



**Stadt
Luzern**
Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 30. Januar 2002

B+A 4/2002

Neubau Garderobenanlage Allmend-Süd

Baukredit

**Mediensperfrist
18. Februar 2002
11.00 Uhr**

Übersicht

Für die Sportanlagen Allmend-Süd wurde 1964 eine Garderobenanlage erstellt. Sie wurde unmittelbar westlich der Horwerstrasse erstellt (etwa auf der Höhe der Fliegerschuppen). Die Garderobenanlage wurde 1970 erweitert. Der Barackenbau entspricht schon lange nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen.

Die Anlage dient dem Meisterschafts- und Trainingsbetrieb sowie den Nachwuchsmannschaften des Breitensports und ist das ganze Jahr betriebsbereit. Eine Vergrösserung ist nötig, weil die Garderoben wegen der zwei kürzlich bewilligten Spielfelder 33 und 34 heute insgesamt 11 Spielfeldern 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 resultiert ein zweistöckiger Neubau, welcher nördlich angrenzend an den bisherigen Barackenbau zu stehen kommt. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag beantragt Ihnen der Stadtrat, den für den Neubau erforderlichen Kredit von Fr. 4'600'000.– zu bewilligen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	4
1.1 Bestehendes Garderobengebäude	4
1.2 Künftige Nutzung	5
1.3 Bedürfnisse des Breiten- und Jugendsports	5
2 Projektbeschreibung	6
2.1 Lage	6
2.2 Gebäude	6
2.3 Umgebung	6
2.4 Haustechnik	7
2.5 Abklärungen bei kantonalen Behörden	7
2.6 Provisorium	7
3 Bautermine	8
4 Baukosten	8
4.1 Kostenvoranschlag	9
4.2 Nicht berücksichtigte Massnahmen	10
4.3 Kubikmeterpreis	10
4.4 Subvention	11
5 Planerteam	11
6 Antrag	12
Anhang	
Situationsplan Sportanlagen Allmend-Süd	
Situationsplan als Übersichtsplan	
Projektpläne (Verkleinerungen)	
▪ Grundrisse (Erdgeschoss, Obergeschoss) ▪ Isometrie Westfassade ▪ Isometrie Ostfassade ▪ Seitenfassaden und Querschnitt	
Richtlinien Schweizerischer Fussballverband betreffend Garderobenanlagen	

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

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 werden 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 Holz. Er enthält 11 enge Garderobenräume, wovon 5 nicht direkt zugänglich sind. Insgesamt stehen 4 Duschräume 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.

1.1 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. 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 Duschräume zur Verfügung. Die bestehende Toilettenanlage ist für die Spieler und das Publikum nicht ausreichend.

Die gesamte Anlage wurde in den vergangenen Jahren vom Ressort Aussensport des Tiefbauamtes nach seinen Möglichkeiten unterhalten und präsentiert sich in einem zwar ordentlichen, aber teilweise sehr abgenutzten Zustand.

1.2 Künftige Nutzung

Das bestehende Garderobengebäude wird für den Trainings- und Turnierbetrieb genutzt, hauptsächlich für Fussball, aber auch für Rugby, Frisbee, Cricket und Hornussen.

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

Die Belegung der geplanten 14 Garderoben mit 7 Duschen wird an Turnierwochenenden und an bestimmten Trainingsabenden (bei Zusatzbelegung der Plätze – was öfters vorkommt) nicht ausreichen. Daher werden zusätzlich 8 mobile und abschliessbare Garderobenwagen für ganze Mannschaften vorgesehen. Damit können einzelne Garderobenräume mehrfach genutzt werden.

1.3 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, vor allem können bei reduziertem Betrieb in den Monaten Dezember/Januar ganze Gebäudeteile oder das Stockwerk räumlich abgetrennt 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.

2 Projektbeschreibung

2.1 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 Freizeit-Sportplätze und eventuell auch durch die zukünftige S-Bahnhaltestelle 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 Alleeebäumen die Parkfelder für Zweiräder und die Fussgänger Verbindung an-geordnet.

2.2 Gebäude

Der ganze Baukörper steht auf einem Sockel und hat eine Grundfläche von 60 x 11,5 m, die den gewachsenen und naturbelassenen Boden um eine Trittstufe überragt. Im Zentrum des langgestreckten Kubus befindet sich eine durchgehende Verbindung mit dem östlichen und dem westlichen Zugang. Die dazugehörigen Neben- und Infrastrukturräume sind entlang eines Erschliessungskorridors auf zwei Geschossen 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 grosszügigen Glasflächen an den Korri-doren 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.

2.3 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 Verkehrskreisler können einige wenige Autos parkiert werden.

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.

2.4 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 Ölheizung vorgesehen. Vorabklärungen im Rahmen der Projektierung zeigten, dass ein Anschluss an die Gasleitung dort zu teuer wäre. Eine Sonnenkollektoranlage von zirka 45 m² auf dem Dach unterstützt die Warmwassererzeugung. Die Anlage wird von der Fachstelle für Energie (Förderbeiträge) subventioniert. Die Räume werden mittels einer Niedertemperatur-Fussbodenheizung beheizt. Garderoben und Duschräume sind künstlich belüftet.

2.5 Abklärungen bei kantonalen Behörden

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

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

2.6 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 werden. 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.

3 Baetermine

Vorausgesetzt, dass das Parlament Ende April 2002 der Vorlage zustimmt, ergeben sich folgende Termine:

Projektierungsabschluss	Ende Dezember 2001
Baueingabe	1. Mai 2002
Öff. Submission, Arbeitsvergaben	Mai–Juli 2002
Baubewilligung, wenn keine Einsprachen	Ende Juli 2002
Teilabbruch bestehende Garderobe u. Provisorium erstellen	Juli 2002
Baubeginn	Juli/Aug. 2002
Bezug neue Garderobenanlage	August 2003
Abbruch bestehende Garderobe / Fertigstellung der Umgebung	September 2003

4 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 1. April 2001
- 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.

4.1 Kostenvoranschlag

BKP	Arbeitsgattung			
1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	260'000.–
	Abbrüche, Gemeinsame Baustelleneinrich.	Fr.	96'000.–	
12	Provisorien	Fr.	54'000.–	
17	Spez. Foundationen, Wasserhaltung	Fr.	110'000.–	
2	Gebäude		Fr.	3'300'000.–
20	Baugrube	Fr.	42'000.–	
21	Rohbau 1	Fr.	915'000.–	
22	Rohbau 2	Fr.	380'000.–	
23	Elektroanlagen	Fr.	213'000.–	
24	Heizungs-/Lüftungsanlagen	Fr.	282'000.–	
25	Sanitäranlagen	Fr.	278'000.–	
27	Ausbau 1	Fr.	333'000.–	
28	Ausbau 2	Fr.	353'000.–	
29	Honorare	Fr.	504'000.–	
3	Betriebseinrichtungen		Fr.	180'000.–
34	Solaranlage für Warmwasseraufbereitung	Fr.	90'000.–	
37	Mobiliar; Vereinsschränke, Gard.wagen	Fr.	79'000.–	
37	Kioskmobiliar	Fr.	11'000.–	
4	Umgebung		Fr.	320'000.–
	Vorplätze, Begrünung, Wege, Zäune	Fr.	320'000.–	
5	Nebenkosten		Fr.	140'000.–
	Bewilligungen, Anschlussgebühren usw.	Fr.	140'000.–	
	Total		Fr.	4'200'000.–
55	Projektleitung Hochbau 4 % v. Fr. 4'200'000.–		Fr.	160'000.–
58	Reserven 5,7 % v. Fr. 4'200'000.–		Fr.	240'000.–
	Total Erstellungskosten		Fr.	4'600'000.–

4.2 Nicht berücksichtigte Massnahmen

a) Dachbegrünung

Auf eine Dachflächenbegrünung wird verzichtet. Vorgesehen ist ein herkömmlicher Kiesbelag. Eine Dachbegrünung bedingt eine andere Deckenkonstruktion, welche Mehrkosten in der Höhe von Fr. 60'000.– (inkl. Nebenkosten) verursachen würde.

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. 100'000.– 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.

c) Nutzung Regenwasser für WC- und Pissoiranlagen

Positiv ist der Umweltschutzgedanke sowie das Einsparen von Trinkwasser. Aber nebst der doppelten Leitungsführungen muss der Regenwassertank ins Erdreich versetzt werden (Grundwasser), was zu sehr hohen Erstellungskosten führt. Die Apparate mit Regenwasserbetrieb benötigen zudem einen grösseren Unterhalt wegen Verunreinigungen. Die Mehrkosten betragen Fr. 70'000.– inkl. Nebenkosten.

4.3 Kubikmeterpreis

Der Neubau hat einen Gebäudeinhalt von 6'190 m³ gemäss SIA Norm 116.

Für BKP 2 resultiert somit bei der Basisvariante ein Kubikmeterpreis von Fr. 533.–/m³.

Die Ausführung ist bewusst sehr spartanisch, 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
Luzern, Allmend-Süd	Fr. 533.–/m³	Baujahr 2002/03	Total 6'190 m³

4.4 Subvention

a) Sport-Toto

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

An die Kosten der Garderobenanlage wird eine Subvention aus den kantonalen Sport-Toto-Mitteln in der Höhe von max. Fr. 50'000.– erfolgen. Die definitive Höhe des Betrages wird auf Grund der Bauabrechnung erstellt und beträgt 5 % der Baukosten.

b) Energiefonds Stadt Luzern / Förderprogramm Energie Kt. Luzern

Für die Sonnenkollektoranlage wird gemäss Reglement über den Energiefonds der Stadt Luzern sowie dem kantonalen Förderprogramm Energie zusammen ein Beitrag von Fr. 10'500.– gesprochen. Dies entspricht zirka 10 % der Investitionskosten.

Im Jahre 2002 bis 2003 wird voraussichtlich eine Aktion für Solarenergie durchgeführt, die den Beitrag an die Kollektoren um zirka Fr. 5'000.– erhöht. Der Entscheid ist noch offen. Um zusätzliche Kosten zu sparen, besteht die Möglichkeit, im Rahmen des Jugendsolar-Projektes von WWF die Anlage durch Mithilfe von Jugendlichen selber zu bauen.

5 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.

6 Antrag

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat, für den Neubau der Garderobenanlage Allmend-Süd einen Baukredit von Fr. 4'600'000.– zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 30. Januar 2002

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 4/2002 vom 30. Januar 2002 betreffend

Neubau Garderobenanlage Allmend-Süd

Baukredit,

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. 4'600'000.– bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.