



BERICHT UND ANTRAG NR. 506

des Kirchenvorstandes an den

GROSSEN KIRCHENRAT DER REFORMIERTEN KIRCHE LUZERN

betreffend

Sanierung Lukaszentrum: Abrechnung der Investitionskredite

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Lukaszentrum mit Kirche, Lukassaal und Gemeindezentrum wurde 1935 erbaut und steht seit 2013 unter kantonalem Schutz. Nach mehrjährigen Vorbereitungs- und Planungsarbeiten für das inzwischen stark sanierungsbedürftige Gebäude konnte am 30. April 2017 mit der Genehmigung des Sonderkredits 12.503.09 nach erfolgter Abstimmung zur Erneuerung des Lukaszentrums mit Lukassaal, Gemeindezentrum und Umgebung das eigentliche Bauprojekt ausgelöst werden.

1. Inhalt des Sonderkredits

Im Vordergrund der Sanierungsplanung standen unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Substanz die möglichen, energetischen Optimierungen, ein neuer Dachaufbau zugunsten der notwendigen Nutzungen, die Sanitär- und Elektroinstallationen sowie die Heizungsanlage und die hindernisfreie Umgestaltung der Gesamtanlage. Ausserdem sollten Veränderungen, die im Laufe der vergangenen 80 Jahre am Gebäude und an der Umgebung vorgenommen worden waren, unter Berücksichtigung des historischen Werts wieder bereinigt werden. Notwendige Nutzungsänderungen sollten sich am ursprünglichen architektonischen Konzept orientieren. So entstanden ein grösseres Foyer, eine Begegnungszone für die Mitarbeitenden und Besuchenden des Hauses, flexibel nutzbare Sitzungs- und Veranstaltungsräume, ein für Büro- und Unterrichtszwecke nutzbares Gartengeschoss mit direktem Zugang zum Aussenraum, die Zwitscherbar mit Aussenfläche beim Vögeliärtli und ruhige Arbeits- und Sitzungszimmer im Dachgeschoss.

Das erste Obergeschoss wird nach interner Umorganisation und räumlicher Klärung wie bisher für die Büros und Sitzungsräumen der Kirchengutsverwaltung und des Kirchenvorstandes genutzt. Im zweiten Obergeschoss wurde eine der beiden vorbestehenden Wohnungen für die Räume der Sozialberatung umgebaut. Die zweite Wohnung konnte renoviert und in ihrer Nutzung unverändert erhalten und vermietet werden. Das Dachgeschoss wurde komplett ersetzt und beherbergt heute Büros von Mitarbeitenden der Teilkirchgemeinde Stadt Luzern, Sitzungszimmer sowie Dachterrassen. Der hindernisfreie Zugang konnte mit dem Einbau eines Lifts sichergestellt werden.

Die Planungs- und Bauarbeiten wurden seit 2012 von einer breit zusammengesetzten Kommission erarbeitet und von der kantonalen Denkmalpflege begleitet. Alle Mitarbeitenden wurden während der Bauphase in anderen Gebäuden, insbesondere in zu gemieteten Räumen am Franziskanerplatz, untergebracht. Das Lukaszentrum konnte wie vorgesehen im Herbst 2019 bezogen werden.

2. Zusammenfassung aller Kredite

Neben dem Sonderkredit von CHF 7.42 Mio. wurden in den Jahren 2013 bis 2019 noch mehrere weitere Kredite genehmigt und teilweise auch abgerechnet. Mit diesem Antrag sollen diejenigen Kredite, welche mit der Bauabrechnung des Baumanagementsbüros a4 architekten GmbH, Kriens, abgebildet werden, zur Abrechnung bzw. Genehmigung dem Grossen Kirchenrat unterbreitet werden.

Folgende Investitionskredite wurden genehmigt und standen im Rahmen der Sanierung des Lukaszentrums zur Verfügung:

Konto Nr.	Inhalt	Betrag	Art der Genehmigung
12.503.50	Planungskredit	550'000	2013 und 2014
12.503.50	Planungskredit	850'000	2014, Sonderkredit Grosser Kirchenrat
12.503.09	Baukredit	7'420'000	2017, Sonderkredit Abstimmung
12.503.09	Zusatzkredit zum Baukredit	750'000	2019, Sonderkredit Grosser Kirchenrat
12.503.13	Provisorium	150'000	2017, Investitionsbudget
12.503.22	Ertüchtigung Treppe	195'000	2019, Kirchenvorstand
12.503.93	WC Foyer EG	95'000	2017, im Investitionsbudget unter 12.503.99 als undeklariertes Gesamtbetrag eingestellt
12.503.94	Foyer EG	75'000	
12.503.95	WC Kirche	20'000	
12.503.96	Kirchentreppe und Vorplatz	85'000	
12.603.60	Denkmalpflege Subventionen	kein Betrag	kein Beschluss

Die Gesamtsumme aller Kredite betrug CHF 10'190'000.00. Die Buchhaltung weist für die Jahre 2013 bis 2023 (Stand April 2023) Ausgaben zulasten dieser Kredite in der Höhe von CHF 9'919'695.28 aus. Über alles betrachtet summiert sich demnach eine Unterschreitung der bewilligten Kreditsumme in der Höhe von rund CHF 270'000.00 bzw. rund 2.7 %. Es handelt sich bei diesem summierten Betrag lediglich um einen Anhaltspunkt für das Gesamtprojekt und nicht um den zu genehmigenden Betrag. Im Folgenden werden diejenigen Kredite, welche zur Genehmigung unterbreitet werden, beschrieben.

3. Die Kredite im Einzelnen

Konto Nr. 12.503.50

Zulasten des ersten Planungskredits wurden Ausgaben in der Höhe von CHF 313'082.45 getätigt. Er wurde nicht separat abgerechnet und ist nicht Gegenstand dieser Abrechnung.

Konto Nr. 12.503.50

Die Abrechnung des zweiten Planungskredits zum Betrag von CHF 849'567.90 wurde mit Bericht und Antrag am 17. Juni 2019 vom Grossen Kirchenrat genehmigt. Sie ist nicht mehr Gegenstand dieser Abrechnung.

Konto Nr. 12.503.09

Der Baukredit mit Zusatzkredit bildet den Hauptanteil an dieser Abrechnung. Die Ausgaben wurden im Rahmen des Architekturauftrags getätigt und überwacht. Ausgaben zulasten dieses Kontos wurden im Zeitraum zwischen Februar 2018 und März 2023 getätigt. Sie umfassen die Honorare für Planungs- und Bauleitungsarbeiten des Architektur- und

des Landschaftsarchitekturbüros, die Honorare der Fachplanenden, die Kosten für Materiallieferungen und die Ausführung der Bau- und Gartenbauarbeiten sowie Energiekosten, die Baustellenüberwachung und Gebühren. Ausserdem gingen zulasten dieses Kontos die Anschaffungen von Inneneinrichtungen, Textilien, Sonnenschutzeinrichtungen, Mobiliar und Beleuchtungen.

Konto Nr. 12.503.13

Die Ausgaben für die Provisorien wurden separat erfasst und nicht abgerechnet. Die Buchhaltung weist in den Jahren 2017 bis 2020 Ausgaben in der Höhe von CHF 149'716.08 aus. Sie sind nicht Gegenstand dieser Abrechnung.

Konto Nr. 12.503.22

Den Kredit in der Höhe von CHF 195'000.00 genehmigte der Kirchenvorstand in eigener Kompetenz. Die Ausgaben in der Höhe von CHF 191'816.78 wurden in den Jahresberichten der jeweiligen Jahre dargestellt und bereits aktiviert. Da diese Zahlen auch in die Abrechnung des Baumanagementbüros einfließen, werden sie in dieser Abrechnung noch einmal dargestellt. Ausgaben zulasten dieses Kontos wurden im Zeitraum zwischen Mai 2019 und Dezember 2020 getätigt. Es handelt sich um Ausgaben für die Planung und Ausführung der für die statische Ertüchtigung erforderlichen Massnahmen im Bereich der Kirchentreppe und der Zwitscherbar, Baumeister-, Gips- und Elektrikerarbeiten, den Kücheneinbau, die Beleuchtungskörper, sanitäre Installationen und dergleichen im Bereich des Gartengeschosses unter der Kirchentreppe.

Konten Nrn. 12.503.93, .94, .95 und .96

Die Durchführung der Sanierungsarbeiten in den WCs und im Foyer Lukassaal/Zwitscherbar wurde im Herbst 2017 vom Kirchenvorstand beschlossen, jedoch wurden dafür keine Beträge gesprochen. Im Budget 2018 ist sodann unter dem Sammelbegriff "Projektierungskredite/Wertvermehrende und werterhaltende Massnahmen" ein Betrag von CHF 275'000.00 ausgewiesen, welcher gemäss Anhang zum Budget für die WCs und das Foyer und ausserdem für die Anpassung der Kirchentreppe und des Vorplatzes an die Sicherheitsvorschriften vorgesehen war.

Die Kredite dieser Konten werden gemäss dieses Budgets mit insgesamt CHF 275'000.00 definiert. Die Ausgaben zulasten dieser Konten beliefen sich auf CHF 121'415.15, CHF 77'581.70, CHF 11'138.85 und CHF 84'970.35 (Total CHF 295'106.05). Auch die Ausgaben zulasten dieser Konten wurden bereits in den Jahresberichten der einzelnen Jahre dargestellt und bereits aktiviert. Da sie auch in die Abrechnung des Baumanagementbüros einfließen, werden sie in dieser Abrechnung noch einmal dargestellt. Ausgaben zulasten dieser Konten wurden im Zeitraum zwischen Mai 2018 und Januar 2021 getätigt. Es handelt sich insbesondere um Ausgaben für die Bauschadstoffsanierung, die Planungs- und Bauleitungsarbeiten, Honorare für die Fachplanung Bauphysik, Sanitärarbeiten, die Absturzsicherung, Gerüstungen, Bodenbelags-, Malerarbeiten und Schreinerarbeiten und Elektroinstallationen sowie Inneneinrichtungen.

Konto Nr. 12.603.60

Die Sanierungsarbeiten wurden von Bund und Kanton mit Beiträgen in der Höhe von insgesamt CHF 589'364.80 subventioniert. Sie werden nicht mit den Ausgaben verrechnet und sind nicht Gegenstand dieser Abrechnung.

4. Abzurechnende Kredite / Ausgaben

Diejenigen Kredite, welche mit diesem Antrag zur Genehmigung unterbreitet werden sollen, sind im Folgenden aufgelistet:

In CHF	12.503.09	12.503.22	12.503.93	12.503.94	12.503.95	12.503.96	Total
Betrag bewilligt	8'170'000.00	195'000.00	95'000.00	75'000.00	20'000.00	85'000.00	8'640'000.00
Ausgaben 2018	2'106'843.00		21'828.05	2'754.45		4'705.65	
Ausgaben 2019	4'629'890.12	130'181.85	99'587.10	29'843.65	501.35	67'021.15	
Ausgaben 2020	1'155'691.20	61'634.93		44'302.40	10'637.50	13'243.55	
Ausgaben 2021	84'506.45			681.20			
Ausgaben 2022	141'361.65						
Ausgaben 2023	2'113.60						
Rechnungsbetrag	8'120'406.02	191'816.78	121'415.15	77'581.70	11'138.85	84'970.35	8'607'328.85
Überschreitung			26'415.15	2'581.70			
Unterschreitung	49'593.98	3'183.22			8'861.15	29.65	32'671.15

Aus dieser Tabelle ergibt sich eine Unterschreitung der bewilligten Kredite (total CHF 8'640'000.00) um insgesamt CHF 32'671.15.

Im Laufe des Planungs- und Baufortschritts mussten mehrere zusätzliche Kredite genehmigt werden. Dabei wurden die eingehenden Rechnungen in den einzelnen Konten verbucht, wobei jedoch nicht immer konsequent auf die korrekte Zuordnung der einzelnen Rechnungen zu den genehmigten Kreditinhalten geachtet wurde.

Beim Bauvorhaben insgesamt stand die Einhaltung der Gesamtsumme aller bewilligten Kredite im Vordergrund. Wie aus der obigen Aufstellung zu entnehmen ist, konnte der insgesamt genehmigte Kreditbetrag geringfügig unterschritten werden. Es wird deswegen beantragt, diese Kredite gesamthaft zu genehmigen.

5. Abrechnung des Baumanagementbüros

Die Bauabrechnung des Baumanagementbüros ergibt eine Gesamtsumme von CHF 9'241'140.00 (vgl. Folgeseiten). Darin enthalten sind auch jene Kosten, die dem Sonderkreditkonto 12.503.50 / CHF 850'000.00 aus dem Jahr 2014 zugewiesen wurden, dessen Abrechnung bereits im Juni 2019 vom Grossen Kirchenrat im Betrag von CHF 849'567.90 genehmigt worden war.

Vergleicht man die um CHF 849'567.90 reduzierte Abrechnung des Baumanagementbüros mit den Zahlen der Buchhaltung, dann lässt sich feststellen, dass ein Restbetrag von CHF 215'756.75 verbleibt, den die Kirchgemeinde ausserhalb der Baubuchhaltung zulasten der bewilligten Kredite ausgegeben hat:

Konten	12.503.09 12.503.22 12.503.93 12.503.94 12.503.95 12.503.96
Kontoauszüge der Buchhaltung KG Luzern	8'607'328.85
Differenz	./ 215'756.75
Bauabrechnung des Baumanagementbüros exkl. 12.503.50 (CHF 9'241'140 ./ CHF 849'567.90)	8'391'572.10

Abrechnung nach Arbeitsgattungen (BKP 2stellig)

Die Baubuchhaltung ist in der unten angefügten Tabelle dargestellt. Dabei sind die Kosten nach Baukostenplan (BKP) gegliedert und nach 2-stelligen Hauptgruppen zusammengefasst.

Die Zusammenstellung zeigt die Entwicklung der Kostenplanung im Verlauf der Planungs- und Bauarbeiten auf. Der für die Kreditgenehmigung massgebende Kostenvoranschlag (KV-Orig.) in der Höhe von CHF 8'270'000.00 musste später revidiert werden (KV-Rev.), womit nachträgliche Kreditgenehmigungen erforderlich wurden.

In BKP 1 konnten die Arbeiten mit rund CHF 274'000.00 deutlich unter dem Kostenvoranschlag abgeschlossen werden. In BKP 2 sind hingegen Mehrausgaben von knapp CHF 2 Mio. nachgewiesen. Die Kosten für die Ausstattung in BKP 9 wiederum konnten mit CHF 247'000.00 um die Hälfte unter dem geschätzten Preis gehalten werden.

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	KV-Mut.	KV-Rev.	Vertrag	Art	Zahlung	% / P
	Objekt/Auftrag/Unt.							
	Buchungstext		VAU	ZANW	BU	R-Datum RA		
1	Vorbereitungsarbeiten	419'400	-139'250	280'150	256'430.55		273'915.40	3.0
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	27'100	800	27'900	46'727.30		44'453.60	0.5
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	340'500	-142'300	198'200	146'786.60		174'539.20	1.9
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	20'200	2'250	22'450	31'221.40		31'221.40	0.3
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	31'600		31'600	21'846.60		17'286.60	0.2
19	Honorare				9'848.65		6'414.60	< 0.1
2	Gebäude	5'893'400	913'724	6'807'124	6'613'676.00		7'659'277.65	82.9
21	Rohbau 1	912'200	536'300	1'448'500	1'217'444.50		1'501'739.70	16.3
22	Rohbau 2	708'100	53'100	761'200	656'573.20		680'993.80	7.4
23	Elektroanlagen	525'300	24'000	549'300	569'254.75		602'408.40	6.5
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	388'800	4'400	393'200	374'954.35		436'665.65	4.7
25	Sanitäranlagen	191'500	65'400	256'900	296'405.65		305'575.95	3.3
26	Transportanlagen	119'000	-10'000	109'000	91'677.20		92'361.70	1.0
27	Ausbau 1	1'053'900	72'260	1'126'160	1'058'974.80		1'270'459.10	13.7
28	Ausbau 2	584'400	57'864	642'264	730'888.15		904'215.55	9.8
29	Honorare	1'410'200	110'400	1'520'600	1'617'503.40		1'864'857.80	20.2
3	Betriebseinrichtungen	265'800	-12'100	253'700	187'866.20		191'537.60	2.1
35	Sanitäranlagen	112'800	-18'000	94'800	85'742.20		83'951.55	0.9
37	Ausbau 1	153'000	5'900	158'900	102'124.00		107'586.05	1.2
4	Umgebung	505'800	-34'300	471'500	524'978.55		581'704.65	6.3
41	Roh- und Ausbaurbeiten	46'500	-34'300	12'200				
42	Gartenanlagen	459'300		459'300	524'978.55		581'704.65	6.3
5	Baunebenkosten und Uebergangskonten	317'200	2'300	319'500	285'613.25		287'270.20	3.1
51	Bewilligungen, Gebühren	123'200		123'200	107'623.45		107'440.85	1.2
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	62'000		62'000	79'602.30		74'327.30	0.8
53	Versicherungen	17'000		17'000	4'265.30		4'492.20	< 0.1
BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	KV-Mut.	KV-Rev.	Vertrag	Art	Zahlung	% / P
	Objekt/Auftrag/Unt.							
	Buchungstext		VAU	ZANW	BU	R-Datum RA		
55	Bauperrenleistungen	65'000		65'000	63'803.20		70'285.90	0.8
56	Uebrig Baunebenkosten	50'000	2'300	52'300	25'331.90		25'736.85	0.3
58	Uebergangskonten für Rückstellungen und Reserven				4'987.10		4'987.10	< 0.1
6	Reserve	270'000	-84'174	185'826				
9	Ausstattung	598'400	1'900	600'300	192'519.35		247'434.50	2.7
90	Möbel	385'000		385'000	76'861.50		125'924.70	1.4
92	Textilien	48'400	1'900	50'300	51'383.65		51'383.65	0.6
93	Geräte, Apparate	5'000		5'000	12'688.85		12'688.85	0.1
94	Kleininventar	110'000		110'000	45'592.65		51'444.60	0.6
98	Künstlerischer Schmuck	50'000		50'000	5'992.70		5'992.70	< 0.1
	PROJEKT TOTAL	8'270'000	648'100	8'918'100	8'061'083.90		9'241'140.00	100.0
	Total Zahlungen ohne Vertrag				(502'770.10)			
	TOTAL	8'270'000	648'100	8'918'100	8'061'083.90		9'241'140.00	100.0

6. Offene Forderungen

Das Architekturbüro Lengacher Emmenegger Partner (LEP) war im Sommer 2012 erstmals mit einem ersten Auftrag in der Höhe von CHF 175'000.00 für die Gesamtsanierung des Lukaszentrums beauftragt worden. Dies aufgrund einer Ausschreibung unter vier Architekturbüros. Im Januar 2013 folgte die definitive Auftragserteilung an dasselbe Architekturbüro. Am 30. Juni 2015 beschloss der Kirchenvorstand die Auftragserteilung für alle Planungs- und Bauleistungen an das Architekturbüro Lengacher Emmenegger.

Die Auftragssumme belief sich gemäss Aufstellung des Büros Walter Graf vom 22. November 2022 mit dem Grundhonorar, den Honoraren für beauftragte Projektänderungen und den Zusatzaufträgen für eine Kindergartenplanung, die Zwitscherbar und Absturzsicherungen sowie Abzügen für Planungsfehler auf CHF 603'475.00. Davon wurde die Summe von CHF 503'860.00 (inkl. Schlusszahlung im Februar 2023) ausbezahlt.

Die Forderungen des Architekturbüros Lengacher Emmenegger gehen über diese Summe hinaus. Die Verhandlungen über die Höhe eines allfällig noch geschuldeten Betrags sind noch nicht abgeschlossen. Die Abrechnung der genannten Kredite soll deswegen ohne Berücksichtigung dieser Ausgabe abgeschlossen werden.

7. Genehmigung durch den Kirchenvorstand

Die Abrechnung der Kredite wurde am 09.05.2023 durch den Kirchenvorstand genehmigt.

8. Prüfung durch die Revisionsstelle BDO AG, Luzern

Die Revisionsstelle wurde nach der Genehmigung des Kredites durch den Kirchenvorstand mit der Prüfung der Abrechnung beauftragt. Die BDO AG, Luzern, hat die Sonderkreditabrechnung am 9. Mai 2023 geprüft und folgendes, positives Prüfungsurteil gefällt:

"Nach unserer Beurteilung ist die beigefügte Finanzaufstellung in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen des Finanzhaushaltsgesetzes (FHG) und der Finanzhaushaltsverordnung (FHV) der Reformierten Kirche Kanton Luzern, die für die Aufstellung einer solchen Finanzaufstellung relevant sind."

9. Antrag des Kirchenvorstands

Der Kirchenvorstand beantragt Ihnen, die Abrechnung der Kredite 12.503.09, 12.503.22, 12.503.93, 12.503.94, 12.503.95 und 12.503.96 für den Umbau des Lukaszentrums mit Lukassaal, Gemeindezentrum und Umgebung mit einer Unterschreitung von total CHF 32'671.15 zu genehmigen.

Luzern, 17. Oktober 2023

NAMENS DES KIRCHENVORSTANDES

Christa Wenger
Präsidentin

Nadja Zraggen
Geschäftsführerin