



Sanierung und Erweiterung des Heilpädagogischen Zentrums Hohenrain

Entwurf Dekret über einen Sonderkredit

Zusammenfassung

Das Heilpädagogische Zentrum Hohenrain betreut über dreihundert Kinder und Jugendliche mit einer Behinderung. Die teils überalterten Gebäude müssen saniert und den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Insbesondere soll das Internatsgebäude aus dem Jahr 1961 saniert und erweitert sowie das historische Tor- und Pfarrhaus wieder nutzbar gemacht werden. Dadurch erhält die heilpädagogische Institution die erforderlichen zeitgemässen Räumlichkeiten für die Weiterführung ihrer vielschichtigen und anspruchsvollen Aufgabe. Für das Vorhaben ist ein Sonderkredit von zusammen gerechnet 22,46 Millionen Franken erforderlich.

Das Heilpädagogische Zentrum Hohenrain (HPZH) ist die älteste und grösste Institution im Kanton Luzern für die Schulung und Betreuung von Kindern und Jugendlichen mit einer Behinderung. Im HPZH werden zurzeit rund 130 Kinder und Jugendliche mit einer geistigen Behinderung und 120 Kinder und Jugendliche mit einer Sprachbehinderung geschult sowie rund 60 Lernende in Regelklassen unterstützt. Die Zunahme komplexer und unterschiedlicher Mehrfachbehinderungen bei Kindern und Jugendlichen erfordert eine intensivere Betreuung und entsprechend angepasste und erweiterte Räumlichkeiten.

Das Areal des HPZH umfasst eine Vielzahl von Gebäuden aus verschiedensten Zeitepochen in sehr unterschiedlichen Bauzuständen. Das leerstehende historische Tor- und Pfarrhaus und die über 50-jährigen Internatsgebäude sind in einem schlechten Bauzustand und müssen saniert werden. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Lösungen geprüft, welche neben dem baulichen Sanierungsbedarf auch betriebliche Erweiterungen und Anpassungen ermöglichen. Das vorliegende Lösungskonzept mit der Sanierung und Erweiterung der ältesten Internatsbauten aus dem Jahr 1961 sowie der Innensanierung und Nutzung des leerstehenden Tor- und Pfarrhauses stellt die wirtschaftlichste Lösung dar und erfüllt die gestellten baulichen und betrieblichen Anforderungen.

Die Kosten für das gesamte Vorhaben belaufen sich auf insgesamt 30,88 Millionen Franken. 26,92 Millionen Franken entfallen dabei auf die Sanierung und Erweiterung des Internatsgebäudes aus dem Jahr 1961. Ein Teil dieser Kosten, nämlich 8,42 Millionen Franken, stellen allerdings gebundene Ausgaben dar, da sie der eigentlichen Erhaltung und dem Unterhalt des am Ende des Lebenszyklus angelangten Gebäudes dienen. Bei den übrigen 18,5 Millionen Franken handelt es sich dagegen um freibestimmbare Ausgaben, für die ein Sonderkredit zu sprechen ist. Auf die Sanierung des Tor- und Pfarrhauses entfallen 3,96 Millionen Franken. Diese sind wegen der Umnutzung des Gebäudes vollumfänglich den freibestimmbaren Ausgaben zuzurechnen. Der vom Kantonsrat zu bewilligende Sonderkredit beläuft sich demnach auf insgesamt 22,46 Millionen Franken. Für die Ausführungsplanung und die Bauausführung werden beim Internatsgebäude rund fünf Jahre und beim Tor- und Pfarrhaus rund zweieinhalb Jahre benötigt.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft den Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für die Sanierung und Erweiterung des Internatsgebäudes und die Sanierung und Umnutzung des Tor- und Pfarrhauses des Heilpädagogischen Zentrums Hohenrain.

1 Ausgangslage

Das Heilpädagogische Zentrum Hohenrain (HPZH) ist die älteste und grösste Institution im Kanton Luzern für die Schulung und Betreuung von Kindern und Jugendlichen mit einer Behinderung. Zurzeit werden rund 130 Kinder und Jugendliche mit einer geistigen Behinderung und 120 Kinder und Jugendliche mit einer Sprachbehinderung geschult sowie rund 60 Lernende in den Regelklassen unterstützt.

Die Geschichte des HPZH begann im Jahr 1847. Damals wurde in der Kommende Hohenrain eine Taubstummenanstalt eröffnet. Fast sechzig Jahre lang wurden in Hohenrain nur gehörlose Kinder geschult und betreut. 1906 wurde der Gehörlosenschule eine Abteilung Kinder mit einer geistigen Behinderung angegliedert. Bis 1960 wurde das HPZH in erster Linie vom Kanton getragen. Ab 1960 übernahm die schweizerische Invalidenversicherung einen wesentlichen Teil der Finanzierung. In den Sechzigerjahren wurden zahlreiche Neubauten errichtet, welche, insbesondere im Internatsgebäude, eine ganz neue Betreuungsform in familienähnlichen Wohngruppen ermöglichten. Mitte der Siebzigerjahre wurde eine nächste Erweiterung der Schule geplant, da die Gebäude für die gewachsene Schülerzahl und unter Berücksichtigung der pädagogisch-didaktischen Entwicklung den Anforderungen nicht mehr genügten. Wegen der grossen Platzbedürfnisse einer solchen Sonderschule wurde anstelle eines weiteren Ausbaus auf dem Gelände in Hohenrain die Errichtung einer neuen Gehörlosenschule in Ebikon geprüft und geplant. Obwohl die Planungsarbeiten sehr weit vorgeschritten waren, wurde diese Lösung in der Folge aus politischen Gründen nicht realisiert. Der Ausbau wurde somit in den Siebzigerjahren in Hohenrain realisiert, wo eine neue Gehörlosenschule mit Internat errichtet wurde. Bis Ende der Achtzigerjahre wurden in Hohenrain stets um die 300 Kinder und Jugendliche geschult und betreut. In den Neunzigerjahren nahm die Zahl der Lernenden aber deutlich ab, womit die Schule auf einzelne alte Gebäude verzichten konnte. Da die Zahl der hörbehinderten Kinder und Jugendlichen weiter rasch abnahm, folgte im Jahr 2003 die Angliederung einer Sprachheilschule an das HPZH. Zudem werden in Hohenrain seit ungefähr zehn Jahren auch schwerer behinderte Lernende mit einer geistigen Behinderung gefördert.

Das Areal des HPZH umfasst ein Konglomerat von Gebäuden aus verschiedensten Zeitepochen: mittelalterliche Bauten der Johanniterkommende, Bauten der vorigen Jahrhundertwende sowie Schulbauten aus den Sechziger- und Siebzigerjahren. Die Johanniterkommende ist ein Denkmal von regionaler und nationaler Bedeutung. Das Tor- und Pfarrhaus ist das älteste Gebäude seiner Art in der Schweiz und steht auf der Inventarliste des Bundes für schützenswerte Gebäude.

Das Tor- und Pfarrhaus und die über 50-jährigen Internatsgebäude aus dem Jahr 1961 sind stark sanierungsbedürftig. Die übrigen Gebäude weisen einen guten Bauzustand auf und können mit den normalen Instandhaltungsmassnahmen weiter genutzt werden. Die Wärme- und Elektroversorgung des Gesamtareals muss allerdings in den nächsten Jahren erneuert werden.

2 Bedürfnis

2.1 Bedarf aus Betriebskonzept

Das HPZH führt eine Schule mit Internat für Kinder und Jugendliche mit einer Hörbehinderung und eine Schule mit Internat für Kinder und Jugendliche mit einer geistigen Behinderung.

Zurzeit werden im HPZH – wie bereits ausgeführt – rund 130 Kinder und Jugendliche mit einer geistigen Behinderung und 120 Kinder und Jugendliche mit einer Sprachbehinderung geschult sowie rund 60 Lernende in den Regelklassen unterstützt. Gestützt auf die aktuellen Planzahlen kann davon ausgegangen werden, dass die genannten Zahlen auch in Zukunft in etwa stabil bleiben werden.

Diese Kinder und Jugendlichen werden wegen ihrer sehr unterschiedlichen Anforderungen und individuellen Bedürfnisse in Kleingruppen betreut. Die Zunahme komplexer und unterschiedlicher Mehrfachbehinderungen bei Kindern und Jugendlichen erfordert eine intensivere Betreuung und entsprechend angepasste Räumlichkeiten. Für die Betreuung und Unterbringung der Kinder und Jugendlichen sind flexible und unterschiedlich nutzbare Raumeinheiten erforderlich. Da allen Lernenden auch Tagesstrukturen angeboten werden müssen, benötigt die Schule insgesamt deutlich mehr Räume. Insbesondere sind für die Internatsgruppen mehr Einzelzimmer und grössere Gemeinschaftsräume erforderlich.

Im Zentralgebäude zwischen den Wohnpavillons des Internatsgebäudes von 1961 sind die Zentralküche und die Grosswäscherei untergebracht. Sie sind für eine bedarfsgerechte, flexible und wirtschaftliche Versorgung des Betriebes des HPZH wichtig. Beide zentralen Versorgungsbetriebe haben zudem eine immer wichtigere Bedeutung auch für den Unterricht und die Entwicklung der betreuten Kinder und Jugendlichen. So absolvieren viele Jugendliche ihre ersten Arbeitseinsätze in Küche und Wäscherei und können sich, ihren Fähigkeiten entsprechend, langsam an den Arbeitsalltag herantasten. Nebst dem Unterricht sind die vorhandenen geschützten Arbeitsplätze ein wichtiges Angebot des HPZH. In der zentralen Grossküche wird die Verpflegung des HPZH sichergestellt. Die Arbeit in der Küche und das gesunde, abwechslungsreiche Essen sind wichtige Bedürfnisse und tragen viel zum Wohlbefinden der Kinder und Jugendlichen im HPZH bei. Pro Jahr werden rund 80000 Mahlzeiten zubereitet. Mit der Sanierung soll die Produktionsküche betrieblich optimiert werden, damit die Mahlzeiten den individuellen Bedürfnissen der verschiedenen Kleingruppen entsprechend flexibel gestaltet werden können.

Die Räume der Verwaltung und der Leitung des HPZH sind ungenügend und über das ganze Areal verteilt. Mit der Sanierung des Tor- und Pfarrhauses können diese zentral untergebracht werden. Durch die geplante Zentralisierung kann die Zusammenarbeit verbessert und die Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten optimiert werden.

2.2 Raumbedarf und Lösungskonzept

Zur Ermittlung des Raumbedarfs für das Internat und die Unterbringung der Tagesstrukturen wurde ein Raumprogramm nach den Richtlinien der Invalidenversicherung errechnet. Diesem theoretischen Raumbedarf von 7000 Quadratmeter Nutzfläche stehen heute Räume mit rund 5000 Quadratmeter Fläche gegenüber. Ausgehend von einem geschätzten Optimierungspotenzial innerhalb der bestehenden Räumlichkeiten von rund zehn Prozent, besteht ein zusätzlicher Raumbedarf für das HPZH von rund 1300 Quadratmeter Nutzfläche.

Das HPZH umfasst eine Vielzahl von einzelnen Gebäuden mit unterschiedlichen Raumstrukturen und verschieden hohem Sanierungsbedarf. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Varianten untersucht, welche neben der baulichen Sanierung auch die nötigen betrieblichen Erweiterungen und Anpassungen ermöglichen sollten. Dabei wurden Konzepte mit und ohne Einbezug des Tor- und Pfarrhauses geprüft. Schliesslich erwies sich das vorliegende Lösungskonzept mit der Sanierung und Erweiterung der ältesten Internatsbauten aus dem Jahr 1961 sowie der Innensanierung und Nutzung des leerstehenden Tor- und Pfarrhauses als die wirtschaftlichste Lösung. Mit diesem Konzept werden die gestellten baulichen und betrieblichen Anforderungen erfüllt.

2.3 Gebäudezustand und Instandsetzungsbedarf

Das Tor- und Pfarrhaus der Kommende Hohenrain weist die älteste noch integral erhaltene profane Bausubstanz im Kanton Luzern auf. Die baugeschichtlichen Untersuchungen zeigen, dass nicht nur die massiv gemauerten Teile des Gebäudes, sondern auch wesentliche Teile des Innenausbau in die Gründungszeit der Kommende zurückreichen. Das einsturzgefährdete Gebäude wurde vor rund sechs Jahren provisorisch gesichert und die Gebäudehülle instand gestellt. Das Tor- und Pfarrhaus ist heute ungenutzt und muss zur Gewährleistung seiner langfristigen Erhaltung umfassend instand gesetzt werden.

Die im Jahr 1961 erstellten Internatsgebäude mit dem Zentralbau und den vier Wohnpavillons sind am Ende ihres Lebenszyklus angelangt. Das Zentralgebäude mit der Zentralküche und der Wäscherei sowie die angegliederten Wohnpavillons müssen umfassend saniert und den heutigen technischen Vorschriften angepasst werden. Mit der Sanierung können die Gebäude gleichzeitig den künftigen betrieblichen Anforderungen angepasst werden.

3 Sanierung und Erweiterung der Internatsgebäude aus dem Jahr 1961

3.1 Baukonzept

Das Baukonzept sieht vor, dass im Zentralgebäude weiterhin die Zentralküche und die Grosswäscherei untergebracht sind. Das Zentralgebäude soll aber zusätzlich um einen Mehrzweckraum erweitert werden. Weiter sollen drei der vier angegliederten Pavillons (Pavillons 1, 3 und 4) zur Aufnahme der diversen Wohn- und Mittagsgruppen saniert und um je ein Geschoss aufgestockt werden. Der vierte Pavillon (Pavillon 2) soll dagegen abgerissen werden, um den nötigen Platz für die Erstellung des Mehrzweckraums zu schaffen.

In den Wohngruppen findet der Alltag statt. Den Kindern und Jugendlichen soll im Internat ein möglichst familiärer Aufenthalt ermöglicht werden. Die geplanten Wohngeschosse lassen die flexible Unterbringung von kleinen und grossen Internatsgruppen und Mittagsgruppen zu. Je Geschoss sind drei verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geplant. Eine grosse Wohngruppe für rund elf Kinder, zwei kleine Wohngruppen für je vier oder fünf Kinder oder eine Wohngruppe und eine Tagesstruktur für je sieben bis neun Kinder sind möglich. Ein Vollgeschoss im Pavillon 4 ist ausschliesslich für die Unterbringung von vier Tagesstrukturen geplant.

Aus wirtschaftlichen und architektonischen Überlegungen wird der vierte Pavillon nach Fertigstellung der übrigen Umbauten abgebrochen. Die Sanierung und Anpassung aller vier Wohnpavillons wäre teurer und böte schlechtere betriebliche Möglichkeiten als das gewählte Konzept. Auch bezüglich der Arealgestaltung wirkt sich der Abbruch des Pavillons 2 positiv aus.

3.2 Projektbeschreibung

Der Abbruch des Pavillons 2 des Internatsgebäudes ermöglicht den Anbau des Mehrzweckraums an den Zentralbau sowie die Optimierung der Lager- und Erschliessungsflächen für die Produktionsküche und die Wäscherei.

Die verbleibenden drei Wohnpavillons werden um je ein Geschoss in Holzbauweise aufgestockt. Bei den bestehenden Treppenhäusern werden Lifte eingebaut. Diese dienen einerseits der Aussteifung des Gebäudes und damit der Erdbebenertüchtigung der bestehenden Wohnpavillons und sind andererseits zwingend, da viele der betreuten Kinder und Jugendlichen auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Die Grundrissgestaltung orientiert sich weitgehend an den bestehenden Raumstrukturen. Die bisherigen Zimmer sowie die Sanitärräume und Küchen werden jedoch neu gegliedert beziehungsweise angeordnet, damit die Wohngeschosse flexibel den jeweiligen Grössen der Wohngruppen angepasst werden können. Die alten Installationen und Innenausbauten werden weitgehend rückgebaut und neu erstellt und die Gebäude und Einrichtungen behindertengängig ausgestattet.

Die Ölheizung im Untergeschoss des Pavillons 1 wird vorerst beibehalten. Mittelfristig ist der Ersatz dieser Heizzentrale und ein Fernwärmeanschluss an eine zentrale Holzschnitzelheizung im Bereich des Landwirtschaftlichen Bildungszentrums vorgesehen.

Die Umbauten des Zentralbaus und der Pavillons erfüllen alle Anforderungen an die Erdbebensicherheit und orientieren sich am Minergie-Standard. Die Fenster werden ersetzt, die Gebäude zusätzlich wärmegeklämt und mit einer hinterlüfteten Fassade aus Eternitschiefer versehen. Die neuen Flachdächer werden extensiv begrünt.

Die Sanierung und der Umbau müssen bei laufendem Internatsbetrieb durchgeführt werden. Die Sicherheit hat damit oberste Priorität, Baustellenzufahrt und -zugang müssen speziell beachtet werden. Die Sanierung erfolgt zur Reduktion der erforderlichen Provisorien in Etappen. Die jeweiligen Nutzergruppen können vorübergehend in bestehenden Räumlichkeiten auf dem Areal des HPZH untergebracht werden. Einzig für die Zentralküche muss für die Bauphase von einem Jahr ein Containerprovisorium erstellt werden.

3.3 Kosten

3.3.1 Projektierungskosten

Für die Erarbeitung des Sanierungs- und Erweiterungsprojekts mit Bauprojekt und detailliertem Kostenvoranschlag zur Berechnung des Baukredits sind Kosten von insgesamt 780000 Franken entstanden. Diese Projektierungskosten sind nicht Be-

standteil des vorliegenden Kreditantrags. Die Bewilligung lag gemäss § 32 der Verordnung zum Gesetz über die Steuerung der Finanzen und Leistungen vom 17. Dezember 2010 (FLV; SRL Nr. 600a) in der Kompetenz unseres Rates.

3.3.2 Baukosten

Die Kosten für die geplanten Bauarbeiten sind nach dem Baukostenplan (BKP) der Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) gegliedert:

BKP-Nr.		
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 2 475 000.–
2	Gebäude	Fr. 18 159 000.–
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 1 469 000.–
4	Umgebung	Fr. 572 000.–
5	Baunebenkosten	Fr. 200 000.–
6	Reserve	Fr. 2 000 000.–
7	Anpassung Areal und übrige Bauten	Fr. 500 000.–
8	Provisorien	Fr. 900 000.–
9	Ausstattung	Fr. 645 000.–
<i>Total Investitionskosten inkl. Mehrwertsteuer</i>		<i>Fr. 26 920 000.–</i>
(Preisstand 1. Oktober 2015)		

3.3.3 Projektmanagement

Das Projektmanagement mit der Bauherrenvertretung, der Gesamtkoordination und dem Projektcontrolling wird durch die Dienststelle Immobilien wahrgenommen. Der geschätzte Aufwand für die noch zu erbringenden Leistungen beträgt rund 600 000 Franken. Die Leistungen der übrigen Verwaltung sind in diesen Kosten nicht enthalten. Diese Kosten sind in den vorstehenden Investitionskosten nicht enthalten. Sie sind in der Erfolgsrechnung der Dienststelle Immobilien eingerechnet.

3.3.4 Miet- und Betriebskosten

Die Vollkostenmiete für die vermietbare Fläche von neu insgesamt 6394 Quadratmeter Mietfläche des sanierten und erweiterten Internatsgebäudes beträgt unter Berücksichtigung aller anrechenbaren Kosten des Landwertes, des heutigen Anlagewertes, der geplanten Investitionskosten (ohne Ausstattung) und einer Verzinsung von 4 Prozent 1 268 131 Franken pro Jahr. Die Vollkostenmiete entspricht 198 Franken pro Quadratmeter und Jahr (bisher 716 356 Fr. bzw. 117 Fr./m² pro Jahr unter Abzug der damaligen IV-Subvention von 45 %).

3.3.5 Baukennwerte

Geschossfläche (SIA 416)	8736 m ²
Gebäudevolumen (SIA 416)	28085 m ³
Baukosten BKP 2	Fr. 18 159 000.–
Baukosten BKP 2 pro m ² GF	Fr. 2 078.–
Baukosten BKP 2 pro m ³ GV	Fr. 647.–
Energiebedarf	460 000 kWh/a
Energiebezugsfläche	8736 m ²
Energiekennzahl	52,6 kWh/m ² *a

3.4 Bestimmung der Kredithöhe

3.4.1 Rechtliche Vorgaben

Nach dem von Bundesrechts wegen geltenden Grundsatz der Einheit der Materie und dem darauf basierenden Wortlaut der Kantonsverfassung ist für die Ausgabenbewilligung der Gesamtbetrag für ein Vorhaben massgebend (vgl. §§ 23 Unterabs. b und 24 Unterabs. b KV). Zusammengehörende Ausgaben müssen deshalb zusammengerechnet werden.

Wie der Grundsatz der Einheit der Materie zu verstehen ist, wird im Luzerner Recht in § 24 des Gesetzes über die Steuerung der Finanzen und Leistungen vom 13. September 2010 (FLG; SRL Nr. 600) näher umschrieben. Nach Absatz 2 dieser Bestimmung ist es untersagt, Ausgaben, die in einem sachlichen Zusammenhang zueinander stehen, künstlich aufzuteilen. Umgekehrt darf sich eine Ausgabenbewilligung nur dann auf mehrere Gegenstände beziehen, wenn die Ausgaben sich gegenseitig bedingen oder einem gemeinsamen Zweck dienen (Abs. 3). Die Aufteilung einer Ausgabe in einen freibestimbaren und einen gebundenen Anteil (sog. Kredit- oder Ausgabensplitting) ist indes zulässig (Abs. 4). Das Bundesgericht hat die Aufteilung einer Gesamtausgabe in einen freibestimbaren und einen gebundenen Teil wiederholt gutgeheissen (vgl. aus neuerer Zeit die Bundesgerichtsurteile 1C_35/2012 vom 4. Juni 2012 und 1C_467/2008 vom 12. März 2009, welche die Kantone Bern und Zürich betrafen). Im Zusammenhang mit einer Gebäuderenovation, die sowohl gebundene als auch freibestimbare Ausgaben zur Folge hatte, erklärte das Bundesgericht schon 1985, «dass es wenig sinnvoll wäre, Unterhaltsarbeiten zwar grundsätzlich als gebunden zu betrachten und von der Referendumpflicht auszunehmen, die Dinge aber dann anders zu betrachten, wenn diese Unterhaltsarbeiten zusammen mit neuen baulichen Arbeiten ausgeführt werden». Hinzu komme, «dass bei Unterstellung der Gesamtausgaben unter das fakultative Referendum nach Ablehnung der Vorlage Zweifel daran entstehen könnten, ob der Unterhalt nun doch in der vorgesehenen und notwendigen Weise durchgeführt werden dürfe oder nicht» (BGE 111 Ia 34 E. 5a S. 40). Das Kredit- oder Ausgabensplitting wurde im Kanton Luzern bei der Schaffung des FLG ausdrücklich im Gesetz verankert. Es fand aber bei der Sanierung von Strassen und auch zum Beispiel in der Stadt Luzern schon vorher Anwendung (vgl. LGVE 2007 III Nr. 5 E. 6.2 sowie Urteil des Bundesgerichtes 1C_175/2007 vom 13. November 2007).

In Bezug auf den Unterhalt von Gebäuden geht die langjährige bundesgerichtliche Rechtsprechung davon aus, dass Ausgaben für den blossen Gebäudeunterhalt grundsätzlich als gebunden, solche für die Erweiterung oder die Ergänzung staatlicher Gebäude als freibestimmbar zu betrachten sind. Ausgaben für den Umbau solcher Gebäude gelten dann als freibestimmbar, wenn sie mit einer Zweckänderung verbunden sind. Aber auch wenn der Zweck des Gebäudes beibehalten wird, sind grössere Ausgaben für die Instandstellung, Erneuerung oder den Umbau eines Gebäudes dann als freibestimmbar zu betrachten, wenn der entscheidenden Behörde ein erheblicher Entscheidungsspielraum beim «Ob» und «Wie» zukommt. Demgegenüber sind Ausgaben, die nur der Erhaltung und dem Unterhalt im Sinn der technischen Erneuerung auf einen zeitgemässen Stand dienen, als gebunden zu betrachten. Überschreiten Modernisierungen den üblichen Standard, spricht dies für das Vorliegen eines erheblichen Entscheidungsspielraums und damit für eine freibestimbare Ausgabe (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_887/2013 vom 15. April 2015, E. 4.2. sowie die oben erwähnten Urteile des Bundesgerichtes).

3.4.2 Aufteilung der Ausgaben

Wir haben die Aufteilung der Ausgaben gemäss den ausgeführten rechtlichen Vorgaben sorgfältig abgewogen. Im Zweifelsfall haben wir die entsprechenden Aufwendungen den freibestimbaren Ausgaben zugeordnet.

Die Zweckbestimmung der sanierungsbedürftigen Internatsgebäude aus dem Jahr 1961 wird zwar grundsätzlich beibehalten. Die Ausgaben, welche für die weitgehenden Umbaumassnahmen in den bestehenden Wohnpavillons und im Zentralgebäude sowie für die Aufstockung der Pavillons und die Erweiterung des Zentralgebäudes anfallen, haben aber im Lichte der vorstehend erwähnten Rechtsprechung als freibestimmbar zu gelten. Dies gilt auch für die Kosten im Zusammenhang mit dem Abbruch des Pavillons 2.

Die Ausgaben für nachfolgende Aufwendungen haben wir als freibestimmbar eingestuft:

– den Teilabbruch, die Umbauten, die Erweiterung und den Ausbau des Zentralgebäudes	Fr. 8,5 Mio.
– die Aufstockung, die Umbauten und den Innenausbau der Wohnpavillons	Fr. 8,0 Mio.
– die Betriebseinrichtungen (für Zentralküche, Wäscherei, Umkleide)	Fr. 1,5 Mio.
– den Abbruch des Pavillons 2	Fr. 0,5 Mio.
<i>Total Anteil freibestimbare Ausgaben</i>	<i>Fr. 18,5 Mio.</i>

Als gebundene Ausgaben sind diejenigen Ausgaben zu qualifizieren, die für eigentliche Instandsetzungsarbeiten sowie für bauliche Massnahmen zur Einhaltung der heutigen rechtlichen und technischen Bauvorschriften anfallen. Diese dienen der eigentlichen Erhaltung und dem Unterhalt des am Ende des Lebenszyklus angelangten Gebäudes im Sinn der technischen Erneuerung auf einen zeitgemässen Stand.

Die Ausgaben für nachfolgende Aufwendungen haben wir als gebunden eingestuft:

– die Schadstoffsanierung	Fr. 1,0 Mio.
– den Lifteinbau und die Erdbebenertüchtigung der Wohnpavillons	Fr. 2,5 Mio.
– den Ersatz der Haustechnik und der Installationen in den Wohnpavillons	Fr. 3,42 Mio.
– die Fassadensanierung der Wohnpavillons	<u>Fr. 1,5 Mio.</u>
<i>Total Anteil gebundene Ausgaben</i>	<i>Fr. 8,42 Mio.</i>

Zuständig für die Bewilligung der gebundenen Ausgaben ist unser Rat. Mit Beschluss vom 24. Mai 2016 haben wir diese Ausgaben unter dem Vorbehalt der Zustimmung Ihres Rates zum vorliegenden Dekret bewilligt (vgl. § 23 Abs. 1b FLG i.V.m. § 29 Abs. 3 FLV).

4 Sanierung Tor- und Pfarrhaus

4.1 Denkmalpflegerische Würdigung

Die Johanniterkommende ist ein Denkmal von regionaler und nationaler Bedeutung. Die Kommende entstand kurz nach der Umwandlung der Spitalbruderschaft in einen geistlichen Ritterorden um 1180 und ist zusammen mit der Johanniterkommende in Münchenbuchsee im Kanton Bern die älteste der Schweiz. Vermutlich entstanden die ursprünglich zwei Gebäude sowie das Pfarrhaus kurz nach dem Bau der Ringmauer vor 1182 und wurden in der Folge mehrmals umgebaut sowie Mitte des 17. Jahrhunderts um ein Geschoss erhöht.

Der langegezogene Gebäudekomplex, bestehend aus dem Tor- und dem Pfarrhaus, ist ein bedeutender Teil der Johanniterkommende Hohenrain und das älteste Gebäude seiner Art in der Schweiz. Es steht auf der Inventarliste des Bundes für schützenswerte Gebäude. Das Gebäude weist die älteste noch integral erhaltene profane Bausubstanz im Kanton Luzern auf. Dem Bau, der die Kommende nach Norden abschliesst und einen Teil der inneren Umfassungsmauer bildet, kommt durch seine Lage ein wichtiger Situationswert zu.

4.2 Baukonzept und Projektbeschreibung

Die Baute steht seit Jahrzehnten leer und kann im heutigen Zustand nicht mehr genutzt werden. Das einsturzgefährdete Gebäude wurde vor sechs Jahren provisorisch gesichert und die Gebäudehülle instand gestellt. Die geplante Nutzung und die baulichen Eingriffe in die historische Bausubstanz wurden in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet.

Das Torhaus bietet auf zwei Stockwerken Platz für zwei Mittagstischgruppen. Das eher kleinräumige Pfarrhaus bietet Platz für die zentrale Unterbringung der Verwaltung des HZPH. Die bestehende Raumeinteilung des Pfarrhauses eignet sich bestens für den vorgesehenen Zweck. Als grösster Eingriff ist der Einbau eines Personenliftes im Torhaus geplant. Dieser Lift ist einerseits als behindertengerechte Erschliessung, aber auch für die Mahlzeitenanlieferung für die beiden Mittagstischgruppen unerlässlich. Mit zusätzlichen tragenden Konstruktionsbauteilen in den Geschossdecken des Torhauses soll das bestehende Tragwerk verstärkt werden, sodass die Anforderungen für die neue Nutzung und die massgebenden Baunormen (SIA-Normen) eingehalten werden. Der nicht ausgebaute Dachstock bleibt weiterhin als kalter Estrichraum bestehen.

Das Materialkonzept für den Innenausbau richtet sich in erster Linie nach den vorhandenen Gegebenheiten. Durch die Restaurierung der wertvollen Bausubstanz und deren Oberflächen bleibt das Ambiente der historischen Gebäude erhalten. Dabei steht nicht eine Rückführung auf eine bestimmte Epoche im Vordergrund. Die heute sichtbaren Oberflächen in den einzelnen Räumen werden nach Möglichkeit respektiert und massvoll restauriert beziehungsweise erneuert. Neue, unabdingbare bauliche Eingriffe wie die Einbauten von Büro- und Toilettenanlagen werden in neuzeitlichen Materialien ausgeführt. In den Büros der Verwaltung und in den Wohnräumen der Mittagstischgruppen werden die Böden mit gebrauchstauglichem Langriemenparkett belegt.

Die Fassaden werden von innen massvoll gedämmt und die Fenster ersetzt. Die Aussentüren werden restauriert oder erneuert. Die bestehenden haustechnischen Installationen werden komplett ersetzt und dem heutigen Stand der Technik angepasst.

4.3 Kosten

4.3.1 Projektierungskosten

Für die Erarbeitung des Sanierungs- und Erweiterungsprojekts mit Bauprojekt und detailliertem Kostenvoranschlag zur Berechnung des Baukredits sind Kosten von insgesamt 270'000 Franken entstanden. Diese Projektierungskosten sind nicht Bestandteil des vorliegenden Kreditantrags. Die Bewilligung lag gemäss § 32 Absatz 3 FLV in der Kompetenz der Dienststelle Immobilien.

4.3.2 Baukosten

Die Kosten für die geplanten Bauarbeiten sind nach dem Baukostenplan (BKP) der Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) gegliedert:

BKP-Nr.		
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 13'200.–
2	Gebäude	Fr. 3'403'360.–
4	Umgebung	Fr. 14'000.–
5	Baunebenkosten	Fr. 56'600.–
6	Reserve (10 %)	Fr. 343'340.–
9	Ausstattung	Fr. 129'500.–
<i>Total Anlagekosten inklusive Mehrwertsteuer</i>		<i>Fr. 3'960'000.–</i>
(Preisstand 1. Oktober 2015)		

4.3.3 Projektmanagement

Das Projektmanagement mit der Bauherrenvertretung, der Gesamtkoordination und dem Projektcontrolling wird durch die Dienststelle Immobilien wahrgenommen. Der geschätzte Aufwand für die noch zu erbringenden Leistungen beträgt rund 110'000 Franken. Die Leistungen der übrigen Verwaltung sind in diesen Kosten nicht enthalten. Diese Kosten sind in den vorstehenden Investitionskosten nicht enthalten. Sie sind in der Erfolgsrechnung der Dienststelle Immobilien eingerechnet.

4.3.4 Miet- und Betriebskosten

Die Vollkostenmiete für die vermietbare Fläche des Tor- und Pfarrhauses von insgesamt 646 Quadratmeter beträgt, unter Berücksichtigung aller anrechenbaren Kosten, des Landwertes, des heutigen Anlagewertes, der geplanten Investitionskosten (ohne Ausstattung) und einer Verzinsung von 4 Prozent 214'850 Franken pro Jahr. Sie entspricht 333 Franken pro Quadratmeter und Jahr.

4.3.5 Baukennwerte

Geschossfläche (SIA 416)	932 m ²
Gebäudevolumen (SIA 416)	3871 m ³
Baukosten BKP 2	Fr. 3'403'360.–
Baukosten BKP 2 pro m ² GF	Fr. 3'652.–
Baukosten BKP 2 pro m ³ GV	Fr. 880.–
Energiebedarf	69'696 kWh
Energiebezugsfläche	751 m ²
Energiekennzahl	92,8 kWh/m

4.4 Bestimmung der Kredithöhe

Die Sanierungsarbeiten am Tor- und Pfarrhaus sind für sich betrachtet grossmehrheitlich bis auf ein paar wenige zusätzliche Einbauten (Lift, Küchen Tagesstrukturen) reine Instandsetzungsarbeiten. Da mit dieser Sanierung jedoch eine Umnutzung verbunden ist beziehungsweise überhaupt erst eine Nutzung durch das HPZH möglich wird, sind die gesamten Investitionskosten vollumfänglich als freibestimmbare Ausgabe zu qualifizieren.

5 Zusammenrechnungspflicht

Der zusätzliche Raumbedarf des HPZH für das Internat und die Unterbringung der Tagesstrukturen beträgt 1300 Quadratmeter Nutzfläche. Um diesen zu realisieren, wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie verschiedene Lösungsvarianten mit und ohne Einbezug des Tor- und Pfarrhauses geprüft. Das vorliegende Lösungskonzept mit der Sanierung und Erweiterung der Internatsbauten aus dem Jahre 1961 und der Innensanierung und Nutzung des leerstehenden Tor- und Pfarrhauses stellt dabei die wirtschaftlichste Lösung dar (vgl. Kap. 2.2). Nur mit der gesamthaften Umsetzung dieses Projekts kann der notwendige Raumbedarf für die zukünftige bedarfsgerechte Betreuung der Kinder und Jugendlichen sichergestellt werden. Der Kredit für den Anteil der freibestimmbaren Investitionskosten für die Sanierung und Erweiterung des Internatsgebäudes in der Höhe von 18,5 Millionen Franken und der Kredit für die Sanierung und Umnutzung des Tor- und Pfarrhauses in der Höhe von 3,96 Millionen Franken müssen deshalb nach dem Grundsatz der Einheit der Materie in einem Dekret zusammengefasst werden (vgl. §§ 23 Unterabs. b und 24 Unterabs. b KV, § 24 Abs. 1 FLG sowie Ausführungen in Kap. 3.4.1). Der für den Sonderkredit massgebliche Gesamtbetrag beläuft sich demnach auf insgesamt 22,46 Millionen Franken. Bei dieser Höhe der zu kreditierenden Gesamtausgabe unterliegt das Dekret nach § 24 Unterabsatz b der Kantonsverfassung dem fakultativen Referendum.

6 Finanzierung

6.1 Finanzbedarf

Die Projektierungskosten sind im bewilligten Voranschlag 2015 der Investitionsrechnung der kantonalen Hochbauten der Dienststelle Immobilien enthalten.

Die gesamten Bauaufwendungen für das geplante Vorhaben belaufen sich auf 30,88 Millionen Franken. Davon entfallen insgesamt 26,92 Millionen Franken auf die Sanierung und Erweiterung des Internatsgebäudes aus dem Jahr 1961, wovon 18,5 Millionen Franken freibestimmbare Ausgaben und 8,42 Millionen Franken gebundene Ausgaben darstellen. Auf die Sanierung und Umnutzung des Tor- und Pfarrhauses entfallen 3,96 Millionen Franken, welche vollumfänglich freibestimmbare Ausgaben darstellen.

Die Bauaufwendungen werden der Investitionsrechnung kantonale Hochbauten belastet. Im zehnjährigen Investitionsplan der kantonalen Hochbauten sind in den Jahren 2016 bis 2020 für die beiden Projekte zur Sanierung und Erweiterung des HPZH 31,75 Millionen Franken vorgesehen.

6.2 Beiträge Dritter

Von der Gebäudeversicherung erwarten wir die üblichen Beiträge an die Brandschutzeinrichtungen. Mit einem Bundesbeitrag an die denkmalpflegerischen Arbeiten am Tor- und Pfarrhaus kann gerechnet werden. Die definitive Beitragszusicherung des Bundes erfolgt nach der ordentlichen Projekt- und Kreditbewilligung.

6.3 Langfristige Finanzierung

Gemäss § 47 FLG werden Anlagen des Verwaltungsvermögens je nach Anlagekategorie und Nutzungsdauer linear zulasten der Erfolgsrechnung abgeschrieben.

Die Erfolgsrechnung wird somit jährlich wie folgt belastet:

6.3.1 Internatsgebäude

Abschreibung der Nettoinvestitionen zu 2,5 % pro Jahr (ohne Ausstattung)	Fr. 656 875.–
Verzinsung der Investitionen zu 4 % (Fr. 1 051 000.–)	
Davon die Hälfte als Durchschnittsbelastung pro Jahr	Fr. 525 500.–
<i>Total</i>	<i>Fr. 1 182 375.–</i>

6.3.2 Tor- und Pfarrhaus

Abschreibung der Nettoinvestitionen zu 2,5 % pro Jahr (ohne Ausstattung)	Fr. 95 750.–
Verzinsung der Investitionen zu 4 % (Fr. 153 200.–)	
Davon die Hälfte als Durchschnittsbelastung pro Jahr	<u>Fr. 76 600.–</u>
<i>Total</i>	<i>Fr. 172 350.–</i>

7 Termine und Bauausführung

Nach Ihrer Zustimmung zum vorliegenden Dekretsentwurf (Baukredit) benötigen wir für die Baubewilligung, die Ausführungsplanung und die Arbeitsvergaben ungefähr acht bis zwölf Monate. Für die Sanierungsarbeiten am Tor- und Pfarrhaus rechnen wir mit insgesamt rund 2,5 Jahren. Für die etappenweise Sanierung und Erweiterung des Internatsgebäudes muss mit rund 5 Jahren gerechnet werden. Die Fertigstellung des Gesamtprojektes ist im Jahr 2021 geplant.

8 Antrag

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, dem Entwurf des Dekrets über einen Sonderkredit für die Sanierung und Erweiterung des Internatsgebäudes und die Sanierung und Umnutzung des Tor- und Pfarrhauses des Heilpädagogischen Zentrums Hohenrain zuzustimmen.

Luzern, 24. Mai 2016

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Reto Wyss
Der Staatsschreiber: Lukas Gresch-Brunner

**Dekret
über einen Sonderkredit für die Sanierung
und Erweiterung des Internatsgebäudes
und die Sanierung und Umnutzung des Tor-
und Pfarrhauses des Heilpädagogischen Zentrums
Hohenrain (HPZH)**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 24. Mai 2016,

beschliesst:

1. Dem Projekt für die Sanierung und Erweiterung des Internatsgebäudes und die Sanierung und Umnutzung des Tor- und Pfarrhauses des Heilpädagogischen Zentrums Hohenrain (HPZH) wird zugestimmt.
2. Der erforderliche Sonderkredit von 22,46 Millionen Franken (Preisstand 1. Oktober 2015) wird bewilligt.
3. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Der Staatsschreiber:

Verzeichnis der Beilagen

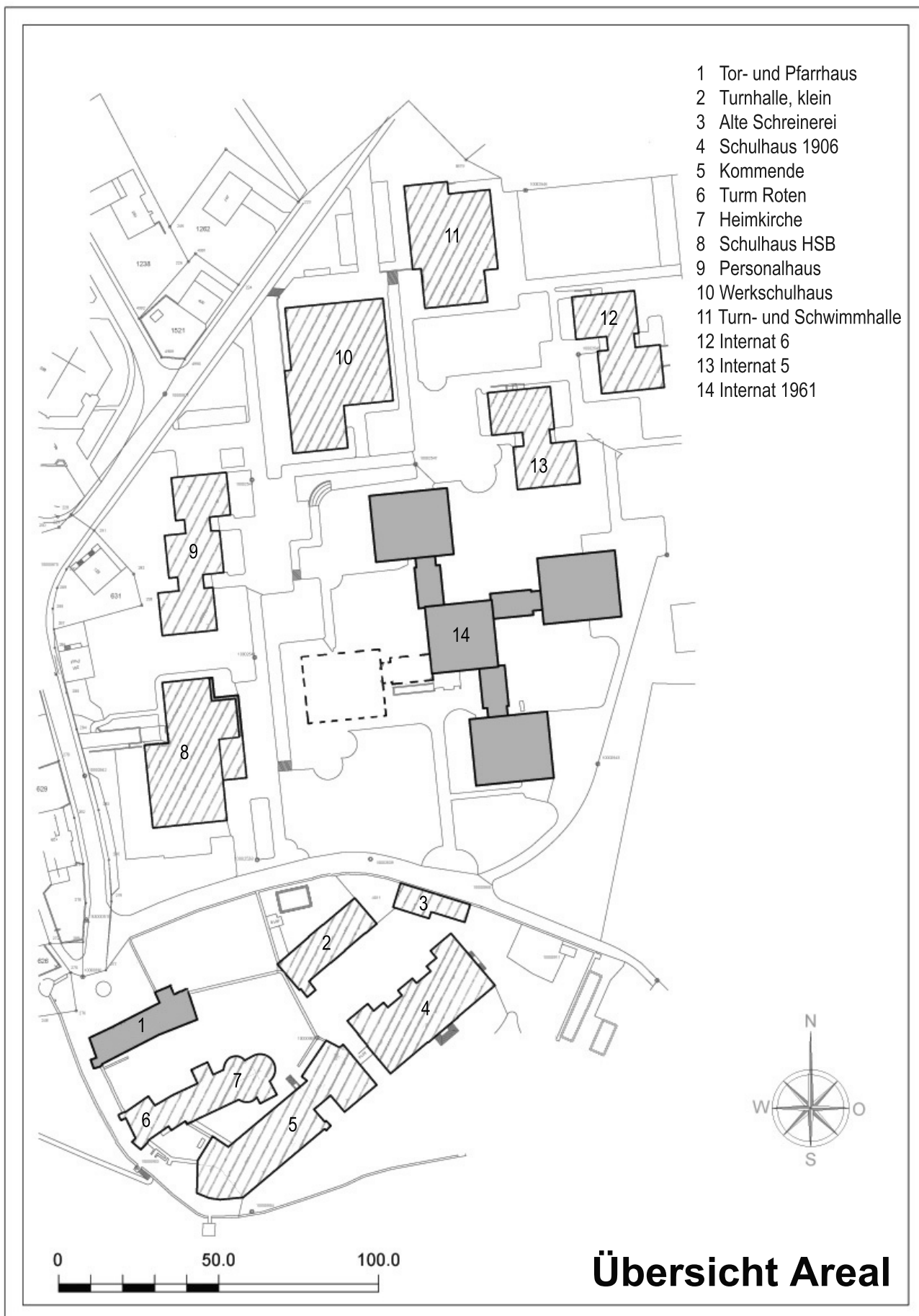
Anhang 1: Übersichtsplan Areal HPZ Hohenrain

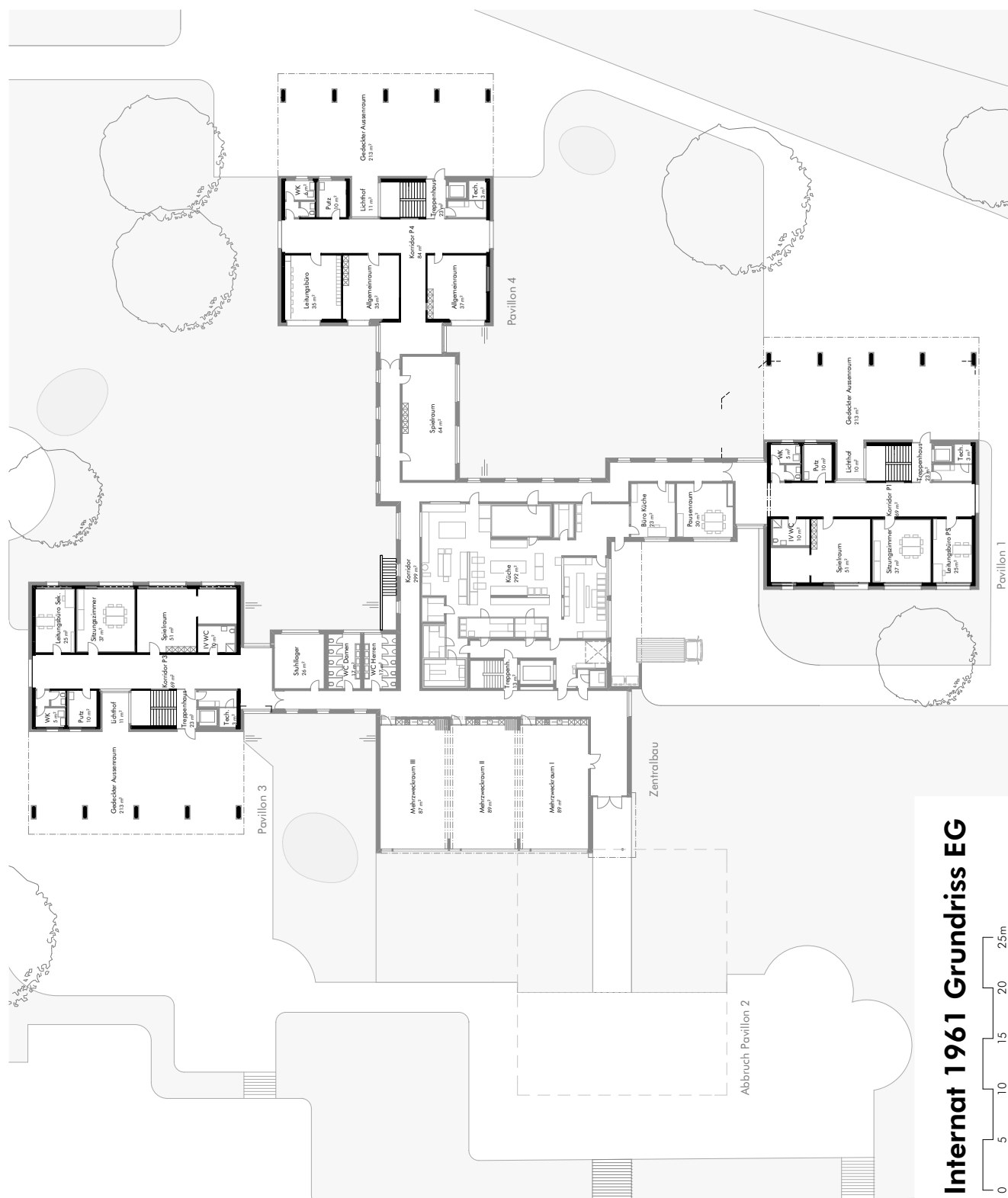
Anhang 2: Pläne Internatsgebäude 1961

- Grundrisse EG; UG; Regelgeschoss Wohnen; Geschoss Tagesstrukturen
- Schnitte
- Fassaden
- Raumprogramm

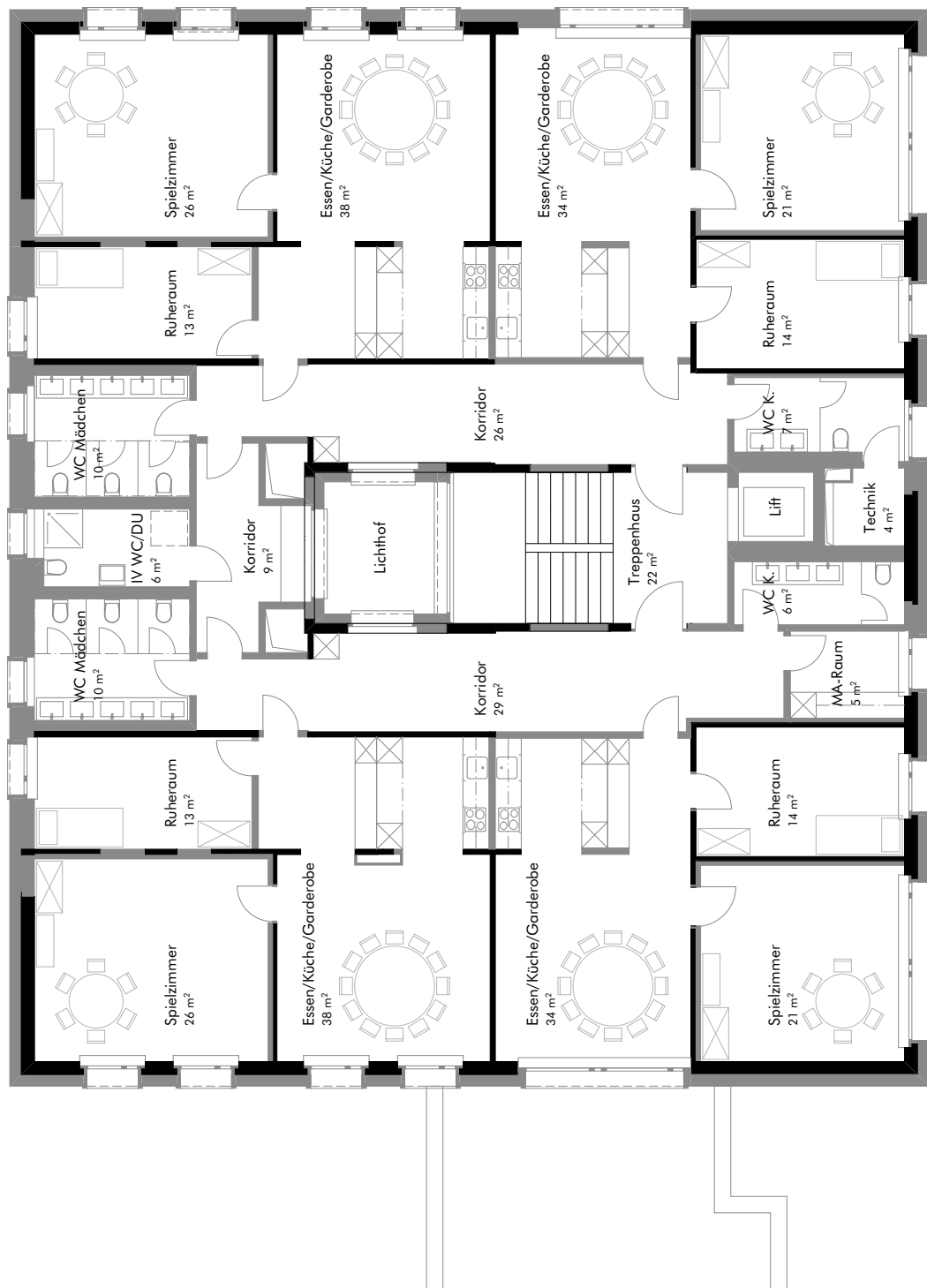
Anhang 3: Pläne Tor- und Pfarrhaus

- Ansicht (Foto)
- Grundrisse EG; 1. und 2. OG
- Schnitte
- Raumprogramm



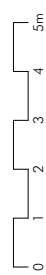






Neu
Bestehend

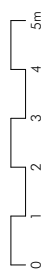
Internat 1961 Geschoß Tagesstrukturen Pavillon 4

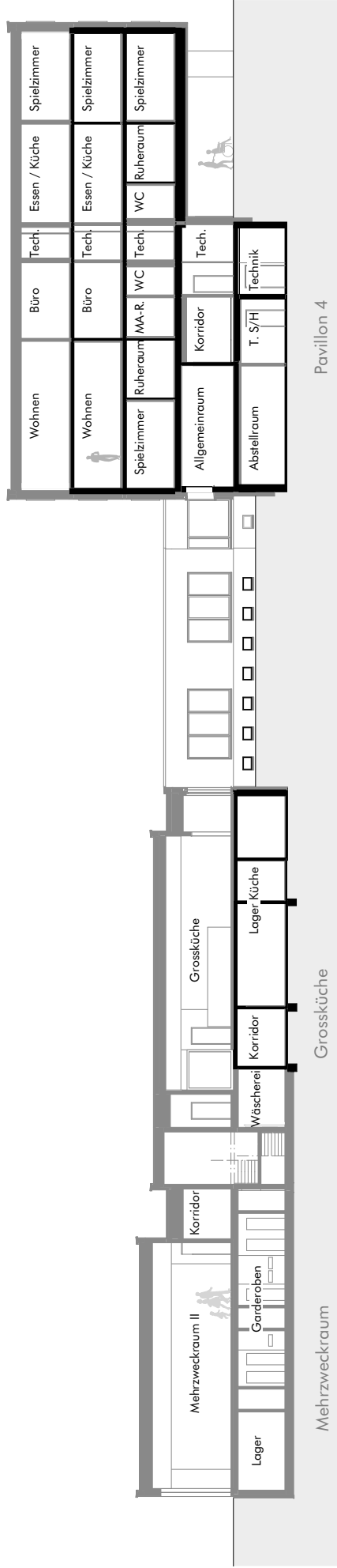




■ Neu
 ■ Bestehend

Internat 1961 Wohnen Pavillon 1, 3 und 4

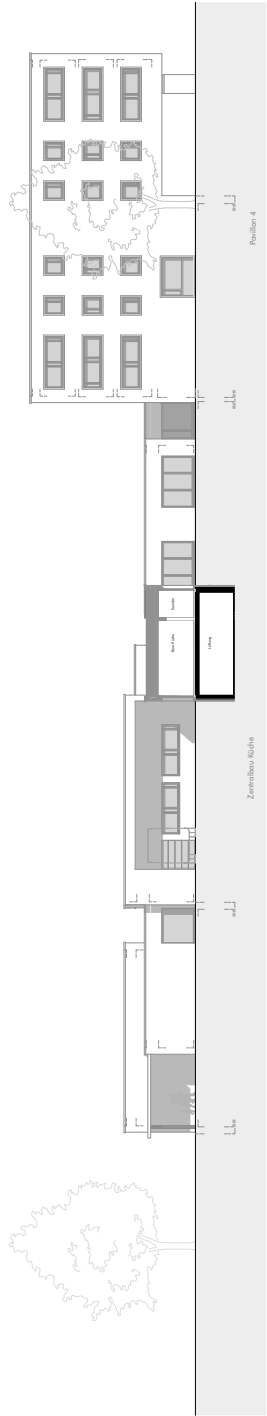




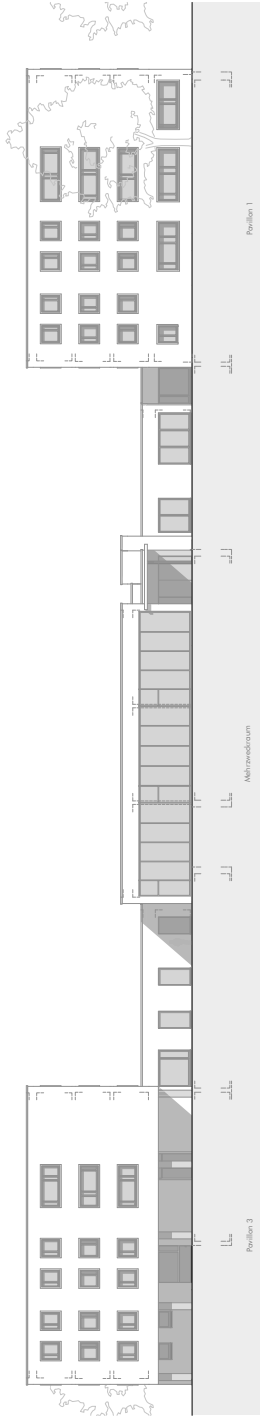
Internat 1961 Schnitt



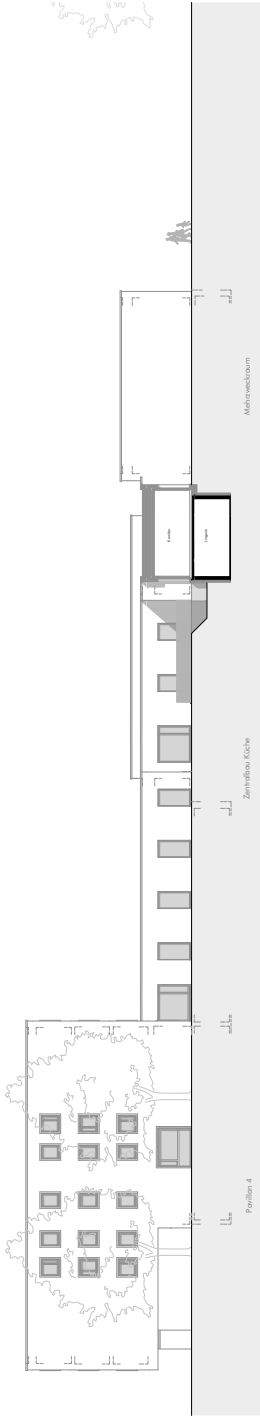
Neu
Bestehend



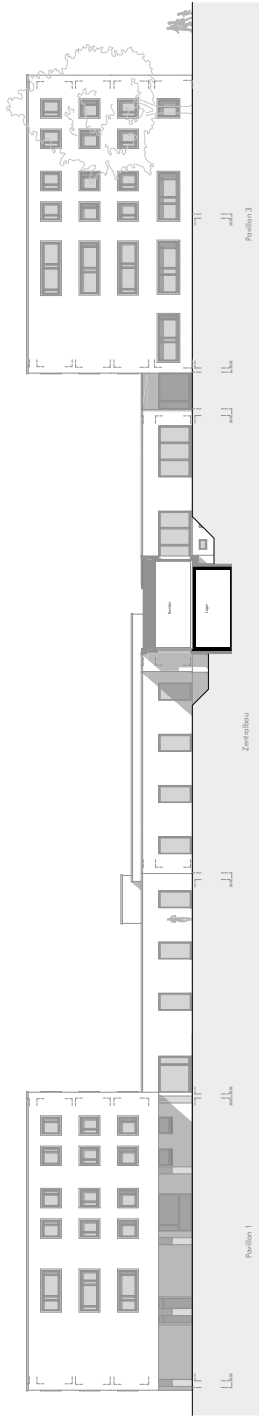
Südfassade



Westfassade



Nordfassade



Ostfassade

Neu
Bestehend

Internat 1961 Fassaden



Raumprogramm Internatsgebäude 1961

Flexibles Wohngeschoss/ Stockwerksstruktur LGB Gruppen (Lern- und geistig Behinderte)				
Primarstufe oder Sekundarstufe				
Wohnbereich	Anzahl		Fläche je Raum /NF	Total NF
Wohnzimmer/ Esszimmer/ Küche/ PC-Ecke (gross)	1		80	80
Wohnzimmer/ Esszimmer/ Küche/ PC-Ecke (klein)	1		43	43
Bad / Dusche	1		29	29
WC	2		3.5	7
Schlafzimmer gross (2 Pers.)	1		19	19
Schlafzimmer klein (1 Pers.)	6		15	90
Soz.-Päd.-Zimmer	1		11	11
Büro (Tageslicht)	1		17	17
Reduit und Putzraum	1		9	9
Garderobe	1		7	7
Korridor/ Gang	1		53	53
Total pro flexiblem Wohngeschoss	Flexibles Wohngeschoss nutzbar als: - 1 grosse Wohngruppe (11 Kinder) - 2 kleinere Wohngruppen (4-5 Kinder) - 1 Wohngruppe (7-8 Kinder) plus 1 Tagesstruktur (7-9 Kinder)			365
Total flex. Wohngeschoss	8 Wohnungen			2920
Tagesstrukturen - Familientischsystem (Mittagsgruppe) (1 Geschoss mit 4 Mittagsgruppen)				
Essraum	1		35.5	35.5
Spielzimmer	1		24	24
Ruheraum	1		14	14
Garderobe	1			
Putzschrank	1		1	1
WC und Lavabo	1		9.5	9.5
Total pro Mittaggruppe	Tagesstrukturen 7 LGB-Kinder bzw. 9 HSB-Kinder zusätzlich Betreuer (insgesamt 12 Personen)			84
Total Geschoss Tagesstrukturen	4Tagesstrukturen			336
Tagesstrukturen - variabler Grossraum / Mehrzweckraum				
Grossraum für Essen, Veran- staltungen, etc. – unterteilbar mit Office	1		265	265
WC und Lavabo	2		17	34
Stuhllager/ Tischlager/ Garde- robe			27	27
Total variabler Grossraum	1			326
Gemeinschaftsräume				
Waschküchen Internat	3		6	18
Spielraum	3		55	165
Allgemeinraum	2		41.5	83
Total Gemeinschaftsräume				266

Reinigungs- und Lagerräum	Anzahl	Fläche je Raum / NF	Total NF
Abstellraum/ Veloraum	4	38	152
Schrankraum	2	38	76
Lagerräume	2	44	88
Reinigungsraum im EG	3	10	30
Lageraum Technischer Dienst	2	22.5	45
WC-Anlagen EG	3	3	9
Total Reinigungs- & Lager			400

Büro- und Sitzungsbereich

Leitungsbüros	2	25	50
Büro für Tagesstruktur	1	35	35
Drucker- / Kopierraum und Büromateriallager	3	6	18
Total Bürobereich			103

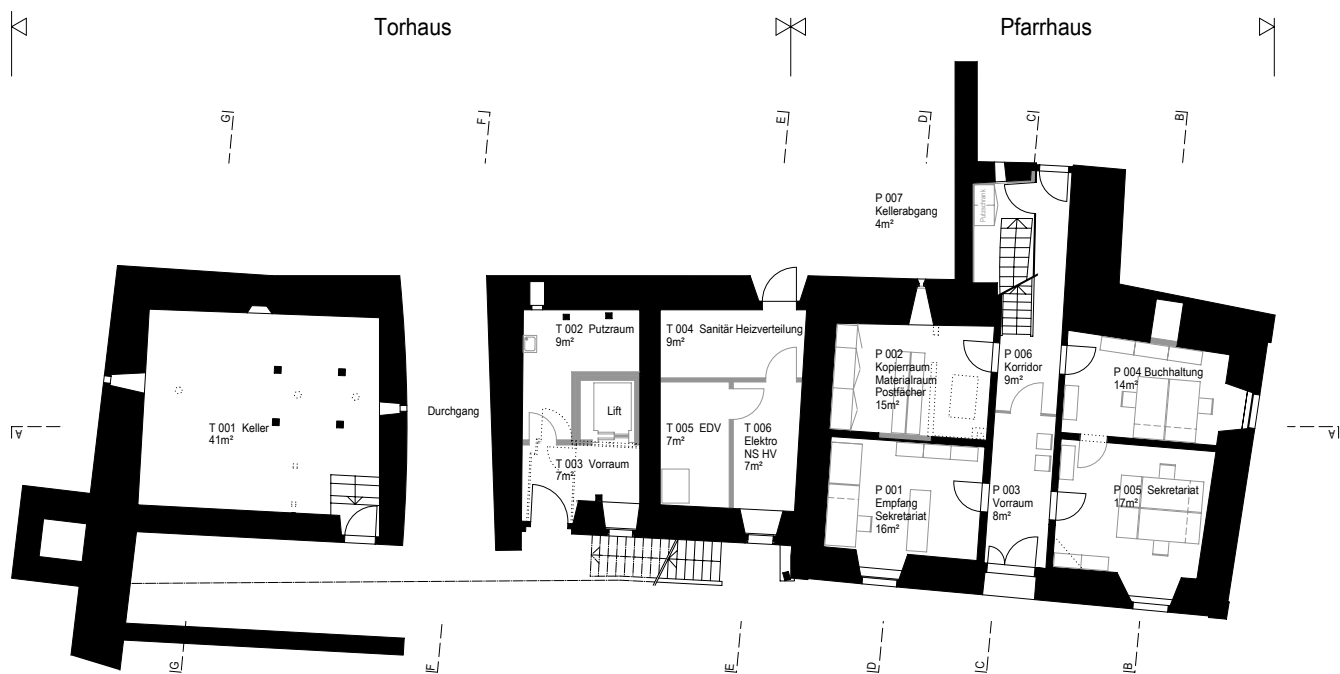
Zwischentotal

4351

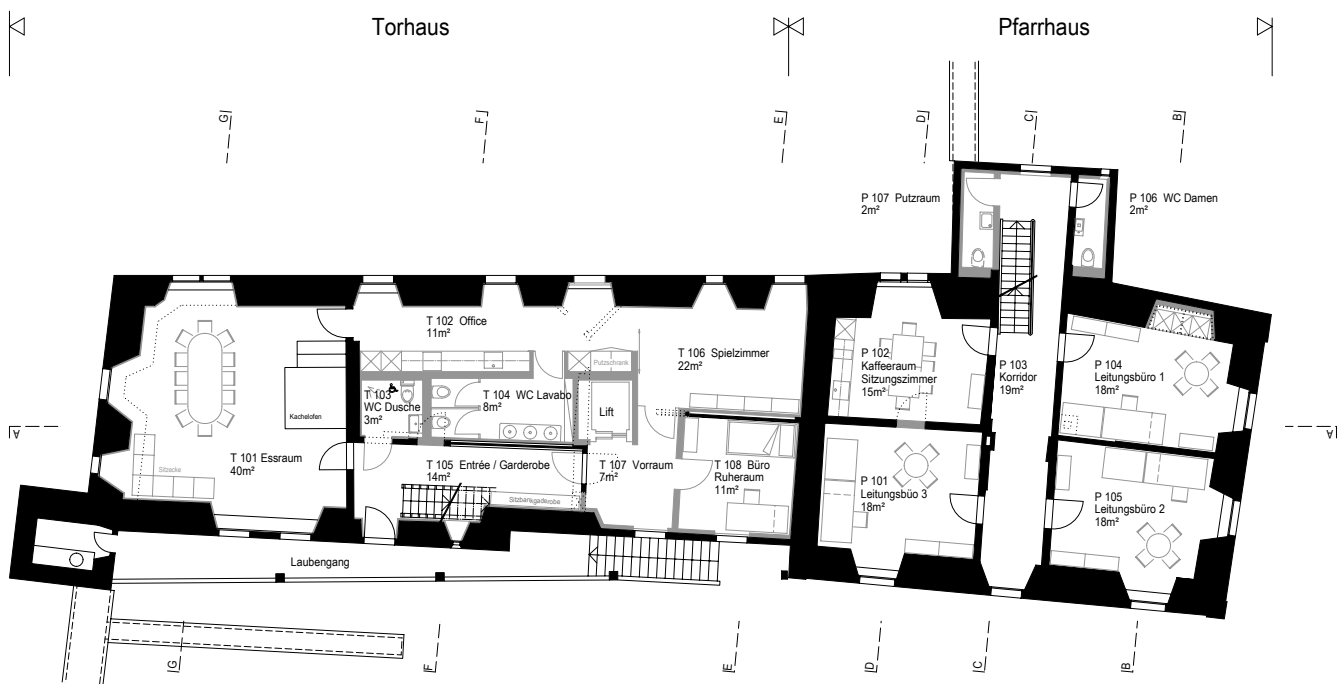
Grossküche	Anzahl	Fläche je Raum / NF	Total NF
Anlieferung	1		40
Betriebsküche	1		155
Economat	1	12	12
Kühlräume	6	8.5	51
Wagenraum	1	22	22
Verpflegungsraum	1	17	17
Büro	1	13	13
Lebensmittellager	8	9.5	76
Getränkelerager	1		26
Abstellplatz für Leergüter	1	15	15
Putzraum	1		3
Korridor/ Gänge			125
Garderobe / Dusche / WC	2		38
Total Grossküche			593

Wäscherei

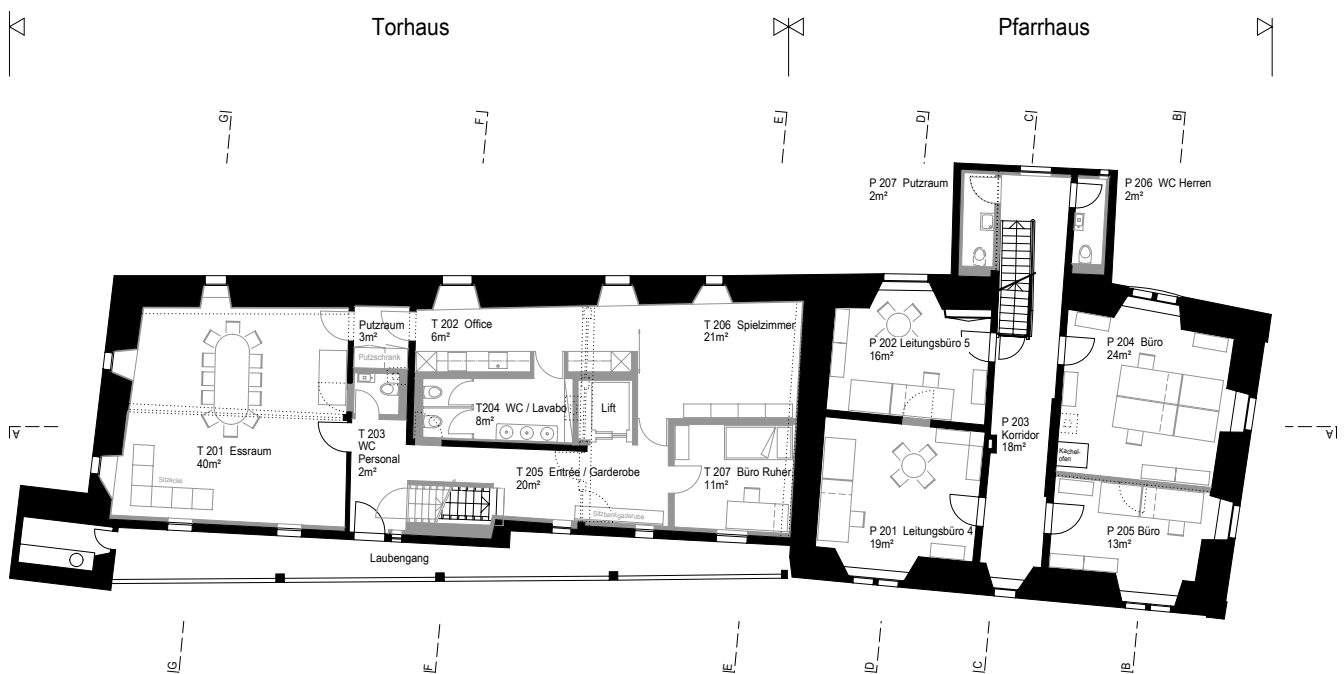
Annahme, Triage, Waschküche, Wasch- & Reinigungsmittelager, Trockenraum, Bügel- & Flickraum, Wäschelager, Wäscheausgabe	1		344
Total Raumbedarf Internatsgebäude 1961			5288



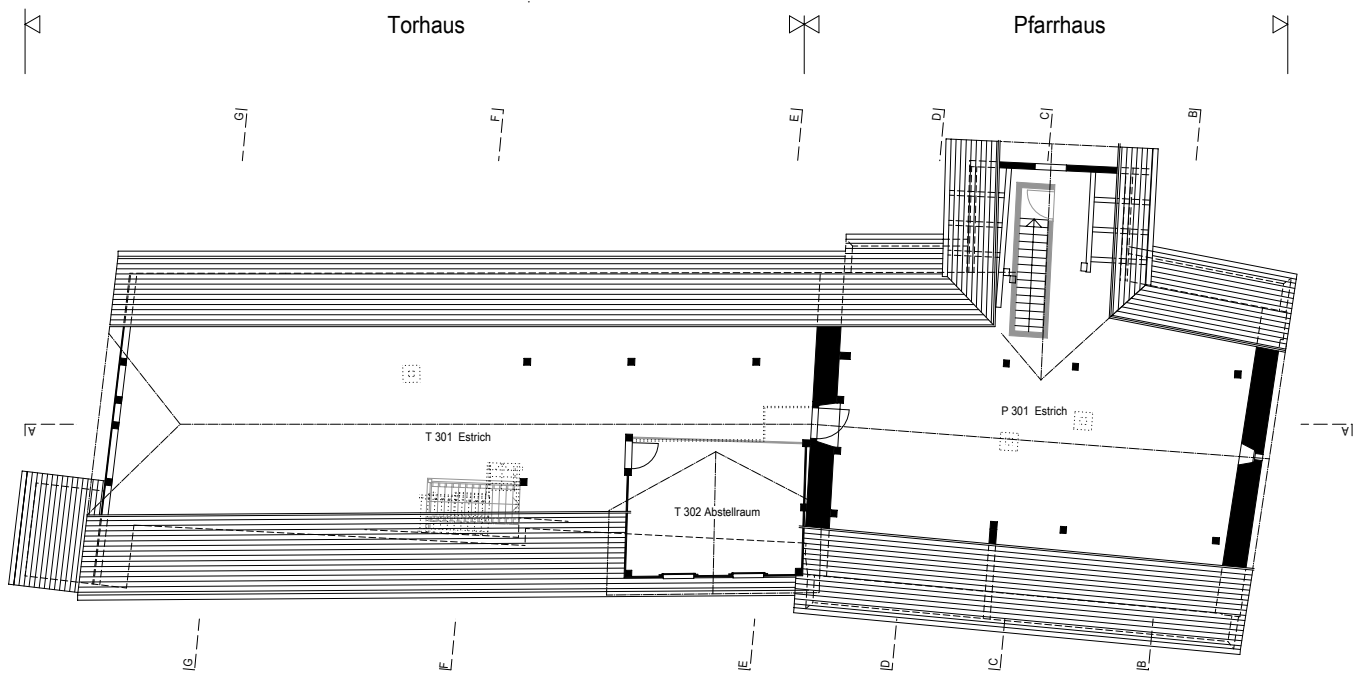
Erdgeschoss



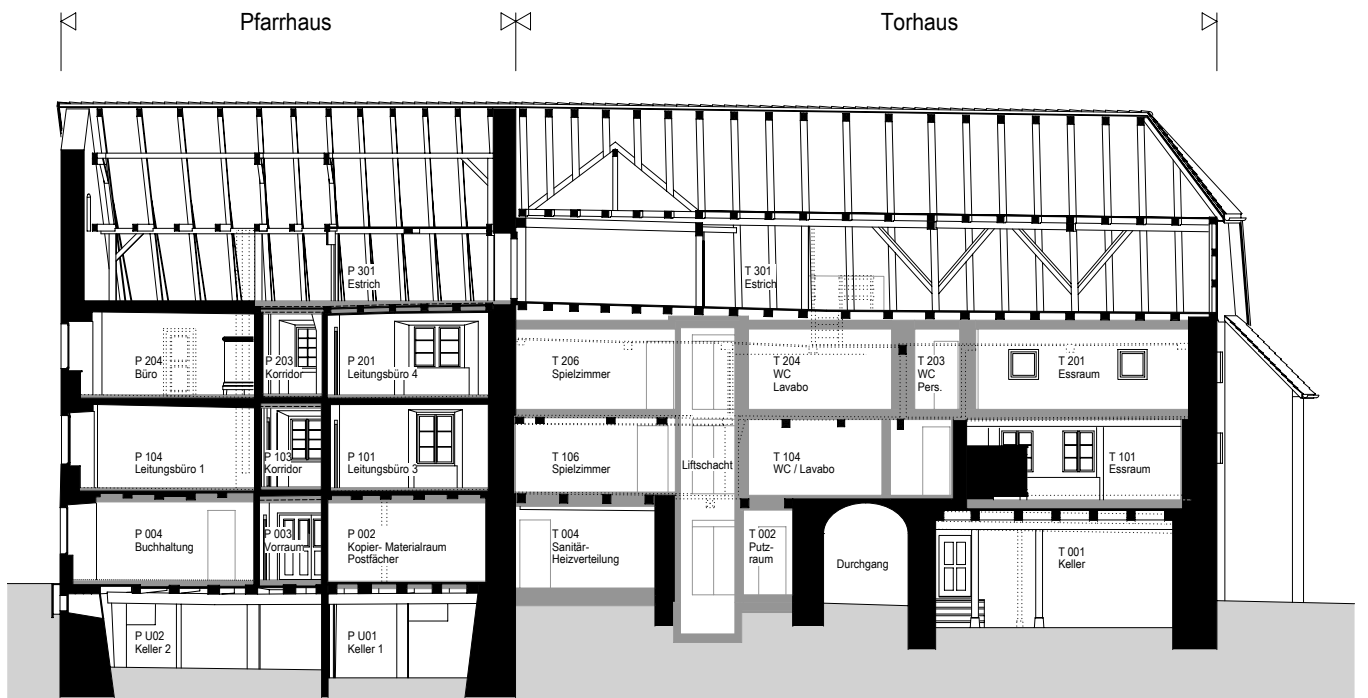
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



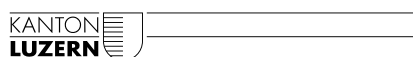
Längsschnitt

Tor und Pfarrhaus – Raumprogramm

PFARRHAUS	Anzahl	Fläche je Raum / NF	Total NF
Erdgeschoss			
Empfang/Sekretariat	1		16
Sekretariat	1		18
Buchhaltung	1		15
Drucker/Material/Post			15
1. Obergeschoss			
Leitungsbüros	3	18 m ²	54
Sitzungszimmer / Kaffeeraum	1		15
WC Damen	1		2
Putzraum	1		2
2. Obergeschoss			
Leitungsbüros	2	16/19 m ²	35
Büros	2	13/24 m ²	37
WC Damen	1		2
Putzraum	1		2
TOTAL Pfarrhaus			213

TORHAUS	Anzahl	Fläche je Raum / NF	Total NF
Erdgeschoss			
Putzraum			9
Technik			23
1. Obergeschoss			
Essraum	1		40
Office	1		11
Spielraum	1		22
Büro / Ruheraum	1		11
WC / Lavabo	1		8
WC / DU	1		3
2. Obergeschoss			
Essraum	1		40
Office	1		6
Spielraum	1		21
Büro / Ruheraum	1		11
WC / Lavabo	1		8
WC / Personal	1		2
TOTAL Torhaus			215

Total Raumprogramm Tor- und Pfarrhaus	428
--	------------



Staatskanzlei
Bahnhofstrasse 15
CH-6002 Luzern

Telefon 041 228 50 33
staatskanzlei@lu.ch
www.lu.ch



No. 01-16-249978 – www.myclimate.org
© myclimate – The Climate Partner



www.fsc.org