

*12/24 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat*



*betreffend*

*Kauf Liegenschaft Neuenkirchstrasse 20a (Merbag-Gebäude)*

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Zu den zentralen Aufgaben der öffentlichen Hand zählt insbesondere die Gewährleistung der Sicherheit. Verschiedene Blaulicht- und Notfallorganisationen, darunter die Feuerwehr Emmen, die ZSO Emme sowie der Rettungsdienst des Luzerner Kantonsspitals, sind an der Neuenkirchstrasse stationiert. Diese Organisationen leisten von ihrer strategisch günstig gelegenen Basis aus täglich professionellen Einsatz für die Sicherheit der Bevölkerung. Um den Standort zu sichern, strategisch weiterzuentwickeln und gleichzeitig die laufende Rechnung zu entlasten, ist es sowohl sinnvoll als auch notwendig, das sogenannte Merbag-Gebäude an der Neuenkirchstrasse 20a nicht nur weiterhin für die Feuerwehr Emmen und die ZSO Emme zu mieten, sondern dieses zu erwerben.

### **Übersicht**

Die LUEG AG, die im Nachbargebäude des Feuerwehrgebäudes an der Neuenkirchstrasse 20a eine Autowerkstatt betrieb, suchte nach einem neuen Mieter für das Gebäude. Angesichts der stetig wachsenden gesetzlichen Anforderungen der Feuerwehr und dem erhöhten Raumbedarf der Zivilschutzorganisation (ZSO Emme) konnte das Gebäude ab dem 1. Oktober 2022 bis zum 31. Juli 2024 von der Merbag Immobilien Invest AG gemietet werden. Es wird zu drei Viertel durch die ZSO Emme und zu einem Viertel durch die Feuerwehr genutzt. Zudem befindet sich auf dem Dach des Gebäudes eine Wohnung, die extern vermietet ist.

Die Stützpunktfeuerwehr Emmen und die ZSO Emme erfüllen ab dem Standort Neuenkirchstrasse 20 und Neuenkirchstrasse 20a kommunale und regionale Aufgaben. Zusätzlich ist dank der strategisch günstigen Lage des Standortes ein Ambulanzfahrzeug des Rettungsdienstes Luzern im Feuerwehrgebäude stationiert. Auf dem Gelände zwischen der Neuenkirchstrasse und der Autobahn befinden sich mit dem Werkhof «Sprengi» des ASTRA, der Zentras und der Luzerner Polizei weitere wichtige Blaulichtorganisationen und Werkdienste in direkter Nähe.

Die Merbag Immobilien Invest AG, welche Eigentümerin der Liegenschaft Neuenkirchstrasse 20a ist, plant diese in naher Zukunft zu verkaufen. Um den Betrieb der Feuerwehr Emmen sowie der ZSO Emme sicherzustellen, wurden Kaufverhandlungen aufgenommen. Im Zuge dessen erfolgte eine Bewertung des Gebäudezustandes durch ein spezialisiertes Unternehmen und es wurden zwei unabhängige Schätzungen von Immobiliengutachtern vorgenommen.

Der Kaufpreis von CHF 3,5 Millionen ist in der aktuellen Investitionsplanung nicht berücksichtigt, weshalb ein Nachtragskredit beantragt wird. Die zusätzlichen Belastungen für die Erfolgsrechnung, einschliesslich Zinsen und Abschreibungen, werden durch die entfallenden Mietkosten kompensiert. Zwar erhöht sich dadurch die Verschuldung der Gemeinde, jedoch stellt das Grundstück eine Wertanlage dar, die bei Bedarf wieder veräussert werden kann.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft an der Neuenkirchstrasse 20a (Merbag-Gebäude) wird die Grundlage für die Immobilienstrategie für Schutz- und Werkbauten geschaffen. Diese Strategie soll nicht nur die Entwicklung der gemeindeeigenen Betriebe darlegen, sondern auch die Schnittstellen und Synergien mit den regionalen Blaulicht- und Notfallorganisationen sowie den Werkdiensten aufzeigen.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Strategische Verankerung .....	4
1.1	Immobilienstrategie .....	5
1.2	Strategie Schutz- und Werkbauten.....	5
1.3	Strategie Energie .....	5
2.	Bestand.....	6
2.1	Merbag-Gebäude (Neuenkirchstrasse 20a) .....	6
2.2	Feuerwehrgebäude Neuenkirchstrasse .....	8
3.	Bedürfnisse.....	9
3.1	Bedarf Nutzungen.....	9
3.2	Mietwohnung .....	9
3.3	Handlungsbedarf Gebäude .....	9
4.	Vorgehen .....	10
4.1	Strategie Schutz- und Werkbauten.....	11
4.2	Objektstrategie Feuerwehrgebäude Neuenkirchstrasse 20 .....	12
4.3	Objektstrategie Merbag-Gebäude Neuenkirchstrasse 20 .....	12
4.4	Bauprojekte.....	13
4.5	Meilensteine .....	13
5.	Erwerb .....	13
5.1	Kaufpreis.....	13
5.2	Kaufvertrag .....	14
6.	Miet- und Nutzungsverträge .....	14
6.1	Feuerwehr Emmen .....	14
6.2	ZSO Emme.....	15
6.3	Mietwohnung .....	15
7.	Finanzielle Auswirkungen.....	15
7.1	Folgekosten.....	15
7.2	Kredit- und Ausgabenrecht.....	16
8.	Antrag.....	16

# 1. Strategische Verankerung

Basierend auf der neuen Vision / Mission sowie der Gemeindestrategie Emmen 2033 wurde das Legislaturprogramm 2022-2025 erarbeitet und am 16. November 2021 vom Einwohnerrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Darin sind fünf Handlungsfelder definiert, welche mit Entwicklungsschwerpunkten ergänzt wurden. Beim Kauf des Merbag-Gebäudes werden folgende Entwicklungsschwerpunkte umgesetzt.

## Nº2 Lebensraum

- Wir schaffen zukunftsgerichtete Strukturen, damit die Sicherheit aller gewährleistet ist.

## Nº5 Ressourcen

- Wir verbessern die Energieeffizienz unserer Infrastrukturen mittels konsequenter Förderung innovativer technischer Lösungen.

## Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild wurde mit Bericht und Antrag «Siedlungsleitbild 2014» vom 16. April 2014 vom Einwohnerrat zur Kenntnis genommen und bildet die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Emmen. Darin ist definiert, dass der Perimeter um das bestehende Feuerwehrlokal gemäss den aktuellen Nutzungen weiterzuentwickeln ist.

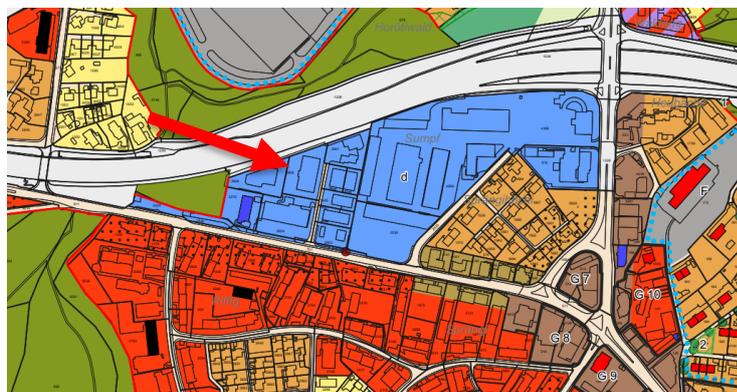


	Bewahren
	Erneuern
	Weiterentwickeln
	Umstrukturieren
	Neuorientieren
	Neuentwickeln
	Zentrumsentwicklung
	Wald

Abbildung 1; Auszug Siedlungsleitbild / Entwicklungsstrategie

## Zonenplan

Der revidierte Zonenplan Stand November 2023 wurde im März 2024 im Einwohnerrat verabschiedet und gilt auch vor Inkrafttreten als Planungsinstrument für die Verwaltung.



	Kernzone A, K-A, ES III
	Kernzone B, K-B, ES III
	Kernzone C, K-C, ES III
	Spezielle Kernzone, K-S, ES III
	Wohnzone A, W-A, ES II
	Wohnzone B, W-B, ES II
	Wohnzone C, W-C, ES II
	Erhaltenswerte Kulturobjekte
	Schützenswerte Kulturobjekte
	Arbeitszone, Ar,
	Zone für öffentliche Zwecke,

Abbildung 2; Auszug Zonenplan Stand November 2023

## 1.1 Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie der Gemeinde Emmen ist in sechs Teilstrategien aufgeteilt und umfasst jeweils eine Strategie für die Schulinfrastruktur, die Sport- und Freizeitanlagen, die Verwaltungsbauten, die Friedhofanlagen, die Schutz- und Werkbauten sowie die Land- und Waldgrundstücke. Diese haben zueinander räumliche und inhaltliche Schnittstellen. Die Immobilien-Strategie mit den Projekten aller sechs Teilstrategien ist unter [emmen.immostrategie.ch](https://www.emmen.ch/immostrategie) publiziert.



Abbildung 3; Die sechs Teilstrategien der Immobilien-Strategie

Die Teilstrategien werden durch das Departement Immobilien und Sport zusammen mit externen Planern entwickelt und von der Steuerungsgruppe begleitet, in welcher alle fünf Gemeinderäte vertreten sind. Weiter werden drei Mal jährlich an einer Informationsveranstaltung alle Einwohnerrats- und Kommissionsmitglieder sowie weitere Gremien umfassend über den jeweiligen Status der verschiedenen Teilstrategien und die daraus abgeleiteten Massnahmen und Projekte informiert.

## 1.2 Strategie Schutz- und Werkbauten

Die Teilstrategie Schutz- und Werkbauten umfasst insbesondere die Feuerwehr, den Zivilschutz sowie den Werkdienst der Gemeinde Emmen. Ziel ist es, diese Teilstrategie bis voraussichtlich im Jahr 2028 zu entwickeln. In einer ersten Phase gilt es, das Potential und den Bedarf verschiedener Organisationen zu definieren. Dieser Bedarf wird nicht nur durch die kommunalen Anforderungen bestimmt, sondern hängt auch von den regionalen Aufgaben der Feuerwehr und der ZSO Emme ab. Dabei ist deren Entwicklung und die Schnittstellen zu anderen Blaulichtorganisationen wie dem Rettungsdienst und der Luzerner Polizei zu beachten. Auch im Bereich Werkdienst sollen Synergien zu andern Werkdiensten geprüft werden. Die Entwicklungsphasen der Strategie werden im Kapitel 4.1 aufgezeigt.

## 1.3 Strategie Energie

Der Prozess für die Klima- und Energiestrategie der Gemeinde Emmen ist im Gange. Die Strategie mit konkreten Umsetzungsmassnahmen wird bis Herbst 2024 fertig gestellt und soll dem Einwohnerrat noch im Jahr 2024 vorgelegt werden. Mit dem Ziel, das Label «Energistadt Gold» zu erreichen, will der Gemeinderat entsprechende Standards definieren. Am 16. Mai 2023 wurde mit dem Bericht und Antrag «Energimassnahmen gemeindeeigner Gebäude» die Massnahmen im Bereich Wärmeerzeugung, Photovoltaik und LED Beleuchtung aufgezeigt und vom Einwohnerrat einstimmig zur Kenntnis genommen.



Für die Nutzung durch die Gemeinde, mit den Untervermietungen durch die Feuerwehr und die ZSO Emme, wurden am Gebäude Anpassungen vorgenommen. Dazu gehörten unter anderem Abdichtungsarbeiten, der Einbau eines Treppenabgangs sowie die Umrüstung der Beleuchtung auf LED-Technologie.

Der Zustand des Merbag-Gebäudes wurde mittels einer Gebäudeanalyse durch die Firma bhp Baumanagement AG, Emmenbrücke, sowie durch statische Untersuchungen der Wälli Ingenieure AG, Horw, ermittelt. Auf dieser Grundlage wurde der Bedarf für Instandsetzungsmassnahmen in den kommenden Jahren erfasst und wie folgt zeitlich festgelegt:

#### 1. Priorität 2025

- Umrüstung Brandschutztüren
- Einbau Brandmeldeanlage
- Elektrischer Sicherheitsnachweis
- Anpassung Geländer gemäss Norm

#### 3. Priorität bis 2035

- Sanierung Flachdach
- Fassadensanierung
- Heizungsersatz
- Statische Massnahmen Rohbau

#### 2. Priorität bis 2030

- Keine grösseren Massnahmen
- Servicearbeiten (Heizung, Spülen von Leitungen)

#### 4. Priorität bis 2040

- Erneuerung Gebäudetechnik

Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss und einem Erdgeschoss, die beide aufgrund der Hanglage des Grundstücks befahrbar sind. Im Obergeschoss befindet sich eine Attikawohnung mit einem kleineren Grundriss, die extern vermietet wird.

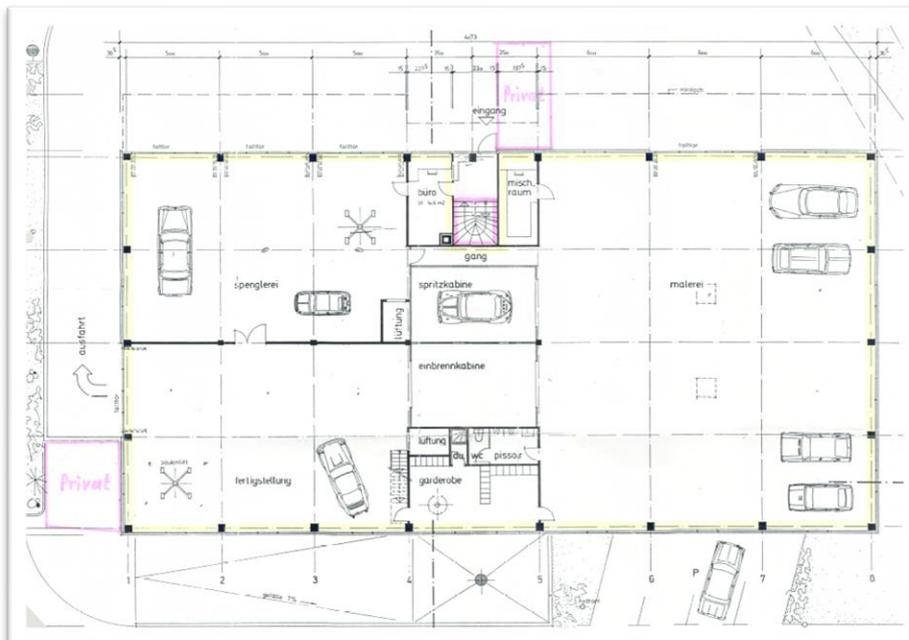


Abbildung 5; Grundriss EG Merbag-Gebäude

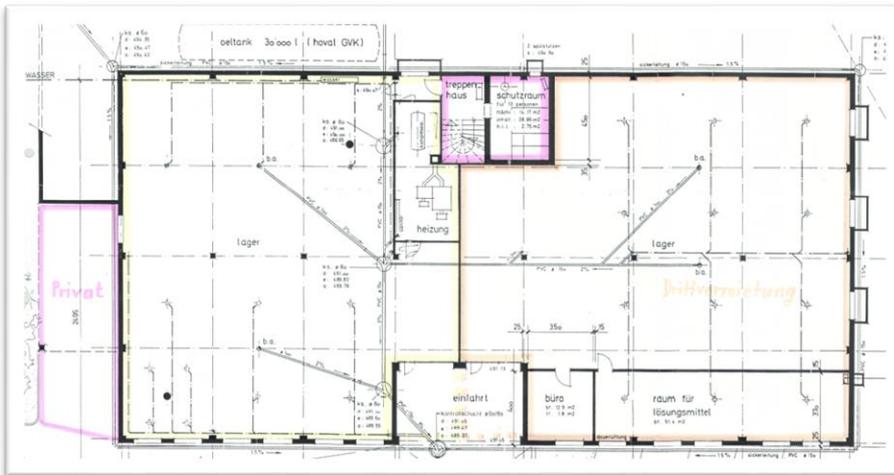


Abbildung 6; Grundriss UG Merbag-Gebäude



Abbildung 7; Längsschnitt Merbag-Gebäude

## 2.2 Feuerwehrgebäude Neuenkirchstrasse

Das Feuerwehrgebäude an der Neuenkirchstrasse 20 wurde 1984 erbaut. Im Jahr 2003 erfolgte eine Erweiterung durch einen Anbau, der Büroflächen für die Feuerwehr und die ZSO Emme beherbergt. Seitdem wurde das Gebäude kontinuierlich an die sich wandelnden Bedürfnisse angepasst und bei Bedarf optimiert. Dazu gehören die Erneuerung des Vorplatzes, des Bodens in der Fahrzeughalle, die Erneuerung der Torsteuerung, der Küche, der Absturzsicherungen sowie der Elektroverteilungen.

Die Gebäudehülle mit Fassade, Fenster und Dach werden sorgfältig gewartet und sind daher trotz ihres Alters in einem guten Zustand. Handlungsbedarf besteht bei der Wärmeerzeugung. Mittelfristig ist eine Sanierung erforderlich, welche in der Strategie Schutz- und Werkbauten entsprechend berücksichtigt wird.

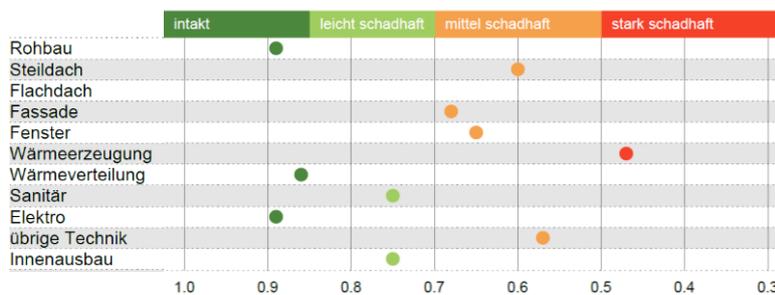


Abbildung 8; Instandsetzungs-Bedarf Klassentrakt; Auszug Stratus

### **3. Bedürfnisse**

Aufgrund der betrieblichen und baulichen Schnittstellen sind die Bedürfnisse für das bestehende Feuerwehrgebäude und für das Merbag-Gebäude zusammen zu betrachten.

#### **3.1 Bedarf Nutzungen**

##### **Feuerwehr Emmen**

Die Stützpunktfeuerwehr Emmen nimmt neben den Aufgaben einer kommunalen Feuerwehr eine Vielzahl von regionalen Aufgaben wahr, darunter Strassenrettung, Betrieb eines regionalen Hubretters sowie die Funktion als Chemiewehr für die Kantone Luzern und Obwalden. Im Sommer 2023 hat die Feuerwehr ihren Raumbedarf ermittelt. Dieser basiert auf den bereits vorhandenen Räumlichkeiten und berücksichtigt das erwartete Wachstum aufgrund der steigenden Anforderungen in den kommenden Jahren. Mittelfristig wird eine Erweiterung von etwa 300m<sup>2</sup> benötigt, die insbesondere zusätzliche Garderobenanlagen und Fahrzeughallen umfassen soll.

##### **Zivilschutzorganisation (ZSO Emme)**

Die ZSO Emme ist für 29 Gemeinden zuständig. Der Raumbedarf umfasst grundsätzlich den heutigen genutzten Raum im Feuerwehr- und Merbag-Gebäude. Für eine Optimierung wird ein Einbau eines Theorieraumes und einzelne weitere Optimierungen benötigt.

##### **Partnerorganisation (Rettungsdienst 144)**

Die langfristige Entwicklung des Rettungsdienst 144 mit ihrem stationierten Ambulanzfahrzeug im Feuerwehrgebäude ist zu evaluieren und in die Strategie der Werk- und Schutzbauten aufzunehmen.

#### **3.2 Mietwohnung**

Im Dachgeschoss des Merbag-Gebäudes befindet sich eine Mietwohnung, in welcher der ehemalige Eigentümer des Grundstückes wohnt und weiterhin im Gebäude wohnen möchte. Der Mietvertrag, welcher mit dem Gebäude übernommen wird, ist bis Ende 2033 befristet. Mittelfristig besteht kein dringender Bedarf durch die Gemeinde.

#### **3.3 Handlungsbedarf Gebäude**

Neben dem in Kapitel 2.1 dargestellten Instandsetzungsbedarf besteht insbesondere Bedarf an energetischen Massnahmen für das Feuerwehr- und Merbag-Gebäude, bei denen ein grosses Synergiepotenzial vorhanden ist.

##### **Energie**



Die Ölheizung der Neuenkirchstrasse 20 soll durch eine Erdwärmesonden-Wärmepumpe ersetzt werden. Der Kauf des Merbag-Gebäudes ermöglicht eine kombinierte Wärmeerzeugung, die grosse Synergien bietet. Aufgrund des grösseren Wärmebedarfs sollten auch andere Energieträger geprüft werden.



Das grosse Potential für eine Photovoltaikanlage kann unabhängig von der Wärmeerzeugung genutzt werden. Beim Ersatz von kleineren Dienstfahrzeugen und in Verbindung mit Pikettdiensten werden etwa drei Ladestationen für Elektrofahrzeuge eingerichtet, die durch die Photovoltaikanlage versorgt werden können. Die Umrüstung auf LED-Beleuchtung ist weitgehend abgeschlossen. Die restlichen Räume werden sukzessive umgerüstet.

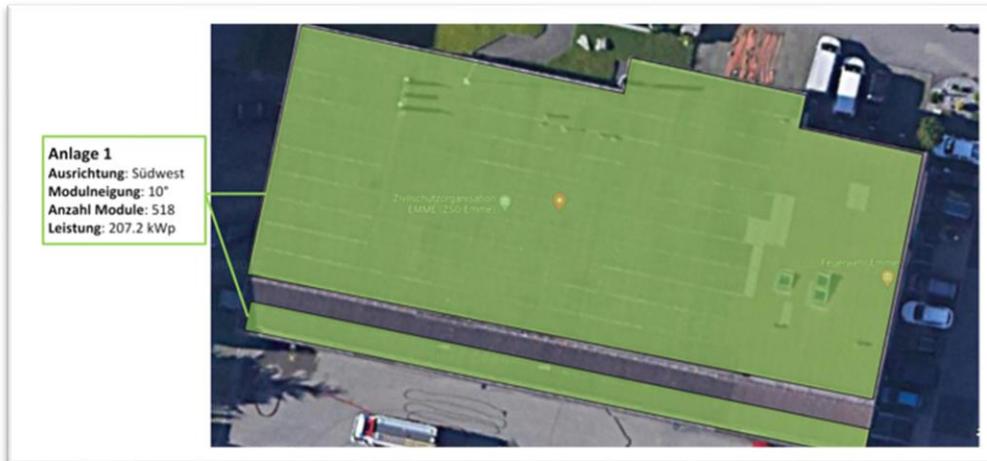


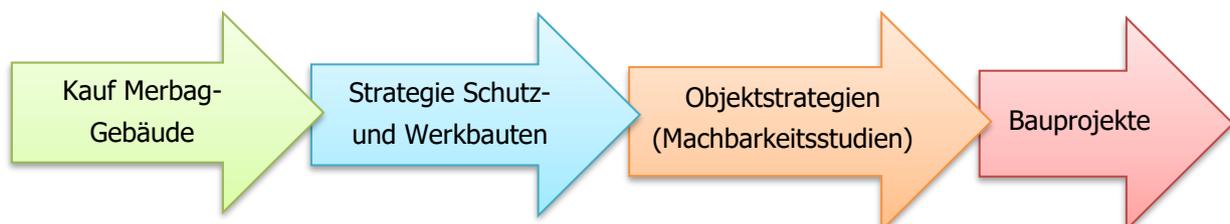
Abbildung 9, Photovoltaik-Feuerwehrgebäude Neuenkirchstrasse

### **Erdbebensicherheit**

Als eine Grundlage für den Kauf des Merbag-Gebäudes wurde unter anderem die Erdbebensicherheit eingehend überprüft. Dabei ergab sich kein akuter Handlungsbedarf. Im Rahmen zukünftiger Sanierungsmassnahmen sind jedoch Verstärkungsarbeiten im Umfang von etwa CHF 150'000.00 erforderlich. Eine detaillierte Untersuchung des Hauptgebäudes der Feuerwehr wird im Zuge der Erarbeitung der Grundlagen für die Strategie der Schutz- und Werkbauten durchgeführt.

## **4. Vorgehen**

Mit dem Erwerb der Liegenschaft kann die bisherige Nutzung durch die Feuerwehr Emmen und die ZSO Emme weitergeführt werden. Um den Betrieb zu optimieren, werden zeitnah bauliche Anpassungen vorgenommen. Mittelfristig wird durch die Teilstrategie Schutz- und Werkbauten und einer Machbarkeitsstudie aufgezeigt, wie die unterschiedlichen Bedürfnisse langfristig umgesetzt werden können. Im Rahmen des Heizungsersatzes und der Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Feuerwehrgebäude sind erste Erweiterungen möglich. Langfristig soll eine detaillierte Sanierung und Weiterentwicklung aller Liegenschaften der Schutz- und Werkbauten erfolgen.



## 4.1 Strategie Schutz- und Werkbauten

Die Teilstrategie Schutz- und Werkbauten umfasst insbesondere die Feuerwehr, den Zivilschutz sowie den Werkdienst der Gemeinde Emmen und alle öffentlichen Zivilschutzanlagen.

Die Zivilschutzanlagen beinhalten neben öffentlichen Schutzräumen insbesondere Betriebsinfrastrukturen der Zivilschutzorganisation (ZSO) Emme. Räumlichkeiten im Feuerwehrgebäude an der Neuenkirchstrasse 20 sowie im derzeit gemieteten Merbag-Gebäude an der Neuenkirchstrasse 20a werden durch die ZSO Emme genutzt. Basierend auf den kantonalen und nationalen Entwicklungen muss der zukünftige Bedarf gemeinsam mit der ZSO Emme im Detail festgelegt werden.

Die Feuerwehr nutzt das Feuerwehrgebäude an der Neuenkirchstrasse 20 sowie Räumlichkeiten im Merbag-Gebäude an der Neuenkirchstrasse 20a. Zusätzlich gibt es mit dem kleinen historischen Lokal im Emmen-Dorf einen kleinen Aussenposten, um die gesetzlich vorgeschriebenen Anfahrtszeiten in Emmen-Dorf und der Umgebung zu gewährleisten. Es ist notwendig, den Bedarf für die Aufgaben in der wachsenden Gemeinde Emmen sowie für die regionalen Aufgaben zu ermitteln und anschließend die nachhaltige räumliche Entwicklung festzulegen.

Die Lage des Werkhofs an der Sedelstrasse muss überprüft und für die Zukunft festgelegt werden. Gemäss Siedlungsleitbild ist geplant, das gesamte Gebiet umzustrukturieren, zu verdichten und die Wohngebiete aufzuwerten. Dabei sollten Synergien mit anderen Betrieben und Standorten berücksichtigt werden.

Das Areal an der Neuenkirchstrasse bietet aufgrund seiner optimalen Lage gute Voraussetzungen für alle Schutz- und Werkbauten (Feuerwehr, Zivilschutz, Rettungs- und Werkdienst). Der derzeitige Standort des Werkhofes an der Sedelstrasse verfügt über kein Erweiterungspotential und die Lage mitten im Quartier ist hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung als suboptimal zu bewerten. Mit dem geplanten Wegzug von Teilen der Polizei am Standort «Sprengi» in das neue Sicherheitszentrum in Rothenburg bis zum Sommer 2031 (Stand März 2024), der bevorstehenden Öffnung der Autobahnaus- und Zufahrt und einer Weiterentwicklung des Werkhofes «Sprengi», an dem ASTRA und Zentras beteiligt sind, stehen im Bereich zwischen Neuenkirchstrasse und Autobahn diverse Veränderungen an. Diese könnten Synergien und Erweiterungsmöglichkeiten für die gemeindeeigenen sowie kantonalen Betriebe bieten, die es mit allen Beteiligten zu evaluieren gilt. Zudem ist die Überprüfung weiterer Standorte in der Gemeinde und Region notwendig.

Da die Nutzung der Feuerwehr und der Ambulanz (Stationierung Ambulanzfahrzeug im Feuerwehrgebäude) nicht nur gemeindeeigene Aufgaben erfüllt, werden im Rahmen der Teilstrategie für Schutz- und Werkbauten auch andere Organisationsformen, Kooperationen und alternative Finanzierungsmöglichkeiten geprüft.

Der Kauf des Grundstücks 2908, Grundbuch Emmen, (Merbag-Gebäude) bildet eine wichtige Grundlage für die Erstellung der Teilstrategie der Schutz- und Werkbauten und die zukünftige Entwicklung an diesem wichtigen Standort.

## 4.2 Objektstrategie Feuerwehrgebäude Neuenkirchstrasse 20

Wie im Kapitel 3 aufgezeigt, bestehen verschiedene Bedürfnisse.

- Zusätzlicher Raumbedarf Feuerwehr
- Ersatz Heizung
- Erstellung Photovoltaikanlage
- Sanierung Gebäudehülle

Um ein nachhaltiges Sanierungsprojekt für diese Bedürfnisse zu entwickeln, müssen zunächst die Schnittstellen zum Merbag-Gebäude geklärt werden. Neben der Überprüfung der Nutzungen und des Raumbedarfs, der in der Teilstrategie für Schutz- und Werkbauten definiert wird, bestehen direkte Abhängigkeiten zwischen dem Merbag-Gebäude und dem Sanierungsprojekt für das Feuerwehrgebäude:

- Anordnung von Räumen/Nutzungen auf dem Areal
- Dimensionierung Heizung (Wärmelieferung für Merbag-Gebäude)
- Dimensionierung Trafostation infolge Ersatz der Heizung und Neubau der Photovoltaikanlage
- Zufahrten und Parkierung
- Betriebsabläufe Feuerwehr Emmen und ZSO Emme
- Mittel- bis langfristiges Entwicklungspotential der verschiedenen Rettungs- und Werkorganisationen

Der Kauf des Merbag-Gebäudes ermöglicht die mittelfristige Objektstrategie zu definieren und ein nachhaltiges Sanierungs- und Entwicklungsprojekt zu erarbeiten.

## 4.3 Objektstrategie Merbag-Gebäude Neuenkirchstrasse 20

Basierend auf der Teilstrategie Schutz- und Werkbauten sowie der Objektstrategie des Feuerwehrgebäudes an der Neuenkirchstrasse 20 kann die mittelfristige Objektstrategie für das Merbag-Gebäude festgelegt werden. Aufgrund des Alters und der Gebäudestruktur sind langfristig verschiedene Szenarien denkbar:

- Sanierung ohne relevante Veränderungen
- Sanierung mit grösseren Umbauten und Anpassungen
- Ersatzneubau
- Veräusserung / Abtausch

Je nach Entwicklung der verschiedenen Nutzungen auf dem Areal zwischen Neuenkirchstrasse und Autobahn kann der eine oder andere Ansatz sinnvoll sein. Nur durch einen Kauf kann gewährleistet werden, dass die Entwicklung des Grundstücks 2908, Grundbuch Emmen, (Merbag-Gebäude) im Interesse der Gemeinde verläuft und zur Gewährleistung des Betriebes der Blaulicht- und Notfallorganisationen zur Sicherheit unserer Bevölkerung beigetragen werden kann.

## 4.4 Bauprojekte

Bis zur Fertigstellung der Teilstrategie Schutz- und Werkbauten sowie der Objektstrategie des Feuerwehrgebäudes und des Merbag-Gebäudes werden an beiden Gebäuden nur die dringend notwendigen baulichen Anpassungen vorgenommen. Dies sind Massnahmen im Bereich Brandschutz und Absturzsicherungen (Geländer). Weiter ist auf Grund des Alters der Anlage ein erhöhter Unterhalt angezeigt. Zusammen werden für den baulichen Unterhalt pro Jahr zirka CHF 60'000.00 benötigt. Darüber hinaus kann die ZSO Emme die dringendsten baulichen Anpassungen für ihre Nutzung umsetzen.

## 4.5 Meilensteine

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030ff
Verkaufverhandlungen / Kauf Merbag-Gebäude									
Strategie Schutz- und Werkbauten									
Objektstrategie Feuerwehrgebäude									
Objektstrategie Merbaggebäude									
Projektierung									
Umsetzung									

Abbildung 10, Meilensteinplan Areal Neuenkirchstrasse 20/20a

## 5. Erwerb

Die Merbag Immobilien Invest AG beabsichtigt, das Gebäude zeitnah zu veräussern, weshalb entsprechende Verhandlungen mit der Gemeinde Emmen geführt wurden. Sollte kein Kauf durch die Gemeinde Emmen zustande kommen, plant die Merbag Immobilien Invest AG, das Grundstück öffentlich auszuschreiben. Die Feuerwehr Emmen und die ZSO Emme sind auf die Nutzung dieser Flächen angewiesen. Daher muss die mittelfristige Nutzung des Merbag-Gebäudes für die nächsten fünf bis zehn Jahre gesichert werden.

### 5.1 Kaufpreis

Für die Vertragsverhandlungen wurden von der Welcome Immobilien AG, Emmenbrücke, und der HPS Real Estate AG, Luzern, je eine unabhängige Schätzung der gesamten Liegenschaft erstellt.

Die Schätzung der HPS Real Estate AG ermittelt einen Marktwert von CHF 3,6 Millionen, welcher über dem von der der Welcome Immobilien AG geschätzten Wert von CHF 3,1 Millionen liegt. Die Differenz lässt sich auf unterschiedliche Standards der zukünftigen Sanierung, verschiedene Annahmen zur Zinsentwicklung und eine divergierende Einschätzung der Bodenpreisentwicklung zurückführen. In beiden Schätzungen wurde der zukünftige Investitionsbedarf für das Gebäude berücksichtigt. Die Abweichung bewegt sich innerhalb eines normalen Rahmens und verdeutlicht die Bandbreite eines angemessenen Kaufpreises.

Die Schätzung der Merbag Immobilien Invest AG, als Verkäuferin, beläuft sich auf gerundet CHF 3,8 Millionen. Aufgrund der drei Schätzungen konnte man sich mit der Verkäuferin auf einen Kaufpreis von CHF 3,5 Millionen einigen.

## 5.2 Kaufvertrag

Die öffentliche Urkunde für den Erwerb der Liegenschaft wurde vorbereitet und durch das Büro Rudolf und Bieri, Emmenbrücke, geprüft. Dieser Kaufvertrag umfasst folgende wichtige Punkte:

- Übergang von Nutzen und Schaden per 1. Juli 2024
- Kaufpreis CHF 3,5 Millionen
- Das Gebäude wird im heutigen Zustand übernommen
- Der Mietvertrag für die bestehende Wohnung geht an die Gemeinde über
- Vertrags- und Beurkundungskosten tragen die Parteien hälftig

## 6. Miet- und Nutzungsverträge

Das Merbag-Gebäude wird von verschiedenen Nutzern verwendet, weshalb die Nutzung und Verrechnung vertraglich geregelt werden müssen. Ende Jahr wird jeweils die Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben des Aufgabenbereichs Feuerwehr mit der Spezialfinanzierung 2900.50 ausgeglichen.

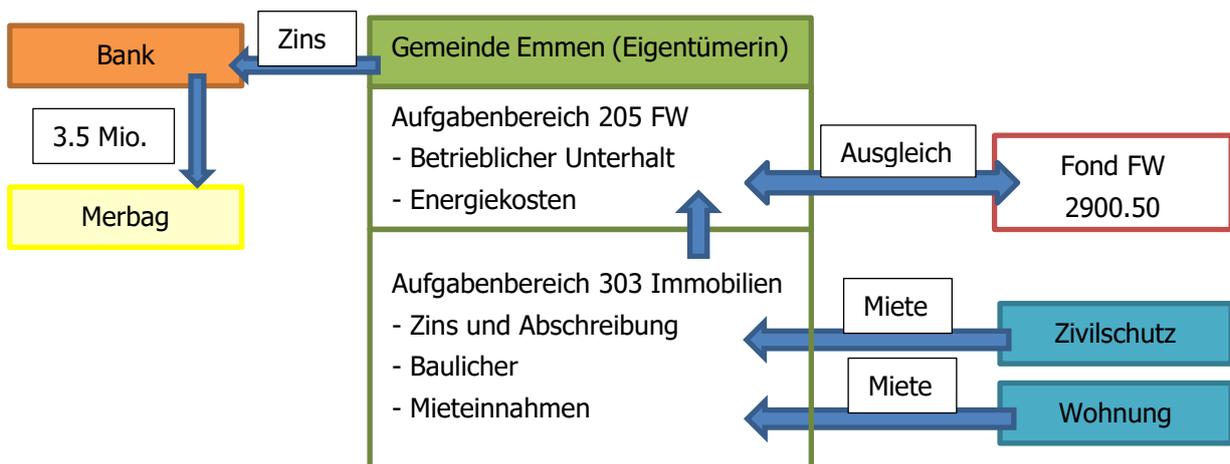


Abbildung 11, Schema Geldfluss

### 6.1 Feuerwehr Emmen

Das Gebäude wird analog dem Feuerwehrgebäude an der Neuenkirchstrasse 20 dem Aufgabenbereich der Feuerwehr zugewiesen. Alle Einnahmen und Ausgaben werden folglich dieser Kostenstelle zugeordnet. Für die Nutzung wird mit der Feuerwehr ein Nutzungsvertrag erstellt.

## **6.2 ZSO Emme**

Analog zu den bestehenden Räumlichkeiten im Feuerwehrgebäude der Neuenkirchstrasse 20 wird mit der ZSO Emme, die weitere Gemeinden umfasst, ein neuer Mietvertrag erstellt. Die Mietkosten basieren auf marktüblichen Preisen. Es werden alle Nebenkosten im Rahmen einer Vollkostenrechnung anteilmässig verrechnet.

Die Mieteinnahmen werden der Kostenstelle der Feuerwehr zugeordnet, der das Gebäude zugewiesen ist. Auch der Unterhalt des Gebäudes wird operativ und finanziell gemeinsam mit dem restlichen Gebäude über die Feuerwehr abgewickelt. Dieses Vorgehen wurde mit der Leitung der ZSO Emme im März 2024 abgestimmt und schriftlich festgehalten.

## **6.3 Mietwohnung**

Neben den aktuellen Nutzungen durch die Feuerwehr und die ZSO Emme befindet sich im Merbag-Gebäude eine Mietwohnung, in der der ehemalige Eigentümer des Gebäudes wohnt. Der Mietvertrag wird zusammen mit dem Gebäudekauf von der Merbag Immobilien Invest AG an die Gemeinde Emmen übertragen und läuft noch bis Ende 2033. Die Mieteinnahmen sowie die Unterhaltskosten werden ebenfalls der Kostenstelle der Feuerwehr zugewiesen. Der Unterhalt des Gebäudes wird operativ und finanziell gemeinsam mit den anderen Teilen des Gebäudes durch die Feuerwehr abgewickelt.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Einerseits führt die Investition zu einer höheren Verschuldung der Gemeinde Emmen, andererseits entsteht dadurch ein zusätzlicher Vermögenswert, der bei Bedarf veräussert werden könnte. Die zusätzlichen Zins- und Amortisationskosten werden durch die wegfallenden Mietkosten an die Merbag Immobilien Invest AG kompensiert. Differenzen der Ein- und Ausgaben werden durch die Spezialfinanzierung der Feuerwehr getragen. Somit entsteht keine direkte Belastung für die Erfolgsrechnung der Gemeinde Emmen.

### **7.1 Folgekosten**

Für den Kauf des Merbag-Gebäudes wird trotz des Alters des Gebäudes mit einer Abschreibungsdauer von 40 Jahren gerechnet, wodurch die jährliche Abschreibung relativ tief ausfällt. Der kalkulatorische Zinssatz auf dem durchschnittlich eingesetzten Kapital beträgt 0.75% (Ansatz bei Spezialfinanzierung). Da die Heiz- und Nebenkosten bereits jetzt von der Gemeinde als Mieterin getragen werden, entstehen keine zusätzlichen Kosten. Für einen erhöhten baulichen Unterhalt wird von zusätzlichen Ausgaben von CHF 65'000.00 pro Jahr ausgegangen. Die zusätzlichen Einnahmen und Ausgaben für die Mietwohnung werden sich über die Jahre gesehen aufheben. Die Kosten für die ZSO Emme liegen auf Grund der effektiven Nebenkosten leicht höher als heute. Das Wegfallen der Mietkosten an die Merbag Immobilien Invest AG führen zu einer Entlastung der Erfolgsrechnung. Durch die relativ kleine jährliche Abschreibung über 40 Jahre entstehen für den Aufgabenbereich «205 Feuerwehr» (Leistungsgruppe 915000) Minderkosten. Ende Jahr erfolgt ein Ausgleich mit der Spezialfinanzierung der Feuerwehr.

<b>Folgekosten</b>	<b>Ø Kosten pro Jahr</b>	
Abschreibungen (40 Jahre)	CHF	87'500.00
Kalkulatorische Zinskosten (0.75%)	CHF	13'125.00
<b>Subtotal Kapitalkosten</b>	<b>CHF</b>	<b>100'625.00</b>
Zusätzliche Unterhaltskosten	CHF	65'000.00
Wegfallende Mietkosten	CHF	-253'306.00
<b>Total Folgekosten pro Jahr</b>	<b>CHF</b>	<b>-87'681.00</b>

Tabelle 1; Übersicht Folgekosten

## 7.2 Kredit- und Ausgabenrecht

Im Aufgaben- und Finanzplan 2024-2027 ist kein expliziter Budgetkredit für den Kauf der Liegenschaft enthalten. Die Investition kann nicht mit Verschiebungen oder Reduktionen anderer Bauvorhaben kompensiert werden. Daher wird für die Finanzierung ein Nachtragskredit von CHF 3.5 Millionen für das Jahr 2024 beantragt.

Die Summe von CHF 3.5 Millionen übersteigt die Ausgabenkompetenz des Gemeinderates (Art. 48 Gemeindeordnung), weshalb die Zuständigkeit für den Sonderkredit beim Einwohnerrat liegt.

## 8. Antrag

1. Genehmigung des Kaufes des Grundstückes 2908, Grundbuch Emmen, mit dem Merbag-Gebäude (Neuenkirchstrasse 20a).
2. Genehmigung des Nachtragskredites von CHF 3'500'000.00 inkl. MWST für das Jahr 2024 für den Kauf des Grundstückes 2908, Grundbuch Emmen.
3. Genehmigung des Sonderkredites (Ausgabebewilligung) von CHF 3'500'000.00 inkl. MWST für den Kauf des Grundstückes 2908, Grundbuch Emmen.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 20. März 2024

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger  
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber