



an den

## **EINWOHNERRAT EMMEN**

### **16/15 Beantwortung des Postulats von Christian Blunshi, Andreas Roos und Marta Eschmann namens der CVP/JCVP Fraktion vom 24. Juni 2015 betreffend Planungsbericht Zentrum Gersag (Verwaltungsgebäude sowie Restaurant und Säle).**

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

#### **A. Wortlaut des Postulats**

##### I. Ausgangslage

###### a) Sanierungsbedarf beim Zentrum Gersag

Beim Verwaltungsgebäude und auch beim Saal Gersag besteht offensichtlich Sanierungsbedarf. Der Einwohnerrat bewilligte bereits im Jahr 2011 einen Kredit für die Erneuerung der Elektro Haupt- und Unterverteilung einschliesslich der Starkstrominstallation im Umfang von knapp Fr. 800'000.00. In der Investitionsplanung 2016-2020 sind zahlreiche weitere Massnahmen (Absturzsicherheit, Büroanpassungen für Reorganisation, Sanierung Blockheizkraftwerk, Sanierung und Beleuchtung sowie Steuerung, neue Schiebetür, Sanierung WC-Anlagen) enthalten. Es steht zudem ausser Frage, dass weiterer Handlungsbedarf beim Verwaltungsgebäude und beim Saal besteht. So ist beispielsweise der Zustand der Fassade sehr schlecht, die Saalbelüftung genügt den heutigen Ansprüchen längst nicht mehr oder das Dach beim Saal ist dringend sanierungsbedürftig. Die Bauten müssen in absehbarer Zeit umfassend saniert oder gar neu erstellt werden.

###### b) Wachstum bedingt mehr Verwaltungspersonal

Emmen boomt – Dieses Wachstum bedingt jedoch auch eine Aufstockung des Verwaltungspersonals, wie der Gemeinderat laufend festhält. So wurden im Budget 2015 neue Stellen im Umfang von 1500 Stellenprozent bewilligt. Durch das Personalwachstum müssen künftig auch mehr Büroräumlichkeiten zur Verfügung stehen. Im Bericht zur Sanierung und Aufstockung des Personalhauses Zentrum Gersag betont der Gemeinderat, dass der Bedarf für weiteren Raum für Schule und Verwaltung ausgewiesen sei.

#### c) Postulat betreffend Gersag – weiteres Vorgehen

Im Jahr 2010 verlangte Tobias Käch namens der CVP-Fraktion mit einem Postulat ein Konzept und einen Massnahmenplan für das Zentrum Gersag. Bereits damals zeichnete sich ab, dass sowohl aus baulicher Sicht als auch aus Kapazitätsgründen eine Strategie Zentrum Gersag notwendig wird. Der Gemeinderat erklärte sich damals bereit, den Vorstoss entgegenzunehmen und im Rahmen der Investitionsplanung die Zukunft des Zentrums Gersag und die anfallenden Kosten aufzuzeigen.

#### d) Investitionsplanung 2016-2020

In der Investitionsplanung 2016-2020 sind – wie oben dargelegt - einige Massnahmen in Zusammenhang mit dem Zentrum Gersag enthalten. Ein klares Konzept ist uns jedoch zurzeit nicht bekannt. Für die vielen Entscheide, die in den nächsten Jahren durch den Gemeinderat, den Einwohnerrat und allenfalls die Stimmberechtigten getroffen werden müssen, erachten die Postulanten eine Gesamtschau als unumgänglich. Ohne Kenntnis der detaillierten Strategie kann allfälligen Investitionen im Zentrum Gersag nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden.

#### II. Forderung

Der Gemeinderat wird aufgefordert, dem Einwohnerrat einen Planungsbericht Zentrum Gersag (Verwaltungsgebäude sowie Restaurant und Säle Gersag) vorzulegen. Im Planungsbericht sind insbesondere folgende Aspekte detailliert darzulegen:

- Sanierungsbedarf
- Wachstumsbereinigter Platzbedarf im Zentrum Gersag (Schule und Verwaltung)
- Künftiges Konzept Restaurant und Säle Gersag
- Strategie Zentrum Gersag (inkl. Standortfrage, Grobplanung Sanierung bzw. Neubau, Kostenschätzung für die Varianten Neubau und Sanierung, Terminplan, etc.)

### **B. Stellungnahme des Gemeinderates**

#### **Ein Zentrum für Verwaltung und Kultur** (Auszug aus Emmen in Bewegung Band 2)

Als der Einwohnerrat 1963 erstmals zusammentrat, fehlte ein eigentlicher Ratssaal. Das Gemeindeparlament musste mit dem Singsaal im Gersag-Schulhaus vorlieb nehmen. Das Gemeindehaus an der Gerliswilstrasse bot keinen entsprechenden Raum. Ohnehin platzte es schon seit Jahren aus allen Nähten. Mehrere Büros waren in anderen Liegenschaften zugemietet worden. Ausserdem verfügte die Gemeinde über keinen adäquaten Saal für kulturelle Zwecke. Die Krauer-Turnhalle genügte den Anforderungen nicht mehr. Einzig die Gasthöfe boten sonst Säle für gesellschaftliche Anlässe aller Art.

1964 wurde der Gemeinderat von einem Vorstoss des konservativen Einwohnerrates Jost Schmidli überrascht: Schmidli präsentierte sich dem Gremium als Vermittler zwischen der Viscosuisse, der Emmenbaum AG, der Luzerner Kantonalbank und der Gemeinde. Das angebotene Geschäft bestand einerseits im Hinweis auf einen für die Viscosuisse akzeptablen Realersatz für das Land im Gersag, an dem der Gemeinderat interessiert war. Andererseits signalisierte Schmidli dem Gemeinderat, die Emmenbaum AG sei zu Verhandlungen über den Neubau eines

Saales bereit. Der Zweck dieses Vermittlungsangebotes war die Verhinderung eines bislang nicht publik gemachten Vorhabens: nämlich die von einem Teil des Gemeinderates favorisierte Verbindung des Verwaltungsneubaus mit einem Saal für kulturelle Zwecke. Kurze Zeit später doppelte die Direktion der Viscosuisse nach und beschied dem Gemeinderat, man halte die Verbindung von Verwaltung und Saalbau für eine "kaum brauchbare Lösung". Damit begann ein kleiner Kulturkampf: Das Seilziehen um den Bau eines neuen Saales wurde zum Kampf der Konservativen, die ihre bisher einflussreiche Stellung im lokalen Kulturbetrieb gegenüber der liberal dominierten Gemeinde verteidigten.

1964 war der Ausgang durchaus noch offen. Der Gemeinderat setzte auf verschiedene Strategien. Er liess vom Technikum Horw abklären, ob auf dem vorhandenen Terrain die Möglichkeit für einen Verwaltungs- und Saalbau bestehe, er holte die Meinung der Zonenplankommission ein und er beauftragte die Saalbau-Kommission, sich erneut zur Standortfrage zu äussern. Die Experten für die Architektur und Raumplanung empfahlen den Standort Gersag oder das Gebiet Oberhof, rieten zu einer Ergänzung mit einem Saal, einem Jugendheim oder auch einem Einkaufszentrum. Die Saalbau-Kommission kam hingegen zum Schluss, aus wirtschaftlichen Gründen sei das Emmenbaum-Areal vorzuziehen. Jetzt zeigte sich der Gemeinderat gespalten: Mit nur drei von fünf Stimmen entschloss er sich, mit der Emmenbaum AG als Landbesitzerin Verhandlungen aufzunehmen. Gegen dieses Vorgehen wandten sich der Gemeindepräsident Eduard Suppiger sowie der Sozialvorsteher Fridolin Bühlmann. Da sich der SVS im Sommer 1965 aber plötzlich bereit erklärte, das begehrte Stück Land im Gersag zu verkaufen, fanden die Verhandlungen mit der Emmenbaum AG nie statt. Die SVS ihrerseits gab das Land zu diesem Zeitpunkt frei, weil der Bundesrat mittlerweile die endgültige Streckenführung der Autobahn A2 sowie den Standort des Anschlusswerkes mit der A14 im Grüeblichachen festgelegt hatte. Damit war der Plan vom Tisch, die Zusammenführung von A2 und A14 im Raum Seetalplatz/Emmenfeld zu realisieren. Das berührte die Interessen der SVS direkt, da sie das Emmenfeld vom Kanton erwerben und hier ihr Fabrikareal erweitern wollte. Das Land im Gersag galt als möglicher alternativer Standort und war daher zuvor nicht verkauft worden.

Im Juni 1968 kürte eine Jury aus zehn Wettbewerbsentwürfen das Projekt "Klara" des in Zürich und Emmen tätigen Architekten Paul Steger. Der Gemeinderat schloss sich der Bewertung der Fachleute an. Stegers Lösung der Aufgabe bestand aus drei frei stehenden Baukuben: einem Hochhaus mit 13 Stockwerken, das die Verwaltung sowie einen Einwohnerratssal aufnehmen sollte, einem flach liegenden Kubus als Saalbau und einem nochmals kleineren Würfel für das Wohnhaus des Abwärts. Zwischen den Bauten war viel Grünfläche vorgesehen, der Architekt sprach von einem Stadtpark. Experten und Behörde begründeten ihre Wahl einerseits mit den klaren Proportionen der Bauten, andererseits mit der grünen Umgebung, die mit den nebenstehenden Schulanlagen eine Einheit bilden würde. Sie liessen damit aber auch die Vorgabe fallen, die im Wettbewerb ausdrücklich enthalten war, nämlich das Element "Dorfplatz". Dieser war unter anderem als Ersatz für den früher auf diesem Gelände bestehenden Kilbiplatz gedacht gewesen. Der Verzicht führt in der Öffentlichkeit zu Unmut. Zu einer erneuten grundlegenden Diskussion liess es der Gemeinderat aber nicht kommen. Eine nochmalige Präsentation der Modelle - diese waren für nur einen Tag in der Gersag-Turnhalle ausgestellt gewesen - hielt er weder für notwendig noch für zweckmässig.

Die energisch vorangetriebene Planung weckte nicht allorts Begeisterung. Im Einwohnerrat wurde gezweifelt, ob der Raumbedarf der Verwaltung tatsächlich ein 13-stöckiges Hochhaus erfordere. Die verlangte Expertise kam zu Schluss, dass die bereits 1965 aufgrund einer Umfrage beim Personal festgelegten Raumbedürfnisse überrissen seien und sechs Etagen auch genügen würden. Daraufhin reduzierte der Gemeinderat das Hochhaus auf zehn Stockwerke. Weit mehr Kritik zog der Saalbau auf sich. Aus dem ursprünglichen Begehren, einen Treffpunkt für die Bedürfnisse der zahlreichen Vereine zu schaffen, war ein professionellen Ansprüchen gegenüber Theater und Konzertsaal genügender Bau geworden, der auch grosse Kongresse, Ausstellungen, Filmvorführungen und dergleichen aufnehmen konnte. Die Opposition war bereits gestreut. Die Vorbehalte richteten sich vorab gegen die als überdimensional empfundene Grösse respektive die daraus entstehenden Kosten. Im Vorfeld der Gemeindeabstimmung, die am 1. Juni 1969 über das 14-Millionen-Franken-Projekt befinden sollte, regten sich in der Presse, aber auch in den Vereinen, ablehnende Stimmen. Anlässlich einer Orientierung der Vereine vernahm der Gemeinderat von deren Vertreter nebst positiven Stimmen auch "die kritischen oder resolut verneinenden Stimmen". Er mobilisierte daraufhin die Vereinspräsidenten, die mündlich und schriftlich dafür zu sorgen hatten, dass alle Passiv- und Aktivmitglieder für den Saalbau gewonnen würden. Die Argumentation lieferte der Gemeinderat gleich mit: "Dabei ist besonders darauf zu verweisen, dass der Saalbau dringend nötig ist und wir ihn finanziell verdauen können. Die Propaganda der Gegner mit der Drohung der Steuererhöhung gehört in den Bereich der Gräuelmärchen. Auf diese perfide Art und Weise sollte ein echter Fortschritt in einer zukunftsgläubigen Gemeinde nicht zu Falle gebracht werden können".

Der Appell an die zukunftsorientierten Stimmbürger dominierte auch die Abstimmungsbroschüre. "Das war eine Abstimmung wie ein Wahlkampf", charakterisiert Oskar Vonmoos die damalige angespannte Lage. Vonmoos hatte sich im Wissen um die vielfältige Opposition entschieden, den Abstimmungskampf mit professioneller Unterstützung zu führen und dafür ein Luzerner Werbebüro beigezogen. Damit machte der damalige Gemeindepräsident sich einige Feinde, nicht zuletzt weil die Rechnung aus der Gemeindekasse bezahlt wurde. Er erreichte schliesslich ein klares Ja: 1'976 Emmer stimmten dem "Dorfzentrum" zu, 1'246 sprachen sich dagegen aus. So kam die "Zentralschweizer Industriemetropole" schliesslich zu einem modern-funktionalen Verwaltungszentrum und einem der grössten Saalbauten der Region.

### **Ausgangslage gemäss kantonalem Denkmalschutz**

Das 10-geschossige Verwaltungshochhaus bildet städtebaulich den Hauptakzent der Gesamtanlage, während der leicht zurückversetzte niedrigere aber breitgelagerte Saalbau eine platzbildende Funktion einnimmt und die Anlage gegen Südosten abschliesst. Verwaltungsbau und Saalbau zeigen als Skelettbau mit Curtain-Wall-Fassade eine stilistische einheitliche und zeittypische Gestaltung. Das zweigeschossige Wohnhaus nimmt hingegen stilistisch und räumlich eine untergeordnete Rolle ein und tritt in den Sommermonaten ganz hinter dem Grün der Platanen zurück.

### **Ausgangslage Investplanung**

Im Zusammenhang mit der langfristigen Investitionsplanung werden die notwendigen baulichen Massnahmen für jedes Gebäude in der Gemeinde Emmen jährlich neu beurteilt und allfällig notwendige Investitionen festgelegt und entsprechend in die Budgets integriert. Als Grundlagen dienen dabei unter anderem die strategische Investitionsplanung (Rohrer-Bericht) und die finanziellen Vorgaben. In den letzten Jahren wurden in das Verwaltungsgebäude sowie das Restaurant und die Säle Gersag nur das absolut Notwendigste investiert. Ziel dabei war es, ausschliesslich werterhaltende Massnahmen umzusetzen, um den Betrieb weiterhin zu sichern. Als Beispiel können die Notsanierung des Flachdachs vom Zentrum Gersag oder die Sanierung der Liftanlagen im Verwaltungsgebäude im Herbst 2015 angeführt werden.

### **Ausgangslage Immobilienstrategie**

Die Immobilienbewirtschaftung richtet sich nach der Immobilienstrategie der Gemeinde Emmen. Diese teilt sich in drei Hauptgruppen auf.

1. Kauf und Verkauf von Grundstücken
2. Nachhaltiger Unterhalt und Bewirtschaftung des Verwaltungs- und Finanzvermögens
3. Sicherstellung der Infrastrukturbauten den Bedürfnissen entsprechend

Unter dem Gesichtspunkt des nachhaltigen Unterhalts und der Bewirtschaftung werden die Immobilien des Verwaltungsvermögens entsprechend der Nutzung bewirtschaftet. Dabei steht nicht eine Rendite sondern die Nutzungsoptimierung im Vordergrund. Aus ökonomischer Sicht sind Liegenschaften Sachwerte, die als Vermögensanlage dienen. Im Vordergrund stehen die Werterhaltung bzw. die Wertsteigerung der Liegenschaften. Der Unterhalt und die Werterhaltung werden grösstenteils über die laufende Rechnung abgewickelt. Als Grundlage für die Werterhaltung dient der Rohrer-Bericht, welcher periodisch aktualisiert wird.

Durch verschiedene Erhebungen und Analysen wie z.B. der Schulraumplanungsbericht wird sichergestellt, dass die kurz-, mittel- und langfristigen Bedürfnisse der Verwaltung und der Bevölkerung (z.B. Sport- und Freizeitanlagen) in Erfahrung gebracht und deren Bedürfnisse und Anforderungen an die Infrastrukturen erkannt werden. Resultierend daraus werden durch Umnutzungen, Erstellung von Neubauten oder Zumietungen manifeste Wünsche abgedeckt. Zudem kann mit diesen Erkenntnissen die langfristige Investitionsplanung, welche jeweils dem Einwohnerrat im Sommer vorgelegt wird, erstellt werden. Darauf fusst wiederum der BAFIP, der jeweils im Herbst verabschiedet wird und für die darauffolgenden vier Jahre effektiv geplanten Investitionen aufzeigt.

### **Forderung der Postulanten**

#### **1) Sanierungsbedarf**

Im BAFIP sind jeweils die werterhaltenden Ausgaben aufgeführt. Beträge über CHF 150'000.00 wurden dem Einwohnerrat mit der Langfristinvestitionsplanung anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 30. Juni 2015 vorgelegt:

#### Verwaltungsgebäude

- Liftanlage (Notsanierung in den nächsten 6 Monaten)	CHF	250'000.00
- Büroanpassungen für Reorganisation (Budget 2016)	CHF	170'000.00
- Sockelsanierung Gebäudehülle (AGIP 2018)	CHF	100'000.00
- Flachdach (AGIP 2018)	CHF	600'000.00
- Sanierung Nasszellen (AGIP 2018)	CHF	900'000.00
- Ersatz Telefonanlage (AGIP 2019)	CHF	150'000.00
- Blockheizkraftwerk (AGIP 2019)	CHF	500'000.00

#### Restaurant und Säle Gersag

- Flachdach (Notsanierung im Herbst 2015)	CHF	250'000.00
- Sanierung Beleuchtung und Steuerung (Budget 2016)	CHF	100'000.00
- Neue Schiebetür-Front beim Eingang (AGIP 2017)	CHF	50'000.00
- Sanierung WC-Anlagen im Foyer (AGIP 2018)	CHF	100'000.00

### **2) Wachstumsbereinigter Platzbedarf im Zentrum Gersag (Schule und Verwaltung)**

Der Stellenplan, welcher jeweils im BAFIP aktualisiert abgebildet wird, zeigt die Entwicklung der Stellen und damit verbunden deren Pensen auf. Das Personalwachstum wird im BAFIP pro Produktegruppe dargestellt. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass in einzelnen Bereichen vor vier Jahren geplante Stellen nicht oder nicht mehr besetzt werden müssen. In anderen Bereichen hingegen verändert sich der Arbeitsanfall aufgrund neuer Gesetzgebungen oder durch Veränderung der wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Lage.

Im Hinblick auf den Platzbedarf kann mit den bereits getroffenen Massnahmen und Reorganisationen Raum bis in die Jahre 2020/2021 sichergestellt werden. Bis dahin sollten nach heutigem Stand keine zusätzlichen Büroräumlichkeiten beansprucht werden, resp. aufgrund der Massnahmen sollten Reserveflächen vorhanden sein. Für die Jahre ab 2021 - 2030 wurde noch keine Ressourcen-Planung erstellt. Die Personalsituation resp. der Platzbedarf richtet sich nach der Entwicklung der Gemeinde. Unter der Voraussetzung dass die Schuldienste, Logopädie und Psychomotorik neue Räumlichkeiten erhalten werden, würde ein ganzes Stockwerk im Verwaltungsgebäude für weitere Stellenaufstockungen zur Verfügung stehen. Es darf davon ausgegangen werden, dass bis auf weiteres kein weiterer Platzbedarf besteht.

### **3) Künftiges Konzept Restaurant und Säle Gersag**

Muss im Zusammenhang mit der Frage 4 betreffend die zukünftige Nutzung geklärt werden.

### **4) Strategie Zentrum Gersag (inkl. Standortfrage, Grobplanung Sanierung bzw. Neubau, Kostenschätzung für die Varianten Neubau und Sanierung, Terminplan, etc.)**

Die Strategie Verwaltungsgebäude wird stark durch die finanziellen Möglichkeiten beeinflusst. An erster Stelle steht die Werterhaltung und an zweiter Stelle, aus Kostengründen, die energetische Sanierung. Die Zukunft resp. der zukünftige Standort des Verwaltungszentrums ist dabei zweitrangig.

Am Seetalplatz plant der Kanton ein Verwaltungszentrum. Die zeitliche Dimension ist noch nicht geklärt. Der Bebauungsplan muss zuerst durch den Einwohnerrat verabschiedet werden. Im Bereich der Viscosestadt könnte die Gemeinde auf dem Baufeld F einen Hochbau mit Verwaltung erstellen. Auch hier muss der Bebauungsplan erst durch den Einwohnerrat verabschiedet werden. Im Bereich Sonnenplatz könnte zentral ein neues Verwaltungsgebäude erstellt werden, welches aufgrund städteplanerischer Grundsätze, ein guter Verwaltungsstandort wäre.

Zurzeit sind alle Varianten nicht unmittelbar spruchreif. Deshalb können momentan keine Angaben über eine Priorisierung des Standortes und der eventuell anfallenden Kosten aufgezeigt werden. Es macht aus Sicht des Gemeinderates wenig Sinn, Geld in Luftschlösser zu investieren.

Der Gemeinderat beabsichtigt jedoch, eine Machbarkeitsstudie für den Standort Gersag in Auftrag zu geben, damit eine Grundlage für den zukünftigen räumlichen Vergleich mit den anderen Standorten vorliegt. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass vertiefte Abklärungen, wie von den Postulaten gefordert, erst dann vorgenommen werden sollen, wenn die notwendigen Grundlagen über die anderen Standorte ersichtlich und bekannt sind.

Er wird im Zusammenhang mit der langfristigen Investitionsplanung versuchen, die Kosten für die Vorplanung/Vorprojekt mindestens drei Jahre im Voraus bekannt zu geben.

#### **Kosten:**

Für die Machbarkeitsstudie "Gersag" müssen CHF 35'000.00 veranschlagt werden. Diese wurden aufgrund der Finanzlage nicht für das Jahr 2016 budgetiert. Vertiefte Abklärungen gemäss den Forderungen der Postulanten (Standortfrage, Grobplanung Sanierung bzw. Neubau, Kostenschätzung für die Varianten Neubau und Sanierung, Terminplan) werden mit mindestens CHF 100'000.00 - CHF 150'000.00 budgetiert.

#### **Fazit**

Der Gemeinderat ist bereit das Postulat entgegen zu nehmen und wird den Bericht bei Vorliegen der notwendigen Grundlagen erarbeiten.

Emmenbrücke, 21. Oktober 2015

Für den Gemeinderat

Rolf Born  
Gemeindepräsident

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber