



Mediensperre bis Freitag, 9. Juni 2017, 24.00 Uhr

25/17 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Rückbau des Betagtenzentrums Herdschwand

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Die Emmerinnen und Emmer haben am 19. Mai 2009 der Überführung der Betagtenzentren Emmen per 1. Januar 2010 in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft mit 4'082 JA gegen 1'961 NEIN überaus deutlich zugestimmt. Es war daher auch unbestritten, dass das 1976 erbaute Alters- und Pflegeheim Herdschwand den heutigen Anforderungen an eine professionelle Betreuung ebenfalls nicht mehr genügt. Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner, Ansprüche der Angehörigen, Arbeitsabläufe und in erster Linie auch die 4-Bett-Zimmer entsprechen nicht mehr den heutigen Vorstellungen an ein zeitgemässes Betagtenzentrum. Auch die Ansprüche in Bezug auf eine eigene, grosszügige Privatsphäre und einen hohen technischen Komfort (eigene Nasszelle mit rollstuhlgängiger Dusche, WLAN, etc.) haben sich verändert und können in der Herdschwand so nicht angeboten werden. Weiter ist zu beachten, dass gerade auch aus diesen Gründen in den vergangenen Jahren in der Agglomeration Luzern bereits verschiedene Betagtenzentren umfassend saniert worden sind. Bereits 1997 hatte eine Studie ergeben, dass für die dringend notwendige Sanierung des bestehenden Betagtenzentrums Herdschwand mit Aufwendungen von rund CHF 32.6 Millionen zu rechnen wäre. Der Gemeinderat hat damals deshalb die Sanierung auf unbestimmte Zeit hinausgeschoben.

2 Einleitung

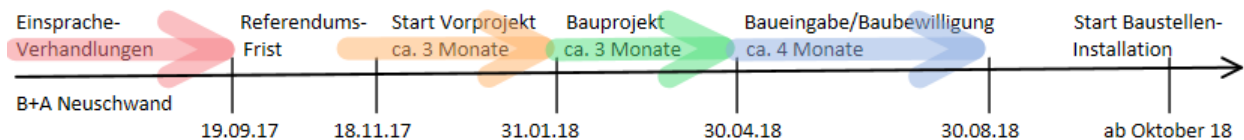
Am 7. März 2015 hat das Emmer Stimmvolk beschlossen, dass ein Vorvertrag abgeschlossen werden kann, um die Liegenschaft des Betagtenzentrums Herdschwand zu veräussern. Um die Anlage in der Zwischenzeit nicht ungenutzt zu lassen, wurden die Räumlichkeiten von Oktober 2015 bis August 2017 der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli Luzern zur Zwischennutzung überlassen, welche seinerseits während dieser Zeit ihr bestehendes Pflegeheim Unterlöchli in Luzern ausbauen wollte und konnte.

Per 31. August 2017 endet der Gebrauchsleihvertrag mit der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli Luzern für die Zwischennutzung des ehemaligen Betagtenzentrums Herdschwand in Emmen. Dies bedeutet, dass die verschiedenen Gebäude ab dem 1. September 2017 vollständig leer stehen und die Gemeinde Emmen für deren Unterhalt und die Gebäudesicherheit zuständig ist, bis der Liegenschaftsverkauf an Losinger Marazzi AG bzw. den entsprechenden Investor abgewickelt werden kann.

Aufgrund des sehr lange dauernden Prozesses für die Umzonung und die Erarbeitung des Richt- und Bebauungsplans für das von Losinger Marazzi AG entwickelte Projekt "Neuschwand" muss im Moment davon ausgegangen werden, dass es bis zum effektiven Baustart respektive dem Rückbau der alten Gebäude noch einige Monate dauern wird.

In Absprache mit der Losinger Marazzi AG hat die Direktion Finanzen und Personelles zwei Szenarien für den Zeitrahmen bis zum Baubeginn zusammengestellt. Beim Szenario "Best-Case" wird davon ausgegangen, dass der von der Direktion Bau und Umwelt erstellte Terminplan vom 7. November 2016 eingehalten werden kann, welcher den Baubeginn ca. im Herbst 2018 vorsieht. Bei einem Baubeginn per ca. 1. Oktober 2018 würde dies beim "Best-Case" Szenario einen Leerstand der Gebäude von ca. 13 Monaten bedeuten. Wenn das fakultative Referendum gegen die Umzonungsvorlage ergriffen wird, kann von einer Verzögerung von rund 4-6 Monaten ausgegangen werden. Dies würde bedeuten, dass sich der Baubeginn in den Frühling 2019 (Februar - April) verschieben und der Leerstand ca. 17-19 Monate dauern würde.

Zeitplan "Best Case"



Zeitplan von Losinger Marazzi AG

Varianten

Für die weitere Nutzung der verschiedenen Gebäulichkeiten des ehemaligen Betagtenzentrums Herdschwand wurden folgende vier verschiedenen Varianten geprüft und miteinander verglichen in Bezug auf die Realisierbarkeit, die Chancen und Risiken sowie das Kosten-/Nutzenverhältnis.

1. Zwischennutzung der Gebäude durch weitere Vermietung (Gebrauchslleihe)
2. Stilllegung der Gebäude ohne weitere Nutzung und Sicherungsmassnahmen
3. Verriegelung der Gebäude ohne weitere Nutzung mit Sicherungsmassnahmen
4. Rückbau der Gebäude (Teil- oder Komplettabbruch)

1. Zwischennutzung

Für eine weitere Zwischennutzung wurden verschiedene Optionen geprüft. So unter anderem eine temporäre Asylunterkunft, welche jedoch vom Kanton Luzern wegen des fehlenden zukünftigen Bedarfs an Asylplätzen, der sehr hohen Investitions- und Betriebskosten sowie des befristeten Zeithorizonts abgelehnt wurde. Weiter wurde auch versucht, eine anschliessende Zwischennutzung für weitere Betagtenzentren zu suchen, welche wie das Unterlöchli ein Um- oder Neubau-Projekt haben. Konkret wurden Gespräche mit den Verantwortlichen der Betagtenzentren Beromünster, Neuenkirch und Ruswil geführt. Bei allen drei Möglichkeiten zeigte sich das gleiche Problem, dass die Projekte noch nicht fertig geplant respektive noch nicht bewilligt sind und eine Zwischennutzung einen viel längeren Zeithorizont beanspruchen würde.

Mit der Direktion Soziales und Gesellschaft wurde im Oktober 2016 über eine mögliche Zwischennutzung für temporäre Not- und Sozialwohnungen gesprochen. Jedoch wurde bald einmal klar, dass die bestehenden Grundrisse nur wenige "Wohnungseinheiten" ermöglichen würden und die Investitionen sowie der Unterhalt und die Bewirtschaftung der Liegenschaft sehr hoch wären. Diese Möglichkeit wurde auch mit dem Projektentwickler Losinger Marazzi AG besprochen. Aufgrund der gemachten Erfahrungen und Beziehungen der Losinger Marazzi AG wurde die Idee, die Zwischennutzung selber zu machen, vom Projektentwickler abgelehnt und zwar wegen der mangelnden Nachfrage, dem grossen Aufwand, den hohen Investitions- und Unterhaltskosten sowie dem schlechten Kosten-/Nutzenverhältnis.

Eine weitere Möglichkeit einer Zwischennutzung wurde durch die Direktion Bau und Umwelt bzw. der Firma metis - büro für praktische Klugheit ins Spiel gebracht. Die Idee dieser Variante ist, Ateliers für Kulturschaffende und Büros für Start-Ups der Kreativwirtschaft und neuer Technologien usw. zu schaffen und diese entsprechend zu vermieten. Als grösster Knackpunkt dieser Variante zeigt sich die fehlende Zonenkonformität der Herdschwand. Aktuell ist in dieser Zone nur eine "Beherbergung" wie Betagtenzentren usw. erlaubt. Für die Realisierung einer solchen Zwischennutzung braucht es von der Gemeinde Emmen eine Anpassung der Bauordnung oder eine Ausnahmegewilligung. Ein weiteres Problem für die Zwischennutzung sind die sehr hohen Betriebs- und Unterhaltskosten, welche die Herdschwand verursacht.

2. Stilllegung

Aufgrund der zeitlichen Vorgaben, der mangelnden Nachfrage und der fehlenden Zonenkonformität, muss davon ausgegangen werden, dass eine weitere Zwischennutzung nicht mit dem gewünschten Erfolg in Bezug auf die Nutzungsdauer und den finanziellen Ertrag realisiert werden kann. Aus diesem Grunde wurde auch das Szenario "Stilllegung" der Herdschwand angeschaut. Dies würde bedeuten, dass nach dem Auszug des Unterlöchli per Ende August 2017 die Gebäude einfach abgeschlossen und die Heizung, das Wasser, der Strom usw. abgestellt würden.

Da im Projekt "Neuschwand" von der Losinger Marazzi AG das bestehende Personalhaus erhalten und in die Überbauung integriert wird, muss dieses Gebäude entsprechend unterhalten und geschützt werden. Damit beim Verkauf der Liegenschaft an die Losinger Marazzi AG die vorhandene Bausubstanz vom Personalhaus nicht zu fest gelitten hat und es dadurch zu einem kleineren finanziellen Verkaufserlös kommt, muss das Gebäude entsprechend gesichert werden. Aus diesem Grunde muss das Personalhaus weiterhin leicht beheizt werden (minimal 5°C), damit während des Winters die Leitungen nicht einfrieren und bersten. Das Personalhaus wird verriegelt.

3. Verriegelung

Bei der Variante Verriegelung werden zusätzlich zur Stilllegung auch noch alle Gebäude und vor allem auch die Umgebung geschützt. Die Eingänge und Fenster im Erdgeschoss werden bei allen Gebäuden verriegelt. Die gesamte Umgebung wird mit einem Gitterzaun eingezäunt und verschraubt, damit der Zugang zum Gelände erschwert wird. Diese Massnahmen werden aus Sicherheitsgründen umgesetzt, wegen der Werkeigentümerhaftung durch den Besitzer, also die Gemeinde Emmen, und auch um mögliche Besetzungen so weit wie möglich zu verhindern. Auch bei der Variante Verriegelung muss das Personalhaus entsprechend beheizt und geschützt werden, da dieses bestehen bleibt.

4. Rückbau

Das Projekt "Neuschwand" vom Projektentwickler Losinger Marazzi AG sieht ausser dem Erhalt des bestehenden Personalhauses einen kompletten Rückbau (Abbruch) der verschiedenen Gebäude des ehemaligen Betagtenzentrums Herdschwand vor. Sobald die Baubewilligung der Gemeinde Emmen für den Rückbau der Herdschwand vorliegt, können die Rückbauarbeiten beginnen und der Abbruch umgesetzt werden. Für den gesamten Rückbau, inklusive den verschiedenen Bewilligungen, Vorarbeiten, Sicherungsmassnahmen, dem Erhalt des ehemaligen Personalhauses, dem Spycher und der Umgebung sowie der Projekt- und Bauleitung, ist mit Kosten von rund CHF 1'500'000.00 (Kostengenaugigkeit +/- 20%) zu rechnen.

5. Vertragsänderung

Die Kosten für den Rückbau der Herdschwand ab dem 1. September 2017 werden von der Gemeinde Emmen vorfinanziert. Mit dem definitiven Verkauf der Liegenschaft Herdschwand an die Losinger Marazzi AG bzw. den entsprechenden Investor werden die Investitionskosten für den Rückbau dem Projektentwickler in Rechnung gestellt, da dies eine Vorleistung der Gemeinde Emmen für das Projekt "Neuschwand" war. Diese Regelung muss im bestehenden Vertrag zwischen der Gemeinde Emmen und der Losinger Marazzi AG nachträglich noch integriert bzw. angepasst werden.

6. Schlussfolgerung

Der Gemeinderat empfiehlt aufgrund der zeitlichen Vorgaben, der mangelnden Nachfrage, der fehlenden Zonenkonformität und des finanziellen Risikos, die Gebäude des ehemaligen Betagtenzentrums Herdschwand in Emmen nach dem Auszug des Unterlöchli schnellstmöglich zurück zu bauen. Mit dieser Variante kann eine spätere Besetzung ausgeschlossen werden und vor allem werden keine finanziellen Mittel für eine Zwischennutzung oder eine Stilllegung/Verriegelung eingesetzt, welche spätestens nach dem Verkauf an die Losinger Marazzi AG und dem definitiven Rückbau der Gebäude hinfällig werden.

3 Antrag

1. Zustimmung zum Rückbau der Gebäude des ehemaligen Betagtenzentrums Herdschwand nach dem Auszug des Altersheim Unterlöchli per 31. August 2017 mit Sprechung des notwendigen Kredites von CHF 1'500'000.00.
2. Auftrag an den Gemeinderat zur Ausarbeitung der Vertragsanpassung für die Rückerstattung der Rückbaukosten beim Verkauf der Liegenschaft Herdschwand Liegenschaft.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 31. Mai 2017

Für den Gemeinderat:

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber