

Botschaft des Regierungsrates an den Kantonsrat
27. Juni 2023

B 164



Erneuerung Instruktionsgebäude und Ersatzneubau Verwaltungsgebäude des Ausbildungszentrums Sempach

Entwurf Dekret über einen Sonderkredit

Zusammenfassung

Das Instruktionsgebäude des Zivilschutzes im Ausbildungszentrum Sempach soll erneuert und das Verwaltungsgebäude durch einen Neubau ersetzt werden. Dadurch erhält der Zivilschutz eine moderne und bedarfsgerechte Infrastruktur für Ausbildung und Einsatz. Künftig soll das Areal zu einem Kompetenzzentrum für den Bevölkerungsschutz ausgebaut werden. Für die Erneuerung des Instruktionsgebäudes und den Ersatzneubau des Verwaltungsgebäudes ist ein Sonderkredit von 30,3 Millionen Franken erforderlich. Das Vorhaben unterliegt der Volksabstimmung.

Der Kanton betreibt in Sempach ein Ausbildungszentrum für den Zivilschutz. Es dient primär als Ausbildungsstandort. Ferner dient das Ausbildungszentrum Sempach in Notlagen und Katastrophen als Einsatz- und Führungsstandort der kantonalen Einsatzformation. Das Ausbildungszentrum Sempach umfasst aktuell ein Instruktionsgebäude, ein Verwaltungsgebäude, den «Pavillon», die technische «Ausbildungsbaracke» sowie ein angrenzendes Übungsgelände. Die Gebäude sind veraltet und befinden sich seit Jahren in einem schlechten Zustand.

Die aktuellen und künftigen Herausforderungen im Zivil- und insbesondere im Bevölkerungsschutz erfordern eine moderne bauliche Infrastruktur für die Ausbildung und den Einsatz- und Führungsstandort. Das Instruktionsgebäude soll umfassend erneuert und an die Anforderungen für einen zeitgemässen Unterricht angepasst werden. Die Räumlichkeiten werden zudem als Standort für den Kantonalen Führungsstab genutzt. Mit Rochaden werden im Instruktionsgebäude Lagerkapazitäten für Einsatzmaterial geschaffen. Das für die Nutzung ungeeignete Verwaltungsgebäude, der «Pavillon» und die technische «Ausbildungsbaracke» sollen abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Mit dem Ersatzneubau werden Synergien ermöglicht und die Voraussetzung für einen effizienten Verwaltungs- und Ausbildungsbetrieb geschaffen. Mit einer Einstellhalle können zudem dringend benötigte Abstellflächen für Betriebsfahrzeuge bereitgestellt werden.

Das Areal soll mittel- und langfristig zu einem Kompetenzzentrum für Bevölkerungsschutz ausgebaut werden. Zu diesem Zweck stimmte der Regierungsrat im Jahr 2021 dem Erwerb der angrenzenden Parzelle als strategische Landreserve für die Arealentwicklung zu.

Für die Erneuerung des Instruktionsgebäudes und den Ersatzneubau des Verwaltungsgebäudes ist ein Sonderkredit von 30,3 Millionen Franken erforderlich. Das Vorhaben unterliegt der Volksabstimmung. Die Ausführungsplanung und die Bauausführung werden rund drei Jahre in Anspruch nehmen. Der Betrieb soll während der Bauzeit in Provisorien ausgelagert werden.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft den Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für die Erneuerung des Instruktionsgebäudes und den Ersatzneubau des Verwaltungsgebäudes des Ausbildungszentrums Sempach.

1 Ausgangslage

1.1 Das Ausbildungszentrum Sempach

Für die Ausbildung im Zivilschutz betreibt die Abteilung Zivilschutz der Dienststelle Militär, Zivilschutz und Justizvollzug nach gesetzlichem Auftrag für den Kanton Luzern im Gewerbegebiet Allmend das Ausbildungszentrum Sempach. Der Zivilschutz im Kanton ist heute in regionale Zivilschutzorganisationen aufgeteilt, deren Kernauftrag hauptsächlich der Schutz und die Rettung der Bevölkerung bei Grossereignissen, Katastrophen und Notlagen umfasst. Im Ausbildungszentrum Sempach werden die Angehörigen des Zivilschutzes auf allen Stufen aus- und weitergebildet.

Die Abteilung Zivilschutz stellt ihre Infrastruktur bei Bedarf und nach Möglichkeit den Partnerorganisationen des Bevölkerungsschutzes – Polizei, Feuerwehr, Rettungsdienst, Zivilschutz und technischen Werke – zu Ausbildungszwecken sowie als Führungsstandort im Einsatzfall zur Verfügung. Weiter bildet das Ausbildungszentrum Sempach die Basis der kantonalen Einsatzformation, die mit verschiedenen spezialisierten Leistungsaufträgen, wie zum Beispiel der Tierseuchenbekämpfung, den Bevölkerungsschutz unterstützt.

Das Ausbildungszentrum Sempach bietet in den Bereichen Infrastruktur, Ausbildung und Einsatz, Betrieb und Zentrale Dienste Arbeitsplätze für 34 Mitarbeitende. Zudem wird das Areal von den Hundeführerinnen und Hundeführern der Luzerner Polizei sowie von Mitarbeitenden der Zivilschutzorganisation Nord-West genutzt.

Die Hauptaufgabe der Ausbildung im Ausbildungszentrum Sempach ist die Durchführung von verschiedenen kantonalen, interkantonalen und vom Bund organisierten Zivilschutzkursen. Gut 200 Angehörige des Zivilschutzes nehmen jährlich an den zweiwöchigen Grundausbildungen Führungsunterstützer und Führungsunterstützerin, Betreuer und Betreuerin, Pionier und Pionierin, Koch und Köchin, Infrastruktur- oder Materialwart und -wartin teil. Ausserdem besuchen rund 200 Personen eine Zusatz- oder Kaderausbildung. Rund 600 Kaderangehörige absolvieren jährlich einen Weiterbildungskurs.

Das Ausbildungszentrum Sempach bietet den Kursteilnehmenden neben der Verpflegung auch Übernachtungsmöglichkeiten an. Die persönliche Zivilschutzkleidung und Ausrüstung wird den Teilnehmenden vor Ort zur Verfügung gestellt.

Heute besteht das Ausbildungszentrum Sempach aus einem Instruktionsgebäude mit einem angegliederten Nebenbau, einem Verwaltungsgebäude, einem «Pavillon»,

einer technischen «Ausbildungsbaracke», einem offenen Parkplatz sowie einem Übungsgelände. Seit dem Jahr 2019 betreibt die Gebäudeversicherung Luzern auf dem Areal für Löschübungen ein im Baurecht erstelltes Brandhaus.

Das zweigeschossige, an den Hang gebaute Instruktionsgebäude aus dem Jahr 1971 dient nach wie vor der theoretischen Ausbildung. Sieben Unterrichtsräume befinden sich im Erdgeschoss, davon werden zwei als Theoriesäle für grössere Anlässe genutzt. Für die Verpflegung der Kursteilnehmenden und der Besucherinnen und Besucher sowie bei Einsätzen stehen im Erdgeschoss eine Cafeteria mit Küche und ein Innenhof zur Verfügung. Im Erdgeschoss befinden sich zudem der Empfang und die Anmeldung mit Büroarbeitsplätzen. Im Untergeschoss sind die Garderoben für Kursteilnehmende eingerichtet. Eine seinerzeit für den Kriegsfall erstellte Reparaturstelle im Untergeschoss dient heute für die Lagerung von Einsatzmaterial, Ausrüstung, Ersatzteilen und Kleidung. Ein aus der Bauzeit stammendes Notstromgerät versorgt das Gebäude im Notfall mit Strom und stellt den Betrieb angesichts drohender Energiemangellage sicher. Ausserdem ist die regionale Zivilschutzorganisation Nord-West mit zwei Büros eingemietet. Im angegliederten Nebenbau befindet sich das Reparatur- und Prüfzentrum für Geräte und Maschinen.

Das ebenfalls im Jahr 1971 erbaute Verwaltungsgebäude diente ursprünglich ausschliesslich als Unterkunft für Kursteilnehmende. Heute nutzt die Abteilung Zivilschutz das viergeschossige Gebäude jedoch mehrheitlich als Büro. Im obersten Geschoss befinden sich die Beherbergungszimmer mit separaten Duschen. Im untersten Geschoss und ebenerdig erschlossen wird heute eine eigene Wäscherei betrieben. Daneben befinden sich die Garderoben der Mitarbeitenden des Ausbildungszentrums Sempach. Ein Verbindungsdach im Erdgeschoss dient der Erschliessung und wird in Pausen als gedeckter Aussenraum genutzt.

Der «Pavillon», ein ehemaliges Bauprovisorium, konnte im Jahr 2000 übernommen und nach Sempach überführt werden. Er dient heute mit drei Klassenzimmern und einem grossen Theorieraum der Ausbildung sowie den Hundeführerinnen und -führern der Luzerner Polizei als Büro. Ebenfalls im Jahr 2000 konnte die technische «Ausbildungsbaracke» der damaligen Berufsfachschule Verkehrswegbauer übernommen werden. Heute dient sie der technischen Zivilschutzausbildung.

Die bauliche Infrastruktur des Ausbildungszentrums Sempach ist veraltet und teilweise noch im Originalzustand aus dem Jahr 1971. Seit 2007 wurde nicht mehr in die Erneuerung der Gebäude investiert, da der Fokus auf dem Bau des Sicherheitszentrums in Sempach lag, welches die Zusammenlegung von Zivilschutz und Polizei vorsah. Das Projekt wurde nicht weiterverfolgt und im Jahr 2014 schliesslich aufgegeben. Stattdessen wurde eine Machbarkeitsstudie des Ausbildungszentrums Sempach in Auftrag gegeben. Dabei sollte insbesondere der Bedarf des Zivilschutzes berücksichtigt werden.

2019 wurde mit der Projektierung für die Gesamterneuerung des Ausbildungszentrum Sempach begonnen. Da das Funktionieren der bestehenden Ölheizung nicht mehr gesichert war, konnte 2020 zwischenzeitlich ein vorerst provisorischer Anschluss an den Fernwärmeverbund zur Sicherstellung der Energieversorgung realisiert werden.



Abb. 1: Links: Instruktionsgebäude mit Innenhof, rechts: Verwaltungsgebäude, Mitte: Verbindungsdach (Luftaufnahme 2020)

1.2 Strategie

Gemäss den Schwerpunkten der Kantonsstrategie ist im Legislaturprogramm 2019–2023 dem Schutz der Bevölkerung eine hohe Priorität einzuräumen. In den Legislaturzielen ist festgehalten, dass im Bereich Öffentliche Ordnung und Sicherheit in moderne Infrastrukturen investiert werden soll (vgl. [Planungsbericht B 3](#) zum Legislaturprogramm 2019–2023 vom 2. Juli 2019). Das Ausbildungszentrum Sempach soll saniert, neu ausgerichtet, betrieblich optimiert und als Zentrum für den Bevölkerungsschutz sowie für weitere Nutzungen erweitert und geöffnet werden. Die Immobilienstrategie des Kantons Luzern sieht vor, dass das Ausbildungszentrum Sempach mittelfristig einer nachhaltigen Zivilschutzausbildung dienen soll und die Erneuerungs- und Ausbauarbeiten zeitnah umgesetzt werden.

Die Strategie des Zivilschutzes Kanton Luzern sieht mittel- bis langfristig die Weiterentwicklung und den Ausbau des Areals zu einem Kompetenzzentrum für Bevölkerungsschutz bestehend aus Polizei, Feuerwehr, Rettungsdienst, Zivilschutz und technische Werke vor. Aus diesem Grund stimmte unser Rat im Jahr 2021 dem Kauf der angrenzenden Parzelle (Grundstück Nr. 1291, Grundbuch Sempach) als strategische Landreserve für die Arealentwicklung zu.

Folgende Hauptziele werden mit der Erneuerung des Instruktionsgebäudes und mit dem Ersatzneubau des Verwaltungsgebäudes angestrebt:

- Der Zivilschutz erhält für die Ausbildung, für den Einsatzstandort der kantonalen Einsatzformation und für die Verwaltung eine moderne und bedarfsgerechte Infrastruktur.
- Die betriebliche Effizienz wird gesteigert, während der Flächenverbrauch optimiert wird. Damit können Betriebskosten reduziert und Synergien erzielt werden.
- Die Flächenausnutzung auf dem Grundstück wird verbessert, sodass das Areal künftig optimal ausgebaut werden kann.

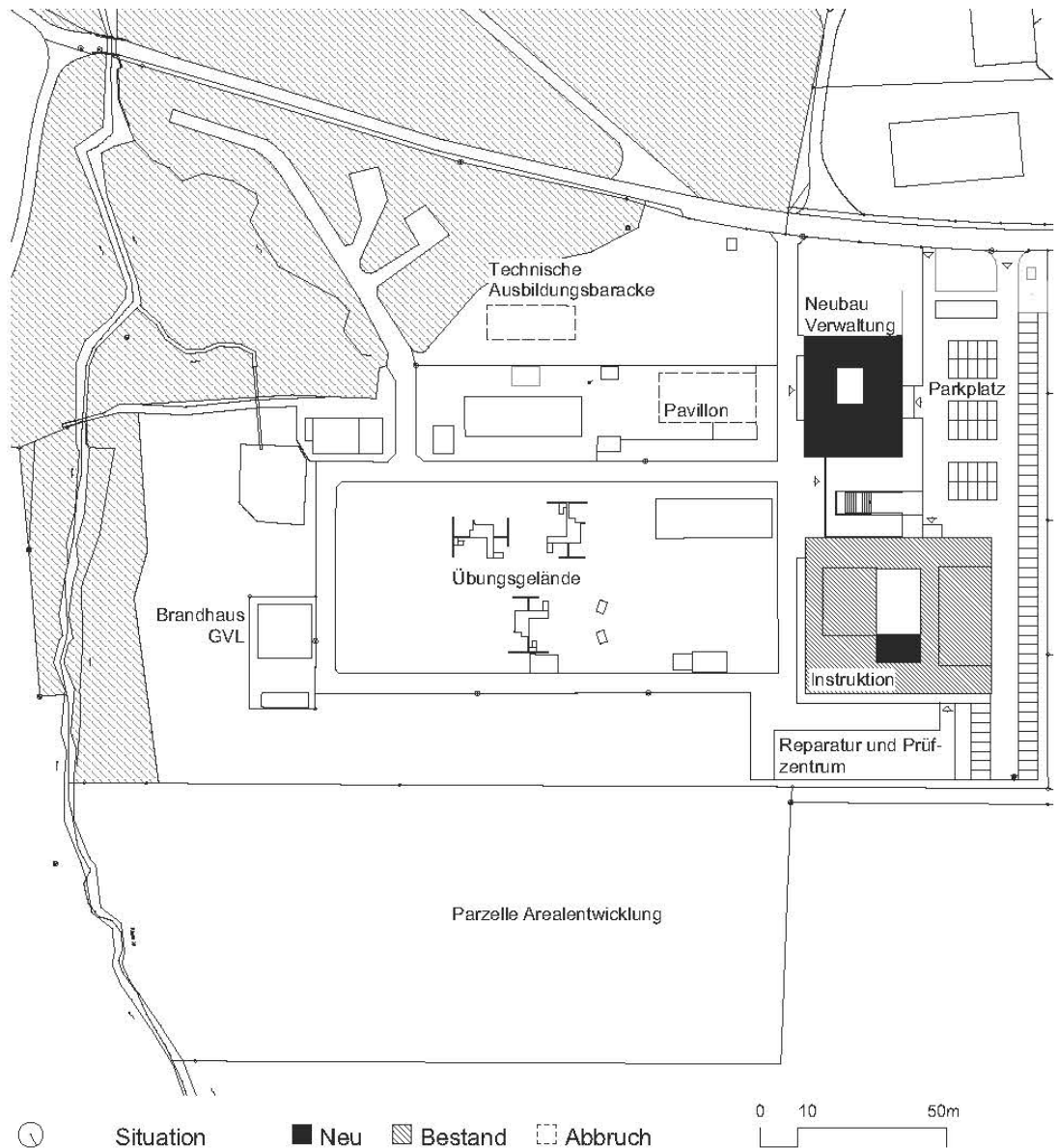


Abb. 2: Situation Ausbildungszentrum Sempach

2 Bedürfnis

2.1 Instandsetzungsbedarf

Die im Jahr 1971 erstellten Instruktions- und Verwaltungsgebäude befinden sich baulich und technisch teilweise in einem sehr schlechten Zustand und weisen einen hohen Instandsetzungsbedarf auf.

Das sich mehrheitlich noch im Originalzustand befindliche Instruktionsgebäude ist zwar baulich in einem schlechten Zustand und veraltet, erfüllt aber nach wie vor die Anforderungen an die Nutzungen und den Betrieb. Es weist zudem eine hohe architektonische Qualität auf. Der Erneuerungsbedarf am Gebäude umfasst die gesamte Gebäudehülle, die Statik, den Brandschutz, die Gebäudetechnik und Installationen sowie den Innenausbau und die Ausstattung.

Das 50-jährige Verwaltungsgebäude befindet sich in einem schlechten baulichen und technischen Zustand. Das Gebäude erfüllt weder die heutigen Anforderungen

an die Erdbebensicherheit noch an das hindernisfreie Bauen und an den Energieverbrauch. Der Brandschutz genügt den geltenden Vorgaben nicht. Für die heutigen Anforderungen an die unterschiedlichen Nutzungen ist das bestehende Verwaltungsgebäude ungeeignet, da es ursprünglich als reines Unterkunfts- und Wohngebäude konzipiert wurde. Separat erschliessbare Zonen für die Beherbergung und die Büros lassen sich aufgrund der Gebäudeerschliessung weder betrieblich noch baulich realisieren. Es wurden verschiedene Lösungsvarianten geprüft, welche aus betrieblicher und wirtschaftlicher Sicht zum Ergebnis geführt haben, das heutige Verwaltungsgebäude abzubauen und durch einen bedarfsgerechten Neubau zu ersetzen.

Die beiden auf dem Areal verteilten provisorischen Gebäude «Pavillon» und technische «Ausbildungsbaracke» sind am Ende ihres Lebenszyklus angelangt und verursachen durch ihre schlechte Energieeffizienz hohe Betriebskosten. Die technische «Ausbildungsbaracke» wird beispielsweise mit einer heute nicht mehr bewilligungsfähigen Elektroheizung betrieben. Die verstreute Lage der Gebäude auf dem Grundstück behindern zudem effiziente Betriebsabläufe und eine spätere Bebaubarkeit des Grundstücks. Ein Abbruch der Provisorien und die Schaffung von bedarfsgerechten Ersatzflächen im Ersatzneubau ist aus wirtschaftlicher und betrieblicher Sicht notwendig.

2.2 Raumbedarf und betriebliche Anforderungen

2.2.1 Instruktionsgebäude

Seit dem Bau des Instruktionsgebäudes im Jahr 1971 wurde die Gebäudestruktur nie angepasst. Durch die stetige Zunahme der Anzahl und Dauer der Kurse sind die Anforderungen an die Ausbildungsräume gestiegen. Um diese künftig erfüllen zu können, sind vier Unterrichtszimmer und drei Gruppenräume erforderlich. Unterteilbare Unterrichtszimmer sollen es ermöglichen, die Anzahl der Gruppenräume bei Bedarf zu erhöhen. Die Unterrichtszimmer sollen im Not- und Einsatzfall als Führungsräume zur Verfügung stehen.

Für die Ausbildung notwendig ist auch ein Mehrzwecksaal für 200 Personen, der für die Durchführung der Orientierungstage, für Kursantritte und Rapporte als Plenarsaal und nach Bedarf für externe Anlässe genutzt werden kann.

Die als öffentliches Restaurant betriebene Cafeteria mit einer Kapazität von rund 110 Mahlzeiten pro Tag gewährleistet im Alltag die tägliche Verpflegung von Kursteilnehmenden und Besucherinnen und Besuchern sowie bei Katastrophen und in Notlagen die Verpflegung der Einsatzkräfte des Bevölkerungsschutzes. Da sie auch für die kantonsübergreifende Grundausbildung zur Köchin und zum Koch genutzt wird, muss eine moderne und effiziente Kücheninfrastruktur vorhanden sein. Momentan fehlen insbesondere Lager- und optimierte Produktionsflächen.

2.2.2 Verwaltungsgebäude

Der Ersatzneubau des Verwaltungsgebäudes umfasst die Büros, die Beherbergung sowie die Spezialausbildungsräume. Zu diesen zählen zum Beispiel das Sanitätsausbildungszimmer oder die Theorieräume des «Pavillons» sowie der Unterrichtsraum der «Technischen Ausbildungsbaracke». Mit der Zusammenfassung der Nutzungen

in einem Gebäude können Synergien genutzt und die Laufdistanzen minimiert werden.

Den Einsatzkräften sollen im Krisen- und Katastrophenfall geeignete Übernachtungsmöglichkeiten in der eigenen Beherbergung zur Verfügung stehen. Diese steht den Auszubildenden wie auch bei Bedarf und nach Möglichkeit den Organisationen des Bevölkerungsschutzes zur Verfügung. Die Beherbergungsräume sollen separat zugänglich und zweckmässig ausgestattet sein. In Krisensituationen wie zum Beispiel bei einer Pandemie sollen die Beherbergungsräume zudem in Einzelbüro Räume umfunktioniert werden können.

Im Verwaltungsbereich werden die neuen Büros des Zivilschutzes nach den Vorgaben der kantonalen Verwaltung Seetalplatz als offene Bürolandschaft gestaltet. Mit diesem Bürokonzept kann der Flächenverbrauch reduziert sowie auf eine allfällige Zunahme bei den Arbeitsplätzen flexibler reagiert werden. Die Hundeführerinnen und Hundeführer der Luzerner Polizei erhalten separat zugängliche Büros. Für den Kommandanten oder die Kommandantin der Zivilschutzorganisation Nord-West ist ebenfalls ein Büro vorgesehen.

Die eigene Wäscherei pflegt und reinigt die Einsatzbekleidung für den Betrieb des Ausbildungszentrums Sempach, der Partnerorganisationen, der Feuerwehren, der Luzerner Polizei sowie für Dritte. Teilweise kommen spezialisierte Reinigungsverfahren zur Anwendung, wofür die Wäscherei fachgerecht eingerichtet sein muss. Die Gebäudeversicherung Luzern sowie die Feuerwehren nutzen beispielsweise nach Einsätzen und Brandübungen die Dienste der nahegelegenen Wäscherei. Sie weist heute insbesondere bei der Trennung von Schmutz- und Sauberwäsche betriebliche Mängel auf. Sie wird im Ersatzneubau räumlich optimiert und ebenerdig erschlossen angeordnet.

Die Garderobeninfrastruktur der Ausbildung und des Personals wird neu mit Duschen ausgestattet und im Untergeschoss des Ersatzneubaus zwecks Synergienutzung zusammengefasst.

Ein künftiges Kompetenzzentrum für Bevölkerungsschutz muss bei Katastrophen und Notlagen jederzeit unabhängig betrieben werden können. Aus diesem Grund ist eine Notstromversorgung für alle Gebäude unerlässlich. Ein neuer Sicherheitszaun soll das Areal vor dem Zutritt von Unbefugten schützen.

2.2.3 Fahrzeugabstellplätze und Lager

Mit dem stetig wachsenden Fahrzeugbestand des Zivilschutzes fehlen heute teilweise gedeckte und witterungsgeschützte Abstellflächen für Kleintransporter, Busse und Anhänger mit Einsatzmaterial. Ein Grossteil der Betriebsfahrzeuge und Anhänger soll künftig in einer Tiefgarage abgestellt werden. Dafür sind 42 Abstellplätze in der Tiefgarage erforderlich.

Oberirdisch stehen heute 97 offene Besucherinnen- und Besucherparkplätze zur Verfügung. Bedingt durch den Ersatzneubau stehen künftig oberirdisch noch 85 Parkplätze für Kursteilnehmende sowie Besucherinnen und Besucher zur Verfügung. 22 Parkplätze befinden sich auf dem Übungsgelände. Mit insgesamt 107 Parkplätzen kann der Bedarf weiterhin gedeckt werden. Bei einem allfälligen weiteren Ausbau

des Ausbildungszentrums Sempach ist der Bedarf an Parkplätzen auf den geplanten öV-Anschluss in Zusammenhang mit der neuen Zufahrtsstrasse abzustimmen.

Das Ausbildungszentrum Sempach dient der kantonalen Einsatzformation als Einsatz- und Führungsstandort. Damit ist der Bedarf an Lagerflächen für das Einsatzmaterial gestiegen. Geeignete Lagerflächen von rund 150 m² können im Instruktionsgebäude durch Rochaden ebenerdig im Untergeschoss bereitgestellt werden.

3 Erneuerung Instruktionsgebäude und Ersatzneubau Verwaltungsgebäude

3.1 Planungsstand

Im Jahr 2018 wurde von einer Gesamterneuerung der Gebäude ausgegangen. Um einen geeigneten Generalplaner zu finden, hat die Dienststelle Immobilien eine Ausschreibung im offenen Verfahren durchgeführt. Am 12. März 2019 hat unser Rat der ARGE GZP Architekten AG / Basler & Hofmann AG den Zuschlag erteilt.

Aufgrund der Wiederaufnahme der Verhandlungen für den Erwerb der angrenzenden Parzelle als strategische Landreserve für die Arealentwicklung wurde die Lösungsstrategie der Gesamterneuerung im Jahr 2020 sistiert. Im Jahr 2021 stimmte unser Rat schliesslich dem Erwerb des Grundstücks Nr. 1291 zu. Das Projekt musste daraufhin grundlegend überarbeitet und an die neuen Anforderungen angepasst werden. Nach einer Machbarkeitsstudie wurde die Lösungsvariante mit der Erneuerung des Instruktionsgebäudes und dem Ersatzneubau des Verwaltungsgebäudes weiterverfolgt. Inzwischen liegt das Bauprojekt vor.

3.2 Architektur und Städtebau

Das architektonische Konzept sieht vor, das flache Instruktionsgebäude mit einem punktförmigen Ersatzneubau zu ergänzen. Dadurch entstehen zwei entgegengesetzte und dennoch aufeinander bezogene Baukörper. Der Ersatzneubau des Verwaltungsgebäudes fördert die Auffindbarkeit des Ausbildungszentrums Sempach im Gewerbegebiet Allmend. Das Volumen des Ersatzneubaus mit der Konzentration von Nutzungen ermöglicht einen schonenden Umgang mit der Grundstücksfläche. Die beiden Gebäude Instruktion und Verwaltung umgeben einen gemeinsamen Aussenraum. Von diesem Aussenraum gelangt man über eine Freitreppe auf das tieferliegende Übungsgelände. Die bestehenden Haupterschliessungen für die Besucherinnen und Besucher und Kursteilnehmenden sowie für den Werkverkehr auf dem Übungsgelände bleiben unverändert. Die unter dem Parkplatz liegende neue Tiefgarage fügt sich in das bestehende Erschliessungskonzept ein.



Abb. 3: Links: Instruktionsgebäude, rechts: Ersatzneubau Verwaltungsgebäude

3.3 Erneuerung des Instruktionsgebäudes aus dem Jahr 1971

Der klar gegliederte Bau verfügt über ein sichtbares und ein tieferliegendes Geschoss mit jeweils ebenerdigen Zugang. Er wird umfassend erneuert, bleibt in seiner Nutzung aber mehrheitlich unverändert. Das Gebäude wird wärmetechnisch, statisch und brandschutztechnisch ertüchtigt und die Gebäudetechnik, die Installationen und die Ausstattung werden ersetzt.

Im eingeschossigen Innenhof wird ein zusätzliches Unterrichtszimmer angebaut. Gleichzeitig soll der Innenhof als Aufenthaltsort aufgewertet werden und ein breites Spektrum an Nutzungen – zusammen mit der angegliederten Cafeteria und der Nähe zum Mehrzwecksaal – ermöglichen. Durch seine zentrale Lage im Gebäude sorgt er für eine optimale Belichtung der Korridore. Die Unterrichtsräume werden teilweise umgestaltet und mit flexiblen Wänden ausgerüstet. Mit der Zusammenlegung der bestehenden Theoriesäle kann im Gebäude ein dringend benötigter Mehrzwecksaal für 200 Personen sowie ein Unterrichtszimmer realisiert werden. Die Küche der Cafeteria wird betrieblich optimiert und den heutigen Anforderungen angepasst.

Der angegliederte Nebenbau mit dem Reparatur- und Prüfzentrum wird vorerst weiterbetrieben und ist von der Erneuerung nicht betroffen.

3.4 Ersatzneubau Verwaltungsgebäude

Volumetrisch unterscheidet sich der viergeschossige Ersatzneubau mit einem Untergeschoss und drei Obergeschossen klar vom flachen Instruktionsgebäude. Diese Differenzierung wird zusätzlich mit der Materialisierung unterstrichen. Der Ersatzneubau wird ab dem Erdgeschoss mit Ausnahme des Treppenhauses in Holz erstellt. Der unterirdische Teil des Verwaltungsgebäudes ist ein Massivbau, wie auch die zwischen der Instruktion und der Verwaltung liegende unterirdische Fahrzeug-einstellhalle. Die modulare und auf einem Raster aufbauende Holzbauweise ermöglicht eine flexible und sich ändernden Anforderungen anpassbare Gebäudestruktur. Der Ersatzneubau des Verwaltungsgebäudes ist im Hinblick auf eine künftige Arealentwicklung und einen steigenden Flächenbedarf so konzipiert, dass er später mit einem Anbau erweitert werden kann.

Das Gebäude ist geschossweise nach Nutzungen gegliedert. Im Untergeschoss, mit direktem Zugang zum Übungsgelände, befindet sich die technische Ausbildung. Die Wäscherei ist von aussen erschlossen und die An- und Auslieferung der Wäsche ist vorschriftsgemäss räumlich getrennt. Im rückseitigen Gebäudeteil des Untergeschosses befinden sich die Garderoben sowie die Gebäudetechnik.

Im Erdgeschoss führt ein Eingangsbereich über ein paar Treppenstufen zur Halle, in der die Spezialunterrichtsräume ringförmig angelegt sind. Die von oben belichtete Halle kann flexibel für die Ausbildung wie auch als Aufenthaltsraum oder für Anlässe genutzt werden.

Über ein offenes Treppenhaus erreicht man das erste Obergeschoss, in welchem die Büros um einen zentralen Lichthof angeordnet sind. Im zweiten Obergeschoss sind die Einzel- und Doppelzimmer der Beherbergung sowie ein gemeinsamer Aufenthaltsraum ringförmig um den Lichthof angeordnet. Das Gebäude ist mit einem Lift hindernisfrei erschlossen.

3.5 Klima und Energie

Der Ersatzneubau des Verwaltungsgebäudes wird die Anforderungen des Baustandards Minergie-P-Eco erfüllen. Der Standard Minergie P zeichnet sich durch sehr hohe Energieeffizienz und Komfortmerkmale aus. Der Zusatz Eco ergänzt den Standard um eine gesunde und ökologische Bauweise.

Für die Erneuerung des 50-jährigen Instruktionsgebäudes sind aufgrund der umfassenden Erneuerungsmassnahmen auch die Minimalanforderungen an die Energienutzung umzusetzen. Der Baustandard Minergie-Erneuerung zeigt, dass die Anforderungen an energieeffiziente und komfortable Gebäude erfüllt werden. Zentrale Bestandteile sind eine gut gedämmte Gebäudehülle, die Versorgung mit erneuerbarer Energie sowie eine kontrollierte Lüftung.

Das Verwaltungsgebäude wird wie aufgezeigt ab dem Erdgeschoss in Holzbauweise erstellt. Dem angemessenen Einsatz von Ressourcen wurde besondere Beachtung geschenkt. So wurde der Flächenverbrauch insbesondere bei den Verkehrsflächen optimiert. Neben der kompakten Geometrie spielen aber auch optimierte Deckenspannweiten, eine zentrale Lastabtragung sowie die Systemtrennung eine wichtige Rolle.

Die Gebäude werden über den Fernwärmeverbund vom benachbarten Betrieb mittels Holzschnitzelfeuerungsanlage mit Wärme versorgt. Der Ersatzneubau benötigt lediglich zur Spitzenabdeckung im Winter den Fernwärmeanschluss, da das Gebäude über einen saisonalen Eisspeicher mit Energie versorgt wird. In Kombination mit einer thermischen Solaranlage, einer Photovoltaikanlage und einer Wärmepumpe trägt der Eisspeicher zu einer nahezu unabhängigen Energieversorgung bei. Das anfallende Eis wird im Sommer zur passiven Kühlung der Gebäude genutzt, während die anfallende Abwärme den Speicher für die Heizperiode regeneriert.

Die Wärmeabgabe in den Räumen erfolgt im Ersatzneubau über grossflächige Hybrid-Heiz- und Kühlelemente, im Instruktionsgebäude wie bis anhin über Heizkörper.

Auf den Flachdächern des Instruktionsgebäudes und des Ersatzneubaus sind Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 310 kWp eingeplant. Die Installation einer Photovoltaikanlage an den Fassaden des Ersatzneubaus wurde geprüft. Unter Vorbehalt der Zustimmung des Ortsbildschutzes, der die Lösung bisher als nicht bewilligungsfähig beurteilte, wird die Realisierung einer integralen Photovoltaikanlage an den Fassaden im Rahmen der Detailplanung weiterverfolgt. Diese Option ist in den beantragten Investitionskosten als Budgetposition enthalten.

Die Gebäude werden mit einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luft wird über einen Luft-Wasser-Wärmetauscher aufbereitet, der je nach Bedarf die Luft erwärmt oder kühlt. Die zentralen Lüftungsanlagen verfügen über kurze Leitungswege, ermöglichen eine einfache Wartung und somit einen energieeffizienten Betrieb.

In den Gebäuden wird eine hocheffiziente Gebäudeautomation installiert. Licht, Sto- ren, Heizung und Lüftung werden bedarfsgerecht aufeinander abgestimmt gesteuert und ermöglichen damit einen schonenden Verbrauch von Wärme und Strom.

Das Gewerbegebiet Allmend Sempach liegt ausserhalb der öV-Anbindung. Mit dem späteren Ausbau des Areals ist eine neue Zufahrtsstrasse geplant, welche die öV-Anbindung des Gebiets sicherstellen soll.

Mit dem Einsatz von Sammelbussen zum Bahnhof trägt das Ausbildungszentrum Sempach heute schon dazu bei, die Fahrten des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren. Zudem sind neu gedeckte Veloabstellplätze vorgesehen. Bei sämtlichen Parkplätzen können bei Bedarf Ladestationen installiert werden.

3.6 Betrieb während der Bauphase

Mit der gleichzeitigen Realisierung des Ersatzneubaus und der Erneuerung des Instruktionsgebäudes muss der gesamte Betrieb während der Bauphase ausgelagert werden. Es wurden verschiedene Möglichkeiten für Provisorien geprüft. In unmittelbarer Nachbarschaft können geeignete Räumlichkeiten für den Unterricht und die Büros gemietet werden.

Zusätzlich notwendige Provisorien für Lager, Garderoben, Wäscherei und Cafeteria werden durch die Übernahme der kantonseigenen Container vom Seetalplatz auf dem Areal des Ausbildungszentrums Sempach bereitgestellt.

Für die Aufrechterhaltung des Küchenbetriebs ist die Anmietung eines Containerprovisoriums notwendig. Für die Parkierung wird während der Bauphase provisorisch ein Schotterplatz auf dem Übungsgelände erstellt.

Die Kursteilnehmenden werden während der Bauphase in einem nahegelegenen Hotel beherbergt. In den Investitionskosten sind sämtliche Kosten für die Provisorien enthalten.

4 Kosten

4.1 Projektierungskosten

Für die Planung der Erneuerung des Instruktionsgebäudes und des Ersatzneubaus des Verwaltungsgebäudes einschliesslich Bauprojekt sind Kosten von insgesamt 1,97 Millionen Franken entstanden. Diese Kosten sind nicht Bestandteil des vorliegenden Kreditantrags. Deren Bewilligung lag gemäss § 23 Absatz 1b des Gesetzes über die Steuerung der Finanzen und Leistungen (FLG) vom 13. September 2010 (SRL Nr. [600](#)) in der Kompetenz unseres Rates.

4.2 Investitionskosten

Die Investitionskosten sind nach dem Baukostenplan (BKP) der schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung gegliedert. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10 Prozent. Die Kosten für das Grundstück sind nicht enthalten.

BKP	Betreff	Investitionskosten (Fr.)	
1	Vorbereitung		5 140 000.–
	– Vorbereitungsarbeiten	1 950 000.–	
	– Provisorien	3 190 000.–	
2	Gebäude		24 660 000.–
	– Erneuerung Instruktionsgebäude	8 270 000.–	
	– Ersatzneubau Verwaltungsgebäude	15 360 000.–	
	– Budgetposition integrierte PV-Anlage an den Fassaden	1 030 000.–	
3	Betriebseinrichtungen		620 000.–
4	Umgebung		1 610 000.–
5	Nebenkosten		560 000.–
	– Restbuchwert Verwaltungsgebäude bei Abbruch		120 000.–
6	Reserven (rund 10 % von BKP 1–4)		3 310 000.–
9	Ausstattung		1 780 000.–
1–9	Total Investitionskosten inkl. Mehrwertsteuer (Preisstand 1. April 2022)		37 800 000.–

Tab. 1: Investitionskosten

Für den Ersatzneubau (ohne Einstellhalle und ohne Ersatzflächen für den «Pavillon» und die technische «Ausbildungsbaracke») wurden Investitionskosten von rund 14,8 Millionen Franken ermittelt. Im Vergleich zum Neubau wurden für eine Erneuerung des bestehenden Verwaltungsgebäudes rund 14,0 Millionen Franken ermittelt (mit integrierter PV-Anlage an den Fassaden). Die Mehrkosten für einen Ersatzneubau betragen demnach rund 6 Prozent. Für einen Ersatzneubau sprechen die höhere Energieeffizienz sowie betrieblich optimale Abläufe. Ferner werden mit einer Kapazität von maximal 40 Arbeitsplätzen Voraussetzungen für eine künftige Zunahme an

Mitarbeitern beispielsweise im Bereich Infrastruktur und Kantonaler Führungsstab geschaffen. Gegenüber einer Erneuerung können mit dem Ersatzneubau künftig somit bis zu 8 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

4.3 Projektmanagement

Die Bauherrenleistungen werden durch die Dienststelle Immobilien wahrgenommen.

Der geschätzte Aufwand für weitere noch zu erbringende Leistungen beträgt rund 400'000 Franken. Diese Kosten und die übrigen internen Aufwendungen der Projektabwicklung sind nicht in den vorstehenden Investitionskosten enthalten. Sie werden über die Erfolgsrechnung der Dienststelle Immobilien finanziert.

4.4 Mietkosten

Die kostenbasiert berechnete Miete für die vermietbare Fläche von insgesamt 2970 m² des erneuerten Instruktionsgebäudes beträgt unter Berücksichtigung aller anrechenbaren Kosten (inkl. Grundstückwert, ohne Ausstattung und Betriebseinrichtungen) und einer Verzinsung von 1,25 Prozent jährlich rund 577'000 Franken. Dies entspricht rund 194 Franken pro Quadratmeter und Jahr.

Die kostenbasiert berechnete Miete für die vermietbare Fläche von insgesamt 3163 m² des Ersatzneubaus beträgt unter Berücksichtigung aller anrechenbaren Kosten (inkl. Grundstückwert, ohne Ausstattung) und einer Verzinsung von 1,25 Prozent jährlich rund 999'000 Franken. Dies entspricht rund 316 Franken pro Quadratmeter und Jahr.

Die Verzinsung und die Amortisation der Ausstattung und der Betriebseinrichtungen betragen jährlich zusätzlich total rund 306'000 Franken pro Jahr. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus rund 154'000 Franken pro Jahr für das erneuerte Instruktionsgebäude sowie rund 151'000 Franken pro Jahr für den Ersatzneubau.

4.5 Baukennwerte

Ersatzneubau	
Geschossfläche GF (SIA 416)	4 814 m ²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	20 643 m ³
Baukosten BKP 2	17 655 400 Fr.
Baukosten BKP 2 pro m ² GF	3 667 Fr.
Baukosten BKP 2 pro m ³ GV	855 Fr.
Erneuerung Instruktionsgebäude	
Geschossfläche GF (SIA 416)	3 456 m ²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	11 537 m ³
Baukosten BKP 2	8 808 600 Fr.
Baukosten BKP 2 pro m ² GF	2 549 Fr.
Baukosten BKP 2 pro m ³ GV	764 Fr.

5 Bestimmung der Kredithöhe

5.1 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 Abs. 1b und 24 Abs. 1b 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 (FLG) vom 13. September 2010 (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 freibestimmbaren und einen gebundenen Anteil (sog. Kredit- oder Ausgabenplitting) ist indes zulässig (Abs. 4).

Eine Ausgabe ist freibestimmbar, wenn bezüglich ihrer Höhe, des Zeitpunkts ihrer Vornahme oder anderer Modalitäten eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit besteht (§ 26 Abs. 1 FLG). Ist dies nicht der Fall, handelt es sich um eine gebundene Ausgabe.

5.2 Aufteilung der Ausgaben

Die Aufteilung der Ausgaben, in diesem Fall die Investitionskosten für das Instruktionsgebäude, wurde gemäss den ausgeführten rechtlichen Vorgaben sorgfältig abgewogen. Im Zweifelsfall wurden die entsprechenden Investitionskosten den freibestimmbaren Ausgaben zugeordnet.

Die Zweckbestimmung des erneuerungsbedürftigen Instruktionsgebäudes aus dem Jahr 1971 wird grundsätzlich beibehalten. Die Investitionskosten, die für Umbaumasnahmen in den Unterrichtszimmern und für den Anbau des Unterrichtszimmers im bestehenden Innenhof anfallen, haben aber gemäss der Praxis als freibestimbare Ausgaben zu gelten. Die nachfolgenden Investitionskosten werden demnach als freibestimmbar eingestuft:

– Umbau, betriebliche Optimierungen und Innenausbau	4,5 Mio.	Fr.
– Anbau im Innenhof sowie dessen Innenausbau	0,5 Mio.	Fr.
– Umgebung	0,5 Mio.	Fr.
– Ausstattung sowie Kunst und Bau	0,3 Mio.	Fr.
<i>Total Anteil freibestimbare Ausgaben Instruktionsgebäude</i>	<i>5,8 Mio.</i>	<i>Fr.</i>

Als gebundene Ausgaben gelten diejenigen Investitionskosten, die für die Instandsetzungsarbeiten sowie für bauliche Massnahmen zur Einhaltung der geltenden rechtlichen und technischen Bauvorschriften anfallen. Diese dienen der eigentlichen Erhaltung des Gebäudes im Sinne der technischen Erneuerung auf einen zeitgemässen Stand und fallen somit ohnehin an. Die nachfolgenden Investitionen wurden demnach als gebunden eingestuft:

– Erdbebenertüchtigung	0,2 Mio.	Fr.
------------------------	----------	-----

– Schadstoffsanierung	0,3 Mio.	Fr.
– Lifteinbau	0,1 Mio.	Fr.
– Erneuerung der Gebäudehülle	1,4 Mio.	Fr.
– Ersatz der Gebäudetechnik und Installationen	3,1 Mio.	Fr.
– Ersatz des Innenausbau und der Ausstattung der Unterrichtsräume	1,6 Mio.	Fr.
– Erneuerung der Küche	0,6 Mio.	Fr.
– Instandsetzung Kanalisation	0,2 Mio.	Fr.
<i>Total Anteil gebundene Ausgaben Instruktionsgebäude</i>	<i>7,5 Mio.</i>	<i>Fr.</i>

Zusammen mit den freibestimmbaren Ausgaben für den Ersatzneubau belaufen sich die gesamten freibestimmbaren Ausgaben auf 30,3 Millionen Franken. Für die Erteilung der Ausgabenbewilligung für diese einmaligen Investitionskosten ist gestützt auf § 23 Absatz 1b der Kantonsverfassung (KV) vom 17. Juni 2007 (SRL Nr. 1) ein Beschluss Ihres Rates erforderlich, welcher der Volksabstimmung unterliegt.

Zuständig für die Bewilligung der gebundenen Ausgaben ist unser Rat. Mit Beschluss vom 27. Juni 2023 haben wir diese Ausgaben unter dem Vorbehalt der Zustimmung Ihres Rates und der Stimmbevölkerung zum vorliegenden Sonderkredit bewilligt (vgl. § 23 Abs. 1b [FLG](#) i.V. m. § 29 Abs. 3 [FLV](#)). Die durch Ihren Rat zu bewilligenden Ausgaben betragen 30,3 Millionen Franken.

6 Finanzierung

6.1 Finanzbedarf

Die einmaligen Investitionskosten belaufen sich auf 37,8 Millionen Franken. Davon entfallen insgesamt 24,5 Millionen Franken auf den Ersatzneubau des Verwaltungsgebäudes. Auf die Erneuerung des Instruktionsgebäudes entfallen 13,3 Millionen Franken, wovon 5,8 Millionen Franken freibestimbare Ausgaben und 7,5 Millionen Franken gebundene Ausgaben darstellen (vgl. Kap. 5.2).

Die Investitionskosten werden der Investitionsrechnung kantonale Hochbauten belastet. Im kommenden Aufgaben- und Finanzplan 2024–2027 sind für die Erneuerung des Instruktionsgebäudes und den Ersatzneubau des Verwaltungsgebäudes 37,8 Millionen Franken eingestellt.

6.2 Beiträge Dritter

Von der Gebäudeversicherung sind die üblichen Beiträge an die Brandschutzeinrichtungen zu erwarten.

6.3 Langfristige Finanzierung

Gemäss § 47 [FLG](#) werden Anlagen des Verwaltungsvermögens je nach Anlagekategorie und Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die Erfolgsrechnung wird somit jährlich wie folgt belastet:

Abschreibung der Nettoinvestitionen ohne Ausstattung (36,02 Mio. Fr.)		
zu 2,5 Prozent pro Jahr	Fr.	900 500.–

Im Zeitpunkt der Inbetriebnahme gehen wir von einer Verzinsung der Investitionen von 1,25 Prozent aus (Fr. 450 250.–),

davon die Hälfte als Durchschnittsbelastung pro Jahr:	Fr.	225 125.–
Total aktuelle Betrachtung	Fr.	1 125 625.–

Für die Beurteilung und den Vergleich von Investitionsprojekten ist neben einer Berechnung mit dem aktuellen Zinssatz auch eine Berechnung mit einem langfristigen historischen Durchschnittszins vorzunehmen. Bei einer Verzinsung der Investitionen ohne Ausstattung von 36,02 Millionen Franken von 4 Prozent (Fr. 1 440 800.–) beträgt

die Hälfte als Durchschnittsbelastung pro Jahr	Fr.	720 400.–
Total historische Betrachtung	Fr.	1 620 900.–

7 Termine und Bauausführung

Nach der Beratung der Vorlage und der Bewilligung des Sonderkredits durch Ihren Rat wird das Projekt den Stimmberechtigten des Kantons Luzern vorgelegt.

Nach der Volksabstimmung sind aus heutiger Sicht folgende Termine zu erwarten:

<i>Beschreibung</i>	<i>Dauer</i>	<i>bis</i>
Baugesuch / Baubewilligung	7 Monate	Dezember 2024
Ausschreibung / Ausführungsplanung	9 Monate	September 2025
Realisierung Instruktionsgebäude	21 Monate	Juni 2027
Realisierung Ersatzneubau Verwaltungsgebäude	29 Monate	Februar 2028

8 Antrag

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, dem Entwurf des Dekrets über einen Sonderkredit für die Erneuerung des Instruktionsgebäudes und den Ersatzneubau des Verwaltungsgebäudes des Ausbildungszentrums Sempach zuzustimmen.

Luzern, 27. Juni 2023

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Guido Graf
Der Staatsschreiber: Vincenz Blaser

**Dekret
über einen Sonderkredit für die Erneuerung des In-
struktionsgebäudes und den Ersatzneubau des
Verwaltungsgebäudes des Ausbildungszentrums
Sempach**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 27. Juni 2023,

beschliesst:

1. Dem Projekt für die Erneuerung des Instruktionsgebäudes und des Ersatzneubaus des Verwaltungsgebäudes des Ausbildungszentrums Sempach wird zugestimmt.
2. Der Sonderkredit von 30'300'000 Franken (Preisstand 1. April 2022) wird bewilligt.
3. Das Dekret unterliegt der Volksabstimmung.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Die Präsidentin:

Der Staatsschreiber:

Verzeichnis der Beilagen

- Ansicht Nordwestfassade Ersatzneubau
- Ansicht Open-Space-Bürolandschaft im Ersatzneubau
- Ansicht Cafeteria im Instruktionsgebäude
- Situation
- Grundriss Untergeschoss
- Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung
- Grundriss 1. Obergeschoss
- Grundriss 2. Obergeschoss
- Schnitt, Fassaden



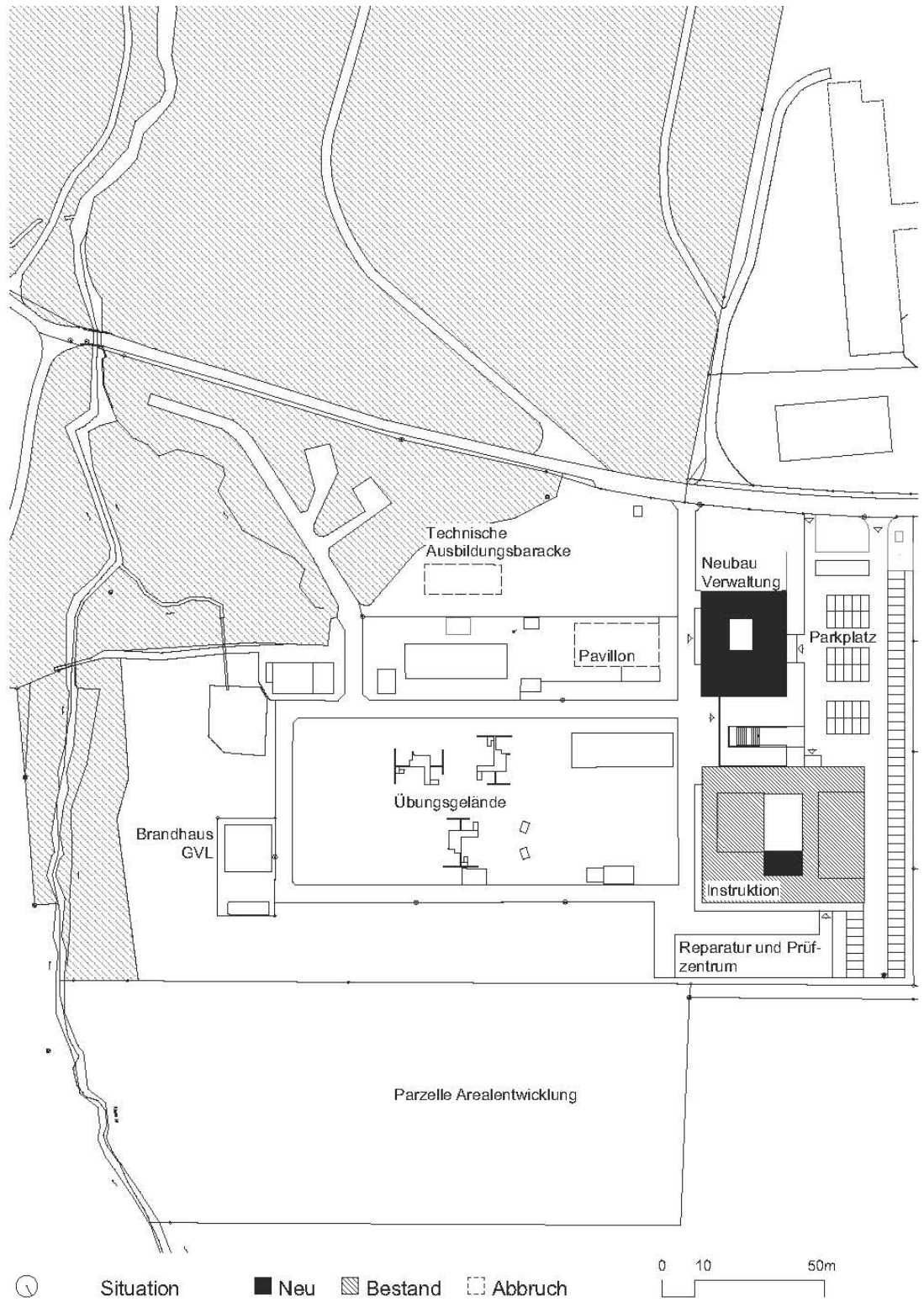
Ansicht Nordwestfassade Ersatzneubau



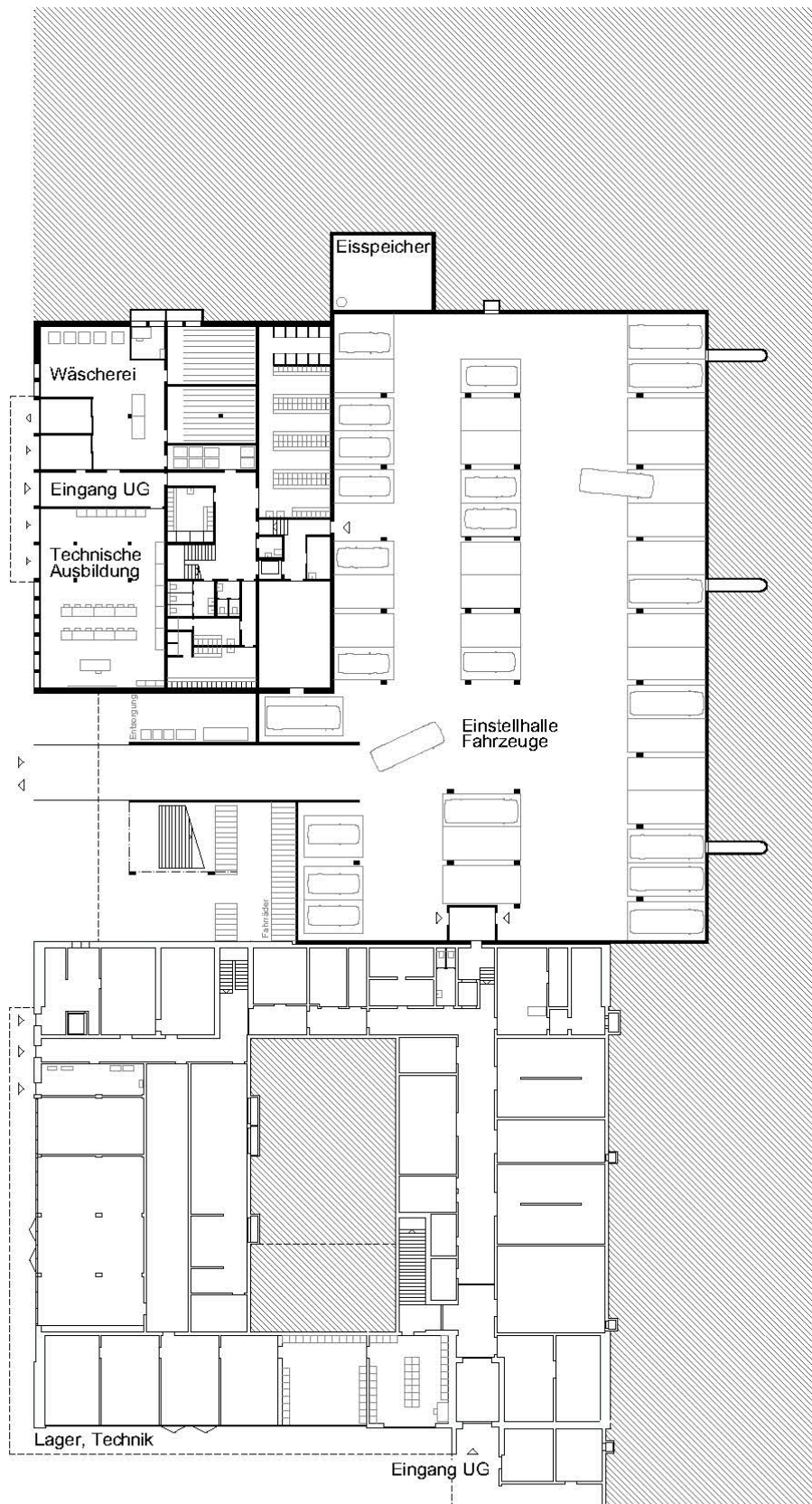
Ansicht Open-Space-Bürolandschaft im Ersatzneubau



Ansicht Cafeteria im Instruktionsgebäude

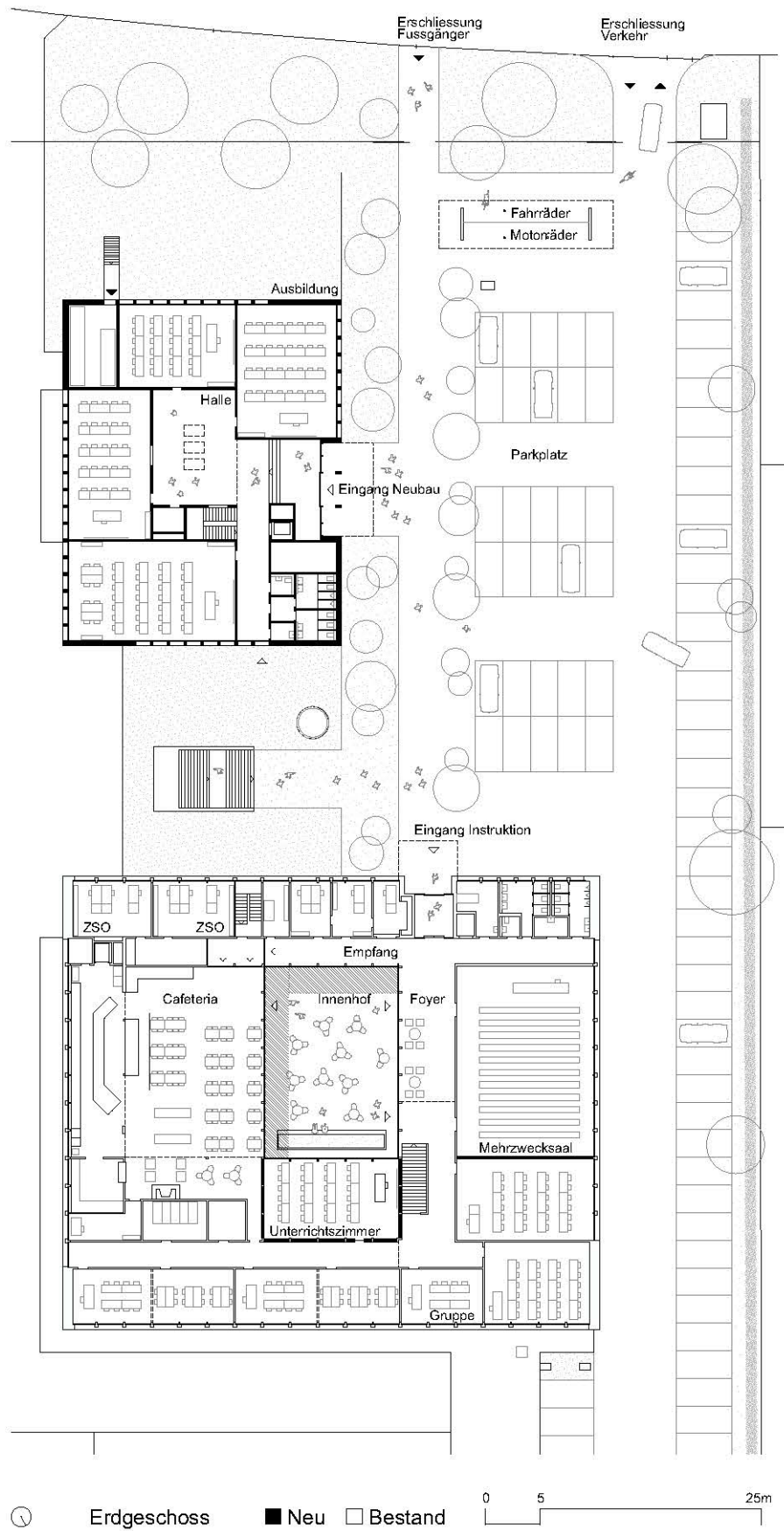


Situation

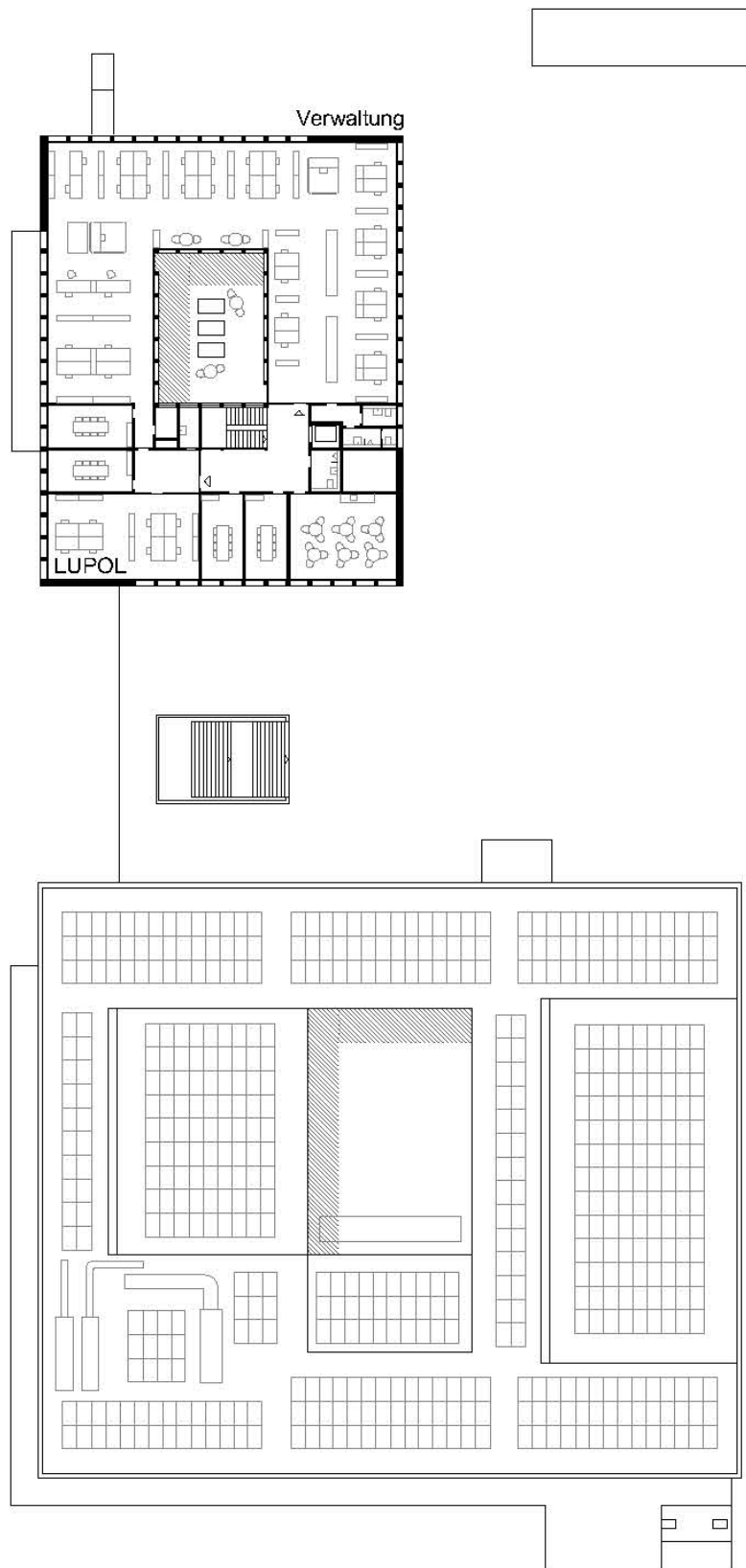


Untergeschoss
 Neu
 Bestand
 0 5 25m

Grundriss Untergeschoss



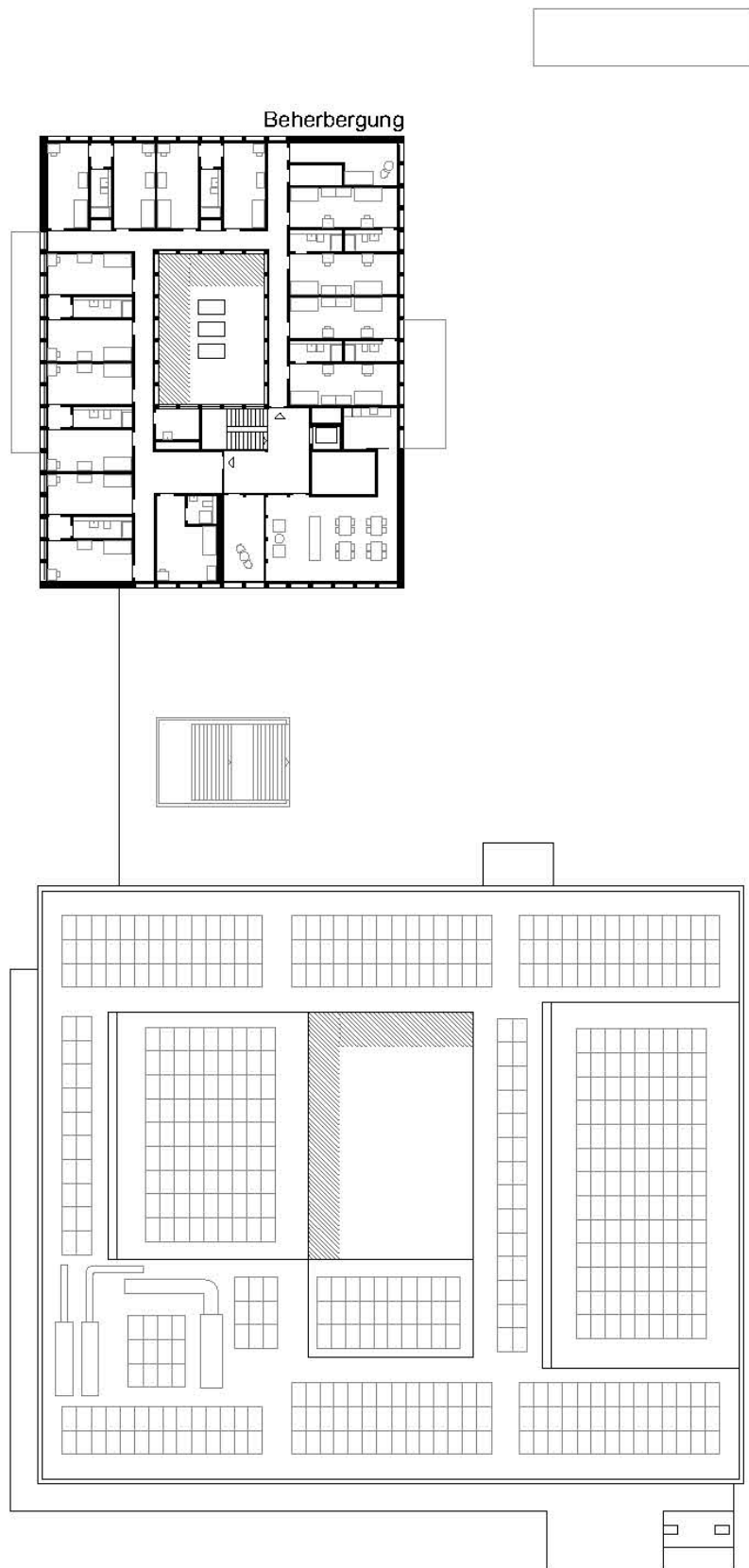
Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung



⊙ 1. Obergeschoss ■ Neu □ Bestand



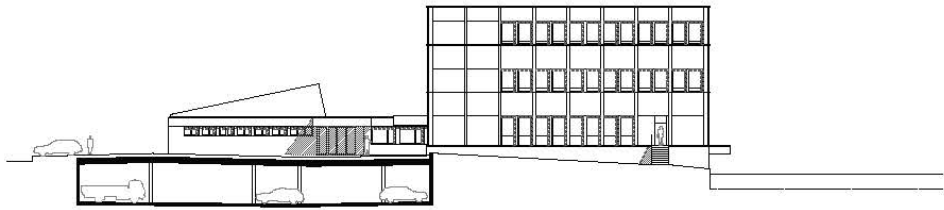
Grundriss 1. Obergeschoss



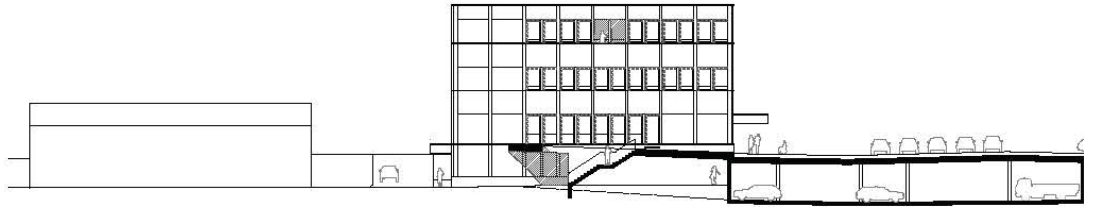
⊙ 2. Obergeschoss ■ Neu □ Bestand

0 5 25m

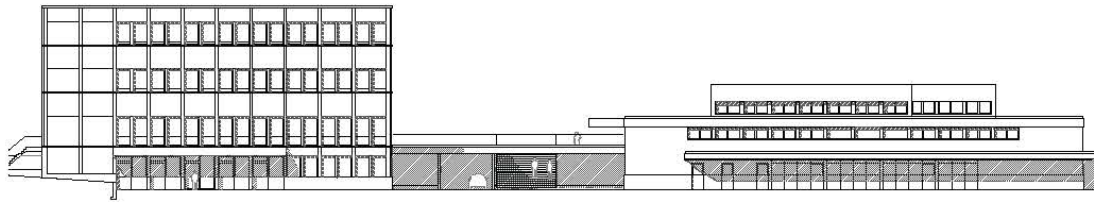
Grundriss 2. Obergeschoss



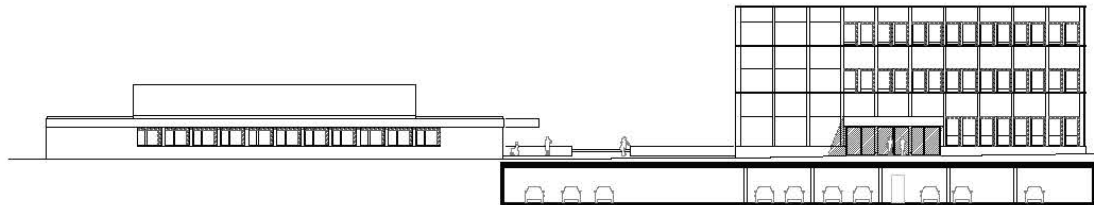
Fassade Südwest



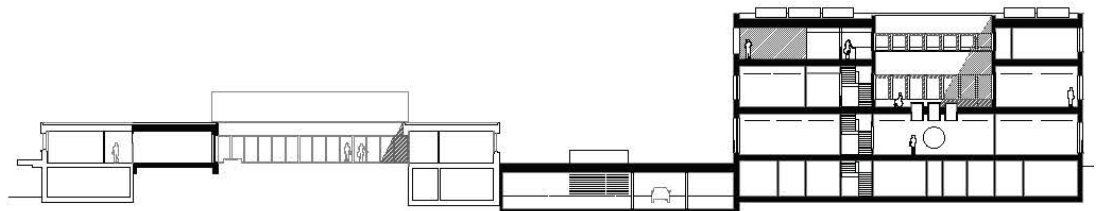
Fassade Nordost



Fassade Südost



Fassade Nordwest



Schnitt

⊙ Schnitt_Fassaden

■ Neu □ Bestand

0 5 25m

Schnitt, Fassaden

Staatskanzlei

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

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