

AUS DEM GEMEINDERAT

# Sanierung altes Schulhaus: Fragen und Antworten

Ausserordentliche GV am Montag, 19. September 2022

**Am Montag, 19. September 2022 um 19.30 Uhr findet im Gemeindesaal eine ausserordentliche Gemeindeversammlung statt. Wir laden alle Stimmberechtigten der Gemeinde Geuensee herzlich ein, an dieser Versammlung teilzunehmen.**

Die Sanierung des alten Schulhauses und Umgebung liegt der Gemeinde sehr am Herzen. Die beiden Tage der offenen Türen vom 26. und 27. August 2022 haben gezeigt, dass die Einwohnerinnen und Einwohner grosses Interesse am Erhalt dieses schützenswerten Gebäudes haben. Die wichtigsten Fragen wurden an den Tagen der offenen Türen durch die aufgehängten «Fragen und Antworten» von der Gemeinde beantwortet. Einzig die Frage, mit welchen Kosten man für die Umgebung rechnen muss, landete in der Urne für «öffentliche Fragen für den Geuenseher». Die Antwort ist in der Detailaufstellung der Gesamtbotschaft ersichtlich. Während der Planungsphase hat sich die Baukommission folgende Fragen notiert, welche wichtig für die Bevölkerung sein könnten. Nachfolgend erhalten Sie alle Fragen bzw. Antworten, welche an den Tagen der offenen Türen veröffentlicht wurden.

## Fragen und Antworten zur Sanierung

### Spielgruppe

#### Frage: Was passiert mit der Spielgruppe?

Antwort: Wir sind mit der Spielgruppe im Austausch. Alternativ-Standorte wurden bereits vorgestellt. Die Gemeinde ist bestrebt, einen passenden Raum zur Verfügung zu stellen.

### «Kita plus»

#### Frage: Was passiert mit der «Kita plus»?

Antwort: Wir sind mit der «Kita plus» eng im Austausch. Alternativ-Standorte wurden bereits vorgestellt. Die Gemeinde ist bestrebt, während der Sanierung einen passenden Raum für die Kita zu finden.

### Musikschule

#### Frage: Was passiert mit der Musikschule?

Antwort: Es werden zusätzliche Möglichkeiten im Schulhaus Kornmatte angeboten.

### Wasserversorgung

#### Frage: Was passiert mit der Wasserversorgung?

Antwort: Die Leitzentrale der Wasserversorgung wird unverändert im alten Schulhaus bleiben.

### Büro, 2. Obergeschoss

#### Frage: Wer wird das 2. OG beziehen?

Antwort: Im Augenblick ist das 2. OG für die «Kita plus» reserviert, bei Nichtgebrauch werden die Räumlichkeiten als Bürofläche zur Vermietung ausgeschrieben (Netto-Miet-Einnahmen von ca. CHF 24'000/Jahr).

### Mitwirkung der Bevölkerung

#### Frage: Haben die Einwohnerinnen und Einwohner ein Mitwirkungsrecht?

Antwort: Sobald die künftigen Nutzer bekannt sind, werden diese in der weiteren Entwicklung des Projekts «Sanierung altes Schulhaus» miteinbezogen.

Die intensiven Beratungen zwischen Bauherren, Architekten, Ingenieuren, den mitentscheidenden Behörden und allen voran der Denkmalpflege, wurden offen geführt und führten zum vorliegenden Projekt. Die Erfüllung von Erdbbensicherheit, Brandschutz, hindernisfreiem Bauen und Energiegesetz am Gebäude war während der Planungsphase ausschlaggebend für die Planung.

Die Aussenfläche «Sanierung Umgebung» kann in Zusammenarbeit mit den Einwohnerinnen und Einwohner von Geuensee gestaltet werden.

### Chäppelimmatt 6/7

#### Frage: Was passiert mit den bestehenden Verwaltungsräumen in der Chäppelimmatt (Nutzung, Termine, Kosten)?

Antwort: Das Ziel ist, die vier Stockwerkeinheiten in Wohnungen umzubauen. Die Wohnungen sollen nach der Sanierung vermietet werden, was Mieteinnahmen von ca. CHF 72'000 pro Jahr ergeben würde.

Der Umbau der kompletten Verwaltung (aller vier Wohnungen) würde ca. CHF 500'000 betragen und könnte bis Sommer 2026 möglich sein. Auch ein möglicher (Teil-)Verkauf ist nicht auszuschliessen. Ein Verkaufsertrag

könnte sich auf Total CHF 2'320'000 belaufen (2 x 3.5-Zi-Wohnung à ca. CHF 550'000 und 2 x 4.5-Zi-Wohnung à ca. CHF 610'000).

### Luxus/Sparen

#### Frage: Ist es nicht eine Luxuslösung, dass die Verwaltung die Räumlichkeiten wechselt? Gibt es allenfalls Einsparmöglichkeiten bei der Sanierung?

Antwort: Die Sanierung des alten Schulhauses hat nichts mit einer Luxuslösung zu tun. Das Gebäude muss zwingend saniert werden. Der schlechte Zustand zwingt uns, eine massvolle Sanierung auszuführen.

Die Erfüllung von Erdbbensicherheit, Brandschutz, hindernisfreiem Bauen und Energiegesetz sind am Gebäude äusserlich kaum sichtbar. Sie summieren sich aber zu den veranschlagten Baukosten. Die Höhe der Summe wird aber verständlich und plausibel, wenn man bedenkt, dass die letzten Sanierungsarbeiten in den Jahren 1982/83 durchgeführt wurden.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Haus zur Hälfte genutzt und steht in der öffentlichen Zone. Eine Umnutzung zu privaten Zwecken ist in der öffentlichen Zone nicht möglich. Eine Sanierung zu planen, ohne eine klare Zukunftsnutzung zu präsentieren, hätte keinen Sinn. Zusätzlich hatte die Verwaltung in den letzten zwei Jahren personellen Zuwachs und die Platzverhältnisse sind eng geworden.

Das alte Schulhaus ist grösser und hat Entwicklungsmöglichkeiten, eine optimale Lösung für die Verwaltung.

### Kostengarantie

#### Frage: Ist ein Notfallszenario betreffend Preisentwicklung vorhanden?

Antwort: Es wird auf ein Notfallszenario verzichtet. Die Sanierungskosten sind aktuell, doch in welche Richtung sich die Preise verschieben, ist noch ungewiss. Falls die Kosten weiter steigen, könnte das Projekt pausieren.

### Finanzierung

**Frage: Kann die Gemeinde ein solches Projekt stemmen?**

Antwort: Die Gemeinde wird Darlehen aufnehmen müssen. In wie vielen Tranchen und in welcher Höhe, wird aufgrund der aktuellen Liquidität entschieden. Das heisst, die Verschuldung wird zunehmen.

Gewisse Finanzkennzahlen können in den nächsten Jahren aufgrund der grossen Investitionsstätigkeiten sicher nicht eingehalten werden. Dies wird im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) aber auch angezeigt.

Das alte Schulhaus benötigt dringend eine Sanierung. Je länger abgewartet wird, desto mehr Schäden entstehen und die Sanierung wird um einiges teurer. Ein möglicher (Teil-)Verkauf der Wohnungen Chäppelimmatt 6/7 könnte die Verschuldung reduzieren.

### Subventionen

**Frage: Kann für dieses Projekt mit Subventionen gerechnet werden?**

Antwort: Ja. Es besteht ein Energiefonds, zudem kann mit einem Beitrag der Denkmalpflege gerechnet werden und es bestehen weitere Optionen, wie z. B. Anfragen bei Stiftungen. Die jeweiligen Beiträge können erst während der Ausführungsphase eruiert werden. Für die Sonderkredit-Freigabe dürfen Subventionen nicht berücksichtigt werden. Es sind die gesamten Projektausgaben bei den Stimmberechtigten abzuholen.

### Verschiebung des Projektes

**Frage: Wäre eine Verschiebung des Projektes um einige Jahre nicht vorteilhafter?**

Antwort: Aus bautechnischer Sicht ist dies nicht der Fall. Die Ölheizung ist in einem schlechten Zustand und kann nicht mehr repariert werden. Ein Aufschub würde Mehrkosten bewirken, weil der Betrieb aufrecht erhalten werden muss. Es könnten allenfalls noch andere Unterhaltskosten anfallen, wenn nicht bald eine grundlegende Sanierung vorgenommen wird. Die Finanzkennzahlen würden höchstens ein wenig besser aussehen, aber die Verschuldung bliebe bestehen.

### Kosten Sanierung

**Frage: Wieso sind die Kosten auf CHF 4,9 Mio. gestiegen?**

Antwort: Das Projekt wurde mehrfach überarbeitet. Dies und den Mehrwert bzw. die weitergehenden Vorgaben aufzuzeigen ist nun unsere grosse Herausforderung.

Die Erfüllung von Erdbebensicherheit, Brandschutz, hindernisfreiem Bauen und Energiegesetz konnten erst während der Projektphase beachtet werden. Diese Vorgaben erhöhen die notwendigen Baukosten wesentlich. Diese werden aber verständlich und plausibel, wenn man bedenkt, dass die letzten Sanierungsarbeiten in den Jahren 1982/83 durchgeführt wurden.

Brandschutzmassnahmen: CHF 370'000

Erdbebenertüchtigung: CHF 300'000

Energetische Sanierung: CHF 560'000

Heizungsanlage: CHF 330'000

Sanierung/Ausbau Dachgeschoss: CHF 600'000

Kantonales Energiegesetz (Anforderungen bei Umbauten mit Baukosten über 30 % des Gebäudeversicherungswert): CHF 640'000

### Ablehnung an der Gemeindeversammlung

**Frage: Was ist geplant bei einer Ablehnung des Sonderkredits?**

Antwort: Vorliegendes Projekt ist das Resultat von sorgfältiger Analyse und Entwicklung. Nach den heutigen Kenntnissen ist es die bestmögliche Lösung in allen Belangen: Gebäudeerhalt, künftige Nutzer, öffentlicher Auftrag und auch Kosten-Nutzen-Relation. Bei einer Ablehnung des Sonderkredits geht es zurück auf Feld 1 und der Gemeinderat muss klären, ob es Möglichkeiten gibt, die Kosten zu reduzieren oder die Finanzierung zu verbessern. Dabei besteht aber die Gefahr, dass durch die Projektverschiebung zusätzliche Mehraufwände bzw. Kosten entstehen können.

### Bericht Controlling-Kommission

**Frage: Die Controlling-Kommission hat einen negativen Entscheid über das Projekt «Sanierung altes Schulhaus» und Umgebung gefällt. Warum?**

Antwort: Die Sanierungskosten sind enorm und für die Gemeinde Geuensee schwer zu tragen. Aus finanzieller Sicht ist die Ablehnung Controlling-Kommission nachvollziehbar.

### Reserve-Räume für das Schulhaus Kornmatte

**Frage: Wieso werden die freien Räume nicht weiterhin als Reserve-Räume bleiben?**

Antwort: Alle öffentlich zugänglichen Bauten müssen für jede Person ohne Erschwernis oder Hilfe von Dritten zugänglich und nutzbar sein, auch für Personen mit Körper-, Seh- oder Hörbehinderung. Das alte Schulhaus erfüllt die Vorgaben nicht. Schulräume zu planen im alten Schulhaus sind nach den heutigen Vorga-

ben ohne Sanierungsmassnahmen nicht möglich. Nach Kontrolle der Einwohnerzahlen der Jahrgänge 2015–2020 ist ersichtlich, dass die zukünftigen Schülerzahlen rückläufig sind. Neubauten und Zuzüge nach Geuensee können die Zahlen der Kinder pro Schuljahr leicht verändern, jedoch reichen die heutigen Schulräume im Schulhaus Kornmatte aus.

### Nachhaltigkeit

**Frage: Ist das Projekt nachhaltig?**

Antwort: Bestehende Bausubstanzen werden genützt und verbessert. Den Ersatz der Heizung wie auch der Fenster minimieren die Heizkosten bis zu 50 % im Jahr. Auch die Betriebskosten sind nach dem Projekt tiefer.

### Bauphasen

**Frage: Wann wurde mit der Planung der Sanierung gestartet?**

Antwort: An der Gemeindeversammlung im Herbst 2018 wurde das Budget für den Planungskredit von CHF 130'000 für das alte Schulhaus und Umgebung gesprochen. Ab 2019 wurden die ersten Schritte Richtung Planung gestartet:

September 2020: Begehung Denkmalpflege

Oktober 2020: Planungs-Start Vorprojekt

Februar 2021: Nutzungsvorschlag an den Gemeinderat

Januar 2022: Projektvorstellung Gemeinderat und Freigabe Baukommission

August 2022: Tage der offenen Türen

September 2022: Gemeindeversammlung

2023: Bauprojektplanung, Baueingabe etc.

Anfangs 2024: Ausführungsplanung & Baubeginn

Herbst 2025: Eröffnung und 100-Jahr-Feier

### Vorabklärung Kanton Luzern

**Frage: Wurde das Vorprojekt bereits zur Vorprüfung an den Kanton Luzern gesendet?**

Antwort: Ja, das Vorprojekt wurde durch den Kanton Luzern in Zusammenarbeit mit der Gebäudeversicherung Luzern und der Fachstelle Hindernisfrei Bauen geprüft und für gut empfunden.

**Zusammenstellung: Baukommission**