

an den

## **EINWOHNERRAT EMMEN**

### **39/08 Beantwortung der Interpellation vom 1. Juli 2008 von Thomas Barbana und Markus Nideröst namens der FDP-Fraktion betreffend sinnvolle Erneuerung Schulanlage Gersag**

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

#### **1. Einleitung**

Am 1. Juli 2008 haben Thomas Barbana und Markus Nideröst namens der Fraktion FDP- Fraktion darauf aufmerksam gemacht, dass im Budget 2008 CHF 5 Mio. für die Sanierung der Schulanlage Gersag aufgenommen worden sind. Im Aufgaben- und Finanzplan (AFIP) sind für die Jahre 2009 und 2010 nochmals jeweils 5 Mio. vorgesehen. Gesamthaft sollen also 15 Mio. in die Schulanlage Gersag investiert werden. Die FDP-Fraktion weist darauf hin, dass gemäss Immobilien Portfolio 2005 für Sanierungen an den Schulanlagen Gersag bis ins Jahr 2012 lediglich ca. 6 Mio. notwendig wären. Offensichtlich werde im Gersag eine Schulraumerweiterung geplant. Aus dem Immobilien Portfolio gehe hervor, dass auch bei anderen Schulanlagen Investitionen notwendig wären. Diese seien aber nur teilweise in den AFIP aufgenommen worden. Die Interpellanten weisen auf die Notwendigkeit einer sinnvollen und umfassenden Gesamtplanung aller Schulanlagen hin, um den Investitionen zustimmen zu können. Sie erachten es als erforderlich, dass spätestens bei der Vorlage des Projekts der Schulanlage Gersag im Einwohnerrat eine Diskussion über die Gesamtstrategie stattfinden kann. In diesem Zusammenhang möchten die Interpellanten vom Gemeinderat Antworten auf folgende Fragen:

1. Welche Arbeiten sind für die 15 Mio. an der Schulanlage Gersag geplant?
2. Ist es richtig, dass Investitionen in dieser Höhe alleine für die Schulanlage Gersag verwendet werden?
3. Hat man geprüft, ob das Geld richtig eingesetzt wird oder ob eine Erweiterung einer anderen Schulanlage sinnvoller wäre?
4. Bestehen Konzepte für die Sanierung, den Unterhalt oder die Erweiterung der anderen Schulanlagen?

5. Hat man sich generell Gedanken darüber gemacht, ob bei der momentanen Finanzlage eine Investition von 15 Mio. in eine einzige Schulanlage möglich und sinnvoll ist?

6. Hat man sich Gedanken über verschiedene Finanzierungskonzepte gemacht?

## **2. Beantwortung der Fragen**

### 2.1. Welche Arbeiten sind für die 15 Mio. an der Schulanlage Gersag geplant?

Einleitend sei darauf hingewiesen, dass sich die Kostenschätzungen, welche die Interpellanten aus dem Immobilien-Portfolio 2005 zitieren, auf die Kosten für eine Werterhaltung (jährlicher Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung) der gemeindeeigenen Gebäude beziehen. Die Firma Rohrer Engineering hat dabei in Anwendung der Methode Schröder die Zustandentwicklung, die Alterungskurve und die relativen Instandsetzungskosten der Immobilien dargestellt.

Der Gemeinderat wird die an der Schulanlage Gersag geplanten baulichen Massnahmen dem Einwohnerrat im Rahmen eines Masterplans (Makroplan, Kostenschätzungen, Bauökonomische Beurteilung) voraussichtlich anlässlich der Novembersitzung dieses Jahres detailliert unterbreiten. Dieser Planungsbericht hat zum Ziel:

- die mittel- und langfristige Raumentwicklung in der Schulanlage Gersag darzustellen
- mittel- und langfristige artverwandte Nutzungen optional zu disponieren und zusätzliche Funktionalität soweit möglich zu planen und zu gewährleisten
- kurzfristige Fehlinvestitionen zu verhindern
- die günstigsten substanzrelevanten Massnahmen pro Trakt A-D (evt. E-F) bzw. Turnhallen zu ermitteln
- die Planungsgrundlagen für die Durchführung eines Projektwettbewerbes (mit Präqualifikation nach Beschaffungsgesetz) darzustellen

In erster Priorität handelt es sich um eine Sanierung der vorhandenen Bausubstanz, wo sich dies aus bauökonomischer Sicht als sinnvoll erweist. Ziel ist eine Optimierung der Energieeffizienz (Verminderung der Heizkosten; vgl. neue kantonale Bauvorschriften ab Januar 2009). Für die Trakte C, D und E, F muss eine bauökonomische Analyse die Gegenüberstellung der Investition in alte Bauten mit teurem Unterhalt versus Rückbau derselben und multifunktionalem Neubau dokumentieren und somit solide Entscheidungsgrundlagen bereitstellen. Wo dies für einen zeitgemässen Volksschulunterricht nötig ist, beispielsweise im Bereich der Gruppen- und Fachräume, sind ergänzende Massnahmen geplant. Ebenso berücksichtigt die Planung Teilprojekte aus dem Reformpaket (Z.B. Teilprojekt 32: Outplacement 7. OG Gemeindeverwaltung) sowie aus der Direktionsreform 2008. Weiter sind neue Auflagen aus dem Behindertengleichstellungsgesetz und der Feuerpolizei mit zu berücksichtigen.

Zum Raumprogramm kann im Rahmen dieser Beantwortung folgendes festgehalten werden:

### a. Klassenräume und Gruppenräume

Die Abteilungen der Sekundarstufe I Gersag (Typen A-C) umfassen zurzeit (ohne Typ D; Kleinklasse) zwischen 17 und 26 Lernende. Die in den kantonalen Richtlinien für Schulbauten\* empfohlene Fläche für Klassenzimmer beträgt mindestens 70 m<sup>2</sup>. Die vorhandenen Klassenzimmer im Trakt A haben eine Fläche von 58 m<sup>2</sup> - 62 m<sup>2</sup>, was unter den kantonalen Empfehlungen\* liegt und zeitweise zu räumlichen Engpässen führt. Durch das Manko an Gruppenräumen wird die Situation für zeitgemässen Unterricht (Projektunterricht, Förderlektion 9. Schuljahr) zusätzlich erschwert.

\*<http://www.volksschulbildung.lu.ch/empfehlungen-schulbauten.pdf>

Auszug aus den Kantonalen Empfehlungen:

#### Klassenzimmer

Ein Klassenzimmer soll mindestens 70 m<sup>2</sup> Bodenfläche aufweisen. Zu beachten sind insbesondere eine optimale Beleuchtung und eine gute Raumakustik. Wichtig ist, dass Installationen ohne grossen Aufwand verändert oder erweitert werden können.

#### Gruppenräume

Idealerweise steht für je zwei Klassenzimmer ein Gruppenraum zur Verfügung. Dieser weist eine Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup> auf und befindet sich in unmittelbarer Nähe der Klassenzimmer.

Für den Projektunterricht im 9. Schuljahr ist es sinnvoll, wenn in den Gruppenräumen ein Arbeitsplatz mit PC und Internetanschluss zur Verfügung steht.

Zusätzlich sind Räume für Fördermassnahmen wie Integrative Förderung und spezielle Förderung einzuplanen.

### b. Fachräume

Für die Sekundarschulen I besteht auf dem Areal Gersag ein Manko an Werkräumen für die Holz- und die Metallbearbeitung. Dieser Werkunterricht findet aktuell in den Kellerräumen des Schulhauses Sprengi statt.

### c. Einbezug der Schuldienste ins Raumprogramm der Schulanlage Gersag

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Direktionsreform und der neuen Büroorganisation entschieden, dass die teuren zugemieteten Raumflächen im Gersag-Platz (Panoramapark), wo aktuell der Schulpsychologische Dienst und der Bereich Jugend und Familie untergebracht sind, gekündigt werden sollen, sobald ein Umzug der genannten Bereiche in gemeindeeigene Liegenschaften möglich wird.

Das Reformpaket 2007 fordert im Teilprojekt 32 die Auslagerung der therapeutischen Dienste Logopädie und Psychomotorik aus dem 7. OG des Verwaltungsgebäudes.

Der Gemeinderat hat am 4. Juni 2008 im Rahmen der Direktionsreform und der neuen Büroorganisation beschlossen, die Räume für die Schuldienste (Schulpsychologischer Dienst, Logopädie und Psychomotorik) ins Raumprogramm der Schulanlage Gersag aufzunehmen. Nach Abschluss der Sanierung/Erweiterung der Schulanlage Gersag wird somit das 7. OG im Verwaltungsgebäude für nichtschulische Anspruchsgruppen frei (z.B. Jugendberatung, Familienberatung) und der Mietvertrag mit PRIVERA kann aufgelöst werden, was jährliche Einsparungen von CHF 65'465 für wegfallende Mietkosten und CHF 12'176 für Nebenkosten ergeben wird.

Der Gemeinderat erachtet den Standort Schulhaus Gersag für die Angebote des Schulpsychologischen Dienstes und der therapeutischen Dienste Logopädie und Psychomotorik in mehrfacher Hinsicht als ideal. Erstens der zentralen und aus allen Einzugsgebieten für Lernende und Eltern auch mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbaren Lage wegen, zweitens gewährleistet die Lösung „Kompetenzzentrum Schuldienste“ eine optimale, effiziente Zusammenarbeit und Vernetzung unter den Fachbereichen der Schuldienste.

#### d. Schulische Brückenangebote SBA: Verzicht auf den Standort EMMEN

Die Staatskanzlei schreibt im Protokoll Nr. 785; Auszug aus den Verhandlungen des Regierungsrates RRB vom 4. Juli 2008 betreffend Schulische Brückenangebote (SBA), Verzicht auf den Standort Emmen, ergänzend zu den Argumenten in Zusammenhang mit den rückläufigen Schülerzahlen im SBA: *„...Dazu kommt, dass die bestehende Infrastruktur in EMMEN den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt. Die SBA in EMMEN sind in einem über 36-jährigen Pavillon untergebracht. Zimmer für Gruppenarbeiten sind keine vorhanden.“*

Der Gemeinde EMMEN entfallen durch den Verzicht des Kantons auf den Standort Gersag-schulhaus ab 1. August 2009 Mietzinserträge von CHF 206'106 p.a..

#### 2.2. Ist es richtig, dass Investitionen in dieser Höhe alleine für die Schulanlage Gersag verwendet werden?

a. Der Gemeinderat kommt aufgrund umfassender Gesamtbeurteilungen (Gebäudezustand Gersag, Schulraumplanungsbericht, Analyse Bautätigkeit, Entwicklung der Geburten- und Schülerzahlen) zum Schluss, dass die geplanten Investitionen in die Schulanlage Gersag zukunftsgerichtet und richtig sind.

b. Gemäss Schulraumplanungsbericht vom 25. April 2007 fehlen für die Primarschule Gersag Gruppen- und Halbklassenräume, eine Aula (evt. Möglichkeit zur deren Mitbenützung) und eine Turnhalle.

c. Die Gebäude der jetzigen Sekundarschule Gersag 1 (Trakt A und B, Baujahr 1953) werden von den Baufachleuten als erneuerungsbedürftig und schützenswert eingestuft. Gruppenräume und Halbklassenräume fehlen; es besteht ein Engpass an Fachräumen (für den Werkunterricht muss teilweise in die Kellerräume des Sprengschulhauses ausgewichen werden). Die Raumflä-

chen der Klassenzimmer erfüllen die Ansprüche gemäss Richtlinien für Schulbauten nicht und im Turnhallenangebot besteht ein Manko.

d. Die Bauten der jetzigen Sekundarschule Gersag 2 (Trakt C, Pavillon E und F, Aussenschule Kolben) sind wenig kompakt und in schlechtem Zustand. Die Freiräume werden durch den bau-fälligen Pavillon E aus dem Jahre 1972 und das Provisorium („Providurium“) Pavillon F aus dem Jahre 1996, sowie durch Garagenboxen stark und unästhetisch eingeschränkt.

e. Der Schulraumplanungsbericht 2007-2011 weist auf die mangelnde Qualität der Fachräume im Gersag 2, sowie die ungenügende Infrastruktur in der Aussenschule Kolben hin.

f. Hohe Heizkosten schlagen besonders in kalten Wintern infolge ungenügender Wärmedäm-mung zu buche.

g. Insbesondere im Trakt D (Primarschultrakt) und in den Turnhallen sind die sanitären Einrich-tungen in schlechtem Zustand.

h. Der Gemeinderat begrüsst eine Rückverlegung der Klassen aus dem Flügerdörfli Kolben ins Schulareal Gersag und damit die Auflösung der Aussenschule Kolben. Das Eingebundensein der Lehrpersonen ins Team, die Nähe zur Schulleitung Gersag 2, sowie der Kontakt der Lernenden zu den Mitschüler/innen der anderen Abteilungen sind wichtig. Der Verlust an Unterrichtszeit durch die örtliche Verschiebung der Lernenden während Schulhalbtagen vom Kolben zum Ger-sag und umgekehrt für den Fachunterricht erweist sich als ineffizient und risikobehaftet für Un-fälle.

i. Fazit: Der Gemeinderat kommt aufgrund der dargelegten Fakten zum Schluss, dass die ge-planten Investitionen in die Schulanlage Gersag richtig sind, weil dadurch mehrere periphere Engpässe in den umliegenden Schulanlagen behoben werden können. Gleichzeitig werden Mietkosten in externen Gebäuden künftig eingespart und das Schulhaus Sprengi kann u. U. mittelfristig für schulfremde Nutzung disponibel werden.

Die Abhängigkeit der Optionen für die künftige Nutzung des Sprengischulhauses von der Sanie-rung der Schulanlage Gersag ist im Schulraumplanungsbericht vom 25. April 2007 im Kapitel 8.3. und 9.1.2 dargelegt worden: *„Die Aussenschule Sprengi verhindert für das Einzugsgebiet Riffig eine kompakte Schulanlage an einem Ort. Für das Einzugsgebiet Riffig müssen gewisse Infrastrukturen doppelt angeboten werden: Lehrerzimmer, Medienraum, etc., Für das Gebäude Schulhaus Sprengi sind für einen zeitgemässen Schulbetrieb grössere Aufwendungen für die bauliche Erneuerung zu erwarten (Lärmschutz, Haustechnik, Innenausbau und Beleuchtung).“* Im Schuljahr 2008/09 sind noch drei Klassen der Primarschule Riffig im Sprengischulhaus un-tergebracht. Voraussichtlich ab August 2011 werden alle Klassen im Riffigschulhaus Platz fin-den, da sich die die Abteilungszahl auch im Schulkreis Riffig verringert. Der Schulraumpla-nungsbericht 2007-2011 hält ferner fest: *„Die zukünftige Nutzung des Sprengischulhauses bzw. die daraus resultierenden Massnahmen können noch nicht abschliessend beurteilt werden. Die zukünftige Nutzung ist gekoppelt mit weiteren Entscheidungen, z.B. Sanierung Gersag,..“.*

### 2.3. Hat man geprüft ob das Geld richtig eingesetzt wird oder ob eine Erweiterung einer anderen Schulanlage sinnvoller wäre?

a. Die zentrale Lage des Gersagschulhauses gewährleistet die Funktion als „Ausgleichsschulhaus“ (in Wechselwirkung mit den Schulhäusern Krauer, Hübeli, Meierhöfli und Rüeggisingen).

Selbst für die Quartiere Bachtalen, Adligen, Schürstrasse und Mühlematt ist die Schulanlage Gersag mit der S-Bahn (Station Rothenburg Dorf bis Bahnhof Emmenbrücke Gersag) erreichbar für Lernende der Sekundarstufe I, und Besuchende der therapeutischen Dienste

In Anbetracht der prognostizierten Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung, insbesondere im Areal Feldbreite, hat die Schulanlage Gersag eine zweckmässige Lage. Eine zeitgemäss instand gestellte Schulanlage wird die Ansiedlung von Familien in geplanten neuen Wohnüberbauungen fördern und attraktiveren, sowie gegenüber in EMMEN ansässigen Familien den Leitsatz 1\*\* aus dem Gemeindeleitbild bekräftigen. (\*\* EMMEN will qualitativ hoch stehende, zukunfts- und praxisorientierte Schulen führen).

b. Die Schuldienste sind in der Schulanlage Gersag zentral gelegen.

c. Eine Aula im Schulareal Gersag ist notwendig (Schulische Anlässe, Musikschule, Nutzung durch Vereine, evt. Vermietung). Der bestehende Mehrzweckraum im Keller des Spezialtraktes A weist sicherheitstechnische Mängel (Notausgänge) auf und ist den Kapazitätsansprüchen nicht gewachsen. Terminliche Friktionen ergeben sich mit der Saalbenützung im Kongresszentrum und Chällertheater Gersag, die primär an externe Kunden und mit kommerziellem Nutzen (Restaurant und Säle) vermietet und auch für schulische Zwecke verrechnet werden.

### 2.4. Bestehen Konzepte für die Sanierung, den Unterhalt oder die Erweiterung der anderen Schulanlagen?

Der Gemeinderat hat den Planungs-, Sanierungs- und Bauabsichten in der Schulanlage Gersag Gesamtüberlegungen über alle Infrastrukturen vorangestellt. Erweiterungen in anderen Schulanlagen sind keine geplant. Ein Konzept zur Sanierung der Schulanlage Hübeli soll ab 2010 erstellt werden. Das Schulhaus Sprengi, welches mitten in einer zentralen und begehrten Wohn- und Geschäftszone steht, kann für schulfremde Nutzung oder Veräusserung ab Sommer 2011, bzw. nach Abschluss der Sanierung/Erweiterung der Schulanlage Gersag: (Werkräume Sekundarstufe I im Gersagschulhaus) umgenutzt werden.

### 2.5. Hat man sich generell Gedanken darüber gemacht, ob bei der momentanen Finanzlage eine Investition von 15 Mio. in eine einzige Schulanlage möglich und sinnvoll ist?

Der Gemeinderat, die Bau- und Finanzdirektion in Koordination mit der Schuldirektion, haben sich in Zusammenhang mit der Schulraumplanung 2007-2011 (April 2007), mit dem Immobilien Portfolio 2005 und mit den PPP-Variantenvergleichen durch Pricewaterhouse Coopers PwC (Oktober 2007) vertieft auseinandergesetzt mit dem Gebäudeunterhalt, der Instandsetzung

und der Investitionsplanung im Bereich der Schul- und Gemeindebauten. Daraus lauteten die wichtigsten Erkenntnisse von PwC: *„Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beim Projekt Verwaltungszentrum/Gemeindezentrum Gersag und Schulen hat keine schlüssige Wirtschaftlichkeit der PPP-Variante gegenüber einer klassischen Realisierung ergeben. Einer raschen Realisierung der Modernisierung der Anlagen und einer Entlastung der Investitionsrechnung der Gemeinde steht eine längere vertragliche Bindung an einen privaten Partner und voraussichtlich leicht erhöhte jährliche Aufwendungen gegenüber. Bei unserer aktuellen Berechnung unterstellen wir ein Benchmark-Einsparpotenzial von etwa 5% bei Sanierung und 10% beim Gebäudemanagement, welches aus einer Unterstellung des Betriebes unter privatwirtschaftliche Rahmenbedingungen erwachsen würde. Eine Vorteilhaftigkeit der PPP-Lösung ergibt sich nach unseren Sensitivitätsberechnungen erst ab einem Einsparpotenzial von etwa 11% der Betriebskosten im Vergleich zur konventionellen Variante. Eine Einsparung in der Grössenordnung von mehr als 10% ist jedoch als wenig realistisch einzustufen. PwC empfiehlt PPP grundsätzlich nicht, wenn wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit von PPP nicht eindeutig ausgewiesen wird.“*

Im Sinne eines antizyklischen Verhaltens der öffentlichen Hand erachtet der Gemeinderat die geplante Investition in die Schulanlage Gersag auch für das EMMER Bau- und Baunebengewerbe als gute Option. Gemäss Medienmitteilung Quartalsstatistik I / 2008 des Schweizerischen Baumeisterverbandes (SBV) vom 4. Juni 2008 verzeichnet das Baugewerbe zwar noch hohe Umsätze, aber rückläufige Auftragseingänge. Für die Zunahme waren vor allem Grossprojekte im Tiefbau verantwortlich. Auch der Hochbau verzeichnete eine Zunahme. Die bereits im 4. Quartal 2007 und nun auch im 1. Quartal 2008 rückläufigen Auftragseingänge deuten auf eine Abschwächung der Baukonjunktur gegen Ende 2008 hin. Der SBV geht davon aus, dass das Baujahr 2008 (und die Auslastung der Bauunternehmen) im Hochbau leicht schwächer verlaufen wird als das Jahr 2007. Die Auftragseingänge im gesamten Hochbau verzeichneten 2007 zwar insgesamt noch eine leichte Zunahme von 1,0 %. Ab dem zweiten Halbjahr 2008 sind im Hochbau insgesamt Abschwächungstendenzen zu erwarten. Es dürfte für die Gemeinde EMMEN oder einen potentiellen Investor, von Interesse sein, für die Jahre 2009 / 2010 bauliche Aufträge vergeben zu können.

#### 2.6. Hat man sich Gedanken über verschiedene Finanzierungskonzepte gemacht?

Umfassende Abklärungen haben stattgefunden durch Pricewaterhouse Coopers PwC gleichzeitig mit den Abklärungen betreffend Sanierung Betagtenzentren. Der Gemeinderat hat bereits am 17. Januar 2006 in der Beantwortung der Interpellation 54/06 von Ruth Heimo, Markus Niederöst und Gisela Lipp betreffend Private Public Partnership – Abklärungen dringender Sanierungsbedarf dargelegt, dass die Abklärungen verschiedener Finanzierungskonzepte für die Betagtenzentren, das Verwaltungsgebäude und die Schulanlagen vertieft und unter Einbezug einer politischen Begleitgruppe stattfindet. Im Rahmen dieser Beantwortung hat der Gemeinderat auch offen gelegt, dass neben den internen Abklärungskosten externe Beratungskosten über alle Projekte (Betagtenzentren, Schulhäuser, Verwaltungsgebäude) von insgesamt CHF 120'000 angefallen sind. Weitere Gutachten erübrigen sich aus heutiger Sicht.

Die Ergebnisse dieser fundierten Abklärungen wurden den Mitgliedern des Einwohnerrates anlässlich einer speziellen Veranstaltung am 16. Oktober 2007 im Gersag-Chäller durch den Finanzdirektor und den Gemeinderat präsentiert und in einer Dokumentation abgegeben. Die von PwC aufgearbeiteten und damals präsentierten Fakten haben bis heute ihre Gültigkeit. Die Dokumentation kann bezogen werden beim Sekretariat der Finanzdirektion, Tel. 041 268 02 68. Weitere Dokumentationen wurden dem Einwohnerrat mit dem AFIP 2008 bis 2012 am 12. November 2007 in folgenden drei Varianten zur Verfügung gestellt: alternative Beschaffung, konventionelle Beschaffung und Beschaffungsmix (Betagtenzentren alternativ, Schulen konventionell).

Aufgrund der erwähnten PPP-Variantenvergleiche kann festgehalten werden, dass sich ein PPP-Konzept über alle Schulanlagen als nicht lohnend herausgestellt hat. Sollte sich im Kontext der laufenden bauökonomischen Abklärungen durch das Büro für Bauökonomie AG abzeichnen, dass im Bereich der Gersag-Trakte C und D anstelle einer Sanierung mit Rückbau und Neubau geplant werden muss, wird der Gemeinderat weitere Finanzierungskonzepte (Marktansprachen bei Investoren) samt entsprechenden Vor- und Nachteilen, prüfen. Im Falle eines Neubaus als Ersatz für die heutigen Trakte C und D (Baujahr 1962) soll ein multifunktionaler Bau, z.B. mit Schiebewänden und flexiblem Raumkonzept, eventuell auf einer benachbarten Zelle, geprüft werden. Die zusätzliche Funktionalität müsste neben kommunaler schulischer Nutzung auch attraktiv sein für andere Anspruchsgruppen, welche neben dem Schulbetrieb ungestört denkbar wären, wie beispielsweise Büro, Verwaltung, Gewerbe, Erwachsenenbildung usw. Entsprechende Nutzungsverträge wären auszuhandeln. Allfällige schulische Raum-Überkapazitäten könnten in späteren Jahren zur Vermietung freigegeben werden.

Entweder finanziert die Gemeinde EMMEN konventionell, oder sie geht, im Falle einer Interessenkoalition, eine Zusammenarbeit mit einer privaten Körperschaft als Investor ein. Das Konzept einer Teilpartnerschaft zwischen der Gemeinde EMMEN als Eigentümerin des Grundstückes und einem Investor als Bauherr eines multifunktionalen Neubaus erachtet der Gemeinderat als Möglichkeit. Hierbei würde die Gemeinde EMMEN als langfristige Mieterin mit Vorkaufsrecht u.U. mit anderen Nutzern zusammenarbeiten und von deren Erfahrungs-Knowhow profitieren. Die Option eines Fremdinvestors ist bei Vorliegen des Planungsberichtes, vor einer Volksabstimmung zu einem konventionellen Baukredit, nochmals zu prüfen und entsprechend in die Investitionsrechnung und in die strategische Unterhaltsplanung einzubeziehen.

### **3. Schlussbemerkungen**

Die Realisierung der nötigen Sanierungsmassnahmen oder ein teilweiser Rückbau und allfällige Ersatzneubauten in der Schulanlage Gersag tragen zur Senkung der Betriebskosten in der laufenden Rechnung bei. Durch das Wegfallen von Aufwand für Zumieten können weitere Einsparungen realisiert werden. Die Schulanlage Sprengi steht nach Abschluss einer bedarfsgerechten Gersag-Sanierung oder –Erneuerung ab ca. 2011 zur Disposition.

Die Schulanlage Gersag deckt im Primar- und im Sekundarschulbereich an zentraler Lage Ausgleichsfunktionen mit angrenzenden Einzugsgebieten ab. Dadurch kann das Gersagschulhaus



auf Entwicklungen in der Wohnbau-Bautätigkeit, beispielsweise im Quartier Feldbreite, von allen Schulkreisen am flexibelsten reagieren.

Im Falle von Überkapazitäten (gegenüber den heutigen Prognosen gesteigerter Schülerrückgang) ist für schulfremde Mieter die zentrale Lage nahe am Bahnhof und an verschiedenen Buslinien, sowie in Nachbarschaft zum Kongresszentrum sehr attraktiv.

Im Zuge der Abklärungen der Finanzierungskonzepte hat der Gemeinderat ein reines PPP-Projekt für alle Schulanlagen (PwC-Projekt VZ/GZ, Schulen) zu Gunsten einer konventionellen Beschaffung verworfen. Je nach Ausgestaltung des Sanierungs- oder Bauprojekts hält der Gemeinderat eine Teilpartnerschaft mit (einem) privaten Investor/en als Option offen und wird dazu allenfalls eine Marktansprache veranlassen.

Auch die Vergabe an eine Generalunternehmung analog Schulhaus Erlen wird rechtzeitig in Erwägung gezogen.

Emmenbrücke,

Für den Gemeinderat

Dr. Thomas Willi  
Gemeindepräsident

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber