



an den

EINWOHNERRAT EMMEN

07/23 Beantwortung des dringlichen Postulates Marco Paternoster und Mario Bucher namens der SVP Fraktion vom 22. Februar 2023 betreffend B&A 03/23 Übernahme der Umbauinvestitionen sowie Weiterführung des Kultur- und Kongresszentrums Gersag

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

A. Wortlaut des Postulates

Wie man aus der Traktandenliste der Einwohnerratssitzung vom 14. März 2023 sowie diverser Vorberichterstattungen der Medien entnehmen kann, will der Gemeinderat mit dem B&A 03/23 das Zentrum Gersag und deren Vertragskonditionen mit der Firma Prélude Gastronomie AG/Circomedia AG anpassen. Zusammengefasst möchte man eine AG mit Steuergeldern finanziell entlasten.

Wie man aus dem B&A entnehmen kann, hat der Gemeinderat deshalb die aktuelle Situation analysiert und eine neue Auslegeordnung mit verschiedenen Varianten zur Nutzung vorgenommen. Die nachfolgenden Varianten wurden dabei konkret angeschaut:

Variante 1: Weiterführung durch Dritte

Variante 2: Weiterführung durch Gemeinde

Variante 3: Saalnutzung durch Gemeinde, Schliessung Restaurant

Variante 4: Schliessung des gesamten Zentrums

Weiter wird ausgeführt, dass das Zentrum Gersag noch nie rentabel war und lässt somit eigentlich durchblicken, dass es auch zukünftig mit dieser Art Rettungsversuch keinerlei Garantie gibt, dass man das Zentrum Gersag, in welcher Form auch immer, erfolgreich betreiben kann. Die vorgesehenen Massnahmen sind lediglich als Schadensbegrenzung zu verstehen. Des Weiteren ist die Haustechnik nicht mehr zweckmässig und teilweise veraltet. Weitere Investitionen stehen in naher Zukunft an. Es ist weder Sache der Gemeinde ein Restaurant zu betreiben, noch ist es Sache der Gemeinde private Aktiengesellschaften mit Steuergeldern am Leben zu erhalten.

Für die SVP Emmen ist die Unterstützung einer AG mit Steuergeldern nicht zumutbar. Aus diesem Anlass fordern wir den Gemeinderat auf, folgendes zu prüfen:

- 1) Schliessung des Zentrums Gersag nach Auslaufen des Pachtvertrags mit der Firma Prélude Gastronomie AG/Circomedia AG.
- 2) Überprüfung einer möglichen Umnutzung des Zentrums Gersag in Schulraum oder Schuldienste.
- 3) Wie würden die Kosten einer Umnutzung des Zentrums Gersag im Verhältnis zu einem Schulneubau stehen?

Bei einer positiven Beurteilung durch den Gemeinderat könnte auf den Neubau Schulhaus Rosenau oder Schulhaus Gersag auf den letzten noch verbleibenden Wiesen verzichtet werden.

Qualitatives Wachstum benötigt auch genügend Naherholungsgebiete für Mensch und Natur.

B. Stellungnahme des Gemeinderates

1. Einleitung / Ausgangslage

Im Bericht und Antrag 03/23 hat der Gemeinderat die von den Postulanten erwähnten Varianten 1 bis 4 kurz erläutert. Wie im Bericht erwähnt ist die Auflistung nicht abschliessend und es gibt sicher noch weitere (Unter-)Varianten. In den Grundzügen sind diese jedoch sehr ähnlich und wurden deshalb nicht weiter ausgeführt. Eine komplett neue Nutzung, wie sie die Postulanten in Ziffer 2) und 3) als weitere Varianten vorschlagen, wurde im Bericht nicht explizit erläutert. Der Gemeinderat ist darum bereit, auf diese Fragen bzw. Varianten mit der Beantwortung dieses Postulates einzugehen.

Mit dem Bericht und Antrag 03/23 und dem darin vorgeschlagenen Vorgehen beabsichtigt der Gemeinderat zudem, die aktuell finanziell beste Lösung für die Emmer Steuerzahlerinnen und Steuerzahler zu erreichen, indem die bisher eingesetzten Steuergelder nicht einfach aufs Spiel gesetzt werden. Genau dies würde bei der Realisierung der drei von den Postulanten zu prüfenden Varianten nämlich in einem sehr grossen Umfang geschehen. Die Postulanten sind zudem der Meinung, dass die Unterstützung einer Aktiengesellschaft mit Steuergeldern nicht zumutbar ist. An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass der damalige Umzug des «Le Théâtre» von Kriens nach Emmen zusammen mit den jeweiligen Investitionen und dem zweckgebundenen Darlehen am 15. Februar 2017 vom Einwohnerrat einstimmig genehmigt und begrüsst wurde. Dass eine solche Investition letztlich auch mit gewissen Risiken verbunden ist, war man sich dazumal bewusst und wurde kontrovers diskutiert.

Die Postulanten weisen ausserdem auf mögliche weitere Investitionen in naher Zukunft hin. Der Gemeinderat ist sich diesem Umstand bewusst und hat insbesondere auch darum eine relativ kurze Vertragslaufzeit von drei Jahren mit der Pächterin vorgesehen und insbesondere auf eine automatische Vertragsverlängerung als Option verzichtet. In diesem Zusammenhang verweist der Gemeinderat zudem auf die überwiesene Bemerkung des Einwohnerrates anlässlich der langfristigen Investitionsplanung 2022-2026 von 6. Juli 2021, bei der eine grosse Mehrheit des Einwohnerrates gefordert hat, dass beim Verwaltungsgebäude Gersag sowie dem Saalbau nur noch die dringendsten notwendigen Unterhaltsarbeiten respektive zwingend notwendige Ausgaben zum Erhalt der Sicherheit und/oder zur Kostenreduktion getätigt werden, bis das Postulat 16/15 umgesetzt ist. Auch

hier zeigt der Gemeinderat mit der kurzen Vertragsdauer klar auf, dass er die Forderungen des Einwohnerrates ernst nimmt und gewillt ist, diese auch umzusetzen.

2. Beantwortung der Fragen und Stellungnahme zu den Forderungen der Postulanten

1. Schliessung des Zentrums Gersag nach Auslaufen des Pachtvertrags mit der Firma Prélude Gastronomie AG/Circomedia AG.

Wie bereits im Bericht und Antrag 03/23 betreffend Übernahme der Umbauinvestitionen sowie der Weiterführung des Kultur- und Kongresszentrums Gersag in Ziffer 3.4 ausgeführt, würde eine komplette Schliessung des gesamten Zentrums eine einmalige Abschreibung von aktuell rund CHF 5.9 Mio. zur Folge haben. Je nach Zeitpunkt der Schliessung reduziert sich die einmalige Abschreibung um durchschnittlich rund CHF 0.4 Mio. pro Jahr. Das heisst, mit einer kompletten Schliessung per Ende 2025 würde die einmalige Abschreibung noch ca. CHF 4.7 Mio. betragen.

Auch bei einer Schliessung des Kultur- und Kongresszentrums mit der aktuellen Saalnutzung und dem Restaurationsbetrieb und einer vollständigen Umnutzung müsste eine ausserordentliche Abschreibung von mindestens CHF 3.7 Mio. auf die bisherigen Investitionskosten vorgenommen werden, welche eine ausschliessliche Nutzung von Saal und Restaurant bezweckte. Je nach Umnutzung oder sonstiger baulicher Veränderungen an der bestehenden Gebäudeinfrastruktur könnten weitere ausserordentliche Abschreibungen auf bestimmten Gebäudeteilen notwendig werden.

2. Überprüfung einer möglichen Umnutzung des Zentrums Gersag in Schulraum oder Schuldienste.

Im Zentrum Gersag stehen rund 1'200 m² Nutzfläche zu Verfügung, welche aufgrund des grossen Luftraumes (grosse Raumhöhen) im Vergleich zum Gesamtvolumen relativ klein ist.

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

Tabelle 1; Zusammenstellung Flächen Saalbau

Aufgrund der Grösse des Saales (inklusive Bühne) von rund 31m x 18m wäre ein Umbau zu einer Einfachsporthalle theoretisch denkbar, welche der Norm des Bundesamtes für Sport (Baspo) entspricht. Bei einer Doppelsporthalle könnte die Norm nicht erfüllt werden. Dabei ist zu beachten, dass damit nicht die gleiche Qualität wie bei einem Neubau im Rosenau erreicht werden kann.

Eine grosse Herausforderung bei der Umnutzung in eine Einfachsporthalle, wäre sicherlich der Schall- und Schwingungsschutz, da die Halle im OG des Saalbaus platziert würde.

Ein Einbau von Zwischendecken, um zusätzliche Flächen für die dringend notwendigen Klassen- und Gruppenzimmer zu erhalten, wäre hingegen nicht zielführend, da grosse Bereiche im Kern des Gebäudes nicht belichtet werden können. Auch müsste das jetzt aussenliegende innere Treppenhaus in die Kernzone verschoben werden, damit an den Fensterfronten die Klassenzimmer positioniert werden können.

Das Restaurant könnte für Spielräume, Tagesstruktur, Bibliothek und andere ergänzende Nutzungen eingesetzt werden, jedoch müsste die grosse Gastronomieküche zurück gebaut werden, da zum heutigen Zeitpunkt in den Tagesstrukturen nicht selber gekocht, sondern das Essen angeliefert und nur regeneriert wird. Die grossen Flächen im Untergeschoss würden weiter den Bedarf der Schule an Lagerflächen übersteigen.

Durch eine Umnutzung würde das Raumprogramm des Neubaus für die Schulanlage Gersag-Rosenau zwar sinken, doch nicht im gleichen Umfang, da wegen der Aufteilung der Nutzungen Synergien wegfallen und im Neubau kompaktere Lösungen möglich sind. Auch wenn aus der reinen Flächenbetrachtung ein Teil des Raumbedarfes realisierbar wäre, ist damit nicht gegeben, dass eine gute Wirtschaftlichkeit erreicht wird. Zudem stellt diese Variante im Saalbau für den Schulbetrieb eine klar schlechte Lösung dar, da der Bezug zu den anderen Schulräumen nicht gegeben ist.

Die Schuldienste wurden erst gerade an der Gerliswilstrasse 21 zum Kompetenzzentrum Kind zusammengefasst. Es wurden dazu spezielle Investitionen in die Raumausstattungen gemacht und ein langfristiger Mietvertrag mit der Viscosistadt AG abgeschlossen. Bei einer allfälligen Umnutzung müssten die bestehenden Räume im Saalbau entsprechend umgebaut werden, da sehr viele verschiedene Raumgrössen für die unterschiedlichen Betreuungsangebote gefordert sind.

Im Weiteren verweisen wir auf die Beantwortung des dringlichen Postulates 08/23 vom 22. Februar 2023 betreffend B&A 04/23, in dem die selbe Thematik schon aufgegriffen wird und weiterführend auf den Raum- und Flächenbedarf der Volksschule sowie der Bade- und Freizeitanlage Mooshüsli eingegangen wird.

3. Wie würden die Kosten einer Umnutzung des Zentrums Gersag im Verhältnis zu einem Schulneubau stehen?

Betrachtet man die ganzen Lebenszykluskosten für die durch die Volksschule genutzten Anlagen, ist trotz allfälligen Minderkosten für die Investitionen in die Infrastruktur wegen den höheren Betriebs- und Unterhaltskosten eine Umnutzung des Zentrums Gersag weder zielführend noch sinnvoll. Mit einer ersatzlosen Aufhebung des Saales und des damit wegfallenden Angebots sinken folglich auch die Gesamtkosten (Betriebskosten) für die Gemeinde. Der gleiche Effekt hätte

theoretisch auch die Schliessung von anderen Infrastrukturen (z.B. Badanlage Mooshüsli, Sportanlagen, Spielplätze, Schiessstand Hüslensmoos, Bocciahalle usw.). Hinsichtlich der möglich anfallenden Investitionskosten wäre auch ein Rückbau des Saalbaus zu prüfen, welcher gegenüber der allfälligen Umnutzung finanziell interessant sein könnte.

Für eine detailliertere Betrachtung können die Entwicklung der einzelnen Kostenarten wie folgt beschrieben werden.

Erstellungskosten (Investitionskosten)

Ein Umbau für die neue Nutzung in eine Schulanlage, zusammen mit der Sanierung der bestehenden Bausubstanz, würde ein Investitionsprojekt in der Grössenordnung von rund CHF 10 Mio. notwendig machen. Kostentreiber sind dabei der Einbau von nicht vorhandenen Fensterfronten, die Anpassung und Ergänzung der Tragstruktur und die neue Erschliessung im Gebäude. Die im Gegenzug entstehenden Minderkosten bei den Schulraumprojekten Gersag und Rosenau könnten in ähnlichem Umfang ausfallen, wenn man isoliert die Kosten für den Schulraum betrachtet.

Wird der ganze Schulraum neu erstellt, kommen in der Gesamtbetrachtung die langfristig nötigen Sanierungsmassnahmen (Gebäudehülle, Haustechnik usw.) beim Zentrum Gersag dazu, welche auch bei einem Kulturbetrieb nötig sind. So betrachtet entstehen bei einer Umnutzung oder einem Rückbau tiefere Investitionskosten als bei einer Weiterführung des Betriebes.

Betriebskosten

Die Betriebskosten nur für den Schulbetrieb sind klar höher mit einer Umnutzung des Zentrums Gersag, da aufgrund des Bestandes keine optimale Ausnutzung der Flächen möglich ist und so für die gleiche Nutzung ein höherer Aufwand resultiert. Würde zum Beispiel eine Einfachsporthalle eingebaut, müsste im Neubau trotzdem noch eine kleinere Sporthalle erstellt werden, da der ausgewiesene Bedarf gemäss Masterplanung Schulinfrastruktur noch nicht gedeckt wäre. Die Betriebskosten von zwei kleinen Sporthallen wären grösser als die Betriebskosten einer grossen Sporthalle. Da die Betriebskosten des Zentrums Gersag grossmehrheitlich durch die Pächterin getragen werden, würden durch eine Umnutzung in jedem Fall höhere Betriebskosten für die Gemeinde entstehen.

Unterhalt- und Instandstellungskosten

Je mehr Gebäude und Anlagen desto höher die Unterhalts- und Instandstellungskosten. Diese liegen bei einem Rückbau des Gebäudes am tiefsten und sind bei einer Weiterführung des Kulturbetriebes am höchsten. Betrachtet man nur die schulisch genutzten Flächen, liegen die Kosten bei einer Umnutzung des Gebäudes deutlich höher, da ein Neubau weniger unterhaltsintensiv sein wird als das alte Zentrum Gersag mit seinem schlechten Zustand der Gebäudesubstanz.

3. Kosten

Die genauen Kosten für Bau (Investitionskosten) und Betrieb können ohne eine entsprechende Planung nicht genauer als bei der Beantwortung der Frage 3 angegeben werden.

Aufgrund der sehr hohen Opportunitätskosten von mindestens CHF 3.7 Mio., welche bei einer kompletten Umnutzung des Kultur- und Kongresszentrums anfallen würden, ist der Gemeinderat der Meinung, dass zum aktuellen Zeitpunkt keine weiteren Ressourcen für weitergehende Abklärungen und Kostenermittlungen eingesetzt werden sollen.

4. Schlussfolgerung

Aufgrund der getätigten Abklärungen sowie den vorstehenden Erläuterungen ist der Gemeinderat der Auffassung, dass die von den Postulanten gestellten Forderungen zum aktuellen Zeitpunkt weder finanziell noch fachspezifisch realistische Varianten darstellen.

Auch unter Berücksichtigung der Investitions- und Betriebskosten sowie möglicher Reduktionen beim Flächenbedarf von weiteren Schulbauprojekten bleibt der Entscheid über die Zukunft des Zentrums Gersag auch eine kulturpolitische Entscheidung. Sollte entschieden werden, dass die Nutzung stillgelegt wird, muss eine Nutzung als Schulraum mit einer Machbarkeitsstudie detailliert geprüft und die genauen Kosten ermittelt werden. Eine Machbarkeitsstudie und eine Kostenermittlung vorgängig zum kulturpolitischen Entscheid zu beauftragen, wird als nicht sinnvoll erachtet, da die grundsätzlichen Aussagen wie obenstehend ausgeführt bereits heute beschrieben werden können. Insbesondere gibt es für die zukünftigen Kosten für den Kulturbetrieb, wie von den Postulanten beschrieben, keine Garantie. So bliebe jeder Vergleich vage und ungenau.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass in einer Gesamtbetrachtung das gewählte Vorgehen gemäss Bericht und Antrag 07/23 für die Gemeinde Emmen und die Steuerzahlenden aktuell nach wie vor die finanziell bestmögliche Variante darstellt und gleichzeitig durch die Weiterführung des «Le Théâtre» ein kultureller Mehrwert weiterbesteht und zur Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort beiträgt.

Der Gemeinderat ist bereit, das Postulat entgegenzunehmen und beantragt gleichzeitig dessen Abschreibung.

Emmenbrücke, 13. März 2023

Für den Gemeinderat

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

