



an den

## **EINWOHNERRAT EMMEN**

### **43/22 Beantwortung des Postulates Jonas Ineichen und Mitunterzeichnende namens der SP Fraktion vom 20. September 2022 betreffend energetische Sanierung des Verwaltungsgebäudes Gersag – vom Schandfleck zum Leuchtturm**

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

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

##### **1) Einleitung**

Das Verwaltungsgebäude im Gersag hat seine besten Zeiten längst hinter sich. Der "Schoggiturm" ist nicht nur äusserlich unattraktiv (was zum Beispiel eine Leser\*innen-Umfrage aus diesem Sommer zeigt: <https://www.pilatustoday.ch/zentralschweiz/abreissen-und-neu-bauen-haesslichstes-gebäude-der-zentralschweiz-147261191>) sondern das Gebäude entspricht auch nicht mehr den gängigen energetischen und sicherheitstechnischen Standards. Die Fensterflächen des Gebäudes sind nach fast 50 Jahren nicht mehr genügend abgedichtet. Dadurch verliert das Hochhaus im Winter Unmengen an wertvoller Energie und heizt sich im Sommer so stark auf, dass es in den Büros zu warm zum Arbeiten wird. Der Zustand des Gebäudes ist indes so gravierend, dass 2016 eine Notsanierung der Liftanlagen vorgenommen werden musste, weil deren Sicherheit nicht mehr gewährleistet werden konnte. Die Fraktion Die Mitte bewertete die Situation des Gebäudes in einem Postulat von 2017 als so schlecht, dass sie gar einen Umzug in die neuen Räumlichkeiten des Kantons am Seetalplatz in Erwägung zog (<https://www.emmen.ch/politbusiness/360722>).

So kann es nicht weitergehen! Anstatt das Gebäude weiter zerfallen zu lassen und mit vielen einzelnen und teuren Notsanierungen immer nur das Nötigste zu machen, braucht es eine langfristige, tiefgreifende und visionäre energetische Gesamtsanierung. In der Beantwortung der Interpellation zum Label Energiestadt Gold der Die Mitte-Fraktion hat der Gemeinderat kürzlich selbst ein interessantes Vorbild für eine zukünftige Sanierung angesprochen (siehe S.4: [https://www.emmen.ch/docn/3766789/43\\_21\\_Beantwortung\\_Interpellation\\_Energiestadt\\_Gold.pdf](https://www.emmen.ch/docn/3766789/43_21_Beantwortung_Interpellation_Energiestadt_Gold.pdf)). Wir sind der Ansicht, dass jetzt der richtige Zeitpunkt ist, eine, insbesondere auch klimatechnisch vorbildliche, Gesamtsanierung anzugehen.

## **2) Forderungen**

Entsprechend fordern wir den Gemeinderat dazu auf:

- das Verwaltungsgebäude Gersag energetisch so zu sanieren, dass es zu einem ökologischen Leuchtturmprojekt für die ganze Region wird
- zusätzlich eine Integration von Anlagen zur Produktion von erneuerbarem Strom zu prüfen (z. B. Photovoltaikanlagen in Fassade, siehe Coop Hauptzentrale Basel, <https://www.aepli.ch/metallbau/objekte/coop-basel,-hauptstz-th12.html>)
- das Gebäude so zu sanieren, dass es zu einem (im positiven Sinne) optischen Aushängeschild unserer Gemeinde wird
- alternative Finanzierungsmöglichkeiten zu prüfen, um mindestens die energetische Sanierung zeitnah (das heisst nach Möglichkeit innerhalb der nächsten 5 Jahre) umzusetzen

## **3) Begründung**

Eine Sanierung des Verwaltungsgebäudes Gersag entsprechend den oben genannten Forderungen adressiert mehrere technische und politische Herausforderungen der Gegenwart. Zunächst schafft eine Sanierung die sicherheitstechnischen Grundlagen, um den "Schoggiturm" auch in den kommenden Jahrzehnten als zentrales Verwaltungsgebäude unserer Gemeinde sorgenfrei weiter nutzen zu können. Investitionen in klimafreundliche Dämmung und Stromproduktion machen das Gebäude von einem blossen Verwaltungssitz zudem zu einem Wegweiser für das klimagerechte Bauen in unserer Gemeinde. Die Trockenzeit des diesjährigen Sommers und die aktuell drohende Strommangellage verdeutlichen abermals die Notwendigkeit bei allen zukünftigen öffentlichen und privaten Bauprojekten klimatechnische Anforderungen einzuhalten und wo immer möglich und sinnvoll Photovoltaikanlagen einzubauen. Unsere Gemeinde soll hier entsprechend ihrer Gemeindestrategie als Pionier vorgehen. Damit in Zukunft nicht mehr nur die Aussicht vom Schoggiturm, sondern auch jene auf den Schoggiturm zu geniessen ist.

## **B. Stellungnahme des Gemeinderates**

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

Der Zustand der Gebäudehülle des Verwaltungsgebäude ist schlecht, was nicht bedeutet, dass das ganze Gebäude schlecht ist. Im GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) aus dem Jahr 2022 wurde die Gebäudehülle mit F und die Gesamtenergie mit C beurteilt, wobei als Zielwert jeweils der Wert B empfohlen wird. Wie z.B. mit der Sanierung des Flachdaches im Jahr 2019, der Sanierung für die Räume für die KESB im 7. Obergeschoss im Jahr 2021, der Erneuerung des Notstromgenerator im Jahr 2022 sowie die Umstellung au LED und die Notlichbeleuchtung welche

im Jahr 2023 abgeschlossen wurden, erfolgen fortlaufende Teilsanierungen. Deshalb steht die Sanierung der Gebäudehülle als 1. Priorität und nicht eine Gesamtsanierung im Fokus. So ist zum Beispiel in der Investitionsplanung für die Sanierung des Kerns eine eigene Investition vorgesehen.



Abbildung 1; Grafik Zustand Verwaltungsgebäude aus GEAK 2022

Nachhaltigkeit bezieht sich nicht nur auf die Energie. Die räumliche Entwicklung der Verwaltung, die städtebauliche Entwicklung des Areals, der Gebäudezustand sowie der nachhaltige Umgang mit den finanziellen Mitteln muss bei den Sanierungsmassnahmen berücksichtigt werden. Hinsichtlich Kosten und Ausführungszeitpunkt wird eine zentrale Frage sein, wie weit der Bürobetrieb ausgelagert werden muss, respektive wie weit die Sanierungen unter Laufendem Bürobetrieb erfolgen können. Deshalb wurden folgende Planungen durchgeführt, respektive gestartet:

### Projekt Verkehrsknoten Gersag

Auf Basis einer städtebaulichen Studie vom Büro Van de Wetering, wurde 2020 ein Strassenprojekt erstellt, welches die Strassenkreuzung an der Rüeggisingerstrasse mehr in Richtung Bahntrasse verlegt, und so ein Baufeld für ein neues Gebäude beim Schulareal ermöglicht. Dieses bildet ein Potential für die Erweiterung der Verwaltung.

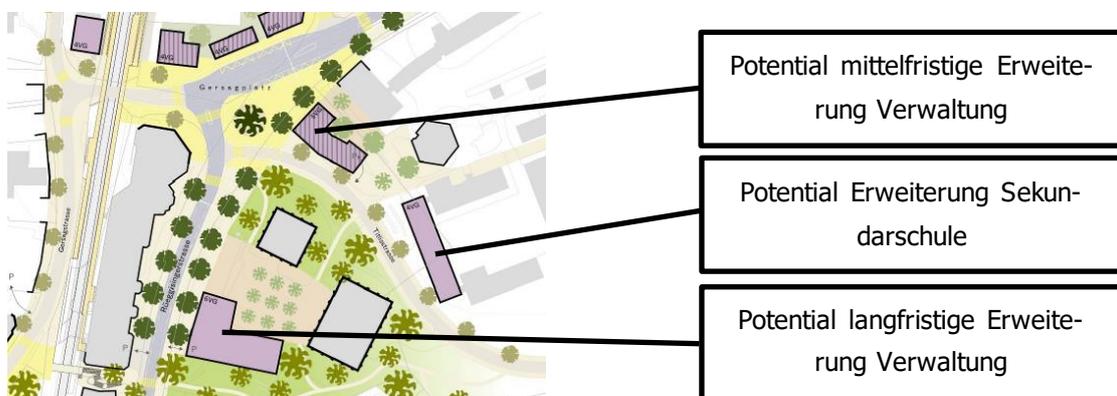


Abbildung 2; Szenario aus Studie Van de Wetering

### **Analyse Verwaltungsbauten**

Die Flächen und Arbeitsplätze der Verwaltungsbauten wurden aufgenommen und das Verwaltungsgebäude hinsichtlich Statik, Erdbebensicherheit, Schadstoffe und Brandschutz untersucht. Eine zentrale Erkenntnis daraus ist, dass eine Aufstockung, welche ursprünglich bei der Erstellung vom Verwaltungsgebäude geplant war, aus brandschutztechnischen Gründen unverhältnismässig wäre.

### **Standortanalyse**

Das Flächenpotential von Grundstücken im Besitz der Gemeinde und Dritter innerhalb der Gemeinde Emmen wurde evaluiert und die Eignung als zukünftiger Verwaltungsstandort beurteilt.

### **Standortentscheid**

Der gute bauliche Zustand des bestehenden Verwaltungsgebäudes, der Standort, die städtebauliche Situierung und das Potential für Erweiterungen auf dem Areal ergaben eindeutig, dass eine Sanierung des Verwaltungsgebäudes mit einer langfristig möglichen Erweiterung beim Areal Gersag, die richtige Strategie darstellt. Der Gemeinderat hat den entsprechenden Strategieentscheid im Februar 2023 getroffen und entschieden, dass die Verwaltung auch zukünftig am heutigen Standort sein wird.

### **Entwicklungsstudie**

Um die Qualität der städtebaulichen Entwicklung des Areal Gersag (Schule, Verwaltung, Verkehrsknoten und Kühnwiese) sicherzustellen, wird ab Sommer 2023 eine Entwicklungsstudie erstellt, welche auch für die Erweiterung der Sekundarschule Gersag als Grundlage dient. Die Resultate aus dieser Studie werden eine Rahmenbedingung für die architektonische Gestaltung der Fassade vom Verwaltungsgebäude bilden.

### **New Work**

Um die Verwaltung der Zukunft festzulegen, befasste sich die Gemeinde zusammen mit dem Büro RAUMUNDESIGN, Wolhusen, mit dem Projekt «New Work» mit modernen Arbeitsformen und legte die Zielsetzungen für die Emmer Gemeindeverwaltung fest. In weiteren Schritten ist die betriebliche Umsetzung anzugehen.

### **Machbarkeitsstudie Erweiterung Sekundarschule Gersag**

Basierend auf den neu evaluierten Schülerzahlen, aus dem im Frühjahr 2023 überarbeiteten technischen Schulraumbericht, wurde eine Machbarkeitsstudie für die Schulanlage Gersag erstellt, welche aufzeigt wo der zusätzlich benötigte Schulraum erstellt werden kann. Das infolge des Strassenprojektes entstehende Baufeld (Siehe Abbildung 2) wird dazu nicht benötigt.

### **Machbarkeitsstudie Sanierung Verwaltungsgebäude**

Basierend auf den vorgelagerten Arbeiten wurde eine Machbarkeitsstudie im Frühjahr 2023 mit dem Büro für Bauökonomie Luzern gestartet, um die Zusammenhänge, die inhaltlichen Schwerpunkte und die Grobkosten zu ermitteln. Die Studie soll Ende Jahr 2023 fertiggestellt sein. Neben der Fassade wird dabei auch die Sanierung des Kernes geprüft, bei welchem der Einbau einer Druckanlage (Brandschutz) und eine Nasszellensanierung im Fokus stehen.

## 2. Beantwortung der Fragen / Zur Forderung der Postulanten/Motionäre

Durch die Postulanten wurde gefordert, dass...

### 1. **...das Verwaltungsgebäude Gersag energetisch so zu sanieren, dass es zu einem ökologischen Leuchtturmprojekt für die ganze Region wird.**

Mit den «Gebäudestandart 2019.1» sind Richtwerte festgelegt, welche höher als die aktuelle Praxis der Gemeinde Emmen liegen. In der Region geht insbesondere die Stadt Luzern noch weiter und versucht die jeweils höchsten Anforderungen zu erreichen. Für ein regionales Leuchtturmprojekt, müsste das Projekt weit besser sein als z.B. ein zertifiziertes Minergie-P Gebäude.

Der Gemeinderat erachtet es nicht als das richtige Signal bei den Schulbauten auf eine Minergie Zertifizierung und insbesondere auf eine flächendeckende Lüftung zu verzichten, und bei der Verwaltung den höchstmöglichen Komfort zu bieten. Auch hinsichtlich der finanziellen Lage der Gemeinde wäre dies ein falsches Signal gegenüber der Bevölkerung. Deshalb soll ein guter hoher Standard als Ziel gesetzt werden und nicht ein Leuchtturmprojekt, welches in der Region neue Massstäbe setzt, angestrebt werden.

### 2. **...zusätzlich eine Integration von Anlagen zur Produktion von erneuerbarem Strom zu prüfen (z.B. Photovoltaikanlagen in Fassade, siehe Coop Hauptzentrale Basel, <https://www.aepli.ch/metallbau/objekte/coop-basel,-hauptsitz-th12.html>).**

Wie im B+A «Energiemassnahmen gemeindeeigener Gebäude» im März 2023 aufgezeigt, will der Gemeinderat erneuerbare Energie zukünftig selber produzieren. Dabei wurde bereits das Potential für die Fassade des Verwaltungsgebäudes erhoben und als sehr gut beurteilt. Die Anlage wird in der laufenden Machbarkeitsstudie weiter geprüft und eine Handlungsempfehlung erarbeitet.

### 3. **...das Gebäude so zu sanieren ist, dass es zu einem (im positiven Sinne) optischen Aushängeschild unserer Gemeinde wird.**

Wie beim durch die Postulanten aufgezeigte Beispiel, der Sanierung der Coop Hauptzentrale, welches sehr ähnlich ist wie das bestehende Verwaltungsgebäude, wird durch die bestehenden Betonpfeiler, die schwarzen Photovoltaikmodule und den gegebenen Fenstern die Gestaltung geprägt. Diese ist optisch ansprechend, enthält jedoch keine extravaganten architektonischen Elemente. Genau in diesem Sinn will der Gemeinderat bei der Sanierung des Verwaltungsgebäudes, dass die Fassade zu einem optischen Aushängeschild wird, welches Qualität und eine Funktion für die Produktion von Energie hat, aber auch den Pragmatismus und das Kostenbewusstsein der Gemeinde widerspiegelt.

#### **4. ...alternative Finanzierungsmöglichkeiten zu prüfen sind, um mindestens die energetische Sanierung zeitnah (das heisst nach Möglichkeit innerhalb der nächsten 5 Jahre) umzusetzen**

Der Gemeinderat will eine alternative Finanzierung prüfen. Dazu besteht insbesondere ein Potential im Zusammenhang mit dem möglichen Neubau beim Verkehrsknoten Gersag (siehe Abbildung 2). Die Erstellung könnte mit einem Investorenmodell oder so was Ähnlichem erfolgen, welches insbesondere wegen den Gewerbeflächen im Erdgeschoss interessant wäre. Büroräume im Obergeschoss könnten während der Sanierung des Verwaltungsgebäudes für die Mitarbeitenden genutzt und zwischenzeitlich vermietet werden. Langfristig hätte man so Flächen für eine Erweiterung der Verwaltung aufgrund vom Wachstum der Gemeinde garantiert. Entsprechende Ansätze würden jedoch eine Umsetzung eher verzögern, da Abhängigkeiten zum Strassenprojekt und der Erweiterung der Sekundarschule Gersag bestehen.

### **3. Kosten**

Die Investitionen für die Sanierungen beim Verwaltungsgebäude sind in der bestehenden Investitionsplanung grundsätzlich abgebildet. Mit höheren energetischen und architektonischen Ansprüchen, welche über einen heute hohen Standard hinausgehen, würden die Investitionen entsprechend höher ausfallen. Im Zusammenhang mit Provisorien würde, nach heutigem Wissensstand, eine frühere Umsetzung der Sanierung vom Verwaltungsgebäude auch zu Mehrkosten führen, wobei durch eine frühere Einsparung von Energiekosten auch Minderkosten entstehen.

### **4. Schlussfolgerung**

Gemäss der Erwartung des Einwohnerrates, dass die Strategie des Verwaltungsgebäudes genau zu klären sei, bevor Investitionen erfolgen, wurden die nötigen Planungsschritte angegangen. Um eine nachhaltige Planung sicherzustellen, wurden zuerst die übergeordneten Rahmenbedingungen evaluiert und die Analysen des Gebäudes erstellt. Mit der Behandlung der vorliegenden Beantwortung des Postulates hat der Einwohnerrat die Möglichkeit, die Stossrichtung zu diskutieren und die Haltung des Rates festzulegen. Anschliessend kann diese Haltung in die laufende Machbarkeitsstudie aufgenommen werden. So soll im Sinne der Co-Creation ein Projekt für die Sanierung der Verwaltung mit breiter Abstützung und Akzeptanz entstehen.

Die Forderung nach einem ökologischen Leuchtturmprojekt für die ganze Region wird abgelehnt, wobei anstelle dessen ein guter energetischer Standard erreicht werden soll, welcher die Gemeinde Emmen entsprechend auch finanzieren kann.

Die Photovoltaikanlage an der Fassade wurde bereits in die Planung aufgenommen, womit die geforderte Prüfung bereits erfolgt ist. Abschliessend liegt es in der Kompetenz des Einwohnerrates, den nötigen Investitionen zuzustimmen.

Die Forderung nach einem «optischen Aushängeschild» der Gemeinde Emmen wird in dem Sinne in die Planung aufgenommen, dass nicht eine extravagante Architektur erwartet wird, sondern die Grundwerte der Gemeinde widergespiegelt werden.

Eine alternative Finanzierungsmöglichkeit und eine Umsetzung in den nächsten fünf Jahren wird wie gefordert geprüft. Wobei eine alternative Finanzierung kaum eine schnellere Umsetzung mit sich bringen würde.

Der Gemeinderat ist somit bereit, das Postulat teilweise entgegenzunehmen. Mit den bereits laufenden Planungen und insbesondere mit der Machbarkeitsstudie, in welche die Haltung des Einwohnerrates aufgenommen wird, sind die Anliegen erfüllt, welche entgegengenommen werden. Daher beantragt der Gemeinderat bei einer Teilüberweisung die gleichzeitige Abschreibung des Postulates.

Emmenbrücke, 16. August 2023

Für den Gemeinderat

Ramona Gut-Rogger  
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber