

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat 41/26

betreffend Teilsanierung Schulanlage Emmen Dorf; Kredit CHF 3'550'000.00



Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Nach dem erfolgreichen Abschluss der Teilsanierung des denkmalgeschützten Schulhauses Krauer steht nun beim zweiten historischen Schulhaus der Gemeinde eine erste Teilsanierung an. Mit der Teilsanierung der Schulanlage Emmen Dorf wird die wichtige Infrastruktur für den Schulbetrieb, aber auch für die Vereine im Ortsteil Emmen Dorf, modernisiert und attraktiviert.

Übersicht

Die Schulanlage ist eine zentrale öffentliche Infrastruktur im Ortsteil Emmen Dorf. Sie besteht aus einem denkmalgeschützten Hauptgebäude aus dem Jahr 1919, späteren Anbauten (Zwischentrakt, Einfachsporthalle, Kindergarten), einem eigenständigen Pavillon sowie den entsprechenden Aussensport- und Spielanlagen.

Das Projekt umfasst insbesondere bauliche Instandsetzungen der Bodenbeläge, feste Einbauten wie Schränke, Malerarbeiten sowie den Ersatz der Beleuchtung durch LED. Für den Brandschutz werden neue Abtrennungen zu den Korridoren erstellt beziehungsweise an die geltenden Anforderungen angepasst. Ein neuer Lift sorgt künftig für eine barrierefreie Erschliessung der Obergeschosse. Zudem wird das Raumprogramm für den Schulbetrieb optimiert durch die Schaffung von Gruppenräumen sowie den Team- und Vorbereitungszimmer. Die Emmer Vereine profitieren insbesondere von den Sanierungsmassnahmen in der alten Sporthalle und dessen Garderoben.

Parallel dazu wird gemeinsam mit der Betagtenzentren Emmen AG (BZE) die Projektidee eines Generationenspielplatzes geprüft. Die Sanierung der Gebäudehülle, allfällige Erweiterungen sowie die Umgestaltung der weiteren Umgebung sind für eine spätere, zweite Teilsanierungsphase vorgesehen. Die Umstellung der Heizungsanlage auf Fernwärme ist bereits im Jahr 2023 erfolgt.

Nach der Freigabe des Baukredits wird das beauftragte Planungsteam das Baugesuch fertigstellen und einreichen. Die Bauarbeiten sollen mehrheitlich von den Osterferien 2027 bis zu den Sommerferien 2028 jeweils während der Ferienzeit durchgeführt werden. Die Ausführungskosten belaufen sich auf CHF 3.55 Mio. Dies entspricht dem Betrag, der bereits im Juni 2026 im Rahmen der langfristigen Investitionsplanung für den Einwohnerrat ausgewiesen wurde.

Inhaltsverzeichnis

1. Strategische Verankerung	4
2. Bestand	6
3. Bedürfnisse	8
3.1 Handlungsbedarf Gebäude	8
3.2 Bedarf Nutzende.....	10
4. Projekt	14
4.1 Detailkonzepte der ersten Teilsanierung	15
4.2 Projektpläne nach Geschoss	17
5. Projektablauf	25
6. Finanzielle Auswirkungen	26
7. Kredit- und Ausgabenrecht.....	29
8. Antrag	29

1. Strategische Verankerung

Basierend auf der Vision und Mission sowie der Gemeindestrategie Emmen 2033 wurde das Legislaturprogramm 2026-2029 erarbeitet und am 17. September 2025 vom Einwohnerrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Darin sind vier Handlungsfelder definiert, die durch verschiedene Entwicklungsschwerpunkte ergänzt werden. Zudem werden die 17 (Sustainable Development Goals, SDG) Ziele für nachhaltige Entwicklung der UNO explizit berücksichtigt.

Die Umsetzung dieses Berichts und Antrags unterstützt die folgenden Entwicklungsschwerpunkte:

Legislaturprogramm 2026-2029

Ressourcen / Finanzen Wir setzen die zur Verfügung stehenden Ressourcen verantwortungsvoll ein und entwickeln Emmen für alle Generationen nachhaltig weiter.	
Mensch & Gesellschaft Unsere Volksschule trägt herausforderndes Verhalten und stärkt damit den Bildungserfolg aller Kinder und Jugendlichen.	

17 Ziele für nachhaltige Entwicklung /SDG

Nr. 12 In der öffentlichen Beschaffung nachhaltige Verfahren fördern, im Einklang mit der kommunalen Finanzstrategie.	
Nr. 4 Hochwertige Bildung Das Projekt betrifft insbesondere das Entwicklungsziel «Hochwertige Bildung». Gute Schulinfrastruktur ist eine Grundlage für das Schulwesen und führt zu brauchbareren und effektiveren Lernergebnissen.	

Siedungsleitbild und städtebauliches Gesamtkonzept

Das Siedungsleitbild wurde mit dem Bericht und Antrag «Siedungsleitbild 2014» am 16. April 2014 vom Einwohnerrat zur Kenntnis genommen. Es bildet die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Emmen. Darin ist definiert, dass der Perimeter und die heutige Nutzung der Schulanlage Emmen Dorf langfristig unverändert bleiben sollen (weisse Fläche).



Abbildung 1: Auszug Siedlungsleitbild / Entwicklungsstrategie

Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie der Gemeinde Emmen ist in sechs Teilstrategien aufgeteilt. Sie umfasst je eine Strategie für die Schulinfrastruktur, die Sport- und Freizeitanlagen, die Verwaltungsbauten, die Friedhofsanlagen, die Werk- und Schutzbauten sowie die Land- und Waldgrundstücke. Diese weisen untereinander räumliche und inhaltliche Schnittstellen auf. Die Immobilienstrategie mit den Projekten aller sechs Teilstrategien ist unter emmen.immostrategie.ch publiziert.

Strategie Schulbauten

Der Einwohnerrat hat am 30. Juni 2020 den Bericht und Antrag 22/20 betreffend «Kenntnisnahme Masterplanung Schulinfrastruktur – Schulbelegungskonzept 2020 - 2030» ohne Gegenstimme zur Kenntnis genommen. Der Bericht zeigt den bestehenden Sanierungsbedarf, die aktuell fehlende Schulrauminfrastruktur sowie den Anstieg der Schülerzahlen auf. Daraus abgeleitet wurden der Handlungsbedarf pro Schulanlage und deren Priorisierung festgelegt.

Das Rauminventar der Landis AG, Geroldswil, aus dem Jahr 2019 erfasst die Nutzung der einzelnen Räume und damit den aktuellen Bestand. Auf der Grundlage kantonaler Vorgaben wurde ermittelt, wie viele Räume im Verhältnis zur Anzahl Klassen benötigt werden. Um alle Schulanlagen gleich zu behandeln, wurde dieser Bedarf als Standard für die Gemeinde Emmen definiert. Daraus liess sich das bestehende Flächendefizit der Anlagen ermitteln.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Emmen wächst kontinuierlich. Aktuell leben rund 32'500 Menschen in der Gemeinde (Quelle: LUSTAT 2024). Auch die Zahl der Lernenden nimmt seit 2013 stetig zu. Aufgrund unterschiedlicher Bautätigkeiten fällt dieser Anstieg je nach Schulanlage jedoch verschieden aus. Die Schülerprognosen werden jährlich in einem technischen Schulraumbericht überprüft und aktualisiert.

Für die Schulanlage Emmen Dorf bleiben die Schülerzahlen bis ca. 2032 mit rund zwölf Klassen stabil. Anschliessend ist aufgrund neuer Wohnbauten ein Anstieg auf rund 15 Klassen möglich. Sollten die Schülerzahlen in Zukunft unerwartet noch stärker steigen, bleibt die Option für einen Ergänzungsbau auf dem Schulareal Emmen Dorf bestehen. Da der aktuelle Bedarf in Emmen Dorf unter zwölf Klassen und vier Kindergärten liegt, werden freie Räume vorübergehend für Klassen aus dem Einzugsgebiet Meierhöfli genutzt – dies bis zur Fertigstellung der dortigen Schulerweiterung im Jahr 2029.

2. Bestand

Die Schulanlage im historischen Zentrum von Emmen Dorf bildet zusammen mit der Kirche, dem Pfarrzentrum und dem Betagtenzentrum Emmenfeld das gesellschaftliche Zentrum für die Bevölkerung des Ortsteils. Im Südwesten grenzt der Perimeter an das Einzugsgebiet der Schulanlage Meierhöfli. Die Schulanlage Emmen Dorf verfügt über die erforderlichen zwölf Klassenzimmer und Fachräume sowie über zwei Kindergärten. Zwei weitere Kindergärten befinden sich im nahegelegenen Quartier Unterspitalhof.



Abbildung 2: Situation Schulanlage Emmen Dorf

- A Haupttrakt (Unterrichtsräume Primarschule) Baujahr 1919
- B Zwischentrakt (Unterrichtsräume Primarschule) Baujahr 1950
- C Einfachsporthalle mit Garderoben und Kindergarten Baujahr 1950
- D Pavillon (Unterrichtsräume Primarschule und Kindergarten) Baujahr 2014/2015
- E Pausenplatz
- F Allwetterplätze
- G Rasenplatz
- H Spielplätze

Aussenanlagen

Die Aussenanlagen bestehen aus dem asphaltierten Pausenplatz. Einer der beiden Allwetterplätze ist ebenfalls asphaltiert, der andere hat einen Sportbodenbelag. Der Rasenplatz in der Mitte schafft einen Ausgleich zu den ganzen versiegelten Flächen. Die drei Spielflächen komplementieren das Gesamtangebot der Anlage. Zwischen der Pestalozzistrasse und dem Zwischentrakt ist die Velo- und Autoparkierung der Fach- und Lehrpersonen.

Haupttrakt mit Zwischentrakt und Sporthalle

Der 1919 erstellte und schützenswerte Haupttrakt wurde 1950 erweitert. Die Einfachsporthalle und der dazugehörige Kindergarten schliessen eingeschossig an die Rückseite des Zwischentrakts an. Die gesamte Anlage wurde letztmals 1988, vor 38 Jahren, umfassend saniert. Die ehemalige Hauswarts Wohnung im Dachgeschoss wurde vor einigen Jahren mit minimalen baulichen Eingriffen umgenutzt. Sie dient heute als Vorbereitungsraum für Lehrpersonen, für die Schulsozialarbeit sowie für den Musikschulunterricht. Die Tagesstrukturen sind im Erdgeschoss des Haupttrakts untergebracht. Defizite gibt es primär bei den Neben- und Spezialräumen.

Die Bausubstanz ist dem Alter entsprechend in einem guten Zustand. Handlungsbedarf besteht jedoch beim Innenausbau sowie bezüglich des Brandschutzes und der Barrierefreiheit. Auch die Garderoben der Einfachsporthalle entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Da die letzte umfassende Sanierung im Jahr 1988 stattfand, weisen die zusammenhängenden Gebäude (Haupttrakt, Zwischentrakt und Sporthalle) dieselben Sanierungszyklen auf.

Baulicher Zustand

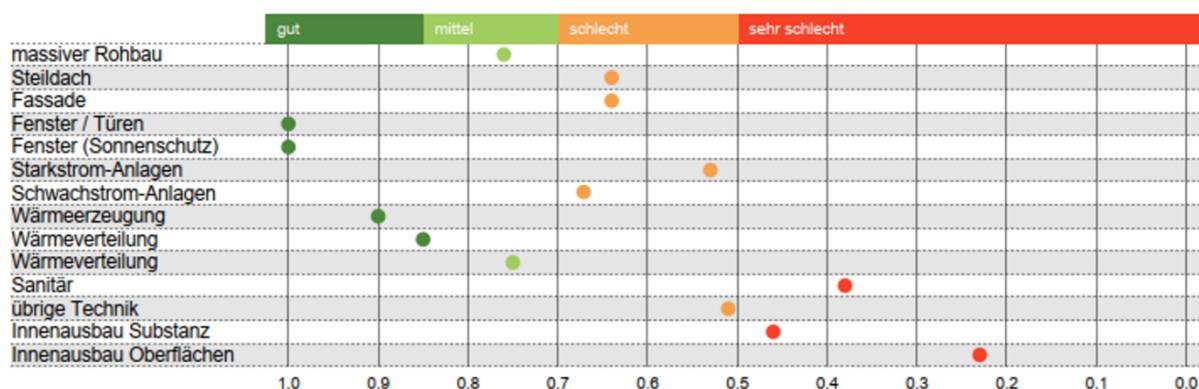


Abbildung 3: Zustandsbewertung Haupttrakt, Zwischentrakt und Sporthalle; Auszug Stratus Juni 2026

Pavillon

Das Erdgeschoss des Pavillons in Holzmodulbauweise wurde 2014 als Jugendtreff («Meetpoint») eröffnet. Bereits 2015 wurde das Gebäude aufgestockt, um zusätzlichen Schulraum zu schaffen. Der Zustand ist gut und zeitgemäss. Heute sind im Pavillon zwei Primarklassen und ein Kindergarten untergebracht.

Baulicher Zustand

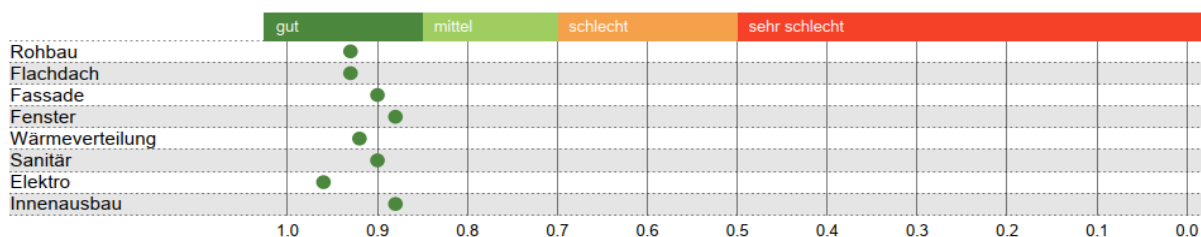


Abbildung 4: Zustandsbewertung Pavillon; Auszug Stratus Juni 2026

3. Bedürfnisse

An das Projekt werden vielfältige Anforderungen gestellt. Neben rein baulichen Sanierungsmassnahmen, dem Brandschutz und der Barrierefreiheit steht auch die Optimierung des Schulraumbedarfs im Fokus.

3.1 Handlungsbedarf Gebäude

Sämtliche geltenden Normen und gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten; darüberhinausgehende Anforderungen bestehen nicht. Da der Haupttrakt unter Denkmalschutz steht, müssen alle baulichen Massnahmen und deren Umsetzung eng mit der kantonalen Denkmalpflege abgestimmt werden. Gemäss dem Bericht und Antrag 13/23 «Energiemassnahmen gemeindeeigener Gebäude» vom 16. Mai 2023 an den Einwohnerrat liegt der energetische Schwerpunkt bei dieser Teilsanierung auf der vollständigen Umstellung der Beleuchtung auf LED.

Brandschutz

Die Gebäude verfügen zurzeit über keine Brandabschnitte nach heutigen Brandschutznormen. Die Korridore müssen optimiert werden, sodass zugleich eine Nutzung für den Unterricht ermöglicht wird und die Anlage den aktuellen Vorschriften entspricht.

Schadstoffe

Bei den Vorabklärungen wurden Schadstoffe in geringem Masse nachgewiesen. Dabei handelt es sich um punktuelle Funde von Asbest, Schwermetallen und weiteren Stoffen. Im Fachbericht wurden diese alle mit der niedrigsten Dringlichkeitsstufe beurteilt, gemäss welcher die Schadstoffe bei der nächsten Sanierung zu entfernen sind. Ein Asbestbefund hat eine mittlere Einstufung, welche eine Sanierung in den nächsten 2 bis 5 Jahren empfiehlt. Dieser Befund ist an einer Rohrbandage an der Decke der Heizzentrale im Untergeschoss. Zu dieser hat nur die Hauswartung Zutritt. Auch dieser Asbest ist ebenfalls in gebundener Form und stellt kein erhöhtes Risiko dar. Generell besteht durch die vorhandenen und dem Alter des Objekts geschuldeten Schadstoffe für den aktuellen Schulbetrieb keine Gefährdung. Im Zuge der nächsten Sanierung sind die Altlasten zu entfernen. Ausnahme bildet der Farbanstrich der Radiatoren, welcher in der Farbe PCB (polychlorierte Biphenyle) aufweist. Die Radiatoren werden beim Ersatz der Heizungsverteilung mit der zweiten Teilsanierung (2040/2041) ersetzt. Die bestehenden Radiatoren auszubauen, zu schleifen und wie-

der zu montieren wurde innerhalb des Bauprojektes geprüft. Das Kosten / Nutzen Verhältnis ist nicht gegeben. Zumal das Risiko besteht, dass einige der Radiatoren bei der Demontage und Transport auseinanderbrechen könnten.

Erdbebensicherheit

Die statische Überprüfung der Erdbebensicherheit hat geringfügige Defizite an einer Giebelwand im Dachbereich aufgezeigt. Diese sind zu beheben und soll mit der vorliegenden Teilsanierung ausgeführt werden.

Hindernisfreie Erschliessung

Die Schulanlage - insbesondere der Klassentrakt - ist aktuell nicht barrierefrei und entspricht damit nicht dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG). Die Unterrichtsräume sowie der Aussenbereich sind hindernisfrei zu erschliessen. Zudem ist eine gesetzeskonforme, rollstuhlgängige Toilette einzubauen.

LED

Mit Ausnahme weniger Einzelräume ist die gesamte Schulanlage noch mit veralteten Leuchtmitteln ausgestattet. Die Beleuchtung soll flächendeckend auf LED umgerüstet werden.

Wärmeerzeugung und -verteilung

Die Wärmeversorgung wurde bereits 2023 auf Fernwärme umgestellt. Sie entspricht somit den Vorgaben der Energiestrategie der Gemeinde Emmen. Der alte Öltank wurde unterirdisch im Bereich der Parkplätze belassen. Falls in diesem Bereich im Zusammenhang mit einer neuen Liftanlage Anpassungen stattfinden, ist dieser zurückzubauen und fachgerecht zu entsorgen. Die Wärmeverteilungsanlagen wurden aufgrund ihres Alters vorab geprüft. Ein sofortiger Ersatz wäre jedoch unwirtschaftlich. Der Zustand der Leitungen wird im Zuge der Arbeiten dokumentiert. Ein vollständiger Ersatz ist langfristig im Rahmen der zweiten Teilsanierung ca. 2040/2041 umzusetzen.

Photovoltaik

Das Potenzial für Photovoltaikanlagen (PV) wurde im Bericht und Antrag 13/23 «Energiemassnahmen gemeindeeigener Gebäude» vom 16. Mai 2023 ausgewiesen und als gering bis mittel eingestuft. Aufgrund des Denkmalschutzes, der stark verwinkelten Dachlandschaft und der empfindlichen Biberschwanz-Ziegel eignet sich das Hauptgebäude nicht für eine Solarnutzung. Auf dem Pavillon ist bereits eine PV-Anlage seit der Aufstockung 2015 in Betrieb, die bereits 20% des Energiebedarfs der Schulanlage deckt.

Gebäudehülle

Die Fenster verfügen bereits über eine Zweifach-Isolierverglasung, die restliche Gebäudehülle ist jedoch ungedämmt. Eine energetische Gesamtsanierung inklusive neuer Fenster und Fassadendämmung ist zwar erstrebenswert, aufgrund der soliden Bausubstanz und der strengen Denkmalschutzaufgaben kurzfristig jedoch nicht zwingend erforderlich. Diese Massnahmen werden aufgrund der beschränkten finanziellen Mitteln der Gemeinde Emmen in die zweite Teilsanierung von ca. 2040/2041 verschoben. Die Thematik Fluglärm wird separat im Abschnitt 3.2 behandelt.

Innenausbau

Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge sowie die Einbauschränke in den Klassenzimmern sind stark abgenutzt und müssen instand gestellt werden. Im Estrichbereich des Dachgeschosses hat sich über die Jahrzehnte einiges an Möbeln, Baumaterialien usw. angesammelt und soll im Zuge der Arbeiten geräumt werden.

Aussenanlagen

Die Aussensport- und Spielanlagen (Pausenplatz, Allwetter- und Spielplätze sowie der Naturrasenplatz) sind zwar in die Jahre gekommen, erfüllen ihren Zweck jedoch nach wie vor.

3.2 Bedarf Nutzende

Dieser Abschnitt befasst sich mit den betrieblichen Bedürfnissen der Volksschule, der Vereine und des Betriebes.

Gruppenräume / IF-Räume

Gemäss der Schulraumstrategie ist die Schulanlage Emmen Dorf auf zwölf Klassen und vier Kindergärten ausgelegt. Im Vergleich zum Standard-Raumprogramm des Kanton Luzerns fehlen heute zwei Gruppenräume und vier Räume für die Integrative Förderung (IF). Da die Richtwerte vom Kanton Luzern (25 m² für Gruppenräume und 35 m² für IF-Zimmer) im historischen Altbau nicht überall exakt umsetzbar sind, wird eine pragmatische Lösung angestrebt: Es sollen insgesamt zehn Räume (sechs Gruppenräume und vier IF-Zimmer) mit einer Grösse von 20 m² bis 40 m² bereitgestellt werden.

Singsaal / Multifunktionsraum

Der bestehende Singsaal im EG ist gemäss offiziellem Raumprogramm des Kanton Luzern zu klein und entspricht eher einem Mehrzweckraum. Das Defizit an einem grossen Mehrzweckraum (ca. 100 m²) soll langfristig, mit der zweiten Sanierungsetappe, behoben werden. Mittelfristig ist eine Übergangslösung tragbar: Für grössere Veranstaltungen kann - wie bereits beim Schulhaus Krauer erprobt - der Saal des benachbarten Pfarreizentrums der katholischen Kirchgemeinde angemietet und genutzt werden. Dies ist heute schon bei Bedarf der Fall und hat sich als gute Lösung erwiesen.

Team- und Vorbereitungszimmer

Die Team- und Vorbereitungszimmer der Lehrpersonen sind aktuell in Summe mit 8, 14 und 40 m² sehr klein, auf verschiedene Standorte verteilt und weisen ein Flächendefizit von rund 40 m² auf. Diese Räume werden im Zuge der Sanierung zentralisiert, optimiert und vergrössert.

Tagesstruktur

Die Nachfrage nach schulergänzender Betreuung (Tagesstrukturen) steigt auch im Emmen Dorf stark an. Der aktuelle Bedarf kann in den bestehenden Räumlichkeiten knapp gedeckt werden, wobei für Aktivitäten oft auch die Einfachsporthalle mitbenutzt wird. Derzeit werden verschiedene betriebliche Massnahmen getestet, um die räumliche Situation zu entspannen. Zur Abdeckung von Auslastungsspitzen kann im Bedarfsfall eine Mitnutzung von Räumen des Pfarreizentrums geprüft werden. Gespräche dazu haben bereits stattgefunden.

Musikschule

Der Musikschulunterricht findet nur punktuell und ausserhalb der regulären Unterrichtszeiten in den freien Gruppen- und IF-Räumen statt. Hier besteht derzeit noch kein zusätzlicher Handlungsbedarf. Weitere Räume könnten zu Randzeiten aktiviert oder im Pfarreizentrum dazu gemietet werden.

Schulsport

Die bestehende Einfachsporthalle deckt den Grossteil des obligatorischen Schulsportunterrichts ab. Bei Kapazitätsengpässen können ältere Klassen künftig auch auf die neue Doppelsporthalle Meierhöfli, welche ab 2028 zur Verfügung steht, ausweichen. Im Bericht und Antrag 22/20 betreffend «Kenntnisnahme Masterplanung Schulinfrastruktur – Schulbelegungskonzept 2020 - 2030» war ein Ersatz der Einfachsporthalle bereits angedacht. Der Neubau einer zusätzlichen Sporthalle vor Ort ist ohne ein sich verstärkendes Wachstum nicht angezeigt und wäre aus heutiger Sicht unverhältnismässig.

Vereinssport

Die Einfachsporthalle wird von verschiedenen lokalen Sportvereinen rege genutzt (Frauenturnverein Emmen, TV Mauritius Aktivriege, STV Emmen Herren, TV Sokol und Faustballer). In den Wintermonaten ist die Halle durch zusätzliche Trainings des SC Emmen zu 100% ausgelastet. Mit den beiden neuen Doppelsporthallen Hübli (Inbetriebnahme 2026) und Meierhöfli (Inbetriebnahme 2028) entstehen jedoch gemeindeweit die dringend benötigten Entlastungskapazitäten. Seitens Vereine werden immer wieder die veralteten Garderoben und Duschen zurecht bemängelt. Die Garderoben und Duschen sollen deshalb gemäss heutigen Anforderungen instand gestellt werden.

Damit den Vereinen ein einfacher und unkomplizierter Zugang zu der Einfachsporthalle und Garderoben gewährleistet werden kann, ist die Schliessanlage auf eine elektronische Schliessung mit Badge System umzurüsten.

Bewirtschaftung

Für einen effizienten Unterhalt und Betrieb ist eine hindernisfreie Erschliessung aller Gebäudeteile sowie eine gut zugängliche Anlieferung essenziell. Die heute sehr knappen Lager- und Reinigungsflächen werden im Rahmen des Projekts optimiert. Die Container sind neben dem Parkplatz an der Fassade aufgereiht. Bei Umgebungsanpassungen in diesem Perimeter soll der Containerbereich, wie bei den meisten anderen Schulanlagen, entsprechend eingefasst werden.

Parkierung

Die Parkplatzanlage wurde mit der Zuleitung der Fernwärme angepasst und auch bereits ein Behindertenparkplatz im Jahr 2023 realisiert. Die Veloparkierung des Schulpersonals ist stark ausgelastet. Die abschliessbare Fläche soll in etwa verdoppelt werden. Dies entspricht der Grösse, welche bei der Schulanlage Krauer bei der Teilsanierung 2025 in Betrieb genommen wurde.

Pausenplatz

Der grosszügige Pausenplatz vor dem Haupttrakt besteht fast vollständig aus Asphalt, was im Sommer zu einer starken Hitzeentwicklung führt. Um die Aufenthaltsqualität zu steigern, wäre eine Teilentsiegelung, eine ökologische Aufwertung - auch aus Sicht der Grünstadt - und zusätzliche Beschattungen für die Lernenden wünschenswert. Da dies jedoch den finanziellen Rahmen der ersten Teilsanierung sprengen würde, wird dieses Anliegen im Rahmen der Umgebungsgestaltung zu einem späteren Zeitpunkt geprüft.

Verkehrsgarten

Seit dem Rückbau des Verkehrsgarten beim Schulhaus Meierhöfli aufgrund der laufenden Neubauarbeiten, verfügt die Gemeinde Emmen nur noch auf dem Krauer-Areal über einen Verkehrsgarten auf den Schulanlagen. Gesetzlich ist die Gemeinde nicht verpflichtet, zwei Verkehrsgärten zu betreiben. Angesichts der Gemeindegrösse wären zwei Anlagen jedoch sinnvoll. Eine kombinierte Umsetzung (Verkehrsgarten und Entsiegelung des Pausenplatzes) wurde geprüft. Zu beachten ist, dass die Asphaltflächen, wie oben beschrieben, heute multifunktional genutzt werden (u.a. die Chilbi, als Parkplatz bei Beerdigungen, Veranstaltungen im Pfarreizentrum Emmen und andere Veranstaltungen). Im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) ist ein separates Projekt «Aussenplatz Verkehrsgarten» mit CHF 210'000.00 eingestellt, das derzeit jedoch nicht priorisiert ist. Bei einer künftigen Umsetzung müssen diese Nutzungskonflikte sorgfältig koordiniert werden.

Lediglich die Markierungen für den Verkehrsgarten auf der Asphaltfläche zu applizieren ist nicht sinnvoll, da der Asphalt schon mehrfach provisorisch repariert wurde und mittlerweile die Flächen ganzheitlich instand gestellt werden müssen.

Eine kombinierte Betrachtung des heutigen Zustandes, der verschiedenen Nutzungen und Anforderungen zur Reduktion von Hitzeinseln inklusive ökologischer Aufwertung wären somit eigentlich angezeigt. In der Interpellation 33/26 «konkrete Massnahmen zur Reduktion von Hitzeinseln in der Gemeinde Emmen» wird das Thema ebenfalls aufgegriffen.



Abbildung 5 / 6: Übersicht Pausenplatz und bestehende Asphaltfläche

Spielplatz

Der bestehende Spielplatz direkt beim Pavillon weist verschiedene Mängel auf. Der 2022 erbaute «Roger Federer» Spielplatz befindet sich am Rand der Schulanlage und ist dadurch nur bedingt integriert. Bei der Erstellung wurde der Fokus insbesondere auf die Steigerung der Biodiversität gelegt, um naturnahes Spielen zu ermöglichen. Die barrierefreie Zugänglichkeit und generationenübergreifend nutzbare Geräte stehen heute nur bedingt zur Verfügung. Der Zustand ist jedoch noch sehr gut. In Zusammenarbeit mit der Betagtenzentren Emmen AG (BZE), deren Kita «Luuszapfe» und der Kontaktstelle Alter, wird derzeit die Projektidee eines Generationenspielplatzes erarbeitet. Die Realisierung soll zeitgleich mit dem Abschluss der ersten Teilsanierung im Sommer 2028 realisiert werden. Der Fokus soll dabei auf der Verbindung der Spielplätze [5] und [6] zu einer inklusiven Gesamtanlage liegen sowie einer rückwertigen Anbindung des BZE-Areals, damit der Zutritt sicher und entfernt vom Strassenraum erfolgen kann. Im AFP ist dafür ein separates Budget von CHF 200'000.00 unter dem Projekttitel «Generationenspielplatz Emmen Dorf: Erstellung» vorgesehen. Die Finanzierung würde anteilmässig zwischen Gemeinde und der BZE erfolgen. Dies betrifft die Erstellungs- wie auch die Unterhaltskosten der Anlage.

Durch den Generationenspielplatz entstehen Synergien innerhalb der gemeindeeigenen Betriebe und Nutzungen. Der heute reine Schulanlagen-Spielplatz erhält eine wesentlich bessere Frequentierung. Dieses Pionierprojekt trägt damit dem zukünftigen demografischen gesellschaftlichen Wandel Rechnung.



Fluglär m

4. Projekt

- Erste Teilsanierung (2027/2028): Fokus auf den Innenausbau, die Erfüllung gesetzlicher Vorgaben (Brandschutz, Behindertengleichstellungsgesetz BehiG) sowie den Liftanbau und die Sanierung der Garderoben bei der Einfachsporthalle.
- Zweite Teilsanierung (ca. 2040/2041): Fokus auf die energetische Sanierung der Aussenhülle (Dach, Fenster, Fassade), die Sanierung der Haupt-Nasszellen (WC-Anlagen) sowie eine allfällige Erweiterung der Schulbauten oder den Ersatz der Sporthalle.

Erste Teilsanierung: geplante Realisierung 2027/2028

- Umsetzung Fluchtkorridore und Brandabschnitte
- Umsetzung flächendeckender LED-Ersatz
- Umsetzung BehiG mit einer Liftanlage und IV-WC
- Umsetzung Erdbebenertüchtigung
- Sanierung Schadstoffe
- Auffrischen der Bodenbeläge
- Malen sämtlicher Wände und Decken
- Auffrischen der Einbauschränke
- Anpassung der Lüftungsanlage Garderoben Sporthalle
- Ersatz der Lüftungsanlage Sporthalle
- Raumunterteilungen für Gruppen- und IF Räume, sowie Aktivierung Estrich für IF Räume
- Umplatzierung der Schulbibliothek
- Bündeln des Team- und Vorbereitungszimmers inklusive neuer Küche
- Softsanierung Nasszellen in den Garderoben Einfachsporthalle
- Umrüstung der Aussentüren auf eine elektronische Schliessanlage für Vermietung der Räume
- Umgebung - Erweiterung Veloparkierung Lehrpersonen, Containerplatz und Rückbau Öltank

Zweite Teilsanierung: aktuell geplante Realisierung ca. 2040/2041

- Energetische Sanierung der Hauptdächer inklusive Sanierung der Dacheindeckung (Ziegel)
- Energetische Sanierung der Fassade inklusive Ersatz der Fenster
- Sanierung Haustechnik (exklusive Wärmeerzeugung)
- Sanierung Nasszellen (WC-Anlagen) Haupttrakt
- Ersatz Allwetterplätze
- Prüfung Ersatz der Sporthalle
- Prüfung Erweiterungsbau
- Prüfung weiterer Ausbau des Dachgeschosses

4.1 Detailkonzepte der ersten Teilsanierung

Brandschutz

Da für die Schulanlage bisher kein umfassendes Brandschutzkonzept bestand, fehlen definierte Fluchtwege und vorgeschriebene Brandabschnitte. Die neuen Raumabtrennungen für den Schulbetrieb lassen sich optimal mit den erforderlichen Brandschutztüren kombinieren, wodurch wertvolle Synergien entstehen. So entstehen im 1. und 2. OG Gruppenflächen, welche für den Schulbetrieb genutzt werden können. Das Konzept wurde bereits im Vorfeld mit der Gebäudeversicherung Luzern (GVL) vorbesprochen und als zweckmässig sowie bewilligungsfähig eingestuft. Die Brandschutzmassnahmen im Haupttrakt der Schulanlage Krauer wurden im gleichen Rahmen umgesetzt.

LED-Ersatz

Um die ökologischen Ziele der Gemeinde zu erreichen und Betriebskosten zu senken, wird die Beleuchtung in allen Gebäudeteilen auf LED umgestellt. Da der Import von FL-Röhren seit 2024 verboten ist, ist dieser Schritt unumgänglich (derzeitige Reparaturen werden noch über Lagerbestände abgewickelt). Im denkmalgeschützten Haupttrakt erfordern die historischen Stuckatur-Decken in den Gängen grösste Sorgfalt, da die alten Lampenstellen mit floralen Verzierungen versehen sind. Die neuen Leuchten wurden deshalb bereits gemeinsam mit der kantonalen Denkmalpflege bemustert. In den Klassenzimmern kommen moderne Standard-Schulraumleuchten zum Einsatz. Diese verfügen über einen indirekten Lichtanteil, sind dimmbar und mit einer Präsenz- sowie Tageslichtsteuerung ausgestattet. Diese Umsetzung entspricht mittlerweile der Standardausführung der Gemeinde Emmen, welche bereits in mehreren Objekten umgesetzt wurde. Zuletzt bestätigt im Einwohnerrat mit dem genehmigten Bericht und Antrag 06/26 «Umstellung Schulanlage Gersag auf LED-Beleuchtung».

Barrierefreiheit

Zur Gewährleistung des Behindertengleichstellungsgesetzes wird eine neue Liftanlage an der Aussenseite des Zwischentrakts angebaut. Im Vorprojekt wurden verschiedene Standorte im Gebäudeinneren geprüft, mussten jedoch aus Denkmalschutzgründen verworfen werden. Der gewählte Aussenstandort ist mit der kantonalen Denkmalpflege abgestimmt. Da die Sporthalle, die Tagesstrukturen und der Singsaal um ein halbes Geschoss versetzt zum restlichen Erdgeschoss liegen, sind ergänzende Massnahmen nötig: Die Sporthalle wird über einen barrierefreien Zugang vom Parkplatz her erschlossen; für die Tagesstrukturen wird eine Rampe beim Haupteingang auf der Seite des Pausenplatzes erstellt. Der neue Lift erleichtert zudem den täglichen Betrieb (z. B. Transport von Reinigungswagen und Unterrichtsmaterial). Das Erschliessungskonzept wurde bereits mit der kantonalen Fachstelle für hindernisfreies Bauen abgestimmt und als zielführend beurteilt. Eine Teilkonformität für einzelne, schwer zugängliche Nebenräume wie beispielsweise im Estrich wird von der Fachstelle toleriert.

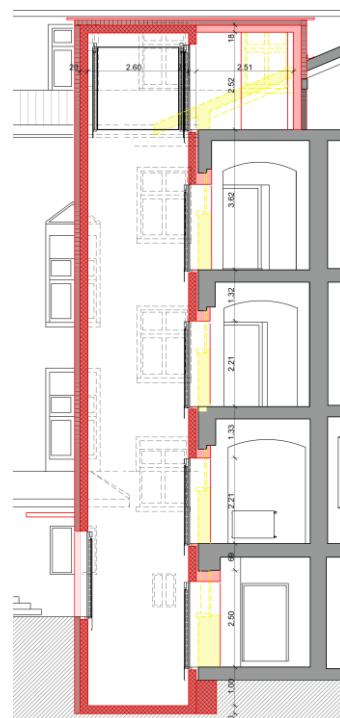


Abbildung 8: Schemaschnitt Liftanlage

Denkmalschutz

Der Haupttrakt (Baujahr 1919) ist im kantonalen Denkmalverzeichnis als schützenswert eingetragen; die neueren Trakte sind nicht inventarisiert. Dem historischen Haupteingang mit seinen wertvollen Wandmalereien sowie dem Treppenhaus mit den wertvollen Stuckdecken wird in der Planung und Ausführung grösste Beachtung geschenkt. Ziel ist der optimale Erhalt der Originalsubstanz. In Verhandlungen zwischen der Denkmalschutzbehörde und der Gebäudeversicherung konnte beispielsweise eine pragmatische Lösung für die historische Haupteingangstüre gefunden werden: Sie muss nicht zwingend in Fluchtrichtung öffnen und kann im Originalzustand verbleiben. Andere Innentüren dürfen im Gegenzug durch optisch identische, moderne Brandschutztüren ersetzt werden, was eine aufwendige und teure Aufarbeitung der alten Türen erübrigt und somit Kosten spart.

Oberflächen

Die abgenutzten Oberflächen der Böden, Wände und Ecken tragen wesentlich zum veralteten Gesamteindruck der Schulanlage bei. Nach rund 40 Jahren, seit der letzten Sanierung von 1988, werden daher alle Wände und Decken instandgesetzt und frisch gestrichen. Die robusten Bodenbeläge in den Korridoren und Nasszellen können erhalten werden. Für die Klassenzimmer wurde in einem Raum erfolgreich getestet, dass die bestehenden Linoleumböden durch eine professionelle Reinigung und Neuversiegelung optisch und qualitativ neuwertig aufbereitet werden können. Dies spart rund 30 Prozent der Kosten im Vergleich zu einem kompletten Ersatz. Zudem entfällt das Risiko, bei einem Ausbau auch die Unterböden sanieren zu müssen - ein entscheidender Vorteil, da die Arbeiten zwingend in den kurzen Schulferien abgeschlossen sein müssen. Die alten bestehenden Einbauschränke werden an gleicher Stelle ersetzt, was zusammen mit der neuen LED-Beleuchtung für eine helle und freundliche Lernumgebung sorgt.

Umgebung

Im vorliegenden Projekt sind keine umfassenden Umgebungsmassnahmen eingeplant. Einzig im unmittelbaren Bereich des neuen Liftanschlusses werden die erforderlichen Anpassungen am Terrain vorgenommen. In diesem Bereich wird der alte Öltank entfernt. Anschliessend an den neuen Liftanbau wird ein Containerplatz ausgebildet, sowie der Unterstand der Veloparkierung für die Lehrpersonen erweitert.

Der Generationenspielplatz soll in einem eigenen Projekt «Generationenspielplatz Emmen Dorf: Erstellung», parallel zur Teilsanierung erstellt und für das Schuljahr 2028 im Sommer bereitgestellt werden.

4.2 Projektpläne nach Geschoss

Neben den oben beschriebenen übergeordneten Eingriffen werden nachfolgend die baulichen Massnahmen für jedes Stockwerk im Detail aufgezeigt und erklärt. Die grauen/schwarzen Bauelemente, auf den Planskizzen unten, sind bestehend und bleiben erhalten. Die gelben Bauelemente werden zurück gebaut und die roten Bauelemente werden neu erstellt.

Untergeschoss

Im Untergeschoss des Haupt- und Zwischentrakts werden ausgewählte Türen durch Brandschutztüren ersetzt. Das Materiallager 3 mit dem Töpferbrennofen der Volksschule erhält eine eigene Brandschutzabtrennung. Da der neue Lift bis ins Untergeschoss führt, sind auch die dortigen Werkräume künftig barrierefrei zugänglich. Der im Bereich des geplanten Liftfundaments liegende, stillgelegte Heizöltank wird im Zuge der Aushubarbeiten fachgerecht rückgebaut und entsorgt.

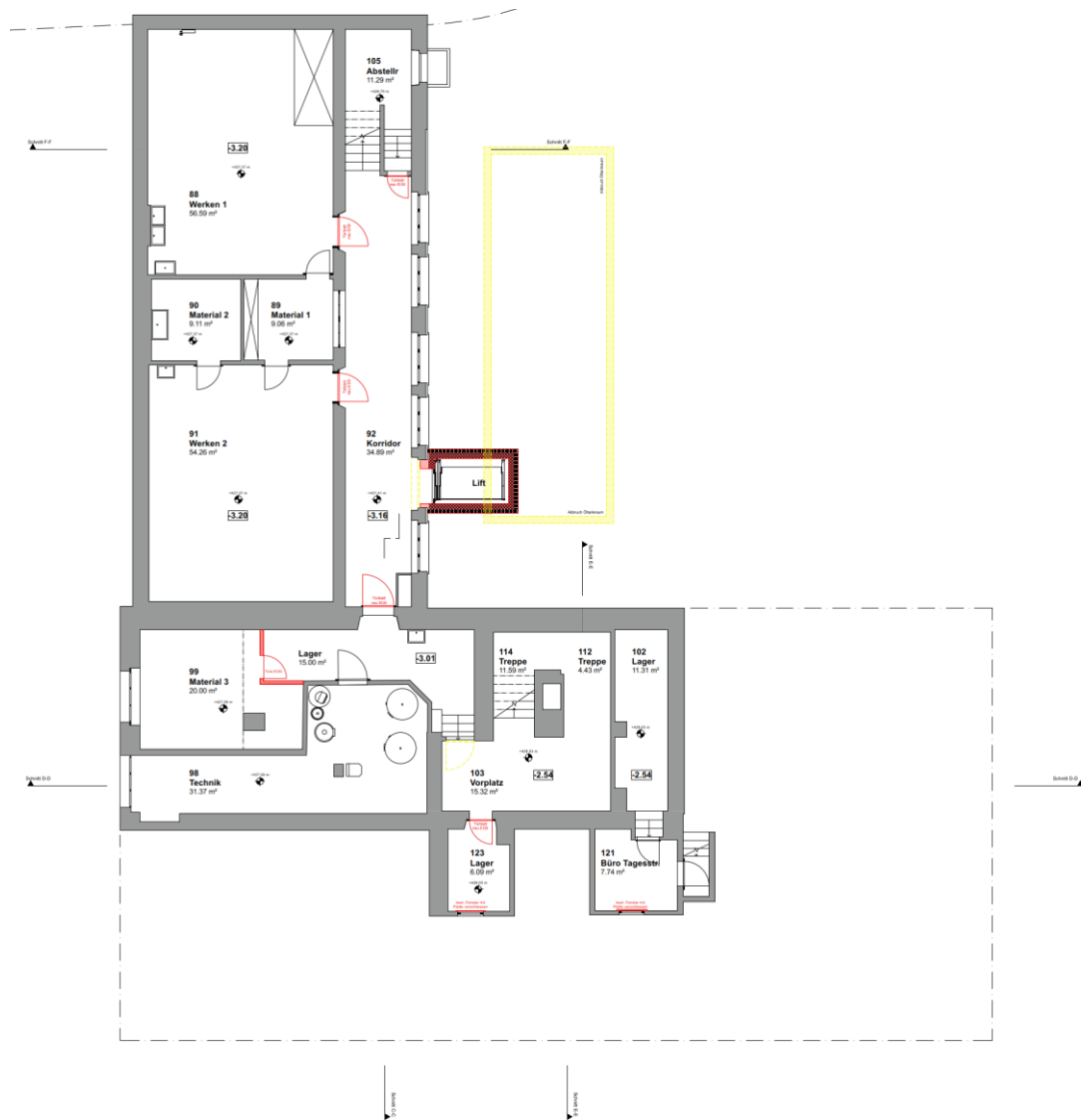


Abbildung 9: Grundrissplan Untergeschoss

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss des Haupt- und Zwischentrakts werden die erforderlichen Brandschutztüren verbaut und das Treppenhaus mittels einer Brandschutzverglasung (Metall/Glas), analog der Teilsanierung vom Schulhaus Krauer, abgetrennt. Die bisherige Schulbibliothek, neu im Dachgeschoss angeordnet, wird als Schulinsel (Time-in Raum) umgenutzt und am bisherigen Standort der Schulinsel entsteht das neue Vorbereitungszimmer für die Lehrpersonen. Es wird eine Verbindungstüre zum Teamzimmer erstellt und die rund 40 Jahre alte Küche wird ersetzt. Zur Verbesserung der Raumakustik erhalten beide Räume schallabsorbierende Decken. Der Aussenlift erschliesst fast das gesamte Stockwerk barrierefrei. Der rollstuhlgängige Zugang zu den Tagesstrukturen und dem Multifunktionsraum beim Haupteingang erfolgt über eine Rampe im Aussenbereich des Pausenplatzes. Der Eingangsbereich besitzt einen hohen denkmalpflegerischen Wert; die dortigen historischen Wandbilder werden sorgfältig restauriert.

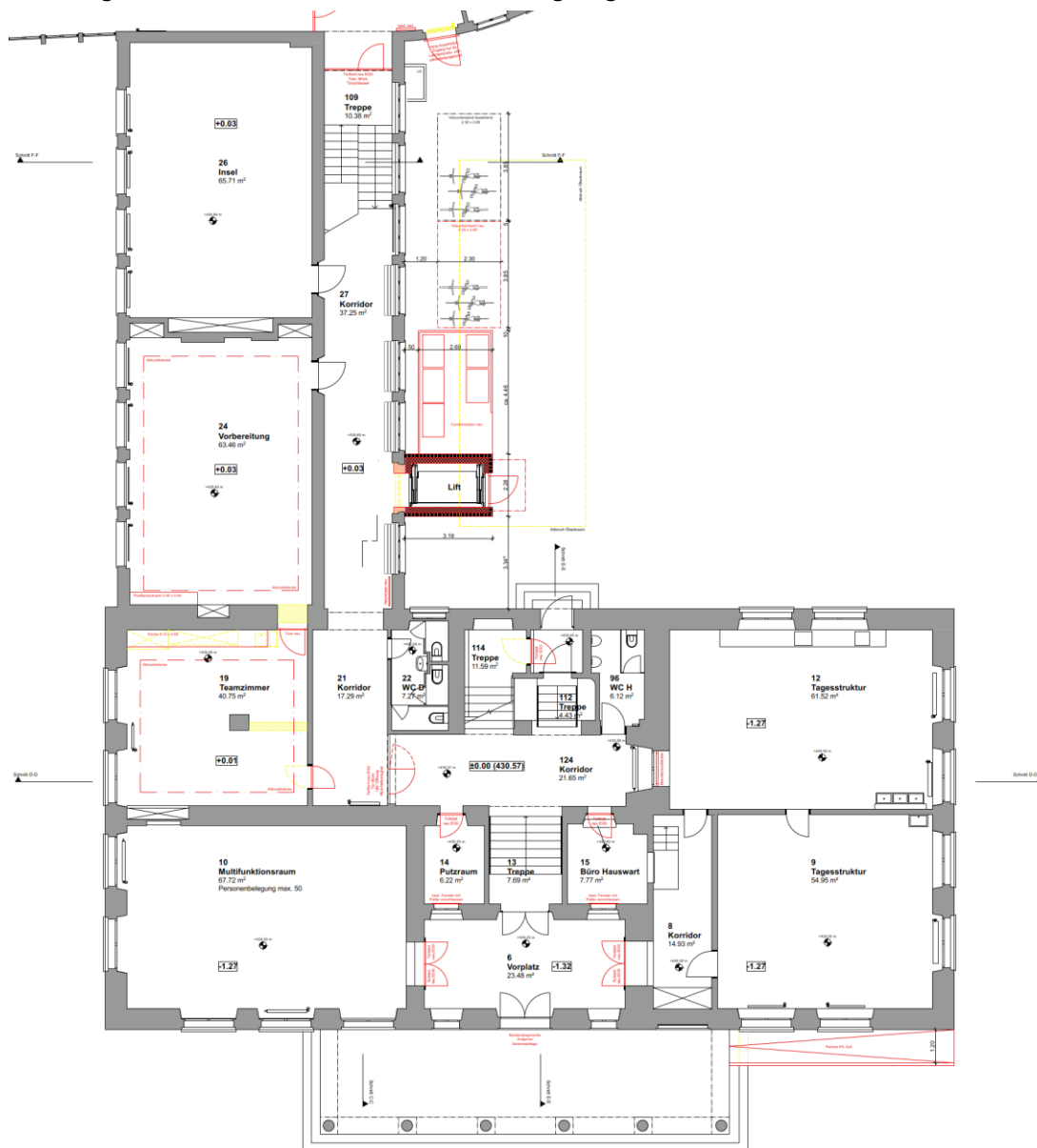


Abbildung 10: Grundrissplan Erdgeschoss Teil Haupt- und Zwischentrakt

Auch im Erdgeschoss des Sporthallentraktes werden neue Brandabschnitte gebildet. Die Sporthalle erhält zudem einen zweiten Fluchtweg, um eine Belegung von bis zu 100 Personen für grössere Schulveranstaltungen zu ermöglichen. Die Garderoben und Duschen werden sanft saniert; dabei wird unter anderem der fehlende Sichtschutz vom Gang her behoben. Weiter wird in jedem der beiden Duschräume eine Einzelduschkabine, wie in den neuen Doppelsporthallen des Hübeli und Meierhöfli realisiert. Diese wird seitens Schule aufgrund von Mobbing, Scham und religiösen Gründen gewünscht.

Die neue Lüftungsanlage der Sporthalle wird platzsparend auf einem Podest im Geräteraum installiert, die Leitungsführung erfolgt über den Estrich. Bei der Garderobenlüftung reicht der Ersatz der Steuerung, das bestehende Kanalnetz wird weitergenutzt. Das System wird jedoch erweitert, um auch die Toiletten und die Lehrpersonengarderobe mechanisch zu entlüften. Um die barrierefreie Verbindung vom versetzten Sporthallenniveau zum Lift im Hauptgebäude zu gewährleisten, wird der Zugang über den Parkplatz mit einer entsprechenden Türverbindung ausgestattet. Damit ist die Einfachsporthalle neu am Abend für Vereine von drei Zugängen her erschlossen. Die neue Brandschutztüre zum Zwischen- / Haupttrakt wird zeitgesteuert ausgeführt, damit die Vereine nicht Zugang zum Schulteil der Anlage erhalten.



Abbildung 11: Grundrissplan Erdgeschoss Teil Sporthalle mit Garderoben und Kindergarten

1. Obergeschoss

Hier werden ebenfalls die notwendigen Brandschutztüren eingebaut und das Treppenhaus brandschutz-technisch abgetrennt. Durch die neue Raumaufteilung im rechten Treppenhausbereich entsteht eine zusätzliche Lern- und Gruppenarbeitsfläche. Ein bestehendes Klassenzimmer wird in zwei IF-Räume unterteilt. Mit den beiden Klassenzimmern im Pavillon stehen die zwölf Klassenzimmer auf der Anlage zur Verfügung. Das gesamte Stockwerk ist neu per Lift barrierefrei erreichbar. Der Sporthallentrakt besitzt kein Obergeschoss.

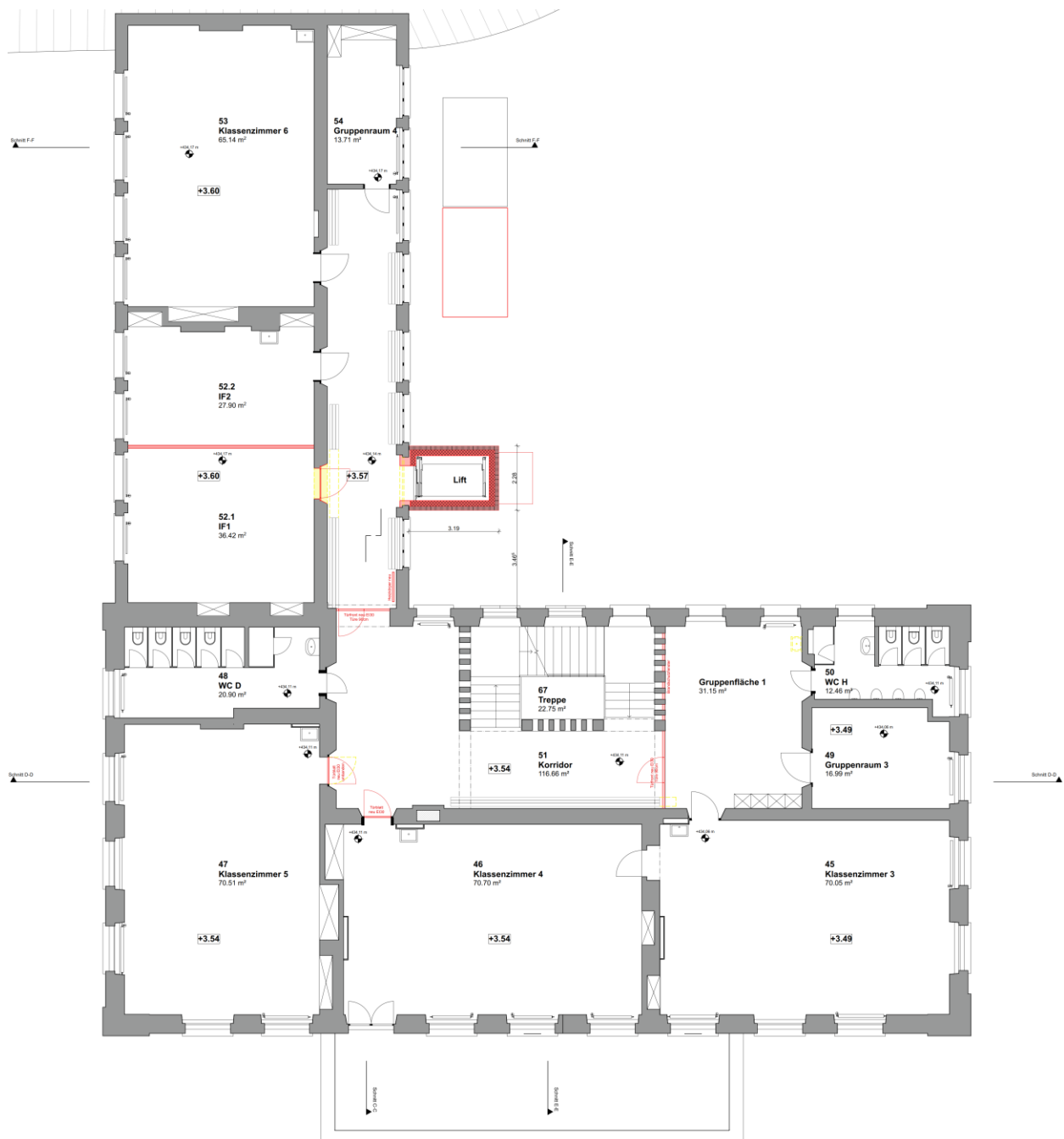


Abbildung 12: Grundrissplan 1. Obergeschoss

2. Obergeschoss

Analog zu den unteren Etagen werden im 2. Obergeschoss Brandschutztüren und eine Glastrennwand im Treppenhaus installiert. Auch hier entsteht im rechten Treppenhausbereich eine neue nutzbare Gruppenarbeitsfläche. Das gesamte Stockwerk ist ebenfalls neu per Lift barrierefrei erreichbar.

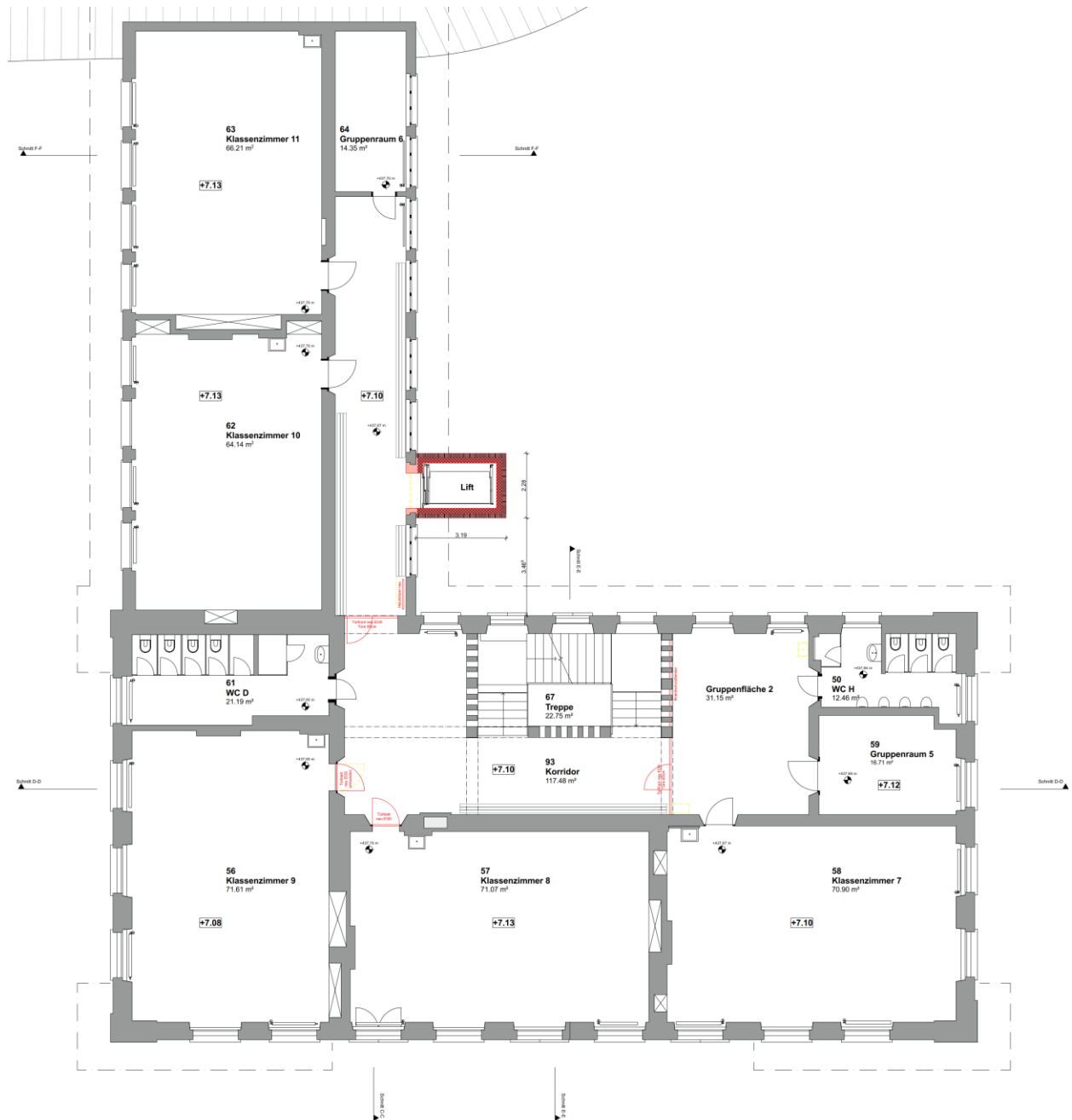


Abbildung 13: Grundrissplan 2. Obergeschoss

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss des Haupttrakts werden die erforderlichen Brandschutztüren eingebaut. Die bestehende Treppe zum Estrich wird durch eine neue, normgerechte Fluchtwegtreppe ersetzt. Auf der Fläche der ehemaligen Hauswarts Wohnung werden neu die Schulbibliothek (heute im Erdgeschoss), das Büro der Schulleitung (heute 1. Obergeschoss) sowie der Schulsozialdienst (keine Anpassung zu heute) untergebracht. Das ehemalige Badezimmer wird zum Reinigungsraum umgenutzt, und die bestehende Toilettenanlage wird in ein barrierefreies IV-WC und ein Lehrpersonen-WC aufgeteilt. Um den hindernisfreien Ausstieg des Lifts und den Übergang zum Haupttrakt zu ermöglichen, wird im Dach des Zwischentrakts eine neue Luke aufgesetzt. Zur Erhöhung der Erdbebensicherheit wird die Giebelwand im Estrichbereich mit Stahlbändern statisch gesichert. Somit werden die Anforderungen an die Erdbebensicherheit vollumfänglich erfüllt.

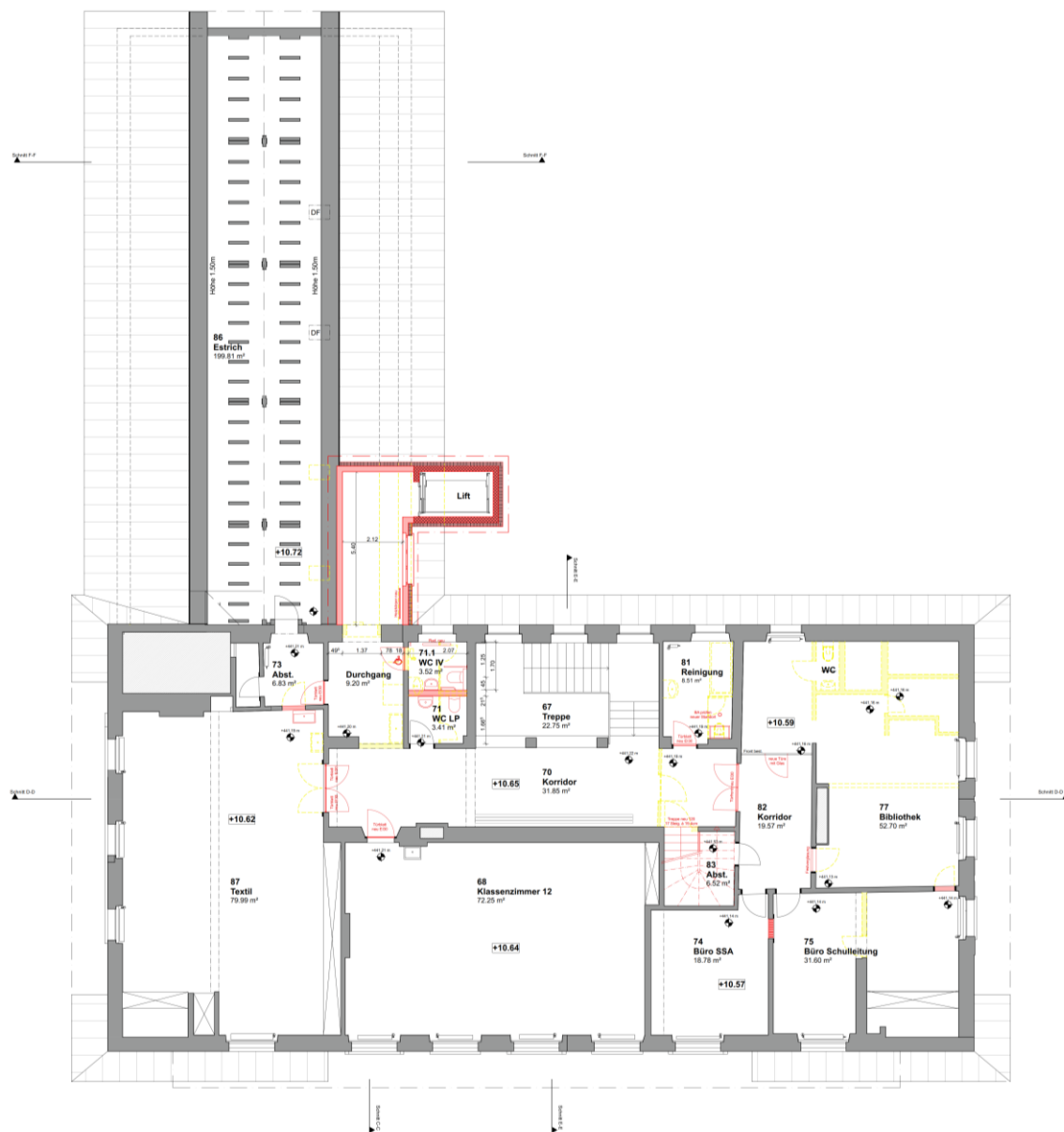


Abbildung 14: Grundriss Dachgeschoss

Estrichgeschoss

Sämtliche alten Holzverschlge im Estrich des Haupttrakts werden zurückgebaut und angesammelte Möbel, Baumaterialien usw. entsorgt. Zwei bereits vorhandene Räume werden saniert und als IF-Räume reaktiviert. Die restlichen Estrichflchen dienen weiterhin als Lagerraum für die Schule und der Hauswartung. Eine Erschliessung dieser beiden IF-Räume per Lift ist wirtschaftlich nicht verhältnismässig. Diese Teilkonformitt (Ausnahme von der Barrierefreiheit) wurde im Vorfeld mit der kantonalen Fachstelle abgesprochen und von dieser akzeptiert.

Der Zugang erfolgt sicher über die neue Treppe und einen brandschutztechnisch abgetrennten Korridor. Ohne diese Massnahme dürfte der Estrich nicht mehr genutzt werden. Die Mindestbreiten von 120 cm für Fluchtwegtreppen wurde deutlich unterschritten. Entsprechend ist diese Massnahme auch eine Vorbereitung für spätere Ausbauten der Estrichflchen.

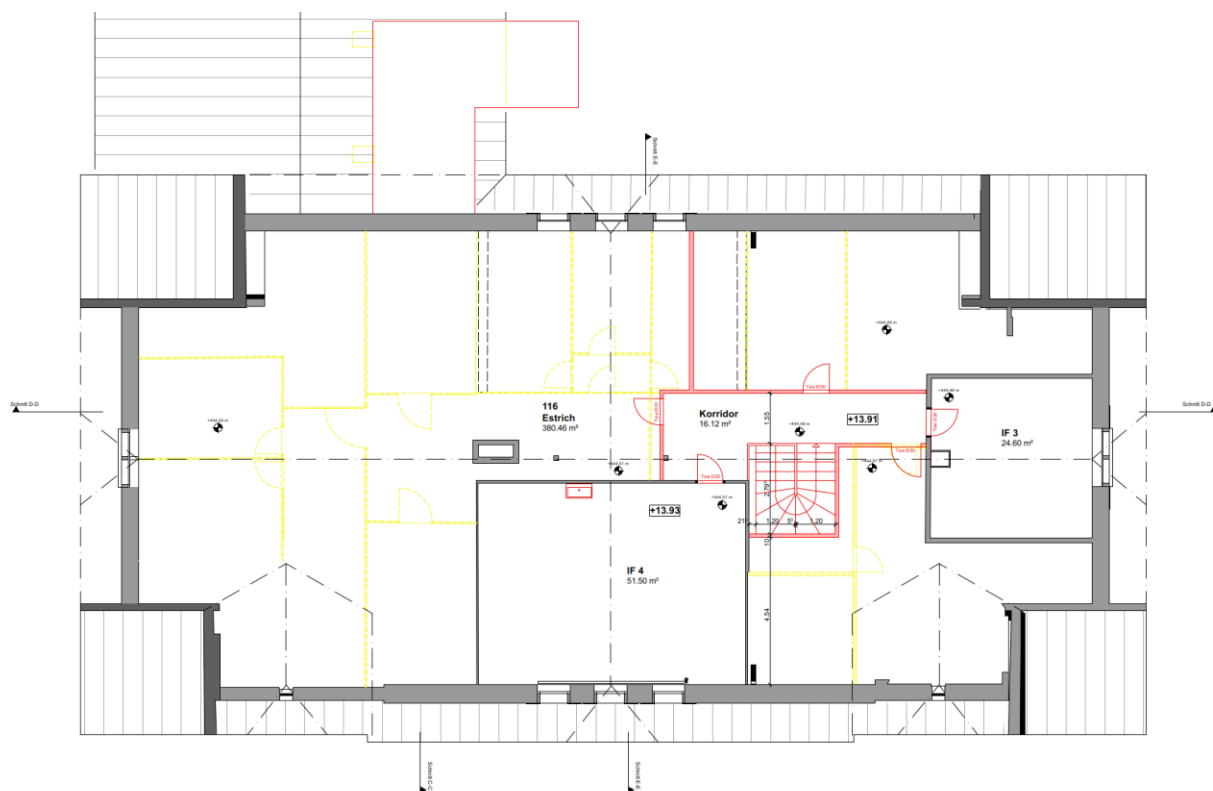


Abbildung 15: Grundriss Estrichgeschoss

5. Projektablauf

Seit dem Jahr 2023 wurden umfassende Vorabklärungen getroffen, um ein tragfähiges Gesamtkonzept für die Sanierung der Schulanlage Emmen Dorf zu erarbeiten. Neben dem bekannten Flächendefizit der Schule waren detaillierte Analysen zum Brandschutz, zur Erdbebensicherheit, zur Denkmalpflege und zu Schadstoffen essenziell, um die richtigen Massnahmen zu definieren. Zu grosse Eingriffe in die Tragstruktur der nicht geschützten Trakte hätten im schlimmsten Fall dazu führen können, dass eine Sanierung unwirtschaftlich wird und mittelfristig ein Rückbau angezeigt wäre. Dank dieser gründlichen und notwendigen Vorarbeit konnte das Projekt inhaltlich so präzise definiert werden, dass die Planungsleistungen gezielt ausgeschrieben werden konnten.

Projektierung

Für die Erarbeitung des Bauprojekts wurden die benötigten Planungsleistungen unter Konkurrenz vergeben. Das Mandat für die Gesamtleitung und Architektur wurde gemäss Beschaffungsrecht öffentlich auf simap.ch ausgeschrieben. Die Spezialisten für Bauingenieurwesen, Elektroplanung, Gebäudetechnik (HLKS) und Brandschutz wurden im Einladungsverfahren beauftragt. Um Schnittstellenverluste zu vermeiden, wurden bereits alle Mandate schon bis und mit der Realisierungsphase vergeben. Dies sichert eine hohe Planungsqualität und minimiert Risiken durch personelle Engpässe und Wissensverluste.

Das vorliegende Projekt der Teilsanierung wurde von folgenden Fachplanern erarbeitet:

Generalplaner und Architektur:	Welcome Immobilien - Abteilung Bau-Management, Emmenbrücke
Bauingenieur:	Bless Hess, Luzern
Elektroingenieure:	Elmaplan, Horw
HLKS-Ingenieure:	Zurfluh Lottenbach, Luzern
Brandschutzplanung:	RF1, Dierikon
Schadstoffexperten:	Asbest-Control, Kriens

Neben den gemeindeinternen Anforderungen wurden während Begehungen mit der Gebäudeversicherung, der Denkmalpflege und der Fachstelle für hindernisfreie Bauten die Projektinhalte aufeinander abgestimmt und geschärft, sodass hier ein stimmiges und gemäss den Vorabklärungen bewilligungsfähiges Gesamtprojekt vorliegt. Für die internen Abstimmungen der Projektinhalte haben bereits drei Baukommissionsitzungen stattgefunden. Diese finden innerhalb des 3-Rollen Modelles statt. Wobei die Rolle des Departementes Planung und Hochbau aktuell aufgrund mangelnder Ressourcen nicht vertreten ist, das Projekt jedoch vorgestellt wurde.

Das Projekt stellt eine saubere Abgrenzung zur geplanten zweiten Sanierungsetappe (ca. 2040/2041) sicher. Den heutigen schulischen und betrieblichen Anforderungen wird damit vollumfänglich Rechnung getragen. Nach der Genehmigung des Sonderkredits durch den Einwohnerrat wird das Baugesuch erarbeitet und entsprechend eingereicht. Parallel dazu starten die Ausführungsplanung und die Ausschreibung der einzelnen Bauarbeiten.

Umsetzung

Die bauliche Umsetzung soll von den Osterferien 2027 bis zum Ende der Sommerferien 2028 erfolgen. Da die intensivsten Arbeiten in den Schulferien stattfinden, wird der Schulbetrieb so wenig wie möglich gestört. Lärmarme Arbeiten in Nebenräumen können im Ausnahmefall auch während der Unterrichtszeit durchgeführt werden. Aufgrund der engen Schnittstellen zum laufenden Betrieb der Schule und zur Hauswartung der Schulanlage wird die Projektleitung direkt durch den zuständigen Projektleiter des Departements Immobilien und Sport wahrgenommen.

	2025	2026	2027	2028
Projektierung / Baukredit				
Baugesuch / Bewilligungsverfahren / Baubewilligung				
Ausführung Innausbau (LED/Oberflächen/Brandschutz)				
Liftanbau				
Einbau der Liftanlage				
Lüftungsanlagen Sporthalle und Garderoben				
Generationenspielplatz (separates, paralleles Projekt)				

Tabelle 1: Approximatives Terminprogramm für die Baurealisierung

6. Finanzielle Auswirkungen

Die Ausführungskosten wurden im detaillierten Kostenvoranschlag (Genauigkeit $\pm 10\%$) vom Juli 2026 durch die verschiedenen Fachplaner ermittelt und dem Gesamtleiter zusammengetragen. Die Kostenberechnung basiert auf dem vorliegenden Bauprojekt und ist auf den Preisstand von April 2026 indexiert. Sie umfasst sämtliche Bauleistungen und die noch ausstehenden Planungsphasen ab der Freigabe des Baukredits. Die bisherigen Planungskosten wurden über das separate Projektierungskonto «SH Emmen Dorf: Teilsanierung: Projektierung» abgerechnet.

Ausführungskosten

Die beantragten Ausführungskosten umfassen die Vorbereitungsarbeiten, alle Bauleistungen, die Anpassungen im Aussenbereich, die Baunebenkosten (Honorare) sowie die Beschaffung der neuen Inneneinrichtung. Nicht in diesem Kredit enthalten sind die bereits aufgelaufenen Kosten für die Grundlagenermittlung und das Vorprojekt (bis und mit SIA-Phase 32 Bauprojekt). Die Kosten sind exklusive der beiden Nachbarprojekte «Generationenspielplatz Emmen Dorf: Erstellung» für 2028 im APF 2027-2030 priorisiert und «SH Emmen-Dorf: Teilsanierung: Aussenplatz Verkehrsgarten» für 2027 im APF 2027-2030 nicht priorisiert.

Die Ausführungskosten gegliedert nach BKP (Baukostenplan) gemäss den folgenden drei Tabellen:

BKP-Nr.	Kostenart	Kosten	
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	65'000.00
11	Räumung, Terrainvorbereitung	CHF	65'000.00
111	Rodungen	CHF	5'000.00
113	Demontagen, Abbrüche	CHF	60'000.00

Tabelle 2: Baukosten gemäss SN 506 500 Baukostenplan Teil 1

BKP-Nr.	Kostenart	Kosten	
2	Gebäude	CHF	3'100'000.00
21	Rohbau 1	CHF	567'000.00
211	Baumeisterarbeiten	CHF	377'000.00
212	Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk (Liftschacht)	CHF	55'000.00
214	Montagebau in Holz (neue Lukarne Lift und Anpassungen Estrich)	CHF	135'000.00
22	Rohbau 2	CHF	95'000.00
221	Fenster, Aussentüren, Tore	CHF	28'000.00
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen (Brandabschottungen)	CHF	41'000.00
226	Fassadenputze (neuer Liftschacht)	CHF	26'000.00
23	Elektroanlagen	CHF	398'000.00
231	Apparate Starkstrom	CHF	29'000.00
233	Leuchten und Lampen Lieferung	CHF	174'000.00
233	Leuchten und Lampen Montage	CHF	148'000.00
237	Gebäudeautomation (Brandfallsteuerungen, RWA)	CHF	47'000.00
24	HLK-Anlagen	CHF	228'000.00
242	Heizungsanlagen	CHF	40'000.00
244	Lüftungsanlagen	CHF	188'000.00
25	Sanitäranlagen	CHF	128'000.00
251	Allgemeine Sanitärapparate	CHF	85'000.00
254	Sanitärleitungen	CHF	18'000.00
258	Kücheneinrichtungen	CHF	25'000.00
26	Transportanlagen	CHF	60'000.00
261	Aufzüge	CHF	60'000.00
27	Ausbau 1	CHF	721'000.00
271	Gipserarbeiten	CHF	96'000.00
272	Metallbauarbeiten	CHF	203'000.00
273	Schreinerarbeiten	CHF	354'000.00
275	Schliessanlagen	CHF	41'000.00
278	Signaletik	CHF	27'000.00
28	Ausbau 2	CHF	590'000.00
281	Bodenbeläge	CHF	247'000.00
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	CHF	3'000.00
283	Deckenbekleidungen	CHF	32'000.00
285	Innere Oberflächenbehandlungen (Malerarbeiten)	CHF	277'000.00
287	Baureinigung	CHF	31'000.00
29	Honorare	CHF	313'000.00
291	Architekt	CHF	252'000.00
292	Bauingenieur	CHF	20'000.00
293	Elektroingenieur	CHF	10'000.00
294	HLK-Ingenieur	CHF	22'000.00
296	Spezialisten	CHF	9'000.00

Tabelle 3: Baukosten gemäss SN 506 500 Baukostenplan Teil 2

BKP-Nr.	Kostenart	Kosten	
4	Umgebung	CHF	11'000.00
42	Gartenanlagen	CHF	11'000.00
421	Gärtnerarbeiten	CHF	11'000.00
5	Baunebenkosten	CHF	124'000.00
51	Bewilligungen, Gebühren	CHF	53'000.00
519	Allgemeine Baunebenkosten (1.5% der Gesamtkosten, gerundet)	CHF	53'000.00
55	Eigentleistung Bauherr	CHF	71'000.00
550	Eigentleistung Bauherr (2% der Gesamtkosten, gerundet)	CHF	71'000.00
6	Reserve	CHF	200'000.00
60	Unvorhergesehenes / Reserve	CHF	200'000.00
601	Reserve (6% der Erstellungskosten BKP 1-5, gerundet)	CHF	200'000.00
9	Mobiliar Schule	CHF	50'000.00
90	Möbel / Einrichtungen	CHF	50'000.00
903	Schulzimmereinrichtungen (Ergänzung bei neue Raumnutzungen)	CHF	50'000.00
	Total Ausführungskosten (inkl. MwSt.)	CHF	3'550'000.00

Tabelle 4: Baukosten gemäss SN 506 500 Baukostenplan Teil 3

Gesamtprojektkosten

Für die Grundlagenermittlung und die Projektierung bis zum Abschluss des Bauprojekts (SIA-Phase 32) sind im Rahmen des entsprechenden Vorprojekts «SH Emmen Dorf: Teilsanierung: Projektierung» bereits Kosten von CHF 190'000.00 angefallen. Unter Berücksichtigung der erwarteten Förderbeiträge für die LED-Umrüstung (ca. CHF 5'000.00) belaufen sich die Gesamtprojektkosten (Projektierung und Ausführung) auf rund CHF 3.74 Millionen.

Zusammenstellung Projektkosten	Gesamtprojektkosten	
Projektierung inklusive Baubewilligungsverfahren	CHF	190'000.00
Ausführungskosten	CHF	3'550'000.00
Subventionen	CHF	-5'000.00
Total Projektkosten	CHF	3'735'000.00

Tabelle 5: Übersicht Projektkosten

Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten (Abschreibungen und Zinsen) belasten nach Projektabschluss das Globalbudget des Aufgabenbereichs «303 Immobilien» (Leistungsgruppe 721700 Schulliegenschaften) mit durchschnittlich rund CHF 129'250.00 pro Jahr. Für die bewegliche Ausstattung wird mit einer Nutzungsdauer von 8 Jahren gerechnet, für die baulichen Investitionen mit 40 Jahren (gemäss kantonalen Vorgaben). Der kalkulatorische Zinssatz auf dem investierten Kapital beträgt 2.00 %. Die betrieblichen Mehrkosten, die durch die Nutzung des Dachgeschosses (Reinigung), die neue Liftanlage und den Unterhalt der neuen Brandschutztüren entstehen, können durch die Stromeinsparungen der LED-Beleuchtung kompensiert werden. Es entstehen keine zusätzlichen Betriebskosten und es sind auch keine zusätzlichen Pensen für die Reinigung notwendig.

Folgekosten	Ø Kosten pro Jahr	
Abschreibungen (8 bis 40 Jahre)	CHF	93'750.00
Kalkulatorische Zinskosten (2.00%)	CHF	35'500.00
Sub Total Kapitalkosten	CHF	129'250.00
zusätzliche laufende Betriebskosten	CHF	0.00
Total Folgekosten pro Jahr	CHF	129'250.00

Tabelle 6: Übersicht Folgekosten

7. Kredit- und Ausgabenrecht

Im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2026-2029 war für das Projekt «SH Emmen-Dorf: Ersatz Beleuchtung und Instandsetzungen» ein Betrag von insgesamt CHF 1'750'000.00 eingestellt. Im Zuge der Projektierung zeigte sich, dass eine Ausweitung zu einer echten Teilsanierung ökologisch und ökonomisch sinnvoller ist. Mit dem Bericht und Antrag zur «Langfristigen Investitionsplanung 2027–2030» vom 3. Juni 2026 wurde der Baukredit für das Projekt «SH Emmen-Dorf: Teilsanierung: Ausführung» auf CHF 3'550'000.00 angepasst. Dies entspricht dem nun vorliegenden Kreditbegehren.

Investitionskosten nach Jahren	Kosten pro Jahr
Tranche 2026 (Baueingabe)	CHF 50'000.00
Tranche 2027	CHF 2'000'000.00
Tranche 2028	CHF 1'500'000.00
Total Investitionskosten	CHF 3'550'000.00

Tabelle 7: Investitionskosten nach Jahren

Da der beantragte Baukredit von CHF 3'550'000.00 (inklusive Mehrwertsteuer) die finanzielle Kompetenz des Gemeinderates gemäss Art. 48 der Gemeindeordnung übersteigt, liegt die Bewilligung des Sonderkredits in der Zuständigkeit des Einwohnerrates.

8. Antrag

1. Genehmigung des vorliegenden Projektes «Teilsanierung Schulanlage Emmen Dorf».
2. Genehmigung des Sonderkredits (Ausgabenbewilligung) von CHF 3'550'000.00 (inklusive Mehrwertsteuer; Baukostenindex April 2026) für die Jahre 2026 bis 2028.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 19. August 2026

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber