



an den

EINWOHNERRAT EMMEN

04/15 Beantwortung der Interpellation von Conny Frey-Arnold namens der FDP Fraktion vom 3. März 2015 betreffend zukünftige Pläne für das HPS Schulhaus Sonnalde in Emmen

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

A. Wortlaut der Interpellation

Gemäss Schulraumplanungsbericht bedingt die Erneuerung des Schulhauses Sonnalde hohe Investitionssummen. Daher ist es nicht sinnvoll, das Gebäude nach Auszug der kantonalen heilpädagogischen Schule im Sommer 2015 als kommunaler Schulraum zu nutzen.

Frage 1

Ist es richtig, dass das Gebäude unter Schutz gestellt werden soll?

Frage 2

Gibt es einen Verwendungszweck ohne Investitionen? Wenn ja, welche?

Frage 3

Sieht der Gemeinderat einen Verwendungszweck mit geringfügigen Investitionen? Wenn Ja, welchen?

Fragen 4

Was kostet eine Totalsanierung?

Frage 5

Was plant die Gemeinde Emmen mit dem Gebäude und dem Grundstück in Zukunft?

B. Stellungnahme des Gemeinderates

Ausgangslage:

Das HPS Schulhaus Sonnhalde hat eine wechselhafte Geschichte hinter sich. An der Sonnhalde, direkt neben dem Schulhaus Rüeggisingen gelegen, war es an prominenter Stelle auf dem Hügelkamm sichtbar. Heute ist es aufgrund der davorliegenden Überbauung nur noch zum Teil sichtbar.

Verschiedene Familien besaßen den Hof Rüeggisingen, der sich bis zum Lindenfeld und Rossmoos erstreckte. 1829 wurde der Hof an einer Steigerung aufgeteilt. 1810 gab es im Gebiet Rüeggisingen sieben Feuerstellen, 14 Erwachsene, 30 Kinder und 15 Dienstleute und die Einwohnerzahl wurde aufgrund des Kirchgangs auf 63 festgelegt. Ende des 19. Jahrhunderts wurden die ersten Wohnhäuser im Gebiet Rüeggisingen und Neu-Rüeggisingen erstellt. Da die Entwicklung abseits der Hauptstrasse Gerliswil stattfand, sind die Erwähnungen in der Gemeindegeschichte, wie sich das Quartier Rüeggisingen „erbaut“ hat, sehr gering. 1943 erwarb die Gemeinde Emmen die Grundstücke Nr. 561 und 965. 1970 folgte der Erwerb des Grundstückes Nr. 576. 1972 beantragte der Gemeinderat Emmen den Bau des Schulhauses Rüeggisingen. Ein erster Standort auf der Herdschwand wurde fallen gelassen. Die budgetierten Kosten beliefen sich ohne die Zivilschutzanlage auf 8 Millionen Franken. 1973 bezogen 248 Kinder und acht Lehrpersonen das Schulhaus. Eine enge Zusammenarbeit mit dem Quartierverein bahnte sich an. 1990/91 wurden zusätzliche Räumlichkeiten benötigt - das Schulhaus wurde aufgestockt und erhielt sein heutiges Erscheinungsbild. 1950 wurde das Kinderheim Sonnhalde erbaut. Das ehemalige Kinderheim wurde für die Bedürfnisse einer Heilpädagogischen Schule (HPS) in den Jahren 1994 und 1999 angepasst. Das Gebäude steht auf einem übergrossen Grundstück. Im Zuge der Kantonalisierung der HPS wurde das Gebäude seit dem 1. August 2011 vom Kanton gemietet und betrieben. Das übergrosse Grundstück konnte im südöstlichen Teil entlang der Rüeggisingerstrasse abparzelliert werden und somit zur Attraktivierung des Quartiers beitragen.

Grundstück Nr. 561, GB Emmen

Zoneneinteilung und Fläche

Das gesamte Grundstück umfasst eine Fläche von 10'274 m². Der östliche Teil des Grundstückes Nr. 561 (inkl. ehemaliges Kinder- und Jugendheim Sonnhalde) liegt in der Zone für öffentliche Zwecke. Die Fläche beträgt rund 6'451 m². Der westliche Teil der Parzelle liegt in der 3-geschossigen Wohnzone (W3). Diese Fläche beträgt rund 3'823 m². Falls das gesamte Grundstück zukünftig für Wohnzwecke überbaut werden soll, ist ein Umzonungsverfahren notwendig.

Erschliessung / Fahrwegrechte

Die Erschliessung erfolgt über die Rüeggisingerstrasse, Blumenrain sowie Nelkenstrasse. Im Grundbuch sind die Dienstbarkeiten der Fuss- und Fahrwegrechte zu Lasten der entsprechenden Grundstücke nicht vollständig aufgelistet. Bei einer allfälligen Überbauung des Grundstückes gilt zu klären, ob eine sinnvollere Erschliessung von der Rüeggisingerstrasse via das der Gemeinde gehörende Grundstück Nr. 2266 möglich wäre.

Beantwortung der Fragen

1. Ist es richtig, dass das Gebäude unter Schutz gestellt werden soll?

Die Unterschutzstellung wird durch die Kantonale Denkmalpflege geprüft. Dazu wird ein Bauinventar geführt. Das Bauinventar macht auf die Vielfalt der Kulturdenkmäler und auf die reiche Baukultur im Kanton Luzern aufmerksam. Gleichzeitig ist das Inventar eine wichtige Grundlage für eine planungsrechtliche Umsetzung und erhöht die Rechtssicherheit der Eigentümer bei zukünftigen Planungen.

Bei der Inventarisierung wird der gesamte Baubestand einer Gemeinde gesichtet und auf seine bauhistorische Bedeutung geprüft. Ins Inventar aufgenommen wird aber nur eine signifikante Auswahl, die jedoch Objekte aller Baugattungen umfasst - ländliche und dörfliche «Alltagsbauten», Bauzeugen des Tourismus oder der Industrie bis hin zu Beispielen der Architektur des 20. Jahrhunderts.

Für die Bewertung werden verschiedene Beurteilungskriterien hinzugezogen. Dabei spielen künstlerische und kunstwissenschaftliche Gesichtspunkte genauso eine Rolle wie technische Kriterien. Ferner werden historische Aspekte, wie die lokalgeschichtliche Bedeutung, aber auch die Umgebung beurteilt. Die Objekte werden nach den Kategorien schützenswert und erhaltenswert mit unterschiedlicher rechtlicher Wirkung im Inventar eingestuft.

Für die im Bauinventar erfassten Objekte gibt es kein Bauverbot. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige und passende neue Zwecke genutzt werden. An Renovierungen, Veränderungen oder Ergänzungen sind jedoch hohe Qualitätsanforderungen zu stellen.

Das Bauinventar wird im Geoinformationssystem (GIS) des Kantons georeferenziert und teilweise als orientierender Planinhalt auf der Online-Karte „kommunale Nutzungspläne“ dargestellt. Es wird - wie vorstehend erwähnt - zwischen verschiedenen Stufen unterschieden.

Schützenswert

Denkmalpflegerisch-fachlich: Wertvoller Bau von architektonischer oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovierungen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

Rechtlich: Objekte von erheblichem wissenschaftlichem, künstlerischem, historischem oder heimatkundlichem Interesse. Gebäude, Gebäudeteile, Anlagen, historische Ortskerne oder Baugruppen von geschichtlicher, kunstgeschichtlicher oder besonderer architektonischer Bedeutung. Bei Veränderungen ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung dieser Bauten Rechnung zu tragen und die zuständige Dienststelle ist in das Verfahren einzubeziehen. (§§ 1a Absatz 2, 1c Absatz 1 DSchG; § 5 Absatz 3 DSchV; § 142 Absatz 1-3 PBG)

Erhaltenswert

Denkmalpflegerisch-fachlich: Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden.

Rechtlich: Objekte von ausgewiesenem wissenschaftlichem, künstlerischem, historischem oder heimatkundlichem Interesse. Bei Veränderungen ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung dieser Bauten Rechnung zu tragen. (§ 1a Absatz 2 DSchG; § 5 Absatz 2 DSchV; § 142 Absatz 1 PBG)

Kinder- und Jugendheim Sonnhalde / Denkmalpflege

Das Kinder- und Jugendheim Sonnhalde, Nelkenstrasse 28, in Emmen ist im kantonalen Bauinventar der Gemeinde Emmen als „schützenswert“ eingestuft. Dabei wurde vor allem auf die aussergewöhnliche topographische Setzung an der Hangkante sowie die spannende Abfolge der gestaffelten Baukörper hingewiesen.

Im Zusammenhang mit einer möglichen Gesamtüberbauung des Grundstückes Nr. 561 ist es erheblich, ob das Objekt aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen bleiben muss oder abgerissen werden kann. Um diese Frage zu klären, wurden folgende Abklärungen vorgenommen:

- Machbarkeitsstudie für mögliche Überbauung mit und ohne Kinder- und Jugendheim Sonnhalde (Verfasser: Architekturbüro Iwan Bühler GmbH, Luzern)
- Abklärung betreffend Umnutzung der bestehenden Liegenschaft zu Wohnzwecken (Verfasser: Architekturbüro Iwan Bühler GmbH, Luzern)
- Energietechnische Beurteilung der Gebäudehülle Kinder- und Jugendheim Sonnhalde (Verfasser 2sPlus AG, Luzern)

Die Abklärungen des Architekturbüros haben ergeben, dass eine Überbauung mit dem Kinder- und Jugendheim nur mit erheblichen Einschränkungen bezüglich Ausnützung, Erschliessung, Gebäudeanordnung usw. möglich wäre. Dies hätte einerseits einen tieferen Landwert zur Folge und andererseits würde die Nachfrage seitens der Investoren eingeschränkt.

Die Studien des Architekten sowie des Energiefachmannes haben zudem aufgezeigt, dass eine Umnutzung des Kinder- und Jugendheimes zu Wohnungen und Büros grundsätzlich möglich ist. Dazu wären allerdings tiefe bauliche Eingriffe erforderlich, damit die Anforderungen bezüglich Trittschall, Brandschutz, Erdbebensicherheit, Energieverbrauch usw. erfüllt werden können.

Mit Brief vom 22.7.2015 schreibt die Denkmalpflege (Zitat):

„Vor dem Hintergrund der jüngst erfolgten starken Beeinträchtigung der unmittelbaren Umgebung und des Erscheinungsbildes einerseits und den absehbaren Auswirkungen auf die schutzwürdige Bausubstanz durch die für die bauliche Umnutzung notwendigen Eingriffe, erachten wir aus denkmalpflegerischer Sicht einen Erhalt der Anlage nicht als verhältnismässig.“

Nach sorgfältigem Abwägen der verschiedenen Aspekte sind wir zum Schluss gekommen, dass wir fachlich an der Einstufung als „schützenswert“ festhalten, dass wir aber auf Grund der erwähnten starken Beeinträchtigung der Umgebung und der unverhältnismässigen Eingriffe in die historische Bausubstanz im Falle einer baulichen Umnutzung einem Abbruch und Ersatzneubau zustimmen würden.“

Demzufolge ist das Gebäude des ehemaligen Kinder- und Jugendheims Sonnhalde nicht mehr schützenswert und wird auch nicht unter Schutz gestellt.

2. Gibt es einen Verwendungszweck ohne Investitionen? Wenn ja, welchen?

Aufgrund der Tatsache dass der Kanton die von der Gemeinde Emmen gemieteten Räumlichkeiten seit Sommer 2015 nicht mehr für die heilpädagogische Schule benötigt, hat der Gemeinderat beschlossen, eine externe Analyse erstellen zu lassen. Sie soll über die Möglichkeiten der zukünftigen Nutzungen Auskunft geben. Diese Analyse hat die Welcome Immobilien AG mit dem Architekten Iwan Bühler, Luzern, gemacht und ein Nutzungskonzept mit den verschiedenen Möglichkeiten der zukünftigen Verwendung erarbeitet. Dabei wurde klar, dass eine weitere Verwendung des bestehenden Gebäudes nur mit sehr hohen Investitionen möglich ist, welche sogar die kantonale Denkmalpflege als unverhältnismässig beurteilt.

3. Sieht der Gemeinderat einen Verwendungszweck mit geringfügigen Investitionen? Wenn Ja, welchen?

Langfristig ist der Betrieb des Gebäudes ohne grosse Investitionen nicht sichergestellt. Als Zwischennutzung bis zu einem weiterführenden Entscheid kann das Gebäude der „Lindenschule“ zur Verfügung gestellt werden. Nach sechs Jahren auf einem Bio-Bauernhof ist die Lindenschule, Mitglied der IG Privatschulen Luzern, in das Schulhaus der ehemaligen Heilpädagogischen Sonderschule in Emmen gezogen. Die Lindenschule freut sich sehr auf den neuen Ort und die damit verbundenen Schulräumlichkeiten, den grossen Garten und die neue Umgebung. Es ermöglicht ihnen, das Konzept in einem anderen Kontext zu leben und neue Formen des Lernprozesses zu erforschen.

Die Lindenschule ist als Gesamtschule organisiert, in der Kinder und Jugendliche im Alter von 4 bis 16 Jahren leben, lernen, spielen und arbeiten wie in einer grossen Familie. Nebst den Sachkompetenzen werden im Tagesschulbetrieb die Selbst-, Sozial- und Lebenskompetenzen und somit die Persönlichkeitsentwicklung gefördert.

Es wurde mit den Verantwortlichen der Lindenschule vereinbart, dass eine Zwischennutzung zeitlich beschränkt ist und eine langfristige Nutzung nicht möglich ist. Mit dem Verein Lindenschule Oberkirch konnte ein fixer Nutzungsvertrag für die nächsten zwei Jahre (bis 31. Juli 2017), mit einer Option auf Verlängerung abgeschlossen werden.

Für jegliche Art von langfristiger Weiternutzung entstehen Unterhaltskosten für Energie, Serviceabonnemente, Reinigung, Gebühren usw. und je nach zukünftiger Nutzung müssen auch Investitionen für bauliche Anpassungen getätigt werden. Diese können aber zum heutigen Zeitpunkt nicht beziffert werden, da kein konkretes Konzept für eine langfristige Weiternutzung vorliegt. Geringfügige Investitionskosten würden die Nutzungsdauer nur unwesentlich verlängern.

4. Was kostet eine Totalsanierung?

Gemäss der strategischen Unterhaltsplanung 2015 (Rohrer-Bericht) würde eine Totalsanierung der gesamten Räumlichkeiten mindestens CHF 2,25 Mio. betragen. Das heisst lediglich die bestehenden Strukturen ersetzen. Das betrifft unter anderem die Heizung, die Fenster oder die Bodenbeläge. Um aber eine langfristige Nutzung sicherzustellen, müssten auch ein eventueller Umbau oder die für einen Weiterverwendung notwendigen Eingriffe mit einberechnet werden. Bei der Kostenschätzung handelt es sich nur um die Instandsetzung des bestehenden Gebäudes ohne irgendwelche Optimierungen und Anpassungen an eine neue Nutzung oder die aktuellen Vorschriften bezüglich Gebäudestandards, Energie- und Sicherheitsrichtlinien. Somit könnte sich der Betrag sehr schnell verdoppeln. Dabei sind keine zusätzlichen Anforderungen der Denkmalpflege, barrierefreies Bauen, Energievorschriften etc. enthalten. Diese Anforderungen werden bei einer Sanierung zwingend gefordert. Man kann von einer Summe zwischen 4 - 6 Millionen Franken ausgehen.

5. Was plant die Gemeinde Emmen mit dem Gebäude und dem Grundstück in Zukunft?

Wie unter Punkt 2 schon aufgeführt, hat der Gemeinderat beschlossen, eine externe Analyse erstellen zu lassen. Sie soll über die Möglichkeiten der zukünftigen Nutzungen Auskunft geben. Diese Analyse ist grundsätzlich abgeschlossen. Die **Machbarkeitsstudie Sonnhalde Emmen** Das Architekturbüro Iwan Bühler GmbH hat mit Datum 2.2.2015 eine Machbarkeitsstudie zur Überbaubarkeit des Grundstückes Nr. 516 mit total 10'274 m² Landfläche ausgearbeitet. Sie erfolgte unter der Annahme, dass das ganze Grundstück der Wohnzone W3 zugeordnet ist. Diverse Varianten zeigen auf, dass eine Überbauung in verschiedenen Anordnungen der Baukörper möglich ist. Die Erschliessung erfolgt dabei über die Nelkenstrasse.

Da im Moment die Analyse der Nutzung der ganzen Parzelle vorliegt, eine Zwischennutzung für mindestens zwei Jahre vorgesehen ist und Interessenten vorhanden sind, will der Gemeinderat die weiteren Schritte erst einleiten, wenn die politischen Rahmenbedingungen eindeutig vorliegen. Eine eventuelle Umzonung müsste dem Einwohnerrat vorgelegt resp. in die Zonenplanrevision aufgenommen werden.

Emmenbrücke, 14. Oktober 2015

Für den Gemeinderat

Rolf Born

Gemeindepräsident

Patrick Vogel

Gemeindeschreiber