



Abstimmig  
18.05.2025

**Gemeinde Emmetten**  
**Abstimmungsbotschaft für die Urnenabstimmung**  
**vom 18. Mai 2025**

**Liegenschaftsentwicklung der Gebiete Schulareal /**  
**Werkhof Egg**

Empfehlung Gemeinderat

***Gemeinderat  
Emmetten  
empfiehlt,  
den Antrag  
anzunehmen.***

**Der Gemeinderat Emmetten empfiehlt  
der Stimmbevölkerung, den Antrag um**

**Genehmigung eines Kredits in der Höhe  
von CHF 250'000.-- (inkl. MwSt.) für die  
Durchführung einer Machbarkeitsstudie  
für die Liegenschaftsentwicklung der Ge-  
biete Schulareal / Werkhof Egg**

**anzunehmen.**

## Inhalt

|          |                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangslage.....</b>                             | <b>4</b>  |
| 1.1      | Zustandsanalyse Schulliegenschaften / Werkhof .....  | 4         |
| 1.2      | Entwicklungsstrategie.....                           | 5         |
| <b>2</b> | <b>Phase "Machbarkeitsstudie" .....</b>              | <b>7</b>  |
| 2.1      | Vorgehen.....                                        | 7         |
| 2.2      | Kosten .....                                         | 9         |
| 2.3      | Projektorganisation.....                             | 9         |
| <b>3</b> | <b>Stellungnahme Finanzkommission Emmetten .....</b> | <b>10</b> |
| <b>4</b> | <b>Antrag des Gemeinderates.....</b>                 | <b>11</b> |
| <b>5</b> | <b>Abstimmungsfrage.....</b>                         | <b>11</b> |

## **1 Ausgangslage**

Die Gemeinde Emmetten besitzt verschiedene kommunale Liegenschaften und Anlagen, die bis zum Jahr 2022 je separat von der politischen Gemeinde und der Schulgemeinde Emmetten verwaltet wurden. Mit der Zusammenlegung der beiden Körperschaften wurde es nötig, eine Liegenschaftsstrategie zu entwickeln. Diese Strategie soll Massnahmen und Stossrichtungen zur optimalen Verwaltung und Nutzung der Liegenschaften und Anlagen enthalten, um den Bedürfnissen der Gemeinde bestmöglich zu entsprechen. Für die Entwicklungsstrategie wurden seitens des Gemeinderats die folgenden Gesamtziele gesetzt:

- Den Bedürfnissen der Anspruchsgruppen wird – soweit möglich – nachgekommen und die nötige Infrastruktur steht ihnen für die Nutzung zur Verfügung.
- Das Personal der Gemeinde erhält eine zeitgemässe Infrastruktur für die Erbringung der geforderten Gemeindeleistungen.
- Ein allfälliges Synergiepotenzial zwischen Schule und Verwaltung (inkl. Werkhof, Hausdienst, Feuerwehr etc.) wird aufgezeigt und genutzt.
- Die Auswirkungen der baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit Reinigung, Unterhalt und Pflege der Immobilien wird aufgezeigt.

### **1.1 Zustandsanalyse Schulliegenschaften / Werkhof**

Vor der Strategieerarbeitung verschaffte sich der Gemeinderat ein ganzheitliches Bild des Zustandes der Liegenschaften. Um eine Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen zu erhalten, erteilte der Gemeinderat Emmetten im Jahr 2020 einer externen Firma den Auftrag für die Durchführung einer Zustandsanalyse der gemeindeeigenen Liegenschaften (exkl. Länderhuis). Diese Analyse ergab folgendes Ergebnis:

#### **Schulanlage 1: Sanierungsobjekte mit Prüfung Ersatzneubau**

➔ Mittlerer bis schlechter Zustand

- Instandsetzungskosten in den kommenden Jahren: CHF 1.4 Mio.  
(Gesamterneuerung Hülle, Gebäudetechnik und Oberflächen im Innenausbau)
- Zusätzlich Erfüllung der gesetzlichen und normativen Anforderungen: CHF 0.7 Mio.  
(Bereiche hindernisfreies Bauen, Absturzsicherheit, Brandschutz, Statik und Schadstoffe)

#### **Schulanlage 2 und 3: Instandhaltungsobjekte**

➔ Mittlerer, guter Zustand

- Grössere Instandsetzungsarbeiten (bei gleichbleibendem Unterhalt) erst ca. ab 2031
- Beachtung der gesetzlichen und normativen Anforderungen/Vorgaben (Investitionen notwendig)

### **Werkhofanlage: Sanierungsobjekte mit Prüfung Ersatzneubau**

➔ Mittlerer bis schlechter Zustand

- Instandsetzungskosten in den kommenden Jahren: CHF 1.2 Mio.  
(Gesamterneuerung Hülle, Gebäudetechnik und Oberflächen im Innenausbau)
- Zusätzlich Erfüllung der gesetzlichen und normativen Anforderungen: CHF 0.5 Mio.  
(Bereiche hindernisfreies Bauen, Absturzsicherheit, Brandschutz, Statik und Schadstoffe)

### **Gemeindeverwaltung**

Die Parzelle Nr. 746 ist nicht im Besitz der Gemeinde, jedoch befindet sich dort die Gemeindeverwaltung. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss des ehemaligen Restaurants wurden für die Gemeindeverwaltung umgenutzt und von der Noma Immobilien AG angemietet. Die Platzverhältnisse sind eng. Die Gemeinde hat den Wunsch, die Gemeindeverwaltung auf ein gemeindeeigenes Grundstück zu verlegen. Ausserdem soll mit einer Verlegung die Zusammenarbeit mit der Schule und dem Werkdienst vereinfacht werden.

Die Analyse zeigte, dass trotz des insgesamt guten Zustands einige Gebäude erhebliche Schadstoffbelastungen und Mängel aufweisen. Insbesondere im Bereich Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Brandschutz. Auf der Basis des Sanierungs- und Instandhaltungsplanes setzte sich der Gemeinderat zum Ziel, die Gemeindeliegenschaften bis zum Jahr 2032 zweckmässig zu sanieren oder neu zu bauen.

## **1.2 Entwicklungsstrategie**

Im Anschluss erarbeitete der Gemeinderat eine Entwicklungsstrategie für die Bereiche Liegenschaften, Schule, Gesellschaft und Umwelt. Ziel war es, eine Strategie zu entwickeln, welche die Werte und Identität der Gemeinde widerspiegelt, Lösungen für benötigte Räumlichkeiten aufzeigt und die zukünftige Entwicklung der Gemeinde unterstützt.

Aus den festgelegten Gesamtzielen, den Ergebnissen der Mitwirkungsveranstaltungen sowie der Bedarfsermittlung wurden die Stossrichtungen für die Entwicklungsstrategie ermittelt. Die Mitwirkung der Bevölkerung und Interessensgruppen erfolgte mithilfe von Fragebögen und Workshops. Die Diskussionen ergaben folgendes Bild:

#### **a) Dorfplatz soll im Zentrum bleiben und aufgewertet werden**

Die Rückmeldungen aus der Mitwirkung zeigten, dass der Dorfplatz als Erholungsraum eine zentrale Rolle spielt und das aktive und lebendige Vereinsleben in der Gemeinde besonders geschätzt wird. Zudem besteht der Bedarf von öffentlichen WC-Anlagen. Der Tourismus wird als wichtige Wertschöpfungsquelle anerkannt. Um diese Bedürfnisse zu erfüllen, sollen der Dorfplatz und die umliegenden Strassen aufgewertet werden.

**b) Standort Gemeindeverwaltung**

Die Gemeinde Emmetten verfügt über zwei funktionale Zentren: ein wirtschaftliches und soziales Zentrum (mit Dorfplatz, Spielplatz, Läden und Restaurants) sowie ein Bildungs- und Veranstaltungszentrum (mit Schulareal, Mehrzweckhalle und Kirche). Diese Aufteilung wird von der Bevölkerung positiv bewertet, da sie den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen gerecht wird. Die Entfernung zwischen den beiden Standorten wird nicht als gross empfunden. Das Gebiet Sagendorf wird als Ortsteil wahrgenommen und hat keine Zentrumsfunktion. Die Konzentration öffentlicher Dienstleistungen im Gebiet Schulareal/Egg wird als geeignete Weiterentwicklung angesehen. Die Gemeindeverwaltung könnte entweder im Schulareal oder beim Werkhof untergebracht werden. Dadurch können bestehende Infrastrukturen genutzt.

**c) Mobilität und Parkierung**

Zum Thema Verkehr zeigte sich, dass die Erreichbarkeit öffentlicher und touristischer Standorte verbessert werden muss. Ein Ausbau des Velonetzes und die Einrichtung von Ladestationen für E-Bikes und Fahrzeuge sind erwünscht. Es besteht zudem ein Bedarf, die Parkplätze im Bereich der Seilbahnen besser zu bewirtschaften und die Geschwindigkeit in bestimmten Bereichen zu reduzieren. Weiter sind Verbesserungen der Sicherheit für Fuss- und Veloverkehr sowie eine bessere öffentliche Verkehrsanbindung wichtige Anliegen. Ebenfalls sind Optimierungen von Verkehrsknotenpunkten (Bsp. Egg/Niederbauenbahn) und der Sichtbarkeit notwendig, um eine reibungslose und sichere Mobilität zu gewährleisten.

**d) Gebäude- und Raumprogramm**

Die Bevölkerung und insbesondere die Interessengruppen haben sich sehr unterschiedlich zum Gebäude- und Raumprogramm geäußert. Hier ein Auszug aus den eingetroffenen Rückmeldungen:

- |                                        |                                            |
|----------------------------------------|--------------------------------------------|
| • Versammlungsräume und Sitzungszimmer | • Zeitgemässe Büroräumlichkeiten           |
| • Vorbereitungsräume                   | • Bibliothek                               |
| • Werk- und Bastelräume                | • Musikzimmer                              |
| • Neue Turnhalle                       | • Schwimmbad mit Hebeboden                 |
| • Fitnessraum                          | • Räume für Tagesstruktur und Mittagstisch |
| • Mehrzweckraum mit Spiegelwand        | • Kreativräume                             |
| • Waschküche                           | • Pumptrack                                |
| • Rasenplatz für Fussball              | Etc.                                       |

Ziel soll sein, mit den Anspruchsgruppen Synergiepotenzial zu eruieren und eine bedarfsgerechtes, zukunftsorientiertes und dennoch zahlbares Raumprogramm zu finden.

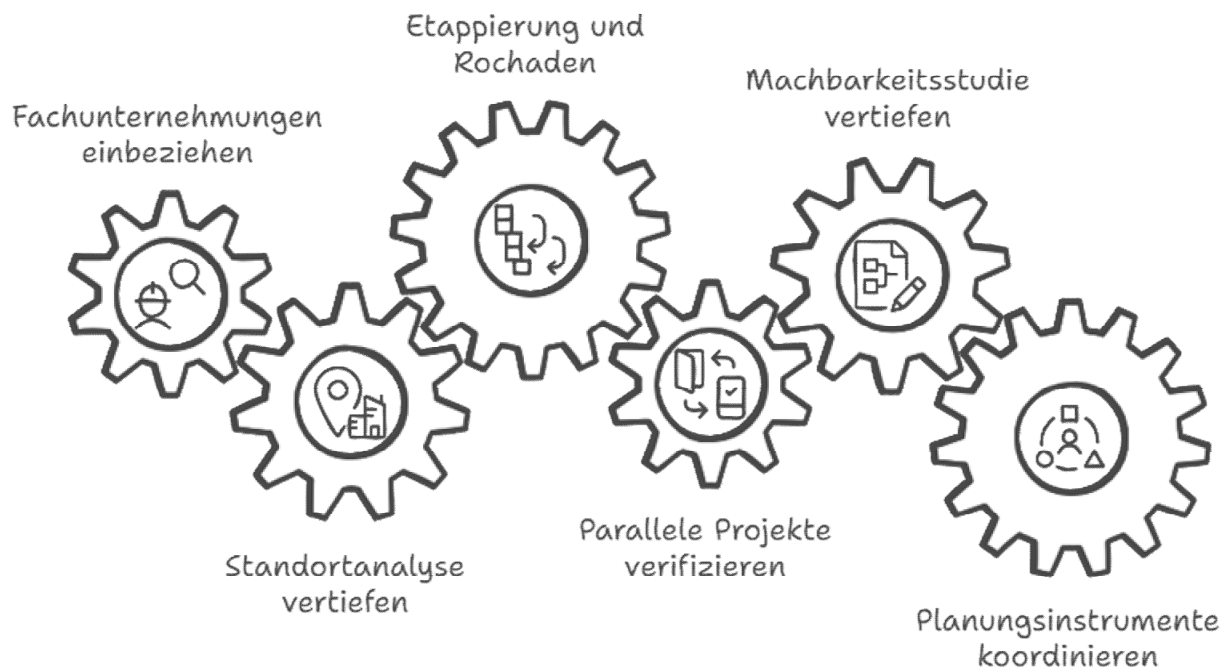
## 2 Phase "Machbarkeitsstudie"

Auf der Basis der Entwicklungsstrategie wurde die Stossrichtung «Konzentration Schulareal/Egg» und «Aufwertung Dorfplatz» mit den entsprechenden Folge- und/oder übergeordneten Projekten festgelegt. Als nächster Schritt ist die Machbarkeitsstudie im Gebiet «Schulareal/Egg» zu realisieren. Das Projekt "Aufwertung Dorfplatz" wird separat bearbeitet und ist nicht Bestandteil des vorliegenden Vorhabens.

Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, die vorgesehenen Strategien auf deren Machbarkeit zu prüfen. Dazu wird eine Verifizierung und Vertiefung im ausgewählten Perimeter mit Einbezug von Fachpersonen im Bereich Wirtschaftlichkeit, Gebäudetechnik und Verkehrsplanung benötigt. Schlussendlich dient die Machbarkeitsstudie als Grundlage für die Durchführung eines Wettbewerbs- bzw. Qualitätssicherungsverfahrens.

### 2.1 Vorgehen

Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie sieht folgendes Vorgehen vor:



**1. Einbezug Fachunternehmungen**

Sofern die Bevölkerung dem Kredit zustimmt, werden in diesem Schritt die spezialisierten Fachbüros für die Bereiche Wirtschaftlichkeit, HLKSE (Heizung, Lüftung, Klimatisierung, Sanitär und Elektro) und Verkehrsplanung hinzugezogen. Diese Gutachten liefern wertvolle Einblicke und Empfehlungen für die Umsetzung des Projekts. Sie helfen dabei, die wirtschaftliche Machbarkeit zu bewerten, technische Herausforderungen zu identifizieren und Lösungen für eine effiziente Verkehrsplanung zu entwickeln.

**2. Vertiefte Analyse Standortvariante**

Eine umfassende Analyse der Vor- und Nachteile der Standortvarianten wird durchgeführt, um eine Empfehlung für die endgültige Standortwahl zu erstellen.

**3. Etappierung und Rochaden (Etappierungskonzept inkl. temporäre Nutzungen)**

Auf Grundlage der Lebenszyklen der Bauten wird ein Etappierungskonzept unter Berücksichtigung des laufenden Betriebs vorgeschlagen. Dazu wird ein Grobterminplan pro Nutzungseinheit und Gebäude erstellt. Wichtig erscheint insbesondere, wie das Schulareal während der Bauphase weiterhin funktionsfähig bleiben kann. Darüber hinaus werden temporäre Nutzungen, Provisorien und mögliche Synergien während der Umbauphase diskutiert, um optimale Übergangslösungen zu finden.

**4. Verifizierung parallellaufende Projekte**

In diesem Schritt werden die parallellaufenden und weiteren Gemeindeprojekte überprüft und mit dem Entwicklungsvorhaben des Schulareals/Egg abgestimmt.

**5. Vertiefung Machbarkeitsstudie für alle Standorte und Nutzungen**

In diesem Schritt wird die Machbarkeitsstudie für alle Standorte und Nutzungen vertieft. Das detaillierte Raumprogramm und das Etappierungskonzept sind mit den Interessengruppen abgestimmt.

**6. Koordination der Planungsinstrumente - Prüfung Bedarf Anpassungen Nutzungsplanung**

In diesem Schritt geht es um die Koordination mit der Ortsplanung, ob Anpassungen der bestehenden Nutzungsplanung (Teilrevision) erforderlich sind. Der Bedarf, diese Schritte durchzuführen, wird erst im Verlauf des Projekts festgelegt. Diese Koordination erfolgt je nach Bedarf, abhängig von den Fortschritten und den spezifischen Anforderungen des Projekts.

Am Ende liegen u.a. Informationen/Empfehlungen zur Technik (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro etc.), zur Verkehrsplanung (u.a. Verkehrsknotenpunkt "Egg"), zur Standortwahl, zum Etappierungskonzept und zum Raumprogramm vor. Die Resultate der Machbarkeitsstudie sollen bis spätestens Ende 2026 vorliegen.

## 2.2 Kosten

Die Kosten für die Durchführung einer Machbarkeitsstudie sehen wie folgt aus.

| Kostenposition          | Betrag     |                   |
|-------------------------|------------|-------------------|
| Machbarkeitsstudie      | CHF        | 130'000.00        |
| Grobkosten Fachexperten | CHF        | 90'000.00         |
| Nebenkosten             | CHF        | 12'000.00         |
| Mehrwertsteuer 8.1 %    | CHF        | 18'000.00         |
| <b>Gesamtkosten</b>     | <b>CHF</b> | <b>250'000.00</b> |

## 2.3 Projektorganisation

Der Miteinbezug von Vertretungen der Anspruchsgruppen erachtet der Gemeinderat als wichtigen Bestandteil. Folgende Personen setzen sich für das Projekt ein:

| Auftraggeber:                                                          | Lenkungsausschuss:                                                                                                                                                                                                                                               | Kernteam:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinderat Emmetten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Toni Mathis,<br/>Gemeindepräsident</li> <li>Daniel Krucker<br/>Gemeindevizpräsident</li> <li>Externe Vertretung<br/>(Planungsbüro)</li> <li>Adrian Truttmann,<br/>Fachbereich Führung und<br/>zentrale Dienste</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kathrin Truttmann,<br/>Fachbereich Finanzen</li> <li>Robert Schüpfer,<br/>Fachbereich Bildung</li> <li>Adrian Truttmann,<br/>Fachbereich Führung und<br/>zentrale Dienste</li> <li>Externe Vertretung<br/>(Planungsbüro)</li> <li>Beat Würsch<br/>(Feuerwehrkommandant)</li> <li>Armin Würsch</li> <li>Marc Würsch</li> <li>Alice Zimmermann</li> </ul> |

### **3 Stellungnahme Finanzkommission Emmetten**

Der Gemeinderat hat sich die strategische Zielvorgabe gesetzt, die Gemeindeliegenschaften bis zum Jahr 2032 zweckmässig sanieren oder neu bauen zu lassen. Dazu gehören auch die Liegenschaften der Schul- und Werkhofareale mit den Verkehrswegen und Erschliessungen, für welche in einer Machbarkeitsstudie optimale Lösungen gefunden werden sollen.

Aufgrund des Zusammentreffens verschiedenster Bedürfnisse und des technischen und finanziellen Umfangs des Projekts bedarf es bei der Planung Fähigkeiten und Spezialwissen, welche durch den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung nicht abgedeckt werden können. Dieser Bedarf wurde uns nachvollziehbar erläutert und soll durch ein externes Planungsunternehmen gedeckt werden.

Die Gemeinde hat bereits die Bedürfnisse der Bevölkerung mit Bürgern und Chargenträgern von Feuerwehr, Zivilschutz, Schule, Vereinen und Tourismus in Diskussionsabenden eruiert und ausgewertet, um eine präzise Auftragsstellung zu ermöglichen. Sie hat zudem ein Konzept ausgearbeitet und definiert, wer in welcher Form das externe Planungsbüro begleitet, um sicherzustellen, dass der Prozess eine für die Gemeinde passende Lösung erbringt.

Bei der Ausarbeitung der Auftragsstellung wurde bereits ein solches Planungsbüro im Rahmen des Budget 2025 zugezogen. Dieses bestätigt, dass der Kredit für die Machbarkeitsstudie im Rahmen der branchenüblichen Preise liegt.

Aus diesen Gründen empfehlen wir den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern dem Kredit für die Machbarkeitsstudie zur Immobilienstrategie zuzustimmen.

Emmetten, 06. März 2025

#### **Finanzkommission Emmetten**

Boschung Martin

Hoz Alexander

Näpflin Sandro

## **4 Antrag des Gemeinderates**

Dem Gemeinderat ist es wichtig, die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen auf den vorhandenen Flächen zu realisieren. Frühere Projektunterlagen (Bsp. Gemeindeverwaltung beim Werkhof) werden selbstverständlich ebenfalls miteinbezogen. Erweiterungen sollen sinnvoll sowie seriös geprüft und erarbeitet werden. Aus diesem Grund erachtet er die Durchführung der Machbarkeitsstudie als richtigen Schritt. Der Zeitpunkt für die Durchführung ist optimal, da der Alltagsbetrieb nach wie vor sichergestellt ist und die nötige Zeit für die Erarbeitung von fundierten Entscheidungsgrundlagen vorhanden ist. Nach Vorliegen der Ergebnisse wird der Bevölkerung der Wettbewerbskredit zur Beschlussfassung unterbreitet. Nebst der Schule profitieren auch die Vereine, die Feuerwehr, die Bevölkerung und auch die Angestellten der Gemeinde von einer weitsichtigen Planung.

Der Gemeinderat beantragt der Stimmbevölkerung, dem Kredit in der Höhe von CHF 250'000.-- (inkl. MwSt.) für die Durchführung einer Machbarkeitsstudie für die Liegenschaftsentwicklung der Gebiete Schulareal / Werkhof Egg zuzustimmen.

## **5 Abstimmungsfrage**

Stimmen Sie dem Antrag des Gemeinderates für die Genehmigung eines Kredits in der Höhe von CHF 250'000.-- (inkl. MwSt.) für die Durchführung einer Machbarkeitsstudie für die Liegenschaftsentwicklung der Gebiete Schulareal / Werkhof Egg zu?

Gemeinde Emmetten

***Wir sagen Danke  
für die Aufmerksamkeit  
und das Mitwirken.***

**Weitere Informationen bekommst du  
bei der Gemeinde Emmetten oder  
auf unserer Website [emmetten.ch](http://emmetten.ch).  
Bei Unklarheiten oder Fragen stehen  
wir gerne zur Verfügung.**