



GEMEINDE ROTHENBURG

BOTSCHAFT

ZUR GEMEINDEABSTIMMUNG
VOM SONNTAG, 10. JUNI 2018

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE ERTEILUNG EINER AUSGABEBEWILLIGUNG FÜR DIE SANIERUNG UND UMNUTZUNG DES SCHULHAUSES KONSTANZ MIT EINEM KREDITBETRAG VON FR. 6'400'000.00 DURCH SONDERKREDIT



INHALTSVERZEICHNIS

FÜR EILIGE LESERINNEN UND LESER	3
Beschlussfassung über die Erteilung einer Ausgabebewilligung für die Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz mit einem Kreditbetrag von Fr. 6'400'000.00 durch Sonderkredit	3
BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE ERTEILUNG EINER AUSGABEBEWILLIGUNG FÜR DIE SANIERUNG UND UMNUTZUNG DES SCHULHAUSES KONSTANZ MIT EINEM KREDITBETRAG VON FR. 6'400'000.00 DURCH SONDERKREDIT	6
Ausgangslage	6
Planung und Projektierung	9
Bericht der Architekten	11
Kosten und Finanzierung	14
Terminplan	16
Einbezug der Controlling-Kommission	16
Empfehlung und Antrag des Gemeinderats	17
Pläne	19
Abstimmungsfrage	23
Empfehlung an die Stimmberechtigten	23

Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat und die Controlling-Kommission empfehlen den Stimmberechtigten wie folgt zu stimmen:

JA zur Erteilung einer Ausgabebewilligung für die Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz mit einem Kreditbetrag von Fr. 6'400'000.00 durch Sonderkredit.

Die Akten zur Gemeindeabstimmung liegen im Sinne von § 22 Abs. 1 des Stimmrechtsgesetzes des Kantons Luzern während zweier Wochen vor der Gemeindeabstimmung (28. Mai – 8. Juni 2018) bei der Gemeindeverwaltung Rothenburg, Abteilung Kanzleidienste (EG) zur Einsichtnahme während den ordentlichen Öffnungszeiten auf.

Die Botschaft zur Gemeindeabstimmung wird zusammen mit den Abstimmungsunterlagen allen Stimmberechtigten zugestellt. Die Botschaft kann zusätzlich auf der Website der Gemeinde www.rothenburg.ch heruntergeladen sowie bei der Abteilung Kanzleidienste direkt bezogen oder bestellt werden (Tel. 041 288 81 11/gemeindeverwaltung@rothenburg.ch).

ORIENTIERUNGSVERSAMMLUNG

Der Gemeinderat informiert über das traktandierte Geschäft im Rahmen der Gemeindeversammlung vom:

Dienstag, 22. Mai 2018, 20.00 Uhr, Chärnshalle

Alle Interessierten sind zu dieser Versammlung eingeladen.

FÜR EILIGE LESERINNEN UND LESER

Beschlussfassung über die Erteilung einer Ausgabebewilligung für die Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz mit einem Kreditbetrag von Fr. 6'400'000.00 durch Sonderkredit

Sanierung für neue Unterrichtsräume, Energie und Sicherheit

Die Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz ist ein zentraler Teil des Masterplans der Gemeinde Rothenburg. Die Arbeiten sind der nächste konsequente Schritt nach dem Neubau des Sekundarschulhauses Lindau. Das Schulhaus Konstanz wird künftig für Kindergarten, Primarschule und die schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen genutzt. Das Gebäude wurde 1957 gebaut und ist damit das älteste Schulhaus der Gemeinde. Es wurde durch die Denkmalpflege des Kantons Luzern im Bauinventar als schützenswert kategorisiert. Der Erhalt ist daher vom Kanton vorgegeben. Die Sanierung wurde unter Einbezug der Fachstellen sowie den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern des Schulgebäudes sorgfältig geplant.

In der Vergangenheit wurden nur punktuelle Instandhaltungsarbeiten vorgenommen. Eine umfassende Sanierung gab es nie. Das Schulhaus weist verschiedene Mängel und Abnutzungserscheinungen auf und entspricht in allen Bereichen nicht mehr den heutigen Standards. Die bauliche Substanz entspricht dem Baustandard der Fünfzigerjahre. Aus heutiger Sicht sind in Bezug auf die Sicherheitsanforderungen, die hindernisfreie Zugänglichkeit sowie den energetischen Ansprüchen grosse Defizite vorhanden. Die Räume sind im Sommer sehr heiss und im Winter muss entsprechend viel geheizt werden. Für Menschen mit Gehbehinderungen ist das Gebäude kaum zu benutzen. Eine Sanierung nach über 60 Jahren ist daher notwendig. Nach der Sanierung entspricht das Gebäude wieder den aktuellen Anforderungen und den Kindern wird zeitgemässer Unterricht in modernen Räumen ermöglicht. Strom- und Heizkosten können eingespart sowie die Sicherheit erhöht werden.

Neue Nutzung für Kindergarten, Primarschule und Tagesstrukturen

Im Erdgeschoss werden die Räume für den Betrieb von drei Kindergartenklassen ausgebaut. Jede Kindergartenklasse erhält einen Haupt-, einen Gruppen- und einen Mehrzweckraum. Zudem steht für individuelle Unterrichtsformen wie der integrativen Förderung (IF) ein Halbklassenzimmer zur Verfügung. Im Obergeschoss werden drei Primarklassen untergebracht. Für diese Stufe werden die Räume in drei Klassenzimmer, drei Gruppenräume und zwei Halbklassenzimmer eingeteilt. Die IF-Lehrpersonen erhalten einen zeitgemässen Arbeitsplatz.

Im Untergeschoss wird Platz für die im Kanton Luzern vorgegebenen schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen geschaffen. Dazu gehören verschiedene Betreuungsangebote und ein Mittagstisch. Diese sind heute provisorisch im Schulhaus Hermolingen und im FC-Clubhaus untergebracht. Die Angebote sind seit der Einführung immer stärker gefragt. Dafür wird dringend mehr Platz und eine bessere Infrastruktur benötigt. Durch die zentrale Lage des Schulhauses Konstanz ist eine gute und sichere Erreichbarkeit für alle Schülerinnen und Schüler innerhalb des Schulcampus gewährleistet.



Nach Abschluss der Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz ist der notwendige Raumbedarf für die Schule geschaffen. Damit können im Anschluss die provisorischen Schulcontainer bei den Schulhäusern Konstanz, Konstanzmatte und Hermolingen aufgehoben werden. Die beiden Aussenkindergärten Lehn und Fläckematte werden in die Schulanlage integriert. Der räumlich kompakte Schulcampus bietet auch für die Zukunft gute pädagogische und organisatorische Entwicklungsmöglichkeiten.

7.0 Mio. Franken Investition für ein massvolles Projekt

Für die Sanierung und Umnutzung beantragt der Gemeinderat einen Sonderkredit von 6.4 Mio. Franken. Mit der Investitionsrechnung 2017 hat die Bevölkerung einen Planungskredit von Fr. 600'000.00 gutgeheissen und damit ein erstes starkes Signal zur Sanierung und Umnutzung gesetzt. Das Gesamtprojekt beläuft sich damit auf Total 7.0 Mio. Franken. Das Bauprojekt ist mit seinen Sanierungs- und Umnutzungsarbeiten massvoll und verhältnismässig. Die Finanzierung ist langfristig geplant und wird sichergestellt durch den Erlös der bisherigen und künftigen Landverkäufe. Diese Strategie ist im breit abgestützten Masterplan aufgezeigt und wurde mit der Zonenplanrevision 2012 von den Stimmberechtigten gutgeheissen. Der Baustart ist für den August 2018 vorgesehen. Das sanierte Schulhaus soll auf das Schuljahr 2019/20 wieder in Betrieb genommen werden.

Einbezug der Controlling-Kommission

Die Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz ist der letzte grosse Mosaikstein der Masterplanung. Durch eine umsichtige und ausgereifte Planung kann das Gebäude bestens den heutigen Anforderungen für zeitgemässen Unterricht angepasst

werden. Die Investitionskosten sind im Finanzplan für die Jahre 2018 bis 2022 berücksichtigt und tragbar. Die Controlling-Kommission empfiehlt, dem Sonderkredit in der Höhe von Fr. 6'400'000.00 zuzustimmen.

Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Die Sanierung und Umnutzung des 60-jährigen Schulhauses Konstanz ist ein wichtiger Meilenstein einer klar definierten Strategie der Gemeinde Rothenburg. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem weiterführenden Projekt den Anliegen der Bevölkerung Rechnung getragen wird und die Schule Rothenburg eine zukunftsgerichtete Infrastruktur erhält.

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, der Erteilung einer Ausgabebewilligung für die Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz mit einem Kreditbetrag von Fr. 6'400'000.00 durch Sonderkredit zuzustimmen.

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE ERTEILUNG EINER AUSGABEBEWILLIGUNG FÜR DIE SANIERUNG UND UMNUTZUNG DES SCHULHAUSES KONSTANZ MIT EINEM KREDITBETRAG VON FR. 6'400'000.00 DURCH SONDERKREDIT

Ausgangslage

Schule Rothenburg im Wandel – Masterplanung als langfristige Strategie

Die Unterrichtsformen sowie die Aufgaben der Schule sind im Wandel und müssen an die gesellschaftlichen Veränderungen angepasst werden. Kantonale Vorgaben an die Schulclassengrösse, die Einführung der integrativen Förderung (IF), der integrativen Sonderschulung (IS), der integrierten Sekundarschule (ISS), des Zweijahreskindergartens und der schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen erfordern, dass die bestehende Schulinfrastruktur ausgebaut und entwickelt wird. Der Gemeinderat setzte dafür bereits im Jahr 2010 eine Kommission ein. Diese hatte den Auftrag, die Ausgangslage gesamtheitlich zu analysieren, die Bedürfnisse aller Involvierten aufzunehmen und daraus einen Masterplan zu erarbeiten. Eine breit abgestützte Echo-Gruppe – zusammengesetzt aus Vertretern der Bildung, der Politik sowie Kultur- und Sportvereinen – hat die Kommission begleitet. Aus den Vorabklärungen wurde offensichtlich: Schule und Vereine leiden unter Platzmangel. Es wird zusätzlicher Raum benötigt.

Für die zukünftige Schulentwicklung wurden verschiedene mögliche Strategien geprüft. Ein zentrales Anliegen war, ein Konzept zu erarbeiten, welches für alle Beteiligten eine möglichst hohe Flexibilität für die Zukunft bietet. Zudem soll die Lösung in pädagogischer und organisatorischer Hinsicht möglichst viele Vorteile bieten.

Der Masterplan sieht für die Sekundarstufe die Realisierung eines Neubaus vor. Die Kindergärten und die Primarstufe, die schulischen Dienste, die Musikschule sowie die schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen werden in den Schulhäusern Hermolingen, Gerbematt, Konstanzmatte und Konstanz geführt. Für die Sportvereine wird eine neue 3-fach Sporthalle realisiert, während die Turnhalle Konstanz als Mehrzweckraum umgenutzt wird. Sie soll insbesondere den Vereinen in den Bereichen Kultur und Freizeit mehr Platz bieten. Mit der Zustimmung zum Sonderkredit für den Bau des neuen Sekundarschulhauses Lindau mit 3-fach Sporthalle hat die Bevölkerung am 28. Februar 2016 diese Strategie gestützt.

Benützung der Schulräume: Hohe Flexibilität, kurze Wege und mehr Synergie

Der Neubau des Sekundarschulhauses Lindau mit 3-fach Sporthalle ist ab Juli 2018 bezugsbereit. Das Schulhaus Konstanz wird somit ab dem Schuljahr 2018/19 für die Sekundarstufe nicht mehr genutzt. Ab diesem Zeitpunkt kann es umgebaut und saniert werden. Ab dem Schuljahr 2019/20 stehen in diesem Gebäude die dringend notwendigen Räume zur Verfügung. Die detaillierte räumliche Zuteilung wurde durch die Kommission "Masterplan Migration" konkretisiert. Die räumlich kompakte Schulanlage bietet für die Schule Rothenburg eine hohe Flexibilität. Die kurzen Wege erlauben es, dass

mehr Synergien erzielt werden können. Durch die moderne Schulanlage kann sich die Schule laufend an pädagogische Erkenntnisse und organisatorische Herausforderungen anpassen. Die Primarstufe wird zukünftig in den bestehenden vier Schulhäusern geführt. Die beiden Aussenkindergärten Lehn und Fläckematte werden aufgelöst und in die Schulanlage integriert.



Dadurch wird Raum frei für die Nutzung durch die Fläckematte AG. Dieses ist dringend auf den Platz angewiesen. Nach Abschluss der Arbeiten am Schulhaus Konstanz werden auch baulich notwendige Anpassungen in den bestehenden Schulgebäuden Hermolingen, Gerbematt und Konstanzmatte vorgenommen. Die provisorischen Schulcontainer werden danach nicht mehr benötigt und entfernt.

Seit 60 Jahren keine umfassende Sanierung: Chance für eine zeitgemässe Lösung

Die Sanierung und Umnutzung vom Schulhaus Konstanz ist ein zentraler Teil des Masterplans der Gemeinde Rothenburg. Das 60-jährige Gebäude wurde noch nie umfassend saniert. In der Vergangenheit wurden nur punktuelle Instandstellungsarbeiten (z. B. neue Fenster) vorgenommen. Das Schulhaus weist verschiedene Mängel und Abnutzungserscheinungen auf, welche der langen Gebrauchszeit entsprechen. Die bauliche Substanz entspricht dem Baustandard der Fünfzigerjahre. Aus heutiger Sicht sind in Bezug auf die Sicherheitsanforderungen, die hindernisfreie Zugänglichkeit sowie den energetischen Ansprüchen grosse Defizite vorhanden. Im Sommer wird es in den Räumen sehr heiss und im Winter muss entsprechend viel geheizt werden. Für Menschen mit Gehbehinderungen ist das Gebäude kaum zu benutzen. Eine Sanierung nach über 60 Jahren ist daher notwendig.

Nach der Sanierung entspricht das Gebäude wieder den aktuellen Anforderungen. Die Kinder bekommen einen zeitgemässen Unterricht in modernen Räumen. Strom- und Heizkosten reduzieren sich, die Sicherheit wird erhöht.

Die Kommission "Masterplan Migration" hat für das Bauprojekt ein Raumprogramm erarbeitet. Die künftigen Nutzerinnen und Nutzer der Räumlichkeiten wurden in die Planung involviert.

Zusammenfassend können mit dem Projekt folgende Ziele und Optimierungen erreicht werden:

- Führung von drei Kindergartenklassen im Erdgeschoss
- Führung von drei Primarklassen im Obergeschoss
- Führung aller Betreuungselemente der Tagesstrukturen im Untergeschoss
- Instandsetzung der Bausubstanz und Ausbau gemäss den geltenden Normen in den Bereichen Brandschutz, Erdbebensicherheit, hindernisfreies Bauen
- Verbesserung des Raumklimas (Sonnenschutz und Nachtauskühlung)
- Reduzierung des Energieverbrauchs (Isolation der Gebäudehülle)
- Angepasste Umgebung für die neue Nutzung
- Aufhebung der provisorischen Schulcontainer
- zusätzlicher Raum für die Fläckematte AG

Denkmalpflege: schützenswerter Bau muss erhalten bleiben

Das Schulhaus Konstanz wurde 1957 gebaut und ist damit das älteste Schulhaus der Gemeinde. Die Denkmalpflege des Kantons Luzern hat das Schulhaus im Bauinventar der Gemeinde Rothenburg als schützenswert kategorisiert. Gemäss Definition ist das Gebäude damit von erheblichem wissenschaftlichem, künstlerischem, historischem oder heimatkundlichem Interesse. Bei Renovationen und Veränderungen sind daher hohe Qualitätsanforderungen gestellt. Das Gebäude muss erhalten bleiben und kann nicht durch einen Neubau ersetzt werden.



Planung und Projektierung

Machbarkeitsstudie zeigt: Sanierung ist möglich und zweckmässig

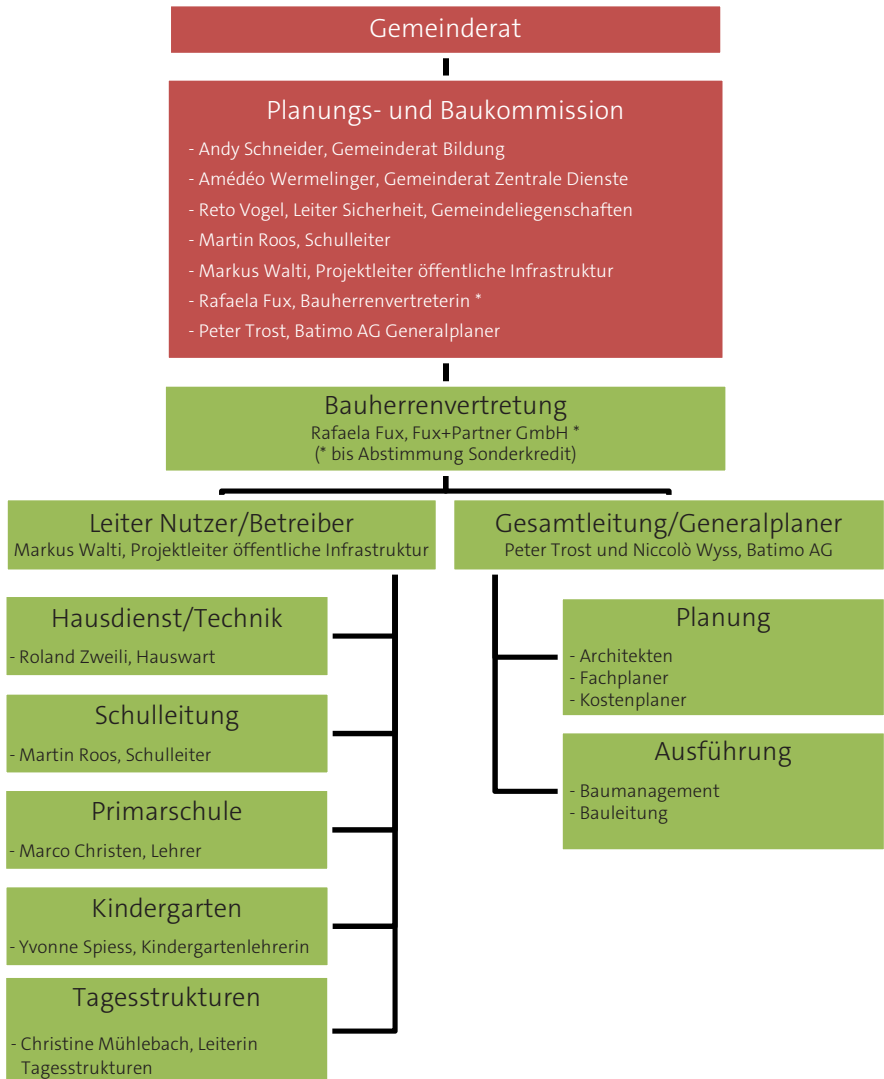
Mit dem Entscheid für das neue Sekundarschulhaus mit 3-fach Sporthalle Lindau wurde klar, dass das Schulhaus Konstanz zukünftig für Kindergarten und Primarschule genutzt werden kann. Die Machbarkeit für die Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz wurde im Rahmen der Masterplanung durch das Büro für Bauökonomie AG, Luzern im März 2014 geprüft. Abgeklärt wurde eine umfangreiche Sanierung der bestehenden Gebäudesubstanz. Zudem wurde ein zeitgemässer Ausbau nach den geltenden Gesetzesvorgaben und Normen definiert. Das Ergebnis der Studie: Eine Sanierung und Umnutzung in ein modernes Schulgebäude ist möglich und zweckmässig. Berücksichtigt werden müssen Massnahmen für Erdbebenertüchtigung, Altlasten, Bauphysik, Denkmalpflege und Brandschutz. Die Grobkostenschätzung belief sich auf 7.8 Mio. Franken. In der weiterführenden Planung wurden Optimierungen vorgenommen und Lösungen ausgearbeitet, um die Kosten zu reduzieren. Das Projekt soll massvoll und finanzierbar sein.



Planungskredit 2016 genehmigt

Die Gemeindeversammlung stimmte am 29. November 2016 im Rahmen des Voranschlages 2017 dem Bruttokredit von Fr. 600'000.00 für die Planung der Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz zu. Danach wurde eine öffentliche Submission für die Generalplanerleistungen durchgeführt. Den Auftrag haben die Batimo AG Architekten SIA, 4800 Zofingen, erhalten. Gemeinsam mit der Planungs- und Baukommission sowie den zukünftigen Nutzenden des Schulgebäudes wurde das vorliegende Bauprojekt ausgearbeitet.

Projektorganisation / Beteiligte



In den gesamten Entwicklungsprozess des Masterplans wurden Schule, Vereine, Politik und Verwaltung eng miteinbezogen.

Baugesuch und Submissionen

Das Baugesuch für die Sanierung und Umnutzung vom Schulhaus Konstanz wurde Anfang März 2018 eingereicht. Auch verschiedene Submissionen von Bauleistungen wurden bereits durchgeführt. Dieses Vorgehen wurde bewusst gewählt, da zwischen der Urnenabstimmung zum Sonderkredit und zum geplanten Baustart nur wenig Zeit bleibt. Das Baubewilligungsverfahren wie auch die Aufarbeitung der verschiedenen Submissionen nehmen einige Zeit in Anspruch. Durch das Vorantreiben der beiden Projektphasen ist der Baustart auf August 2018 möglich. Die Aufträge für die Handwerker können nach der Urnenabstimmung und nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung definitiv erteilt werden – vorausgesetzt die Bevölkerung genehmigt den vorliegenden Sonderkredit.

Bericht der Architekten

Städtebau

Das in den 1950er Jahre erbaute Schulhaus bildet zusammen mit der Turnhalle eine bauliche Einheit. Die L-Förmige Anordnung umfasst den Pausenplatz. Eine Passerelle verbindet die beiden Baukörper. Das schlanke Schulhaus steht entlang der oberen Kante eines Südhangs. Die drei Treppenhäuser wachsen markant aus dem schlanken Volumen heraus und bilden sogleich die Eingänge zum Gebäude.

Klar strukturierte Nutzung

Das Schulhaus Konstanz wird neu genutzt. Es beherbergt künftig drei Kindergärten (Erdgeschoss), drei Primarklassen (Obergeschoss) sowie die schulergänzende Betreuung mit Küche und Speisesaal (Untergeschoss). Die Klassenzimmer sowie die Kindergärten mit den zugeordneten Gruppenräumen und Halbklassenzimmer entsprechen den heutigen Anforderungen für einen zeitgemässen Unterricht. Die neuen Räume bieten der schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen die Möglichkeit, den Auftrag für eine zukunftsgerichtete Betreuung wahrzunehmen.

Architektur

Das schützenswerte Schulhaus befindet sich bis auf die im Jahr 1988 ersetzten Fenster noch im Originalzustand. Das Schulhaus, gebaut als „Zellenbauweise“ mit drei separat erschlossenen Trakten, gilt als exemplarisches und gut erhaltenes Beispiel für den Schulhausbau der 1950er Jahre. Aus diesen Gründen wird die Fassade nach denkmalpflegerischen Grundsätzen saniert und aufgefrischt. Die Fenster werden mit gleicher Einteilung und Farbgebung ersetzt. Das Sichtmauerwerk wird aufgefrischt und die Betonmatrietzen werden ausgebessert und neu gestrichen. Das Dach wird bis auf die Balken zurückgebaut und wird anschliessend mit einem zeitgemässen Unterdach versehen neu eingedeckt. Das Schulhaus präsentiert sich also nach der Sanierung in alter Pracht, aber mit neuem Glanz.

Im Innern sind die Eingriffe etwas tiefer. Mit respektvollem Umgang der Zellenbauweise werden zwei Liftkerne eingebaut. So wird das Schulhaus hindernisfrei zugänglich. Bestimmte Zimmer werden für die neue Nutzung unterteilt, ohne das Grundprinzip der Zellenbauweise zu verändern. Neue Boden- und Wandbeläge werten die Innenräume auf. Eine neue abgehängte Holz-Akustikdecke sorgt zudem für eine verbesserte Akustik in den Räumen.



Nachhaltiges Energiekonzept

Mit der Sanierung des Schulhauses werden zeitgemässe Energiestandards erreicht. Die bestehende Fassade aus Zweischalenmauerwerk bzw. Zweischalenbeton wird durch ein Innendämmkonzept aus Multipor energetisch nachgerüstet. Der Estrichboden wird zusätzlich gedämmt. Die neuen Fenster mit dreifach-Isolierverglasung entsprechen den heutigen Standards. Auch im Bereich der Beleuchtung wird einem reduzierten Energieverbrauch Rechnung getragen und sämtliche Leuchten mit LED ausgeführt. Das Schulhaus wird bezüglich des sommerlichen Wärmeschutzes verbessert. Damit in den heissen Sommermonaten die Luft in den Räumen nachts abkühlen kann, werden Oblichtflügel eingebaut. Diese sind motorisiert und werden über ein Automationsssystem (wetterüberwacht) angesteuert.

Erdbebenmassnahmen

Die bestehende Tragstruktur des Schulhauses wurde auf eine Erdbebeneinwirkung nach SIA-Norm geprüft. Das Schulhaus besteht aus mehreren Gebäudeteilen, welche mit einer Dilatationsfuge voneinander getrennt sind. Im Ernstfall können die Gebäudeteile aufeinanderprallen und grosse Schäden an der Tragstruktur verursachen. Für das Erreichen der Erdbebensicherheit sind diese Gebäudeteile miteinander zu verbinden. Damit sind die heutigen Normen noch nicht erfüllt. Um eine weitere Aussteifung in horizontaler Richtung zu erreichen, müssen durchgehende Betonwände in beide Richtungen eingebaut werden. Dies wird durch den Einbau von zwei Liftkernen erfüllt. Die Lifte dienen somit nicht nur der hindernisfreien Zugänglichkeit, sondern übernehmen auch die Funktion der statischen Aussteifung.

Sanitäranlagen

Da die Sanitäranlagen weitgehend noch im Originalzustand sind, haben diese ihre Lebensdauer erreicht und werden inkl. sämtlicher Steigzonen komplett ersetzt. In den Schulzimmern und Kindergärten werden neue Schulwandbrunnen installiert. In den Kindergärten wird jeweils eine Teeküche mit Backofen eingebaut. Im UG werden die Tagesstrukturen mit einer neuen Küche samt Sanitärinstallationen und Gerätschaften ausgestattet. Die Küche ist so konzipiert, dass täglich bis zu 100 Mittagessen aufbereitet werden können.

Abluftanlage Küche gegen Dampf und Gerüche

Für die neue Küche der Tagesstrukturen benötigt es eine kontrollierte Lüftung. Diese soll die Gerüche und den Dampf von Kombisteamer und Geschirrspüler abziehen. Der Lüftungs-Monoblock wird im Dachstock platziert und die Zu-/Abluft wird über das Dach geführt. Der Monoblock verfügt über eine Wärmerückgewinnung und sorgt dafür, dass der Energieverbrauch positiv beeinflusst wird.

Modernes Elektro- und Kommunikationssystem

Die Elektroinstallationen sowie die Elektroverteilungen sind alt. Sie müssen komplett ersetzt und nach den heutigen gesetzlichen Vorgaben und Standards erweitert werden. Das Beleuchtungskonzept wurde für sämtliche Räume inkl. der notwendigen Sicherheitsbeleuchtung neu ausgearbeitet. In den Unterrichtsräumen wird entlang der Fenster ein neues Brüstungskonzept konzipiert, in welchem die Elektroverteilung wie auch die Netzwerkverteilung integriert wird. Das Kommunikationssystem wird komplett neu erstellt, sodass Telefonanlagen, Internet, WLAN etc. auf dem neusten Stand der Technik sind.

Zudem erhält das Schulhaus eine neue Uhren- und Pausenglockenanlage. Sie ist zentral gesteuert und verfügt über die Funktion der Sprachdurchsage (u. a. für Notfälle). Eine zurückhaltende Gebäudeautomation wird die Nachtauskühlung, das Licht, die Storen und die Aussentüren steuern und überwachen.

Neugestaltung Pausenplatz und naturnaher Spielbereich

Da im Schulhaus Konstanz künftig neu Kindergartenkinder, Primarschülerinnen und Primarschüler unterrichtet werden, muss auch die Umgebung der neuen Nutzung angepasst werden. Die Spielplatzfläche wird in zwei Bereiche aufgeteilt. Der heutige Pausenplatz wird als hindernisfreier Spielplatz mit verschiedenen Spielgeräten, Sitzgelegenheiten und Bäumen gestaltet. Auf der östlichen Seite des Schulhauses wird ein zweiter naturnaher Spielbereich mit einer Stützmauer und Klettergerüst sowie den Spielelementen Sand, Kies und Wasser umgesetzt.

Kosten und Finanzierung

Kostenberechnung Baukredit

BKP	Kostenvoranschlag (+/- 10%)	inkl. MWST in Fr.
1	Vorbereitung	225'400
2	Gebäude	4'518'600
3	Betriebseinrichtungen	256'000
4	Umgebungsarbeiten	483'000
5	Baunebenkosten	442'000
9	Ausstattung	0
	Baukredit	5'925'000
	Reserven	475'000
	Sonderkredit	6'400'000
	Planungskredit (Budget 2017)	600'000
	Gesamtprojekt	7'000'000

Baukostenindex; Zürcher Index der Wohnbaupreise vom 01.04.2017

Der Kostenvoranschlag für das Gesamtprojekt beläuft sich auf 7.0 Mio. Franken. Der Planungskredit von Fr. 600'000.00 wird abgezogen. Dieser wurde im Voranschlag zur Investitionsrechnung 2017 bereits bewilligt. Daraus resultiert der benötigte Sonderkredit von 6.4 Mio. Franken. Mit den bauherrenseitigen Reserven von Fr. 475'000.00 wird eine Kostenungenauigkeit von 8% abgedeckt.

Die Ausstattungen sind im Baukredit nicht enthalten. Das Mobiliar wird von den bestehenden Kindergärten und den Klassenzimmern der Primarschule übernommen. Für die Tagesstrukturen besteht nur wenig Mobiliar und es muss weitgehend neu beschafft werden. Notwendige Ergänzungen werden über die gesamte Schulanlage (Hermolingen, Gerbematt, Konstanzmatte und Konstanz) ermittelt und mit einem separaten Investitionskredit beschafft.

Finanzierung

Mit der Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz steht eine weitere grosse Investition in die Gemeindeinfrastruktur bevor. Die Finanzierung aller Massnahmen aus dem Masterplan ist langfristig geplant und wurde bereits in der Botschaft vom 27. Mai 2014 aufgezeigt. Die Investitionen von total 34 Mio. Franken werden über die Vorfinanzierung und voraussichtlichen Buchgewinne aus weiteren Landverkäufen weitgehend gedeckt.

	1'000er Fr.
Neubau Sekundarschulhaus und 3-fach Sporthalle Lindau	25'448
Sanierung und Umnutzung Konstanz	7'000
Weitere Massnahmen (Migration Masterplan)	1'552
Total Masterplanung	34'000
Stand Vorfinanzierung 31.12.2017	-6'130
Verwendete Vorfinanzierungen zur Abschreibung vom Neubau Lindau	-10'500
Voraussichtlicher Buchgewinn 2018 bis 2022	-17'200
Total Vorfinanzierung und Buchgewinn	-33'830

Aufgrund der aktuellen Prognose für das Neubauprojekt Lindau kann davon ausgegangen werden, dass der Sonderkredit eingehalten werden kann. Unter Berücksichtigung der aktuellen Vorfinanzierung und der prognostizierten Buchgewinne 2018 bis 2022 sowie den Annahmen aus dem Finanz- und Aufgabenplan sind die Investitionen aus der Masterplanung für die Gemeinde Rothenburg gut tragbar.

Nutzungsdauer

Gemäss Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGG) § 58 und der Verordnung zum Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGV) § 38 werden Anlagen des Verwaltungsvermögens nach der angenommenen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt 40 Jahre.

Betriebskosten

Das Schulhaus Konstanz ist ein bestehendes Gebäude. Die zukünftigen jährlichen Betriebskosten dürften sich unter Berücksichtigung der Umnutzung, der energetischen Massnahmen und der zusätzlichen technischen Einrichtungen (zwei Lifte, Lüftung für die Küche, Brandschutztüren) nur unwesentlich verändern. Aufgrund der Erfahrungswerte wird mit folgenden Ausgaben gerechnet:

Jährliche Betriebskosten Schulhaus Konstanz	inkl. MWST in Fr.
Hauswartung und Reinigung	60'000
Versicherung, Wartung, Unterhalt und Reparaturen, Instandhaltung, ICT	48'000
Strom, Wasser, Heizung und Entsorgung	22'000
Total	130'000

Rechtsgrundlagen zur vorliegenden Abstimmung

Gemäss Gesetz über die Volksschulbildung § 29 und § 36 sind die Gemeinden für die Gestaltung und den Vollzug des kommunalen Volksschulangebots und die schul- und familienergänzende Tagesstrukturen gemäss kantonalen Vorgaben verantwortlich und sorgen gemäss § 46 für die Erstellung, den Betrieb, die Ausrüstung und den Unterhalt der Anlagen für das kommunale Volksschulangebot.

Gemäss FHGG § 34 und § 38, FHGV § 23ff sowie der Gemeindeordnung Rothenburg Art. 17 Abs. 2 (gültig seit 1. Januar 2018) entscheiden die Stimmberechtigten im Urnenverfahren über die Erteilung einer Ausgabebewilligung für frei bestimmbare Ausgaben mit einem Kreditbetrag ab 15 % des Ertrags der Gemeindesteuern von rund 22 Mio. Franken durch Sonderkredit. Der Wert von rund 3.3 Mio. Franken (15 % des Ertrags der Gemeindesteuern) wird mit dem vorliegenden Sonderkredit von 6.4 Mio. Franken übertroffen, weshalb es eine Urnenabstimmung erfordert.

Terminplan

Der nachfolgende Terminplan basiert auf der Voraussetzung der idealen Abwicklung. Treten wider Erwarten unvorhergesehene Verzögerungen durch Einsprachen oder bauliche Erschwernisse ein, sind terminliche Verschiebungen unausweichlich.

Termin	Meilensteine
22. Mai 2018	Orientierung an der Gemeindeversammlung
10. Juni 2018	Urnenabstimmung über den Sonderkredit
2./3. Juli 2018	Umzug der Sekundarstufe in den Neubau Lindau
August 2018	Baustart für die Sanierung und Umnutzung
Juli 2019	Bauabschluss / Fertigstellung
Juli/August 2019	Bezug für Kindergarten, Primarschule und Tagesstrukturen
19. August 2019	Start neues Schuljahr im neuen Schulhaus

Einbezug der Controlling-Kommission

Die Controlling-Kommission begleitet den politischen Führungskreislauf zwischen den Stimmberechtigten und dem Gemeinderat. Als unabhängiges Organ beurteilt die Controlling-Kommission das vorliegende Abstimmungsgeschäft und erstattet Bericht darüber:

Die erstmalige Komplettsanierung und Umnutzung des 60-jährigen und somit ältesten Schulhauses in Rothenburg ermöglicht endlich eine zentrale Organisation der Tagesstrukturen. Mittagstisch, Hausaufgabenhilfe und Betreuung vor und nach dem Unterricht können in eine zeitgemässe Infrastruktur überführt werden. Das Schulhaus Konstanz wird zum Herzstück des "Schulcampus" und die schul- und familienergänzenden Aufgaben der Gemeinde können optimal erfüllt werden. Die Schul- und Kindergartenräume werden den heutigen Unterrichtsformen ideal angepasst.

Der letzte grosse Mosaikstein der Masterplanung ist bei der laufenden Finanzplanung berücksichtigt. Der Finanz- und Aufgabenplan bildet den Voranschlag 2018 sowie die Finanzplanjahre 2019 bis 2022 ab. In diesem sind sowohl die Investitionskosten als auch die Betriebskosten berücksichtigt und tragbar. Die Controlling-Kommission empfiehlt, dem Sonderkredit in der Höhe von Fr. 6'400'000.00 für die Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz zuzustimmen.

Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Für den Gemeinderat spricht Folgendes für die Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz gemäss vorliegendem Projekt:

Lebenswertes Rothenburg

Die Sanierung des Schulhauses Konstanz ist ein zentraler Teil des Masterplans der Gemeinde Rothenburg. Dieser bringt einen grossen Nutzen für Bildung, Kultur und Freizeit. Der Masterplan wurde unter Einbezug von Bevölkerung und Vereinen erarbeitet und ist breit abgestützt. Die Umsetzung des Masterplans mit der Sanierung des Schulhauses Konstanz ist eine wichtige und nachhaltige Investition in die Zukunft. Nach Abschluss der Arbeiten können die sieben provisorischen Schulcontainer aufgehoben werden.

Das Schulhaus Konstanz für Kindergarten, Primarschule und zeitgemässe Betreuung

Im heutigen Sekundarschulhaus Konstanz werden neu Kindergartenklassen, Primarschulklassen sowie die schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen beheimatet sein. Damit setzt die Gemeinde den Willen der Bevölkerung um, welche in den letzten Jahren im Bildungsbereich zu den bestimmenden Rahmenbedingungen des Kantons Ja gesagt hat.

Massvolle Lösung für unsere Kinder

Konstanz ist das älteste Schulhaus der Gemeinde. Die Denkmalpflege des Kantons Luzern hat bestimmt, dass es zum schützenswerten Bauinventar des Kantons gehört. Das bedeutet, dass das Gebäude erhalten werden muss und nicht durch einen Neubau ersetzt werden kann. Die Sanierung wurde sorgfältig geplant und eine finanziell

massvolle Lösung erarbeitet. Damit erhalten die Kinder in Rothenburg in dem 60-jährigen Gebäude zeitgemässe und den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Schulräumlichkeiten.

Positiv für Benutzer, Finanzen und Sicherheit

Der 60-jährige Bau weist inzwischen diverse Mängel auf. So sind die Schulräume im Sommer sehr heiss und im Winter muss entsprechend viel geheizt werden. Für Menschen mit Gehbehinderungen ist das Gebäude kaum zu benutzen. Zudem bestehen Akustikprobleme und die Beleuchtung benötigt unnötig viel Strom. Der Brandschutz und die Erdbebensicherheit sollen gemäss den heutigen Normen ausgebaut werden. Nach der Sanierung entspricht das Gebäude wieder den aktuellen Standards. Damit können auch die Sicherheit erhöht sowie Strom- und Heizkosten gespart werden.

Sorgfältige Finanzplanung

Die Kosten für die Sanierung und Umnutzung sind mit 7.0 Mio. Franken massvoll und verhältnismässig. Die Finanzierung ist langfristig geplant und wird sichergestellt durch den Erlös der bisherigen und künftigen Landverkäufe. Diese Strategie ist im breit abgestützten Masterplan aufgezeigt und wurde mit der Zonenplanrevision 2012 von den Stimmberechtigten gutgeheissen.

Weiterführung Masterplanung

Mit der Umsetzung des Masterplans und der Zustimmung der Bevölkerung zum Neubau des Schulhauses Lindau mit 3-fach Sporthalle entsteht in der Turnhalle Konstanz zusätzlicher Raum für die Kulturvereine unserer Gemeinde. Die notwendigen baulichen Anpassungen erfolgen zeitgleich mit dem Umbau und belasten den Kredit für die Schulhausanierung nicht.

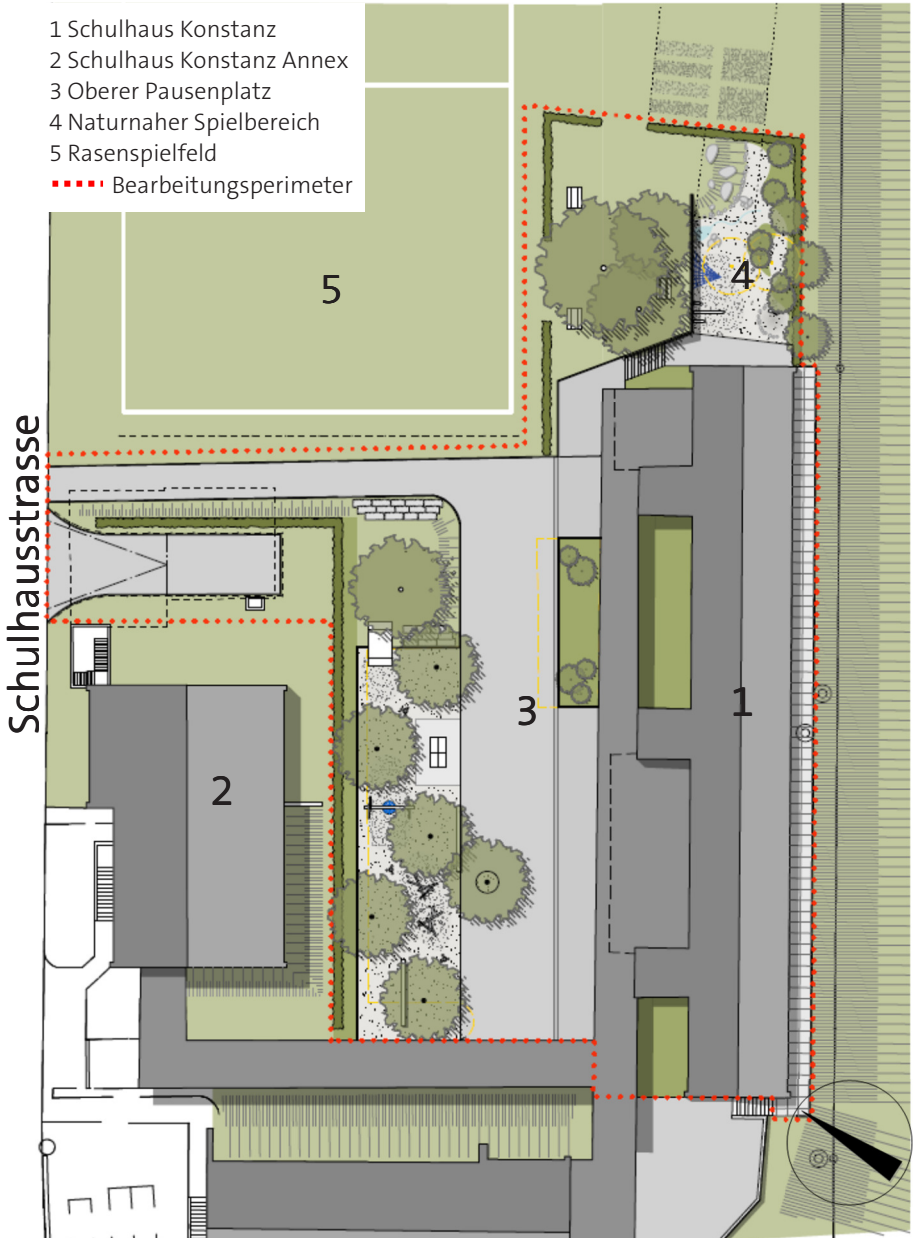
Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, der Erteilung einer Ausgabebewilligung für die Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz mit einem Kreditbetrag von Fr. 6'400'000.00 durch Sonderkredit zuzustimmen.

Pläne

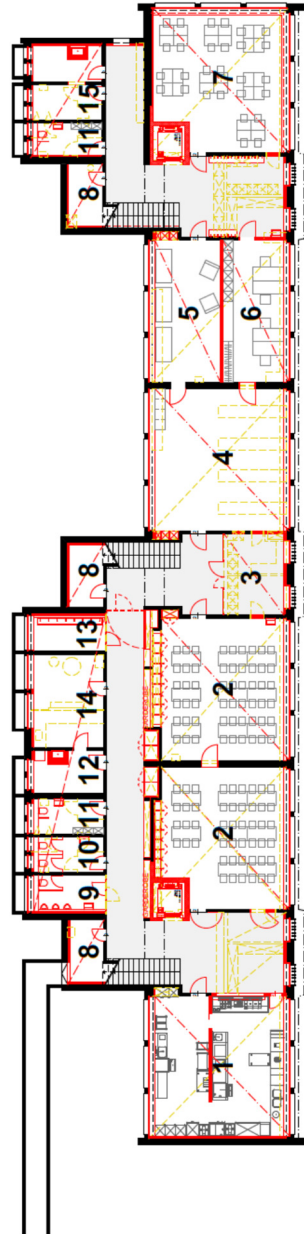
Umgebung

- 1 Schulhaus Konstanz
- 2 Schulhaus Konstanz Annex
- 3 Oberer Pausenplatz
- 4 Naturnaher Spielbereich
- 5 Rasenspielfeld
- Bearbeitungsperimeter



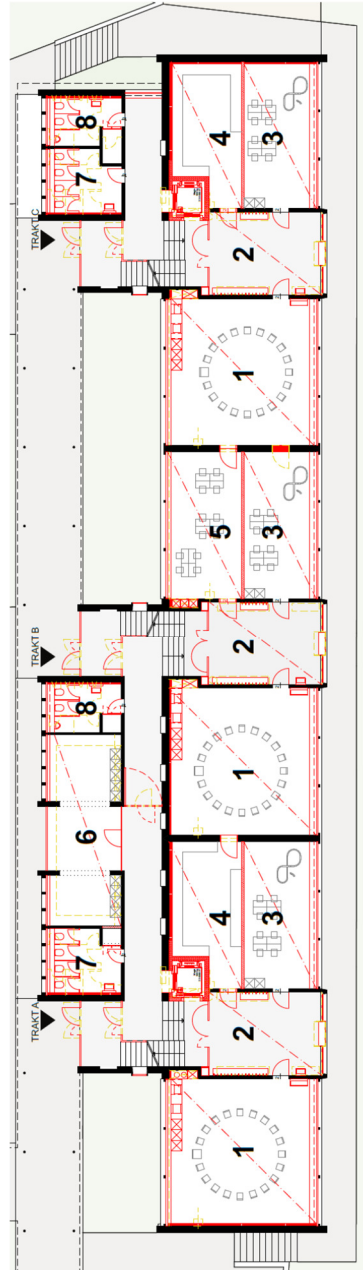
Untergeschoss Tagesstrukturen

- 1 Küche und Essenausgabe
- 2 Essraum 1 + 2
- 3 Aufenthaltsraum
- 4 Spielraum
- 5 Ruheraum
- 6 Büro Leitung / Besprechung / Arbeitsplätze
- 7 Hausaufgaben / Halbklassenzimmer
- 8 Materialräume
- 9 WC Knaben
- 10 WC Mädchen
- 11 WC IV/Lehrpersonen
- 12 Waschküche
- 13 Zähneputzen
- 14 Technikraum
- 15 Putzraum / Lager Hauswart



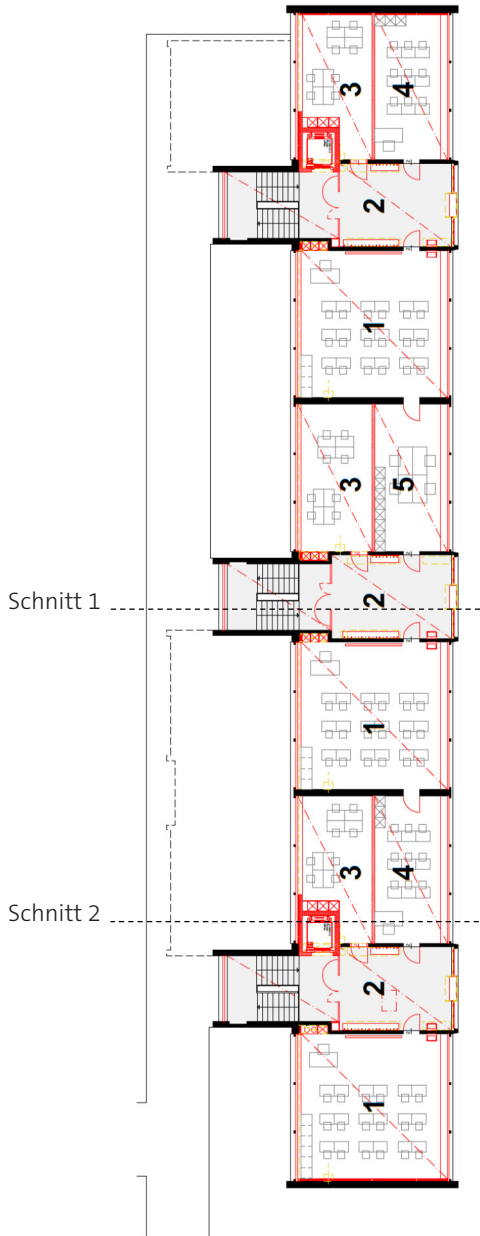
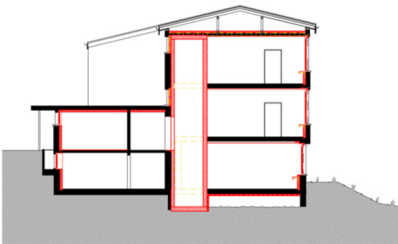
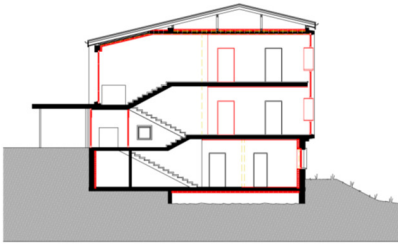
Erdgeschoss Kindergarten

- 1 Kindergarten Haupträume
- 2 Garderoben
- 3 Gruppenräume
- 4 Materialräume
- 5 Halbklassenzimmer
- 6 Arbeitsvorbereitung
- 7 WC Mädchen
- 8 WC Knaben





Obergeschoss Primarschule

- 1 Klassenzimmer
- 2 Garderoben
- 3 Gruppenräume
- 4 Halbklassenzimmer
- 5 Arbeitsplatz IF-Lehrpersonen



Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der Erteilung einer Ausgabebewilligung für die Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz mit einem Kreditbetrag von Fr. 6'400'000.00 durch Sonderkredit zu?

 	
GEMEINDE ROTHENBURG	
Stimmzettel für die Gemeindeabstimmung vom 10. Juni 2018	
Stimmen Sie der Erteilung einer Ausgabebewilligung für die Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz mit einem Kreditbetrag von Fr. 6'400'000.00 durch Sonderkredit zu?	Antwort: <hr/>

Empfehlung an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat und die Controlling-Kommission empfehlen den Stimmberechtigten wie folgt zu stimmen:

JA zur Erteilung einer Ausgabebewilligung für die Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz mit einem Kreditbetrag von Fr. 6'400'000.00 durch Sonderkredit.