

*13/24 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat*



***betreffend***

*Verwaltungsbauten – Projektierungskredit Sanierung Verwaltungsgebäude und Abschluss Mietvertrag Gerliswilstrasse 21 (Kompetenzzentrum Kind)*

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Fokus der öffentlichen Diskussion steht der Zustand der Fassade des Verwaltungsgebäudes Gersag, welche weder repräsentativ, noch energetisch oder raumklimatisch genügt. Eignet sich das Gebäude aber überhaupt auch in Zukunft für den Verwaltungsstandort? Müsste es erweitert oder umgebaut werden? Für eine nachhaltige Entwicklung hat sich die Gemeinde diese Fragen gestellt und die Strategie festgelegt. Deshalb wird im vorliegenden Bericht und Antrag neben dem Projektierungskredit für die Kern- und Fassadensanierung des Verwaltungsgebäudes auch die Immobilienstrategie für die Verwaltungsbauten aufgezeigt und mit dem Mietvertrag für die Gerliswilstrasse 21 (Kompetenzzentrum Kind) wird ein weiterer Standort gesichert.

### **Übersicht**

Mit einer Analyse der heute genutzten Fläche konnte unter Betrachtung von modernen Arbeitsformen der zukünftige Flächenbedarf der Gemeindeverwaltung definiert werden. Mit Untersuchungen der bestehenden Bausubstanz des Verwaltungsgebäudes wurden die Grundlagen ermittelt und die Kapazitäten der Bestandesbauten erfasst. Unter Berücksichtigung der raumplanerischen Entwicklung konnte auch das Potential für Neubauten im Areal Gersag und anderen Standorten erhoben werden. Es bestätigte sich, dass eine Sanierung des Hochhauses mit heutigem Volumen das richtige Vorgehen ist und langfristig beim Areal Gersag Potential für mögliche Erweiterungen besteht.

Wie in einer Machbarkeitsstudie erarbeitet wurde, soll im ersten Schritt der Kern des Verwaltungsgebäudes mit Treppenhaus, Nasszellen, Nebenräumen und den technischen Installationen saniert werden. Parallel dazu wird die alte Fassade ersetzt. Auf Grund der Konstruktion ist deren Ersatz ohne grosse Schnittstellen zum Innenraum möglich. Die Büroräume, welche in einem guten Zustand sind, werden in einem zweiten Schritt in rund zehn Jahren umgestaltet und entsprechend saniert.

Neben der Vorbildfunktion hinsichtlich Energie, welche die Gemeinde wahrnehmen will, wird die Sanierung insbesondere forciert, um attraktive Arbeitsbedingungen für das bestehende Personal zu schaffen und die Attraktivität der Gemeinde als Arbeitsgeber auf dem Arbeitsmarkt zu steigern.

Für die Projektierung der Kern- und Fassadensanierung (1. Etappe) sowie für das vorgängige Planerwahlverfahren werden mit vorliegendem Bericht und Antrag CHF 985'000.00 beantragt, damit eine zeitnahe Realisierung der ersten Sanierungsetappe erfolgen kann, welche auf ca. CHF 12.5 Millionen (+/- 25%) geschätzt wird.

Ein weiterer wichtiger Standort der Verwaltung, mit dem Kompetenzzentrum Kind, ist in der Viscosistadt an der Gerliswilstrasse 21 eingemietet. Für die nächsten zehn bis zwanzig Jahre bildet diese Einmietung die beste Lösung und soll mit einem neuen Vertrag gesichert werden. Mit der Erweiterung der Mietfläche für die Psychomotorik im Jahr 2024 wird die Gemeinde zur alleinigen Mieterin des bestehenden Gebäudes. Die Mietkosten liegen bei CHF 287'250.00 pro Jahr exklusive Heiz- und Nebenkosten.

Für den Einbau eines zusätzlichen Psychomotorikraumes und zusätzlichen Arbeitsplätzen in der Gerliswilstrasse 21 erfolgt ein Mieterausbau, welcher insbesondere Trennwände, Türen sowie Spezialeinrichtungen umfasst. Die Arbeiten umfassen Investitionskosten von rund CHF 190'000.00 und werden auf das neue Schuljahr 2024/25 fertiggestellt.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Strategische Verankerung .....	4
1.1	Immobilienstrategie .....	5
1.2	Strategie Verwaltungsbauten .....	5
1.3	Strategie Energie .....	6
2.	Strategie Verwaltungsbauten .....	6
2.1	Standorte .....	6
2.2	Standortanalyse .....	8
2.3	Entwicklung Standort Gersag .....	9
2.4	Flächenanalyse .....	11
2.5	Entwicklung Standort Gerliswilstrasse 21 .....	13
3.	Sanierung Verwaltungsgebäude .....	14
3.1	Postulat betreffend energetische Sanierung des Verwaltungsgebäudes .....	14
3.2	Machbarkeitsstudie .....	15
3.3	Verfahren .....	17
3.4	Termine .....	18
4.	Finanzielle Auswirkungen Kern- und Fassadensanierung .....	18
4.1	Ausführungs- und Projektkosten .....	18
4.2	Folgekosten .....	20
4.3	Kredit- und Ausgabenrecht .....	20
5.	Mietvertrag Gerliswilstrasse 21 (Kompetenzzentrum Kind) .....	21
5.1	Mietobjekt / Mietperimeter .....	21
5.2	Flächenreserve .....	23
5.3	Vertragsinhalt / Mietkosten .....	23
6.	Einbau Psychomotorik Gerliswilstrasse 21 .....	24
6.1	Bedarf .....	24
6.2	Projekt .....	25
6.3	Kosten .....	25
7.	Finanzielle Auswirkungen Gerliswilstrasse 21 .....	26
7.1	Folgekosten .....	26
7.2	Kredit- und Ausgabenrecht .....	26
8.	Antrag .....	26

## 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. Bei den Verwaltungsbauten werden folgende Entwicklungsschwerpunkte umgesetzt.

### Nº5 Ressourcen

- Wir stellen das Employer Branding zukunftsgerichtet auf und positionieren uns als attraktive Arbeitgeberin.
- Wir legen fest, wie wir zukünftig zusammenarbeiten (New Work) und definieren, welche Bedürfnisse das Verwaltungsgebäude abdecken muss.
- Wir verbessern die Energieeffizienz unserer Infrastrukturen mittels konsequenter Förderung innovativer technischer Lösungen.
- Wir finalisieren die Strategien für Schulinfrastruktur, Sport- und Freizeitstätten und Verwaltung und treiben deren Umsetzung voran.
- Wir erreichen das Re-Audit des Labels «Energistadt» und initialisieren weitere Massnahmen zur Erreichung der Klimaziele 2050.

### 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 der Gemeindeverwaltung zu erneuern ist. Das Areal der Viscosistadt mit dem Kompetenzzentrum Kind an der Gerliswilstrasse 21 ist im Bereich für Zentrumsentwicklung und Neuorientierung.

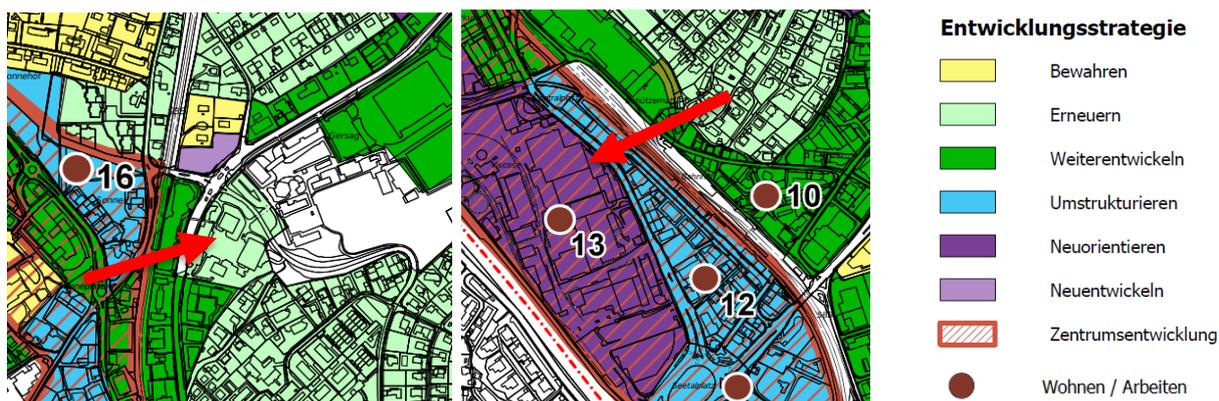


Abbildung 1; Auszug Siedlungsleitbild / Entwicklungsstrategie

## Zonenplan

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



Abbildung 2; Auszug Zonenplan Stand November 2023 (Areal Gersag / Areal Gerliswilstrasse 21)

## 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 Mitglieder des Gemeinderates vertreten sind. Weiter werden drei Mal jährlich an einer Informationsveranstaltung alle Mitglieder des Einwohnerrates, die Kommissionsmitglieder und weitere Gremien umfassend über den jeweiligen Status der verschiedenen Teilstrategien und die daraus abgeleiteten Massnahmen und Projekte informiert.

## 1.2 Strategie Verwaltungsbauten

Die Strategie Verwaltungsbauten umfasst die Gemeindeverwaltung im Areal Gersag, das Kompetenzzentrum Kind an der Gerliswilstrasse 21 und weitere Aussenstandorte, unter anderem die Zumietungen im Gersagpark für die Berufsbeistandschaft und an der Hochdorferstrasse 1 für die Jugend- und Familienberatung.

Mit einer umfangreichen Bestandsaufnahme durch das Büro für Bauökonomie, Luzern, wurden die bestehenden Räumlichkeiten im Jahr 2023 aufgenommen und das Potential für neue Standorte evaluiert. Als Grundlagenermittlung wurden Abklärungen hinsichtlich Statik (Erdbebensicherheit), Schadstoffe und Brandschutz durchgeführt. Darauf basierend wurde die Strategie für die Verwaltungsbauten durch den Gemeinderat festgelegt. Die Herleitung wird im Kapitel 3 detaillierter aufgezeigt.

Der Standort Gersag mit den gemeindeeigenen Gebäuden und den Mieträumen im Gersagpark bleibt der Hauptstandort der Verwaltung. Mittelfristig ist kein Ausbau notwendig und keine Integration von anderen bestehenden Standorten ins Verwaltungsgebäude sinnvoll. Langfristig besteht ein Potential für Erweiterungsbauten auf dem Areal Gersag. Mittelfristig bildet die Gerliswilstrasse 21 in der Viscosistadt ein wichtiger Standort. In rund zehn Jahren ist der Standortentscheid, im Zusammenhang mit der langfristigen Entwicklung der Viscosistadt, nochmals genau zu überprüfen.

### 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 «Energierstadt Gold» zu erreichen, will der Gemeinderat entsprechende Standards definieren. Am 16. Mai 2023 wurde mit dem Bericht und Antrag «Energiermassnahmen gemeindeeigner Gebäude» die Massnahmen im Bereich Wärmeerzeugung, Photovoltaik und LED Beleuchtung aufgezeigt und vom Einwohnerrat einstimmig zur Kenntnis genommen.

## 2. Strategie Verwaltungsbauten

### 2.1 Standorte

Die heutigen Verwaltungsflächen der einzelnen Direktionen sind auf die drei Standorte Hochdorferstrasse 1, Gerliswilstrasse 21 und das Areal Gersag, inklusive dem Gersagpark verteilt. Das Verwaltungsgebäude (Hochhaus) und das Personalhaus (ehemaliges Personalhaus, welches für die Verwaltung umgenutzt wurde) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Emmen. Bei den weiteren Gebäuden Gersagpark, Hochdorferstrasse 1 und Gerliswilstrasse 21 befindet sich die Gemeinde Emmen in einem Mietverhältnis.

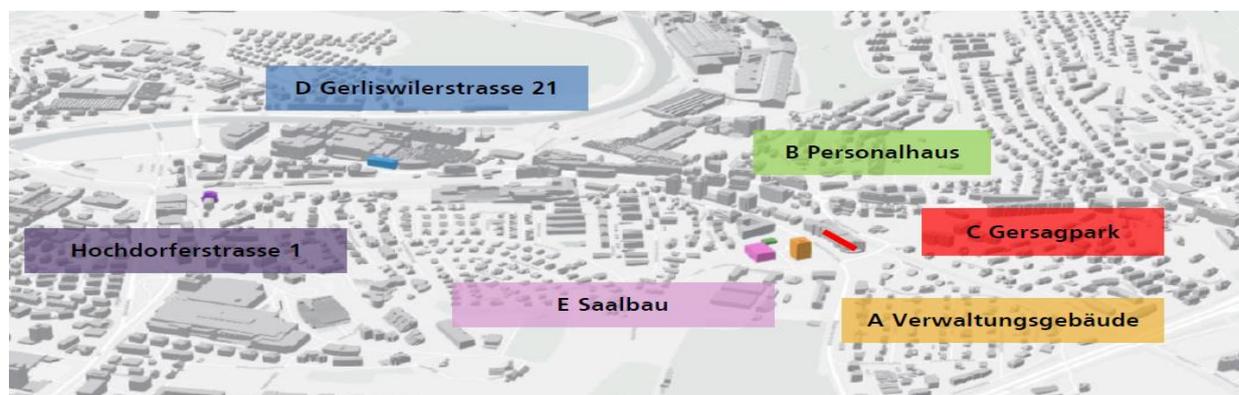
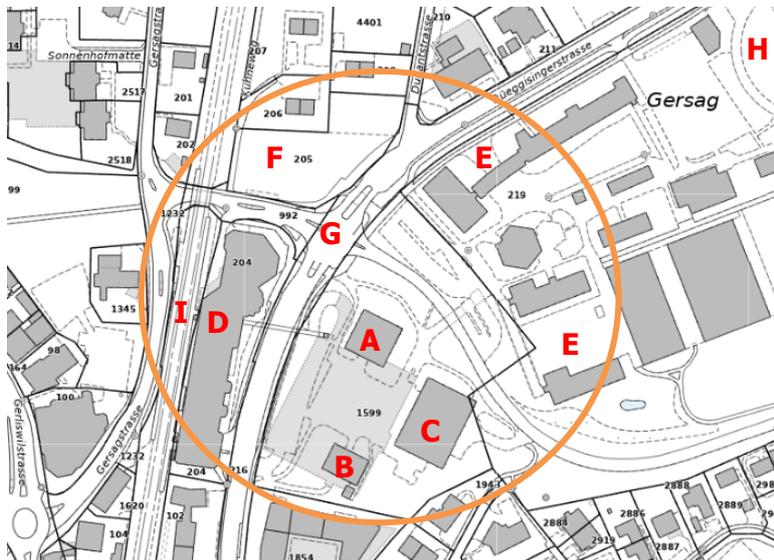


Abbildung 4; Übersicht Verwaltungsstandorte

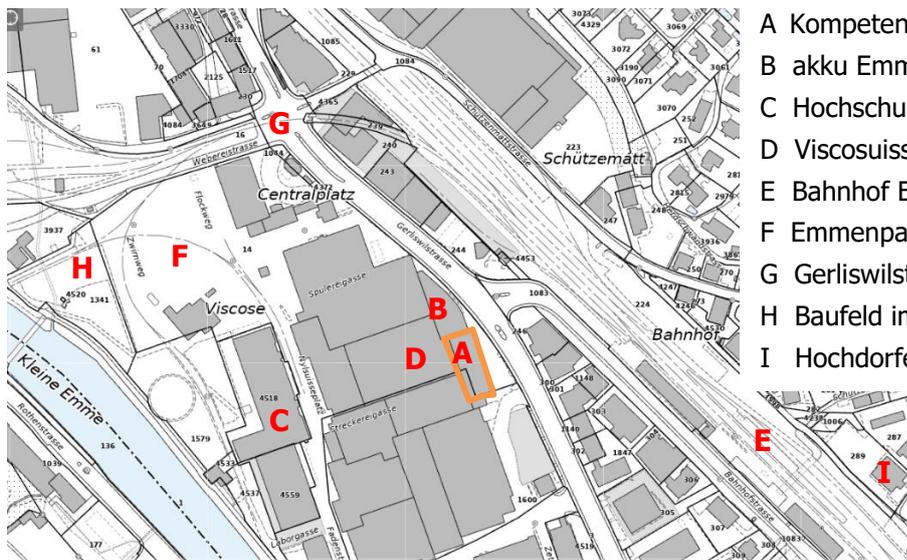
Das Areal der Verwaltung Gersag liegt zwischen der Bahnlinie im Westen und der Schulanlage Gersag im Osten. Nördlich und südlich liegen Wohnquartiere, welche durch die Hanglage leicht erhöht sind. Die Rüeggisingerstrasse mit dem Verkehrsknoten Gersag unterteilt das Areal in verschiedene Teilbereiche. An die Schulanlage im Nordwesten folgt das grosse zusammenhängende Sportareal Gersag-Rossmoos-Mooshüsli-Feldbreite, welches sich bis hin zur Autobahn erstreckt.



- A Verwaltungsgebäude (Hochhaus)
- B Personalhaus (Verwaltungsnutzung)
- C Saalbau (Zentrum Gersag)
- D Gersagpark (Mietliegenschaft)
- E Schulanlage Gersag
- F Kühniewiese
- G Kreuzung Gersag
- H Sportanlage Gersag
- I Bahnhof Gersag

Abbildung 5; Areal Gersag

Das Kompetenzzentrum Kind mit den schulischen Diensten liegt an der Gerliswilstrasse 21 in der Viscosistadt. Mit der zentralen Lage ist der Standort mit Bus und Bahn sehr gut erschlossen. Rückseitig befinden sich die Produktionsräume der Monosuisse AG. Freiräume bestehen bei der kleinen Emme mit dem Emmenpark, welcher im Besitz der Gemeinde Emmen ist. Auf der anderen Seite des Bahnhofes an der Hochdorfstrasse 1 befindet sich regionale Jugend und Familienberatung, die Tageselternvermittlung sowie die Frühe Förderung.



- A Kompetenzzentrum Kind (Gerliswilstrasse 21)
- B akku Emmen (Kunstplattform)
- C Hochschule Luzern
- D Viscosuisse AG
- E Bahnhof Emmenbrücke
- F Emmenpark
- G Gerliswilstrasse
- H Baufeld im Eigentum Gemeinde
- I Hochdorfstrasse 1 (Familienberatung)

Abbildung 6; Areal Gerliswilstrasse 21

## 2.2 Standortanalyse

Auf Grund des Flächenbedarfs für die Verwaltung wurden verschiedene Grundstücke innerhalb der Gemeinde beurteilt. Neben dem bestehenden Standort Gersag, welcher «sehr gut geeignet» ist, wären die Herdschwand und die Weberwiese «gut geeignet». Weiter wären auch die Standorte Emmenweid, Viscosistadt, Merkur und Krauerstrasse «geeignet» gewesen.



Abbildung 7; Übersicht evaluierte Standorte

Standort	Eignung	Fazit
<b>01 Emmenpark</b>	Potential für Hauptstandort zu klein.	Eignung als Nebenstandort.
<b>03 Herdschwand</b>	Ist bestehende Reservefläche.	Soll Baulandreserve bleiben.
<b>07 Weberwiese</b>	Ist in der falschen Zone.	Grünfläche gemäss Revision Zonenplan.
<b>10 Merkur</b>	Ist nicht im Eigentum der Gemeinde.	Keine Vorteile zum bestehenden Standort, welche Erwerb rechtfertigen würde.
<b>11 Viscosistadt</b>	Ist nicht im Eigentum der Gemeinde.	Bestehende Mietfläche wird weiterverfolgt. Kein Erwerb möglich.
<b>12 Krauerstrasse</b>	Ist nicht im Eigentum der Gemeinde.	Keine Vorteile zum bestehenden Standort, welche Erwerb rechtfertigen würde.

Tabelle 1; Vergleich Standorte

Mit der städtebaulichen Studie des Planungsbüros Van de Wetering, Zürich, wurde 2019 aufgezeigt, dass generell ein grosses Entwicklungspotential beim Areal Gersag besteht. Darauf basierend wurde im Oktober 2022 das Vorprojekt für den Bushub Gersag erstellt. Durch die neue Strassenführung entsteht ein neues Baufeld zwischen dem Schulareal Gersag und der Rüeggisingerstrasse. Weiter wäre langfristig ein Ersatzneubau des bestehenden Personalhauses mit einem deutlich grösseren Volumen denkbar. So besteht langfristig auf dem Areal Gersag ein grosses Potential für mögliche Erweiterungen. Durch die übergeordneten Entwicklungen und nötigen Arealentwicklungen mit Gestaltungsplänen ist eine mittelfristige Erweiterung bis 2035 nicht realistisch. Weiter haben spätere Generationen die Möglichkeit, das Areal Gersag mit Verwaltung und Schule weiter in Richtung Herdschwand zu entwickeln. Mit dem Erwerb des Areals Rosenau, für eine zusätzliche Schulanlage, kann der Standort Herdschwand als langfristige Reservefläche für zukünftige Generationen gesichert werden.



Abbildung 8; Szenario aus Studie Van de Wetering, Zürich



Abbildung 9; Vorprojekt Bushub mit Baufeld (violett)

### Fazit Standortanalyse

- Es bestehen verschiedene geeignete Grundstücke im Eigentum der Gemeinde oder Dritter.
- Auf dem Areal Gersag besteht ausreichend Potential für eine allfällige langfristige Erweiterung.
- Auf Grund der guten Erschliessung, der Lage und der finanziellen Verhältnismässigkeit wird am heutigen Verwaltungsgebäude (Hochhaus) festgehalten.

## 2.3 Entwicklung Standort Gersag

Verschiedene Szenarien mit den Bestandesbauten und Neubauten wurden geprüft.

Szenarien	Eignung	Fazit
<b>Ersatzneubau Verwaltungsgebäude</b>	Nicht verhältnismässig (intakte Bausubstanz).	Nicht weiterverfolgen
<b>Aufstockung Verwaltungsgebäude</b>	Nicht verhältnismässig (Einbau Feuerwehrlift).	Nicht weiterverfolgen
<b>Aufstockung/Neubau Personalhaus</b>	Letzte Sanierung im 2017. Grössere statische Massnahmen notwendig.	Potential sinnvoll ab 2050
<b>Umnutzung Saalbau (Zentrum Gersag)</b>	Grundstruktur nicht geeignet für Verwaltung. Langfristige Nutzung unklar.	Vorgehen klären ausserhalb Verwaltungsstrategie
<b>Erweiterungsbau</b>	Potential bei Gersag oder Herdschwand.	Langfristig weiterverfolgen
<b>Sanierung</b>	Fassadensanierung technisch einfach möglich.	Weiterverfolgen
<b>Verdichtung</b>	Kulturwandel mit Flächenreduktion notwendig.	Weiterverfolgen

Tabelle 2; Vergleich Entwicklungsszenarien

Auf Grund der guten Bausubstanz des Verwaltungsgebäudes, welche gegen einen Ersatzneubau spricht, und der Anforderung vom Einbau eines Feuerwehrlifts bei einer allfälligen Aufstockung, können diese beiden Szenarien ausgeschlossen werden. Eine Aufstockung des bestehenden Personalhauses ist auf Grund der notwendigen statischen Massnahmen und der guten Bausubstanz (Sanierung 2017) als mittelfristiges Szenario nicht nachhaltig. Zusammen mit einer zyklischen Sanierung bildet es jedoch ein gutes zukünftiges Erweiterungspotential.

Der Saalbau (Zentrum Gersag), welcher auch zum Standort Gersag gehört, ist analog zu einer Umnutzung als Schulhaus auf Grund der Baustruktur nicht geeignet für Büroräumlichkeiten. Mit der Beantwortung des dringlichen Postulates «08/23 betreffend B+A 04/23» wurde die Eignung aufgezeigt. Solange bessere Alternativen bestehen, wird das Szenario nicht weiterverfolgt.

Da ein Neubau beim Bushub auf der „Kühniewiese“ ein grösseres Potential hat, als für die Verwaltung benötigt wird, und sich der Standort für zusätzliche Gewerbeflächen eignet, wäre eine Mischnutzung denkbar. Dadurch wäre eine alternative Finanzierung durch allfällige Investoren möglich.

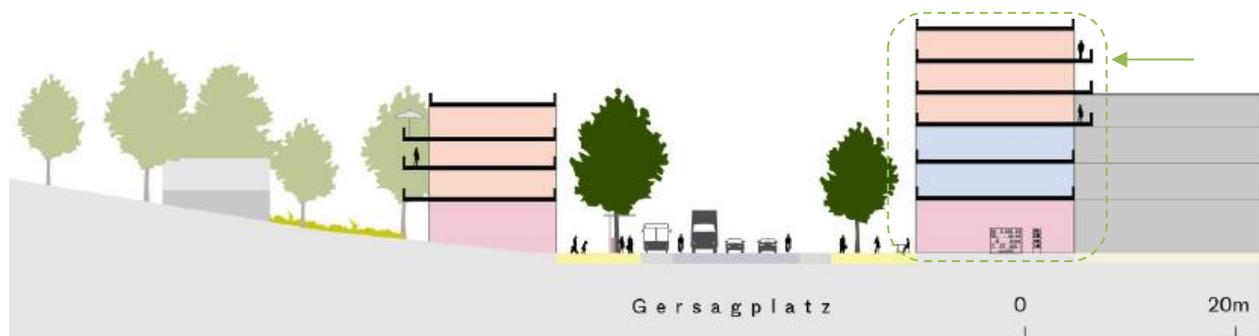


Abbildung 10; Schnitt aus Studie Van de Wetering, Zürich, mit möglichem Neubau bei Bushub

#### **Fazit Entwicklung Standort Gersag**

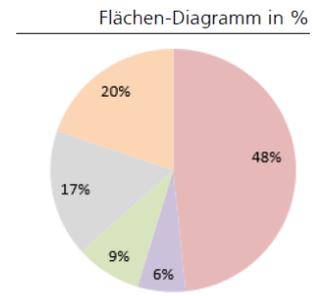
- Das bestehende Verwaltungsgebäude (Hochhaus) wird saniert.
- Ein Erweiterungsbau wird beim Bushub Gersag geprüft (Erweiterung).
- Langfristig (ab ca. 2050) kann eine Erweiterung des Personalhauses geprüft werden.

## 2.4 Flächenanalyse

Die Bestandesanalyse des Büros für Bauökonomie, Luzern, zeigt auf, dass alle Büros der Gemeindeverwaltung grundsätzlich gut mit Mitarbeitenden besetzt sind und keine leerstehenden Büros bestehen.

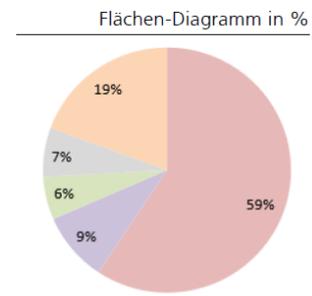
Verwaltungsgebäude	Flächen	Anzahl	Kennwerte
Büro	2'840m <sup>2</sup>	163 AP	17.4 m <sup>2</sup> /AP
Bürohilfsräume	370m <sup>2</sup>		13% (Anteil Büro)
Sitzungszimmer	510m <sup>2</sup>	13 Stk	39.2 m <sup>2</sup> /Stk
Nebennutzflächen	990m <sup>2</sup>		6.0 m <sup>2</sup> /AP
Verkehrsflächen	1'160m <sup>2</sup>		0.41 VF/HNF

Tabelle 3; Kennwerte Verwaltungsgebäude 2022



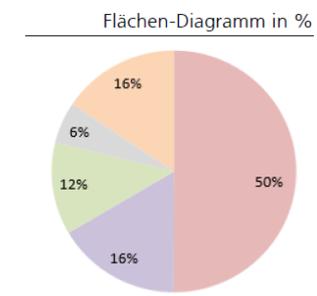
Personalhaus	Flächen	Anzahl	Kennwerte
Büro	465m <sup>2</sup>	26 AP	17.8 m <sup>2</sup> /AP
Bürohilfsräume	70m <sup>2</sup>		15% (Anteil Büro)
Sitzungszimmer	45m <sup>2</sup>	1 Stk	45.0 m <sup>2</sup> /Stk
Nebennutzflächen	65m <sup>2</sup>		1.9 m <sup>2</sup> /AP
Verkehrsflächen	175m <sup>2</sup>		0.33 VF/HNF

Tabelle 4; Kennwerte Personalhaus 2022



Gersagpark	Flächen	Anzahl	Kennwerte
Büro	570m <sup>2</sup>	33 AP	17.3 m <sup>2</sup> /AP
Bürohilfsräume	185m <sup>2</sup>		31% (Anteil Büro)
Sitzungszimmer	140m <sup>2</sup>	5 Stk	28.0 m <sup>2</sup> /Stk
Nebennutzflächen	65m <sup>2</sup>		2.0 m <sup>2</sup> /AP
Verkehrsflächen	175m <sup>2</sup>		0.31 VF/HNF

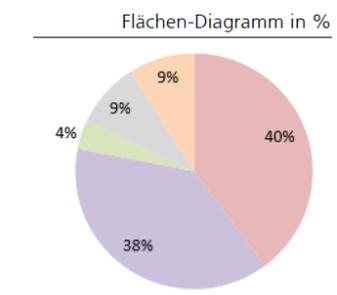
Tabelle 5; Kennwerte Gersagpark 2022



Bei den schulischen Diensten, an der Gerliswilstrasse 21 (Kompetenzzentrum Kind), hat es neben klassischen Arbeitsplätzen wie in der Verwaltung, auch Therapieräume, welche gemäss den Richtwerten des Kantons Luzern grösser sein müssen. Der Platzbedarf pro Arbeitsplatz liegt daher höher als bei andern Verwaltungsbereichen und kann nicht mit diesen verglichen werden.

Gerliswilstrasse 21	Flächen	Anzahl	Kennwerte
Büro	450m <sup>2</sup>	20 AP	22.5 m <sup>2</sup> /AP
Bürohilfsräume (Therapie)	430m <sup>2</sup>		91% (Anteil Büro)
Sitzungszimmer	45m <sup>2</sup>	1 Stk	45.0 m <sup>2</sup> /Stk
Nebennutzflächen	100m <sup>2</sup>		5.0 m <sup>2</sup> /AP
Verkehrsflächen	90m <sup>2</sup>		

Tabelle 6; Kennwerte Gerliswilstrasse 21 2022



In den Jahren 2022 und 2033 wurden zusätzliche Arbeitsplätze integriert, sodass der Kennwert der Gemeindeverwaltung heute bei rund 17m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz liegt und somit etwas höher ist als bei anderen Gemeinden, beim Kanton Luzern oder beim Bund. Im Vergleich zu anderen Verwaltungen besteht folglich ein Verdichtungspotential, welches jedoch im Kontext mit der gesamten Büroinfrastruktur betrachtet werden muss. Insbesondere bei Büros von 18m<sup>2</sup> - 40m<sup>2</sup> besteht die Möglichkeit für eine Umwandlung in Mehrpersonenbüros.

Begleitet durch das Büro RAUMUNDESIGN, Wolhusen, erarbeitet die Gemeinde mit dem Projekt «New Work», wie sie in Zukunft arbeiten will. Neben Themen wie Technologie (Digitalisierung), Arbeitsmodell (Remote Work) und Organisationsstruktur, bildet die räumliche Ausgestaltung der Verwaltung dabei ein zentrales Thema. Dabei bildet die Transformation der Arbeitsweise die grosse Herausforderung und nicht die räumliche Anpassung, welche nicht ohne Veränderung der Arbeitskultur innerhalb der Verwaltung erfolgen kann. Durch die Entwicklung der Arbeitskultur wird eine tragbare Verdichtung von Arbeitsplätzen möglich.

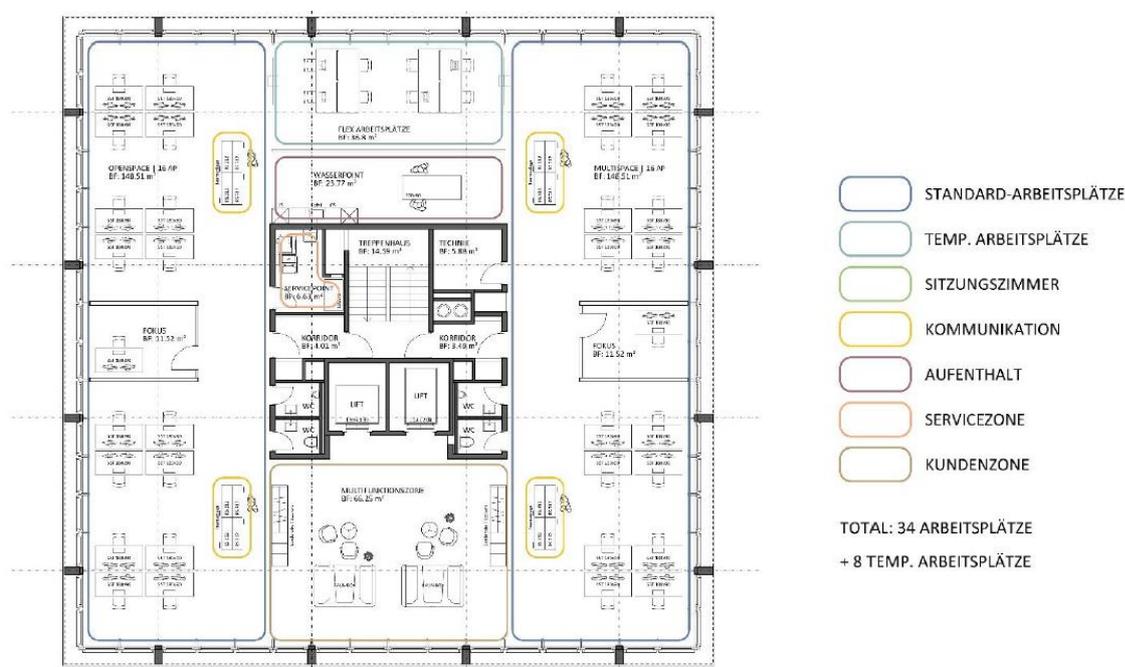


Abbildung 11; Musterlayout von Büro RAUMUNDESIGN, Wolhusen

Mit der steigenden Wohnbevölkerung, der steigenden Komplexität der öffentlichen Aufgaben, der höheren Erwartung an die Verwaltung und einem generell steigenden Anteil an Teilzeitstellen, wird der Bedarf an Büroinfrastrukturen und flexiblen Arbeitsformen auch in Zukunft zunehmen. Der Anstieg wird analog der letzten Jahre moderat ausfallen, denn Remote Work führt dazu, dass in Zukunft kein vergleichbarer Anstieg an Arbeitsplätzen notwendig sein wird.

### Fazit Flächenanalyse

- Im Zusammenhang mit dem Projekt „New Work“ wird eine zukünftige Verdichtung der Arbeitsplätze geprüft.
- Das mittelfristige Wachstum an Arbeitsplätzen kann mit Verdichtungen innerhalb vom bestehenden Verwaltungsgebäude kompensiert werden.

## 2.5 Entwicklung Standort Gerliswilstrasse 21

Das Kompetenzzentrum Kind ist in den Räumlichkeiten der Viscosistadt AG an der Gerliswilstrasse 21 eingemietet. Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Mietfläche im Jahr 2022, als der schulpsychologische Dienst von der Hochdorferstrasse 1 an die Gerliswilstrasse 21 umgezogen ist, hat der Gemeinderat mittelfristig den Standortentscheid für die Viscosistadt festgelegt. Gemäss Bebauungsplan der Viscosistadt AG bleibt das Gebäude langfristig bestehen. Nördlich zum Baufeld «I» könnte ein Anbau erfolgen, welcher ebenfalls einen Einfluss auf Büroräumlichkeiten der Gerliswilstrasse 21 haben könnte.

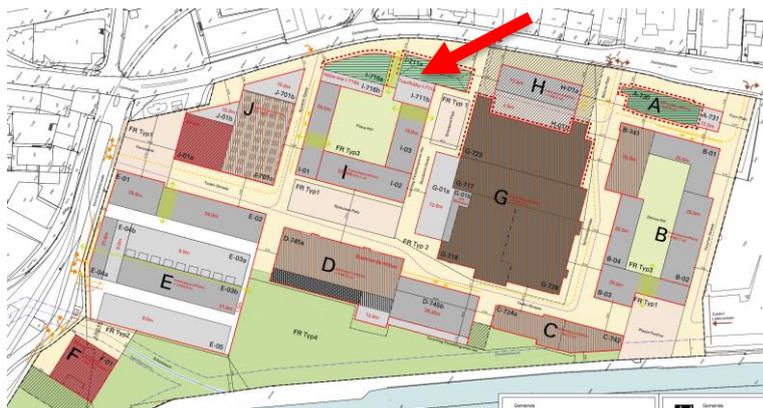


Abbildung 12; Auszug Bebauungsplan Viscosistadt AG

Parallel oder im Anschluss an die Realisierung des Baufelds «I» wird in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren eine Sanierung der Gerliswilstrasse 21 anstehen. Auf diesen Zeitpunkt hin ist die Strategie und der zukünftige Standortentscheid für das Kompetenzzentrum Kind neu festzulegen. Folgende Szenarien sind aus heutigem Wissensstand denkbar:

- Temporäre Auslagerung während der Sanierung und anschliessende Weiternutzung der Räume
- Bezug neuer Mieträume in anderen Bereichen der Viscosistadt
- Neubau auf dem gemeindeeigenen Baufeld «F»
- Bezug neuer Mieträume an einem anderen Standort
- Erweiterungsbau auf dem Areal Gersag

Der zeitliche Horizont von rund zehn Jahren deckt sich mit dem Zeithorizont der Entwicklung des Areals Gersag, so dass der Entscheid zirka im Jahr 2030 zu treffen ist. Für den Zeitraum der nächsten zehn Jahre ist die Erneuerung des Mietverhältnisses mit der Viscosistadt AG das adäquate Vorgehen. Aus strategischer Sicht ist der Standort für das Kompetenzzentrum Kind für einen Zeitraum von zehn Jahren zu sichern.

### Fazit Entwicklung Standort Gerliswilstrasse 21 (Kompetenzzentrum Kind)

- Standortentscheid für zirka zehn Jahre ist 2022 durch den Gemeinderat erfolgt.
- Standort ist mittelfristig vertraglich mit der Viscosistadt AG zu sichern.
- Neuer zukünftiger Standortentscheid zirka 2030 notwendig.

### 3. Sanierung Verwaltungsgebäude

Neben der notwendigen Sanierung der Fassade besteht weiterer grosser baulicher Handlungsbedarf:

- Sanierung der Nasszellen
- Einbau Rauchdruck Schutzanlage (RDA) beim Treppenhaus (Brandschutzauflagen)
- Rückbau asbesthaltiger Böden und Plattenbeläge in den Nasszellen und Nebenräumen
- Zusätzliche energetische Massnahmen gemäss Postulat 43/22 «betreffend energetische Sanierung des Verwaltungsgebäudes Gersag – vom Schandfleck zum Leuchtturmprojekt»

Infolge des schlechten Zustandes der Fassade bestehen für das Personal im Sommer wie im Winter schlechte klimatische Arbeitsbedingungen. Hinsichtlich Personalmarketing bildet dieser Zustand vermehrt ein Nachteil auf dem Arbeitsmarkt für die Rekrutierung von Mitarbeitenden und hat letztendlich negative Auswirkungen auf die Qualität der Verwaltungstätigkeiten. Aus diesem Grund wird das Projekt terminlich priorisiert.

Mit einer technischen Machbarkeitsstudie ermittelte das Büro für Bauökonomie, Luzern, die notwendigen Massnahmen und eine Grobkostenschätzung für eine Kern- und Fassadensanierung sowie die Sanierung der Büroräumlichkeiten. Darin wurden die vom Einwohnerrat geforderten höheren energetischen Anforderungen berücksichtigt. Darauf basierend wurde das Verfahren festgelegt und die Projektierungskosten ermittelt.

#### 3.1 Postulat betreffend energetische Sanierung des Verwaltungsgebäudes

Mit dem Postulat 43/22 «betreffend energetische Sanierung des Verwaltungsgebäudes Gersag – vom Schandfleck zum Leuchtturmprojekt» wurde vom Einwohnerrat eine zeitnahe Sanierung des Verwaltungsgebäudes gefordert, sodass ein ökologisches und optisches Aushängeschild entsteht. Mit der Beantwortung des Postulates vom 16. August 2023 wurde dargelegt, welche Anforderungen an die Sanierung als verhältnismässig erachtet werden.

Durch das Planerwahlverfahren mit einer Präqualifikation wird sichergestellt, dass ein qualifiziertes Planungsteam ein optisch ansprechendes Projekt (Vergleichsobjekt: Sanierung vom COOP-Hauptsitz in Basel) entwickeln kann.



Abbildung 13; Sanierter COOP-Hauptsitz in Basel (Quelle: solarchitecture.ch)

Beim energetischen Standard werden im Rahmen der Projektierung die Anforderungen detailliert definiert. Dabei sollen die Anforderungen für das von der Gemeinde Emmen angestrebte Label «Energistadt Gold» beigezogen und die Resultate der zukünftigen Energie-Strategie integriert werden. Inwiefern eine Zertifizierung möglich ist, wird geprüft. Im Fokus steht jedoch ein smartes, innovatives Projekt, welches Ökologie, Arbeitsbedingungen und Kosten in Einklang bringt.

Eine alternative Finanzierung wird für die Sanierung im Betrieb nicht als zielführend erachtet. Für eine allfällige spätere Erweiterung der Verwaltung im Zusammenhang mit der Entwicklung der gemeindeeigenen «Kühnwiese» wird eine alternative Finanzierung als möglich erachtet und später weiter geprüft.

Um eine zeitnahe Umsetzung zu ermöglichen, wurde das Projekt in der langfristigen Investitionsplanung bereits vorgezogen und höher priorisiert. Andere Projekte wurden auf Grund dieses Entscheids zurückgestellt.

### 3.2 Machbarkeitsstudie

Mit der Machbarkeitsstudie vom 13. Oktober 2023 des Büros für Bauökonomie, Luzern, wurden die Grundlagen für Statik (Erdbebensicherheit), Schadstoffe und Brandschutz ermittelt und ein detailliertes Sanierungskonzept entwickelt.

Die Tragstruktur des Verwaltungsgebäudes ist einwandfrei, nur geringe Sanierungen der Stützenpfeiler sind erforderlich. Die Fassade ist in einem sehr schlechten Zustand und ist dringend zu ersetzen. Das Dach und die Büroräumlichkeiten sind in einem guten Zustand, es besteht im Moment kein Sanierungsbedarf. Die Nasszellen und Nebenräume mit asbesthaltigen (festgebunden) Boden- und Wandbelegen sind zu sanieren. Die Elektroanlagen sind in einem guten Zustand. Die Heizungs- und Lüftungsanlagen sind dem Alter entsprechend in einem guten Zustand. Die Sanitärinstallationen und -apparate sind zu erneuern und schadstoffgerecht zu sanieren. Das Verwaltungsgebäude weist im wesentlichen verhältnismässige Brandschutzmassnahmen auf, das Tragwerk ist bei einer Sanierung zu ertüchtigen. Die Erfüllung der Brandschutz-Anforderungen an den vertikalen Fluchtweg kann durch eine Ausnahmegewilligung mit einem Sicherheitstreppehaus und Rauchdruckeranlage erreicht werden. Um ein Gesamtbild der ganzen Anlage zu erhalten, wurde bei der Zustandsanalyse auch der Saalbau (Zentrum Gersag) untersucht.

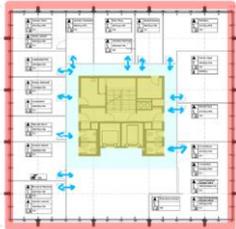
Das Sanierungskonzept sieht vor, dass die Kernsanierung, die Fassadensanierung und der Umbau der Büroräumlichkeiten unabhängig voneinander erfolgen können. Insbesondere die Fassadenelemente zwischen den innenliegenden Stützen können ersetzt werden, ohne dass die Radiatoren und Brüstungskanäle erneuert werden müssen und somit die Büroräume betroffen werden.



Abbildung 14; Schema Teilprojekte aus Machbarkeitsstudie

Für eine zeitnahe Sanierung der Fassade und um Synergien zu nutzen, werden die Kern- sowie die Fassadensanierung zusammen umgesetzt. Der Umbau der Büroräumlichkeiten wird nach weiter fortgeschrittener erfolgter Organisationsentwicklung und dem Projekt «New Work» zu einem späteren Zeitpunkt in zirka zehn Jahren in einer zweiten Etappe erfolgen.

#### Etappe 1 (Sanierung Kern und Fassade)



#### Etappe 2 (Umbau Büroräumlichkeiten)



Abbildung 15; Schema Etappierung der beiden Sanierungen

Es zeigte sich, dass die Sanierung des Gebäudekerns mit den Steigleitungen, der Liftanlage, dem Treppenhaus und den Nasszellen eine grosse Herausforderung darstellt. Zusammen mit verschiedenen Fachplanern wurde ein mögliches Erschliessungskonzept erarbeitet. Neben einer Rauchdruckanlage für das Treppenhaus werden die Fallstränge erneuert und Steigleitungen für eine kontrollierte Lüftung eingeplant. Die Luftverteilung auf den Stockwerken erfolgt als Verbundlüftung über den Korridor. Bei einem späteren Umbau der Büroräume kann ein allfälliges Kanalsystem ergänzt werden.



- 1 Zuluft Rauchdruckanlage
- 2 Abluft Rauchdruckanlage
- 3 Zu- und Abluft Büros
- 4 Sanitär
- 5 Sanitär Kaltwasser/Warmwasser
- 6 Elektro
- 7 Heizung /Schmutzwasser/WC Abluft
- 8 Kamin unbenutzt (Reserve)

Abbildung 16; Konzept Steigzonen mit Lüftung und Rauchdruckanlage

Die Projektkosten, wurden mit einer Grobkostenschätzung ermittelt. Diese hat eine Genauigkeit von +/- 25%, ist auf den April 2023 indexiert und beinhaltet das Planerwahlverfahren, die Projektierung und die Ausführung. Insgesamt sind mit Investitionskosten von rund CHF 13.5 Mio. zu rechnen.

### 3.3 Verfahren

Für die Durchführung des Projektes wurden verschiedene mögliche Organisationsformen geprüft. Bei der Erweiterung der Schulanlage Hübeli und der Schulanlage Meierhöfli wurde eine Gesamtleistungssubmission durchgeführt. Auf Grund der Sanierungsumsetzung im Betrieb, den grossen Schnittstellen zum Bestand und mit allen Unsicherheiten, welche Sanierungen mit sich bringen, wird eine Gesamtleistungssubmission für die Sanierung des Verwaltungsgebäudes als nicht geeignet erachtet. Hinsichtlich Fassadenbau, Haustechnik, Betrieb und Architektur besteht eine komplexe Aufgabenstellung, wodurch eine integrale Planung wichtig ist. Daher wird die Planung mit einem Generalplaner als zielführender erachtet als bei einzelnen Planungsaufträgen. Bei einer Ausführung mit einem Generalplaner erfolgen im Anschluss normale Aufträge an einzelne Unternehmer.

Durch das Büro für Bauökonomie, Luzern, wurden basierend auf der erarbeiteten Machbarkeitsstudie verschiedene mögliche Verfahrensarten, mit deren Vor- und Nachteilen aufgezeigt und bewertet.

Verfahren	Projektwettbewerb (SIA 142)	Studienauftrag (SIA 143)	Planerwahlverfahren (SIA 144)	Honorarsubmission
Anwendung	klar definierte Aufgabenstellung	offene Aufgabenstellung	Aufgabenstellung mit Leistungsbeschreibung	Keine Aufgabenstellung

Abbildung 17; Zusammenstellung möglicher Verfahrensarten

Auf Grund der Komplexität und der städtebaulichen Bedeutung des Areals Gersag ist eine Honorarsubmission, welche nur den Preis beurteilt, nicht geeignet, um das Planungsteam zu bestimmen. Auf der anderen Seite ist das gestalterische Potential zu gering und der Anteil der Gebäudetechnik zu gross, um einen Architekturwettbewerb durchzuführen.

Als geeignetes Verfahren wird ein Planerwahlverfahren erachtet. Um ein qualifiziertes Planungsteam zu gewährleisten, erfolgt vorgängig eine Präqualifikation der Teilnehmenden. Die evaluierten Teams erstellen neben der Honorarofferte eine Auftragsanalyse, in welcher sie den Zugang zur Aufgabe aufskizzieren. Für diese Arbeit erhalten sie eine Entschädigung für ihren Arbeitsaufwand. Zudem wird ein Bewertungsgremium eingesetzt und das Zwei-Couvert-Verfahren durchgeführt. Neben dem Konzept und dem Preis werden die Referenzen des Anbieters und die Qualifikation der Schlüsselpersonen bewertet. Nach dem Auswahlverfahren wird in enger Zusammenarbeit mit dem Planungsteam die Sanierungslösung entwickelt.

Bei einem Studienauftrag würden die Planungsteams anstelle einer Auftragsanalyse je ein Wettbewerbsprojekt entwickeln, während dessen eine Zwischenbesprechung stattfindet. Bei der Bewertung steht die erarbeitete Lösung im Vordergrund, welche somit festgelegt wird. Das Verfahren kommt bei komplexen Aufgabenstellungen zur Anwendung, bei welcher ein grosser Spielraum für konzeptionelle und architektonische Lösungsvarianten besteht. Da weder eine Volumenveränderung, noch eine Umgestaltung der Grundrisse oder extravagante Fassadenarchitektur gewünscht oder möglich sind und ausserdem weitere Parameter zu beachten sind, ist der Gestaltungsspielraum klar begrenzt. Zudem umfasst rund 30% der Investitionskosten die technische Sanierung des Gebäudekerns. Ein Studienauftrag hätte durch die zusätzlichen Vergütungen für die Wettbewerbsprojekte Mehrkosten von CHF 200'000.00 zur Folge.

### 3.4 Termine

Das vorgesehene Planerwahlverfahren wird bis zirka Ende 2024 dauern. Im Anschluss erfolgt im Jahr 2025 die Erstellung des Vorprojektes und des Bauprojektes mit einem Kostenvoranschlag +/- 10% als Grundlage für den Ausführungskredit.

	2024	2025	2026	2027	2028
Planerwahlverfahren: Vorbereitung/Durchführung/Abschluss	[Bar chart: 2024]				
Projektierung: Vorprojekt/Bauprojekt/KV		[Bar chart: 2025]			
Genehmigung: B+A Einwohnerrat / Volksabstimmung			[Bar chart: 2026]		
Baubewilligung				[Bar chart: 2027]	
Realisierung: Ausschreibung/Ausführung				[Bar chart: 2028]	

Abbildung 18; Grobterminplan

Nach der notwendigen Volksabstimmung im Jahr 2026 kann frühestens im Jahr 2027 der Baustart erfolgen. Gemäss Machbarkeitsstudie können die Arbeiten im Kern sowie an der Fassade geschossweise erfolgen. Pro Geschoss wird die Bauzeit rund einen Monat dauern, währenddessen die Arbeitsplätze pro sanierendem Stockwerk jeweils ausgelagert werden müssen. Mit den Vor- und Fertigstellungsarbeiten wird die Bauzeit rund ein Jahr betragen. So ist gemäss heutigem Planungs- und Wissenstand eine Fertigstellung bis ca. im Jahre 2028 möglich.

## 4. Finanzielle Auswirkungen Kern- und Fassadensanierung

Für Sanierungen am Verwaltungsgebäude wurden im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2024 finanzielle Mittel eingestellt. Basierend auf der Machbarkeitsstudie wird der Finanzbedarf auf eine Kern- und Fassadensanierung bis im Jahr 2028 und einen Umbau der Büroräumlichkeiten in zirka zehn Jahren aufgeteilt und die entsprechenden Jahrestanchen angepasst.

### 4.1 Ausführungs- und Projektkosten

#### Kosten Planerwahlverfahren

Die Kosten für das Auswahlverfahren wurden durch das Büro für Bauökonomie, Luzern, per 29. Februar 2024 ermittelt und haben eine Genauigkeit von +/- 10% und sind per April 2023 indexiert. Sie belaufen sich auf rund CHF 175'000.00 und sind wie folgt zusammengesetzt:

Kostenart	Kosten	
Leistungen Verfahrensbegleitung	CHF	73'000.00
Leistungen Beurteilungsgremium	CHF	28'000.00
Entschädigung Teilnehmende	CHF	54'000.00
Reserve / Nebenkosten	CHF	20'000.00
<b>Total Planerwahlverfahren</b>	<b>CHF</b>	<b>175'000.00</b>

Tabelle 7; Kostenvoranschlag Planerwahlverfahren +/- 10% indexiert per April 2023 inklusive 8.1% MWST

## Projektierungskosten

Die Kosten für die folgende Projektierung bis und mit Bauprojekt, aber exklusive Bewilligungsverfahren, wurden durch das Büro für Bauökonomie, Luzern, per 22. Februar 2024 ermittelt und haben eine Genauigkeit von +/- 25% und sind ebenfalls per April 2023 indiziert. Die Kostenermittlung basiert auf der Grobkostenschätzung von +/- 25% und kann folglich nicht detaillierter ermittelt werden. Die Kosten belaufen sich auf ca. CHF 810'000.00 und sind wie folgt zusammengesetzt:

Kostenart	Kosten	
Honorar Architektur	CHF	434'000.00
Honorar Bauingenieur	CHF	7'000.00
Honorar Elektro-Ingenieur	CHF	60'000.00
Honorar HLK-Ingenieur	CHF	36'000.00
Honorar Sanitär-Ingenieur	CHF	16'000.00
Honorar Spezialplaner	CHF	35'000.00
Honorar Koordination	CHF	27'000.00
Bauherrenbegleitung / Eigenleistung	CHF	34'000.00
Untersuchungen / Aufnahmen / Sondagen	CHF	87'000.00
Reserve / Nebenkosten 10%	CHF	74'000.00
<b>Total Projektierungskosten</b>	<b>CHF</b>	<b>810'000.00</b>

Tabelle 8; Grobkostenschätzung Projektierungskosten +/- 25% indiziert per April 2023 inklusive 8.1% MWST

## Ausführungskosten

Die Ausführungskosten beinhalten die Ausführungsplanung (ab SIA-Phase 33 Bewilligungsverfahren), die Vorbereitungsarbeiten, alle Bauleistungen sowie die Baunebenkosten. Nicht Bestandteil der Ausführungskosten sind die bereits erfolgten Aufwendungen für die Machbarkeitsstudie, das Planerwahlverfahren und diejenigen der Projektierungen. Die Grobkostenschätzung (+/- 25%) des Büros für Bauökonomie, Luzern, basiert auf der Machbarkeitsstudie vom Oktober 2023 und ist auf April 2023 indiziert. Die Kosten belaufen sich auf rund CHF 12.5 Millionen und sind wie folgt zusammengesetzt:

Kostenart	Baukosten	
Vorbereitung	CHF	1'420'000.00
Konstruktion Gebäude	CHF	190'000.00
Technik Gebäude	CHF	3'385'000.00
Äussere Wandbekleidung Gebäude	CHF	3'505'000.00
Bedachung Gebäude	CHF	40'000.00
Ausbau Gebäude	CHF	525'000.00
Umgebung Gebäude	CHF	65'000.00
Planungskosten	CHF	2'390'000.00
Nebenkosten	CHF	380'000.00
Reserve	CHF	600'000.00
<b>Total Ausführungskosten</b>	<b>CHF</b>	<b>12'500'000.00</b>

Tabelle 9; Grobkostenschätzung Ausführungskosten +/- 25% indiziert per April 2023 inklusive 8.1% MWST

## 4.2 Folgekosten

Für die Projektierungskosten, inklusive Planerwahlverfahren, werden analog der Ausführungskosten eine Abschreibungsdauer von 40 Jahren gerechnet. Die Abschreibung erfolgt nach der Volksabstimmung für den Ausführungskredit als Abschluss der Projektierung. Der kalkulatorische Zinssatz auf dem durchschnittlich eingesetzten Kapital beträgt 2.00%. Die Folgekosten werden das Globalbudget des Aufgabenbereiches «303 Immobilien» (Leistungsgruppe 702900 Verwaltungsgebäude Gersag) mit durchschnittlich rund CHF 34'475.00 pro Jahr ab Fertigstellung belasten.

<b>Folgekosten Projektierung</b>	<b>Ø Kosten pro Jahr</b>	
Abschreibungen (40 Jahre)	CHF	34'625.00
Kalkulatorische Zinskosten (2.00%)	CHF	9'850.00
<b>Total Folgekosten pro Jahr</b>	<b>CHF</b>	<b>34'475.00</b>

Tabelle 10; Übersicht Folgekosten Projektierung Kern- und Fassadensanierung

## 4.3 Kredit- und Ausgabenrecht

Im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2024-2026 wurden CHF 160'000.00 für die Jahre 2025 und 2026 für die Grundlagen und Projektierung für die Sanierung der Nasszellen und der Sanierung des Hochhauses mit Priorität B2 abgebildet. Auf Grund der Priorisierung B2 wurden die Mittel nicht in den AFP 2024 aufgenommen, da dieses Projekt nicht priorisiert wurde. Durch die nun erfolgte höhere Priorisierung und dem Vorziehen der Fassaden- und Kernsanierung müssen die Mittel für das Jahr 2024 kompensiert und die Mittel für die Jahre 2025 und 2026 im AFP 2025 eingestellt und mit A1 priorisiert werden. Für das Jahr 2023 war eine Investition für die «Sockelsanierung Verwaltungsgebäude» für CHF 100'000.00 vorgesehen. Die Mittel wurden auf das Jahr 2024 übertragen. Durch die vorgezogene Fassadensanierung erfolgen diese Arbeiten zusammen mit der anstehenden Fassadensanierung ab dem Jahr 2026. Der Investitionskredit «Sockelsanierung Verwaltungsgebäude» wird als Kompensation für das Jahr 2024 aufgelöst.

<b>Ausführungskosten nach Jahren</b>	<b>Kosten pro Jahr</b>	
Tranche 2024 (Planwahlverfahren)	CHF	100'000.00
Tranche 2025 ( Planwahlverfahren / Projektierung)	CHF	485'000.00
Tranche 2026 (Projektierung / Volkabstimmung)	CHF	400'000.00
<b>Total Ausführungskosten</b>	<b>CHF</b>	<b>985'000.00</b>

Tabelle 11; Ausführungskosten nach Jahren

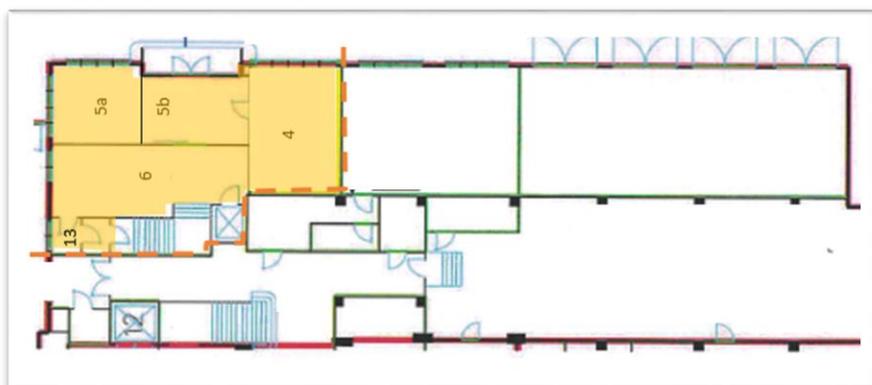
Die Summe von CHF 985'000.00 übersteigt die Ausgabenkompetenz des Gemeinderates (Art. 48 Gemeindeordnung), weshalb die Zuständigkeit für den Sonderkredit beim Einwohnerrat liegt.

## 5. Mietvertrag Gerliswilstrasse 21 (Kompetenzzentrum Kind)

Der Grossteil der heute durch die Gemeinde Emmen genutzten Flächen der Viscosistadt AG an der Gerliswilstrasse 21 wurden im Jahr 2017 gemietet. Im 2018 und im 2022 mit der Integration des schulpsychologischen Dienstes (Kompetenzzentrum Kind) sowie für die laufenden Erweiterungen für die Psychomotorik wurden zusätzliche Mietverträge abgeschlossen. Alle Verträge laufen per 31. Juli 2024 ab, weshalb mit der Viscosistadt AG ein neuer gesamtheitlicher Vertrag verhandelt wurde, welcher neu das ganze Gebäude umfasst.

### 5.1 Mietobjekt / Mietperimeter

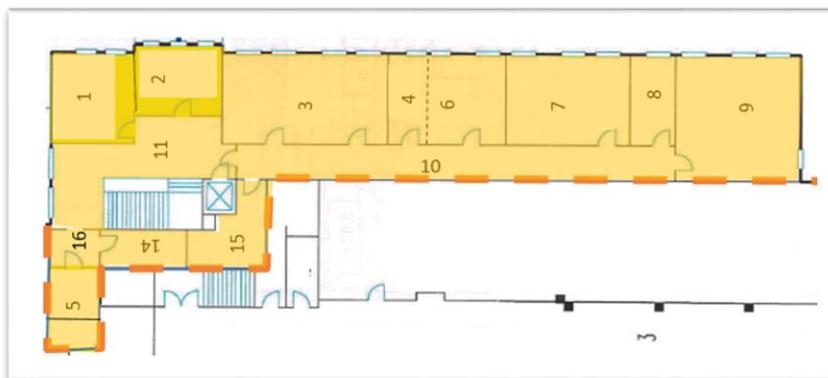
Das Gebäude verfügt über fünf Geschosse. Im Erdgeschoss befindet sich insbesondere der Eingang und die Wartehalle. Der Grossteil der Flächen im Erdgeschoss sowie ein Teil des 1. Obergeschosses sind von der Rückseite des Gebäudes erschlossen und gehören nicht zum Mietperimeter. Diese Räume werden durch die Produktion der Monosuisse AG genutzt oder beinhalten allgemeine Technikräume.



#### Raum

4	Mehrweckraum
5a	Warteraum
5b	Windfang
6	Korridor / Warten
13	Putzraum

Abbildung 19; Erdgeschoss Gerliswilstrasse 21



#### Raum

1	Büro Logo
2	Büro Logo
3	Psy (Atelier extern )
4	Psy (Atelier extern )
5	Garderobe
6	Psy (Atelier extern )
7	Psy (Atelier extern )
8	Reserve (Atelier extern )
9	Reserve (Atelier extern )
10	Korridor intern
11	Korridor Treppenhaus
14	WC
15	Lagerraum (Rohbau)
16	Korridor Vorplatz

Abbildung 20; 1. Obergeschoss Gerliswilstrasse 21



Abbildung 21; 2. Obergeschoss Gerliswilstrasse 21

Raum	
1	Podest Treppe
2	Büro
3	Büro
4a	Logopädie 3
4b	Büro
5	Büro
6	Büro
8	Büro
9	Büro
10	Büro
11	Büro
12	Büro
13	WC
14	Korridor intern
15	Garderoben Personal
17	Korridor intern
16	Korridor Treppenhaus

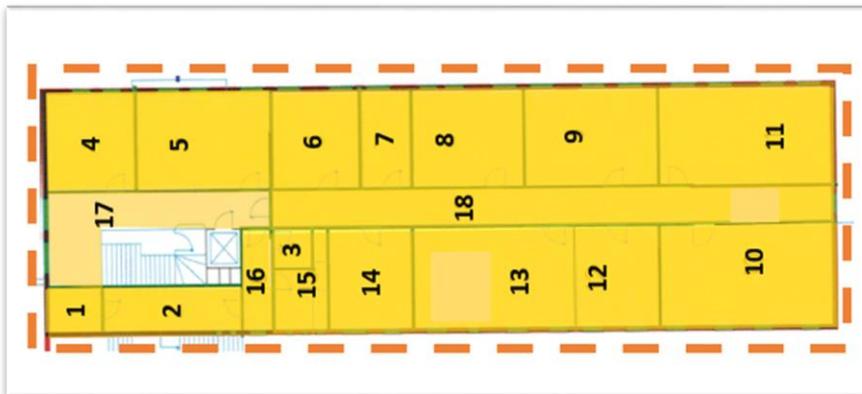


Abbildung 22; 3. Obergeschoss Gerliswilstrasse 21

Raum	
1	WC Damen
2	Garderoben
3	Serverraum
4	Büro SPD
5	Büro SPD
6	Büro SPD
7	Archiv
8	Büro SPD
9	Büro SPD
10	Büro SPD
11	Büro SPD
12	Büro SPD
13	Büro SPD
14	Büro SPD
15	WC Herren
16	Korridor intern
17	Korridor Treppenaus
18	Korridor intern

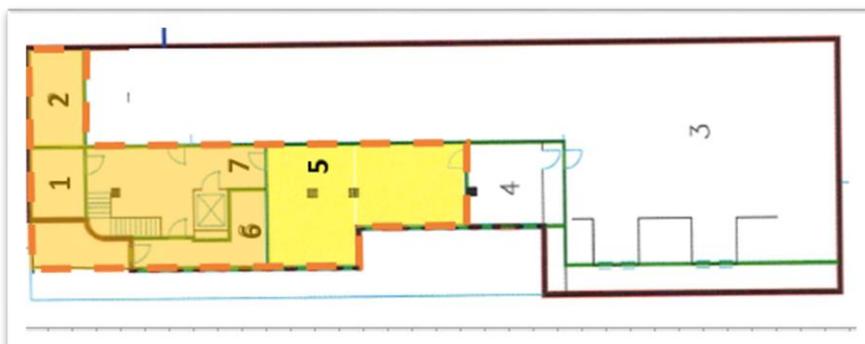


Abbildung 23; 4. Obergeschoss Gerliswilstrasse 21

Raum	
1	Lagerraum
2	Lagerraum
6	Lagerraum
5	Aufenthaltsraum
7	Korridor Treppenhaus

Die Räume wurden im Jahr 2017 respektive im Jahr 2022 vor Mietbeginn instandgesetzt und verfügen über einen guten Ausbaustandard. Zusätzliche Anpassungen auf Grund der Nutzungen, wie zum Beispiel die Räume der Psychomotorik, wurden als Mieterausbau durch die Gemeinde Emmen finanziert.



Abbildung 24; Empfang Schulische Dienste / Einbau für Psychomotorik

Nach dem Einbau einer zusätzlichen Psychomotorik im 1. Obergeschoss auf Sommer 2024 ist die Gemeinde Emmen die alleinige Mieterin des Gebäudes an der Gerliswilstrasse 21, wodurch keine gemeinsam genutzten Bereiche mehr bestehen. Eine Ausnahme bildet ein Lagerraum im Dachgeschoss, für welchen kein Bedarf besteht und nur sporadisch benutzt wird.

## 5.2 Flächenreserve

Der zusätzliche Bedarf für die Psychomotorik im 1. Obergeschoss umfasst nicht das ganze Geschoss. Zwei Büroräume von zusammen 50m<sup>2</sup> werden als Reserveflächen übernommen. Eine Untervermietung durch die Gemeinde Emmen, welche zum «Kompetenzzentrum Kind» passt, wird geprüft. Bei einem späteren weiteren Bedarf könnte im Erdgeschoss ein zusätzlicher Raum gemietet werden, welcher mit einem Wanddurchbruch erschliessbar wäre. Langfristig könnten die Lagerräume im Dachgeschoss, welche nicht Bestandteil des Mietperimeters sind, ausgebaut und zugemietet werden.

## 5.3 Vertragsinhalt / Mietkosten

Der Mietvertrag für die Räumlichkeiten wird per 1. August 2024 fest für zehn Jahre abgeschlossen. Die Gemeinde erhält zwei zusätzliche Optionen zu je fünf Jahren. Für die 1'513m<sup>2</sup> Mietfläche inklusive Treppenhaus wurde ein Mietpreis von CHF 189.85/m<sup>2</sup> inklusive Heiz- und Nebenkosten vereinbart. Bei vergleichbaren Objekten im selben Quartier liegen die Mietpreise zwischen CHF 170.00/m<sup>2</sup> und CHF 200.00/m<sup>2</sup>. In separaten bestehenden Verträgen, welche nicht Bestandteil des vorliegenden Mietvertrages sind, werden zusätzlich Parkplätze für die Mitarbeitenden gemietet.

Weiter fallen, wie bestehend, Kosten für die Reinigung und Unterhaltsarbeiten in der Zuständigkeit der Gemeinde Emmen als Mieterin an. Neu wird neben den Räumen auch das Treppenhaus durch das Reinigungsteam der Gemeinde Emmen gereinigt.

Die effektiven Kosten, welche aus dem Vertrag für die laufende Rechnung entstehen, setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Mietkosten inklusive Heiz- und Nebenkosten</b>	<b>Ø Kosten pro Jahr</b>
Mietkosten (CHF 189.85/m <sup>2</sup> x 1'513m <sup>2</sup> )	CHF 287'250.00
Heiz- Nebenkosten (Annahme)	CHF 50'000.00
Rundung	CHF -250.00
<b>Total Mietkosten inklusive Heiz- und Nebenkosten pro Jahr</b>	<b>CHF 337'000.00</b>

Tabelle 12; Übersicht Mietkosten inklusive Heiz- und Nebenkosten

## **6. Einbau Psychomotorik Gerliswilstrasse 21**

Der Fachbereich Psychomotorik ist einer der vier Fachbereiche der Schuldienste Emmen im Kompetenzzentrum Kind an der Gerliswilstrasse 21, welcher zuständig ist für psychomotorische Störungen bei Kindern, welche sowohl im Bereich der Grobmotorik (Turnen, Rennen, Hüpfen, Rollen, Schaukeln...) wie auch der Fein-/Grafomotorik (Schreiben, Malen, Basteln, Spielen, Experimentieren...) gefördert werden.

### **6.1 Bedarf**

Die Pflicht, eine Psychomotorik anzubieten und die Berechnung des Umfangs, sind in der Verordnung über die Schuldienste (SRL) Nr. 408 gesetzlich verankert. Der effektive Bedarf hängt von den effektiven Zuweisungen der Kinder ab, welche das Angebot benötigen. Bedingt durch die steigenden Schülerzahlen in der Gemeinde Emmen und durch einen zunehmenden Prozentsatz an Kindern, welche das Angebot benötigen, ist die Kapazitätsgrenze der Infrastruktur schon heute überschritten. Die drei bestehenden Räume an der Gerliswilstrasse 21 sind zu ca. 10% überlastet, was zu einem organisatorischen Mehraufwand, einer Überlastung der Therapeutinnen und zu Verzögerungen bei den Behandlungen führt. Mit einem vierten Therapieraum wird in den kommenden Jahren, unter Berücksichtigung der steigenden Schülerzahlen, eine Auslastung von ca. 90% der Räume erreicht.

Gemäss «Empfehlungen Schulbauten Volksschule» der Dienststelle Volksschulbildung des Kantons Luzern benötigt es folgende Infrastrukturen für eine Psychomotorik:

- Hauptraum mit Sprossenwand, Kletterwand und anderen Geräten für die Therapie (70m<sup>2</sup> - 100m<sup>2</sup>)
- Grafomotorikraum mit Malwand, Wandtafel und Pinnwand (25m<sup>2</sup>)
- Materialraum (15m<sup>2</sup>)
- Büro und Besprechungszimmer (20m<sup>2</sup>)
- Wartebereich
- WC Anlagen für Kinder und Personal

Auch die Räumlichkeiten der anderen Bereiche der schulischen Dienste stossen an ihre Kapazitätsgrenzen. Mit der weiteren Zunahme der Schülerzahlen wird auch in diesen Bereichen in Zukunft der Bedarf steigen.

## 6.2 Projekt

Mit dem Rückbau einer bestehenden, nichttragenden Wand kann der Hauptraum erstellt werden. Das bestehende, angrenzende Büro wird gleichzeitig als Materialraum verwendet. Der ganze Perimeter mit dem Korridor, dem Archiv und der Reservefläche umfasst rund 265m<sup>2</sup>.

Mit der Unterteilung von zwei Räumen im 3. Obergeschoss können für die anderen Bereiche der schulischen Dienste in den bestehenden Flächen zwei zusätzliche Büros generiert werden. Weiter wird mit der Verlagerung des Archives in einen fensterlosen Raum im 1. Obergeschoss ein Büro im 3. Obergeschoss freigespielt. Somit kann der aktuelle Bedarf gedeckt werden. Mit den Reserveräumen im 1. Obergeschoss besteht ein Erweiterungspotential für die nächsten Jahre, welches auf Grund der wachsenden Schülerzahlen sicherlich notwendig sein wird.

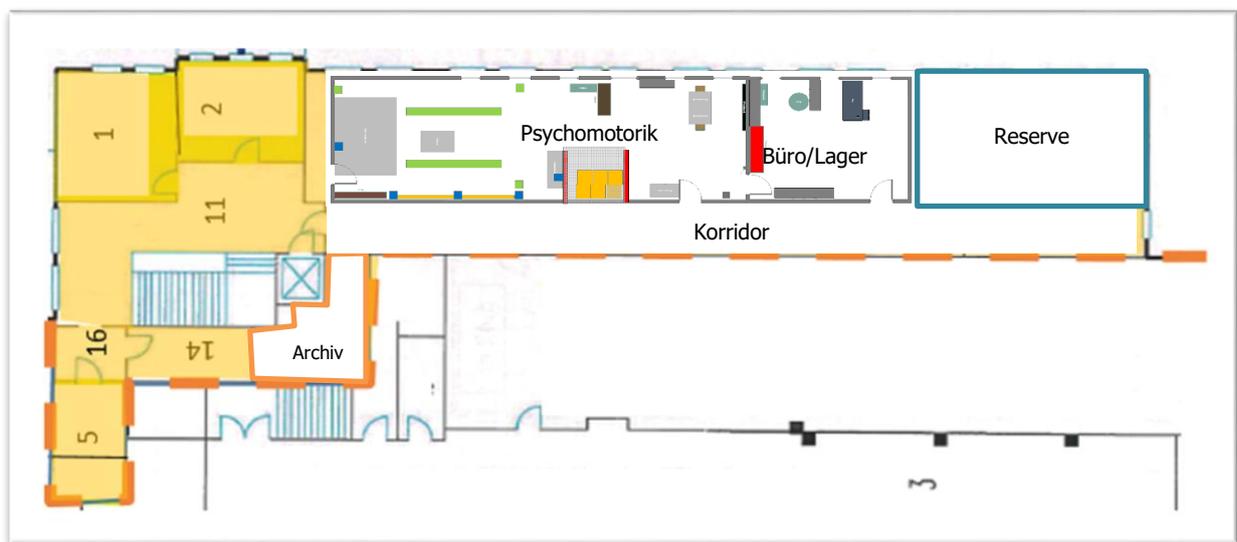


Abbildung 25; Projektskizze Einbau Psychomotorik im 1. Obergeschoss Gerliswilstrasse 21

Die Umbauarbeiten werden durch die Viscosistadt AG als Eigentümerin koordiniert und vorfinanziert. Die Kosten für die Instandstellung der Infrastruktur trägt die Viscosistadt AG. Zusätzliche Kosten auf Grund der Nutzung, wie der Wandausbruch, werden durch die Gemeinde Emmen rückerstattet.

## 6.3 Kosten

Die Ausführungskosten beinhalten den Abbruch und die Erstellung von Wänden, den Einbau von Türen und Anpassungen an Deckenverkleidungen, Beleuchtungen und Elektroinstallationen, welche durch die spezielle Nutzung benötigt werden. Dabei handelt es sich um Massnahmen im 1., 2. und 3. Obergeschoss. Die Ausführungskosten wurden durch die Viscosistadt AG auf ca. CHF 190'000.00 (+/- 10%) berechnet.

Im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2024-2026 wurden CHF 200'000.00 für das Jahr 2024 für den Ausbau der Psychomotorik in der Gerliswilstrasse 21 (Kompetenzzentrum Kind) mit Priorität B1 abgebildet. Auf Grund der Priorisierung B1 wurden die Mittel nicht in den AFP 2024 aufgenommen. Das Projekt wurde nicht mit A1 priorisiert, da der Umbau über höhere Mieten hätte finanziert werden können, womit eine alternative Finanzierung erfolgt wäre.

Auf Grund der offerierten Konditionen ist heute eine Direktzahlung für die Gemeinde Emmen wirtschaftlicher. Daher hat der Gemeinderat beschlossen, die Investition zu priorisieren und die Investition für den Mieterausbau von rund CHF 190'000.00 über die Investitionsrechnung im Jahr 2024 zu finanzieren. Die Mittel werden mit andern Projekten kompensiert.

## **7. Finanzielle Auswirkungen Gerliswilstrasse 21**

### **7.1 Folgekosten**

Beim Vertrag aus dem Jahr 2017 wurde eine Staffelmiete vereinbart. Dies hatte zur Folge, dass in den ersten Jahren eine tiefere und in den letzten Jahren eine höhere Miete geschuldet war. Dadurch senkt sich die Miete mit Ablauf des alten Vertrages per 31. Juli 2024 wieder leicht. Mit der Miete der zusätzlichen Räumlichkeiten per 1. August 2024 steigen im Gegenzug die gesamten Mietkosten sowie die Heiz- und Nebenkosten.

Die Mittel für die Miete und Heiz- und Nebenkosten sind im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2024-2026 eingerechnet. Auf Basis des im Frühjahr 2024 verhandelten Vertrages mit der Viscosistadt AG werden die Kosten im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2025-2027 entsprechend angepasst.

### **7.2 Kredit- und Ausgabenrecht**

Die jährlichen Kosten für Mieten sowie Heiz- und Nebenkosten belaufen sich auf rund CHF 337'000.00. Über die Laufzeit von zehn Jahren umfasst der Vertrag folglich Verpflichtungen von rund CHF 3'370'000.00. Die Summe übersteigt die Ausgabenkompetenz des Gemeinderates (Art. 48 Gemeindeordnung), weshalb die Zuständigkeit für den Vertragsabschluss beim Einwohnerrat liegt.

## **8. Antrag**

1. Zustimmung Kenntnisnahme der Strategie der Verwaltungsbauten für das Areal Gersag und die Gerliswilstrasse 21 (Kompetenzzentrum Kind).
2. Genehmigung des Sonderkredits (Ausgabebewilligung) von CHF 985'000.00 (inkl. MWST; Baukostenindex April 2023) für die Projektierung mit Planerwahlverfahren für die Kern- und Fassadensanierung des Verwaltungsgebäudes für die Jahre 2023 bis 2025.
3. Genehmigung des Sonderkredits (Ausgabebewilligung) von CHF 3'500'000.00 für den Mietvertrag für das Kompetenzzentrum Kind an der Gerliswilstrasse 21 mit der Viscosistadt AG für CHF 3'370'000.00 (inkl. Heiz- und Nebenkosten; Laufzeit zehn Jahre, mit zwei Optionen zu je fünf Jahren).
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