



BOTSCHAFT

ausserordentliche GEMEINDEVERSAMMLUNG

Montag, 19. September 2022, 19.30 Uhr

Zentrum Kornmatte, Gemeindesaal

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|---|
| Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung | 3 |
| Traktandum 1 Genehmigung Sonderkredit Sanierung «Altes Schulhaus» und Umgebung | 4 |
| Traktandum 2 Verschiedenes | 7 |



Montag, 19. September 2022, 19.30 Uhr

Zentrum Kornmatte, Gemeindesaal

Traktanden

1. **Genehmigung Sonderkredit Sanierung «Altes Schulhaus» und Umgebung**
2. **Verschiedenes:**
 - Zwischenstand Gesamtrevision Ortsplanung
 - Zwischenstand Prozess Unterdorfstrasse

Botschaft, Aktenauflage

In jede Haushaltung der Gemeinde wird eine Kurzbotschaft versandt. Ausführlichere Unterlagen und Pläne liegen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die Unterlagen sind auch elektronisch unter www.geuensee/neuigkeiten abrufbar.

Stimmberechtigung

Stimmberechtigt sind die stimmfähigen Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die fünf Tage vor dem 19. September 2022 in Geuensee ihren Wohnsitz begründet und gesetzlich geregelt und das 18. Altersjahr vollendet haben.

Abschluss Gemeindeversammlung

Zum Ausklang der Versammlung offeriert die Gemeinde der Bevölkerung einen Apéro.

Gemeinderat Geuensee

An der Strassenverzweigung Mitteldorfstrasse und Unterdorfstrasse steht seit 1925 ein stolzes, mächtiges Gebäude: Das alte Schulhaus. Ein dazumal repräsentativer Bau zeitgenössischer Schulhausarchitektur des Surseer Architekten Fritz Amberg. Im Unterdorf, geprägt von Bauernhöfen und einfachen Wohnbauten, gründet das grosse Bauvolumen in massiver Bauart ein Zentrum im Dorf und stellt bis heute ein Ankerpunkt im Dorfgeschehen dar. Gestaltet im damals herrschenden, historisierenden Heimatstil, war auch die räumliche Grosszügigkeit und innere Organisation dieses Gebäudes seiner Zeit voraus, ein Meisterstück in allen Belangen - damals wie auch heute. Es sind insbesondere die räumlichen Qualitäten, welche zeitlos bis heute einer anpassbaren Nutzung zu Gute kommen.

Die Bausubstanz, die Art der Räume und das fast 100 Jahre in seinem Ursprung gut erhaltene Gebäude führten zur Notiz «schützenswert» im kantonalen Denkmal- und Bauinventarverzeichnis. Die Gemeinde ist stolz auf das in die Zone für öffentliche Zwecke zugewiesene alte Gebäude. Es ist Pflicht der Einwohnergemeinde Geuensee als Eigentümerin das Schulhaus und die Umgebung zu erhalten und mit einer zonenkonformen Nutzung der Dorfgemeinschaft weiterhin zugänglich zu halten. Nach der Sanierung soll die Gemeindeverwaltung in dieses Gebäude umziehen und den grössten Teil davon belegen.

Unabhängig von den möglichen neuen Funktionen für die Öffentlichkeit ist ein solches Denkmal mit Bedacht, Sorgfalt und viel Fachwissen heutigen Ansprüchen anzupassen. So gut der Erhalt des Ursprungs ist, zeigt die Bestandsaufnahme doch enormen Sanierungsbedarf auf. Die intensiven Beratungen zwischen Bauherrin, Architekten, Ingenieuren, den mitentscheidenden Behörden und allen voran der Denkmalpflege, wurden offen geführt und führten zum vorliegenden Projekt. So treten die Erfüllung von Erdbebensicherheit, Brandschutz, hindernisfreiem Bauen und Energiegesetz am Gebäude äusserlich kaum in Erscheinung. Summiert erhöhen sie jedoch die notwendigen Baukosten wesentlich. Diese werden aber verständlich und plausibel, wenn man bedenkt, dass die letzten Sanierungsarbeiten in den Jahren 1982/83 durchgeführt wurden. Durch einen weiteren Aufschub drohen Substanzschäden und folglich noch grössere Investitionen.

Die äussere Erscheinung von Fassade, Fenster und Dachgestaltung wird bei der energetischen Sanierung nicht verändert. Wo möglich wird auf der Rauminnenseite eine Wärmedämmung angebracht, die Fenster werden ersetzt, der Sonnenschutz hergestellt und das Dach wärmedämmend. Zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben des Energiegesetzes wird mit einer Erdwärmesonde und einer Wärmepumpe auf erneuerbare Energie gesetzt. Die Raumluft wird mittels Wärmetauscher in den Energiehaushalt miteinbezogen. Für einen hindernisfreien Zugang der Bürgerinnen und Bürger und den Mitarbeitenden wird ein Personenlift eingebaut ohne äusserlich in Erscheinung zu treten. Der notwendige, betonierte Liftschacht und zusätzliche, innenliegende Betonscheiben gewähren in Zukunft die geforderte Sicherheit gegen Erdbeben. Die wunderbare Treppenanlage mit ihren grosszügigen Vorräumen auf jedem Geschoss bleibt erhalten. Der Brandschutz des vertikalen Fluchtweges und den verschiedenen Brandabschnitten wird mit raumhohen Verglasungen gewahrt. Die elektrische Installation muss komplett ersetzt werden und wird mit einer Vernetzung für Kommunikations- und Computeranlagen ergänzt. Letztlich wird in der koordinierten Planung die Sicherheit aller Mitarbeitenden berücksichtigt und den aktuellen Erkenntnissen des Personenschutzes angepasst.

Die heutige Gemeindeverwaltung Geuensee platzt in den damals umgebauten Wohnräumen der Chäpelimatt 7 seit geraumer Zeit aus allen Nähten. Kundinnen und Kunden empfangen, persönliche Anliegen diskret besprechen, spezielle Lebenssituationen mit Rücksicht beraten können, gutes Miteinanderarbeiten im kleinen wie im grossen Team sind knapp genügend möglich. So trifft ein grosses Bedürfnis der Ge-

meinde zeitlich mit einem grossen Sanierungsaufwand für eines der bedeutendsten Gebäude der Gemeinde zusammen. Die Reservierung dieses Gebäude für die öffentliche Nutzung ist somit mehr als nur ein Wegweiser.



Im geplanten Projekt kann die räumliche Organisation ideal auf die notwendigen Arbeitsabläufe und Kundenkontakte sortiert werden. Der wunderbare Raum im Untergeschoss wird polyvalent genutzt. Er bleibt der Allgemeinheit zugänglich für Präsentationen, Vorführungen, grosse Besprechungen oder Dorfanlässe. Durch die Ergänzung mit einer Küchenzeile wird er Besprechungs- und Pausenraum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung, des Werkdienstes wie auch der Hauswartung. Die bestehende Wasserleitzentrale bleibt an ihrem Standort und der bestehende Heizraum genügt räumlich der neuen Haustechnik.

Im Erdgeschoss befinden sich die meistgenutzten Räume der zentralen Dienste, Abteilung Soziales, Abteilung Raum, Umwelt & Immobilien und die Geschäftsführerin der Gemeinde. Im ersten Obergeschoss sind die Abteilungen der Finanzverwaltung und das Regionale Bauamt RBS vorgesehen. Die Nutzung für das 2. Obergeschoss ist nicht abschliessend definiert und in Findung für eine der Öffentlichkeit dienende Nutzung. Abklärungen hierzu laufen. Als räumlicher Höhepunkt wird der ungenutzte Estrich für ein grosses Sitzungszimmer ausgebaut. Zusätzlich befinden sich auch zwei Arbeitsplätze für die Mitglieder des Gemeinderates unter dem Dachgebälk. Die Archivanlage in der heutigen Zivilschutzanlage in der Chäppelmatt kann ebenfalls in das sanierte Gebäude verschoben werden und erfüllt anschliessend die notwendigen Anforderungen betreffend Sicherheit, Brandschutz und Klima.

Abschliessend ist für die geplanten Arbeiten im Gebäudeinnern zu unterstreichen, dass aus Sicht der Arbeitshygiene und des Komforts heutiger Standard erfüllt wird, jedoch kein Wunschkonzert des Verwaltungsteams möglich ist. Zeitgemäss und Vernunft mit Rücksicht auf die Gemeindefinanzen sind hier herrschender Leitfaden.

Das sanierte Gebäude ist in der Dorfumgebung einzugliedern. Auch hier führen bekannte Mängel zu den geplanten Massnahmen. Genügend Parkplätze für Besucherinnen und Besucher und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ein Spielplatz, der den heutigen normtechnischen Anforderungen nicht mehr genügt. Zusammen mit weiteren Mängeln führen sie zur Chance einer Neuordnung um das Gebäude. Die dorfbekanntesten Nutzungen und Nutzerinnen und Nutzer sollen sich hier wiederfinden. Das vorliegende Konzept zeigt einen neuen Spielplatz fern der Strasse, neben dem Spielfeld. Der bestehende, gesunde Baumbestand hilft den öffentlichen Raum zu strukturieren; Velos im Schutz vor Witterung, Autos finden ihren Platz. Zusätzlich wird auf dem Areal ein öffentliches WC geschaffen, so bleibt und wird das alte Schulhaus umso mehr zum Dorfzentrum aller.

Der im Sonderkredit enthaltene Planungskredit wurde mit Genehmigung des Budgets 2019 gesprochen. Daraufhin wurde das Projekt gestartet. Geplant ist, die Sanierung bis zur 100-Jahr-Feier des Schulhauses im Herbst 2025 abzuschliessen.

Das neue «Alte Schulhaus» wird zeitgemäss unter Beibehaltung der traditionellen Elemente des Heimatstils saniert und die Umgebung mit Spielplatz wird neugestaltet. Die sanierten und neuen Bauteile konkurrenzieren die erhaltenen und bestehenden Teile nicht. Das Neue ergänzt das Bestehende wie selbstverständlich.

Es bleibt zu hoffen, dass die Absicht des Generationenprojektes Sanierung «Altes Schulhaus» allseitig erkannt, mitgetragen und mitgestaltet wird und für die Zukunft des Dorfes Geuensee steht!

Die Sanierung des «Alten Schulhauses» steht für Gemeinschaft und für die Zukunft einer modernen Gemeinde Geuensee.

Mitwirkende während der Planungsphase:

| | | |
|--------------------|---------------------------------|------------------------|
| Denkmalpflege: | Kanton Luzern | Hans-Christian Steiner |
| Architekt: | Amberg Architekten AG | Franz Amberg |
| Bauingenieur: | Kost & Partner AG | Silvan Gut |
| Elektroingenieur: | Wey & Partner AG | Philipp Wicky |
| HLK-Ingenieur: | Schär & Egli GmbH | Walter Schär |
| Sanitäringenieur: | Keller Haustechnikplaner GmbH | Marcel Keller |
| Brandschutz: | INTEGRAL Security & Safety GmbH | Marcel Hodel |
| Bauphysik/Akustik: | RSP Bauphysik AG | Hans Eggerschwiler |

Die Meilensteine für dieses Sanierungsprojekt:

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Genehmigung Planungskredit | 2019 |
| a.o. Gemeindeversammlung | Herbst 2022 |
| Bewilligungsphase | 2023 |
| Baustart | Frühling 2024 |
| Sanierung | bis Sommer 2025 |
| Umzug Verwaltung | Sommer 2025 |
| Eröffnung und 100-Jahr-Feier | Herbst 2025 |

Die finanzielle Aufstellung für dieses Sanierungsprojekt:

Alle Beträge sind in Schweizer Franken «CHF» angegeben.

| Sonderkredit Sanierung «Altes Schulhaus» und Umgebung | | 4'900'000.00 |
|---|---------------------|---|
| Ausgaben | | Einnahmen |
| Planungskredit | 130'000.00 | Auf der Einnahmenseite kann mit Subventionen (Energiefonds, Denkmalpflege etc.) gerechnet werden. Verlässliche Zusagen und Zahlen liegen jedoch noch nicht vor. |
| Ausführungskredit* | 4'470'000.00 | |
| Umgebung (Gärtnerarbeiten, öffentliches WC) | 300'000.00 | |
| Total Ausgaben (Brutto) | 4'900'000.00 | |

*Detaillierte Auflistung des Ausführungskredits:

| Ausführungskredit «Altes Schulhaus» und Umgebung | | 4'470'000.00 |
|--|------------|---------------------|
| Grundstück | | 0.00 |
| Vorbereitungsarbeiten | | 40'000.00 |
| - Altlastenuntersuchung / Bestandsaufnahme | | 30'000.00 |
| - Erschliessung an best. Werkleitungen | | 10'000.00 |
| Gebäude | | 3'817'000.00 |
| Rohbau I | | 712'000.00 |
| - Baumeisterarbeiten | | 440'000.00 |
| - Gerüste | | 32'000.00 |
| - Montagebau in Holz | | 240'000.00 |
| Rohbau II | | 428'000.00 |
| - Fenster in Holz | | 193'000.00 |
| - Aussentüren, Türen in Metall | | 17'000.00 |
| - Spenglerarbeiten | | 35'000.00 |
| - Blitzschutz | | 10'000.00 |
| - Bedachungsarbeiten (Oblichter) | | 37'000.00 |
| - Dichtungsbeläge | | 25'000.00 |
| - Fugendichtungen | | 10'000.00 |
| - Brandschutzbekleidungen | | 30'000.00 |
| - äussere Malerarbeiten | | 41'000.00 |
| - Stoffstoren | | 27'000.00 |
| - Fensterläden | | 3'000.00 |
| Elektroarbeiten | | 393'000.00 |
| - Elektroinstallationen | | 347'000.00 |
| - Brandmeldeanlage | | 21'000.00 |
| - Neuinstallationen IT | | 25'000.00 |
| <i>Optional:</i> | | |
| - Brandmeldeanlage (Vollschutz) | 21'000.00 | |
| - Ladestation E-Car | 13'000.00 | |
| Heizungs- und Lüftungsanlage | | 562'000.00 |
| - Heizungsinstallation (neue Heizung) | | 205'000.00 |
| - Lüftungsanlagen | | 7'000.00 |
| - Kontrollierte Lüftung | | 350'000.00 |
| <i>Optional:</i> | | |
| Klima-Anlage (inkl. Elektro & Honorare) | 150'000.00 | |

| | |
|---|-------------------|
| Sanitäranlagen | 180'000.00 |
| - Sanitärinstallationen inkl. Apparate | 133'000.00 |
| - Kücheneinrichtung (UG / 2.OG / DG) | 47'000.00 |
| Transportanlagen | 80'000.00 |
| - Personenaufzug | 80'000.00 |
| Ausbau I | 544'000.00 |
| - Verputzarbeiten | 240'000.00 |
| - Metallbauarbeiten | 20'000.00 |
| - Innentüren aus Holz inkl. Brandschutztüren | 70'000.00 |
| - Allgemeine Schreinerarbeiten (Wandschränke) | 70'000.00 |
| - Innere Verglasungen | 75'000.00 |
| - Schliess- und Sicherheitsanlagen | 14'000.00 |
| - Trennwände | 55'000.00 |
| Ausbau II | 350'000.00 |
| - Bodenbeläge | 162'000.00 |
| - Unterlagsboden (Trockenbau inkl. Schüttung) | 53'000.00 |
| - Innere Malerarbeiten (Restaurator) | 100'000.00 |
| - Bauaustrocknung | 5'000.00 |
| - Baureinigung | 25'000.00 |
| - Markierungsanlagen | 5'000.00 |
| Honorare | 568'000.00 |
| Architekt | 400'000.00 |
| Bauingenieur | 30'000.00 |
| Elektroingenieur | 53'000.00 |
| HLK-Ingenieur | 26'000.00 |
| Sanitär-Ingenieur | 13'000.00 |
| Geometer | 1'000.00 |
| Bauphysik | 5'000.00 |
| Landschaftsarchitekt | 5'000.00 |
| Koordination | 15'000.00 |
| Nachhaltigkeitsberatung | 10'000.00 |
| Brandschutzexperte | 10'000.00 |
| Betriebseinrichtung | 30'000.00 |
| Betriebseinrichtung allg. / Archiv | 30'000.00 |
| Baunebenkosten | 209'000.00 |
| Bewilligungen (Gebühren) | 20'000.00 |
| Baugespann | 1'000.00 |
| Anschlussgebühren Kanalisation | 10'000.00 |
| Anschlussgebühren Elektrizität (CKW) | 3'000.00 |
| Anschlussgebühren Wasser | 1'000.00 |
| Plankopien / Dokumentationen | 20'000.00 |
| Versicherungen | 6'000.00 |
| Aufrichte / Einweihung | 20'000.00 |
| Baureklame / Baustellenreklame | 10'000.00 |
| Sitzungen / Umzug | 118'000.00 |
| Ausstattung | 207'000.00 |
| Möbel | 130'000.00 |
| Audio / Video | 40'000.00 |
| Tresor | 7'000.00 |
| Beschriftung / Allgemein | 30'000.00 |
| Reserve für Unvorhergesehenes | 167'000.00 |
| Reserve (ca. 6%) | 167'000.00 |

Bericht Controllingkommission Geuensee:

Bericht an die Stimmberechtigten der Gemeinde Geuensee

Als Controllingkommission haben wir folgendes Geschäft beurteilt:

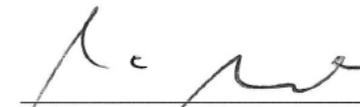
Antrag Sonderkredit Sanierung Altes Schulhaus und Umgebung

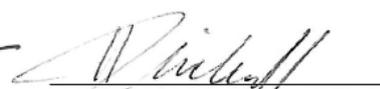
1. Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.
2. Wir sehen die Notwendigkeit der Sanierung des alten Schulhauses und befürworten die öffentliche Nutzung des Gebäudes. Die Investition von CHF 4'900'000.- ist jedoch in der aktuellen finanziellen Situation für die Gemeinde nicht tragbar. Wir beantragen daher, dass innerhalb eines Jahres ein neues, kostengünstigeres Projekt vorgestellt und zur Abstimmung gebracht wird. Darüber hinaus empfehlen wir die Einbindung dieses Projektes in die Immobilienstrategie der Gemeinde.
3. Wir empfehlen, den Sonderkredit über CHF 4'900'000.00 nicht zu genehmigen und beauftragen den Gemeinderat, innerhalb eines Jahres ein überarbeitetes Projekt vorzulegen.

Geuensee, 16. August 2022

Controllingkommission Geuensee


Verena Bremgartner
Präsidentin


Markus Muri
Mitglied


Hagen Preik-Steinhoff
Mitglied

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, einen Sonderkredit über CHF 4'900'000.00 für die Sanierung des «Alten Schulhauses» und Umgebung zu genehmigen.

- Zwischenstand Gesamtrevision Ortsplanung
- Zwischenstand Prozess Unterdorfstrasse