



**Gemeinde
EMMEN**

*Direktion Finanzen und Personelles
Bereich Immobilien*

Zusätzliche Erläuterungen zum Rückbau Betagtenzentrum Herdschwand



Emmenbrücke, 26. Juni 2017



Inhaltsverzeichnis

1.1)	Einleitung / Vorwort	Seite 3
1.2)	Historie ab Auszug BZE AG	Seite 4
1.3)	Kaufpreis pro Quadratmeter	Seite 6
1.4)	Versicherungswert / Gebäudevolumen	Seite 7
1.5)	Zusammenstellung Betriebskosten / Instandhaltung Unterlöchli	Seite 8
1.6)	Zusammenstellung Betriebskosten / Instandhaltung BZE AG	Seite 9
1.7)	Zusammenstellung Kosten Instandsetzung	Seite 10
1.8)	Berechnung ungefähre Betriebskosten	Seite 11



1.1) Einleitung / Vorwort

Das Komitee "Herdschwand erhalten – zum Nutzer aller" (nachfolgend IK "Herdschwand erhalten" genannt) hat am 17. Juni 2017 an alle Wohnrätinnen und Wohnräte von Emmen, sowie an die Medien ein Informationsschreiben versendet.

In diesem Schreiben werden gemäss Aussage des Komitees relevante Informationen und Hintergründe zur Herdschwand an den Wohnerrat gerichtet.

Bezugnehmend auf dieses Schreiben finden Sie zusätzliche Erläuterungen durch die Direktion Finanzen und Personelles.



1.2) Historie ab Auszug BZE AG

Aussage IK "Herdschwand erhalten"

Seit Anfang 2015 weiss der Gemeinderat, dass sich der Übergabetermin an Losinger Marazzi verzögern wird und dass die Übergangsnutzung durch das Landgut Unterlöchli auslaufen wird. Obwohl klar sein musste, dass sich das Projekt Neuschwand aufgrund des Widerstandes der Nachbarschaft und des Abstimmungsergebnisses über das Bodenrecht um 3 bis 4 Jahre verzögern könnte, wurde kein Plan B erstellt und rechtzeitig eine Übergangslösung bzw. Zwischennutzung angestrebt, obwohl der Kanton klar signalisierte, dass eine Unterbringung von Asylanten nicht in Frage kommt. Erst in den letzten Wochen wurde halbherzig versucht, eine Anschlusslösung zu finden; dies ohne Erfolg, bedarf doch die Übergangsnutzung eines Gebäudes dieser Grösse einer langfristigen Planung.

Erläuterung Direktion

Nachstehend die Historie der getätigten Arbeiten für weitere Zwischennutzung des Herdschwand.

Zeitraum	Was wurde gemacht
2015 September	Auszug der BZE AG, Bezug Neubau Emmenfeld
2015 Oktober	Beginn befristete Zwischennutzung durch Verein Gesellschaft Altersheim Unterlöchli Luzern Dauer Gebrauchsleihe bis April 2017
2016 Mai - Juli	Abklärungen bei verschiedenen Gemeinden Möglicher Bedarf Sozialwohnungen selber zu betreiben? - Kein Thema, Investitions- und Betriebskosten sind zu hoch Temporäre Zwischennutzung für Schulraum? - Zu grosses Volumen, schlechter Standort, hohe Kosten
2016 Juni	Anfrage Curaviva Schweiz in Luzern (Verband für Heime und Institutionen Schweiz) Verschiedene mögliche Interessenten erhalten. Diese wurden durch Bereich Immobilien angefragt. - Meggen -> kein Bedarf, da bereits erledigt - St. Rafael (St. Anna Schwestern) -> kein Bedarf - Malters Bodenmatt -> Anfrage kommt zu früh



2016 Juni - August	Anfrage an den Kanton Luzern für eine Nutzung als temporäre Asylunterkunft Absage vom Kanton erhalten, da zukünftiger Bedarf fehlt und viel zu hohe Investitions- und Betriebskosten
2016 September	Vertragsverlängerung mit dem Unterlöchli für die Zwischennutzung bis 31. August 2017 Ursprünglicher Auszug war auf 30. April 2017 geplant.
2016 November	Pflegewohnheim Beromünster Interesse an Zwischennutzung von 01. September 2017 bis Herbst 2018. Mitte April 2017 Absage, weil kein Bedarf.
2016 Dezember	Alterswohncentrum Ruswil Interesse an Zwischennutzung. Mögliche Nutzungszeit Juni 2018 bis Anfangs 2020. Projekt noch nicht soweit, verzögert sich.
2017 März	Wohn- und Pflegezentrum Neuenkirch Planung des Ersatzbaues benötigt mehr Zeit als geplant. Wenn Zwischennutzung dann bis mindestens Ende 2020, könnte sogar länger dauern bis ca. 2021. Beginn mögliche Zwischennutzung noch offen (ca. im Verlauf vom 2019)
2017 April	Losinger Marazzi, Projektentwickler Interne Abklärungen für mögliche Zwischennutzung. Kein Potential da zonenfremd und zu hohe Kosten.
2017 Mai	Büro metis, Projektentwickler für Zwischennutzungen Anfrage Zwischennutzung für kulturelle und kreativwirtschaftliche Mieter. Extrem hohe Betriebskosten und Problematik mit der Bewilligungsfähigkeit aufgrund der Bauzone.
2017 Juni	Projekt Interim, Projektentwickler für Zwischennutzungen Gemäss Aussagen macht es aufgrund der hohen Kosten, ökonomisch keinen Sinn und auch wegen der offenen möglichen Nutzungsdauer. Novac Solutions, Projektentwickler für Zwischennutzungen Hat sich erkundigt, dann aber kein Interesse mehr bekundet.



1.3) Kaufpreis pro Quadratmeter

Aussage IK "Herdschwand erhalten"

Der Quadratmeterpreis vergleichbarer Grundstücke liegt heute auf dem Markt bei einer Ausnützung von 0.9 wesentlich höher, als der mit Losinger Marazzi vereinbarte Preis von Fr. 900.- pro m2.

Erläuterung Direktion

Gemäss Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages vom 17. November 2014 beträgt der Basis-Kaufpreis pro Quadratmeter Fr. 1010.- / m2.

Im Nachtrag zum Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages vom 17. November 2014 (datiert 20. März 2017) wird unter Punkt IV. Bedingungen des Kaufvertrages folgendes erwähnt:

Unverändert gelten namentlich die im Vertrag vom 17. November 2014 vereinbarten Bedingungen zur Berechnung des Kaufpreises und die Zahlungsbedingungen, wobei der Restkaufpreis ohne anderslautende Abmachungen zum Übergang von Nutzen und Gefahr am ersten Bankwerktag nach der Beurkundung des Kaufvertrages fällig wird.

Grundsätzlich hat ein unbebautes Grundstück gegenüber einem bebauten Grundstück einen höheren Wert. Dies, weil bei einem bebauten Grundstück die Kosten für den Rückbau der bestehenden Gebäude miteinberechnet werden. Die Kosten für den Rückbau der Herdschwand werden von der Gemeinde Emmen vorfinanziert.

Zum Teil müssen auch diverse Vorleistungen erbracht und durch den Käufer/Projektentwickler finanziert werden, wie zum Beispiel die Umzonung und die Kosten für den Bebauungsplan.



1.4) Versicherungswert und Gebäudevolumen

Aussage IK "Herdschwand erhalten"

Der Katasterwert des Grundstücks beträgt 6'404'300.- Franken und derjenige der Gebäude 8'256'100.- Franken also zusammen 14'660'400.- Franke. Der Katasterwert liegt heute deutlich unter dem Marktwert. Die Summe der Gebäudeversicherung beträgt total Fr. 28'126'000.-.

Erläuterung Direktion

Die nachfolgenden Angaben sind von den entsprechenden Policen der Gebäudeversicherung Luzern entnommen.

Altersheim Herdschwand (Nr. 2732) Oberhofstrasse 25	Wert: Volumen:	Fr. 14'513'000.00 19'721 m3
Pflegeheim (Nr. 2733) Oberhofstrasse 25	Wert: Volumen:	Fr. 5'361'000.00 7'770 m3
Wohnhaus (Nr. 2734) Oberhofstrasse 25	Wert: Volumen:	Fr. 3'766'000.00 6'386 m3
Wohnhaus (Nr. 2735) Oberhofstrasse 23	Wert: Volumen:	Fr. 1'445'000.00 2'681 m3
Spycher (Nr. 2735 A) Oberhofstrasse 23	Wert: Volumen:	Fr. 179'000.00 304 m3
Volière (Nr. 2735 B) Oberhofstrasse 23	Wert: Volumen:	Fr. 37'000.00 81 m3
Total Versicherungswert:		Fr. 25'301'000.00
Total Gebäudevolumen:		36'943 m3

Die Zahlen sind ohne die Zivilschutzanlage, welche nicht verpachtet werden kann.

Zivilschutz-Sanitätsstelle (Nr. 2774) Herdschwand	Wert: Volumen:	Fr. 2'825'000.00 5171 m2
--	-------------------	-----------------------------

Hinweis

Der Versicherungswert ist nicht der aktuelle Wert (Zustandswert) des Gebäudes sondern der Neuwert der Gebäude, falls diese durch ein Ereignis neu gebaut werden müssten.



1.5) Zusammenstellung Betriebskosten / Instandhaltung

Zwischennutzung Betagtenzentrum Herdschwand durch Unterlöchli Luzern

Zeitperiode 1. Januar 2016 - 31. Dezember 2016 (Teilnutzung, nicht alle Gebäude)

Daten-Quelle: Betriebsrechnung 2016, Landgut Unterlöchli Luzern (Pacht für Herdschwand)

Unterhalt / Reparaturen

Unterhalt + Reparaturen Immobilien	Fr. 35'142.95
Gartenunterhalt + Verschönerung	Fr. 31'586.10
Unterhalt + Reparaturen Immobilien	Fr. 8'444.64
Werkstattmaterial + Werkzeuge	Fr. 1'844.42
Total	Fr. 77'018.11

Energie / Wasser

Strom	Fr. 73'591.65
Fernheizung	Fr. 129'067.05
Wasser	Fr. 23'242.15
Total	Fr. 225'900.85

Aufwand Anlagennutzung (ohne Pachtkosten)

Diverse Arbeiten (Maler / Warmwasseraufbereitung etc.)	Fr. 37'535.75
Salär Hauswartung (nur Teilzeitpensum)	Fr. 21'600.00
Gebäudeversicherung	Fr. 11'257.45
Total	Fr. 70'393.20

Übrige Kosten

Aufwand Betriebssicherheit	Fr. 14'680.80
Entsorgung und Abwasser	Fr. 10'710.90

Total **Fr. 25'391.70**

Total Betriebskosten pro Jahr **Fr. 398'703.86**

Total Pachtzins pro Jahr **Fr. 380'000.00**

Mietertrag Gemeinde Emmen aus Gebrauchsleih-Vertrag

Total Betriebskosten und Pachtzins pro Jahr **Fr. 778'703.86**

Ohne Kosten für Instandsetzung



1.6) Zusammenstellung Betriebskosten / Instandhaltung

Betrieb Altersheim Herdschwand durch BZE AG

Durchschnittliche Kosten pro Jahr (Gesamtnutzung aller Gebäude)

Daten-Quelle: Betriebsrechnungen BZE AG

Unterhalt / Reparaturen

Unterhalt	Fr. 150'000.00
Service-Abos	Fr. 32'000.00
Unterhalt Umgebung	Fr. 73'000.00
Total	Fr. 255'000.00

Energie / Wasser

Strom	Fr. 150'000.00
Fernheizung	Fr. 160'000.00
Wasser	Fr. 21'000.00
Total	Fr. 331'000.00

Übrige Kosten

Kosten für Mobiliar und Maschinen	Fr. 97'400.00
Entsorgung und Abwasser	Fr. 50'000.00
Total	Fr. 147'400.00

Total Betriebskosten pro Jahr **Fr. 733'400.00**

Ohne Kosten für Miete und Instandsetzung



1.7) Zusammenstellung Instandsetzung

Für Weiternutzung nach Auszug Unterlöchli ab 1. September 2017

Informations-Quellen: Angaben von verschiedenen Bau-Spezialisten und kantonalen Ämtern

		Option/Variante
Elektroanlagen		
Periodische Kontrolle für Sicherheitsnachweis	Fr. 20'000.00	
<i>Konnte aufgrund Ausgangslage mit dem Endtermin von der Zwischennutzung verschoben werden Seit 5 Jahren fällig, muss zwingend bis September 2017 gemacht werden</i>		
Behebung Sicherheitsmängel gemäss Sicherheitsnachweis	Fr. 50'000.00	
<i>Bei gleicher Nutzung als Altersheim für Beherbergung</i>		
Behebung Sicherheitsmängel mit Nutzungsanpassungen		Fr. 100'000.00
<i>Im Falle einer Nutzungsänderung (z.B. Studentenheim, Wohnungen, Atelier usw.)</i>		
Heizungsanlagen		
Ersatz Steuerung für Regulierung, inkl. Elektroanpassungen	Fr. 150'000.00	
<i>Gibt keine Ersatzteile mehr, Verteilanlage kann übernommen werden Risiko besteht auch von Pumpendefekt, kein Ersatz vorgesehen</i>		
Lüftungsanlagen		
Teilreinigung für Erfüllung Hygiene-Vorschriften, inkl. Filter-Ersatz	Fr. 50'000.00	
Sanitäranlagen		
Ersatz Kalt-/Warmwasserleitungen und Sanierung Fallleitungen	Fr. 700'000.00	
<i>Hauptproblem: sehr viele Korrosionsschäden, Haus Reuss kein Warmwasser mehr Fallleitungen sind teilweise undicht, führt zu Gesundheitsrisiko (Hygiene)</i>		
Flachdächer		
Sanierung undichte Stellen	Fr. 400'000.00	
<i>Haus Emme: 5 Wassereintrittsstellen (Gemeinschaftsraum + Mehrzwecksaal) Haus Reuss: 1 Wassereintrittsstelle (Balkon)</i>		
Automatische Türen		
Revision bestehende Schiebe- und Falldüren (9 Stück)	Fr. 55'000.00	
<i>Gibt keine Ersatzteile mehr für Steuerung und Motoren Variante neue Türen anstelle Sanierung</i>		Fr. 100'000.00
Storen		
Reparatur von defekten Storen (ca. 15-20 Stück)		
<i>Funktionieren nicht mehr: Defekte Bänder usw.</i>	Fr. 5'000.00	
Offene Fragen / Abhängig von Nutzungsart		
Notstromversorgung (<i>im Zivilschutzraum, seit 2 Jahren nicht mehr in Betrieb</i>)		
Brandschutzanpassungen (<i>je nach Nutzung verschiedene Vorschriften</i>)		
Sicherheits- und Hygienevorschriften (<i>Wasseraufbereitungsproblem wegen Legionellen</i>)		
Total Instandsetzung	Fr. 1'430'000.00	



1.8) Berechnung ungefähre Betriebskosten

Betrieb BZE AG (Gesamtnutzung aller Gebäude)

Betriebskosten Unterhalt / Instandhaltung	Fr. 636'000.00	<i>(ohne Mobiliar und Maschinen)</i>
Gesamtnutzung Gebäudevolumen	36'943 m ³	
Preis pro m ³	Fr. 17.21	

Zwischennutzung Unterlöchli (Teilnutzung, nicht alle Gebäude)

Betriebskosten Unterhalt / Instandhaltung	Fr. 398'703.86
Teilnutzung Gebäudevolumen	26'000 m ³
Preis pro m ³	CHF 15.30
Pacht pro Jahr	Fr. 380'000.00
Preis pro m ³	CHF 14.60

Kosten Instandsetzung (für Weiternutzung der gesamten Anlage, einmalige Kosten)

Errechnete Kosten Instandsetzung	Fr. 1'430'000.00
Gesamtnutzung Gebäudevolumen	36'943 m ³
Preis pro m ³	Fr. 38.70

Kostenschätzung für Weiternutzung (Kosten pro Jahr)

Basis: Nutzungsdauer von 4 Jahren

Betriebskosten Unterhalt / Instandhaltung	Fr. 398'703.86
Instandsetzung (anteilmässig ¼)	Fr. 357'500.00
Pacht pro Jahr	Fr. 380'000.00
Total Kosten	Fr. 1'136'203.86

Gesamt Betriebs- und Instandsetzungskosten Fr. 3'024'815.44
Für Weiternutzung während 4 Jahren, ohne jährlichen Pachtzins