

Umbau und Renovation Bootshaus – Bootshaus 2012^{plus} Fragen und Antworten

Notwendigkeit des Umbaus

Warum steigen die Unterhaltskosten stark, wenn wir keinen Umbau machen?

Das Bootshaus ist mittlerweile 30 Jahre alt. Der Aufwand für den Unterhalt nimmt deshalb zu. Das *Eternitdach* muss in den nächsten 3 Jahren ersetzt werden, sonst droht die Gefahr, dass die Platten als Sondermüll behandelt werden müssen. Die *technische Infrastruktur* (Sanitär, Elektroinstallationen, Heizung, Isolation) ist dringend erneuerungsbedürftig. Dies zeigen zunehmende Schäden und die hohen Energiekosten.

Warum reicht die heutige Raumeinteilung nicht mehr?

Die Raumaufteilung entspricht nicht mehr der Entwicklung der Mitgliederstruktur und den Bedürfnissen des Trainingsbetriebes. *Damenabteilung*: Heute sind ca. 50 Prozent der aktiven Mitglieder Frauen, die Garderobe ist für sie viel zu klein. *Training*: Die vor 30 Jahren noch nicht bekannten Ergometer brauchen Platz, die heutige Situation ist unbefriedigend.

Warum sind unsere heutigen Energiekosten zu hoch?

Eine Energieberatung hat erhebliche Mängel in der Wärmedämmung aufgezeigt. Es geht viel Energie verloren. Es sind eine Verbesserung der Isolation und eine Belüftung der Garderobe- und Sanitärbereiche mit Wärmerückgewinnung nötig.

Warum sollen wir die Wohnung nicht aufheben?

Die Auflösung der Wohnung hat einen Einnahmefall von ca. 18'000 Fr. pro Jahr zur Folge und könnte Sicherheitsprobleme verursachen (unbewohntes Haus). Die Umnutzung der Wohnung für Garderoben- oder Trainingsräume wäre deshalb problematisch und die Kosteneinsparungen für das Bauprojekt verhältnismässig gering.

Kosten

Der Neubau des Bootshauses hat im Jahr 1983 ca. 1.3 Mio. Fr. gekostet. Warum müssen wir jetzt für einen Umbau 2.4 Mio. Fr. aufwenden?

Es war besonderen Umständen zu verdanken, dass das Bootshaus 1983 nur ca. 1,3 Mio. Fr. gekostet hat. Dank dem einmaligen Beziehungsnetz von Dr. Hermann Heller konnten erhebliche Einsparungen (Bauleitung, Spezialangebote, kostenlose Bauteile) erzielt werden. Ohne diesen Vorteil hätte das Haus wesentlich mehr gekostet. Ein Neubau mit ähnlicher Kubatur würde gemäss den heute geltenden, wesentlich strengeren, Bauvorschriften schätzungsweise über 4 Mio. Fr. kosten.

Die Generalversammlung 2012 hat sich für die Projektvariante „Dachrenovation“ mit einer Kostenschätzung von 1.4 Mio. Fr. ausgesprochen. Wieso steht jetzt ein Dachneubau von 2.4 Mio. Fr. zur Diskussion?

Die GV 2012 hat einen Planungskredit für die Projektvariante „Dachrenovation“ bewilligt. Die Kostenschätzung für diese Variante lag bei über 1,4 Mio. Fr. Bei einer Kostenschätzung liegen die Abweichungen in der Regel bei +/- 25 % (1,4 + 25 % = 1,75 Mio. Fr.). Bei der Ausarbeitung des Bauprojektes zeigte sich, dass bei der Variante „Dachrenovation“ den hohen Kosten (neu ca. 1,8 Mio. Fr.) zu wenig Mehrwert gegenübersteht.

Um die räumlichen Bedürfnisse und vor allem die energietechnischen Auflagen vernünftig umsetzen zu können, ist die komplette Erneuerung des Dachstuhles notwendig. Die wichtigsten Faktoren für die Mehrkosten:

- neuer Dachstuhl ca. 0,4 - 0,5 Mio. Fr.
- Anforderungen der Gebäudeversicherung und der Stadtbaukommission (Dach- und Fassadengestaltung, Fluchtwege)
- Energietechnische Massnahmen (gemäss Empfehlungen des externen Beraters)

Wie viel hat der See-Club Luzern bis jetzt für die Abklärungen und das Bauprojekt investiert?

Die Studie und das Vorprojekt kosteten den Club 15'000 Fr., die Ausarbeitung des Bauprojektes 80'000 Fr., total also 95'000 Fr. Diese Abklärungen waren absolut notwendig als Entscheidungsgrundlage für künftige Bauentscheide (Umbau oder Unterhalt). Das Projekt ist so weit ausgereift, dass es auch in 3, 5 oder 10 Jahren zur Ausführung gelangen kann.

Sparmöglichkeiten

Wieso hat die Baukommission keine Einsparungen vorgeschlagen?

Die Baukommission hat bereits alle sinnvollen Sparmöglichkeiten umgesetzt (=300'000 Fr.). Der erste Kostenvoranschlag rechnete noch mit 2,5 Mio. Fr. Wir rechnen heute mit 2,2 Mio. Fr. + 10 % Reserve = aktuelle Projektkosten 2,4 Mio. Fr.

Wieso kann nicht auf die Aussenisolation der Bootshalle verzichtet werden? Die Isolation hätte doch an der Decke der Bootshalle angebracht werden können?

Die energietechnischen Massnahmen folgen den Empfehlungen des städtischen Energiecoaches. Die Aussenisolation der Gebäudehülle auch im Bereich der (ungeheizten) Bootshalle wird der Isolation der Decke der Bootshalle aus folgenden Gründen vorgezogen:

- Wenn die Aussenwände nicht isoliert werden, ist mit erheblichen Wärmebrücken (Tragkonstruktion aus Stahl) und Langzeitschäden zu rechnen.
- Das ungedämmte Treppenhaus grenzt an die geheizten Garderoben. Dadurch geht viel Energie verloren.
- Eine Isolation der Decke bringt Platzverlust und grosse Probleme bei der Befestigung der Bootsgestelle.
- Die Bootshalle soll leicht temperiert bleiben, damit die Boote auch im Winter abtauen und trocknen können. Dies wäre bei einer isolierten Decke nicht mehr der Fall, Schäden am Bootsmaterial wären möglich.

Alternativen

Warum hat die Baukommission bei einer Bausumme von 2.4 Mio. Fr. keinen alternativen Projektvorschlag erstellt?

Als Alternative wurde diskutiert, in Etappen zu bauen. Die einzelnen Etappen dürften aber den Betrag von 200'000 Fr. nicht überschreiten, damit eine einfache Baugenehmigung möglich wäre und die Bestimmungen der Energieverordnung nicht zur Anwendung kämen. Durch reine Unterhaltsmassnahmen können die Wünsche bezüglich besserer Raumaufteilung, Isolation usw. nicht oder nur mangelhaft erfüllt werden, das Bootshaus bliebe auf Jahre hinaus eine Baustelle. Die jährlichen Betriebskosten würden bedeutend höher ausfallen und somit wären die Kosten (Etappenbau + Betriebskosten) insgesamt gesehen höher als die nun vorgesehene Bausumme von 2.4 Mio. Franken.

Warum wurde nicht geprüft, die Trainingsräume für Ergometer und Kraft auszulagern? Dadurch hätten sicher Investitionen gespart und Raum erzielt werden können.

Es wurde überprüft, die Ergometer in das neu entstehende Ruderzentrum Rotsee auszulagern. Diese Variante scheint aber nicht möglich zu sein, da das Ruderzentrum nicht als Ganzjahresbetrieb konzipiert ist. Es wäre für den Trainingsbetrieb zudem sehr schwierig, die Einheiten zwischen Rotsee und Alpenquai aufzuteilen. Eine Auslagerung an einen anderen Ort (z.B. Kantonsschule) müsste abgeklärt werden, wäre aber sicher ebenso mit Kosten verbunden. Zudem wäre es fraglich, ob die zeitliche Verfügbarkeit einen geordneten Trainingsbetrieb gewährleisten könnte.