Gemeinde
EMMEN

68/26 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

betreffend: Teilsanierung Schulhaus Rüeggisingen



GEMEINDE EMMEN

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Nach den Erweiterungen der Schulanlagen Erlen, Riffig, Hübeli und Meierhöfli sowie den Teilsanierungen der Schulanlagen Krauer und Emmen Dorf schliesst die Teilsanierung der Schulanlage Rüeggisingen die erste Etappe der grossen Investitionen in die Schulanlagen ab. Mit der zukünftigen Erweiterung der Sekundarschule Gersag und dem Bau der neuen Schulanlage Rosenau wird später der zusätzliche Raumbedarf aufgrund des künftigen Wachstums gedeckt werden. Die Massnahmen bei der Teilsanierung der Schulanlage Rüeggisingen zum Schutz der Gesundheit, zur Gewährleistung der Sicherheit und zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen sind zwingend erforderlich.

Übersicht

Beim Gebäude aus dem Jahr 1973 besteht ein grosser Sanierungsbedarf. Das Projekt umfasst im Grundsatz die Behebung baulicher Mängel. Im Zentrum steht die Entfernung vom Asbest in den Decken und Wänden, bei der die Innenräume weitgehend auf den Rohbau zurückgeführt werden. Beim anschliessenden Innenausbau werden die originalen Teppiche ersetzt, neue Wandschränke sowie LED-Leuchten eingebaut. Zudem erfolgen mit den Abtrennungen zum Treppenhaus und neuen Fluchtausgängen die zwingend notwendigen Brandschutzmassnahmen. Aufgrund der Eingriffstiefe sind eine Erdbebenertüchtigung sowie ein Liftanbau zur hindernisfreien Erschliessung notwendig. Da die Investitionen 30% des Gebäudeversicherungswertes übersteigen, ist gemäss Luzerner Energiegesetz als energetische Massnahmen eine Dämmung der Gebäudehülle erforderlich. Im Zusammenhang mit der Anschaffung des neuen Kampfflugzeugs F-35 erhält das Schulhaus neue Schallschutzfenster, welche durch den Bund finanziert werden.

Mit der Auflösung der Schulküche und der Eingliederung von zwei Klassen des Zentrums Integration aus der Schulanlage Gersag liegt ein effizientes Raumkonzept vor, welches die langfristige Entwicklung der Lernendenzahlen berücksichtigt. Durch die Abtrennung von Arbeitsbereichen in den Korridoren entstehen die fehlenden geschlossenen Gruppenräume.

Der Zustand und der Handlungsbedarf werden für alle Gebäude und Aussenanlagen der gesamten Anlage beurteilt. Das vorliegende Projekt wird jedoch klar von weiteren Instandsetzungen im Areal und im Hauptgebäude abgegrenzt, die in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren vorgesehen sind. Angesichts der intakten Bausubstanz und der Beeinträchtigung des Schulbetriebs durch Baulärm sind jetzt weitere Massnahmen oder eine Sanierung der gesamten Schulanlage weder sinnvoll noch verhältnismässig.

Das Hauptgebäude wird in den Jahren 2028 und 2029 teilsaniert. Dafür werden einige Klassen im Schuljahr 2028/2029 vorübergehend in anderen Gebäuden auf dem Areal oder in anderen Schulanlagen untergebracht. Während der Teilsanierung bleibt jeweils eine Hälfte des Gebäudes in Betrieb.

Die Kosten für die Teilsanierung betragen CHF 8.5 Mio. Dank der Projektoptimierung und des vorläufigen Verzichts auf eine Erweiterung liegt der gesamte Investitionsbedarf für die Schulanlage, einschliesslich der Teilsanierung und weiterer zukünftigen Instandsetzungsprojekte, deutlich unter der Kostenschätzung in der Masterplanung des Jahres 2020.

Inhaltsverzeichnis

1. Strategische Verankerung 4

2. Bestand 6

3. Bedürfnisse 12

3.1 Handlungsbedarf Gebäude 12

3.2 Bedarf Volksschule Emmen 15

3.3 Weitere Nutzungen 17

4. Projekt 18

4.1 Spätere Instandsetzungen auf dem Areal 19

4.2 Raumkonzept 20

4.3 Bauliche Anpassungen 22

4.4 Projektpläne nach Geschoss 27

5. Projektablauf 32

5.1 Projektierung 32

5.2 Umsetzung 33

5.3 Auslagerung Schulbetrieb 34

6. Finanzielle Auswirkungen 35

7. Kredit- und Ausgabenrecht 39

8. Kostenentwicklung 39

9. Antrag 41

1. Strategische Verankerung

Basierend auf der Vision und Mission sowie der Gemeindestrategie Emmen 2033 wurde das Legislaturprogramm 2026-2029 erarbeitet und am 11. November 2025 vom Einwohnerrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Darin sind vier Handlungsfelder definiert, die durch verschiedene Entwicklungsschwerpunkte ergänzt werden. Zudem werden die 17 Nachhaltigkeitsziele der UNO (SDGs) explizit berücksichtigt. Die Umsetzung dieses Berichts und Antrags unterstützt die folgenden Schwerpunkte:

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.	

Siedlungsleitbild und städtebauliches Gesamtkonzept

Das Siedlungsleitbild wurde mit Bericht und Antrag «Siedlungsleitbild 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 Rüeggisingen langfristig unverändert bleiben sollen (weisse Fläche in Abbildung 1).



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 ganzheitliche 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. 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 32'800 Menschen in der Gemeinde (Quelle: LUSTAT 2026). 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.

Die Schülerzahlen im Betrachtungsperimeter der Schulanlage Rüeggisingen bleiben bis 2039 mit den üblichen Schwankungen insgesamt stabil. Nach dem Anstieg im Schuljahr 2025/2026 auf 327 Kinder erfolgt aktuell wieder ein vorübergehender Rückgang, bevor die Zahlen wieder ansteigen. Die flexible Abgrenzung zum Einzugsgebiet Gersag ermöglicht bei Bedarf einen Ausgleich zwischen den beiden Schulanlagen.

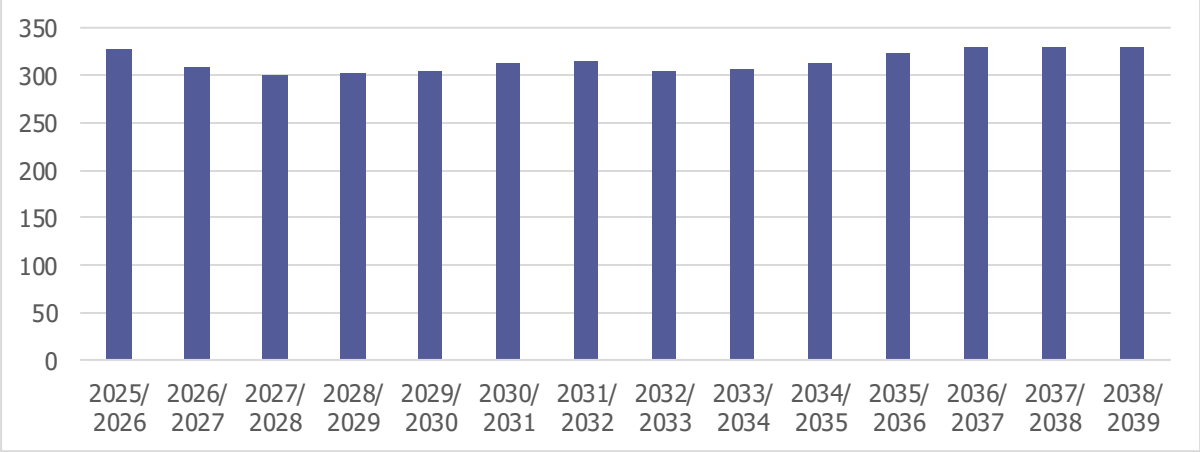

Abbildung 2: Entwicklung Schülerzahlen Rüeggisingen

2. Bestand

Die Schulanlage liegt im Nordosten der Gemeinde Emmen und grenzt im Norden an die Anlagen des Militärs. Neben dem Hauptgebäude umfasst das Areal insbesondere das Schulhaus Sonnhalde, das ursprünglich als Heilpädagogische Schule des Kantons Luzern genutzt wurde. Eine Einfachsporthalle und ein Hauswartgebäude mit Basisstufen ergänzen die Anlage. Eine weitere Basisstufe ist in gemieteten Räumlichkeiten an der Rüeggisingerstrasse 99 untergebracht. Ein Allwetterplatz, ein Naturrasen-Fussballplatz sowie weitere Sport- und Spielanlagen auf dem Areal sowie auf dem angrenzenden Spielplatz an der Nelkenstrasse bilden den grosszügigen Aussenraum. Die landwirtschaftlich genutzte Wiese beim Schulhaus Sonnhalde liegt in der Zone für öffentliche Zwecke und dient als Landreserve der Gemeinde Emmen für spätere Erweiterungen.



Abbildung 3: Situation Schulanlage Rüeggisingen

A	Hauptgebäude mit Trakt A und Trakt B (Unterrichtsräume Primarschule/Basisstufe) Baujahr 1973
B	Einfachsporthalle mit Garderoben Baujahr 1973 / Saniert 2015 / Brandschutzanpassung 2023
C	Hauswartwohnung mit Basisstufe Baujahr 1973 / Saniert 2015 / Auflösung Wohnung 2026
D	Schulhaus Sonnhalde (ehemals Heilpädagogischen Schule) Baujahr 1950
E	Hüslerhus (wurde im 2025 zurückgebaut)
F	Pausenplätze
G	Allwetterplatz
H	Rasenplatz
I	Parkplatz
J	Spielplatz Nelkenstrasse
K	Landreserve

Hauptgebäude (Trakt A und Trakt B)

Das Hauptgebäude besteht aus den beiden Trakten A und B, die im Erdgeschoss miteinander verbunden sind und über einen gemeinsamen Eingang verfügen. Das Gebäude, welches sich nicht im Inventar der Denkmalpflege befindet, wurde 1973 mit einem Flachdach erstellt und 1991, wie die Sporthalle und der Hauswarttrakt, um ein Geschoss mit Giebeldach aufgestockt. Im Jahr 2020 wurden im Erdgeschoss räumliche Anpassungen für Büros und die Bibliothek vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass die Deckenputze Schadstoffe (gebundener Asbest) enthalten. Der Grossteil der Oberflächen und des Innenausbaus im ganzen Gebäude befindet sich noch im ursprünglichen Zustand.

Mit Ausnahme der Tagesstruktur, der Sporthalle und vier Basisstufeneinheiten sind alle schulischen Nutzungen des Einzugsgebiets im Hauptgebäude untergebracht. Im Untergeschoss befindet sich zudem heute eine Schulküche, die von der Sekundarschule Gersag genutzt wird. Im Gebäude fehlen geschlossene Gruppenräume und Zimmer für die Integrative Förderung (IF).

Mit Ausnahme des Rohbaus und der Wärmeerzeugung, die 2022 auf Fernwärme umgestellt wurde, sind alle Bauteile sanierungsbedürftig. In sämtlichen Bereichen des Altbaus von 1973 bestehen Schadstoffbelastungen. In den Klassenzimmern sind weitgehend noch die ursprünglichen Teppiche vorhanden, die entsprechend abgenutzt sind und zwingend ersetzt werden müssen. Die Einbauschränke sind zwar funktionstüchtig, befinden sich jedoch in einem ihrem Alter entsprechend schlechten Zustand. Die Bodenabdichtung im Untergeschoss ist undicht, was sich anhand aufsteigender Feuchtigkeit in den Wänden zeigt.



Abbildung 4: Klassenzimmer mit alten Teppichen, alten Einbauschränken und dem asbesthaltigen Deckenputz

Die Aufstockung aus dem Jahr 1991, insbesondere der Innenausbau, befindet sich baulich in einem besseren Zustand und weist keine Schadstoffbelastung auf. Der Zustand des Steildachs muss regelmässig überprüft werden, so kann die Bausubstanz erhalten werden. So ist eine Sanierung des Dachs in den nächsten zehn Jahren noch nicht zwingend erforderlich.

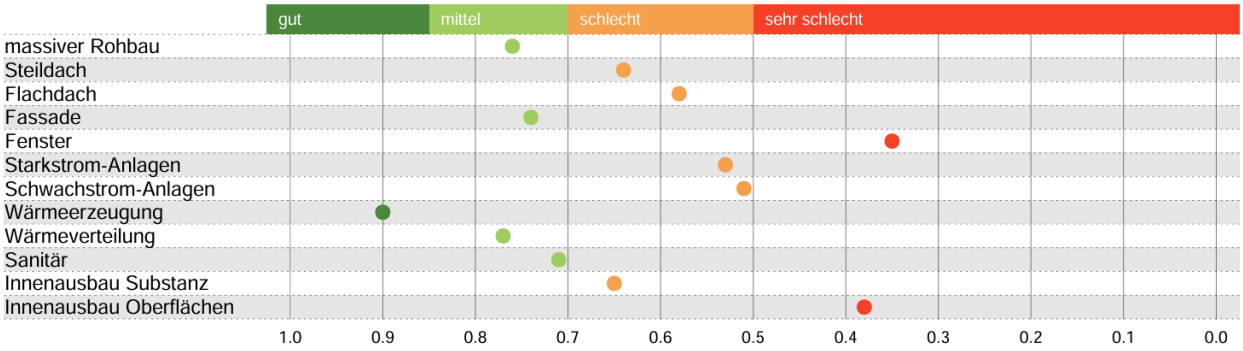

Abbildung 5: Zustandsbewertung Haupttrakt; Auszug Stratus Oktober 2026

Hauswartwohnung mit Basisstufe

Das Gebäude wurde im Jahr 1973 erstellt und im Jahr 2015 zusammen mit der Sporthalle umfassend saniert. Im Obergeschoss befindet sich eine Hauswartwohnung, die seit Herbst 2026 nicht mehr bewohnt ist und von der Schule genutzt werden kann respektive infolge des Projektes intensiver genutzt wird. (Siehe Kapitel 4.2 Raumkonzept).



Abbildung 6: Ehemalige Hauswartwohnung mit Basisstufe

Wie beim Hauptgebäude muss auch hier das Steildach regelmässig kontrolliert und bei Bedarf repariert werden. Ansonsten befindet sich das Gebäude in einem guten Zustand.

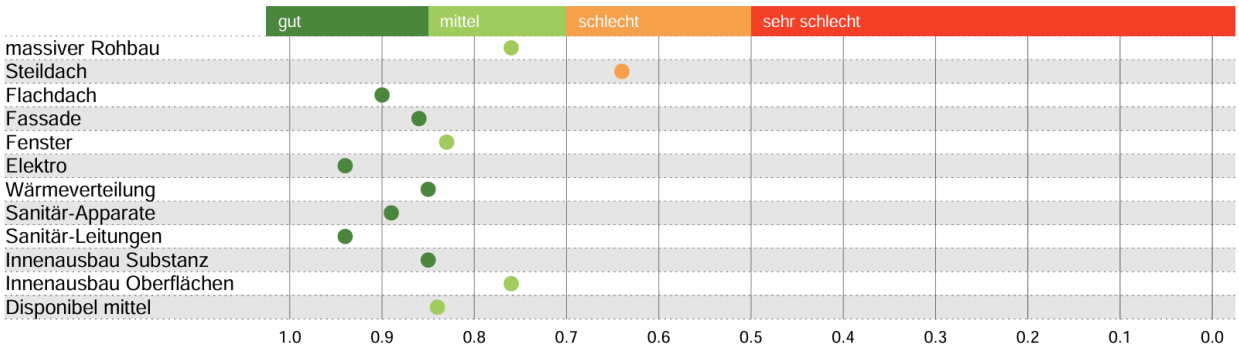

Abbildung 7: Zustandsbewertung ehemalige Hauswartwohnung mit Basisstufe; Auszug Stratus Oktober 2026

Schulhaus Sonnhalde

Das Gebäude wurde im Jahr 1950 als Kinder- und Jugendheim erstellt und später als Heilpädagogische Schule genutzt. Zuletzt wurde das Gebäude von der Gemeinde Emmen an eine private Schule vermietet. Seit dem Jahr 2018 wird das schützenswerte Gebäude für die Tagesstruktur und Basisstufen durch die Gemeinde Emmen genutzt. Beim Schulhaus Sonnhalde besteht Handlungsbedarf beim Innenausbau, beim Dach sowie bei der Wärmeverteilung. Die bestehende Wärmeerzeugung soll mittelfristig durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz ersetzt werden.

Im ersten und zweiten Obergeschoss befindet sich jeweils eine Basisstufe. Im Erdgeschoss liegen ein Gymnastikraum, Werkräume und Lagerflächen, die von der Schule, der Musikschule sowie dem Verein Spieltraum genutzt werden. Im Seitentrakt mit dem Haupteingang sind auf zwei Stockwerken die Räumlichkeiten der Tagesstruktur untergebracht. Der Spielplatz wurde im Jahr 2023 umfassend erneuert.



Abbildung 8: Schulhaus Sonnhalde mit neuem Spielplatz

Für diese Instandsetzungen sind eigenständige Projekte vorgesehen, welche nicht Bestandteil des vorliegenden Projektes sind. Bevor die Sanierungsprojekte genauer definiert und in der Investitionsplanung eigestellt werden können, müssen der Gebäudezustand und die langfristige Nutzung geklärt werden.

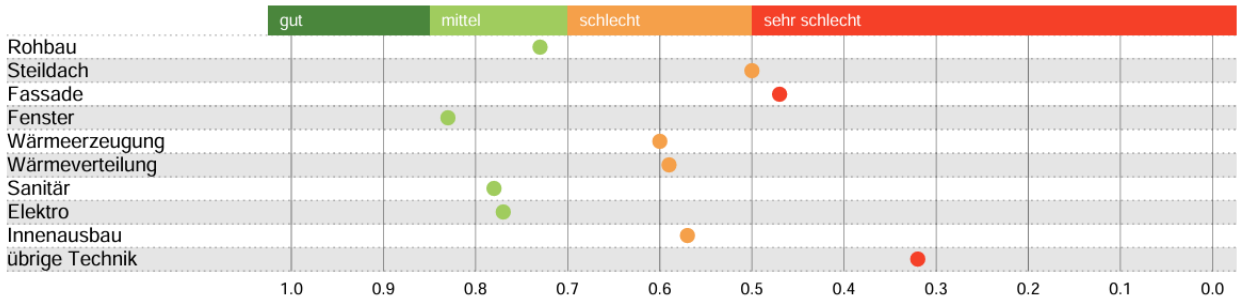

Abbildung 9: Zustandsbewertung Hauswartwohnung mit Basisstufe; Auszug Stratus Oktober 2026

Einfachsporthalle

Die Einfachsporthalle wurde im Jahr 1973 erstellt, 2015 umfassend saniert und 2023 brandschutztechnisch, sowie hindernisfrei ertüchtigt und um einen Notausgang mit Fluchttreppe ergänzt. Die Spielgruppe Muuseloch nutzt heute einen Raum im Erdgeschoss. Wie beim Hauptgebäude muss auch hier das Steildach regelmässig kontrolliert und bei Bedarf repariert werden. Ansonsten befindet sich das Gebäude in einem guten Zustand.



Abbildung 10: Einfachsporthalle mit neuer Fluchttüre (Bild Mitte)

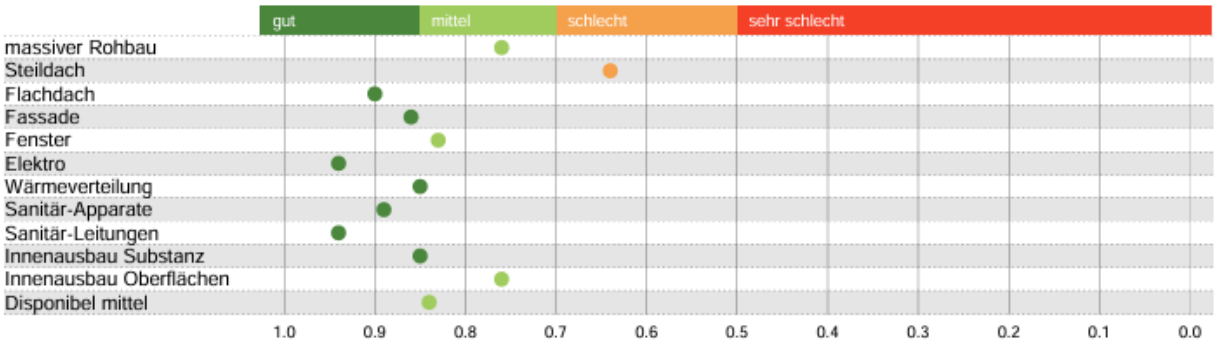

Abbildung 11: Zustandsbewertung Hauswartwohnung mit Basisstufe; Auszug Stratus Oktober 2026

Zivilschutzanlage

Unterhalb des Rasenfussballfeldes liegt eine Zivilschutzanlage, welche in den Jahren 2021 und 2022 zu einem aktiven öffentlichen Schutzraum und zu einer Notunterkunft reaktiviert wurde. Die Abrechnung des Kredites für die Sanierung wurde am 20. September 2022 vom Einwohnerrat angenommen. Entsprechend besteht bei der Zivilschutzanlage kein Handlungsbedarf.

Umgebung

Der Allwetterplatz (roter Platz) befindet sich in einem sehr schlechten Zustand und muss mittelfristig saniert werden. Ein entsprechender Kredit ist für das Jahr 2032 vorgesehen. Langfristig sind auch das Volleyballfeld (Hartplatz), die Weitsprunganlage, die Laufbahn und der Fussballrasen zu sanieren.

Der Spielplatz auf der Schulanlage befindet sich in einem guten Zustand. Im Rahmen einer übergreifenden Umgebungsplanung und dem ganzheitlichen Spielplatzkonzept der Gemeinde Emmen sollen die Spielanlagen auf und neben dem Schulareal sowie der sanierungsbedürftige Spielplatz Nelkenstrasse konzeptionell überprüft werden.

Durch den Rückbau des Hüslerhus im Jahr 2025 wurde die Umgebungsfläche erweitert. Diese Fläche und die Wiese neben dem Schulhaus Sonnhalde dienen langfristig als Landreserve für eine Erweiterung der Schulanlage. Die Nutzungen des Hüslerhus (Schulsozialarbeit und Verein Spieltraum) konnten durch Raumoptimierungen im Schulhaus Sonnhalde und im Haupttrakt angeordnet werden.

Die Autoparkplätze werden im Zusammenhang mit dem Strassenbauprojekt für die Sanierung der Nelkenstrasse im Jahr 2027 instandgesetzt. Dabei wird zur Verbesserung der Sicherheit der Containerabstellplatz neu erstellt. Die Veloparkplätze wurden im Jahr 2024 beim Schulhaus Sonnhalde erweitert. Für die Lehrpersonen steht bereits ein abschliessbarer Bereich direkt beim Autoparkplatz zur Verfügung.

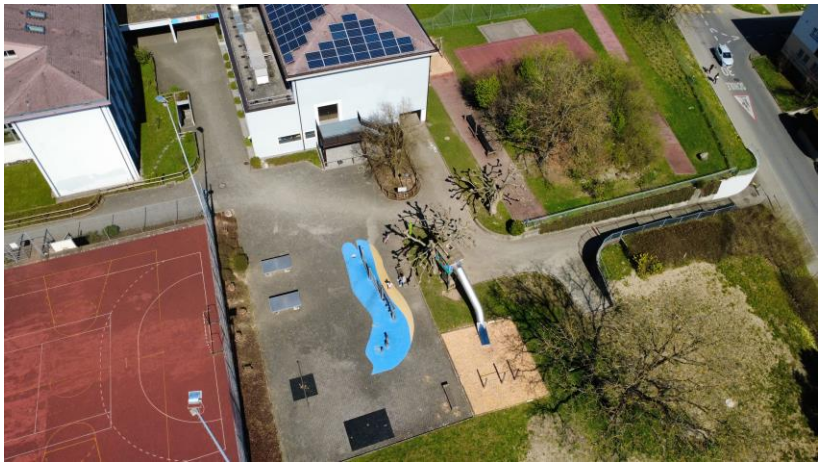

Abbildung 12: Allwetterplatz und Spielplatz

3. Bedürfnisse

Der Schwerpunkt des Projekts liegt bei der zwingend notwendigen Schadstoffsanierung sowie auf der Einhaltung sämtlicher geltenden Normen und gesetzlichen Vorschriften, wie dem Brandschutz und der Barrierefreiheit. Betriebliche Optimierungen machen nur einen kleinen Teil des umfangreichen Projekts aus.

3.1 Handlungsbedarf Gebäude

Schadstoffe

Bei Umbauten im Erdgeschoss wurde 2020 festgestellt, dass die Akustikputze an den Decken, die Mörtelkleber der Plattenschilder und einzelne Wandverputze asbesthaltig sind. Da die Akustikputze schwach gebundenen Asbest enthalten und ihre Oberflächen teilweise beschädigt sind, besteht gemäss der damaligen Risikobeurteilung nach den Kriterien des Forums Asbest Schweiz (FACH) ein erhöhter Handlungsbedarf. Nach den Untersuchungen im Jahr 2020 wurde unter Einbezug einer Fachfirma, der SUVA und der Dienststelle Umwelt und Energie des Kantons Luzern festgelegt, dass die Asbestsanierung unter Auflagen bis zur geplanten Sanierung in den Jahren 2027 bis 2031 aufgeschoben werden kann. Detaillierte Untersuchungen in den Jahren 2024 und 2025 zeigten, dass die Schadstoffbelastung umfangreicher ist, als ursprünglich angenommen. Im gesamten Gebäude, mit Ausnahme der Aufstockungen des Jahres 1991, ist deshalb eine umfangreiche Schadstoffsanierung zwingend erforderlich.

Neben den bereits umgesetzten baulichen Sofortmassnahmen, wie die Abdeckungen des Asbestputzes im Treppenhaus, gilt ein Veränderungsverbot für sämtliche Decken- und Wandbeläge. Bis zur Entfernung der Akustikputze müssen schadhafte Stellen unverzüglich durch die Hauswartung versiegelt werden. Bei den seit dem Jahr 2020 regelmässig durchgeführten Kontrollmessungen wurden keine Überschreitungen der massgebenden Grenzwerte festgestellt.



Abbildung 13: Asbesthaltiger Akustik-Deckputz mit schadhaften Stellen (dunkle Flecken)

Erdbebensicherheit

Die statische Überprüfung der Erdbebensicherheit durch das Ingenieurbüro Bless Hess AG, Luzern, hat ergeben, dass der Erfüllungsfaktor unter dem Grenzwert liegt und deshalb eine Erdbebenertüchtigung erforderlich ist. Angesichts der Investitionshöhe, der Verhältnismässigkeit und der Schnittstellen zu Bauteilen, die ohnehin saniert werden, kann die Ertüchtigung nicht auf eine spätere Sanierung verschoben werden.

Brandschutz

Das Gebäude verfügt derzeit über keine Brandabschnitte, die den heutigen Brandschutznormen entsprechen. Die Garderoben für die Schulzimmer müssen vom Treppenhaus abgetrennt und zusätzliche Fluchtwege geschaffen werden. Türen und Brandabschnitte müssen die geforderten Brandschutzwerte erfüllen. Aufgrund der Eingriffstiefe kann keine Bestandesgarantie geltend gemacht werden. Ein Verzicht auf die Anpassungen wäre auch aus sicherheitstechnischer Sicht nicht sinnvoll und risikohaft.

Innenausbau

Mit Ausnahme der Aufstockung aus dem Jahr 1991 ist der Innenausbau, insbesondere die originalen Teppiche, in einem schlechten Zustand und muss je nach Bauteil kurz- bis mittelfristig ersetzt werden.

Energie / Gebäudehülle

Die geplante Investitionssumme übersteigt 30% des Gebäudeversicherungswertes. Damit sind gemäss dem kantonalen Energiegesetz (KEnG) auch energetische Massnahmen erforderlich. Insbesondere muss die Wärmedämmung der Gebäudehülle verbessert und die Beleuchtung soll flächendeckend auf LED umgerüstet werden. Die Gemeinde Emmen trägt das Label Energiestadt und richtet sich nach dem Gebäudestandard, welcher von Energiestadt herausgegeben wird. Hinsichtlich des baulichen Zustandes ist eine Sanierung des Flachdachs beim Eingang vorzusehen und mittelfristig eine Sanierung der Schrägdächer einzuplanen.

Photovoltaik

Das Potenzial für Photovoltaikanlagen (PV) wurde im Bericht und Antrag 13/23 «Energiemassnahmen gemeindeeigener Gebäude» vom 16. Mai 2023 aufgezeigt. Im Rahmen einer künftigen Dachsanierung und unter Berücksichtigung der energetischen Gesamtbetrachtung ist langfristig eine Photovoltaikanlage zu errichten. Gemäss Beantwortung des Postulates «Finanzierung Photovoltaikanlagen gemeindeeigener Gebäuden» vom 4. Juli 2024, wird eine alternative Finanzierung geprüft. Im Rahmen des vorliegenden Projektes wird keine Photovoltaikanlage realisiert.

Wärmeerzeugung und -verteilung

Die Wärmeversorgung wurde im Jahr 2023 auf Fernwärme umgestellt und entspricht damit den Vorgaben der Energiestrategie der Gemeinde Emmen. Die Wärmeverteilungsanlagen wurden aufgrund ihres Alters vorgängig überprüft. Ein sofortiger Ersatz wäre jedoch unwirtschaftlich. Der Zustand der Leitungen wird im Rahmen der Sanierungsarbeiten dokumentiert. Der Anschluss des Schulhauses Sonnhalde, welches mit Gas beheizt wird, an die Fernwärme ist mittelfristig vorzusehen. Die Anlage aus dem Jahr 2003 ist entsprechend in einem guten Zustand.

Fluglärm

Der Flugbetrieb des nahe gelegenen Militärflugplatzes führt zu spürbaren Lärmbelastungen während des Unterrichts. Mit der Einführung des neuen Kampfflugzeugs F-35A steigen zwar die Lärmspitzen, die Anzahl der Flugbewegungen nimmt jedoch ab. Da die Schulanlage innerhalb des offiziellen Schallschutzperimeters des Bundes liegt, besteht ein Anspruch auf Beiträge des Bundes an den Ersatz der Fenster.

Dazu erfolgte die Koordination zwischen der Gemeinde Emmen und armasuisse betreffend dem Fensterersatz bei der Schulanlage Rüeggisingen. Die Ausschreibung der Fenster wird durch die armasuisse geprüft, um sicherzustellen, dass die geplante Ausführung den Schallschutzanforderungen entspricht. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt die Rückerstattung der tatsächlich angefallenen Kosten. Grundsätzlich hat die Gemeinde Anspruch auf die Rückerstattung der Kosten für den Fensterersatz (Realersatz) sowie für die damit verbundenen Arbeiten.

Hindernisfreie Erschliessung

Das Hauptgebäude ist derzeit nicht hindernisfrei zugänglich und entspricht damit nicht den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG). Die Unterrichtsräume müssen hindernisfrei erschlossen werden. Zudem ist eine rollstuhlgängige Toilette einzubauen, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Bewirtschaftung

Für einen effizienten Unterhalt und Betrieb sind die hindernisfreie Erschliessung aller Gebäudeteile und eine gut zugängliche Anlieferung und Reinigung essenziell. Die derzeit sehr knappen Lager- und Reinigungsflächen sind zu optimieren.

3.2 Bedarf Volksschule Emmen

Die Primarschule Rüeggisingen ist die einzige Schuleinheit der Volksschule Emmen, an der Basisstufen geführt werden. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden die räumlichen Verhältnisse und der Flächenbedarf der Schulanlage überprüft und mit den Empfehlungen des Kantons Luzern sowie den Standards der Gemeinde Emmen abgeglichen. Die Planung berücksichtigt die Anforderungen an eine zeitgemässe und flexible Nutzung der Schulräume. Die vorhandenen Flächen ermöglichen unterschiedliche pädagogische und schulorganisatorische Nutzungsformen. Die Volksschule Emmen geht davon aus, dass selbst bei einer allfälligen Weiterentwicklung der pädagogischen oder schulorganisatorischen Ausrichtung kein zusätzlicher Flächenbedarf entsteht.

Basisstufe

Die acht Basisstufen verfügen heute über Flächen, welche über den kantonalen Empfehlungen liegen. Die Grösse und Anordnung der einzelnen Räume sind jedoch insbesondere in den Räumlichkeiten Sonnhalde aufgrund der bestehenden Raumaufteilung nicht optimal. Im Hauptgebäude mit den Trakten A und B ist eine punktuelle Reduktion von heute zur Verfügung stehenden Flächen vertretbar. Die räumlichen Voraussetzungen für einen zeitgemässen, differenzierten und altersdurchmischten Unterricht sind gewährleistet.

Primarklassen

Das Schulhaus verfügt über ausreichend Klassenzimmer. Anstelle von Gruppenräumen werden aktuell in den Garderoben jeweils eine Arbeitsfläche von 25 m² für zwei Klassenzimmer genutzt. Die vorhandenen IF-Zimmer sind mit einer Fläche von jeweils 16 m² gemäss den kantonalen Empfehlungen zu klein.

Bei der heutigen (Stand Schuljahr 2026/2027) Belegung mit neun Primarklassen können die fehlenden Flächen für Gruppenräume und IF-Zimmer kompensiert werden. Bei einer Vollbelegung mit zwölf Klassen sind zwar ausreichend Klassenzimmer vorhanden, jedoch zu wenige Gruppenräume und IF-Zimmer. Gemäss den Empfehlungen des Kantons Luzern wären dafür sechs Gruppenräume mit jeweils 25 m² und vier IF-Zimmer mit jeweils 35 m² erforderlich.

Schulraumbedarf Gersag

Das Wachstum der Gemeinde Emmen wird in den nächsten zehn Jahren insbesondere im Gebiet Meierhöfli, Seetalplatz und Gerliswilstrasse erwartet. Bis zur Fertigstellung der neuen Schulanlage Rosenau (zirka im Jahr 2036) kann der zusätzliche Schulraumbedarf nur durch die Erweiterung der Schulanlage Meierhöfli (Fertigstellung im Jahr 2028) und die Nutzung der Kapazitäten der Schulanlage Gersag gedeckt werden. Dank ihrer zentralen Lage und dem im Jahre 2024 erstellten Pavillon, kann die Schulanlage Gersag auch Schwankungen in den angrenzenden Einzugsgebieten der Schulanlagen Hübeli, Krauer und Rüeggisingen ausgleichen. Um im Gersag zusätzliche Kapazitäten zu schaffen, sollen zwei Klassen des Zentrums Integration (ZI-Klassen), die heute im Gersag unterrichtet werden, in die Schulanlage Rüeggisingen integriert werden, womit sich deren Auslastung erhöht.

Tagesstruktur

Die Tagesstruktur ist im Schulhaus Sonnhalde (ehemalige HPS) untergebracht und verfügt im Vergleich zu den anderen Tagesstrukturen der Gemeinde über ein grösseres Flächenangebot mit vielseitig nutzbaren Räumen und einem attraktiven Aussenbereich. Auch langfristig ist kein zusätzlicher Flächenbedarf absehbar. Die Räumlichkeiten werden in den Schulferien zudem für das Angebot Ferienhort genutzt.

Singsaal

Gemäss standardisiertem Raumprogramm benötigt es einen Singsaal, welcher auch als Aula für Anlässe und Versammlungen der Schule genutzt wird und dementsprechend für bis zu 100 Personen konzipiert sein soll. Der bestehende Singsaal ist entsprechend anzupassen.

Weitere schulische Nutzungen

Die Räume für die weiteren schulischen Nutzungen, darunter Werkunterricht, Handarbeit und Schulsozialarbeit sind bedarfsgerecht dimensioniert und sind auf der Schulanlage Rüeggisingen entsprechend vorhanden. Das Team- und das Vorbereitungszimmer sowie die Büros wurden im Jahr 2020 den Anforderungen entsprechend angepasst.

Schulsport

Die bestehende Einfachsporthalle deckt den Grossteil des obligatorischen Schulsportunterrichts ab. Gemäss Raumprogramm wäre bei einer Vollbelegung von 22 Schuleinheiten (acht Basisstufen, zwölf Primarklassen und zwei ZI-Klassen) eine zweite Sporthalle angezeigt. Bei Kapazitätsengpässen können ältere Klassen auch auf die Dreifachhalle Rossmoos oder die neue Doppelsporthalle Hübeli ausweichen. Ebenso ist eine allfällige Mitnutzung der Sportanlagen des Militärs zu prüfen. Vor einigen Jahren wurden diese zeitweise bereits durch die Schule genutzt, wegen eigenem Bedarf durch das Militär dann aber wieder ausgesetzt. Der Neubau einer zusätzlichen Sporthalle vor Ort ist aktuell nicht angezeigt und wäre unverhältnismässig.

Schulküche (Nutzung durch Sekundarschule Gersag)

Die Schulküche im Untergeschoss wird von der Sekundarschule Gersag genutzt. Der damit verbundene Standortwechsel der Lernenden und der altersbedingte Zustand der Küche erschweren eine optimale Nutzung. Im Sinne einer Optimierung kann der Betrieb eingestellt und der Unterricht in den bestehenden Schulküchen (Schulhaus Erlen, Schulhaus Krauer und Schulhaus Gersag) verlagert werden, welche durch Optimierungen noch über Kapazität verfügen. Im Rahmen einer späteren Erweiterung der Sekundarschule Gersag ist die Einrichtung einer neuen Schulküche zu prüfen.

3.3 Weitere Nutzungen

Vereinssport

Die Einfachsporthalle wird von verschiedenen lokalen Sportvereinen (MTV Emmenstrand, FTV Emmen, TV Mauritius Frauenriege, Volley Emmen Nord, Senioren Faustballer Emmen) genutzt. Weiter nutzt der SC Emmen in den Wintermonaten die Halle und sporadisch das Rasenfeld. Durch die Sanierung im Jahr 2015 und die spätere Optimierung, wie die elektronische Schliessanlage, ist kein Handlungsbedarf angezeigt.

Musikschule

Die Musikschule nutzt Räume im Schulhaus Sonnhalde und punktuell den Singsaal, womit der Bedarf gut abgedeckt ist.

Spielgruppe

Die Spielgruppe Muuseloch mietet einen Raum in der Sporthalle. Die Tageslichtversorgung und die Platzverhältnisse sind nicht optimal. Nach der Teilsanierung ist zu prüfen, ob der Spielgruppe geeignetere Räumlichkeiten vermietet werden können, analog zur Vermietung von Räumlichkeiten beim Werkhof für die Spielgruppe Spatzennest oder beim Schulhaus Erlen für die Spielgruppe Zwärgehus.

Verein Spieltraum

Der Verein Spieltraum leistet mit seinen Angeboten an verschiedenen Standorten in der Gemeinde einen wichtigen Beitrag zur Frühen Förderung von Kindern. Für seine Aktivitäten im Quartier Rüeggisingen verfügt er über einen kleinen Lagerraum im Schulhaus Sonnhalde und kann dort Räume und Aussenanlagen nutzen. Das Angebot soll weitergeführt werden.

Samariterverein

Der Samariterverein mietet im Hauptgebäude einen kleinen Lagerraum und nutzt weitere Räumlichkeiten wie den Singsaal für seine Kurse. Das Angebot soll weitergeführt werden.

Parkierung

Es bestehen ausreichend Parkplätze bei der Schulanlage. Die Veloparkplätze wurden im Jahr 2024 im Bereich des Schulhaus Sonnhalde erweitert.

Spielplätze

Auf dem Schulareal und in der näheren Umgebung bestehen verschiedene Spielplätze, womit das Angebot im Vergleich zu anderen Quartieren sehr gross ausfällt und auf dem Schulareal kein Handlungsbedarf besteht.

4. Projekt

Der bauliche Handlungsbedarf auf der Schulanlage Rüeggisingen ist unterschiedlich dringlich. Um die finanziellen Ressourcen der Gemeinde Emmen zu schonen, intakte Bausubstanz nicht vorzeitig zurückzubauen und die Bauzeit hinsichtlich Störung des Schulbetriebes kurz zu halten, werden die Sanierungsmassnahmen in eine Teilsanierung und spätere Instandsetzungsprojekte aufgeteilt. Die Massnahmen werden so aufeinander abgestimmt, dass Fehlinvestitionen vermieden und Synergien innerhalb der Bauperimeter und Schnittstellen optimal genutzt werden können.

Die vorliegende Teilsanierung in den Jahren 2028/2029 umfasst folgende Massnahmen:

- Schadstoffsanierung (Asbest, Decke und Wände)
- Neue Verputze und Akustikdecken
- Erstellung Betonscheiben für Erdbebenertüchtigung
- Ersatz Fenster (Schallschutzfenster)
- Aussendämmung (Fassade und Hohlraum unter dem Gebäude)
- Umsetzung Notausgänge und Brandabschnitte
- Umsetzung LED-Ersatz
- Umsetzung BehiG mit zwei Liftanlagen und IV-WC
- Ersatz Bodenbeläge
- Ersatz Einbauschränke
- Sonnenschutz (Storen)
- Anpassung / Erweiterung Elektroanlagen und Gebäudeautomation
- Abtrennung Korridorflächen und Umnutzung zu Gruppenräumen

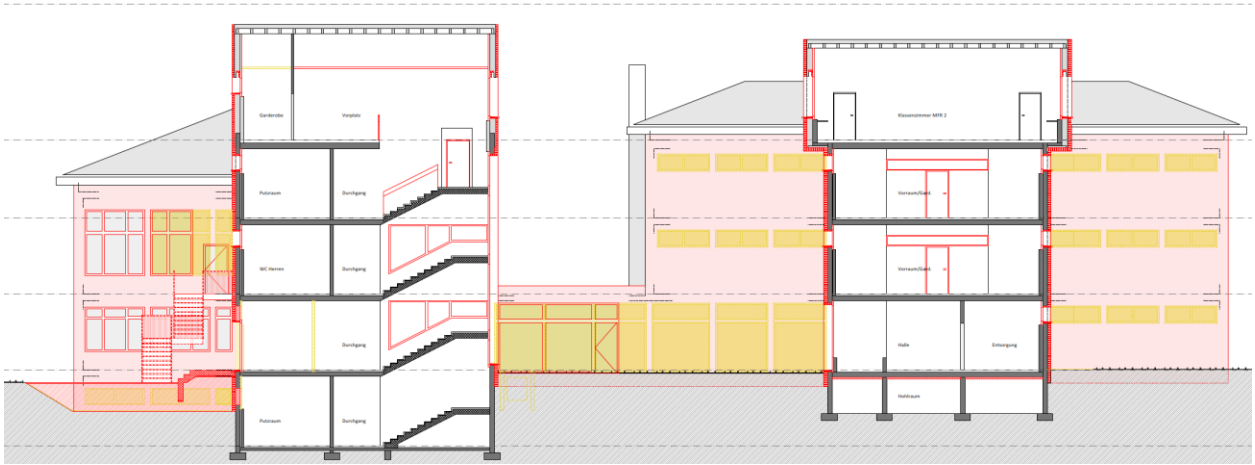

Abbildung 14: Längsschnitt Hautgebäude (Trakt A links / Trakt B rechts)

4.1 Spätere Instandsetzungen auf dem Areal

In den nächsten zwanzig Jahren sind auf dem Areal weitere Instandsetzungen erforderlich. Aufgrund der unterschiedlichen Aufgabenstellungen und Dringlichkeiten sowie den knappen finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Emmen werden diese in verschiedenen separaten Projekten in zukünftigen Investitionsplanungen aufgenommen, entsprechend priorisiert und umgesetzt.

Dachsanierung und Photovoltaikanlage

In den nächsten zehn Jahren sollen die Steildächer aller Gebäude saniert werden. Dabei werden die Installation von Photovoltaikanlagen und die Verbesserung der Wärmedämmung geprüft. Im Zuge dieser Arbeiten sind auch Instandsetzungen an der Aufstockung beim Hauptgebäude von 1991 vorgesehen.

Instandsetzung Schulhaus Sonnhalde

Im Zuge des Ersatzes der Wärmeverteilung ist auch ein Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen, um die Gasheizung abzulösen. Aufgrund der Entwicklungen bei der Tagesstruktur und den Basisstufen könnten in diesem Rahmen räumliche Anpassungen erforderlich werden, die sich heute noch nicht konkret definieren lassen. Dabei werden auch die dauerhafte Integration der Basisstufe vom Standort Rüeggisingerstrasse 99 in die Schulanlage und die Auflösung des dortigen Mietverhältnisses geprüft, um externe Kosten zu sparen und um den betrieblichen Ablauf für die Schule und die Hauswartung zu optimieren.

Aussenanlagen

Insbesondere der rote Allwetterplatz ist stark sanierungsbedürftig. Auch das Volleyballfeld (Hartplatz), die Laufbahn sowie die Spielplätze auf und neben der Schulanlage müssen hinsichtlich des Bedarfs und ihrer künftigen Nutzung überprüft und mittelfristig saniert werden. Die Strategie für den Fussballrasen ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Sportanlagen des Militärs und des Bedarfs der Vereine zu überprüfen. Bei der Umgebungsgestaltung sind auch die Entsiegelung von Asphaltflächen und ökologische Massnahmen, wie zum Beispiel das Pflanzen von schattenspendenden Bäumen zugunsten des Hitzeschutzes festzulegen.

Nasszellen, Fallstränge, Lüftung und Nebenräume

Die Nasszellen (Toilettenanlagen und Putzräume) und Fallstränge im Hauptgebäude sind nicht Bestandteil der Teilsanierung. Sie können zu gegebener Zeit in einem eigenständigen Projekt saniert werden. Dabei könnten bei Bedarf auch die Nebenräume, insbesondere Lager- und Gruppenräume, optimiert werden.

Gemäss der Beantwortung des Postulates «Raumlüftung öffentlicher Gebäude» vom 22. Januar 2025 wurde bei der Planung der Teilsanierung der Einbau einer kontrollierten Lüftung geprüft. Dabei zeigte sich, dass ein allfälliger Lüftungseinbau im Zusammenhang mit einer Fallstrangsanierung sinnvoll ist. Die Anordnung der Anlagen und die Leitungsführung wurden in der Planung konzeptionell vorbereitet. Eine Leitungsführung entlang der Lifte, durch die Nasszellen und mit einer Verteilung im Bereich der Garderoben ermöglicht den nachträglichen Einbau der Lüftungskanäle. Gemäss Interpellation «Wirksamer Hitzeschutz an Emmer Schulen» vom 16. September 2026 ist dabei auch der sommerliche Wärmeschutz zu prüfen.

4.2 Raumkonzept

Basisstufen

Im Hauptgebäude werden künftig drei Basisstufen geführt. Im Erdgeschoss der Trakte A und B wird jeweils eine Basisstufe in zwei Klassenzimmern (je zirka 75m2) untergebracht. Die dritte Basisstufe befindet sich im Dachgeschoss des Trakts A auf einer Fläche von rund 150 m², davon 84 m² im Hauptraum. Im ehemaligen Hauswartgebäude werden künftig zwei Basisstufen (je zirka 100m2) geführt, welche zusätzlich die ehemaligen Räume der Hauswartwohnung nutzen können. Die zwei Basisstufen im Schulhaus Sonnhalde und jene in den Mieträumen an der Rüeggisingerstrasse 99 bleiben im Rahmen der vorliegenden Teilsanierung bestehen.

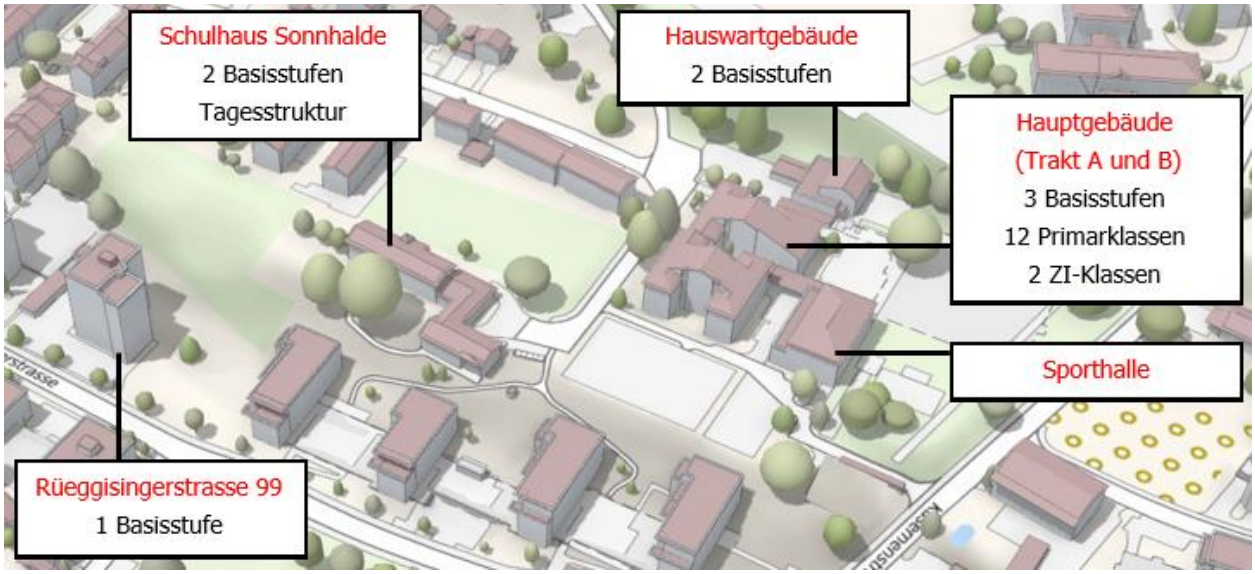

Abbildung 15: Anordnung Schuleinheiten

Primarschule

Das Hauptgebäude wird neben den drei Basisstufen für zwölf Klassen und zwei ZI-Klassen ausgelegt. Durch die Abtrennung der Arbeitsflächen in den Garderoben der Schulzimmer entstehen für je zwei Klassenzimmer ein geschlossener Gruppenraum. Damit stehen ausreichend Klassenzimmer, Gruppenräume und IF-Zimmer sowie zwei Multifunktionalräume im Dachgeschoss zur Verfügung. Das Flächendefizit der IF-Zimmer wird durch die grosszügigen Multifunktionalräume im Dachgeschoss ausgeglichen.

Weitere schulische Nutzungen

Die Nutzung und Anordnung der Räume für Handarbeit und Werken, das Schulleitungsbüro, die Bibliothek sowie das Team- und das Vorbereitungszimmer bleiben unverändert. Bei diesen Räumlichkeiten erfolgen nur die baulichen Sanierungen.

Toiletten / Putzräume

Gemäss den geltenden Normen und Standards verfügt die Schulanlage über mehr Toiletten als erforderlich. Hingegen fehlen Putzräume, weshalb Reinigungsmaterial und Putzwagen derzeit teilweise in Gruppenräumen und Büros untergebracht sind. Durch die Umnutzung einzelner Toilettenräume zu Putzräumen können für beide Nutzungen die benötigten Flächen bereitgestellt werden. Ebenso wird eine hindernisfreie Toilette erstellt. Die Anzahl der Toiletten liegt auch danach noch über dem Standard, wobei auch Toilettenanlagen für das Schulpersonal vorgesehen sind.

Gemäss Postulat vom 15. November 2023 betreffend «Ergänzung von genderneutralen Toiletten in Kindergärten, Basisstufen und Primarschulen» wurde der Gemeinderat beauftragt, bei Neubauten genderneutrale Toiletten zu prüfen. Der Bedarf wurde bei der vorliegenden Teilsanierung berücksichtigt.

Nach der Teilsanierung verfügt das Gebäude über acht Toilettenräume. In den Trakten A und B wird jeweils ein Toilettenraum mit vier Kabinen als genderneutral gekennzeichnet. Damit stehen drei Knabentoiletten mit Pissoir, drei Mädchentoiletten und zwei genderneutrale Toilettenanlagen zur Verfügung.

Lagerräume Schule

Die Abfall- und Altpapiercontainer werden auch aus Brandschutzgründen in den Aussenbereich verlagert, wozu im Rahmen der Sanierung der Nelkenstrasse ein Containerplatz entsteht. Der freiwerdende Raum dient künftig als Lager für die Schule. Zusätzlich steht der Schule im Untergeschoss ein Raum mit einer Fläche von 80 m² zur Verfügung, dessen Zugänglichkeit verbessert wird und vor allem als Lager für Schulmobiliar dient.

4.3 Bauliche Anpassungen

Schadstoff

Eine Fachfirma entfernt mit Unterdruck die Decken- und Wandputze sowie die Plattenschilder bei den Waschtischen in den Klassenzimmern. Um einen vollständigen Rückbau zu ermöglichen, werden vorgängig sämtliche Schränke und Ablagen sowie die Beleuchtung demontiert. Nach den abschliessenden Messungen erfolgt der neue Innenausbau der Räume.

Erdbebenertüchtigung

Während seitlich am Gebäude zahlreiche aussteifende Wände vorhanden sind, fehlen parallel zu den Fensterfronten weitgehend durchgehende Wandscheiben. Die bestehenden kleinen Oblichter in den Klassenzimmern, an der Wand gegenüber den grossen Fensterfronten, müssen mit Beton geschlossen werden, damit die Kräfte über die Wandscheiben abgeleitet werden können. Im Erdgeschoss müssen Teile der bestehenden Verglasungen zum Innenhof und zum Vorbereitungszimmer durch Betonwände ersetzt werden. Weitere zusätzliche Wandscheibem in Untergeschoss und dem 1. Obergeschoss gewährleisten die Übertragung der Kräfte und ermöglichen damit die notwendige Erdbebenertüchtigung.

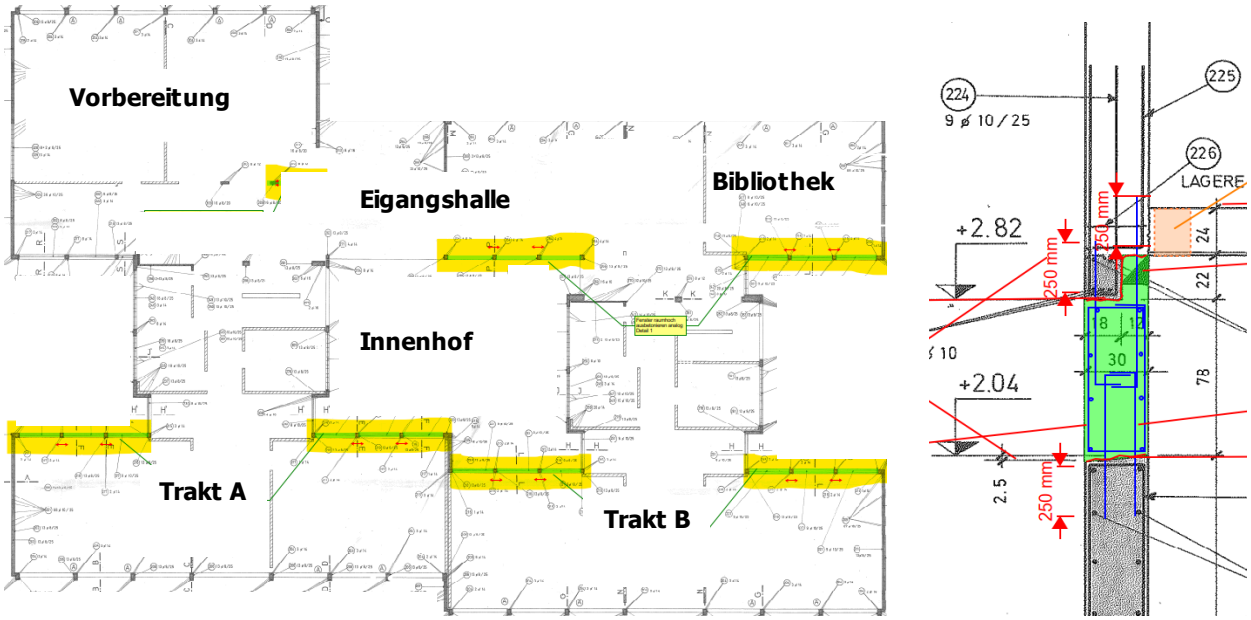

Abbildung 16: Schema zusätzlicher Erdbebenwände und Schnitt heutige Oblichter der Klassenzimmer

Brandschutz / Fluchtwege

Die beiden Treppenhäuser erhalten jeweils einen direkten Notausgang ins Freie und werden durch Brandschutzabschlüsse von den Geschossen abgetrennt. Je nach Situation kommen Türfronten, Brandschutztore und Brandschutzverglasungen zum Einsatz. Innentüren, die den Brandschutzanforderungen nicht entsprechen, werden ersetzt. Der Singsaal erhält einen zweiten Notausgang, der eine Belegung über 50 Personen ermöglicht.



Abbildung 17: Visualisierung mit Fluchttreppe Singsaal, Notausgang EG und Lift

Energie

Der Gebäudestandard 2025 des Labels Energiestadt sieht drei Methoden vor, wie ein Gebäude beurteilt werden soll:

- Label Minergie mit Fokus auf geringem Energieverlust
- SNBS (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz) als gesamtheitliche Betrachtung mit Mobilität und sozialen Kriterien
- Klimapfad des SIA (schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein) mit Fokus auf gesamte Energie während des Lebenszyklus inklusive Grauer Energie bei der Erstellung

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden die drei Methoden geprüft. Dabei erwies sich der Ansatz über den SIA-Klimapfad als am besten geeignet für das vorliegende Projekt. Das betriebliche und räumliche Konzept wurde bewusst mit möglichst wenigen Eingriffen entwickelt und mit betrieblichen Optimierungen, wie das Auflösen der Schulküchen, konnte auf Anbauten verzichtet werden. Dadurch konnte die graue Energie für die Umsetzung auf ein Minimum reduziert werden.

Insbesondere für eine Umsetzung nach Minergie wäre eine kontrollierte Lüftung erforderlich gewesen. Ihr Einbau wurde auf Stufe Vorprojekt geprüft und wäre aufgrund der notwendigen baulichen Massnahmen aufwändig und kostenintensiv. Das Konzept wurde deshalb so überarbeitet, dass es aufzeigt, wie und wo bei einer späteren Sanierung bei Bedarf eine Lüftung eingebaut werden könnte. Für die Berechnung nach dem SIA-Klimapfad ist keine Lüftung erforderlich.

Gebäudehülle / Hitzeschutz

Die Aussenwände erhalten eine Wärmedämmung, welche mit einer Perimeterdämmung bis unter das Terrain geführt wird. Parallel zur Aussendämmung erfolgt der Ersatz der Fenster. Diese weisen einen verbesserten Schallschutz im Hinblick auf die neuen Kampfflugzeuge F-35 sowie bessere Wärmedämmwerte auf und leisten zusammen mit den neuen Rafflamellenstoren einen wichtigen Beitrag zum sommerlichen Hitzeschutz. Die Aussendämmung und der Fensterersatz werden auch an den Wänden der Aufstockung aus dem Jahr 1991 ausgeführt. Dabei werden auch die Dachfenster ersetzt, welche einen Sonnenschutz erhalten. Das Steildach der Aufstockung erfüllt die minimalen energetischen Anforderungen und wird im Rahmen einer späteren Dachsanierung zusätzlich gedämmt. Das kleine Flachdach beim Eingang wird im Zusammenhang mit der Sanierung der angrenzenden Wandanschlüsse saniert.

LED-Ersatz

Um die ökologischen Ziele der Gemeinde zu erreichen, die Betriebskosten zu senken und die gesetzlich erforderlichen Energiemassnahmen umzusetzen, wird die Beleuchtung auf LED umgestellt. Das seit dem Jahr 2024 geltende Importverbot für FL-Röhren macht diesen Schritt zusätzlich notwendig. In den Klassenzimmern kommen moderne Standardleuchten für Schulräume zum Einsatz. Sie verfügen über einen indirekten Lichtanteil, sind dimmbar und mit einer Präsenz- und Tageslichtsteuerung ausgestattet, analog der LED-Umrüstung beim Schulhaus Gersag und anderen Projekten. Der Innenausbau der Aufstockung aus dem Jahr 1991 ist in einem guten Zustand und wird nicht saniert. Ebenso erfolgt in diesem Bereich die LED-Umrüstung zu einem späteren Zeitpunkt. Mit den demontieren Leuchten der anderen Geschosse bestehen die benötige Ersatzleuchtmittel.

Gebäudetechnik

Bei den Sanitäranlagen werden die Waschtische in den Klassenzimmern für die Asbestsanierung demontiert und anschliessend soweit möglich wieder montiert. Infolge des Einbaus einer Erdbebenwand im Untergeschoss muss zudem die Sanitärverteilung neu erstellt werden. Durch den Schadstoffrückbau werden die Schulräume weitgehend in den Rohbauzustand zurückversetzt. Neben dem Ersatz der bestehenden Beleuchtung durch LED-Leuchten müssen daher sämtliche Stark- und Schwachstromdosen sowie teilweise die Zuleitungen neu installiert werden. Zusätzlich zum Lift müssen auch sämtliche Rafflamellenstoren neu elektrisch erschlossen und die entsprechende Gebäudeautomation (Steuerung) aufgebaut werden. Die bestehenden Heizungsanlagen bleiben grundsätzlich erhalten. Infolge der Erdbebenertüchtigung sowie weiterer baulicher Schnittstellen sind jedoch punktuelle Anpassungen erforderlich. Eine defekte Abwasserleitung in der Umgebung wird saniert, welche zu Wasserschäden im UG führt.

Barrierefreiheit

Zur Erfüllung der Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes wird an den beiden Treppenhäusern jeweils aussen eine neue Liftanlage angebaut. Die Korridorbereiche der Aufstockung von 1991 können nicht mit dem Lift erschlossen werden, weshalb bei zwei Räumen der Liftzugang direkt im Raum zu liegen kommt. Ein Nebenraum im Trakt A ist daher nur über den angrenzenden Schulraum mit Liftzugang erreichbar. Der Raum über dem Singsaal im Trakt A ist nur über das Zwischenpodest zugänglich und kann deshalb nicht hindernisfrei mit dem Lift erschlossen werden. Das Erschliessungskonzept wurde mit der Fachstelle hindernisfrei Bauen Luzern abgestimmt und als verhältnismässig beurteilt.

Innenausbau

Durch die Entfernung der schadstoffbelasteten Materialien an Decken und Wänden werden die Räume auf den Rohbau zurückgeführt und sämtliche Einbauten wie Schränke demontiert. Deshalb müssen alle Oberflächen neu erstellt werden, wobei für die Raumakustik schallabsorbierende Deckenverkleidungen zum Einsatz kommen. Aufgrund ihres altersbedingten Zustands werden auch alle Schränke ersetzt. Umfang und Ausführung entsprechen dem Standard der Gemeinde Emmen, analog zu den Schulanlagen Hübeli und Meierhöfli.

Eine grössere Kostenposition bildet der Innenausbau des Singsaals. Um die schadstoffbelasteten Materialien hinter den Deckenelementen zu entfernen, müssen diese demontiert und ersetzt werden. In Folge dessen wird auch die Beleuchtung und die Musikanlage angepasst. Weiter werden auch die Einbauschränke ersetzt, wobei deren Umfang reduziert wird.

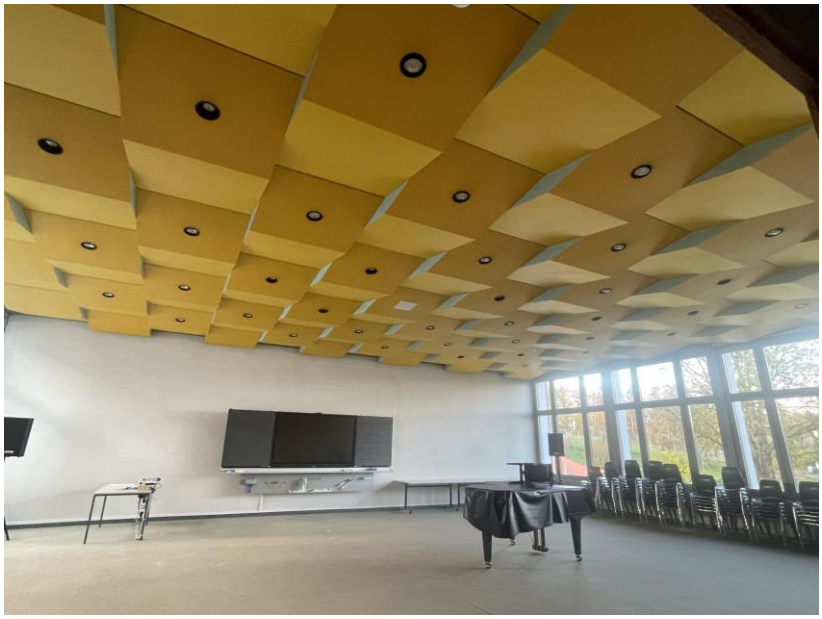

Abbildung 18: Singsaal mit den Deckenelementen

Ausstattung

Im Schulhaus Rüeggisingen erfolgte vor ein paar Jahren ein grösserer Ersatz von Schulmobiliar, weshalb nur die notwendigen Ergänzungen insbesondere bei den Unterrichtsräumen bei der heutigen Schulküche und den Nutzungsanpassungen im Dachgeschoss erfolgen. Weiter werden die neuen Putzräume entsprechend ausgestattet. Ein grösserer Aufwand sind die Umzugsarbeiten, welche auch die Demontage und Wiedermontage der elektronischen Wandtafeln beinhalten.

Umgebung

Im vorliegenden Projekt sind keine umfassenden Umgebungsmassnahmen vorgesehen. Im Bereich der neuen Notausgangstreppen finden Anpassungsarbeiten des Terrains statt um die Entfluchtung zu gewährleisten. Bei der neu erstellten Dämmung der Gebäudehülle sowie bei den neuen Notausgängen erfolgen Instandsetzungen und Anpassungen des Terrains.



Abbildung 19: Situationsplan mit Massnahmen ausserhalb des Gebäudes

Der aufgezeigte Handlungsbedarf, insbesondere die Sanierung des roten Allwetterplatzes, wird im Rahmen späterer Instandsetzungsprojekte angegangen. Im Zusammenhang mit einer übergeordneten Betrachtung der Spielplätze im Quartier werden auch ökologische Aufwertungen der Umgebung geprüft. Instandhaltungen wie die Behebung von Stolperfallen erfolgen über den Unterhalt der Liegenschaft.

4.4 Projektpläne nach Geschoss

Ergänzend zu den oben beschriebenen übergeordneten Eingriffen werden nachfolgend die baulichen Massnahmen für jedes Geschoss im Detail dargestellt und erläutert. In den Planskizzen kennzeichnen graue und schwarze Bauelemente den Bestand, der erhalten bleibt. Gelb markierte Bauelemente werden zurückgebaut, rot markierte werden neu erstellt. Alle blauen Elemente werden demontiert und im Innenausbau wieder montiert.

Untergeschoss

Um eine ausreichend gedämmte Gebäudehülle zu erreichen, werden die Aussenwände bis zur Bodenplatte freigelegt und mit einer Perimeterdämmung versehen. Dies betrifft auch die Wände im begrünten Innenhof. Dafür wird der Innenhof abgegraben und entfällt in seiner heutigen Form. Im Zuge der Dämmarbeiten wird zudem die Abdichtung zum Erdreich verbessert. Unter dem Trakt B befindet sich ein Hohlraum, dessen Decke ebenfalls gedämmt wird. Das Treppenhaus wird durch Brandschutzabschlüsse abgetrennt. Für eine normkonforme Fluchtwegsituation wird der Korridor bis zum Lagerraum verlängert.

Die heute von der Sekundarschule Gersag genutzte Schulküche im Untergeschoss wird aufgehoben. Nach der Schadstoffsanierung werden die Räume für den Unterricht der ZI-Klassen genutzt. Einer der beiden bestehenden Lagerräume für den Werkunterricht wird zum zentralen Putzraum der Schulanlage umgenutzt. Dort werden auch die Reinigungsmaschinen aufbewahrt und gereinigt.

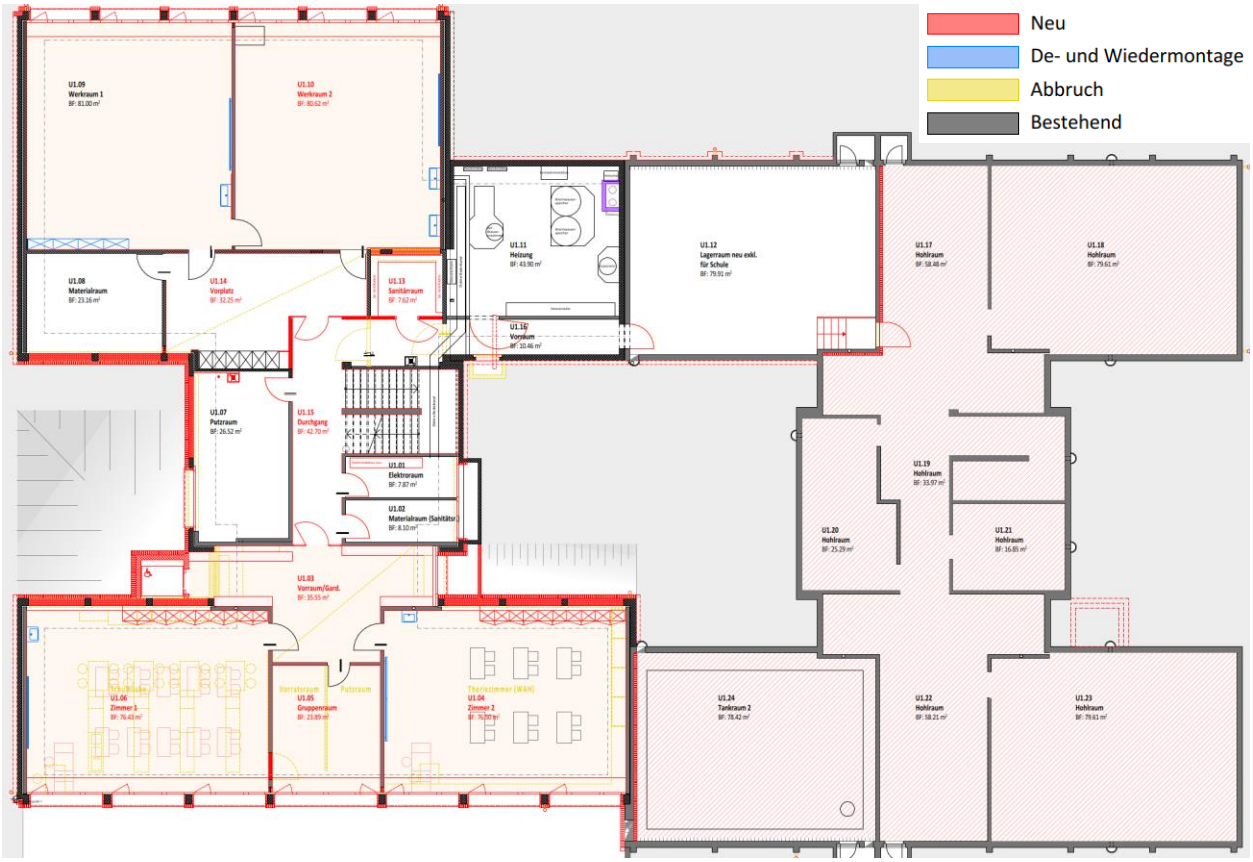

Abbildung 20: Grundrissplan Untergeschoss (Trakt A links / Trakt B rechts)

Erdgeschoss

Der markanteste Eingriff ist der Ersatz von Teilen der Verglasungen zum Innenhof und zum Vorbereitungsraum durch Betonwände zur Erdbebenertüchtigung. Der Innenhof wird im Rahmen einer Partizipation zusammen mit der Schule neu konzipiert. Die Eingangshalle erhält zu jedem Treppenhaus ein Brandschutztor. Diese Tore bleiben im Normalbetrieb offen und schliessen im Brandfall. Im Trakt A werden im Bereich der WC-Anlagen ein Notausgang ins Freie und eine rollstuhlgängige Toilette erstellt. Im Trakt B wird ein Toilettenraum zu einem Putzraum und der Containerraum als Lager für Schule umgenutzt.

Der Innenausbau der Team- und Vorbereitungszimmer, der Büros und der Bibliothek sowie die Eingangshalle wurden im Jahr 2020 saniert, weshalb hier nur die notwendigsten sicherheitsrelevanten Eingriffe erfolgen.

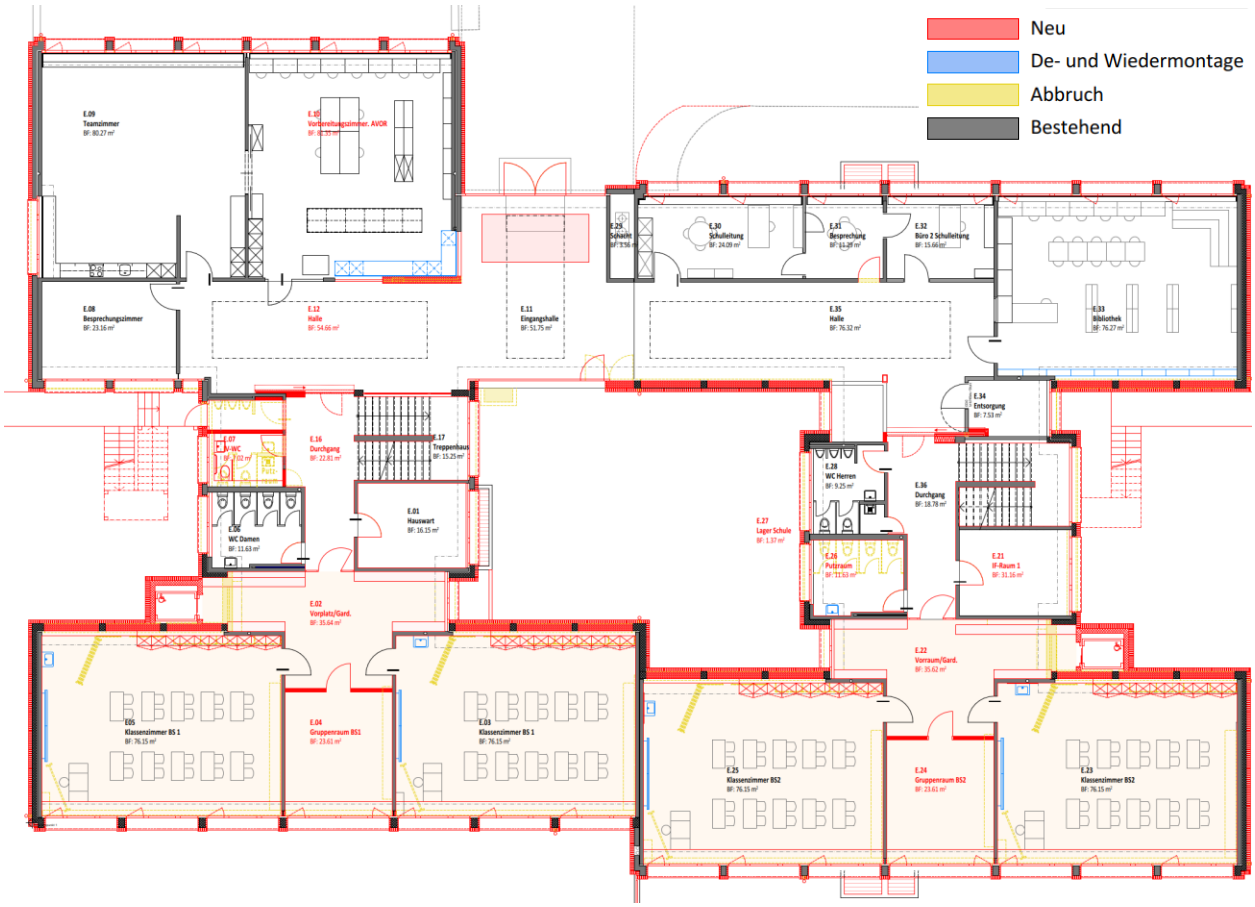

Abbildung 21: Grundrissplan Erdgeschoss (Trakt A links / Trakt B rechts)

1. und 2. Obergeschoss

Im Zentrum steht die Sanierung des Singsaals, der einen zweiten Notausgang mit einer Fluchttreppe erhält, damit die maximale Personenbelegung von 50 auf 100 Personen erhöht wird. Mit der neuen Deckenverkleidung, der Erneuerung des Bodenbelags, der Umstellung auf LED-Beleuchtung und dem Ersatz der Wandschränke in reduziertem Umfang wird der gesamte Innenausbau neu erstellt.

Die Trennwand zwischen dem IF-Zimmer und Vorplatz des Singsaals muss leicht versetzt und als aussteifende Wand zur Erdbebenertüchtigung neu erstellt werden.

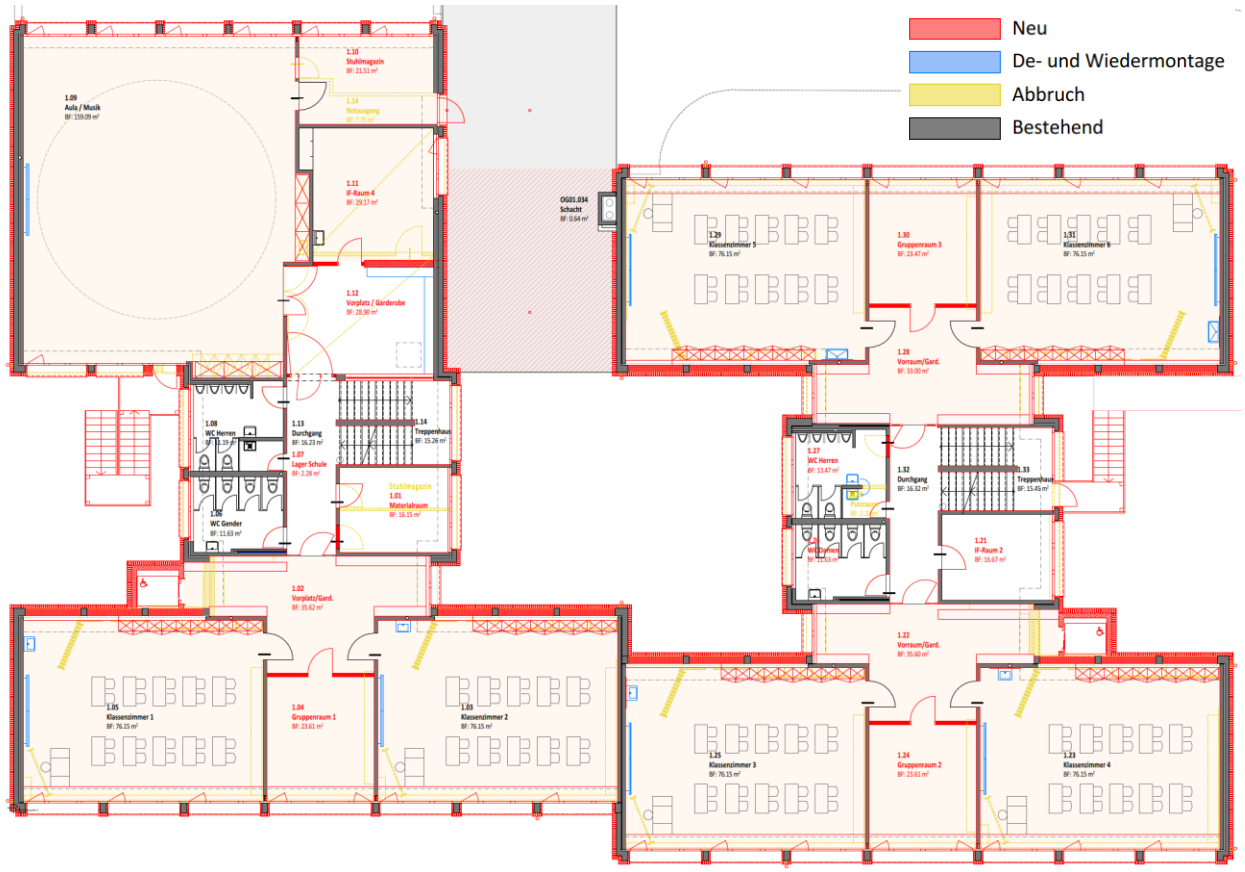

Abbildung 22: Grundrissplan 1. Obergeschoss (Trakt A links / Trakt B rechts)

Die Arbeitsflächen bei den Garderoben vor den Klassenzimmern werden zu geschlossenen Gruppenräumen abgetrennt und die Liftzugänge erstellt. Im verbleibenden Vorraum sind die nötigen Garderoben, welche analog der Erweiterungen der Schulanalgen Hübeli und Meierhöfli neu ausgestattet werden. Im zweiten Obergeschoss werden ein überzähliger Toilettenraum im Takt B sowie ein Lagerraum im Trakt A zu Reinigungsräumen umgenutzt.

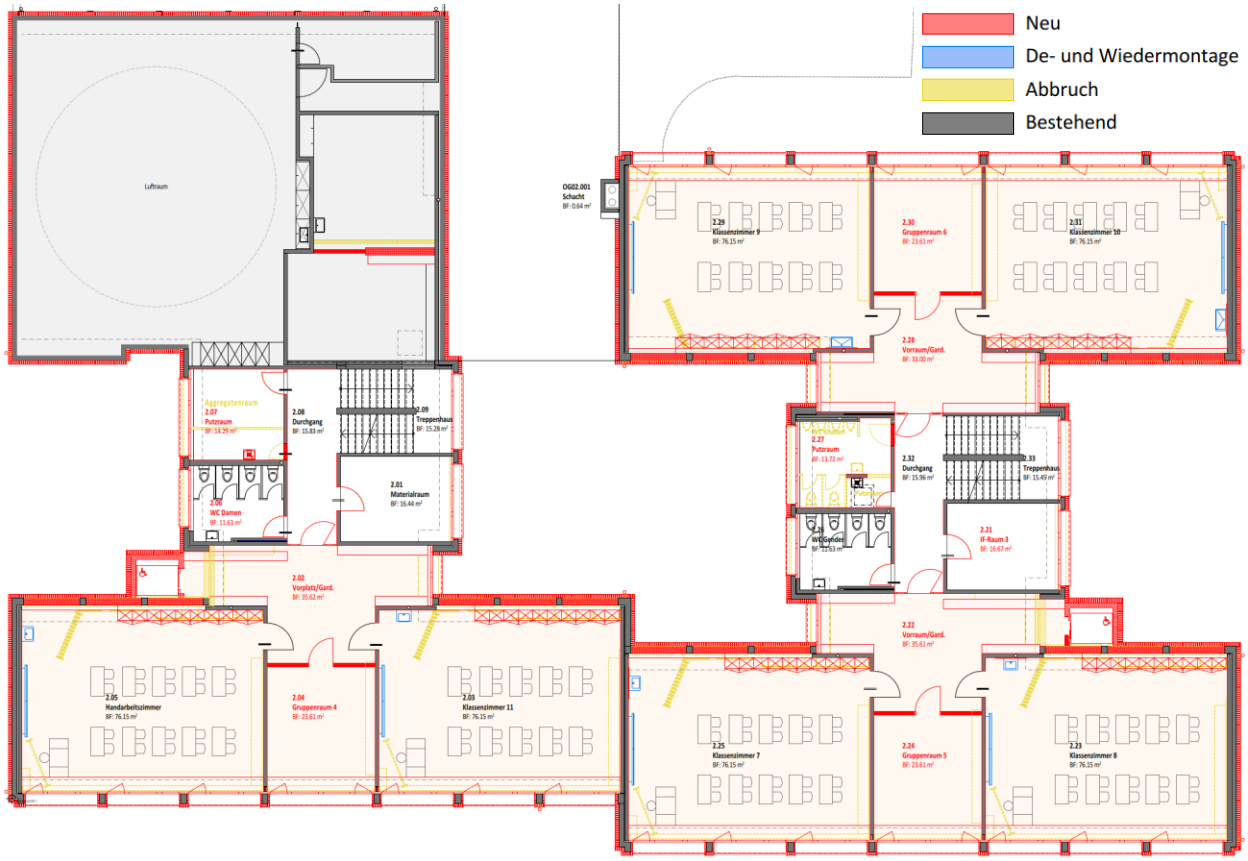

Abbildung 23: Grundrissplan 2. Obergeschoss (Trakt A links / Trakt B rechts)

Im Trakt A im 1. Obergeschoss und im Trakt B im 2. Obergeschoss wir je ein Toilettenraum neutral beschriftet, damit genderneutrale Toilettenanlagen zu Verfügung stehen.

Dachgeschoss

Der Innenausbau befindet sich in einem guten Zustand und bleibt daher weitgehend bestehen. Die baulichen Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf die erforderlichen Brandschutzmassnahmen an den Türen und der Treppenhausdecke sowie die Erschliessung durch den neuen Lift. Aufgrund der abweichenden Grundrissorganisation gegenüber den darunterliegenden Geschossen erfolgt der Liftzugang direkt über den grossen Unterrichtsraum anstelle des Korridors. Zusätzlich werden sämtliche Fenster einschliesslich der Dachfenster ersetzt. Letztere erhalten einen Sonnenschutz zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes.

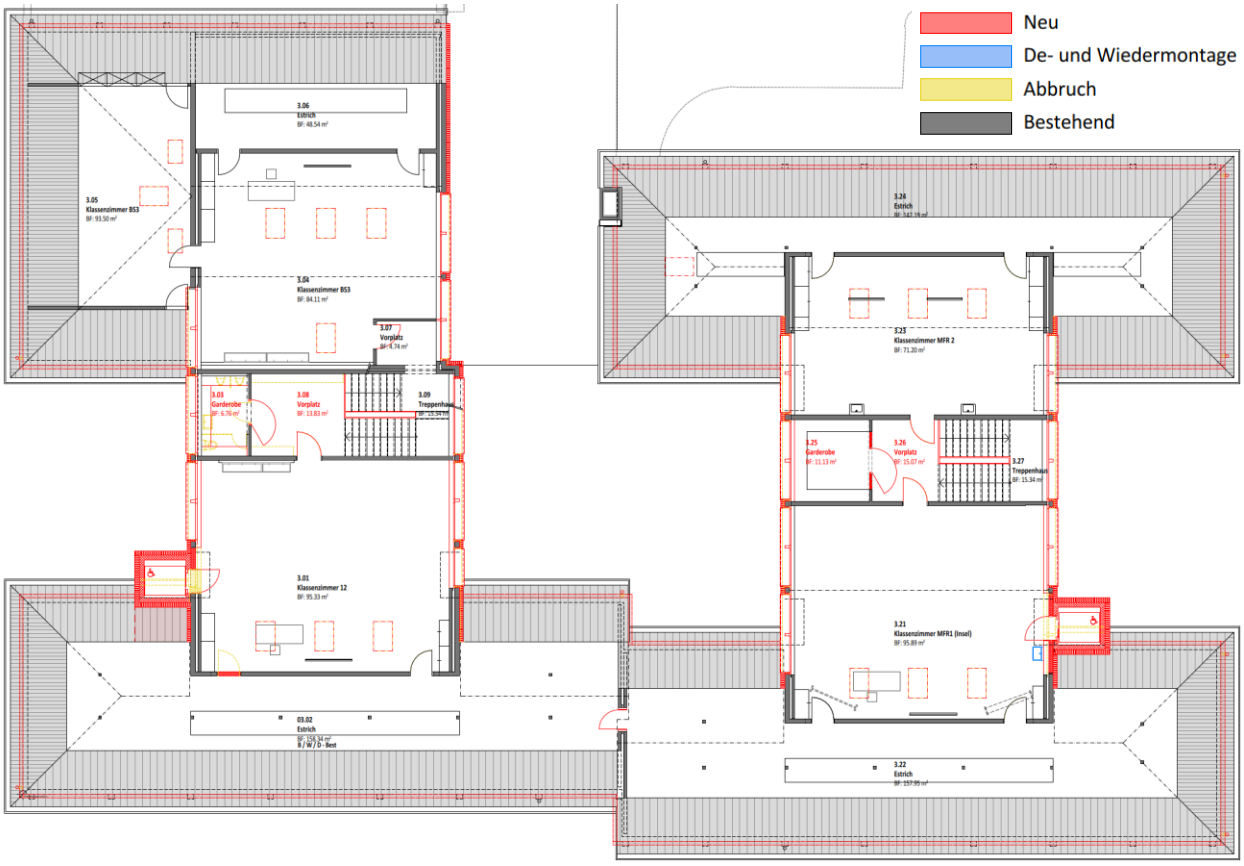

Abbildung 24: Dachgeschoss (Trakt A links / Trakt B rechts)

5. Projektablauf

Bei der Umgestaltung des Teambereichs im Erdgeschoss wurde 2020 eine Schadstoffbelastung des Deckenputzes festgestellt. Daraufhin wurde das gesamte Schulhaus auf Asbest untersucht. Im März 2021 wurden bauliche und betriebliche Massnahmen festgelegt, die einen sicheren Schulbetrieb bis zur vorgesehenen Sanierung in den Jahren 2027 bis 2030 gewährleisten.

Im Rahmen der angespannten finanziellen Situation der Gemeinde Emmen musste die umfassende Sanierung in den Folgejahren auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. Der schlechte Zustand der Bodenbeläge, die zwischen 2027 und 2030 zwingend erforderliche Asbestsanierung sowie die mittelfristig notwendige Umstellung der Beleuchtung auf LED machten jedoch deutlich, dass die Boden-, Wand- und Deckenbeläge bereits vorgängig instandgesetzt werden müssen.

5.1 Projektierung

Im Jahr 2022 wurde gemeinsam mit verschiedenen Fachplanenden die Grundlagenermittlung für die Planung gestartet. Neben weiterführenden Schadstoffuntersuchungen wurden auch die Erdbebensicherheit und der Brandschutz vertieft überprüft. Bei den Abklärungen zeigte sich, dass die Brandschutzmassnahmen und die Erdbebenertüchtigung aufgrund erhöhter gesetzlicher Vorgaben bereits in der ersten Etappe zusammen mit der Instandsetzung der Oberflächen umgesetzt werden müssen.

Die Grobkostenschätzung eines beigezogenen Kostenplaners aus dem Jahr 2024 zeigte, dass die Höhe der Investitionen weitere gesetzliche Anforderungen auslöst. Dazu gehören ein Liftanbau zur hindernisfreien Erschliessung sowie zusätzliche energetische Massnahmen gemäss Energiegesetz, weil die Investitionen 30% des Gebäudeversicherungswertes übersteigen. Aufgrund des Projektumfangs wurden deshalb die Leistungen für die Architekturleistungen gemäss Beschaffungsrecht öffentlich auf simap.ch ausgeschrieben.

Die Fachplanenden für Bauingenieurwesen, Elektroplanung, Gebäudetechnik (HLKS) und Brandschutz wurden im Einladungsverfahren beauftragt. Um Schnittstellenverluste zu vermeiden, wurden sämtliche Mandate bis und mit der Realisierungsphase vergeben. Dies gewährleistet eine hohe Planungsqualität und reduziert die Risiken durch personelle Engpässe und Wissensverluste.

Das vorliegende Projekt der Teilsanierung wurde von folgenden Fachplanenden erarbeitet:

Architektur:	4 buildt architecture AG, Luzern
Bauingenieur:	Bless Hess AG, Luzern
Elektroingenieure:	Jules Häfliger AG, Luzern
HLKS-Ingenieure:	tib Technik im Bau AG, Luzern
Brandschutzplanung:	Atelier für Brandschutz AG, Hohenrain
Schadstoffexperten:	IPSO ECO AG Rothenburg & Asbest-Control, Kriens

In einer ersten Phase wurde ein ergänzendes Vorprojekt mit Grobkostenschätzung für die zusätzlichen Arbeiten an der Gebäudehülle und den Liftanbau erarbeitet. Dabei wurde auch ein weiterer Anbau für zusätzlichen Schulraum und der Einbau einer kontrollierten Lüftung geprüft, auf welche in Absprache mit der Schule verzichtet werden konnten. In einer zweiten Phase wurde ein Bauprojekt ausgearbeitet, das sämtliche Arbeiten umfasst. Der zugehörige Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von ± 10% auf.

Das Projekt ist klar von den später geplanten Instandsetzungsprojekten auf dem Areal abgegrenzt und trägt den heutigen gesetzlichen, schulischen und betrieblichen Anforderungen vollumfänglich Rechnung. Nach der Genehmigung des vorliegenden Sonderkredites durch den Einwohnerrat wird das Baugesuch erarbeitet und eingereicht.

Im Rahmen der verschiedenen Informationsveranstaltungen zur ganzheitlichen Immobilienstrategie wurden die Mitglieder des Einwohnerrates und der Kommissionen regelmässig über die Projektentwicklung informiert. Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Volksschule Emmen erarbeitet. Die Lehrpersonen wurden zuletzt im August 2026 über den Projektstand informiert. Zur bekannten Schadstoffthematik in den Decken gab es in den vergangenen Jahren verschiedene Informationen und Medienberichte.

5.2 Umsetzung

Die Hauptarbeiten erfolgen in zwei Etappen. Dabei bleibt jeweils eine Hälfte des Schulhauses in Betrieb, während die andere vollständig geräumt und saniert wird. Um den Schulbetrieb und die Bauarbeiten bestmöglich voneinander zu trennen, erfolgt der Baustellenzugang über die Fassadenöffnungen, die für die Liftanbauten und die neuen Fluchtwege erforderlich sind. Der Haupteingang wird somit ausschliesslich für den Schulbetrieb genutzt.

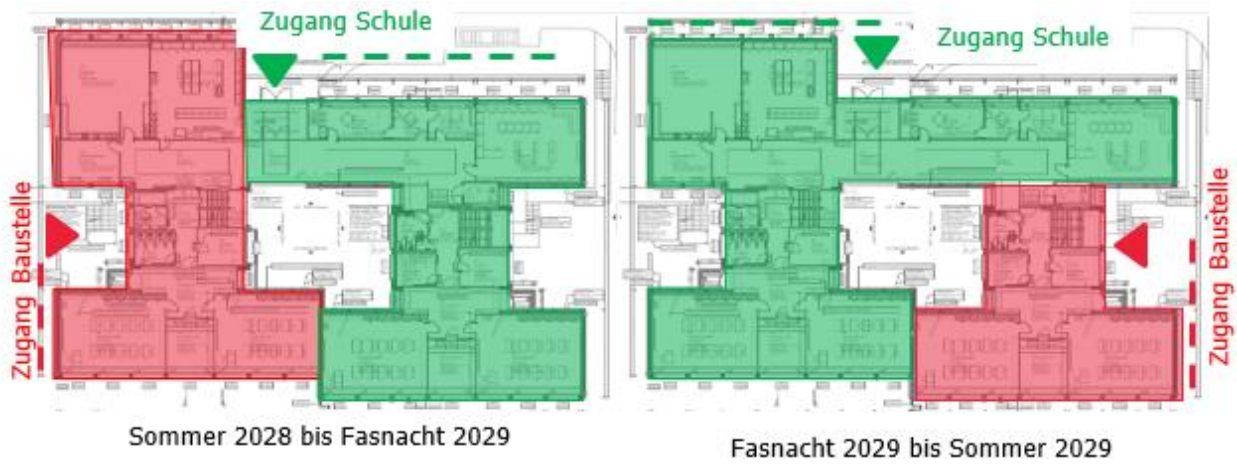

Abbildung 25: Schema Etappierung

Ab den Fasnachtsferien 2028 beginnen die Vorbereitungsarbeiten wie die Provisorien im Schulhaus Sonnhalde und die Baustelleneinrichtung. Während der Sommerferien 2028 werden Klassen aus dem Hauptgebäude ausgelagert, damit die erste Sanierungsetappe im Trakt A starten kann.

Die Hauptarbeiten erfolgen während des Schuljahres 2028/2029. In den Fasnachtsferien 2029 zieht der Schulbetrieb vom Trakt B in den sanierten Trakt A um. Anschliessend beginnt die zweite Sanierungsetappe im Trakt B. Zum Schuljahresbeginn im Sommer 2029 können die ausgelagerten Klassen zusammen mit den beiden ZI-Klassen von der Schulanlage Gersag die neu sanierten Räume beziehen.
Danach folgen die Fertigstellungsarbeiten, darunter der Rückbau der Baustelleninstallationen. Sämtliche Arbeiten sollen bis Ende 2029 abgeschlossen sein.

	2026	2027	2028	2029
Projektierung / Baukredit				
Ausführungsplanung / Baugesuch / Baubewilligung				
Ausschreibung / Baustart / Bauzeit / Bauende				
Aulagerung Klassen / Rochade / Rückführung Klassen				
Vorbereitungsarbeiten (Provisorien und Baustelleninstallationen)				
Hautparbeiten 1. Etappe (Trakt A)				
Hautparbeiten 2. Etappe (Trakt B)				
Fertigstellungsarbeiten				

Tabelle 1: Approximatives Terminprogramm für die Baurealisierung

Aufgrund der engen Schnittstellen zum laufenden Schulbetrieb und zur Hauswartung wird die Projektleitung direkt vom zuständigen Projektleiter des Departementes Immobilien und Sport während dem ganzen Projekt wahrgenommen.

5.3 Auslagerung Schulbetrieb

In der Vergangenheit umfasste die Schulanlage Rüeggisingen bis zu 20 Schuleinheiten mit zeitweise neun Basisstufenklassen und elf Primarklassen. Im Schuljahr 2026/2027 sind es mit acht Basisstufenklassen und neun Primarklassen 17 Schuleinheiten. In den Schuljahren 2027/2028 und 2028/2029 sinkt die Anzahl jedoch vorübergehend voraussichtlich auf 16 Schuleinheiten mit acht Basisstufen und acht Primarklassen. Während der Bauzeit besteht somit grundsätzlich ein geringerer Schulraumbedarf. Bis 2030 wird wieder ein Anstieg auf 18 Schuleinheiten erwartet. Bei einem weiteren Anstieg kann die Schulanlage mit acht Basisstufenklassen, 12 Primarklassen und zwei ZI-Klassen bis zu 22 Schuleinheiten aufnehmen.

Die Schulanlage verfügt heute über grosszügige Raumverhältnisse. Insbesondere die Basisstufen und die Tagesstruktur verfügen über mehr Fläche, als die kantonalen Empfehlungen vorsehen. Eine vorübergehend dichtere Belegung während eines Schuljahres für die Sanierungsarbeiten ist deshalb vertretbar. Im Schulhaus Sonnhalde wird auf den Flächen der Tagesstruktur eine dritte Basisstufe eingerichtet. Die Tagesstruktur nutzt während dieser Zeit den Gymnastikraum und die Werkräume in der Sonnhalde intensiver. In den beiden grossen Räumen der bisherigen Basisstufe im Hauswartgebäude werden zwei Basisstufen untergebracht. Als Ausgleich können die Räume der Hauswartwohnung genutzt werden, die 2026 frei geworden sind.

Zusätzlich zu den internen Verlagerungen auf dem Areal werden während der Bauzeit zwei sechste Klassen extern untergebracht. Die betroffenen Kinder treten anschliessend in die Sekundarschule über und kehren deshalb nicht mehr in die Schulanlage Rüeggisingen zurück. Während der zweiten Bauetappe von Fasnacht 2029 bis Sommer 2029 wird eine weitere Klasse für ein halbes Jahr extern untergebracht. Für die vorübergehende Unterbringung der Klassen kommen die Schulanlagen Gersag, Emmen Dorf, Hübeli und Sprengi infrage. Die Volksschule Emmen wird im Frühling 2027 auf Grundlage der dann aktuellen Schülerzahlen die Klassenplanung vornehmen und die Klassen den jeweiligen Standorten zuweisen.

Mit der Fertigstellung der Schulanlagen Hübeli und Meierhöfli stehen im Schuljahr 2028/2029 grundsätzlich Kapazitäten zur Verfügung, bevor die Schülerzahlen steigen und der externe Kindergarten Benziwil, welcher zugemietet ist, in die Schulanlage Hübeli verlegt wird.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die Ausführungskosten wurden im detaillierten Kostenvoranschlag (Genauigkeit ±10%) vom Oktober 2026 durch die verschiedenen Fachplaner ermittelt und dem Architekten zusammengetragen. Die Kostenberechnung basiert auf dem vorliegenden Bauprojekt und ist auf den Preisstand von Oktober 2026 indexiert. Sie umfasst sämtliche Bauleistungen und die Planungsleistungen ab SIA Phase 33 (Baubewilligungsverfahren). Die bisherigen Planungskosten wurden über das separate Projektierungskonto «SH Rüeggisingen: Erweiterung und Sanierung: Grundlagen» abgerechnet.

Projekt- und Kostenkomplexität

Bei diesem Projekt handelt es sich um eine sehr komplexe und aufwendige Sanierung während des laufenden Schulbetriebs. Solche Projekte sind in der Planung und insbesondere in der Kostenermittlung anspruchsvoller und komplexer als Neubauprojekte. Während der Ausführung kann es immer wieder zu Verschiebungen innerhalb der einzelnen Arbeitsgattungen kommen, da zu Beginn nicht in allen Fällen abschliessend beurteilt werden kann, welche Massnahmen in welchem Umfang und mit welcher Eingriffstiefe erforderlich sind.

Ausführungskosten

Die beantragten Ausführungskosten umfassen die Vorbereitungsarbeiten, die Schadstoffsanierung, sämtliche Bauleistungen, die Baunebenkosten, die Honorare sowie die Beschaffung der neuen Inneneinrichtung. Nicht im Kredit enthalten sind die separat vorgesehenen Instandsetzungen, die in den nächsten zwanzig Jahren als eigenständige Projekte umgesetzt werden.

Die Ausführungskosten ±10% inklusive Mehrwertsteuer (Kostenindex Oktober 2026) gegliedert nach BKP (Baukostenplan) stellen sich gemäss der folgenden Tabelle zusammen.

BKP Nr.	Kostenart		Kosten
1	**Vorbereitungsarbeiten**	**CHF**	**680'000.00**
10	**Bestandsaufnahmen**	**CHF**	**5'000.00**
101	Bestandsaufnahmen	CHF	5'000.00
11	**Räumungen, Terrainvorbereitungen**	**CHF**	**670'000.00**
112	Demontagen / Abbrüche	CHF	20'000.00
113	Rückbau / Abbrüche	CHF	650'000.00
12	**Sicherungen, Provisorien**	**CHF**	**5'000.00**
121	Sicherung vorhandener Anlagen	CHF	5'000.00
2	**Gebäude**	**CHF**	**6'900'000.00**
20	**Baugrube**	**CHF**	**45'000.00**
201	Baugrubenaushub	CHF	45'000.00
21	**Rohbau 1**	**CHF**	**830'000.00**
211	Baumeisterarbeiten	CHF	630'000.00
214	Montagebau in Holz	CHF	15'000.00
215	Montagebau in Leichtbaukonstruktion (Gerüste)	CHF	185'000.00
22	**Rohbau 2**	**CHF**	**1'855'000.00**
221	Fenster, Aussentüre, Tore	CHF	885'000.00
222	Spenglerarbeiten	CHF	55'000.00
223	Blitzschutzanlagen	CHF	10'000.00
224	Bedachungsarbeiten	CHF	135'000.00
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	CHF	85'000.00
226	Fassadenputze (Aussendämmung)	CHF	525'000.00
227	Äussere Oberflächenbehandlung (Malerarbeiten)	CHF	80'000.00
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzmassnahmen (Storen)	CHF	80'000.00
23	**Elektroanlagen**	**CHF**	**980'000.00**
231	Apparate Starkstrom	CHF	35'000.00
232	Starkstrominstallationen	CHF	375'000.00
233	Leuchten und Lampen	CHF	330'000.00
236	Schwachstromanlagen	CHF	55'000.00
237	Gebäudeautomation	CHF	175'000.00
238	Provisorien Starkstrom und Beleuchtung	CHF	10'000.00
24	**Heizungsanlage**	**CHF**	**70'000.00**
242	Heizungsanlagen	CHF	70'000.00
25	**Sanitäranlagen**	**CHF**	**110'000.00**
251	Sanitärapparate	CHF	50'000.00
254	Sanitäranleitungen	CHF	60'000.00
26	**Transportanlage**	**CHF**	**95'000.00**
261	Aufzugsanlagen (Lift)	CHF	95'000.00

BKP Nr.	Kostenart		Kosten
27	**Ausbau 1**	**CHF**	**1'210'000.00**
271	Gipserarbeiten	CHF	235'000.00
272	Metallbauarbeiten (insbesondere Brandabschnittsfronten)	CHF	365'000.00
273	Schreinerarbeiten (Innentüren und Wandschränke)	CHF	545'000.00
275	Schliessanlagen	CHF	35'000.00
278	Signaletik	CHF	30'000.00
28	**Ausbau 2**	**CHF**	**935'000.00**
281	Bodenbeläge	CHF	325'000.00
282	Wandbeläge	CHF	45'000.00
283	Deckenbekleidungen	CHF	410'000.00
285	Malerarbeiten	CHF	105'000.00
287	Baureinigung	CHF	50'000.00
29	**Honorare**	**CHF**	**770'000.00**
291	Architekt	CHF	445'000.00
292	Bauingenieur	CHF	50'000.00
293	Elektroplaner	CHF	100'000.00
295	HLK-Ingenieur	CHF	45'000.00
297	Spezialisten (Bauphysik, Brandschutz, Schadstoff, Geologe)	CHF	130'000.00
4	**Umgebung**	**CHF**	**80'000.00**
42	**Gartenanlagen**	**CHF**	**80'000.00**
421	Gärtnerarbeiten (inklusive Leitungen)	CHF	80'000.00
5	**Baunebenkosten**	**CHF**	**370'000.00**
51	**Bewilligungen, Gebühren**	**CHF**	**75'000.00**
511	Bewilligungen, Gebühren	CHF	75'000.00
52	**Muster, Vervielfältigungen, Dokumentation**	**CHF**	**13'000.00**
524	Vervielfältigung / Nebenkosten	CHF	13'000.00
53	**Versicherungen**	**CHF**	**7'000.00**
531	Bauzeitversicherungen	CHF	7'000.00
54	**Übrige Baunebenkosen**	**CHF**	**110'000.00**
546	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung	CHF	10'000.00
549	Umzüge	CHF	100'000.00
55	**Bauherrenleistungen**	**CHF**	**165'000.00**
558	Projektleitung (2% BKP 1-9 exkl. BKP 558)	CHF	165'000.00
6	**Reserve**	**CHF**	**420'000.00**
60	Unvorhergesehenes / Reserve	CHF	**420'000.00**
601	Reserve (zirka 5% der Erstellungskosten BKP 1-5)	CHF	420'000.00
9	**Ausstattung**	**CHF**	**50'000.00**
90	Möbel / Einrichtung	CHF	**50'000.00**
903	Möbel und Austtattungen	CHF	50'000.00
Total	**Ausführungskosten**	**CHF**	**8'500'000.00**

Tabelle 2: Ausführungskosten

Gesamtprojektkosten

Im Zusammenhang mit der Entdeckung der Asbestbelastung und den damit verbundenen Abklärungen wurden bereits ab dem Jahr 2020 erste Grundlagenermittlungen durchgeführt, die in den Folgejahren schrittweise ergänzt und vertieft wurden. Parallel dazu erfolgten weitere Untersuchungen zur Statik, zum Brandschutz, zum Zustand des Daches sowie zum Potenzial für Photovoltaik. Die gewonnenen Erkenntnisse bildeten die Grundlage für die Erarbeitung des Vorprojekts (SIA-Phase 31) und des Bauprojekts (SIA-Phase 32). Diese Planungsarbeiten wurden im Rahmen des Kredits «SH Rüeggisingen: Erweiterung und Sanierung: Grundlagen» durchgeführt.

Für die Grundlagenermittlungen und die Projektierung bis zum Abschluss des Bauprojekts (SIA-Phase 32) wurden insgesamt rund CHF 300'000.00 aufgewendet. Eine exakte Kostenzuordnung ist insbesondere bei den frühen Grundlagenermittlungen nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der erwarteten Förderbeiträge für die LED-Umrüstung (zirka CHF 5'000.00) sowie die Rückzahlung für den Fensterersatz (zirka CHF 800'000.00) infolge des F35 Kampflugzeuges belaufen sich die Gesamtprojektkosten (Projektierung und Ausführung) auf rund CHF 7'945’000.00.

Zusammenstellung Projektkosten	**Gesamtprojektkosten**	
Grundlagenermittlung und Projektierung (SIA-Phase 32)	CHF	300’000.00
Ausführungskosten	CHF	8’500’000.00
Rückerstattung Schallschutzfenster	CHF	-800’000.00
Subventionen	CHF	-5’000.00
Total Projektkosten	**CHF**	**7'995’000.00**

Tabelle 3: Übersicht Projektkosten

Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belasten nach Projektabschluss das Globalbudget des Aufgabenbereichs «303 Immobilien» (Leistungsgruppe 721700 Schulliegenschaften) mit durchschnittlich rund CHF 287’500.00 pro Jahr. Für die bewegliche Ausstattung wird mit einer Nutzungsdauer von acht Jahren gerechnet, für die baulichen Investitionen mit 40 Jahren (gemäss kantonalen Vorgaben). Der kalkulatorische Zinssatz auf dem investierten Kapital beträgt 2.00%. Durch die Sanierung der Gebäudehülle und den LED-Ersatz fallen bei den Strom- und Heizkosten Minderkosten von rund CHF 15'000.00 pro Jahr an. Die Reduktion des Aufwandes beim Unterhalt infolge des neuen Innenausbaues heben sich in etwa mit den zusätzlichen Unterhaltskosten für die Liftanlagen und die motorisierten Storenanlagen auf. Es sind keine zusätzlichen Pensen für die Reinigung notwendig.

Folgekosten	**Ø Kosten pro Jahr**	
Abschreibungen (8 bis 40 Jahre)	CHF	217'500.00
Kalkulatorische Zinskosten (2.00%)	CHF	85'000.00
Sub Total Kapitalkosten	**CHF**	**302'500.00**
zusätzliche laufende Betriebskosten	CHF	0.00
Einsparung Energiekosten	CHF	- 15'000.00
Total Folgekosten pro Jahr	**CHF**	**287’500.00**

Tabelle 4: Übersicht Folgekosten

7. Kredit- und Ausgabenrecht

Kreditrecht

Im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2027 bis 2030 ist für das Projekt «SH Rüeggisingen: Teilsanierung: Ausführung» ein Betrag von insgesamt CHF 8'300'000.00 vorgesehen. Zudem sind CHF 350'000.00 im Jahr 2026 eingestellt, wovon CHF 200'000.00 auf das Jahr 2027 übertragen werden. Die restlichen Mittel wurden für die bereits erfolgten Planungen (SIA-Phase 31 Vorprojekt und 32 Bauprojekt) im Jahr 2026 verwendet, welche nicht Bestandteil des vorliegenden Projektes sind. Daraus ergeben sich folgende Jahrestranchen.

Investitionskosten nach Jahren	**Kosten pro Jahr**	
Tranche 2027	CHF	700’000.00
Tranche 2028	CHF	4’200’000.00
Tranche 2029	CHF	3’600’000.00
Total Investitionskosten	**CHF**	**8'500’000.00**

Tabelle 5: Investitionskosten nach Jahren

Ausgabenrecht

Da der beantragte Baukredit von CHF 8'500'000.00 (inklusiv Mehrwertsteuer) die finanzielle Kompetenz des Gemeinderates gemäss Art. 48 der Gemeindeordnung übersteigt, liegt die Bewilligung des Sonderkredits in der Zuständigkeit des Einwohnerrates.

Bis zu einem Betrag von 20% des massgebenden Steuerertrages liegt die Entscheidungskompetenz beim Einwohnerrat. Wird dieser Grenzwert überschritten, ist gemäss Art. 14 der Gemeindeordnung eine Volksabstimmung nötig (Obligatorisches Referendum). Im Jahr 2026 liegt der Grenzwert bei 8.63 Mio. Eine obligatorische Volksabstimmung ist daher nicht notwendig. Mit dem massgebende Steuerertrag des AFP 2027-2030 beträgt der Grenzwert für das Jahr 2027 CHF 9.1 Mio.

8. Kostenentwicklung

Seit der Entdeckung der Asbestbelastung und den ersten Sanierungsmassnahmen im Jahr 2020 haben sich laufend neue Erkenntnisse und Anforderungen ergeben, insbesondere in den Bereichen Statik, Brandschutz, energetische Massnahmen und Entwicklung der Schülerzahlen. Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen musste das weitere Vorgehen wiederholt überprüft und entsprechend angepasst werden.

Stand 2021

In der langfristigen Investitionsplanung 2022 bis 2036 wurden auf Grundlage des Schulraumbelegungskonzepts CHF 20 Mio. für eine Sanierung und Erweiterung in den Jahren 2028 bis 2031 eingeplant.

Stand 2023

Im Rahmen der gesamten Investitionsplanung 2024 bis 2038 musste die umfassende Sanierung infolge der angespannten finanziellen Lage auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. In der langfristigen Investitionsplanung 2024 bis 2038 wurden CHF 16.3 Mio. für eine umfassende Sanierung in den Jahren 2036 bis 2038 sowie CHF 8.0 Mio. für eine Erweiterung in den Jahren 2033 bis 2035 vorgesehen.

Der schlechte Zustand der Bodenbeläge, die zwischen 2027 und 2030 erforderliche Asbestsanierung sowie die mittelfristig notwendige Umstellung der Beleuchtung auf LED machten deutlich, dass die Boden-, Wand- und Deckenbeläge bereits vorgängig instandgesetzt werden müssen. Dafür wurden CHF 1.6 Mio. in den Jahren 2024 bis 2027 eingeplant.

Die Erhöhung der Gesamtkosten ist auf die Teuerung von rund 15% und die zusätzlich erforderliche Erdbebenertüchtigung zurückzuführen.

Stand 2026

Nach der Überprüfung der Schülerzahlenentwicklung wurde das Erweiterungsprojekt in der langfristigen Investitionsplanung 2026 bis 2041 der Priorität C zugeordnet und wird damit nicht prioritär weiterverfolgt. Ein Defizit beim Schulsport auf der Anlage wird dadurch in Kauf genommen.

Aufgrund der gesetzlich erforderlichen energetischen Sanierung, Erdbebenertüchtigung, Brandschutzmassnahmen und hindernisfreien Erschliessung musste ein Grossteil der ursprünglich später vorgesehenen Massnahmen in die Teilsanierung von 2028 bis 2029 vorgezogen werden. Dadurch stiegen deren Kosten auf CHF 8.5 Mio.

In der langfristigen Investitionsplanung 2027 bis 2042 wurde die spätere Sanierung auf die Jahre ab 2043 verschoben und liegt damit ausserhalb des Betrachtungszeitraums.



Abbildung 26: Darstellung Entwicklung Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2028 bis 2042 werden die verbleibenden Instandsetzungen, insbesondere die Dachsanierungen, stattdessen als eigenständige Projekte geführt. Eine grössere zweite Teilsanierung wird nicht mehr eingeplant werden.

Insgesamt liegen die Kosten für die vorliegende Teilsanierung und die in den nächsten Jahren anstehenden Instandsetzungen deutlich unter den CHF 16.3 Mio., die in der langfristigen Investitionsplanung 2024 bis 2038 für die Sanierung vorgesehen waren.

Durch die Verlagerung der beiden ZI-Klassen kann die geplante Erweiterung der Sekundarschule Gersag kleiner ausfallen, wodurch sich die Kosten der Erweiterung reduzieren.

9. Antrag

1. Genehmigung des vorliegenden Projektes «SH Rüeggisingen: Teilsanierung: Ausführung».
   Genehmigung des Sonderkredites (Ausgabebewilligung) von CHF 8'500'000.00 (inklusiv Mehrwertsteuer); Baukostenindex Oktober 2026) für die Jahre 2027 bis 2029.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 18. November 2026

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger	Patrick Vogel
Gemeindepräsidentin	Gemeindeschreiber

Beilage:
- Plansatz A3 (Stand 3. November 2026