

Schulhaus Kamp / Mehrzweckgebäude (MZG) - Sanierung / Neubau

Öffentliche Orientierung Gemeinde Lungern 23. August 2022

Inhaltsübersicht

- Begrüssung Gemeindepräsidentin (5')
- Einleitung (15')
 - Zustand der Gebäude
 - Notwendigkeit einer Gesamtplanung
- Individueller Rundgang (ausgewählte Räume) (60')
- Orientierung Gesamtprojekt (90')
 - Bedürfnisanalyse, Abgrenzung, Raumprogramm
 - Machbarkeitsstudie mit Volumenstudie
 - Gesamtprojektkosten ohne Vorprojekt (+/-35%)
 - Bauliche Etappierung
 - Finanzielle Etappierung und Finanzierung
 - Nächste Schritte
- Diskussion (30' - 60')
- Ende der Veranstaltung gegen 22'30 Uhr

Begrüssung



Einleitung

Zustand der Gebäude

- Gebäudecheck Schulhaus Kamp Altbau, Kamp Anbau Ost, Gräbli, Grossmatt und Mehrzweckgebäude (MZG)
 - Reine Sanierung Ist - Zustand
 - keine Nutzungsänderungen

- 1 SH Kamp Altbau
- 2 SH Kamp Anbau Ost / Anbindung Gräbli
- 3 SH Gräbli
- 4 SH Grossmatt
- 5 MZG
- 6 Umgebung MZG



Einleitung

Zustand der Gebäude – Schulhaus Kamp Altbau



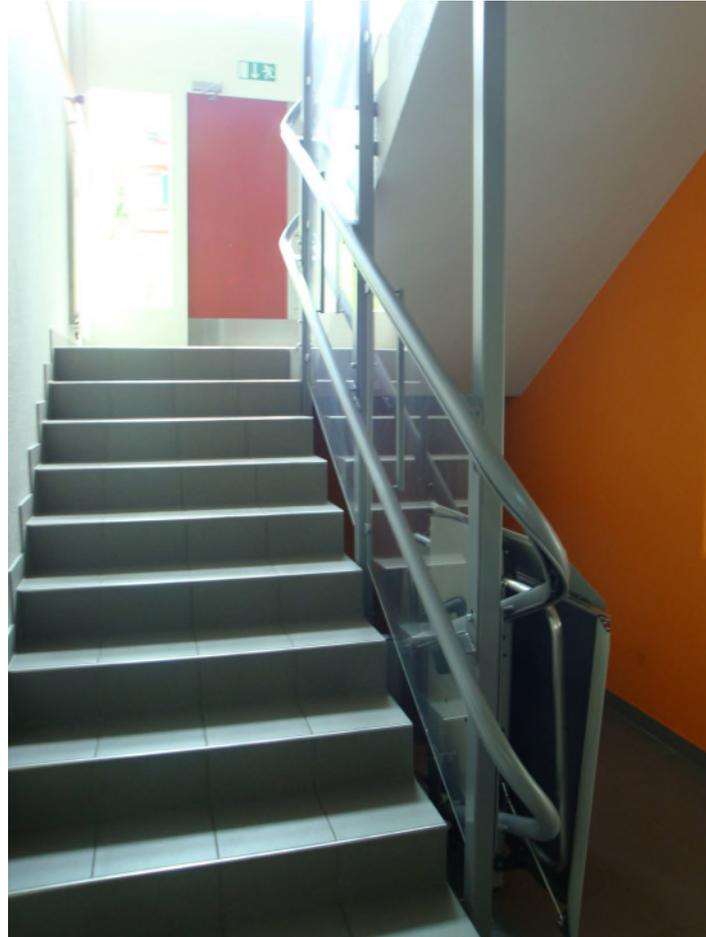
Einleitung

Zustand der Gebäude – Schulhaus Kamp Anbau Ost



Einleitung

Zustand der Gebäude – Schulhaus Gräbli



Einleitung

Zustand der Gebäude – Mehrzweckgebäude



Einleitung

Notwendigkeit einer Gesamtplanung

- Reine Sanierung genügt nicht
- Jeder Stakeholder (Schule / Gemeindebetriebe / Feuerwehr / Vereine) hat berechnete Nutzungsansprüche, welche mit den bestehenden Gebäuden nicht erfüllt werden können
 - Schulhaus nicht mehr auf heutige Unterrichtsweisen ausgerichtet
 - Vereine zu wenig Platz / verfügbare Räume
 - Feuerwehr Höhe und Platzbedarf eingeschränkt
 - Gemeindebetriebe verteilt, zu wenig Platz, keine Sozialräume und Büros
- MZG und Schulhaus hängen funktional zusammen
 - Schulräume im MZG
 - Vereinsnutzungen im Schulhaus (Samariter, Musikvereine, Trachtengruppe, Theaterlyt, usw.)

Individueller Rundgang

Merkmale / Mängel



- Allgemein Probleme
 - Fluchtwege
 - Ringhörigkeit
 - Alter Sanitärinstallationen
 - Alte Haustechnik
 - Energieeffizienz
- Mehrzweckgebäude
 - Werkdienst: Platzprobleme fehlende Infrastruktur für die täglich anfallenden Bedürfnisse
 - Feuerwehr: Platzprobleme um die Anforderungen an die Neuzeit zu erfüllen
 - Turnhalle: Normen können nicht mehr erfüllt werden. Fenster undicht, vorspringende Elemente, Boden rissig / uneben
- Schulhaus Kamp Altbau / Anbau Ost
 - Alte Toilettenanlagen
 - Keine geschlechtergetrennte WC Anlage
 - Zu Enge und dunkle Erschliessungen
 - Aufenthalts- & Arbeitsbereiche zu knapp
 - In einigen Räumen kein fliessendes Wasser
 - Behindertengerechtigkeit nicht gegeben
 - Alte Turnhalle kein Sportunterricht mehr möglich (Gesetzliche Vorgaben können nicht mehr erfüllt werden)

Individueller Rundgang in Gruppen

Teil A: Kamp Altbau und Anbau

- Lehrerzimmer Kamp Altbau
- 3 OG Kamp Anbau
- 2 OG Kamp Anbau
- Turnhalle Kamp mit Bühne

Teil B: Mehrzweckgebäude

- Lokal des Werksdienstes
- Lokal der Feuerwehr

- Für den Rundgang wird das Plenum in 8 Gruppen aufgeteilt.
- Jede Gruppe hat 2 Führende, welche die Gruppe durch die Rundgänge führen.
- Die Gruppen beginnen ihren Rundgang abwechselnd im MZG oder Kamp
 - Beginn **MZG**:
Die Gruppen verlassen die Halle unter Leitung der Führenden durch den **Hauptausgang**
 - Beginn **Kamp**:
Die Gruppen verlassen die Halle unter Leitung der Führenden durch den **Notausgang**
- Die Veranstaltung wird um **20.30** Uhr im Plenum fortgesetzt.
- **Achtung: Im Schulhaus Kamp führt der Rundgang über 3 Stockwerke mit Treppen (ohne Lift)**

Einteilung der Gruppen

- | | | | |
|-------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| ■ Gruppe 1 | Andreas Kammer | Nadja Eberle | MZG / hinten |
| ■ Gruppe 2 | Daniel Ming | Roger Gasser | Kamp / vorne |
| ■ Gruppe 3 | Karl Imfeld | Andy Kneubühler | MZG / hinten |
| ■ Gruppe 4 | Maurus Gasser | Melanie Gasser | Kamp / vorne |
| ■ Gruppe 5 | Sepp Berchtold | Saskia Jacot | MZG / hinten |
| ■ Gruppe 6 | Bernadette Kaufmann | Markus Bider | Kamp / vorne |
| ■ Gruppe 7 | Karin Stalder | Werner Vogler | MZG / hinten |
| ■ Gruppe 8 | Wendel Imfeld | Stefanie Riesen | Kamp / vorne |
| ■ <i>Gruppe 9</i> | <i>Nick Stalder</i> | <i>Jolanda Vogler</i> | <i>MZG / hinten</i> |

Wir sind auf dem Rundgang

Fortsetzung im Plenum um **20.30** Uhr



- Allgemein
 - Brandschutz
 - Fluchtwege
 - Ringhörigkeit
 - Alter Sanitärinstallationen
 - Alter Haustechnik / Elektroanlagen
 - Energieeffizienz
- Mehrzweckgebäude
 - Werkdienst: Platz, keine Sozialräume / Büros
 - Feuerwehr: Platz, Garderoben offen, Durchfahrtshöhe
 - Turnhalle: Fenster defekt / undicht, vorspringende Elemente, Boden rissig / uneben
 - Werkraum: zu klein, kein Metall-Bereich, ungenügend Lager, Zugänglichkeit

Bedürfnisanalyse

Vorgehensweise



Erfassen und motivieren aller Nutzniesser (Stakeholder) zur Mitarbeit an der Evaluation der Bedürfnisse

- Schule / Musikschule
- 16 Vereine
- Werkdienst
- Feuerwehr
- Zentras

Breite und Umfang der Studie

Was wurde alles abgeklärt?

- Standortevaluierung Feuerwehr, Werkdienst und Abfallsammelstelle
- Raumprogramm für Schule, Werkdienst, Feuerwehr, Zentras und Vereine
- Ermitteln von Schadstoffen / Schallschutz
- Abklärung der Etappierungen im Zusammenhang mit Kosten von Ersatzräumlichkeiten
- Klärung des finanziellen Spielraums der Gemeinde innerhalb der gesetzlichen Schuldenbremse
- Prüfung von Etappierungsvarianten innerhalb dieses gesetzlichen Rahmens

Raumprogramm

Vereine / Schule / Gemeindebetriebe Mehrzweckgebäude I



Was	Bemerkung	Nutzer
Turnen / Sport (Innen)	Doppelturnhalle mit Geräteraum, je 3 Garderoben (D/H/L), sämtliche Nebenräume, Zuschauerbereich, Sanitätsraum, Reinigung, Hauswart, Lagerräumlichkeiten f. versch. Nutzer etc.	u.a. Schule, Hauswart, Sport Union, VBC Lungern, FC Lungern, Skiclub usw.
Turnen / Sport (Aussen)	Hartplatz, Tartanbahn, Fussballfeld, Volleyballfeld, FC Clubhaus, Veloabstellplätze	u.a. Schule, Sport Union, FC Lungern, VBC Lungern, Schwingersektion
Bühnenveranstaltungen	Bühne inkl. rückwärtiger Bereich, Aufenthaltsraum, Lager, Verpflegungsmöglichkeit Gäste (Küche) usw.	u.a. Trachtengruppe, Theaterlyt, Konzerte verschiedener Vereine, Grossveranstaltungen wie Äplerchilbi, Fasnacht
Musik	Musikaula, Lagerräumlichkeiten f. verschiedene Nutzer	u.a. Feldmusik, Gibelgugger, Gumulu

Raumprogramm

Vereine / Schule / Gemeindebetriebe Mehrzweckgebäude II

Was	Bemerkung	Nutzer
Schwingen	Schwingkeller inkl. Kraftraum, Garderoben / Duschen, Aussenschwingplatz	Schwingersektion
Werkhof	Werkstatt, Sanitäre Anlagen, Lager, Fahrzeugbereich, Arbeitsplätze, Materialräume, Allgemeine Räume wie Aufenthaltsräume, Garderoben, Waschanlage usw.	Werkdienst, Allgemeine Räume auch für Feuerwehr und Zentras
Feuerwehrmagazin	Fahrzeugbereich, Magazin, Atemschutz, Garderoben, Rapporträume usw.	Feuerwehr, Rapporträume auch GFO
Strassenunterhalt (Kanton)	Fahrzeuge, Gerätschaften	Zentras, nutzen Garderoben und Aufenthaltsraum des Werkdiensts

Raumprogramm

Schule / Vereine – Schulhaus Kamp / Gräbli / Grossmatt |

Was	Bemerkung	Nutzer
Zyklus 1	Schulräume, Multifunktionsräume, Lager, WC, inkl. Lehrerbereich usw.	Schule KIGA, 1. und 2. Klasse
Spezialräume	Logopädie, DAZ, SSA, Soz Pad	Schule Zyklus 1 und 2 (KIGA bis 6. Klasse)
Zyklus 2	Schulzimmer, Gruppen, Basteln, WC, inkl. Lehrerbereich usw.	Schule 3. bis 6. Klasse
Zyklus 3	Schulzimmer, Gruppenräume, Fachräume usw. (Umorganisation durch Schule)	Schule 7. bis 9 Klasse
Übergeordnete Räume	BG, Fachräume (TG Textil, Holz, Metall), Schulküche, Musikzimmer	Schule Zyklus 1 bis 3
Schulergänzende Räume	Bibliothek (öffentlich), Lager, Mittagstisch, Ludothek	Schule / Öffentlichkeit
Schulverwaltung / Schulleitung	Schulsekretariat, Schulleitung, Besprechung, Archiv	Schule

Raumprogramm

Schule / Vereine – Schulhaus Kamp / Gräbli / Grossmatt II

Was	Bemerkung	Nutzer
Instrumentalunterricht	Instrumentalunterrichtszimmer, Büro	Musikschule
Hausdienst	Werkstatt, Lager, Reservematerial, Reinigung, Arbeitsplatz usw.	Schule / Gemeinde (Hauswart)
Aussenräume	Div. Aussenflächen	KIGA, Zyklus 1 bis 3
Musik Gesang	Musikzimmer, Lagermöglichkeiten in Schränken, kleine Garderoben	u.a. Schule, Männerchor, Kirchenchor, Jodlerklub, Trachtengruppe
Kleinere Gruppenversammlungen / Turnen, Vereinstätigkeiten usw.	Mehrzweckraum ca. 150 m2 inkl. Kleine Umziehmöglichkeit Lagermöglichkeiten Schränke und Räume	Schule, Vereine und Gemeinde u.a. Samariterverein, Altersturnen, Yoga

Machbarkeitsstudie

Eingriffstiefen

- Sanierung Kamp Altbau (1)
- Neubau Kamp Anbau Ost (2) (inkl. Anschluss und Umnutzung SH Gräbli (3) und Umgebungsgestaltung)
- Neubau und Erweiterung MZG (5)
 - Doppelturnhalle
 - Verschiedene Vereinsinfrastrukturen
 - Erweiterung Lokale Werkdienst FW, GFO und Zentras
 - Aufgesetzt auf bestehende Zivilschutz Anlage
- Umgebungsgestaltung MZG (6)



Kosten

Gesamtprojektkosten +/- 35%

ohne Vorprojekt und weiterlaufenden Gebäudeunterhalt

Gebäude	Kostenschätzung ±35%	Bemerkung
Sanierung Kamp Altbau	CHF 4'150'000.-	Komplettsanierung inkl. Schallschutz, Brandschutz usw.
Ersatzneubau Kamp Anbau, Umnutzung SH Gräbli, Umgebung Schulareal	CHF 8'830'000.-	Ersatzneubau inkl. Verbindung zu Gräbli SH Gräbli, nur Umnutzung berechnet
Neubau Mehrzweckgebäude	CHF 20'080'000.-	ohne Grunderwerb
Umgebung MZG	CHF 3'200'000.-	
Provisorien	von CHF 1'100'000.- bis CHF 3'600'000.-	je nach Variante
Total:	von CHF 37'410'000.- bis CHF 39'910'000.-	je nach Variante

Bauliche Etappierung

- Provisorien / Ersatzräume
- Ökologisch
- Erhalt von Flexibilität für künftige Legislaturen
- Unabhängige Bewilligungsverfahren
- Machbarkeit für einheimische Handwerker
- Finanzierung



Bauliche Etappierung

1. SH Kamp Altbau
2. SH Kamp Anbau Ost
 - Mit SH Gräbli
3. MZG
4. Umgebung MZG



Bauliche Etappierung

2 Varianten

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Kamp Anbau									
MZG									
Kamp Altbau									
Umgebung MZG									

MZG									
Kamp Anbau									
Kamp Altbau									
Umgebung MZG									

Bauliche Etappierung Variante «Kamp Anbau»

Zeitstrahl, Vor- und Nachteile

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Kamp Anbau									
MZG									
Kamp Altbau									
Umgebung MZG									

- Tiefere Kosten durch notwendige Provisorien
 - Keine Provisorien für Werkräume
 - Weniger Provisorien aufgrund tiefer Klassenzahlen -2026
 - Provisorien für Musikschule
- Planung / Eingabe MZG kann parallel erfolgen
- Tiefere Komplexität im Bereich der Organisation der Schule

- Turn- und Versammlungshalle nicht mehr zur Verfügung bis MZG abgeschlossen
- Neubau MZG abhängig von der Entwicklung der Gemeindefinanzen

Bauliche Etappierung Variante «MZG»

Zeitstrahl, Vor- und Nachteile

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
MZG									
Kamp Anbau									
Kamp Altbau									
Umgebung MZG									

- Turn- und Versammlungshalle zur Verfügung
- Neubau MZG als erstes Teilprojekt bezugsbereit

- Höhere Komplexität im Bereich der Organisation der Schule
- Höhere Kosten durch notwendige Provisorien:
 - Werkräume
 - Klassenräume aufgrund steigender Klassenzahlen ab 2027
 - Musikschule

Finanzielle Etappierung

Die baulich notwendige Etappierung ist auch finanziell notwendig. Warum?

1. Weil der Selbstfinanzierungsgrad sonst nicht eingehalten werden kann.
2. Weil bei den prognostizierten Baukosten heute eine Kostengenauigkeit von +/- 35 % und somit eine gewisse Unsicherheit besteht.
3. Weil die effektive Teuerung der nächsten 10 Jahre zurzeit nicht abgeschätzt werden kann.
4. Weil der Fiskalertrag kurzfristig und unerwartet schwanken kann.

Finanzielle Etappierung

2 Varianten

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Kamp Anbau	8,83 Mio. CHF			+1,15 Mio. CHF für Provisorien					
MZG		20,08 Mio. CHF							
Kamp Altbau							4,15 Mio. CHF		
Umgebung MZG								3,2 Mio. CHF	

MZG	20,08 Mio. CHF				+3,65 Mio. CHF für Provisorien				
Kamp Anbau				8,83 Mio. CHF					
Kamp Altbau							4,15 Mio. CHF		
Umgebung MZG								3,2 Mio. CHF	

+3,65 Mio. CHF für Provisorien -1,15 Mio. CHF für Provisorien = 2,5 Mio. CHF

Finanzielle Etappierung **Variante Kamp Anbau**

Zeitstrahl, Vor- und Nachteil

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Kamp Anbau	8,83 Mio. CHF			+1,15 Mio. CHF für Provisorien					
MZG		20,08 Mio. CHF							
Kamp Altbau							4,15 Mio. CHF		
Umgebung MZG								3,2 Mio. CHF	

- Vorteil:
 - Generiert die tiefsten Provisoriumskosten von 1,15 Mio. CHF.

- Nachteil:
 - Es gibt momentan keinen offensichtlichen Nachteil.

Finanzielle Etappierung Variante MZG

Zeitstrahl, Vor- und Nachteil

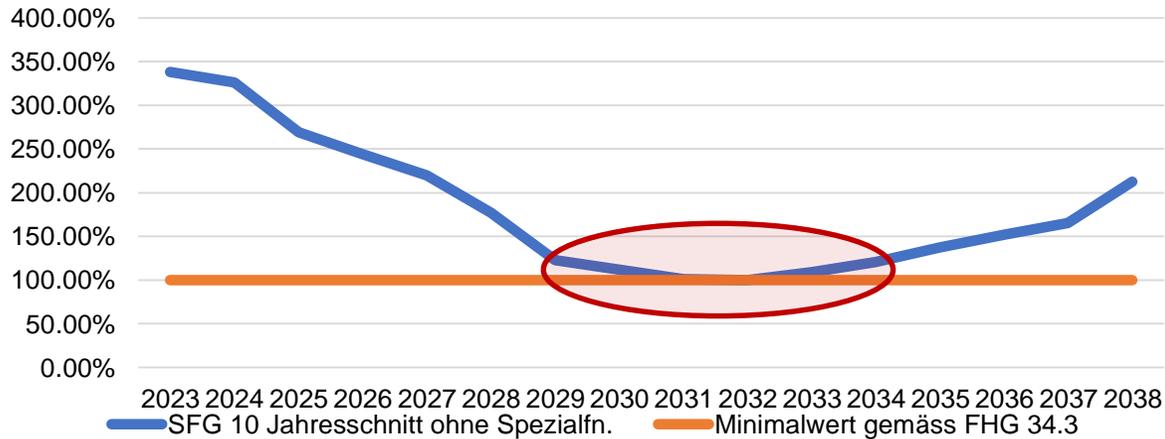
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
MZG	20,08 Mio. CHF				+3,65 Mio. CHF		für Provisorien		
Kamp Anbau				8,83 Mio. CHF					
Kamp Altbau							4,15 Mio. CHF		
Umgebung MZG								3,2 Mio. CHF	

- Vorteil:
 - Das angesparte Geld kann für das grösste Bauvorhaben verwendet werden.
- Nachteil:
 - Generiert hohe Provisoriumskosten von 3,65 Mio. CHF.

Finanzierung - Kennzahlen

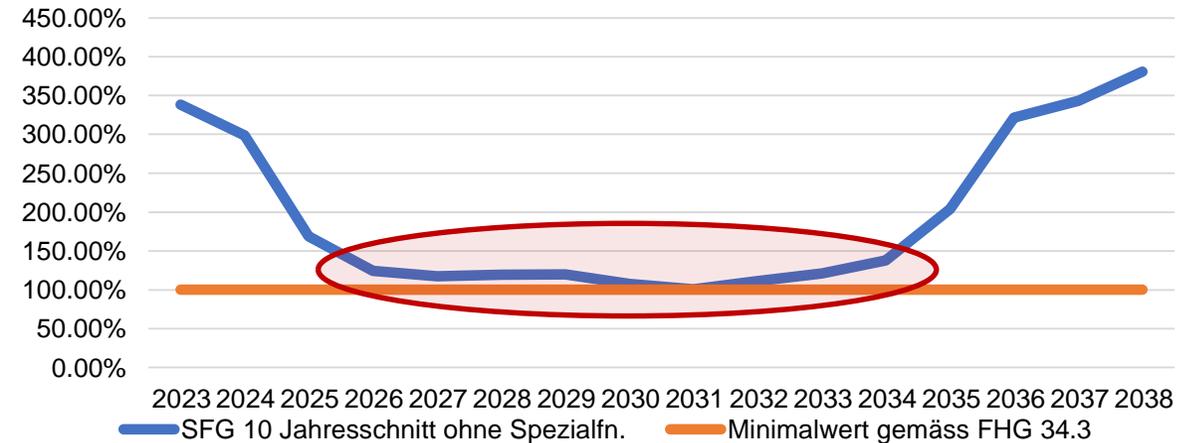
Variante Mehrzweckgebäude (MZG)

Selbstfinanzierungsgrad

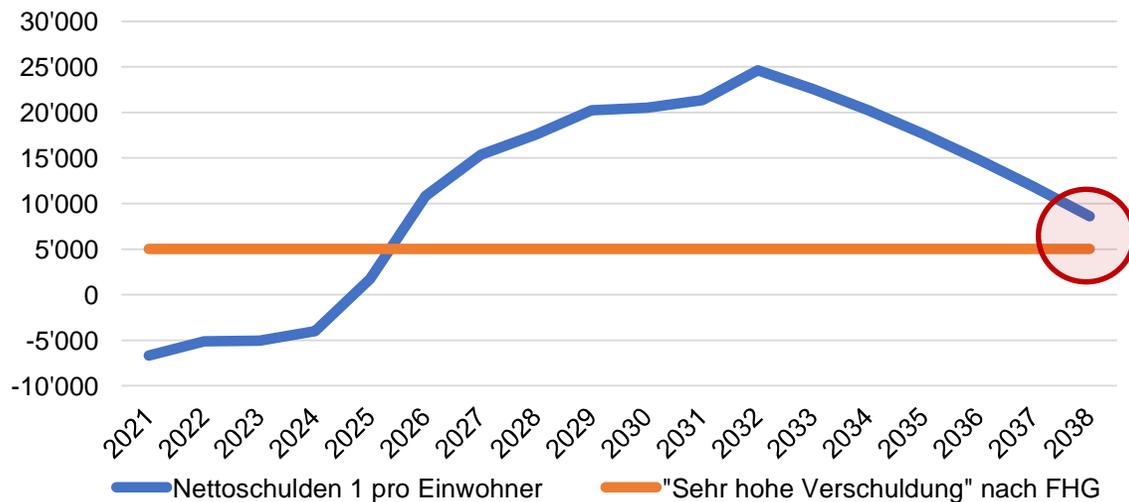


Variante Kamp Anbau

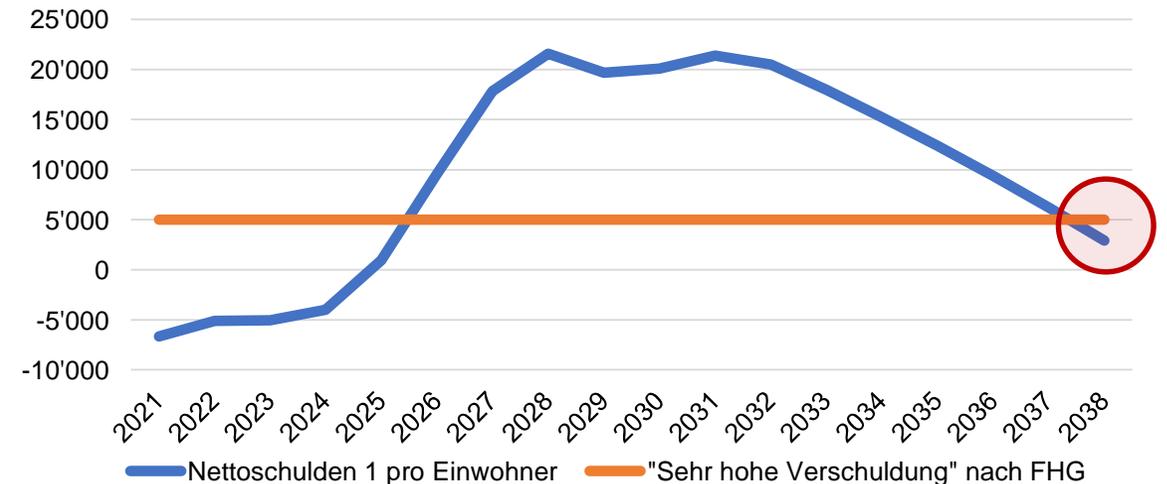
Selbstfinanzierungsgrad



Nettoverschuldung



Nettoverschuldung



Finanzierung

Fazit



- Die Finanzierung der 4 Bauvorhaben wird mit folgenden Punkten garantiert:
 1. Der Selbstfinanzierungsgrad wird eingehalten.
 2. Sollte es zu Mehrkosten (max. 35 %) kommen, wird nicht an der Qualität gespart, sondern die Bauetappen werden geschoben.
 3. Sollte die Teuerung extrem sein, wird nicht an der Qualität gespart, sondern die Bauetappen werden geschoben.
 4. Als finanzielle Unterstützung wird ein Teil des jetzigen Steuerfusses in eine Zwecksteuer umgewandelt. Durch die Umwandlung gibt es keine Steuererhöhung.

Gesamtfazit

- Breiter und langfristiger Planungsansatz
Gesamtschau aller Gemeindebauten erarbeitet
- Aufteilung in 4 mögliche Teilprojekte
- Diese werden tw. erst in den kommenden Legislaturen initiiert.
- Auslösung Kredit der beiden wichtigsten Teilprojekte in der laufenden Legislatur
- Erste Etappe, zwei Varianten, favorisiert ist die Variante «Kamp Anbau»

Nächste Schritte

- Einholen der Rückmeldungen von den Teilnehmern der Workshops September 2022
- Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit unter dieser Mailadresse:
liegenschaften@lungern.ow.ch September 2022
- Auswertung der Rückmeldungen Oktober 2022
- Weitere Abklärungen betreffend Ersatzbauten oder Mietmöglichkeiten von leerstehenden Lokalitäten in Lungern
- Definitiver Entscheid zu den Etappierungsvarianten November 2022
- Erarbeiten der Ausschreibungsunterlagen für das Generalplanerteam
- Weitere Orientierungsveranstaltung nach Bedarf und gegebenem Zeitpunkt
- Abstimmung über Kredit für Planung und Ausführung

Diskussion



- Wortmeldungen / Rückmeldungen / Fragen?

Ende der Veranstaltung

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

liegenschaften@lungern.ow.ch