



**an den
EINWOHNERRAT EMMEN**

06/17 Beantwortung des Postulats von Andreas Roos und Mitunterzeichnende namens der CVP/JCVP Fraktion vom 9. März 2017 betreffend dem Umzug der Gemeindeverwaltung Emmen ins neue Verwaltungsgebäude des Kantons Luzern an den Bahnhofplatz Emmenbrücke

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

A. Wortlaut des Postulats

A. Kantonales Verwaltungsgebäude

Im Herbst 2016 wurde uns der aktuelle Planungsstand der Kantonalen Dienststelle Immobilien präsentiert. Der Inhalt bezog sich auf den Umzug der Kantonalen Verwaltung zum neuen Bahnhofplatz Emmenbrücke. Es wurde uns sehr deutlich das Sparpotenzial, die Effizienzsteigerung durch Optimierung der Flächennutzung sowie die Senkung der Betriebskosten aufgezeigt. Weiter wurde die gute Erschliessung (ÖV / MIV / Mobilitätskonzept) als optimal beschrieben. Als zusätzliche Angebote im Verwaltungsgebäude sind Mensa, Kinderkrippe, Fitness, Einkaufsmöglichkeit etc. geplant. Der finanzielle Mehrwert wird deutlich hervorgehoben. So können z.B. die Mietkosten auf CHF 235.00/m² gesenkt werden. Es entstehen somit moderne Arbeitsplätze, welche den heutigen Standards inkl. Betreuungsangebote entsprechen. Die Inbetriebnahme des neuen Verwaltungsgebäudes ist auf 2023/2024 geplant. Weiter wurde aufgezeigt, dass in diesem Verwaltungsgebäude noch freie Mietflächen vorhanden sind.

B. Verwaltungsgebäude der Gemeinde Emmen

Das Verwaltungsgebäude der Gemeinde Emmen hingegen entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Als Gemeinde, ausgezeichnet mit dem Label Energiestadt, ist der Zustand seines eigenen Verwaltungsgebäudes höchst bedauerlich. Vor allem den wärmetechnischen Anforderungen mag das Gebäude bei weitem nicht mehr zu genügen. So sind die 640 mittlerweile 45-jährigen und undichten Fenster wärmetechnisch komplett veraltet. Unter den schlechten klimatischen Verhältnissen (grosse Temperaturschwankungen und Durchzug) leiden auch die über 150 Verwaltungsangestellten. Die im Winter kalten und im Sommer heissen Arbeitsplätze sollten

dringendst saniert werden. Auch die tiefen Fensterbrüstungshöhen entsprechen nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen. Beim 1972 erstellten Verwaltungsgebäude wurde, ausser statischen Massnahmen und vor ca. 5 Jahren die elektrischen Installationen, bisher keine umfassende Sanierung durchgeführt. Dies zeigt sich auch an der ausgebleichten Gebäudehülle, welche beschämend ist für eine boomende Gemeinde. Das Gebäude entspricht ökonomisch wie auch ökologisch nicht mehr den heutigen Anforderungen.

C. Planungsbericht

Der Einwohnerrat Emmen hat mit Entscheid vom 24. Juni 2016 vom Gemeinderat deshalb einen Planungsbericht für das Verwaltungsgebäude und das Restaurant sowie die Säle Gersag verlangt. Im Planungsbericht sollen unter anderem der Sanierungsbedarf, der wachstumsbereinigter Platzbedarf im Zentrum Gersag (Schule und Verwaltung), das künftige Konzept Restaurant und Säle Gersag sowie die Strategie Zentrum Gersag (inkl. Standortfrage, Grobplanung Sanierung bzw. Neubau, Kostenschätzung für die Varianten Neubau und Sanierung, Terminplan, etc.) aufgezeigt werden. Der Planungsbericht liegt aktuell noch nicht vor.

Mit dem absehbaren Entscheid, das Saalgebäude Gersag für 15 Jahre dem Le Théâtre zu verpachten, wird das Verwaltungsgebäude gemäss unserer Einschätzung noch mindestens eben solange in seiner heutigen Form stehen bleiben. Dennoch ist bereits heute ein allfälliger Umzug der Gemeindeverwaltung in die neue kantonale Verwaltung am Bahnhofplatz Emmenbrücke zu prüfen; schliesslich ist der Bezug des kantonalen Verwaltungsgebäudes bereits im Jahr 2023/2024 geplant. Sinnvollerweise ist die Prüfung eines allfälligen Umzugs zum Bahnhofplatz im Planungsbericht Zentrum Gersag vorzunehmen. In diesem Planungsbericht sind die anderen geforderten Abklärungen gemäss Postulat 16/15 selbstverständlich trotzdem vorzunehmen (auch für das Restaurant und Säle Gersag nach Ablauf der Pachtdauer von 15 Jahren), damit der Entscheid gestützt auf eine Gesamtschau getroffen werden kann.

II. Forderung

Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Einmietung der Gemeindeverwaltung im neuen Verwaltungsgebäude des Kantons Luzern am Bahnhofplatz Emmenbrücke zu prüfen und die finanziellen sowie betrieblichen Folgen für die Gemeinde im Planungsbericht Zentrum Gersag darzulegen.

B. Stellungnahme Gemeinderat

1. Ausgangslage

Kantonales Verwaltungsgebäude

Durch den budgetlosen Zustand des Kantons Luzern bis im September 2017 hat sich die Planung und Realisierung der neuen zentralen Verwaltung am Seetalplatz Emmen (ZVSE) um mindestens ein Jahr nach hinten verschoben. Gemäss schriftlicher Mitteilung des Kantonsbaumeisters geht der Kanton Luzern aktuell von einer Bezugsbereitschaft von frühestens 2025 aus.

Der Bebauungsplan für das Baufeld A1, wo die Kantonale Verwaltung geplant wird, erlaubt die Realisierung von insgesamt ca. 33'000 m2 vermietbarer Fläche (VMF). Für die Nutzung durch die Dienststellen des Kantons Luzern werden ab dem geplanten Bezugstermin insgesamt ca. 21'000 m2 VMF belegt (Planungsstand 2016). Die ausgewiesenen Reserveflächen - nach zusätzlichem Abzug von Retail-, Wohn- und Nebenflächen - bemessen sich aktuell auf ca. 9'000 m2 VMF.

Antwort des Kantons auf unsere Anfrage

Eines der Hauptziele der ZVSE ist es, den Kantonalen Dienststellen zur Erfüllung der aktuellen und künftigen Aufgaben jeweils zeitnah den erforderlichen Raumbedarf zur Verfügung stellen zu können. Dementsprechend müssen in der zentralen kantonalen Verwaltung am Seetalplatz aus strategischen und wirtschaftlichen Überlegungen zwingend ausreichend Reserveflächen ausgeschieden werden.

Damit diesbezüglich eine bestmögliche Flexibilität und Handlungsfähigkeit erreicht werden kann, wird es gemäss schriftlicher Antwort des Kantons Luzern kaum möglich sein, die (Zwischen-) Vermietung der Reserveflächen auf eine derart langfristige Mietdauer auszulegen, welche für die Einmietung der Gemeindeverwaltung Emmen wirtschaftlich sinnvoll sein wird.

Im Weiteren erachtet der Kanton Luzern den Betrieb einer kantonalen sowie einer kommunalen Verwaltung im gleichen Gebäude aus politischen Gründen als suboptimal. Diesen Sachverhalt könnten andere Gemeinden als stossend empfinden und in der Folge - auch hinsichtlich der kantonalen Volksabstimmung über die Zentrale Verwaltung am Seetalplatz - zu einer ungewollt negativen Stimmungslage führen.

Verwaltungsgebäude der Gemeinde Emmen

Der von den Postulanten beschriebene Zustand des Verwaltungsgebäudes entspricht der Realität. Wegen den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Emmen, konnten jeweils nur die notwendigsten Investitionen am Verwaltungsgebäude getätigt werden. So mussten zum Beispiel im Jahr 2016 die beiden Liftanlagen notsaniert werden, damit die Sicherheitsanforderungen weiter erfüllt und der Betrieb aufrecht erhalten werden kann. In der Investitionsplanung für das nächste Jahr ist die dringend notwendige Flachdachsanieierung vorgesehen. Denn an einigen Stellen ist das Dach bereits undicht und es mussten auch schon einzelne Notmassnahmen getätigt werden, damit das eindringende Wasser nicht die neue Liftsteuerung beschädigt.

Weitere Investitionen ins Verwaltungsgebäude sind aufgrund der aktuell angespannten finanziellen Lage der Gemeinde Emmen nicht geplant. Im Moment werden jeweils nur die wichtigsten Instandhaltungsarbeiten und Nutzungsanpassungen in den Räumlichkeiten über das laufende Budget gemacht, damit der Bürobetrieb aufrechterhalten werden kann.

2. Planungsbericht Zentrum Gersag

Restaurant und Säle

In der Beantwortung des Postulates 16/15 betreffend dem Planungsbericht Zentrum Gersag (Verwaltungsgebäude sowie Restaurant und Säle) hat der Gemeinderat festgehalten, dass er diesen geforderten Bericht beim Vorliegen der notwendigen Grundlagen erarbeiten wird.

Am 21. März 2017 hat der Einwohnerrat den Bericht und Antrag 03/17 genehmigt und somit der Prélude Gastronomie AG die Führung und Bewirtschaftung sämtlicher Lokalitäten des Zentrums Gersag übertragen. Seit dem 1. August 2017 führt nun die Prélude Gastronomie AG das Musicaltheater Le Théâtre Emmen im Zentrum Gersag als Pächterin. Der Pachtvertrag wurde auf eine Dauer von 15 Jahren abgeschlossen und endet per 31. Juli 2032.

Verwaltungsgebäude

Um den durch das Wachstum der Gemeinde Emmen steigenden Platzbedarf in der Verwaltung abzudecken, wurden verschiedene Massnahmen in den letzten beiden Jahren umgesetzt. Dies damit zusätzlicher Büroraum entsteht für die steigende Anzahl Mitarbeitende und weitere Flächen für das Angebot der Schuldienste zur Verfügung gestellt werden kann. So wurde im Herbst 2016 das ehemalige Personalhaus, mit einer Sanierung und Aufstockung, in Büroräumlichkeiten umfunktioniert. Weiter wurden im Gersag-Park zusätzliche Büroflächen durch die Gemeinde Emmen gemietet, welche Platz bieten für die Berufsbeistandschaft. Auf den Sommer 2017 wurden die Schuldienste aus dem Verwaltungsgebäude ausgelagert, um die notwendigen Reserveflächen für weitere Büroarbeitsplätze zu schaffen. Die Schuldienste befinden sich neu an der Gerliswilstrasse 21, wo die Gemeinde Emmen passende Räume von der Viscosistadt mieten konnte, welche die vielfältigen Anforderungen an die verschiedenen Therapieformen erfüllen.

3. Fazit

Aufgrund des Wachstums der Gemeinde Emmen wird auch der Bedarf an Verwaltungsarbeitsplätzen steigen. Gemäss Siedlungsleitbild 2014 könnten bis im Jahr 2030 35'000 Einwohnerinnen und Einwohner in Emmen ansässig sein. Das aktuell starke Wachstum der Zuzüge wird künftig eher abflachen. Dieser Trend des Wachstums führt dementsprechend auch zu einer Abflachung der Raumbedürfnisse für die Verwaltung. Ebenso hat der Gemeinderat beschlossen, dass in jüngster Zukunft von neuen Entwicklungen der zur Verfügung stehenden und bebaubaren Liegenschaften für das Wohnen in Emmen abzusehen, da es gesellschaftspolitisch in der jetzigen Lage nicht klug wäre, wenn der Gemeinderat das starke Wachstum in der Gemeinde Emmen noch weiter forcieren würde.

Mit den bereits getätigten Massnahmen, der Verpachtung des Zentrums Gersag, der Absage des Kantons Luzern bezüglich dem Umzug an den Seetalplatz und der weiterhin sehr angespannten finanziellen Lage der Gemeinde Emmen, hat der Gemeinderat entschieden, die Entwicklung der Finanzen als Grundlage für die weitere Entwicklung bezüglich Verwaltungsräumlichkeiten zu nehmen.

Ein aussagekräftiger Planungsbericht Gersag kann erst nach Bewilligung des Projektierungskredits von CHF 1,1 Millionen und der Klarheit der weiteren Finanzierung innerhalb der Langfristigen Investitionsplanung angegangen werden. Ansonsten wird Geld für die Planung vernichtet, weil das Projekt anschliessend aus finanziellen Gründen nicht umgesetzt werden kann.

Die Planung des Raumbedarfs gekoppelt mit dem Wachstum der Gemeinde und entsprechend dem der Verwaltung ist ein laufender Auftrag der Immobilienbewirtschaftung.

4. Kosten

Die Kosten für die Beantwortung des Vorstosses sind minim. Etwas anders sieht es aus, wenn eine Gesamtplanung über die Gebäude ausgelöst werden müsste. 2021 ist ein Projektierungskredit von CHF 1.1 Millionen für die Sanierung des Zentrums Gersag eingeplant. Dieser Betrag unterlag bisher noch nicht dem Priorisierungsprozess für die langfristige Investitionsplanung.

5. Schlussfolgerung

Der Gemeinderat hat die Forderung bezüglich der Prüfung einer Einmietung abgeklärt. Der Kanton lehnt einen möglichen Einzug ins neue Verwaltungsgebäude des Kantons Luzern am Bahnhofplatz in Emmenbrücke ab.

Da die Forderung somit erfüllt ist, ist der Gemeinderat bereit, das Postulat entgegenzunehmen und beantragt gleichzeitig die Abschreibung des Postulats.

Emmenbrücke, 251. Oktober 2017

Für den Gemeinderat

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber