



an den

EINWOHNERRAT EMMEN

08/23 Beantwortung des dringlichen Postulates Mario Bucher und Marco Paternoster namens der SVP Fraktion vom 22. Februar 2023 betreffend B&A 04/23

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

A. Wortlaut des Postulates

Auf der Traktandenliste der Einwohnerratssitzung vom 14.03.2023 wird man beim B&A 04/23 in Kenntnis darüber gesetzt, dass neuer Schulraum im Zusammenhang mit einer Teilzonenplanänderung Rosenau und Ergänzung des Bau- und Zonenreglements umgesetzt werden soll.

In den Vorberichterstattungen der Medien konnte man ebenfalls vernehmen, dass dieses Geschäft angeblich einer Enteignung im Weg steht. Dass die Gemeinde Emmen zu solchen Massnahmen schreiten würde, ist befremdlich, zumal die Grundstückbesitzer der Gemeinde seit 12 Jahren das verfügbare Land anbieten.

Im B&A 04/23 wird darauf hingewiesen, dass sich das Areal Rosenau ideal für die Umsetzung des erforderlichen zusätzlichen Schulstandorts eignet. Jedoch ebenfalls auch schon davon ausgegangen wurde, dass ein Standort am bereits bestehenden Schulzentrum Gersag erfolgen könnte.

Es ist bedauerlich, dass ein Zentrum Gersag für Emmen in Vergangenheit keine Bereicherung sein konnte. Die Immobilie an sich bietet eine hervorragende Grundinfrastruktur. Unumgänglich jedoch und das ist sich auch die SVP Emmen im Klaren, finanziell wird das Zentrum Gersag wohl immer die Gemeindekasse belasten. Da die SVP Emmen auch grundsätzlich sehr skeptisch gegenüber Enteignungen von Grundstückbesitzern ist, möchten wir den Gemeinderat bitten, vielleicht auch unkonventionelle Wege zu gehen. Pionier sein! Wenn Emmen schon Steuergelder ausgeben muss, dann sollte man damit aber auch der Allgemeinheit dienen und nicht einzelnen Firmen.

Aus diesem Anlass fordern wir den Gemeinderat auf, folgendes zu überprüfen:

- 1) Überprüfung einer möglichen Umnutzung des Zentrums Gersag in Schulraum, damit auf den Neubau Rosenau verzichtet werden kann.
- 2) Überprüfung in welchem Zeitraum zusätzlicher Schulraum im Gersag benötigt wird.
- 3) Überprüfung, ob das Gelände für die Erweiterung Badeanlagen Mooshüsli geeignet ist und ob deren Bedarf gegeben ist.
- 4) Überprüfung, ob der Bedarf einer Erweiterung Themenspielplatz oder ähnliches gegeben ist.

Qualitatives Wachstum benötigt auch genügend Naherholungsgebiete für Mensch und Natur. Das Gebiet Rosenau/Gersag verfügt noch über Wald- und Wiesenflächen und das sollte auch so bleiben.

B. Stellungnahme des Gemeinderates

1. Einleitung / Ausgangslage

Der Gemeinderat begrüsst und bestätigt die Haltung der Postulanten, dass qualitatives Wachstum auch Naherholungsgebiete für Mensch und Natur benötigt. Wir als Gesellschaft müssen nachhaltig und mit Bedacht mit unseren Ressourcen wie Grund und Boden umgehen. Wie im Bericht und Antrag 04/23 und dem Planungsbericht zur Revision des Teilzonenplans Rosenau aufgezeigt, ist der geplante Bau einer neuen Schulanlage aktuell der zentrale Grund für die Umzonung des Areals Rosenau. Eine Änderung des Zonenplanes ist jedoch ein langfristiges Planungsinstrument. Die Umzonung in eine öffentliche Zone bewirkt in erster Linie, dass an diesem Ort keine Wohnüberbauung entsteht und dass die Herdschwandwiese, neben dem Schulzentrum Gersag, als langfristige Reserve für zukünftige Entwicklungen in Bezug auf öffentliche Nutzungen freibleiben kann. So bleibt auch späteren Generationen die Möglichkeit, die Herausforderungen der Zukunft anzugehen. In diesem Kontext ist auch das Enteignungsrecht zu verstehen. Der Gemeinderat vertraut drauf, dass man sich mit den heutigen Eigentümern einig wird. Dazu ist der Gemeinderat auch in sehr engem und gutem Kontakt mit den beiden Eigentümern. Wenn der Verkauf jedoch wider Erwarten aus heute unbekanntem Gründen nicht zustande kommen sollte, und in Zukunft zum Beispiel ein rein renditeorientierter Investor Eigentümer wird, hätte die Gemeinde mit dem Enteignungsrecht die Möglichkeit sichergestellt, dass die Allgemeinheit mit einer öffentlichen Zone, und nicht nur eine einzelne Firma, von dieser Landreserve profitiert. Wie von den Postulanten angeregt, will der Gemeinderat Pionier sein. Das Beispiel der Stadt Basel, welches ihr Musical-Theater in ein Hallenbad umbauen will, ist sehr verlockend. Dabei muss man jedoch die Verhältnismässigkeit des jeweiligen Projekts im Auge behalten, damit die unbefriedigende Lage beim Saalbau nicht verschlimmbessert wird.

2. Zur Forderung der Postulanten

2.1 Überprüfung einer möglichen Umnutzung des Zentrums Gersag in Schulraum, damit auf den Neubau Rosenau verzichtet werden kann.

Auf Grund der Proportionen des Gebäudes und der Raumhöhe wäre eine Umnutzung des Saals in eine Sporthalle räumlich betrachtet möglich. Ein Einbau von Zwischendecken, um zusätzliche Flächen für die dringend notwendigen Klassenzimmer zu erhalten, wäre hingegen nicht zielführend, da grosse Bereiche im Kern des Gebäudes nicht belichtet werden können. Auch müsste das an der grossen Fensterfront liegende Treppenhaus in die Kernzone verschoben werden, damit an dieser Stelle die Klassenzimmer positioniert werden können. Das Restaurant könnte für Betreuung, Bibliothek und andere ergänzende Nutzungen eingesetzt werden. Jedoch müsste die grosse Gastronomieküche zurück gebaut werden, da zum heutigen Zeitpunkt in den Tagesstrukturen nicht selber gekocht wird, sondern das Essen angeliefert und nur regeneriert wird.

Gemäss aktuellem Planungsstand der Machbarkeitsstudien der Landis AG, Geroldswil, benötigt es auf dem Areal Rosenau einen Schulhaus-Neubau mit ca. 5'700 m² Geschossfläche und beim Areal Gersag für die Erweiterung der Sekundarschule ein Erweiterungsbau von ca. 3'000 m² Geschossfläche. Total besteht im Gebiet Gersag-Rosenau ein Bedarf von rund 8'700 m² Geschossfläche. Der Saalbau verfügt im heutigen Zustand über rund 2'100 m² Nutzfläche. Somit kann festgehalten werden, dass mit einer möglichen Umnutzung des Zentrums Gersag der benötigte Platzbedarf nicht geschaffen und somit auch nicht auf den Neubau Rosenau verzichtet werden kann.

mögliche Nutzflächen für Schule		Fläche (ca.)	RH (ca.)	Volumen (ca.)
UG	Proberaum	200 m ²	3.0 m'	600 m ³
EG	Restaurant	880 m ²	3.35 m'	2950 m ³
1.OG	Saal	1020 m ²	9.45 m'	9640 m ³
Total		2100 m ²		13190 m ³
Gesamtes Gebäudevolumen		1182 m ²	19.1 m'	22580 m ³

Tabelle 1; Zusammenstellung Flächen Saalbau

Durch eine Umnutzung würde das Raumprogramm des Neubaus zwar sinken, doch nicht im gleichen Umfang, da wegen der Aufteilung der Nutzungen Synergien wegfallen. Zudem sind mit einem Neubau kompaktere Lösungen möglich, welche in Zukunft zu tieferen Betriebs- und Unterhaltskosten führen. Auch wenn aus Sicht der reinen Flächenbetrachtung ein Teil des Raumbedarfes realisierbar wäre, ist damit nicht gegeben, dass die Wirtschaftlichkeit hinsichtlich Bewirtschaftung gegeben ist und die Investitionskosten sinnvoll sind. Weiter wären die Nachteile für den Schulbetrieb und die daraus folgenden betrieblichen und baulichen Massnahmen zu prüfen.

2.2 Überprüfung in welchem Zeitraum zusätzlicher Schulraum im Gersag benötigt wird.

Um eine Planungssicherheit für die Investitionsprojekte und die Teilzonenplanänderung Rosenau zu erhalten, wurden im Herbst 2022 drei externe Büros beauftragt, die Entwicklung der Schülerzahlen bis ins Jahr 2035 zu ermitteln. Dabei wurden die Entwicklungen der Lernenden je Schulanlage und Jahr evaluiert, womit auch die zeitliche Entwicklung des Bedarfs für die Anlagen Gersag und Rosenau vorliegt.

Durch die neu erhaltene langfristige Prognose konnte der benötigte Bedarf an Klasseninfrastrukturen angepasst und gesenkt werden, was bereits in die aktuellen Planungen für die Umsetzung der Masterplanung Schulinfrastruktur eingeflossen ist. Bei der Überprüfung wurde auch der starke Anstieg im Gebiet Meierhöfli inklusive den Gebieten um den Seetalplatz und die Viscosistadt bestätigt, welche das Einzugsgebiet der neuen Schulanlage Rosenau bilden.

Jährlich wird die Prognose der Entwicklung durch die Direktion Schule und Kultur in Zusammenarbeit mit dem Büro Planteam AG und dem Departement Immobilien und Sport überprüft. Die letzte Überprüfung erfolgte anfangs 2023, womit die Forderung zur Überprüfung des benötigten Schulraumes erfüllt ist.

2.3 Überprüfung, ob das Gelände für die Erweiterung Badeanlagen Mooshüsli geeignet ist und ob deren Bedarf gegeben ist.

Die Überlegungen für eine Erweiterung der Bade- und Freizeitanlagen Mooshüsli auf Teilflächen des Areals Rosenau sind sowohl in die Masterplanung Schulinfrastruktur sowie in die Planung der Strategie Sport- und Freizeitanlagen eingeflossen. Diese ist insbesondere im tieferliegenden Teil des Areals auf dem Niveau der Liegewiese möglich und sinnvoll. Neben der räumlichen Eignung des Geländes ist auch die wirtschaftliche Eignung zu prüfen. Bereits im Jahr 2010 hatte der Gemeinderat die Absicht, einen Teil des Areals Rosenau für eine entsprechende Erweiterung der Bad- und Freizeitanlagen Mooshüsli zu erwerben.



Abbildung 1; Luftbild Mooshüsli/Rosenau

Weiter bieten sich Synergien und Doppelnutzungen von Aussenflächen für den Bade- und Schulbetrieb an, da die grösste Frequentierung der Badeanlagen ausserhalb der Schulzeiten liegt. Das ganze Areal übersteigt den Flächenbedarf für die Bade- und Freizeitanlagen Mooshüsli bei Weitem.

Mit den bereits erfolgten strategischen Planungen sowohl zur Bade- wie auch zur Schulanlage und der sich in Arbeit befindenden Machbarkeitsstudie zur Schulanlage Rosenau erfolgt die geforderte Überprüfung der Eignung des Geländes. Im Rahmen der Strategie Sport- und Freizeitanlagen wurden bei der Bevölkerung zwei Umfragen zum Bedarf durchgeführt und die Erfahrungen von anderen Badeanlagen nachgefragt. Zusammen mit den eigenen Erfahrungen wurde damit der Bedarf evaluiert.

2.4 Überprüfung, ob der Bedarf einer Erweiterung Themenspielplatz oder ähnliches gegeben ist.

Ein Teil des zusätzlichen Schulraumes auf dem Areal Gersag-Rosenau sind sechs Kindergärten (vier zusätzliche und zwei als Ersatz für die alten Container auf dem Pausenplatz Gersag) und neue Flächen für die Tagesstruktur, deren Nachfrage stetig zunimmt. Diese Nutzungen benötigen entsprechende Aussenräume, welche mit dem Themenspielplatz oder ähnlichen Freizeitanlagen (z.B. Pump-Park) sehr gut kombinierbar sind. Im Zusammenhang mit der Öffnung des Freibades ausserhalb der Badesaison per Herbst 2023 und der damit zusammenhängenden Erweiterung des Wegnetzes, sind zusätzliche Freizeitanlagen und Aussenräume vorgesehen.

Die möglichen Synergien mit Freizeitnutzungen, wie dem Themenspielplatz und dem Pump-Park, sprechen klar für den Schulstandort Rosenau. So kann ein Mehrwert für die Allgemeinheit durch ein grösseres Angebot geschaffen werden und durch Mehrfachnutzungen werden die finanziellen Ressourcen effizienter eingesetzt. Mit einer Umzonung des Areals Rosenau in die öffentliche Zone, welche für solche Nutzungen notwendig ist, steigt die Möglichkeit, Flächen für entsprechende Projekte zur Verfügung zu stellen. Diese Freizeitnutzungen sind auch mit der Realisierung der neuen Schulanlage Rosenau möglich und sinnvoll.

Zusätzlich zu den erfolgten Umfragen zu den Sport- und Freizeitanlagen hatte die Emmer Bevölkerung im Rahmen der Mitwirkung zur Zonenplanänderung die Möglichkeit, ihre Haltung und ihre Bedürfnisse zu den verschiedenen Gebieten, unter anderem auch zur Rosenau, einzubringen. Ein grundsätzlicher Bedarf zu entsprechenden Angeboten ist gegeben, wobei bei konkreten Projekten der Bedarf jeweils situativ überprüft werden muss. Weiter wird auch in der Mitwirkung beim eigentlichen Bauprojekt der Schulanlage Rosenau der Bedarf wieder neu evaluiert. Auf Grund der erfolgten und geplanten Mitwirkung ist die Forderung zur Überprüfung des Bedarfs erfüllt.

3. Kosten

Die im Bericht und Antrag 04/23 beantragte Änderung des Teilzonenplanes hat keine direkten Kostenfolgen. Weiter bezieht sich das Postulat nicht direkt auf die Kostenfolgen.

Hinsichtlich der durch die Postulanten vorgeschlagenen Umnutzung des Zentrums Gersag kann keine Aussage zu den genauen Baukosten ohne entsprechende Planung erfolgen. Hinsichtlich der Betriebskosten für die Schulanlagen kann festgehalten werden, dass diese mit der Umnutzung des Zentrums Gersag sicher höher ausfallen würden.

Auf die finanziellen Auswirkungen des Zentrums Gersag wird in der Beantwortung des Postulates 07/23 «Dringliches Postulates Marco Paternoster und Mario Bucher namens der SVP Fraktion vom 22. Februar 2023 betreffend B&A 03/23 Übernahme der Umbauinvestitionen sowie Weiterführung des Kultur- und Kongresszentrums Gersag» eingegangen.

4. Schlussfolgerung

Mit einer Umzonung in die öffentliche Zone anstelle einer Wohnzone wird eine dichtere Bebauung verhindert, da Schulareale grössere Aussen- und Freiraumflächen benötigen als Wohnquartiere. Somit werden die bestehenden Wälder und Wiesenflächen geschont. Mit dem Neubau einer Schulanlage und den möglichen Synergienutzungen ist auch eine Erweiterung der Bade- und Freizeitanlagen Mooshüsli möglich. Der Flächenbedarf für die Schulanlage Rosenau, welcher überprüft wurde, kann nicht mit einer Umnutzung des Zentrums Gersag abgedeckt werden. Alle vier durch die Postulanten geforderten Überprüfungen sind erfolgt und werden mit den aktuell laufenden Machbarkeitsstudien zu den Schulanlagen Gersag und Rosenau, durch die Landis AG, Geroldswil, vertieft untersucht.

Aus diesem Grund ist der Gemeinderat bereit, das Postulat entgegenzunehmen und beantragt gleichzeitig dessen Abschreibung.

Emmenbrücke, 13. März 2023

Für den Gemeinderat

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber