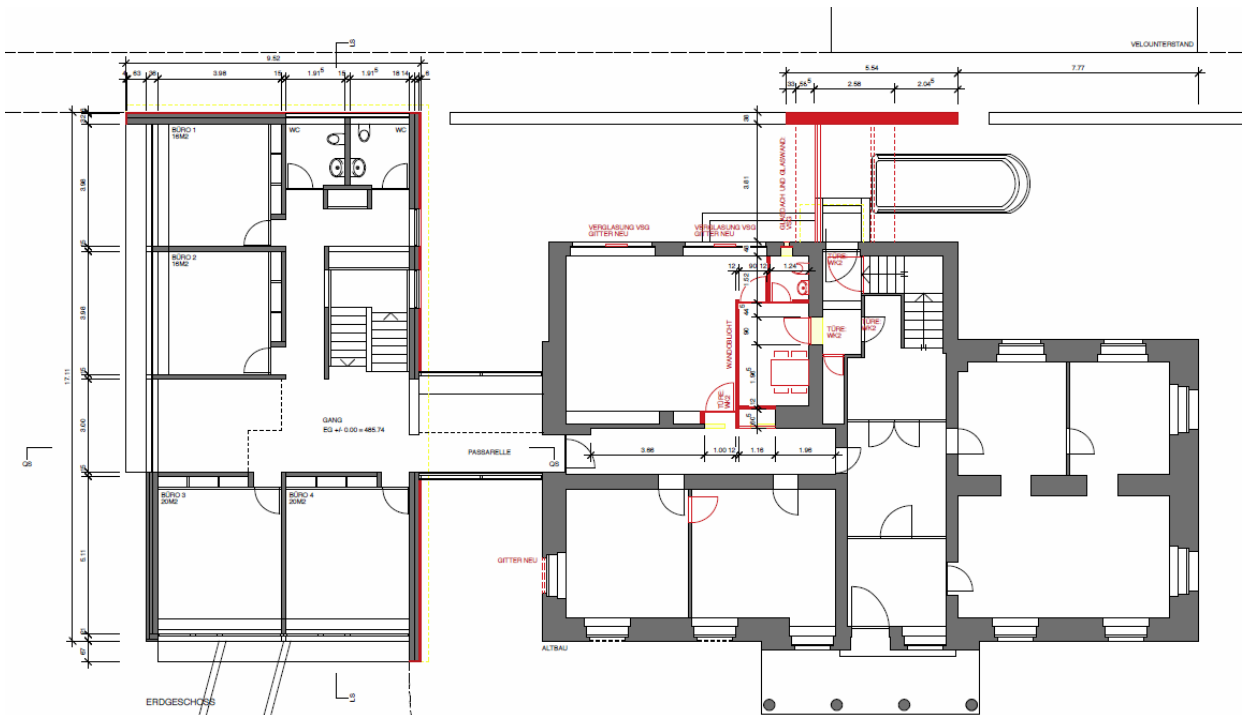
Das Bauprojekt wurde in Zusammenarbeit mit dem Amtsgericht erarbeitet, durch die kantonalen Denkmalpflege gutgeheissen und am 16. Juni 2010 durch den Gemeinderat dann genehmigt. Das Baugesuch wurde anschliessend eingereicht und ausgeschrieben. Die weiteren Planungsschritte wie Detailplanung und Submissionen wurden aus Zeitgründen durch den Gemeinderat bereits freigegeben, damit eine rechtzeitige Bauvollendung und Inbetriebnahme im Januar 2011 möglich wird.

Damit aber der sehr ambitionöse Terminplan eingehalten werden kann und der Baubeginn auf Anfang Oktober 2010 gewährleistet bleibt, müssen die meisten Arbeiten Anfang September 2010 vergeben werden, mit dem Vermerk "vorbehältlich Einwohnerratsbeschluss". Sollte der Baukredit vom Einwohnerrat abgelehnt werden, so werden alle Planungsarbeiten sofort gestoppt und die aufgelaufenen Kosten per Planungsstand abgerechnet. Der Beschluss des Einwohnerrates ist endgültig, der Baukredit untersteht nicht dem fakultativen Referendum, da er weniger als 1.37 Mio. Franken beträgt (Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung). Dies hat den Vorteil, dass keine Fristen für ein allfälliges Referendum abgewartet werden müssen und die Bauarbeiten bei Genehmigung des Kredits tatsächlich sofort gestartet werden können.

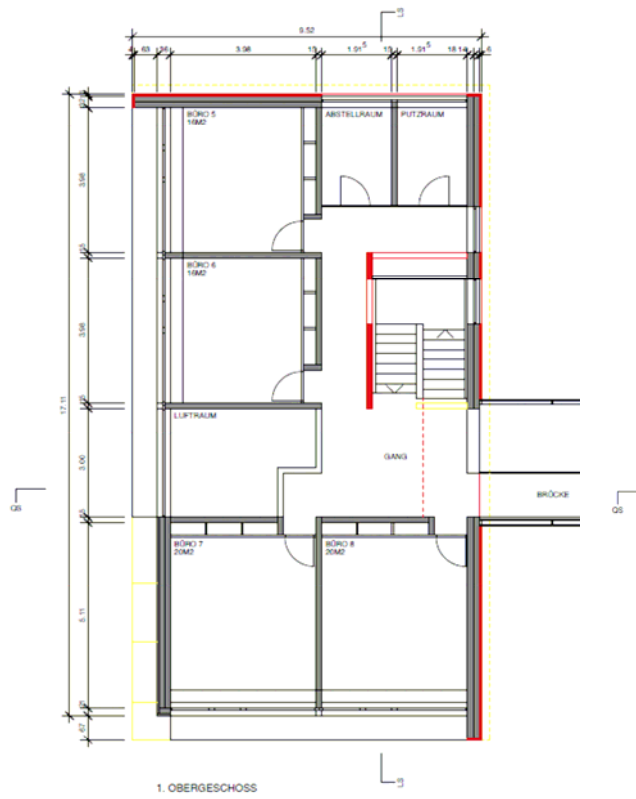
3. Bauprojekt



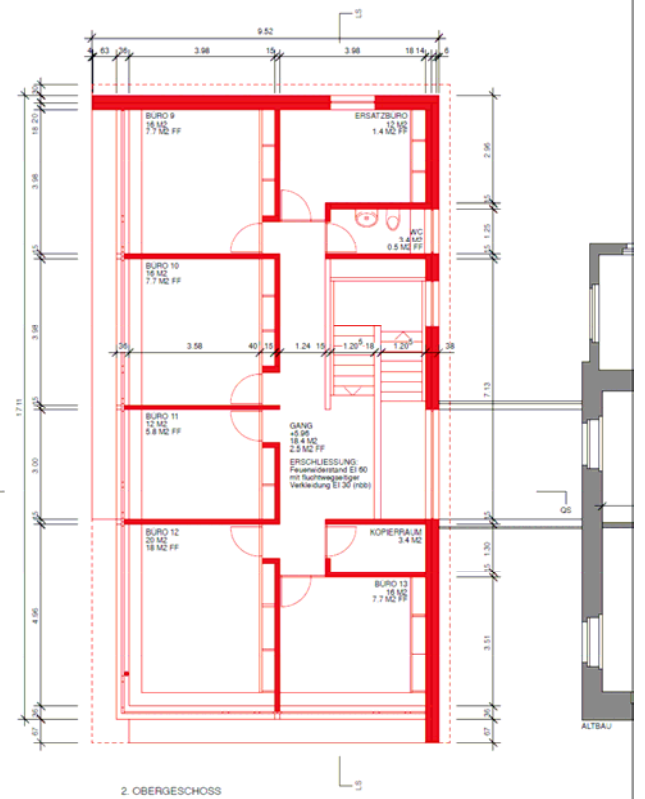
Situation



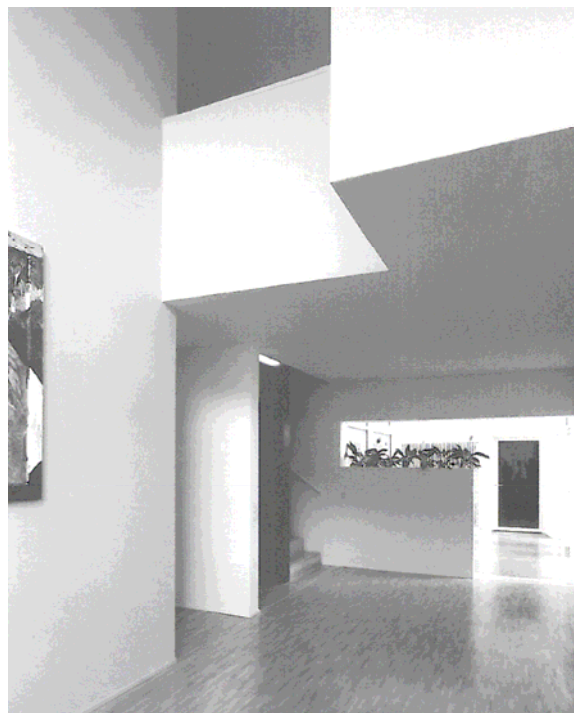
Erdgeschoss Villa Bleiche und Anbau



1. Obertgeschoss (bestehend)



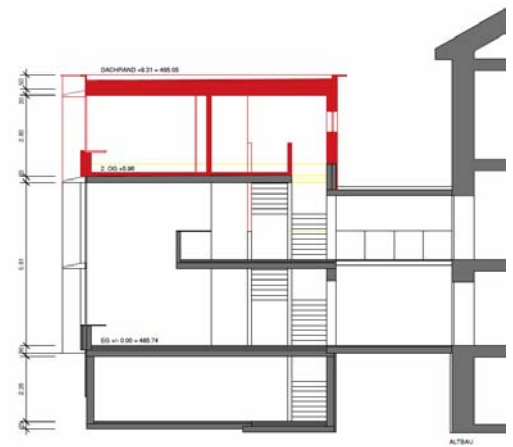
2. Obergeschoss (Aufstockung)





LANGSSCHNITT

Längsschnitt Anbau mit Aufstockung



QUERSCHNITT

Querschnitt Anbau mit Aufstockung



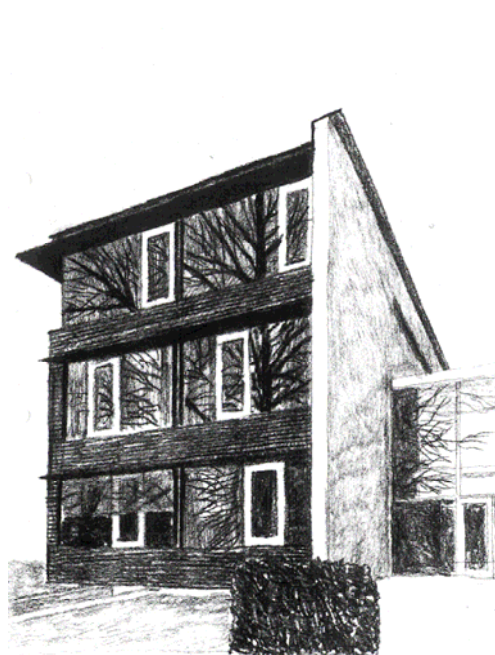
FASSADE WEST

Westfassade



FASSADE SÜD

Südfassade



4. Ausführungsbeschreibung

4.1 Aufstockung Erweiterungsbau 1998

Das neue Raumangebot der Aufstockung wird in der gleichen Raumstruktur wie in den darunterliegenden Geschossen geplant. Es entstehen 6 neue Büros, ein WC und ein Kopierraum auf einer Geschossfläche von 146 m². Die Aufstockung wird in einem vorgefertigten Holzelementbau erstellt. Die Aussenhülle wird im Minergie-Standard ausgeführt. Eine Zertifizierung ist aber nicht möglich, weil der bereits gebaute Teil nicht nach diesen Anforderungen gebaut wurde. Der ganze Innenausbau wird entsprechend den Anforderungen der Nutzenden angepasst. Die Materialisierung und der Ausbaustandard ist analog des bestehenden Gebäudeteils geplant.

4.2 Umbauarbeiten Hauptgebäude Villa Bleiche

In der Villa Bleiche werden räumliche Anpassungsarbeiten ausgeführt. Im Zusammenhang mit dem Vollzug des Zwangsmassnahmengerichts werden diverse Anpassungen wie Raumteilungen, Durchbrüche, Sicherheitsinstallationen, etc. vorgenommen werden. Der nördliche Zugang wird für die diskrete Zuführung von Personen umgestaltet und überdacht. Im weiteren folgen im Anschluss Umgebungsanpassungen und kleinere Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten.

Zudem wird die Auflage der Rollstuhlgängigkeit verbessert, so dass die äussere Zugänglichkeit (Belagsanpassung) nördlich der Villa Bleiche besser gewährleistet werden kann.

4.3 Denkmalschutz

Die kommunale Fachkommission schützenswerter Kulturobjekte hat am 16. Juli 2010 wie folgt dazu Stellung bezogen:

Im Inventar ist die Situations- bzw. Stellenwert im Orts- und Landschaftsbild mit 4, als bedeutend bezeichnet. Der Eigenwert ist mit 4, bedeutend / gut, der originale Bestand, der bauliche Zustand, der Alters- und Seltenheitswert sowie die künstlerische Substanz mit 3 bis 4, erhaltenswert bis bedeutend / gut bezeichnet. Als Erhaltungsziel ist die fachgerechte Erhaltung der historischen Substanz aufgeführt.

Das Projekt sieht vor, den 1998 hinzugefügten Neubau für die Erweiterung des Amtgerichtes um ein Geschoss in der selben Bauart und Materialisierung aufzustocken. Für das inventarisierte Gebäude Villa Bleiche (-Breiten) ist der Umgebungsschutz massgebend. Auf der Nordseite der Villa ist im Erdgeschoss ein mit Glas überdeckter rückwärtiger Eingangsbereich mit einer gegen Westen verglasten Windschutzwand vorgesehen.

Das Erweiterungsprojekt fügt sich mit klar ablesbaren Ergänzungen in die Situation der bestehenden Villa ein. Die Dachkante der Erweiterung endet auf der Traufhöhe der Villa und lässt so dem Hauptgebäude seine dominante Stellung. Gegen das Projekt ist aus Sicht der Fachkommission nichts einzuwenden. Das Projekt wurde sorgfältig erarbeitet. Das Bauprojekt sei zu bewilligen.

Die kantonale Denkmalpflege ist mit dem vorliegenden Projekt ohne Bedingungen und Auflagen einverstanden (Bericht Baugesuch 210-2543)

5. Baukosten

Die Gesamtbaukosten nach BKP setzen sich wie folgt zusammen:

BKP.	Anlageteil, Arbeitsgattung.	Aufstockung	Umbau Villa	Total in Fr.
1	<u>Vorbereitungsarbeiten</u>	49'000.00	11'900.00	60'900.00
10	Bestandesaufnahmen	1'000.00		1'000.00
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen, Demontagen etc.	18'600.00	5'000.00	23'600.00
12	Sicherungen, Provisorien	4'500.00		4'500.00
13	Baustelleneinrichtung	14'900.00	3'900.00	18'800.00
19	Honorare	10'000.00	3'000.00	13'000.00
2	<u>Gebäude</u>	601'900.00	119'200.00	721'100.00
20	Baugrube, Erdarbeiten		2'000.00	2'000.00
21	Rohbau 1	195'600.00	3'100.00	198'700.00
22	Rohbau 2	132'000.00	3'900.00	135'900.00
23	Elektroanlagen	35'600.00	11'100.00	46'700.00
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	16'100.00	5'000.00	21'100.00
25	Sanitäranlagen	9'000.00	9'000.00	18'000.00
27	Ausbau 1	43'000.00	46'100.00	89'100.00
28	Ausbau 2	30'100.00	11'000.00	41'100.00
29	Honorare (alle Fachplaner und Spezialisten)	140'500.00	28'000.00	168'500.00
4	<u>Umgebung</u>	11'400.00	3'100.00	14'500.00
42	Gartenanlagen, Instandstellung	9'400.00	2'100.00	11'500.00
49	Honorare	2'000.00	1'000.00	3'000.00
5	<u>Baunebenkosten</u>	74'900.00	25'100.00	100'000.00
51	Bewilligungen, Gebühren	43'000.00	10'200.00	53'200.00
52	Vervielfältigungen, Plankopien, Dokumentation	8'900.00	1'800.00	10'700.00
53	Versicherungen	3'000.00	600.00	3'600.00
55	Aufwendungen Baudepartement	20'000.00	12'500.00	32'500.00
6	<u>Offene Reserven, Unvorhergesehenes, Rundung</u>	25'000.00	5'700.00	30'700.00
9	<u>Ausstattung</u>	9'800.00		9'800.00
	Total Investitionskosten inkl. MwSt.	772'000.00	165'000.00	937'000.00

Kostenstand: 1. April 2010 / Kostengenauigkeit: +/- 10%

Die Grundlagen für die vorliegende Kostenberechnung sind:

- Projektpläne vom 1. April 2010
- Baubeschrieb und Bauabrechnung Anbau vom Jahr 1998
- Prov. Ausführungspläne vom 25. Juni 2010

6. Mietzinsanpassung

Der heutige Mietertrag ist geregelt gemäss Mietvertrag vom 2. Oktober 2007 zwischen der Gemeinde Kriens und dem Kanton Luzern, vertreten durch die Dienststelle Immobilien. Der Mietertrag beträgt netto Fr. 242'000.00 pro Jahr, dazu kommen die jährlichen Nebenkosten in der Höhe von ca. Fr. 56'000.00 (akonto). Der Mietzins wird halbjährlich in zwei Raten der Vermieterin bezahlt.

Mit den neuen Investitionsvorhaben erfolgt eine Mietzinsanpassung, die dem Kanton Luzern, Dienststelle Immobilien wie folgt vorgelegt wurde:

Die Mietzinsberechnung basiert auf der Kostenschätzung vom 30. April 2010 mit Gesamtinvestitionskosten von rund Fr. 940'000.00 (Baukostenermittlung durch das Büro für Bauökonomie Luzern).

Der gemäss Mietvertrag vom 2. Oktober 2007 festgelegte Mietzins wird neu wie folgt angepasst:

Heutiger Mietzins (GF 1'100.6 m ² à Fr. 219.88 / m ²)	Fr.	242'000.00 / Jahr
Mietzinsanpassung (GF 146 m ²)	Fr.	54'802.00 / Jahr
<i>(Kapitalverzinsung, Amortisation und Unterhalt / Annuität 940'000.00 / 5% / 40Jahre)</i>		

Total neuer Mietzins (GF Total Neu 1'246.6 à Fr. 238.08 / m²) **Fr. 296'802.00 / Jahr**

Mietbeginn und Indexstand: per 1.1.2011
Aktueller Referenzzinssatz: 3 %

Basis bildet der Mietvertrag vom 2. Oktober 2007. Darin ist geregelt, dass der Mietvertrag von beiden Parteien auf 5 Jahre kündbar ist.

Die Nebenkostenabrechnung wird prozentual an die Mehrfläche (+ 146 m²) angepasst.

Die effektive Mietzinserhöhung wird dann aufgrund der definitiven Bauabrechnung ermittelt und festgelegt.

Am 16. Juni 2010 genehmigte der Gemeinderat zusammen mit dem Bauprojekt die Mietzinsanpassung und beauftragte das Baudepartement, die notwendigen Verhandlungen mit der Dienststelle Immobilien vorzunehmen. Die Verzinsung (Annahme 5%) der Investitionskosten ist knapp, aber kostendeckend kalkuliert. Es handelt sich allerdings um eine neue Investition, welche die langfristige Verschuldung der Gemeinde zusätzlich erhöhen wird. Die Erweiterung des Anbaus war in der Investitionsrechnung 2010 und im Finanzplan 2010 – 2014 nicht enthalten. Sie ist hingegen in der Investitionsplanung 2010 – 2019 des Entlastungsprogramms vom 31. Mai 2010 berücksichtigt.

Das Projekt und die Mietzinsanpassung wurde in enger Zusammenarbeit mit der Dienststelle Immobilien des Kantons Luzern erarbeitet und verhandelt. Der Regierungsrat wird den Immobilienentscheid Bezirksgericht Kriens mit den finanziellen Konsequenzen voraussichtlich am 10. September 2010 genehmigen können. Dies ist nach dem Versand des vorliegenden Bericht und Antrags, aber immer noch vor den Kommissionssitzungen und vor der Einwohneratssitzung.

7. Terminplan

Vorausgesetzt, dass der Regierungsrat des Kantons Luzern dem Immobilienentscheid Bezirksgericht Kriens und der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens dem Baukredit zustimmt, ist folgender Terminplan vorgesehen:

Anfang Oktober 2010	Baubeginn
Januar 2011	Bauvollendung, Inbetriebnahme der Büros
Frühjahr 2011	Fertigstellung Fassade und Umgebungsarbeiten

8. Würdigung des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist interessiert, dass die Immobilienbedürfnisse des Kantons für ein Bezirksgericht erfüllt werden. Das Bezirksgericht Kriens und das Zwangsmassnahmengericht beherbergen qualitativ sehr gute Arbeitsplätze. Mit dem Standort des Bezirksgerichts bleibt Kriens weiterhin "Hauptort" von Luzern-Land.

Die Investition von Fr. 937'000.00 erhöht die langfristige Schuld der Gemeinde Kriens. Die laufende Rechnung der nächsten Jahre wird hingegen nicht belastet, da dem Aufwand für Abschreibung, Verzinsung und Unterhaltsarbeiten die Mietzinseinnahmen gegenüberstehen. Das Gebäude Villa Bleiche und der Anbau sind heute im Verwaltungsvermögen der Gemeinde Kriens. Dies ist eigentlich nicht richtig, da die Gemeinde Mietzinseinnahmen aus den Gebäuden hat und die Gemeinde die Liegenschaft theoretisch verkaufen könnte, wenn sie nicht mehr als Gericht genutzt würde. Der Gemeinderat beabsichtigt deshalb, die Villa Bleiche mit Anbau in das Finanzvermögen der Gemeinde zu transferieren.

Die Konsequenzen einer Ablehnung des Baukredits durch den Einwohnerrat sind unklar. Es muss davon ausgegangen werden, dass der Kanton entweder innerhalb der Gemeinde Kriens Ersatzräumlichkeiten sucht oder das Bezirksgericht in eine andere Gemeinde verlegt wird. Der Mietvertrag vom 2. Oktober 2007 ist mit einer Kündigungsfrist von 5 Jahren kündbar. Es besteht also ein Risiko, dass bei einer Ablehnung die sehr sicheren Mietzinseinnahmen aus der Villa Bleiche mit Anbau in ein paar Jahren verloren gehen und Kriens nicht mehr Standort des Bezirksgerichts sein würde.

Die Aufstockung des Anbaus wurde bereits im Jahr 1998 als Option bei der Erweiterung des Amtsgerichts berücksichtigt. Sie ist deshalb technisch problemlos ausführbar und passt architektonisch sehr gut ins Gesamtbild der denkmalgeschützten Bauten.

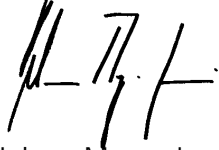
9. Antrag

Der Gemeinderat beantragt, gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen den erforderlichen Baukredit

im Betrage von **Fr. 937'000.00** zu bewilligen.

Berichterstattung durch Gemeindeammann Matthias Senn.

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni
Gemeindepräsidentin



Guido Solari
Gemeindeschreiber

Beschlussestext zu Bericht und Antrag

Nr. 175/2010

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 175/2010 des Gemeinderates Kriens vom 18. August 2010

und

gestützt auf § 32 Abs. 1 Ziffer 5 der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007

betreffend

Baukredit Erweiterung Bezirksgericht Kriens

beschliesst:

1. Für die Aufstockung des Anbaus und die Umbauarbeiten des Hauptgebäudes Villa Bleiche wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 937'000.00 bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich gemäss den Veränderungen des Baukostenindexes.
2. Mitteilung an den Gemeinderat zum Vollzug.

Kriens, 30. September 2010

Einwohnerrat Kriens

Martin Heiz
Präsident

Guido Solari
Schreiber