

Bericht und Antrag
an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 23. Oktober 2002

B+A 49/2002

**Neubau Garderobenanlage
Allmend-Süd**

Baukredit überarbeitetes Projekt

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
19. Dezember 2002

Übersicht

Für die Sportanlagen Allmend-Süd wurde 1964 eine Garderobenanlage mit sieben Garderoben aus Holzelementen erstellt. Sie wurde unmittelbar westlich der Horwerstrasse erstellt (etwa auf der Höhe der alten Fliegerschuppen). Die Garderobenanlage wurde 1970 um vier Garderoben erweitert. Der Barackenbau entspricht schon lange nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen und ist in einem schlechten Zustand.

Die Anlage dient dem Meisterschafts- und Trainingsbetrieb sowie dem Breitensport und den Nachwuchsmannschaften und ist das ganze Jahr betriebsbereit. Eine Vergrösserung ist nötig, weil die Garderoben wegen der zwei kürzlich bewilligten Spielfelder Nrn. 33 und 34 ab Sommer 2003 insgesamt elf Spielfeldern (bisher neun) zur Verfügung stehen.

Mit einem Projektierungskredit von Fr. 70'000.– liess der Stadtrat im Juni 2001 ein Neubauprojekt für die Garderobenanlage Allmend-Süd ausarbeiten. Daraus resultierte ein zweistöckiger Neubau, welcher nördlich angrenzend an den bisherigen Barackenbau zu stehen kommt.

Am 16. Mai 2002 wurde dem Grossen Stadtrat dieses Neubauprojekt für 4,6 Mio. Franken vorgelegt, welches er aus zwei Gründen zur Überarbeitung zurückgewiesen hatte:

1. Die Investitionskosten sollten tiefer sein.
2. Der Neubau sollte in die Gesamtplanung Allmend integriert werden.

Die Abteilung Hochbau der Baudirektion hat verschiedene Varianten studiert, um die Investitionskosten zu senken. Das Ergebnis liegt in folgender Optimierung vor:

- Auf den Hauptzugang von der Horwerstrasse wurde verzichtet.
- Die gesamte WC-Anlage im Obergeschoss wurde weggelassen.
- Im Obergeschoss wurden anstelle von vier Einzelgarderoben zwei Doppelgarderoben geplant, dadurch entfällt eine ganze Duscheneinheit.
- Die Ölheizung wird durch eine Gasheizung ersetzt, dadurch entfällt der Tankraum im Erdgeschoss.

Mit dem Verkleinern des Gebäudevolumens sowie dem Reduzieren der teuren Sanitärinstallationen können die grössten Einsparungen erzielt und die Kosten um Fr. 500'000.– gesenkt werden. Einsparungen in der Baukonstruktion und der Haustechnik wurden schon im Rahmen des ersten Projektes gemacht. Das ursprüngliche Raumprogramm mit 14 Garderoben kann mit neu 10 Einzel- und 2 Doppelgarderoben für 11 Spielfelder beibehalten werden.

Die neue Garderobenanlage ist ein Ersatzbau des veralteten Garderobengebäudes, angepasst an die heute bestehenden Bedürfnisse, und kann unabhängig von der gesamten Organisation Allmend betrachtet werden. Der Ersatzbau liegt am Rande der Allmend und tangiert das Nutzungs- und Verkehrskonzept für die Allmend nicht.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag beantragt Ihnen der Stadtrat, den für den Neubau erforderlichen Kredit von Fr. 4'100'000.– zu bewilligen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	5
1.1 Ist-Situation	5
1.2 Bestehendes Garderobengebäude	5
2 Das neue Projekt	6
2.1 Projektüberarbeitung	6
2.2 Bezug zur Allmend	8
2.3 Künftige Nutzung	8
2.4 Bedürfnisse des Breiten- und Jugendsports	8
3 Projektbeschrieb	9
3.1 Lage	9
3.2 Gebäude	9
3.3 Umgebung	10
3.4 Haustechnik	10
3.5 Abklärungen bei kantonalen Behörden	10
3.6 Provisorium	10
4 Bautermine	11
5 Baukosten	11
5.1 Kostenvoranschlag	12
5.2 Nicht berücksichtigte Massnahmen	12
5.3 Kubikmeterpreis	14
5.4 Subventionen	14
6 Planerteam	15
7 Antrag	15

Anhang

Situationsplan Sportanlagen Allmend-Süd

Situationsplan als Übersichtsplan (Verkleinerungen)

Projektpläne (Verkleinerungen)

- Grundrisse Obergeschoss und Erdgeschoss
- West- und Ostfassade
- Querschnitt, Süd- und Nordfassade

Richtlinien Schweizerischer Fussballverband betreffend Garderobenanlagen

Stadtratsbeschluss 1166 vom 23. Oktober 2002

RLP Nr. 01/340.20

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

1.1 Ist-Situation

Im südlichen Teil der Luzerner Allmend stehen für den Breiten- und Jugendsport insgesamt 11 Fussballfelder zur Verfügung. 4 dieser Felder wurden im Zuge des Zubringers Nord neu gebaut. Die zusätzlichen Felder 33 und 34 wurden laut Beschluss des Parlaments vom 20. September 2001 in diesem Jahr neu erstellt.

Zur Infrastruktur dieser Plätze gehört ein Umkleidehaus aus dem Jahre 1964/70. Es ist ein Barackenbau aus Holzelementen. Er enthält 11 enge Garderobenräume, wovon 5 nicht direkt zugänglich sind. Insgesamt stehen 4 Duschenräume zur Verfügung sowie kleinere Nebenräume, nämlich der Heizraum, 7 WC-Räume, 5 Pissoire, 1 Sanitäts-/Schiedsrichterraum und 1 Platzwartbüro.

Auf dieser durch die Dienstabteilung Sport und Freizeit verwalteten Anlage trainieren im Wochenrhythmus jeden Abend 20 bis 30 Mannschaften; an Turnierwochenenden spielen sogar bis zu 50 Mannschaften. Die Anlage und insbesondere die Garderoben sind infolge der hohen Auslastung der Fussballplätze für den Trainings- und Turnierbetrieb mehr als überlastet.

Der Stadtrat hat beschlossen, mit einem Projektierungskredit einen Neubau zu planen, welcher den heutigen Bedürfnissen und den gestiegenen Anforderungen in den Bereichen der Hygiene und der Kapazität gerecht werden kann.

1.2 Bestehendes Garderobengebäude

Die bestehende Garderobenanlage wurde in 2 Etappen erbaut. 1964 wurden in einer 1. Etappe 7 Garderoben erstellt. 6 Jahre später wurden 4 Garderobenräume angebaut. 5 der total 11 Garderoben sind gefangene Räume. Sie entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen und Anforderungen einer öffentlichen Garderobenanlage. Das Benutzerverhalten für den Breiten- und Jugendsport sowie der Neubau von 2 zusätzlichen Spielfeldern bewirken einen

immer intensiveren Gebrauch der heutigen Anlage. Auch stehen nur 4 Duschenräume zur Verfügung. Die bestehende Toilettenanlage ist für die Spieler und das Publikum nicht ausreichend.

Die gesamte Anlage wurde in den vergangenen Jahren vom Hochbau und dem Ressort Aus-sensport des Tiefbauamtes nach ihren Möglichkeiten unterhalten und präsentiert sich in einem zwar ordentlichen, aber teilweise sehr abgenutzten Zustand. Der Stadtrat hat daher mit B+A 4/2002 dem Grossen Stadtrat einen Neubaukredit beantragt.

2 Das neue Projekt

2.1 Projektüberarbeitung

Am 16. Mai 2002 hat der Grosse Stadtrat von Luzern den beantragten Baukredit von 4,6 Mio. Franken zur Überarbeitung zurückgewiesen, mit der Begründung, ein günstigeres Projekt zu planen bzw. dieses in die Gesamtplanung der Allmend zu integrieren. Die Abteilung Hochbau der Baudirektion hat in der 1. Phase das Raumprogramm überprüft, und in der 2. Phase wurde mit verschiedenen Planungskonzepten versucht, die Gebäudekosten zu reduzieren.

1. Phase, Raumprogramm

Für die Abteilung Sport und Freizeit kam auf Grund der heutigen und zukünftigen Auslas-tung der 11 Spielfelder eine Reduktion der 14 geplanten Garderoben nicht in Frage. Gemäss Verbandsrichtlinien sind generell pro Spielfeld mindestens zwei Garderoben zur Verfügung zu stellen. Mit einer Überlagerung der Spielzeiten für Heimmannschaften ist die Doppel-nutzung einer Garderobe zumutbar. Für die Doppelnutzung sind die Garderobenwagen vor-gesehen.

2. Phase, Prüfung von vier Planungskonzepten

Variante a: Ursprüngliches Raumprogramm mit 14 Garderoben erhalten, Gebäudekubus verkleinern

Mit folgenden Einsparungen kann das Gebäudevolumen reduziert werden:

- Auf den Hauptzugang von der Horwerstrasse verzichten
- Die gesamte WC-Anlage im Obergeschoss weglassen
- Im Obergeschoss vier Einzelgarderoben zu zwei Doppelgarderoben zusammenlegen, dadurch entfällt eine ganze Duscheneinheit.
- Die Ölheizung durch eine Gasheizung ersetzen, dadurch entfällt der Tankraum im Erdge-schoss.

Einsparungen und Optimierungen in der Baukonstruktion und der Haustechnik wurden im Verlauf des ersten Projektes für den B+A 4/2002 gemacht. Hier war kein zusätzliches Potenzial für eine Kostenreduktion vorhanden. Gesamthaft kann für diese Variante Fr. 500'000.– eingespart werden.

Variante b: Bautechnik in Modulsystem

Im Modulbausystem werden zirka 75 % aller Bauteile industriell gefertigt (Böden in Beton, Tragkonstruktion in verzinktem Baustahl, Wandverkleidungen nach Wunsch, alle Oberflächen übergabefertig, alle Haustechnikanlagen fertig eingebaut). Das Modulbausystem würde ab Oberkante Bodenplatte aufgebaut/aufgestellt. Durch Vorfabrikation reduzieren sich die Baukosten um zirka 12 % von BKP 2. Die zusätzliche Einsparung zu Variante a beträgt zirka Fr. 420'000.– bis Fr. 450'000.–.

Je nach Generalunternehmung kämen bis zu 80 % der Bauleistungen aus dem Ausland, und sämtliche Installationen würden auf Putz montiert. Das Finish entspricht nicht einem konventionellen Bau. Die baulichen Unterhaltskosten würden enorm steigen.

Variante c: Kombination durch Einbezug Nutzungskapazität im Waaghaus/Rennclub

Im Nachgang zu der Behandlung des ersten B+A für ein neues Garderobengebäude gelangten Vertreter der Genossenschaft Pferdesport an die Baudirektion. Dabei wurde seitens der Genossenschaft Pferdesport das Sanierungs- und Ausbauprojekt „Waaghaus“ vorgestellt. In der Folge wurde in Zusammenarbeit die Möglichkeit einer gemeinsamen Teillösung geprüft. Das geplante Garderobenangebot (2 Garderoben und 2 Duschen) hätte nicht für eine Mitbenützung genügt. Um eine Angebotsreduktion im geplanten Garderobengebäude zu ermöglichen, müsste das Angebot im Waaghaus auf 4 Garderoben mit 2 Duschen erweitert werden. Eine entsprechende Projektstudie wurde gemeinsam ausgearbeitet. Die daraus resultierenden Mehrkosten wären von der Stadt zu übernehmen. Gegenüber dem neu erarbeiteten Projekt mit Kosten von 4,1 Mio. Franken könnten mit der Lösung „Allmend-Süd“ und „Waaghaus“ die Investitionskosten um zirka Fr. 150'000.– reduziert werden. Die Organisation der Betriebsführung mit zwei Garderobengebäuden würde aber erheblich erschwert. Auch die Wartungs- und Unterhaltsaufwendungen würden deutlich höher ausfallen. Die Nutzungsflexibilität für die vier Garderoben im Waaghaus wäre eingeschränkt, da aus Sicherheitsgründen die Garderobenräume während der Nutzung geschlossen und die Nutzung über die Aufsicht im Garderobengebäude Allmend-Süd geregelt werden müssten.

Variante d: Raumprogramm mit Modulkontainern

Diese Variante wurde nicht im Detail studiert. Die verlangten Räume wären erhältlich, aber die Vorgaben des Fussballverbandes an die Raumgrössen wären kaum zu erfüllen, da die Container durch ihre industrielle Produktion bestimmte Abmessungen aufweisen. So wird das Raumangebot entweder zu gross oder zu klein. Die Lebensdauer liegt bei zirka 10 bis 15 Jahren, und zudem ist der „Pavillon“-Charakter nicht zu übersehen. Die Investitionskosten liegen bei zirka 3,5 Mio. Franken.

Der Stadtrat hat sich für die Realisierung der Variante a entschieden. Unter Beachtung sämtlicher Bewertungskriterien, wie technische, organisatorische, betriebliche und finanzielle Belange, hat sich diese als die vorteilhafteste Lösung präsentiert.

2.2 Bezug zur Allmend

Die neue Garderobenanlage ist ein Ersatzbau des veralteten Garderobengebäudes, angepasst an die heute bestehenden Bedürfnisse, und kann unabhängig von der gesamten Organisation Allmend betrachtet werden. Der Ersatzbau liegt am Rande der Allmend und tangiert das Nutzungs- und Verkehrskonzept für die Allmend nicht. Der Zustand des heutigen Garderobengebäudes ist schlecht, und zudem sind ab Sommer 2003 neu 11 Spielfelder (bisher 9) vorhanden. Eine Verlegung der Garderoben an eine weiter entfernte Lage vom Hauptteil der Spielfelder würde zu erheblichen betrieblichen Problemen führen. Die Nutzungsflexibilität würde auf Grund der längeren Wege bedeutend eingeschränkt. Unabhängig von der Garderobenanlage wären im Bereich der Spielfelder ein Dienstgebäude mit WC-Anlagen (für Spieler und Besucher), ein Sanitätszimmer und eine Verpflegungsmöglichkeit bereitzustellen. Auch eine wettergeschützte Wartezone für Spieler und Besucher wäre erforderlich. Eine solche Lösung hätte erhebliche betriebliche Nachteile zur Folge. Sämtliche Nutzer hätten zudem die stark verkehrsbelastete Horwerstrasse zu überqueren. Eine Verlegung zum Stadionstandort wäre innert nützlicher Frist nicht möglich.

2.3 Künftige Nutzung

Das Garderobengebäude wird für den Trainings- und Turnierbetrieb genutzt, hauptsächlich aber für den Fussballsport. Auch andere Sportarten wie Rugby, Frisbee, Cricket, Hornussen und Pferdesport können die Infrastruktur benutzen.

Der Neubau hat ausschliesslich die Infrastruktur zu den vorhandenen Sportfeldern zu gewährleisten. Daher befinden sich die Umkleide-/Duschenräume auf beiden Geschossen. Im Erdgeschoss sind die WC-Anlage, ein Material- und Abstellraum für den Platzwart, ein Schiedsrichter-/Sanitätsraum sowie der Haustechnikraum platziert. Für die Bewirtschaftung des Festzeltplatzes bei grossen Turnieren stehen diverse Installationen zur Verfügung.

Die Belegung der geplanten 10 Einzel- und 2 Doppelgarderoben mit 6 Duschenräumen wird an Turnierwochenenden und an bestimmten Trainingsabenden (bei Zusatzbelegung der Plätze, was öfters vorkommt) nicht ausreichen. Daher werden zusätzlich 4 mobile und abschliessbare Garderobenwagen für ganze Mannschaften vorgesehen. Damit können einzelne Garderobenräume mehrfach überlappend genutzt werden.

2.4 Bedürfnisse des Breiten- und Jugendsports

Das Garderobengebäude muss für die heutigen Meisterschafts- und Trainingsbetriebe der Nachwuchsmannschaften das ganze Jahr zur Verfügung stehen. Der Neubau wurde so konzipiert, dass je nach Auslastung eine Unterteilung der Anlage möglich ist: Bei reduziertem Betrieb in den Monaten Dezember und Januar können ganze Gebäudeteile oder das obere Stockwerk räumlich abgetrennt und stillgelegt werden.

Die Raumflächen sind nach den Richtlinien des Schweizerischen Fussballverbandes ausgelegt. Es wurde das Minimum der Empfehlungen berücksichtigt.

Kioskbetrieb:

Bisher gab es lediglich zwei Automaten. Mit einer räumlichen Disposition soll künftig ein kleiner Kioskbetrieb ermöglicht werden. Im Zusammenhang mit dem Betrieb eines Kioskes könnte auch eine Teilwartung und eine Beaufsichtigung der Anlage durch einen „Geranten“ bewerkstelligt werden. Der zukünftige Spielbetrieb würde dies anbieten.

3 Projektbeschreibung

3.1 Lage

Als Standort für einen Neubau wurden in der Vorprojektphase das Areal bei den Flieger-schuppen und jenes bei der bestehenden Anlage geprüft. Der Entscheid fiel zu Gunsten des Platzes der heutigen Anlage, weil diese näher (zentraler) bei den Spielplätzen und den Bus-haltestellen liegt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht heute durch die Bus-linie 20, in Zukunft aber auch durch die geplante Verlegung der Buslinie 5 bis in die Nähe der Freizeitsportplätze und eventuell auch durch die zukünftige S-Bahn-Haltestelle Mattenhof.

Der geplante Baukörper ist parallel zu der vorhandenen Baumallee entlang der Horwerstrasse situiert und bietet auf der Seite gegen die Sportplätze genügend Raum zu einem Vorfeld für verschiedene Nutzungen. Als Solitär unterbricht er die Autoparkplätze entlang dem „Leist“ vom Stadtrand bis zur Horwer Gemeindegrenze. Auf der Ostseite entlang der Horwerstrasse sind unter den Alleebäumen die Parkfelder für Zweiräder und die Fussgängerverbindung angeordnet.

3.2 Gebäude

Der ganze Baukörper steht auf einem Sockel und hat eine Grundfläche von zirka 53 m x 11,5 m, die den gewachsenen und naturbelassenen Boden um eine Trittstufe überragt. Im Zentrum des langgestreckten Kubus befindet sich auf der Westseite der Gebäudezugang. Die dazugehörenden Neben- und Infrastrukturräume sind entlang eines Erschliessungskorridors im Erdgeschoss angeordnet. Der Baukörper wird mit einem leicht geneigten Pultdach überdeckt. Soweit statisch erforderlich, werden Böden, Wände und Decken in Massivbauweise erstellt und mittels Pfählen fundiert. Die Grundstruktur ist klar und eindeutig.

Die Aussenhaut besteht aus einer Stülpschalung. Die Glasflächen an den Korridoren belichten einerseits die inneren Verkehrsflächen und gewähren andererseits die offene Sicht auf einen grossen Teil der Spielfelder. Gesamthaft betrachtet bietet das Projekt eine gut formulierte Situationslösung an.

3.3 Umgebung

Anschliessend an die Südfassade ist ein Platz vorgesehen, auf welchem an den Turniertagen Zelte aufgebaut werden können. Die Beschickung der Zelte erfolgt durch die im Gebäude vorgesehenen festen Installationen. Auf der Fläche bis zum geplanten Verkehrskreisel können einige wenige Autos parkiert werden. Der Platz im Bereich des Zeltens wird mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. wassergebundene Schotterdecke) ausgeführt.

Zwischen der Westfassade und den Fussballfeldern besteht genügend Raum, um einige Stühle für wartende Sportler (bzw. Eltern und Zuschauer) zu platzieren. Die Schuhwaschanlage ist ebenfalls im Freien situiert.

3.4 Haustechnik

Für die haustechnischen Installationen und den Ausbau wurden einfache und preisgünstige Ausführungsarten gewählt, die im Hinblick auf die Betriebsanforderungen, die Raumnutzungen, den Gebäudeunterhalt, die Wartung und die Reinigung der Anlage zweckmässig und wirtschaftlich sind.

Für die Wärmeerzeugung ist eine Gasheizung vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Verlegung der neuen Elektrozuleitungen nach Kriens wird bis Anfang 2003 die Gasleitung bis zur Kreuzung Zihlmattweg/Horwerstrasse verlegt. Von dort ist die Verlängerung Richtung Kreisel vorgesehen, damit der Garderobenneubau angeschlossen werden kann.

Eine Sonnenkollektoranlage von zirka 45 m² auf dem Dach unterstützt die Warmwasseraufbereitung. Die Anlage erhält Förderbeiträge aus dem Energiefonds der Stadt Luzern und dem Förderprogramm Energie des Kantons. Die Räume werden mittels einer Niedertemperatur-Fussbodenheizung beheizt. Garderoben und Duschenräume sind künstlich belüftet.

3.5 Abklärungen bei kantonalen Behörden

Die Gebäudeversicherung verlangt, dass das Gebäude in drei Brandabschnitte unterteilt wird und die Leichtbaufassade im Bereich der Aussentreppe eine R30-Ausführung aufweisen muss. Zusätzlich sind in der Anlage eine Sicherheitsbeleuchtung sowie Feuerlöschposten vorzusehen.

Das Amt für Umweltschutz hat mitgeteilt, dass das Grundstück 1182 (Allmend Süd) nicht im kantonalen Verdachtsflächenkataster liegt. Somit müssen keine Altlasten entsorgt werden.

3.6 Provisorium

Die Bauzeit wird sowohl in die Trainingszeit als auch in die Spielzeit der Meisterschaften fallen. Der ganze Sportbetrieb soll allerdings jederzeit gewährleistet werden können. Das bestehende Garderobengebäude muss während der Bauzeit zu einem Drittel abgebrochen wer-

den. Als Ersatz für die damit verlorenen Garderoben und Duschen werden drei bis vier mobile Container gemietet und betrieben. Die vorhandene Heizungsanlage wird umgebaut und aufrechterhalten, und für Strom und Wasser wird ein Provisorium erstellt.

4 Baetermine

Vorausgesetzt, dass das Parlament am 19. Dezember 2002 der Vorlage zustimmt, ergeben sich folgende Termine:

Baueingabe	1. März 2003
Öff. Submission, Arbeitsvergaben	April–Juni 2003
Baubewilligung, wenn keine Einsprachen	Ende Mai 2003
Teilabbruch bestehende Garderobe u. Provisorium erstellen	Anfang Juli 2003
Baubeginn	August 2003
Bezug neue Garderobenanlage	Anfang September 2004
Abbruch bestehende Garderobe / Fertigstellung der Umgebung	Oktober 2004

5 Baukosten

- Die Kostenermittlung für BKP 2 basieren auf Richtofferten (Anteil 60 %) nach NPK Bau 2000 und teilweise auf Schätzungen (Anteil 40 %) und sind nach SIA mit einer Genauigkeit von +/- 10 % gerechnet.
- Die Umgebungs- und Nebenkosten (BKP 1, 4, 5) wurden auf Grund von Erfahrungszahlen geschätzt.
- Kostenstand: Luzerner Baukostenindex vom 1. April 2002 (122,5 Pt.)
- Die Mehrwertsteuer von 7,6 % ist im Kostenvoranschlag enthalten.
- Das Gesetz über die öffentliche Beschaffung vom 19. Oktober 1998 und die Verordnung über die öffentliche Beschaffung vom 7. Dezember 1998 gelten als Grundlage für die Ausschreibung und Vergabe der Unternehmerarbeiten.

5.1 Kostenvoranschlag

BKP	Arbeitsgattung			
1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	250'000.–
	Abbrüche, Gemeinsame	Fr.	96'000.–	
	Baustelleneinrich.			
	12 Provisorien	Fr.	54'000.–	
	17 Spez. Foundationen, Wasserhaltung	Fr.	100'000.–	
2	Gebäude		Fr.	2'938'000.–
	20 Baugrube	Fr.	36'400.–	
	21 Rohbau 1	Fr.	829'700.–	
	22 Rohbau 2	Fr.	333'900.–	
	23 Elektroanlagen	Fr.	189'300.–	
	24 Heizungs-/Lüftungsanlagen	Fr.	246'300.–	
	25 Sanitäranlagen	Fr.	239'500.–	
	27 Ausbau 1	Fr.	299'200.–	
	28 Ausbau 2	Fr.	319'400.–	
	29 Honorare	Fr.	444'300.–	
3	Betriebseinrichtungen		Fr.	167'000.–
	34 Solaranlage für	Fr.	90'000.–	
	Warmwasseraufbereitung			
	37 Mobiliar; Vereinsschränke,	Fr.	66'000.–	
	Gard.wagen			
	37 Kioskmobiliar	Fr.	11'000.–	
4	Umgebung		Fr.	285'000.–
	Vorplätze, Begrünung, Wege, Zäune	Fr.	285'000.–	
5	Nebenkosten		Fr.	130'000.–
	Bewilligungen, Anschlussgebühren	Fr.	130'000.–	
	usw.			
	Total		Fr.	3'770'000.–
55	Projektleitung HB ca. 4 % v.		Fr.	160'000.–
	Fr. 3'770'000.–			
58	Reserven 4,5 % v. Fr. 3'770'000.–		Fr.	170'000.–
	Total Erstellungskosten		Fr.	4'100'000.–

5.2 Nicht berücksichtigte Massnahmen

a) Dachbegrünung

Der projektierte Baukörper ist konstruktiv bewusst in einem leichten, transparenten Pavilloncharakter gehalten. Dementsprechend wurde eine feingliedrige leichte Dachform gewählt (Wellplatteneindeckung aus Faserzement). Eine Dachbegrünung würde konstruktiv eine wuchtigere Ausführung mit optisch stark wirkenden Dachrandabschlüssen bedingen. Die Harmonie des Baukörpers würde durch diese Dachgestaltung stark dominiert und gestört. Die

bautechnischen Anpassungen dafür würden Mehraufwendungen von Fr. 60'000.– (inkl. Nebenkosten) benötigen.

b) Wärmerückgewinnung aus Duschenwarmwasser

Hiefür kämen nur die Duschen im Obergeschoss in Frage. Der notwendige Abwassertank könnte mit entsprechender Erweiterung ebenerdig platziert werden. Zum Teil müssten die Kanalisationsleitungen (Fäkalabwasser/Duschenwasser) doppelt geführt werden. Die Mehrkosten betragen Fr. 94'000.– inkl. Nebenkosten. Dafür wären Subventionen von zirka Fr. 26'500.– aus dem Energiefonds erhältlich. Bei einer zusätzlichen Nutzung des Duschenwassers aus dem Erdgeschoss wäre eine Tankanlage unter Terrain zu erstellen, was auf Grund der Pfahlfundation des Gebäudes nur mit einem hohen Aufwand realisierbar wäre. Die Kosten wurden daher nicht ermittelt.

5.3 Kubikmeterpreis

Der Neubau hat einen Gebäudeinhalt von 5'605 m³ gemäss SIA Norm 116.

Für BKP 2 resultiert somit bei der Basisvariante ein Kubikmeterpreis von Fr. 524.–/m³.

Die Ausführung ist bewusst sehr zweckmässig, und auf jeglichen Luxus wurde verzichtet.

Die Kosten sind im Vergleich zu andern ausgeführten Bauten günstig. Erwähnt sind:

Basel, Sportstätten St. Jakob	Fr. 709.–/m ³	Baujahr 1992/93	Total 9'010 m ³
Zürich-Oerlikon, Neudorf	Fr. 699.–/m ³	Baujahr 1993/94	Total 4'370 m ³
Herti Nord, Zug (eingeschossig)	Fr. 562.–/m ³	Baujahr 1999/00	Total 1'690 m ³
(Herti Nord hat 4 Garderoben und 4 Duschen)			
Luzern, Allmend-Süd	Fr. 524.–/m³	Planung 2002	Total 5'605 m³

5.4 Subventionen

a) Sport-Toto

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde ein Subventionsgesuch an die Sport-Toto-Kommission Luzern eingereicht.

An die Kosten der Garderobenanlage wird eine Subvention aus kantonalen Sport-Toto-Mitteln erfolgen. Der definitive Beitrag wird auf Grund der Bauabrechnung festgelegt und beträgt 5 %, max. Fr. 50'000.– der Baukosten.

b) Energiefonds Stadt Luzern / Förderprogramm Energie Kanton Luzern

Für die Sonnenkollektoranlage wird im Rahmen der Aktion „100 Solardächer für die Stadt Luzern“ ein Beitrag von Fr. 12'350.– gesprochen.

6 Planerteam

Die Grundlagen wurden mit der Dienstabteilung Sport und Freizeit sowie mit dem Ressort Aussensportanlagen des Strasseninspektorats erarbeitet. Für die anschliessende Projektierung und Evaluation der Baukosten wurde folgendes Planungsteam zusammengestellt:

Architekt:	Architekturbüro Markus Mächler, Architekt HTL, Luzern
Baustatik:	Plüss Meyer Partner, Luzern; Herr R. Ronchetti
HKL+S-Planer:	Ottiger+Partner AG, Luzern; Herren F. Zemp / R. Wermelinger
Elektroplaner:	Jules Häfliger AG, Luzern; Herr F. Christen

Für die Weiterbearbeitung werden die Planeraufträge zur Offertstellung gemäss Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen (öBG) ausgeschrieben.

7 Antrag

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat, für den Neubau der Garderobenanlage Allmend-Süd einen Baukredit von Fr. 4'100'000.– zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 23. Oktober 2002

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 49/2002 vom 23. Oktober 2002 betreffend

Neubau Garderobenanlage Allmend-Süd

Baukredit überarbeitetes Projekt,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 61 Abs. 1 und Art. 68 Ziff. 2 lit. a der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Für den Neubau der Garderobenanlage Allmend-Süd wird ein Baukredit von Fr. 4'100'000.– bewilligt.
- II. Der B+A 4/2002 vom 30. Januar 2002: Neubau Garderobenanlage Allmend-Süd, Baukredit, wird abgeschrieben.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 19. Dezember 2002

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Ruedi Schmidig
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Anhang

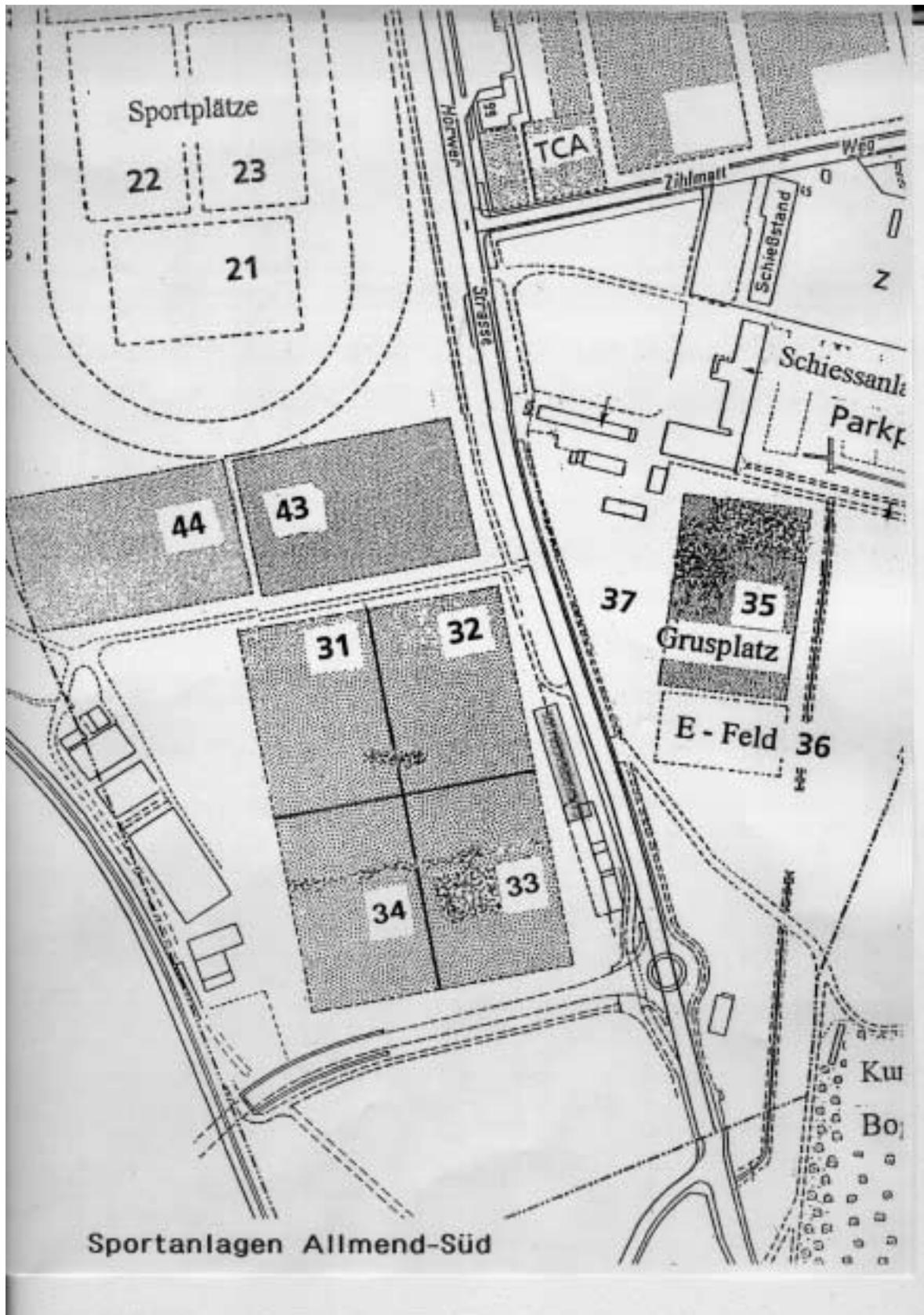
Situationsplan Sportanlagen Allmend-Süd

Situationsplan als Übersichtsplan (Verkleinerungen)

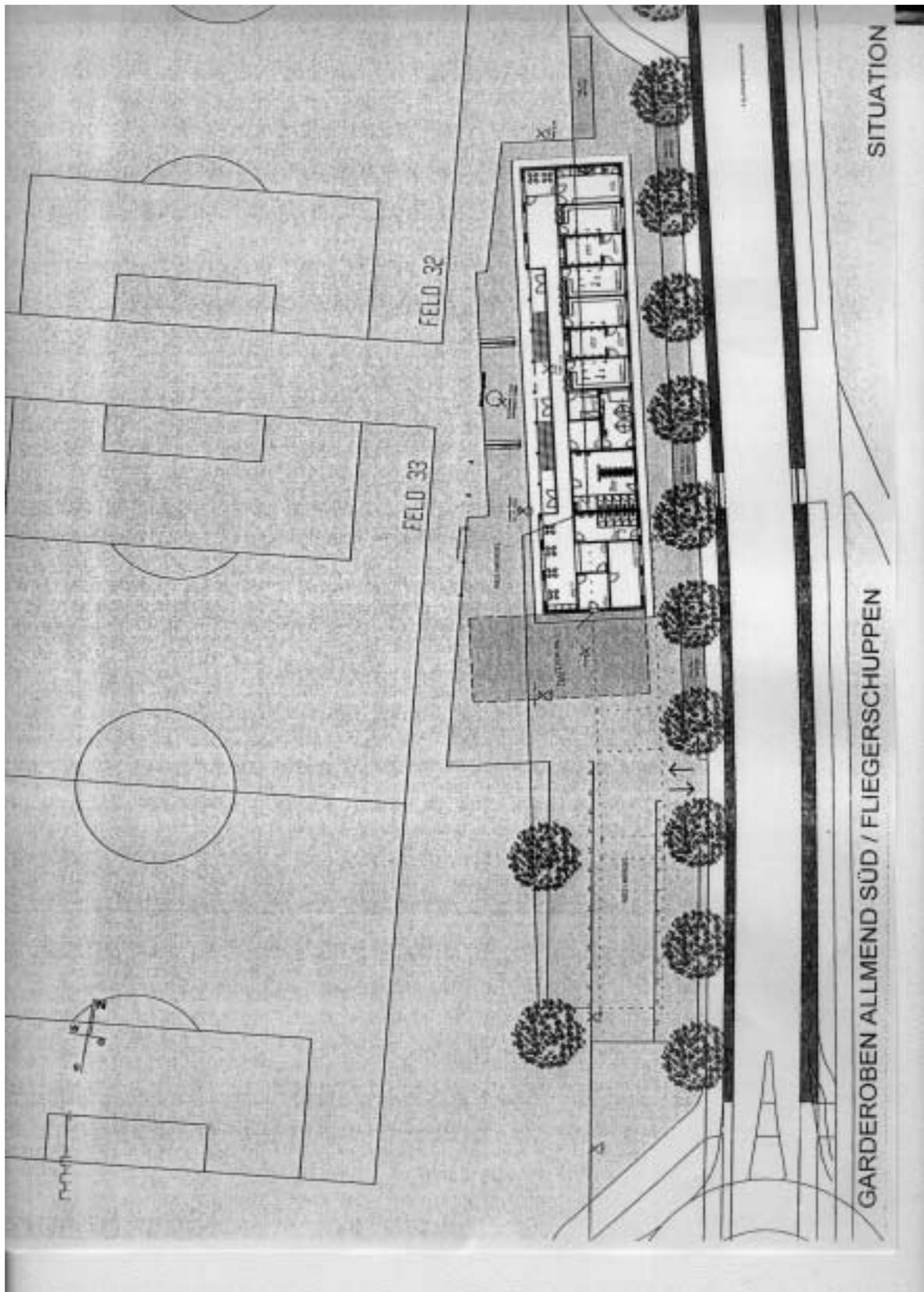
Projektpläne (Verkleinerungen)

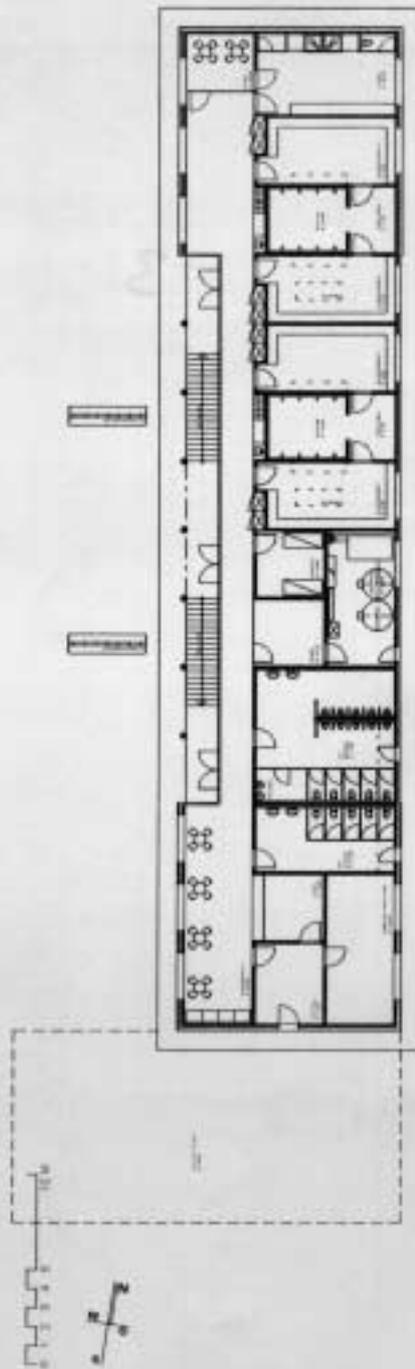
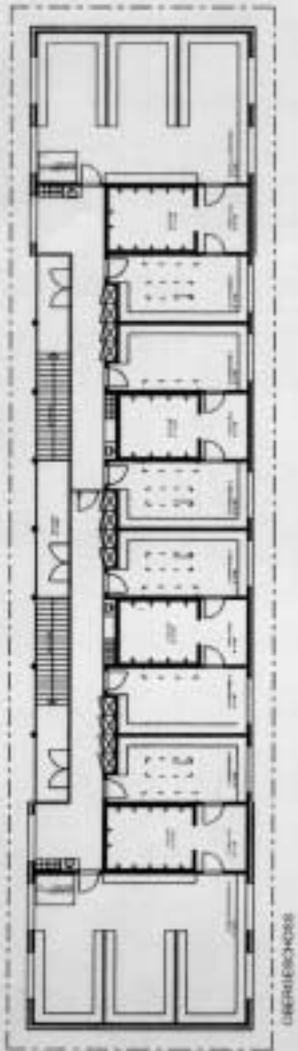
- Grundrisse Obergeschoss und Erdgeschoss
- West- und Ostfassade
- Querschnitt, Süd- und Nordfassade

Richtlinien Schweizerischer Fussballverband betreffend Garderobenanlagen



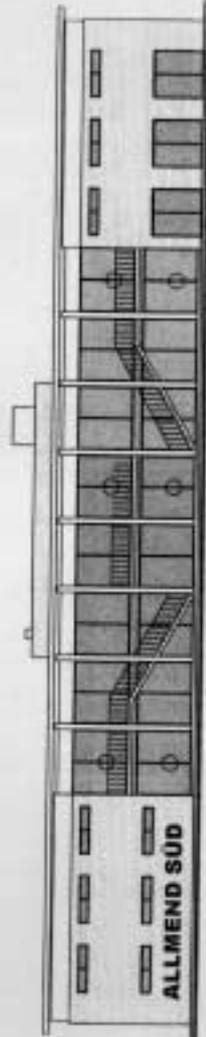
Sportanlagen Allmend-Süd





OBERGESCHOSS / ERDGESCHOSS

GARDEROBEN ALLMEND SÜD / FLIEGERSCHUPPEN



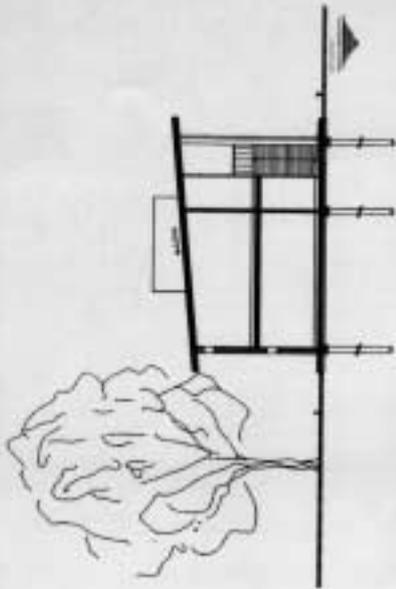
WESTFASADE



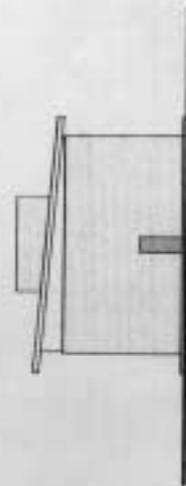
OSTFASADE

GARDEROBEN ALLMEND SÜD / FLIEGERSCHUPPEN

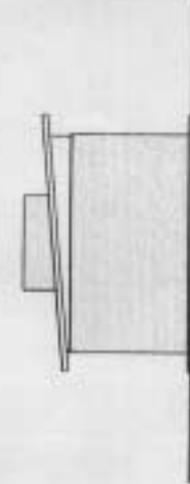
WESTFASADE / OSTFASADE



QUERSCHNITT



SÜDFASSADE



NORDFASSADE

GARDEROBEN ALLMEND SÜD / FLIEGERSCHUPPEN

QUERSCHNITT / SÜDFASSADE / NORDFASSADE

29.6.01

SCHWEIZERISCHER
FUSSBALLVERBAND



RICHTLINIEN FÜR DIE ERSTELLUNG VON FUSSBALLANLAGEN

Ausgabe 2000

11

14. Garderoben / Umkleekabinen

14.1. Allgemeines

Zur Ausstattung eines Fussballfeldes gehören ausreichend Umkle- und Garderobensowie Räume für die Lagerung von Sportgeräten und Umklemmaschinen. Anzahl und Grösse der Räume sind abhängig von der Grösse der Sportanlage sowie der Anzahl der Mannschaften.

14.2. Standort

Die Garderoben sind immer in unmittelbarer Nähe zu den Spielfeldern zu situieren. Die Anordnung oder das Eintragen von Garderoben in Sportanlagen ist weisungsgemäss zu berücksichtigen. Garderoben werden vorzugsweise in Tribünenbauten integriert, können jedoch auch selbständige Baukörper bilden. Es ist darauf zu achten, dass die Spindler und Schließzylinder auf dem Weg zu den Garderoben und zum Spielfeld von den Zuschauern nicht behindert werden. Sofern Räume von privaten oder öffentlichen Gebäuden benötigt werden ist darauf zu achten, dass Spieler und Schiedsrichter über geeignete und geeignete Umkleebäume mit Duschen verfügen.

15.3. Raumprogramme / Minimalanforderungen

Detaillierte Angaben zur Ausstattung siehe Handbuch.

Mannschaftsgarderobe:	Zuordnung pro Spielfeld mind. 2 Umkleebäume für je 20 Spieler	ca. 18 - 24 m ²
Dusch-/Trockenräume:	Zuordnung pro Umkleebaum	mind. 8 Brausen mind. 2 Haartrockner
Toiletten Spindler:	Zuordnung pro Garderobe: Damen: Herren:	mind. 1 WC mind. 1 WC und mind. 1 Föhn
Toiletten Zuschauer:	pro Spielfeld: - Damen - Herren (Mindest 1 WC befriedigendgerecht)	mind. 1 WC mind. 1 WC und mind. 2 Föhn
Schiedsrichterraum:	Bemessung: Anzahl gleichzeitig stattfindender Spiele Aufenthaltsraum u. Umkleebaum	zu 150m ² 1 Toilette / 1 Dusche
Sonstige Räume:	pro Sportanlage 1 Raum	zu 8 - 12 m ²
Material-Lagerungsraum:	Spiegelhalle Merkmalmaterial Umkleemaschinen	15 m ² pro Spielfeld 8 - 9 m ² 30 - 45 m ²
Technikräume:	Raumbedarf Grösse abhängig von den örtlichen Gegebenheiten, den Energieplänen und der Grösse der Gasanlage	zu 30 - 40 m ²