



an den

## **EINWOHNERRAT EMMEN**

### **52/20 Beantwortung des Postulates Dominik Marti, Martina Meury-Müller und Raphael Bühlmann namens der FDP Fraktion vom 17. November 2020 betreffend Anpassung der Strategie der Hauswartwohnungen (Dienstwohnungen) auf den Emmer Schulanlagen**

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

#### **A. Wortlaut des Postulates**

Mit der Beantwortung des Postulats 43/19 und mit Verweis auf die Masterplanung Schulinfrastruktur Schulbelegungskonzept 2020 - 2030 legt der Gemeinderat fest, dass zukünftig auf allen Emmer Schulanlagen eine Hauswartwohnung vorhanden sein muss und dass der bzw. die Stelleninhaber auf der Schulanlage wohnhaft sein sollen.

Die Gemeinde Emmen wird in den nächsten Jahren bis zu CHF 200 Mio. in neuen Schulraum investieren müssen. Für die Gemeinde Emmen sind Ausgaben in dieser Grössenordnung nur sehr schwer tragbar. Es ist umso wichtiger, dass mit den vorhandenen Mitteln haushälterisch umgegangen wird. Es soll nicht teurer Wohnraum geschaffen werden, welcher gar nicht nachgefragt ist. Die prognostizierten Investitionssummen sollen voll und ganz für die Erstellung von Schulraum eingesetzt werden.

Da die Gemeinde bereits heute zu wenig Schulraum hat, mussten bereits bestehende Hauswartwohnungen zu Schulraum umfunktioniert werden (bspw. Schulanlage Hübeli). Damit fallen zwei Mal Kosten an. Einmal bei der Erstellung der Hauswartwohnung und ein zweites Mal bei der Umnutzung zu Schulraum. Solche Kosten kann sich unsere Gemeinde nicht leisten.

Ebenfalls aus der Beantwortung des erwähnten Postulats geht hervor, dass in den K5-Gemeinden nur noch auf wenigen Schulanlagen Hauswarte wohnhaft sind. Dies aufgrund der Schwierigkeit, Hauswarte zu finden, die bereit sind, auf der Schulanlage zu wohnen.

Die dauernde Erreichbarkeit, welche mit Wohnen am Arbeitsplatz einhergeht, ist heute nicht mehr gefragt. So steht denn auch die Hauswartwohnung auf der Schulanlage Emmen Dorf schon länger leer.

Die FDP. Die Liberalen Emmen unterstützen dieses Vorgehen nicht und fordern den Gemeinderat auf, ab sofort bei Um- und Neubauten von Emmer Schulanlagen, keine Hauswartwohnungen mehr zu planen und zu realisieren.

## **B. Stellungnahme des Gemeinderates**

### **1. Einleitung / Ausgangslage**

Die Strategie der Hauswartwohnungen (Dienstwohnungen) auf den Emmer Schulanlagen wurde vom Gemeinderat in der Beantwortung des Postulats 43/19 eingehend erläutert und an der Einwohnerratssitzung vom 17. November 2020 behandelt. In der Masterplanung Schulinfrastruktur Schulbelegungskonzept 2020 - 2030, welche vom Einwohnerrat am 30. Juni 2020 ohne Stellungnahme zur Kenntnis genommen wurde, wird auf den zukünftigen Umgang mit den Hauswartwohnungen und deren Strategie ebenfalls Bezug genommen.

### **2. Zur Forderung der Postulanten**

Schulanlagen sind beliebte Treffpunkte für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Die Pausenplätze laden Familien ein, sich dort in der Freizeit spielerisch auszutoben und Sport zu treiben. Abends und an den Wochenenden werden die Schulanlagen auch als Treffpunkt für Jugendliche und junge Erwachsene genutzt. Dies führt oftmals zu Littering und leider vermehrt auch immer wieder zu Vandalismus. Dies insbesondere auf verwaisten Schulanlagen, die nicht bewohnt sind, wodurch sich Anwesende unbeobachtet fühlen. Die Bereitstellung einer Hauswartwohnung auf allen Emmer Schulanlagen soll damit präventive Wirkung erzielen und Littering und Vandalismus in Zukunft vorbeugen. Sämtliche Emmer Schulanlagen sind in ein Quartier eingebettet. Die Nachbarschaft kann die Schulanlagen ausserhalb der Unterrichtszeiten nutzen, ist aber gleichzeitig auch unmittelbar von den dort stattfindenden Aktivitäten betroffen. In den letzten Jahren haben sich Beschwerden betreffend Lärmimmissionen und Littering gehäuft. Mit der Strategie, auf allen Schulanlagen Hauswartwohnungen bereitzustellen, wird auch diesen Problematiken gegenübergetreten. Auf Schulanlagen wohnhafte Hauswarte haben dabei präventiven Charakter, haben gleichzeitig aber nicht die Pflicht, rund um die Uhr erreichbar und abkömmlich zu sein. Die Erreichbarkeit ausserhalb der regulären Arbeitszeiten ist durch einen Pikettdienst gewährleistet, wodurch der Work-Life-Balance aller Hauswarte angemessen Rechnung getragen wird. Bei den bisherigen Neubesetzungen von Hauswartstellen auf Schulanlagen stellte der Umstand, auf der Schulanlage wohnhaft zu sein, denn auch nie ein Problem bei der Rekrutierung dar. Die Hauswartwohnungen müssen sicherlich über eine zeitgemässe und zweckmässige Ausstattung und attraktive Mietkonditionen für die dort wohnhaften Hauswarte (und deren Familie) verfügen. Für die Beurteilung der Attraktivität einer Anstellung als Hauswart auf einer Emmer Schulanlage muss demnach die Gesamtsituation betrachtet werden: Die Gemeinde Emmen hat als attraktive Arbeitgeberin im Allgemeinen, eine zeitgemässe Ausstattung der Hauswartwohnung sowie attraktive Mietkonditionen als auch geregelte Arbeitszeiten mit Pikettdienst und damit klar geregelten Verantwortlichkeiten ausserhalb der regulären Arbeitszeit am Abend und an den Wochenenden.

In den vergangenen Jahren wurden mehrere bestehende Hauswartwohnungen umgenutzt und sind deshalb heute nicht mehr bewohnt. Wenn eine Umnutzung der bestehenden Hauswartwohnungen auf einer Anlage vollzogen wurde, so zum Beispiel im Schulhaus Emmen Dorf, wo die Wohnung direkt im Schulgebäude untergebracht war (Dachgeschoss), wurden die Räume meistens

ohne Verschiebung der Wände für Büros, Besprechungs-, Fach- oder Reservezimmer genützt. Die im Postulat erwähnte Hauswartwohnung auf der Schulanlage Emmen Dorf ist nicht leer, sondern wird durch die Schule wie beschrieben genutzt. Es gilt ausserdem zu beachten, dass die Hauswartwohnungen auf älteren Schulanlagen durch ihre vorhandene Raumstruktur nur sehr bedingt für den Schulbetrieb genutzt respektive umgenutzt werden können. Die meisten Räume sind viel kleiner als die Anforderungen an ein Klassen-, Halbklassen- oder Gruppenzimmer sind. Aufgrund der statischen Einschränkungen können bei den bestehenden Gebäuden ausserdem auch nicht beliebig Wände entfernt werden, um grössere Räume zu erhalten, welche den Flächenanforderungen an Schulräume besser entsprechen. Wenn zusätzliche Gruppenräume geschaffen werden, müssen diese aus schulbetrieblicher Sicht in unmittelbarer Nähe der Klassenzimmer sein, um einen optimalen Ablauf gewährleisten zu können. Die Hauswartwohnungen in älteren Schulanlagen sind jedoch meistens weit entfernt von den Klassenzimmern platziert, wodurch auch diese Anforderung nicht erfüllt werden kann.

Ein weiterer Grund für die Umnutzung einzelner Hauswartwohnungen sind die veränderten Ansprüche an eine zeitgemässe Wohnung. So erfolgte die Umnutzung der Hauswartwohnung im Schulhaus Emmen Dorf, wie im Postulat 43/19 ausgeführt, aufgrund der nicht mehr zeitgemässen Wohnung ohne Balkon, zu kleiner Wohnfläche und einem schlechten Ausbaustandard. Aus diesen Gründen wurde der vorhandene Raumbedarf mit den fehlenden Gruppenräumen über diese Umnutzung der Hauswartwohnung entschärft, da eine Sanierung und Nachrüstung auf eine zeitgemässe Wohnung aus baulichen Gründen nicht möglich und vor allem unverhältnismässig gewesen wäre.

Nichtsdestotrotz verfolgt man inskünftig bei Um- und Neubauten auf allen Emmer Schulanlagen die Strategie, wieder eine Hauswartwohnung bereitzustellen. Wie in der Masterplanung Schulinfrastruktur Schulbelegungskonzept 2020 - 2030 beschrieben, wird bei den zukünftigen Um- und Neubauten auf den Emmer Schulanlagen grossen Wert auf eine funktionale und modulare Bauweise gelegt. Somit können in Zukunft ohne grosse Einschränkungen der Gebäudestatik, Räume an die neuen Anforderungen und durch geringe bauliche Massnahmen angepasst werden. Dadurch besteht eine grosse Flexibilität auf den neuen Anlagen für zukünftige Nutzungen, bei welchen heute die Anforderungen noch nicht bekannt sind. Diese Absicht wurde auch von den einwohnerrätlichen Kommissionen gefordert und entsprechend unterstützt.

Bei den Neubauten werden die Hauswartwohnungen auch nicht in einem separaten Gebäude geplant, sondern sind ein fester Bestandteil des zusätzlichen Gebäudevolumens und sind dadurch in den neuen Baukörpern direkt integriert. Durch diese Integration und die flexible Bauweise wird gewährleistet, dass eine Hauswartwohnung ohne grossen Aufwand durch Verschieben und Entfernen der Wände zu Schulraum umgenutzt werden kann, sofern dies in Zukunft notwendig würde. Die neue Hauswartwohnung im Neubau des Trakts 4 der Schulanlage Erlen wurde demzufolge nicht separat gebaut, sondern ist in das Gesamtvolumen des Baukörpers integriert. Durch diese modulare Bauweise des neuen Trakts könnten bei Bedarf sowohl die Wände in der Wohnung als auch in allen weiteren Räumen verschoben und neu platziert werden, ohne die Statik zu gefährden.

### **3. Kosten**

Mit der Masterplanung Schulinfrastruktur wird vorausschauend geplant und Schulraum, welcher in den nächsten Jahren benötigt wird, zweckmässig bereitgestellt. Die neuen Hauswartwohnungen werden in das Gesamtvolumen integriert, wodurch die Zusatzkosten tief gehalten werden können. Zusatzkosten entstehen dabei lediglich beim Einbau der Küche und der Nasszellen, welche explizit für die Wohneinheit benötigt werden und bei einer allfälligen späteren Umnutzung in Schulraum nicht mehr benötigt würden.

Diese Zusatzkosten zahlen sich aber mit Sicherheit aus. Die unbewohnten Schulanlagen sind an den Abenden, Wochenenden und in den Ferien menschenleer, wodurch die Gemeinde dort mit grossen Verunreinigungen zu kämpfen hat. Durch die Anwesenheit eines Hauswarts wird eine sehr wichtige Präventivmassnahme gegen das immer grösser werdende Littering- und Vandalismusproblems erreicht. Wenn mit der Anwesenheit eines auf der Schulanlage wohnhaften Hauswarts nur ein Teil der anfallenden Kosten für die Behebung des Litterings und der grossen Vandalismus-schäden gesenkt werden kann, haben sich über die Jahre die Zusatzkosten für die Küche und Nasszellen mehr als gelohnt. In den letzten Jahren sind die Kosten für die Abfallbeseitigung, die Reparaturen von Schäden und die Präventionsmassnahmen stark angestiegen und sind während der Corona-Zeit nochmals massiv angewachsen.

### **4. Schlussfolgerung**

Der Gemeinderat hat mit der Masterplanung Schulinfrastruktur Schulbelegungskonzept 2020 - 2030 klar aufgezeigt, dass auf allen Emmer Schulanlagen zukünftig eine Hauswartwohnung (Dienstwohnung) vorhanden sein muss und dass diese allenfalls durch die modularen und flexiblen Bauweisen der Neubauten bei einem zukünftigen Bedarf für andere Nutzungen kostengünstig umgebaut werden könnten. Diese Absicht wurde mit der Beantwortung vom Postulat 43/19 und deren Abschreibung auch von einer Mehrheit des Einwohnerrates unterstützt. Aus diesem Grund beantragt der Gemeinderat die Ablehnung des Postulats.

Emmenbrücke, 24. Februar 2021

Für den Gemeinderat

Ramona Gut-Rogger  
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber