

## Gemeinde Escholzmatt-Marbach

Hauptstrasse 95  
CH-6182 Escholzmatt

### Gemeinderat

041 487 70 00  
gemeindevverwaltung@escholzmatt-marbach.ch  
www.escholzmatt-marbach.ch

Dokument 2021-460 / 9461

6182 Escholzmatt, 2. März 2022



**ESCHOLZMATT  
MARBACH**  
ENTLEBUCH LUZERN

## Medienmitteilung

### Neubauprojekt Pfarrmatte – Vorschau zu Gemeindeversammlung vom 29. März 2022

**In den letzten Tagen wurde der Bericht des Gemeinderates zum Neubauprojekt Pfarrmatte allen Haushaltungen von Escholzmatt-Marbach zugestellt. Der Gemeinderat beantragt für den Neubau des Schulhauses Pfarrmatte mit Gemeindesaal und Pfarrsaal und die Umbauten an der Schulanlage Windbühlmatte einen Sonderkredit von 19.55 Mio. Franken und den Verkauf des Pfarrsaals an die Kirchgemeinde für 2.2 Mio. Franken. Weiter bezahlt die Gemeinde der Röm.-Kath. Kirchgemeinde ein Entgelt von 500'000 Franken für die Abgeltung des baulichen Zeitwerts des alten Pfarrsaales und der Löschung der bestehenden Dienstbarkeiten. Nächste Woche finden die Informationsveranstaltungen zum Projekt statt, am 7. März in der Mehrzweckhalle Ebnet, Escholzmatt, und am 9. März im Gemeindesaal Marbach.**

Die Bevölkerung umfassend und detailliert über dieses zukunftsweisende Projekt zu informieren, ist dem Gemeinderat wichtig. Nebst dem Bericht zur Gemeindeversammlung vom 29. März 2022 liegen umfangreiche Akten öffentlich und im Internet zur Einsicht auf. Ausserdem finden am 7. März 2022, 20.00 Uhr in der Mehrzweckhalle Ebnet und am 9. März 2022, 20.00 Uhr, im Gemeindesaal Marbach zwei Informationsveranstaltungen statt. Nach Aufhebung der Coronamassnahmen finden beide Veranstaltungen ohne Einschränkungen (Schutzmassnahmen) statt. Die Römisch-Katholische Kirchgemeinde Escholzmatt wird an der ordentlichen Versammlung vom 8. April 2022 den Kauf des Pfarrsaals behandeln.

### Neubau des Schulhauses Pfarrmatte mit Gemeindesaal und Pfarrsaal und Umbau der Schulanlage Windbühlmatte

An der Schule der Gemeinde Escholzmatt-Marbach werden aktuell 411 Schülerinnen und Schüler (Stand 01.09.2021) unterrichtet. Die Firma Infraconsult wurde im Jahre 2016 mit einer umfassenden Analyse der Schulraumsituation beauftragt. Dabei wurde insbesondere beim 80-jährigen Schulhaus Pfarrmatte in Escholzmatt Handlungsbedarf festgestellt.

Im Schulhaus Pfarrmatte wird künftig der Zyklus 2 mit den Klassen 3, 4, 5 und 6 und die Musikschule geführt. Das alte Schulhaus genügt den Anforderungen für eine zeitgemässe Schulführung nicht mehr. Ein Ersatzbau am bestehenden Standort drängt sich auf. Im bestehenden Gebäude ist auch der Pfarrsaal enthalten, welcher durch den geplanten Neubau ersetzt werden muss. Durch den Entscheid des Neubaus bietet sich die Chance, den seit längerer Zeit geforderten Gemeindesaal mit Bühne im Dorfzentrum zu bauen. Die bestehende Turnhalle bleibt erhalten. Der Neubau liegt im Dorfkern. Das Dorfzentrum von Escholzmatt ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Somit erfordert das Neubauprojekt eine intensive architektonische Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten.

## **Neubau Pfarrmatten**

Für den Neubau des Schulhauses Pfarrmatte mit Gemeindesaal und Pfarrsaal wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Das Preisgericht hat als Sieger das Projekt «Arnika» erkoren, welches vom Architekturbüro Thomas De Geeter Architektur GmbH aus Zürich erarbeitet wurde. Das Projekt zeigt eindrücklich, wie der Schulhausersatzbau mit den zwei grossen Sälen ortsbildverträglich in das wertvolle, bestehende Ensemble integriert werden kann. Gleichzeitig bleiben die verschiedenen Nutzungen klar ablesbar.

Der Neubau Pfarrmatten beinhaltet die drei Nutzungen als Schulhaus, Gemeindesaal und Pfarrsaal. Das Schulhaus enthält sechs Klassenzimmer und sechs Halbklassenzimmer oder Gruppenräume. Ebenfalls findet die Bibliothek/Ludothek Platz im Neubau. Der Gemeindesaal ist ausgelegt für eine Maximalbelegung mit Bankettbestuhlung von 280 Personen. Neben einer Bühne und einer Küche ist in diesem Gebäudeteil auch ein Probelokal untergebracht. Der Pfarrsaal ist für Veranstaltungen mit bis zu 150 Personen ausgelegt und bei Bedarf unterteilbar. Zum Pfarrsaal wird eine Küche gebaut. Alle drei Gebäudeteile enthalten die nötigen Nebenräume. Die Kosten für den Neubau des Schulhauses Pfarrmatte mit Gemeindesaal und Pfarrsaal belaufen sich insgesamt auf 17.7 Mio. Franken. Aufgeteilt auf die einzelnen Gebäudeteile sind das 8'973'000 Franken für das Schulhaus, 6'527'000 Franken für den Gemeindesaal und 2'200'000 Franken für den Pfarrsaal.

## **Bauphasen in Windbühlmatte und Pfarrmatte**

Mit dem Ersatzneubau des Pfarrmattenschulhauses bietet sich der Schule Escholzmatt-Marbach die Chance, die Zyklusgebäude am Schulstandort Escholzmatt umzusetzen. So wird nach den baulichen Anpassungen je ein Gebäude für den Zyklus 1 (Kindergarten - 2. Klasse), den Zyklus 2 (3. - 6. Klasse) und den Zyklus 3 (7. - 9. Klasse) zur Verfügung stehen. Das Gesamtprojekt soll in drei Phasen realisiert werden. In der Phase 1 werden die Voraussetzungen geschaffen, um während der Bauphase der Pfarrmatte den Schulbetrieb im Schulhaus Windbühlmatte organisieren zu können. Dabei ist im Mensatrakt Windbühlmatte (Trakt E) und im Schulhaus Windbühlmatte (Trakt H) eine Erweiterung der Schulräume geplant. Im Feuerwehrtrakt (Trakt F) werden die Schulleitungsbüros umgesetzt. Die erste Bauphase ist mit Kosten von 890'000 Franken vorgesehen. In der Phase 2 wird der Neubau des Schulhauses Pfarrmatte mit Gemeindesaal und Pfarrsaal für 17.7 Mio. Franken umgesetzt. In der Phase 3 finden nochmals Umbauten am Schulhaus Windbühlmatte statt. Im Schulhaus Windbühlmatte (Trakt S) werden die zentralen Werkräume und die Aussenliftanlage gebaut. Die Kosten sind mit 960'000 Franken budgetiert. Diese drei Phasen ergeben zusammen die Kosten von 19.55 Mio. Franken. Ausgaben in Provisorien sind nicht notwendig. Sämtliche Investitionen in den Phase 1 und 3 sind so ausgerichtet, dass diese auch in der Zukunft genutzt werden können. Der Start der Bauarbeiten mit der Phase 1 im Schulhaus Windbühlmatte ist von Ostern 2023 bis zu Ende der Sommerferien 2023 vorgesehen. Im Anschluss soll das alte Schulhaus Pfarrmatte abgebrochen werden und bis Ende 2025 der Neubau realisiert werden. Die dritte Bauphase ist schliesslich von Fasnacht bis Ende Sommerferien 2026 geplant.

## **Finanzierung und Tragbarkeit**

Im Jahr 2020 ist der Projektwettbewerb «Schulhaus Pfarrmatte mit Gemeindesaal und Pfarreisaal» öffentlich ausgeschrieben worden. Im Pflichtenheft ist dazu festgehalten, dass im Finanzplan der Gemeinde Escholzmatt-Marbach 13 Mio. Franken inkl. MWSt aufgenommen wurden und die Bauherrschaft grossen Wert auf eine effiziente und wirtschaftliche Bauweise lege. Im Wettbewerbsprojekt wurden die Kosten mit rund 14 Mio. Franken ausgewiesen, welche eine Genauigkeit von +/- 20 % erfüllen mussten. Seither wurde am Vorprojekt gearbeitet. Gegenüber dem im Architekturwettbewerb eingereichten Projekt wurde in der Zwischenzeit der Gemeindesaal vergrössert und ein zusätzlicher Mehrzweckraum für die Schule geplant. Anhand des aktuellen Planungsstandes hat die TGS Bauökonomien AG eine Kostenschätzung der Gesamtbaukosten von 17.7 Mio. Franken erstellt. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 15 %, wobei die Bauteuerung nicht eingerechnet ist. Die bereinigte Vorlage stellt die Grundlage für die Diskussion und

Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten dar. Hinzu kommen die Investitionen in die Phasen 1 und 3 im Schulhaus Windbühlmatte. Der Gesamtkreditbedarf beläuft sich auf 19.55 Mio. Franken. Diese Summe ist massgebend für den Sonderkredit, welche nicht überschritten werden darf.

Im Budget 2022 waren für das bestehende Schulhaus Pfarrmatte jährliche Betriebskosten von 328'174.30 Franken veranschlagt. Für den geplanten Neubau wird nach der Bauvollendung ab dem Jahr 2025 mit jährlichen Betriebskosten von 798'789.65 Franken gerechnet. Der Mehraufwand ist für das Schulhaus Pfarrmatte mit dem Gemeindesaal mit netto 470'615.35 Franken und für die Schulanlagen Windbühlmatte mit 55'800.00 Franken bewertet worden. Hinzu kommen die Mieten an die Kirchgemeinde von 30'000 Franken. Im Finanzplan 2022 bis 2025 sind 496'366.30 für die Betriebskosten eingerechnet. Der Differenzbetrag von 60'049.05 wird im Finanzplan zusätzlich eingestellt werden.

Die Gemeinde Escholzmatt-Marbach hat in den Jahren 2013 bis 2020 Nettoinvestitionen von insgesamt rund 27.6 Mio. Franken getätigt und konnte die gesamten Investitionen selbstfinanziert realisieren. In dieser Zeit erzielte die Gemeinde einen kumulierten Jahresgewinn von rund 11.5 Mio. Franken. Das Eigenkapital stieg von 17.7 Mio. Franken (Stand 01.01.2013) auf 24.7 Mio. Franken (Stand 01.01.2021) an. Die Gemeinde hat ihre finanziellen Ressourcen in all den Jahren wohlüberlegt und gezielt eingesetzt und die Investitionen langfristig ihren Möglichkeiten angepasst. Dank dieser positiven Entwicklung besteht für die Gemeinde auch in den nächsten Jahren ein beträchtlicher finanzieller Spielraum für die künftigen Investitionen.

In den Steuerjahren 2017 und 2018 konnte wegen der guten Rechnungsabschlüssen ein Steuerrabatt gewährt werden. Ab dem Steuerjahr 2021 wurden die Steuern um 0.1 Einheiten gesenkt. Dabei war immer vorgesehen die Steuern ab 2024, mit dem Auslaufen der Besitzstandswahrung im Finanzausgleich, wiederum um diese 0.1 Einheiten anzuheben. Für die Umsetzung des Gesamtprojekts ist jedoch keine weitere Steuererhöhung notwendig.

Der Gemeinderat beurteilt aufgrund all dieser Berechnungen und in Beachtung des vorhandenen Eigenkapitals die vorgesehenen Investitionen als tragbar.

### **Mehrwert für die ganze Gemeinde**

Die genauere Betrachtung und Analyse der bestehenden Dorfinfrastruktur hat ergeben, dass zusätzlich zum neuen Schulraum die Notwendigkeit besteht, Raum und Platz für die Allgemeinheit zu schaffen. Mit der Ausdehnung auf den Pfarrsaal und den Gemeindesaal mit Proberaum entspricht das vorliegende Projekt einem Bedürfnis, damit sich die Gemeinde auch in Zukunft weiterentwickeln kann. Das geplante Vorhaben bietet der Gemeinde eine einmalige Chance, nicht nur ein schönes, gut funktionierendes Schulhaus, sondern mit den zwei angemessen grossen Sälen auch ein neues Zentrum, das über die Gemeinde in die Region ausstrahlen wird, zu realisieren. Als Mehrwert können für Anlässe der Gesamtschule die beiden Säle ergänzend genutzt werden. Die Anordnung der verschiedenen Nutzungen ist so gewählt, dass gegenseitige Störungen weitgehend vermieden werden können. Mit Sicherheit ist es ein grosses, umfangreiches, komplexes und kostenintensives Projekt. Aber die Gemeinde Escholzmatt-Marbach kann diesen Neubau in Zusammenarbeit mit der römisch-katholischen Kirchgemeinde realisieren und auch finanzieren. Daher hat der Gemeinderat dem Projekt zugestimmt und empfiehlt den Stimmberechtigten, den Baukredit anzunehmen.

### **Verkauf des Pfarrsaals an die Römisch-Katholische Kirchgemeinde Escholzmatt**

Im bestehenden Schulhaus Pfarrmatte befindet sich der Pfarrsaal der Römisch-Katholischen Kirchgemeinde Escholzmatt. Der bestehende Pfarrsaal und die dazu vereinbarten Rechte werden abgelöst. Der alte Pfarrsaal wird mit dem Schulhaus abgebrochen und von der Einwohnergemeinde neu gebaut. Auf dem Grundstück wird Stockwerkeigentum begründet und der neue Pfarrsaal als Stockwerkeigentum zum Preis

von 2.2 Mio. Franken an die Römisch-Katholische Kirchgemeinde Escholzmatt verkauft. Der Kaufpreis wird mit dem Entgelt von 500'000 Franken für den baulichen Zeitwert des alten Pfarrsaales und die Löschung der Dienstbarkeiten verrechnet. Für den Restbetrag von 1.7 Mio. Franken gewährt die Einwohnergemeinde der Kirchgemeinde ein Darlehen, welches während maximal 40 Jahren in Raten abbezahlt wird. Dieses Darlehen soll durch einen jährlichen Durchschnittszins verzinst werden, welcher die Gemeinde durch die Aufnahme von Fremdkapital ihrerseits verzinst. Die Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach und die Römisch-Katholische Kirchgemeinde Escholzmatt haben sich zu Beginn der Planungsarbeiten über die Grundzüge des Neubauprojektes abgesprochen und die künftige Beteiligung in der Absichtserklärung vom Sommer 2020 festgelegt. Die Kirchgemeindeversammlung wird über den Kauf und die Finanzierung des neu zu erstellenden Pfarrsaals am 8. April 2022 befinden.

Der bauliche Zeitwert des alten Pfarrsaales ist in einer Immobilienbewertung auf 365'000 Franken ermittelt worden. Der Zeitwert des heutigen Pfarrsaales soll als Leistung der Kirchgemeinde durch ihren Verzicht bzw. die Zustimmung zum Abbruch an den Kaufpreis der Stockwerkeigentumseinheit für den neuen Pfarrsaal angerechnet werden. Mit Blick auf weitere in diesem Zusammenhang entstehende Einbussen bei der Kirchgemeinde wie auch auf die Löschung der bestehenden Dienstbarkeiten wird dieses Entgelt zu Lasten der Gemeinde auf pauschal 500'000 Franken erhöht. Wie bis anhin soll der neue Pfarrsaal im Eigentum der Kirchgemeinde auch durch die Gemeinde, die Schule und die Vereine der Gemeinde Escholzmatt-Marbach genutzt werden können.

Die Gemeindeordnung schreibt vor, dass die Veräusserung von Grundstücken des Finanzvermögens, sofern der Wert 500'000 Franken überstiegen wird, von der Gemeindeversammlung beschlossen werden muss. Daher muss die Gemeindeversammlung über den Verkauf des Pfarrsaales sowie die damit verbundene Abgeltung des bestehenden Pfarrsaales und der in diesem Zusammenhang zu löschenden Dienstbarkeiten aus dem Finanzvermögen entscheiden. Der Gemeinderat empfiehlt diesem Geschäft zuzustimmen.

**Informationsveranstaltungen zur Gemeindeversammlung:**

7. März 2022, 20.00 Uhr, Mehrzweckhalle Ebnet

9. März 2022, 20.00 Uhr, Gemeindesaal Marbach



Dorf Escholzmatt mit geplantem Neubauprojekt Pfarrmatte.