



an den

## **EINWOHNERRAT EMMEN**

### **28/24 Beantwortung der Interpellation Christian Meister, Tresa Stübi und Edmund Schubert namens der Die Mitte/GLP Fraktion vom 16. Mai 2024 betreffend Adler und der Umgang mit schützenswerten Objekten**

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

#### **A. Wortlaut der Interpellation**

##### **I. Ausgangslage**

Die Zukunft des "Adlers" am Sonnenplatz bewegt die Bevölkerung und führte auch im Einwohnerrat mehrfach zu Diskussionen. Das aus dem Jahr 1911 stammende Gebäude befindet sich im kantonalen Inventar der schützenswerten Objekte. Das ist richtig so. Denn der "Adler" ist ein Zeitzeuge der Entwicklung unserer Gemeinde. Rund um den Sonnenplatz ist es neben der Pfarrkirche Gerliswil mit dem Pfarrhaus, der einzige schützenswerte Zeitzeuge der wirtschaftlichen Entwicklungswelle in unserer Gemeinde nach dem Jahr 1900. In dieser Zeit entwickelte sich neben der Industrie im Gebiet Seetalplatz auch das Gebiet Gerliswil. Es waren die Grundsteine für das, was wir heute als Emmenbrücke kennen.

In den letzten Jahren, wenn nicht Jahrzehnten, wurde der "Adler" nicht oder nur sehr schlecht unterhalten. Vor der ersten Lesung des "Bebauungsplan Sonne" trafen sich mehrere Mitglieder der Die Mitte mit dem ehemaligen Eigentümer. Man bot an, sich für einen Kompromiss einzusetzen, sollte der Eigentümer der "Adler" unter Denkmalschutz stellen lassen. Das lehnte er ab und Die Mitte wollte und konnte sich nicht für seine die "Füfer onds Weggli"-Idee einsetzen. Dies heisst aber nicht, dass Die Mitte einem Abriss des "Adlers" zustimmt. Im Gegenteil, Die Mitte ist auch heute noch der Meinung, dass der "Adler" erhalten bleiben soll.

Neben dem bereits ausgeführten historischem Wert des "Adlers" soll er noch aus einem zweiten Grund erhalten bleiben. Spätestens seit der grossen Diskussion um den Erhalt der "Bodum-Villen" in der Stadt Luzern ist die Unsitte, schützenswerte Objekte einfach verfallen zu lassen, um sie dann auf Grund der unverhältnismässig hohen Sanierungskosten doch abreißen zu dürfen, berühmt geworden. Dass dazu oft nachgeholfen wird, beispielsweise durch das Entfernen von Ziegeln, dürfte wohl mehr als nur ein hartnäckiges Gerücht sein. Diese Unsitte stösst der Die Mitte Emmen sauer auf.

Kurz vor der zweiten Lesung des Bebauungsplans "Sonne" wurde der Einwohnerrat über den Rückzug der Einsprachen und den Verkauf des "Adlers" informiert. In der Berichterstattung der Luzerner Zeitung konnte man entnehmen, dass die Lausanner Immobilienfirma Realstone den "Adler" gekauft hat. Realstone besitzt bereits die dahinter liegenden Baufelder, die mit vier neuen Wohneinheiten bebaut werden.

Mittlerweile sind zwei Monate verstrichen und es liegen keine neuen Informationen vor, gleichzeitig verschlechtert sich der Zustand des "Adlers" laufend. Um weitere Schäden zu verhindern, müssten wohl umgehend Sicherungsmassnahmen am Dach durchgeführt werden.

Es drängen sich deshalb folgende Fragen auf:

## **II. Fragen**

Die Mitte fordert, dass der Gemeinderat in seiner Beantwortung folgende Punkte darlegt:

- Was plant die neue Eigentümerschaft Realstone mit dem "Adler"?
- In welchem Zustand befindet sich der "Adler"?
- Kann sich der Gemeinderat vorstellen den "Adler" unter Denkmalschutz zu stellen?
- Welche Mittel stehen der Gemeinde zur Verfügung um gegen die Unsitte, schützenswerte Objekt absichtlich verfallen zu lassen, vorzugehen?
- Nutzt die Gemeinde diese Möglichkeiten aus?
- Haben andere Gemeinden Reglemente mit anderen griffigen Instrumenten, um gegen diese Unsitte vorzugehen?

Der Einwohnerrat soll auf Grund der Beantwortung entscheiden können, ob der Gemeinderat Massnahmen zum Erhalt des Adlers ergreifen muss und ob die Gemeinde zusätzliche Instrumente benötigt, um die Unsitte des absichtlichen verfallen lassen von schützenswerten Objekten zu verhindern.

## **B. Stellungnahme des Gemeinderates**

### **1. Ausgangslage**

Wie die Interpellanten richtig feststellen, ist das Gasthaus Adler mit dem dazugehörigen Saalanbau unbestritten ein wichtiges Zeugnis der historischen Entwicklung unserer Gemeinde. Im kantonalen Bauinventar der schützenswerten Objekte steht dazu: «Stattliches Gasthaus das sowohl aussen wie innen sein ursprüngliches Erscheinungsbild weitgehend erhalten hat und qualitätsvolle

Gestaltungselemente aufweist. Das Gasthaus Alder bildet ein wichtiges Zeugnis der rasanten Entwicklung der Gerliswilstrasse nach 1900, mit den zahlreichen Wirtshäusern für die wachsende Arbeiterschaft. Der Saalanbau ist integraler Bestandteil des Gasthaus Adler und gehört zu den wenigen historischen und weitgehend im ursprünglichen Zustand erhaltenen Saalbauten im Kanton Luzern.» Die Frage nach seinem Erhalt und einer möglichen Sanierung muss jedoch unter Berücksichtigung von rechtlichen, finanziellen und städtebaulichen Aspekten geprüft werden. Der Gemeinderat hat sich mit der neuen Eigentümerschaft Realstone in Verbindung gesetzt, um Klarheit über deren Absichten zu erhalten.

Im Folgenden nimmt der Gemeinderat Stellung zu den einzelnen Fragen der Interpellation:

## **2. Beantwortung der Fragen**

Was plant die neue Eigentümerschaft Realstone mit dem "Adler"?

Stand Mitte März 2025 plant die Eigentümerschaft Realstone, den «Adler» zu erhalten und zu sanieren, mit Ausnahme des dahinterliegenden Gebäudeteils, des ehemaligen Saals. Der Erhalt des eingeschossigen Saalanbaus ist mit der geplanten baulichen Ergänzung nach den Vorgaben des Bebauungsplanes im rückwärtigen Bereich des «Adlers» nicht vereinbar. Im Gegenteil trägt der geplante Anbau wesentlich zum Erhalt des historischen Gebäudes bei. Die Denkmalpflege des Kantons Luzern hat diese Lösung bisher befürwortet, eine enge Abstimmung erfolgt im Rahmen der weiteren Projektierung. Hingegen ist eine multifunktionale Nutzung des ohnehin zu erstellenden Gemeinschaftsraums der Sonne-Überbauung als Saal zum aktuellen Stand der Planungsarbeiten grundsätzlich möglich.

In welchem Zustand befindet sich der "Adler"?

Trotz seines Alters von über 110 Jahren ist aufgrund der Begehung und einzelner Sondagen davon auszugehen, dass sich die Grundbausubstanz bzw. die Tragstruktur des «Gasthaus zum Adler» in einem relativ guten Zustand befindet. Die Grundbausubstanz zeigt wenig Mängel, Risse oder Senkungen, welche auf konstruktive oder statische Mängel hinweisen. Technische Installationen, wie Sanitäreanlagen inklusive Leitungen, Heizungs- und Elektroinstallationen und Kücheneinrichtungen entsprechen trotz punktuellen Erneuerungen und Ergänzungen nicht mehr dem heutigen Standard und sind veraltet. Diese müssen vollumfänglich ersetzt und erneuert werden. An der Aussenhülle zeigen sich die Spuren der Zeit, gewisse Bauteile wie Spenglerarbeiten, Schiefereindeckung oder Rollläden haben ihre Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden. Zusammenfassend heisst das, die Gaststube im Erdgeschoss kann mehrheitlich erhalten bleiben, die oberen Geschosse sowie die Haustechnik müssen gesamtsaniert werden. Die

Aussenhülle kann bis auf den Ersatz einzelner Bauteile (Dach, Rollläden, etc.) bestehen bleiben. Eine besondere Herausforderung stellen folgende Punkte dar: Ertüchtigung Brandschutz, Ertüchtigung Schallschutz, Wärmeschutzmassnahmen, Verbesserung Erdbbensicherheit, Massnahmen für die Behindertengerechtigkeit (Erschliessung). Mit dem beabsichtigten Annexbau auf Baubereich G2 gemäss Bebauungsplan lassen sich auch diesbezüglich verschiedene Herausforderungen besser lösen und dem heutigen Standard entsprechend ausführen.

Kann sich der Gemeinderat vorstellen den "Adler" unter Denkmalschutz zu stellen?

Da sich der „Adler“ bereits im kantonalen Bauinventar der schützenswerten Objekte befindet, ist sein Wert für das Ortsbild und die Geschichte Emmens anerkannt. Eine Unterschutzstellung im Denkmalverzeichnis durch den Kanton müsste jedoch gut begründet und mit der Eigentümerschaft abgestimmt werden. Grundsätzlich steht der Gemeinde Emmen das Recht zu, von sich aus bei der zuständigen Dienststelle die Aufnahme des Gasthauses Adlers sowie den dazugehörigen Saalanbau ins Denkmalverzeichnis zu beantragen. Inwiefern dieses Vorgehen sinnvoll wäre, nachdem der Bebauungsplan Sonne in Rechtskraft erwachsen ist, ist jedoch mehr als fraglich.

Welche Mittel stehen der Gemeinde zur Verfügung um gegen die Unsitte, schützenswerte Objekt absichtlich verfallen zu lassen, vorzugehen?

Die Bundesverfassung garantiert das freie Eigentumsrecht - demzufolge dürfe man sein Eigentum auch schlecht unterhalten oder gar zerstören. Eine Einschränkung dieses Eigentumsrechts gibt es nur in der Abwägung des öffentlichen Interesses und wenn eine Rechtsgrundlage vorhanden ist. So kann die Gemeinde zum Beispiel intervenieren, wenn die Sicherheit von Menschen oder Sachen, etwa durch herunterfallende Dachziegel, gefährdet ist. Die Gemeinde hat demnach begrenzte, aber vorhandene Möglichkeiten, um gegen den absichtlichen Verfall von schützenswerten Gebäuden vorzugehen. Dazu gehören insbesondere Auflagen im Rahmen der Bau- und Zonenordnung sowie das Einfordern von Sicherungsmassnahmen bei akuter Gefährdung der Bausubstanz.

Nutzt die Gemeinde diese Möglichkeiten aus?

Ja, gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) § 145 müssen alle Bauten und Anlagen in Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit und Feuersicherheit aufweisen. Sie sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass weder Menschen noch Sachen gefährdet werden. Insbesondere haben sie genügende Sicherheit für ihre Bewohnende und Benützende zu bieten. Wird diese gesetzliche Vorgabe nicht eingehalten, hält die Gemeinde die Grundeigentümer zur Vornahme der erforderlichen Massnahmen innert gesetzter Frist, unter Androhung der Ersatzvornahme, an.

Haben andere Gemeinden Reglemente mit anderen griffigen Instrumenten, um gegen diese Unsitte vorzugehen?

Im Kanton Luzern sind uns keine Gemeinden bekannt, die andere und griffigere Instrumente haben. Angesichts des freien Eigentumsrechts kann man davon ausgehen, dass solche Instrumente nur schwer umsetzbar wären.

### **3. Kosten**

Die Beantwortung dieser Interpellation hat keine externen Kosten ausgelöst.

Emmenbrücke, 9. April 2025

Für den Gemeinderat

Ramona Gut-Rogger  
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber