



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 19. Dezember 2007 (StB 1193)

B+A 70/2007

## **Museggstrasse 21 und Mariahilfkirche**

### **Innen- und Aussen- sanierung**

Baukredit

**Vom Grossen Stadtrat  
beschlossen am  
21. Februar 2008**

## Bezug zur Gesamtplanung 2008–2012

- Leitsatz C:** Luzern fördert das Zusammenleben aller.
- Stossrichtungen C2:** Die Stadt stellt ein flexibles und vielfältiges Grundangebot an Beratungs- und Unterstützungsmassnahmen sicher. Dies ermöglicht allen Bewohnerinnen und Bewohnern ein Leben in sozialer Sicherheit.
- C3:** Die Stadt stellt ein gutes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot zur Verfügung. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für eine wirtschaftliche Dynamik in der Stadtregion.
- Fünfjahresziele C1.1:** Die Stadt betreibt mit den Angeboten und Dienstleistungen in den Bereichen Kinder, Jugend und Familie eine aktive Familienpolitik.
- C3.2:** Die Schulanlagen der Volksschule werden durch gezielte Erneuerungen und Ergänzungen auf einen zeitgemässen, den modernen Lernmethoden angepassten Stand gebracht und werden mit gutem Unterhalt auf dem erreichten Niveau gehalten.
- Projektplan:** 109006

## Übersicht

Am 1. Oktober 2004 wurde das neue Sozialzentrum REX dem Betrieb übergeben. Das Betriebsamt der Stadt Luzern und das Friedensrichteramt verliessen die Räumlichkeiten an der Museggstrasse 21 und bezogen neue Räume im Sozialzentrum REX. Die frei gewordenen Räumlichkeiten an der Museggstrasse 21 sollten neuen Nutzungen zugeführt bzw. vermietet werden.

Die Pädagogische Hochschule Zentralschweiz (PHZ) interessierte sich für diese Räume. Mit einer Sanierung dieser Räume sollte die Vermietung ermöglicht werden. Der entsprechende B+A 24/2005 vom 13. Juli 2005 wurde vom Grossen Stadtrat am 29. September 2005 zurückgewiesen.

Die PHZ verzichtete daraufhin auf eine Miete der Räumlichkeiten. Hingegen konnten die Räume des Friedensrichteramtes dem Kantonalen Konkursamt Luzern-Stadt vermietet werden.

Namens der GB/JG-Fraktion reichte Cony Grünenfelder am 29. September 2005 die Motion 100 „Substanzerhalt des ehemaligen Ursulinenklosters Mariahilf“, ein.

Mit dieser Motion wurden folgende Abklärungen und Antworten angefordert:

- Aufzeigen der künftigen Nutzung von Kirche und ehemaligem Konventgebäude Museggstrasse 21 (ohne Schulhaus).
- Umfassende Sanierung der gesamten Anlage (ohne Mariahilfschulhaus), mit möglicher Etappierung.
- Einbettung der notwendigen Investitionen in die städtische Gesamtplanung.
- Verbindliche Termine der Gesamtsanierung, mit möglicher Etappierung.

Der Stadtrat hat zu dieser Motion mit StB 1024 vom 18. Oktober 2006 Stellung genommen und erklärte sich bereit, die Motion entgegzunehmen. Der Grosse Stadtrat hat die Motion am 2. November 2006 überwiesen.

Mit B+A 30/2006 hat der Grosse Stadtrat am 2. November 2006 den B+A 24/2005, „Teilsanierung Liegenschaft Museggstrasse 21“, abgeschrieben.

Seit dem Umzug des Betriebsamtes der Stadt Luzern in das Sozialzentrum REX stehen die Räume im 1. und teilweise im 2. Obergeschoss leer.

Der Verein Kinderkrippe Campus (Trägerschaft: Universität Luzern, Hochschule Luzern und Pädagogische Hochschule Zentralschweiz) hat Interesse an den leer stehenden Räumlichkeiten für den Betrieb der Kinderkrippe. Mit diesem Verein wurde ein Umbau- und Sanierungsprojekt sowie ein Mietvertrag ausgearbeitet. Mit der Vermietung der Räume an den Verein Kinderkrippe Campus kann auch die Kompensationsauflage zu dem Projekt „Neues Sozialzentrum REX“ erfüllt werden.

Gleichzeitig und koordiniert mit dem Projekt für die Kinderkrippe wurde ein Nutzungs- und Sanierungskonzept für die ganze Liegenschaft erarbeitet.

Im Sinne der Motion 100 wird mit vorliegendem Bericht und Antrag eine Gesamtsanierung der Anlage vorgestellt und der notwendige Baukredit beantragt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Geschichte und Bedeutung</b>	<b>6</b>
1.1 Ehemaliges Ursulinenkloster Mariahilf	6
1.2 Kirche und Ausstattung	6
<b>2 Zustand / Konzept</b>	<b>8</b>
2.1 Aktuelle Nutzung	8
2.2 Baulicher Zustand	9
2.3 Nutzungskonzept	12
<b>3 Sanierungs- und Umbaukonzept</b>	<b>14</b>
3.1 Sanierung und Umbau Museggstrasse 21, ehemaliges Ursulinenkloster	15
3.2 Ausbau „Turmbau“ neben dem Mariahilfschulhaus	18
3.3 Renovation Gebäudehülle Museggstrasse 21 und Mariahilfkirche	19
3.4 Gebäudedokumentation	20
<b>4 Kosten</b>	<b>21</b>
4.1 Sanierung und Umbau 1. und 2. Obergeschoss Museggstrasse 21, mit Mieterausbauten Kinderkrippe Campus	22
4.2 Ausbau 4. und 5. OG „Turmbau“ neben dem Mariahilfschulhaus	22
4.3 Renovation Gebäudehülle Museggstrasse 21 und Mariahilfkirche	22
4.4 Gebäudedokumentation	23
4.5 Zusammenstellung der Kosten	23
<b>5 Vermietung</b>	<b>23</b>
5.1 Mieter	23
5.2 Mietvertrag	24
<b>6 Terminierung und Etappierung</b>	<b>24</b>

<b>7</b>	<b>Schlussbemerkung</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Antrag</b>	<b>28</b>

## **Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **1 Geschichte und Bedeutung**

#### **1.1 Ehemaliges Ursulinenkloster Mariahilf**

Nachdem sich 1659 der Orden der Ursulinen in Luzern niedergelassen hatte, konnte er zwischen 1676 und 1681 den Bau eines Klosters am Abhang der Musegg realisieren. Der Entwurf des Ursulinenklosters stammt von Heinrich Mayer, Architekt und Jesuit, welcher zuvor die Stukkierung und Ausstattung der Jesuitenkirche geleitet hatte.

Das Kloster Mariahilf wurde im Zuge der Massnahmen der Helvetik 1798 aufgehoben, und der Sitz der helvetischen Bundesbehörden von Aarau hierhin verlegt. Das repräsentativ gelegene Klostergebäude wurde als Nationalpalast gewählt. Im Kirchenschiff wurde eine halbkreisförmige, hölzerne Tribüne eingebaut, und in den Klostertrakten wurden Kanzleien, Archive und die Staatsdruckerei eingerichtet. Noch bevor die umfassenden Umbaupläne vollkommen realisiert werden konnten, wurde bereits 1799 der Sitz der helvetischen Regierung nach Bern verlegt.

Obwohl verschiedene Versuche zur Wiederherstellung des Klosters misslangen, wurde 1818 die Kirche wieder dem Gottesdienst geweiht. 1843 beschloss der Grosse Rat die Wiederherstellung des Konvents und die Wiederaufnahme der Schultätigkeit der Ursulinen. Nach der zweiten Aufhebung des Konvents 1847 verblieb im Schultrakt des ehemaligen Konventgebäudes die städtische Töchterschule. 1874 wurden im Nordwesten weitere Schulräume angebaut. Zwischen 1996 und 1999 wurde der Schultrakt umfassend restauriert, um- und ausgebaut.

#### **1.2 Kirche und Ausstattung**

Der Kirchenbau mit einer ringförmig um die Chor-Apsis angeordneten Sakristei und Kapellen in Form von Rundtürmen mit Kuppelhauben ist bezüglich äusserer Erscheinung in unserer Region einmalig. Das malerische Äussere kontrastiert mit dem strengen Aufbau des Innenraums.

Der Innenraum der Mariahilfkirche steht entwicklungsgeschichtlich zwischen der Luzerner Jesuitenkirche und der Solothurner Jesuitenkirche. In der Mariahilfkirche wird ein wesentli-

ches Merkmal des sogenannten Vorarlberger Schemas<sup>1</sup> durch Heinrich Mayer bereits vorweggenommen:

Das Langhaus ist auf ein Schiff reduziert, die Pfeiler sind bis zur Aussenmauer verbreitert, zwischen den Pfeilern befinden sich Kapellen mit darüberliegenden Emporen.

Während der Helvetik wurde der Innenraum der Kirche massiv verändert. Sowohl Hochaltar als auch Nebenaltäre stammen aus dem 19. Jahrhundert, da bei den Umbauten der Helvetik die barocken Altäre aus der Bauzeit entfernt und magaziniert wurden. In die wiederhergestellte Kirche kehrten nur Teile der ursprünglichen Ausstattung zurück. Der ursprünglich weisse Kirchenraum erhielt zwischen 1840 und 1843 seine heutige ornamentale Ausmalung. Die Kirche wurde 1893 im Innern renoviert. Unter der Kirche befinden sich eine Gruft mit Begräbniskammern und Grabnischen.

Die Bedeutung des heutigen Bestandes liegt darin, dass ein im Ursprung einmaliges Kulturgut in einer Epoche zum zentralen Schauplatz der schweizerischen Geschichte wurde (Helvetische Revolution und Restauration) und sich diese Geschichte deutlich in der Bausubstanz niederschlagen hat. Die Mariahilfkirche gehört zu den herausragenden Denkmälern der Stadt Luzern und ist im Denkmalverzeichnis des Kantons Luzern eingetragen.

In der Kirche und ihren Nebenräumen hängen bedeutende Bilder aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Zu den Kostbarkeiten der Mariahilfkirche gehören weiter zahlreiche Kultgeräte wie Kelche aus dem 17. Jahrhundert, aber auch reich verzierte Messgewänder, Paramente und Antependien<sup>2</sup>. Die reich verzierten Seidenstickereien der Ursulinen haben sich trotz aller politischen Unruhen der Vergangenheit bis heute gut erhalten. Um diese Kulturgüter von europäischem Rang zu erhalten, ist eine Konservierung der Gemälde, Skulpturen, Textilien und Kelche unerlässlich. Diese Konservierungsarbeiten müssen unabhängig von der künftigen Nutzung der Kirche vorangetrieben werden. In kleinen jährlichen Schritten erfolgen diese Konservierungsarbeiten, welche aus dem Konto Unterhalt von Kulturgütern finanziert werden.

---

<sup>1</sup> Form des Kirchengebäudes, die gegen Ende des 17. Jahrhunderts von der Vorarlberger Bauschule entwickelt wurde und vor allem in Süddeutschland, Österreich, der Schweiz und im Elsass Verbreitung fand.

<sup>2</sup> Paramente und Antependien sind Textilien, die im Kirchenraum und in der Liturgie verwendet werden.

## **2 Zustand / Konzept**

### **2.1 Aktuelle Nutzung**

Die ganze Liegenschaft ist im Verwaltungsvermögen eingereiht und gliedert sich nutzungsmässig in drei wesentliche Gebäudeteile.

Das Mariahilfschulhaus bildet nutzungsmässig wie auch räumlich einen in sich abgeschlossenen homogenen Gebäudetrakt.

Die Unterrichts- und Nebenräume der Schule befinden sich im renovierten Schultrakt und im Erdgeschoss der Museggstrasse 21. Das Mariahilfschulhaus dient ausschliesslich der Schule.

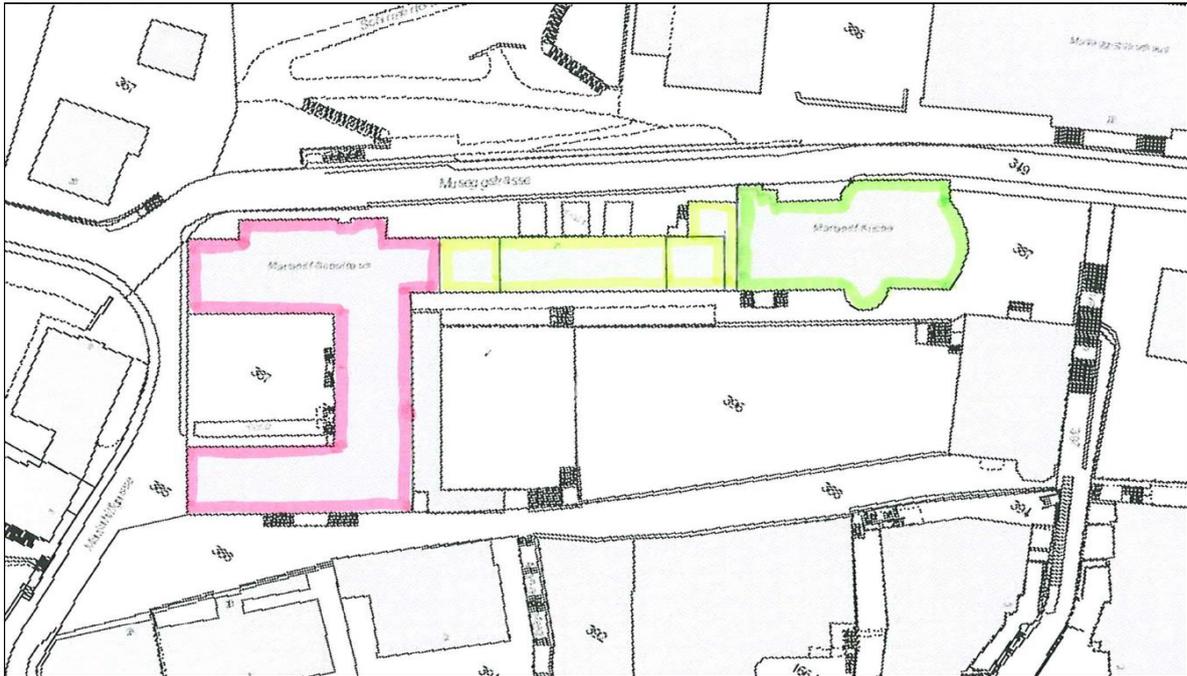
Die Mariahilfskirche bildet gegenüber der Schulanlage einen ebenso markanten und in sich abgeschlossenen Baukörper. Der Kirchenbau gehört zu den Denkmälern von nationaler Bedeutung in der Stadt Luzern und steht unter kantonalem Denkmalschutz. Die Kirche gilt als Prototyp des Voralberger Barock-Kirchenbaus.

Auch dieser Gebäudeteil ist bezüglich der Nutzung und Gebäude homogen und als eigenständige Gebäudeeinheit lesbar. Der Kirchenraum hat nebst den Ausseneingängen auch drei Zugänge innerhalb des Gebäudes Museggstrasse 21 und somit räumlich einen direkten Bezug zum ehemaligen Ursulinenkloster.

Der Kirchenraum und die dazugehörigen Nebenräume wurden über eine längere Dauer hin von der Spanischen Mission für Gottesdienste genutzt. Sporadisch wird der Kirchenraum von kulturorientierten Institutionen und Privaten für kulturelle Anlässe genutzt.

Der dazwischenliegende Gebäudetrakt, die Museggstrasse 21, das ehemalige Ursulinenkloster, ist bezüglich der Nutzung heterogen. Dieser viergeschossige Gebäudeteil hat heute nutzungsmässig den Charakter eines Dienstleistungsgebäudes. Zwei Geschosse stehen seit dem Umzug des Betreibungsamtes in das Sozialzentrum REX, also seit 2004, leer. Im 3. Obergeschoss befinden sich die dem Kantonalen Konkursamt Luzern-Stadt vermieteten Büroräume. Über dem 3. Obergeschoss befindet sich ein kalter Estrichraum. Dieser Raum wird als Lager- und Archivraum vom Konkursamt Luzern-Stadt genutzt.

Dieser Gebäudetrakt wird an den Enden von je einem turmartigen, zweigeschossigen Aufbau abgeschlossen. Der östliche „Turmbau“, der an die Mariahilfskirche angrenzende zweigeschossige Bau, beherbergt je Geschoss eine kleine Wohnung. Der westliche, auch zweigeschossige „Turmbau“, neben dem Mariahilfschulhaus ist unausgebaut und dient derzeit als Lager- und Archivraum für das Betreibungsamt der Stadt Luzern.



Die Situation zeigt die Gesamtanlage.

Das Mariahilf Schulhaus ist rot, die Mariahilf Kirche grün und die Museumgasse 21, das ehemalige Ursulinenkloster, ist gelb markiert.

## 2.2 Baulicher Zustand

Die Schulanlage Mariahilf wurde vor zwölf Jahren vollständig saniert und den damaligen Anforderungen angepasst. An diesem Gebäudeteil sind keine Renovationsarbeiten nötig. Einzelne Putzschäden im Sockelbereich der Fassaden sind im Rahmen der Instandhaltung der Liegenschaft zu reparieren.

Der bauliche Zustand der Mariahilf Kirche ist unterschiedlich. Betreffend dem Erhalt der Gebäudesubstanz sind keine vordringlichen Massnahmen nötig. Eine Renovation des Innenraums drängt sich kurzfristig nicht auf. In den letzten Jahren wurden die entsprechenden Reparaturarbeiten zum Erhalt der Bausubstanz ausgeführt. Die notwendigen Konservierungsarbeiten müssen unabhängig der künftigen Kirchennutzung ausgeführt werden. Der Fassadenputz der Kirche ist jedoch sanierungsbedürftig. Hier bröckeln stellenweise der Putz und die Natursteingewände der Fenstereinfassungen ab. Verschiedene Farbaufträge entsprechen zudem nicht dem ursprünglichen Zustand bezüglich Material und Farbe. Das Dach hingegen ist saniert und in einen guten Zustand. Einzelne Kontroll- und Reparaturarbeiten sind notwendig. Die Fenster und Türen der Kirche sind renovationsbedürftig; die Funktionalität ist derzeit aber gewährleistet.



Fensterbänke Fassade Kirche Seite Museggstrasse:

Die Fensterbänke sind ausgebrochen und nicht mehr intakt. Wasser und Frost zersetzen diese Bauteile zunehmend.

Der bauliche und gebäudetechnische Zustand der allgemeinen Räume im Gebäudeteil Museggstrasse 21 ist schlecht. Die Treppenanlage und die Korridore in allen Geschossen genügen den heutigen Anforderungen an eine Büro- oder büroverwandte Nutzung nicht. Die Räume und die gebäudetechnischen Anlagen sind sanierungs- und erneuerungsbedürftig. Zwei kleinere Raumeinheiten im Erdgeschoss sind ungenutzt. Der Übergangsbereich zur Gruft unter der Kirche ist teilweise feucht und sanierungsbedürftig.

Die Bilder des Eingangs im 1. Obergeschoss verdeutlichen den baulichen Zustand.



Eingang 1. Obergeschoss:

Bild links: Eingangtüre von innen, mit schadhafte Wänden und Provisorien.

Bild rechts: Die Briefkastenanlagen sind unzureichend und veraltet.

Auch die Räume im 1. und 2. Obergeschoss genügen den heutigen Bedürfnissen an eine Büro- oder büroverwandte Nutzung nicht. Der bauliche und technische Zustand dieser Raumeinheiten erlaubt unter den jetzigen Bedingungen keine Vermietung. Die Räume sind sanierungs- und erneuerungsbedürftig. Zwei Räume im 3. Obergeschoss werden von der darüberliegenden Wohnung als Nebenräume beansprucht und sind sanierungsbedürftig.

Die Wohnungen im 4. und 5. Obergeschoss im östlichen „Turmbau“ neben der Mariahilfkirche sind in einem unterschiedlichen Zustand. Die kleine Wohnung im 4. Obergeschoss wurde vor Jahren instandgestellt. Hier sind keine vordringlichen Sanierungsarbeiten nötig. Die Wohnung im 5. Obergeschoss ist alt und komplett erneuerungsbedürftig.

Die beiden Geschosse im 4. und 5. Obergeschoss im westlichen „Turmbau“ neben dem Mariahilfsschulhaus sind unausgebaut und nicht wärmegeklämt. Die Gebäudesubstanz ist gut erhalten und gesund.

Die Gebäudehülle der Museggstrasse 21 ist in einem sanierungsbedürftigen baulichen Zustand. Der Fassadenputz bröckelt an verschiedenen Stellen ab. Auf der Nordseite ist der Ausenputz partiell verfault. Der Farbauftrag ist nicht mehr vollständig. Die Fenster sind in unterschiedlichem Zustand. Südseitig sind sie stark verwittert und undicht.

Die Dichtigkeit der Dachfläche ist nicht mehr gewährleistet. Verschiedene Wasserinfiltrationen in die Dachuntersicht und das Fassadenmauerwerk verdeutlichen den äusserst mangelhaften Zustand des Dachabschlusses. Das undichte Dach gefährdet die substanzuell intakten Fassadenmauerwerke und die sich unter dem Dachraum befindenden Mieterräume.

Folgende Bildserie vermittelt den baulichen Zustand des Dachs und der Fassade.



Estrich über 3. Obergeschoss:

Das Dach im Estrich, ohne Unterdach und mit einer beschädigten Eindeckung. Hier ist die geforderte Funktion nicht mehr gewährleistet. Wasser dringt so in den Dachfuss und die Fassade.



Fassade Seite Museggstrasse / Dachrand:

Undichte Dachabschlüsse beeinträchtigen die Dachuntersicht und die Fassade. Fassade und Dach nehmen Schaden.



Fassade Seite Museggstrasse:

Feuchtigkeitsschäden am Fassadenmauerwerk bzw. dem Verputz. Auch hier ist der Nässeschutz des Mauerwerks nicht mehr ausreichend gegeben. Dahinter befinden sich ausgebaute Räumlichkeiten der Volksschule.



Eingang auf der Seite Museggstrasse:

Dieser Eingang dient als Zugang für die beiden Wohnungen im 4. und 5. Obergeschoss, dem Kantonalen Konkursamt Luzern-Stadt im 3. Obergeschoss und den zu vermietenden Flächen im 1. und 2. Obergeschoss.

## 2.3 Nutzungskonzept

Der Gebäudetrakt Mariahilfsschule ist in sich eine abgeschlossene Einheit. Innerhalb dieses Schultraktes sind keine Veränderungen nötig.

Die Schule hat jedoch Bedürfnisse, welche bei der Gesamtanierung des Schulhauses vor zwölf Jahren nicht berücksichtigt wurden:

- Das Schulhaus Mariahilf verfügt nicht wie die anderen Oberstufenzentren über Gruppen- bzw. kleinere Ausweichräume. Die Schulsozialarbeit ist deshalb heute in einem der kleineren Klassenzimmer untergebracht, welches für die Nutzung zu gross ist. Dieses Zimmer fehlt der Schule als Ausweich- und Gruppenraum.
- Bei der Gesamtanierung wurde der gesamte Lehrerbereich (Aufenthalt, Vorbereitung, Kopierraum) in drei „Zellen“ zu je 17 m<sup>2</sup> untergebracht. Für ein Schulhaus mit 35 Lehrpersonen ist dies völlig ungenügend. Deshalb wurde vor zwei Jahren eines der kleineren Klassenzimmer als Lehrpersonen-Arbeitsraum und Lehrmittellager umgenutzt. Dieses Zimmer fehlt der Schule als Ausweich- und Gruppenraum.
- Der Schulleiter verfügt ebenfalls über einen Raum von 17 m<sup>2</sup>, welcher akustisch sehr schlecht abgeschirmt ist und deshalb vertrauliche Gespräche nicht zulässt.

Die beiden kleineren Klassenzimmer, welche heute durch die Schulsozialarbeit und durch die Lehrpersonen als Lehrerarbeitszimmer und Lehrmittellager genutzt werden, sollen wieder dem eigentlichen Schulunterricht zugeführt werden und damit einen zeitgemässen Unterricht mit Gruppen- und Einzelarbeit besser ermöglichen. Die „Schulleiter-Zelle“ soll akustisch besser gedämmt und als Büro für die Schulsozialarbeit genutzt werden.

Der mit dem Schulhaus direkt verbundene westliche „Turmbau“ (Museggstrasse 21) ist bezüglich Standort ideal, um die noch offenen Bedürfnisse der Schule aufzunehmen. Dieser zweigeschossige turmähnliche Anbau kann für die schulischen Raumanforderungen ausge-

baut werden. Damit sind die schulischen Bedürfnisse abgedeckt und der jetzt leer stehende Raum kann sinnvoll und langfristig genutzt werden.

Auch der Kirchenbereich ist in sich eine abgeschlossene homogene Raumeinheit. Den Kirchenraum, mit den dazugehörigen Räumen wie Chorumgang und Gruft, einer neuen und langfristigen Nutzung zuzuführen, gestaltet sich schwieriger.

Gespräche und Abklärungen mit möglichen Nutzern sind jedoch im Gang. Nebst der Gebäudegeometrie und denkmalpflegerischen Auflagen sind auch bauphysikalische Rahmenbedingungen in diese Abklärungen mit einzubeziehen. Diese Rahmenbedingungen schränken die Vielfalt an potenziellen Nutzern stark ein.

Zahlreiche wertvolle Ausstattungsgegenstände befinden sich im Moment im Kulturgüterschutzraum. Im Zusammenhang mit einer Neunutzung der Kirche ist zu klären, ob und in welcher Form die Kulturgüter von europäischem Rang (Kelche, Messgewänder, Paramente und Antependien) der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden können.

Der ganze Gebäudetrakt Museggstrasse 21 ist für eine Büro- oder büroähnliche Nutzung geeignet. Dies unter der Annahme, dass die kleinzelligen Raumstrukturen weitgehend übernommen werden. Dies schränkt jedoch die Nutzungsflexibilität recht stark ein. Es muss auch erwähnt werden, dass die Museggstrasse 21 nicht optimal erschlossen ist und für Dienstleistungsnutzungen über zu wenig Parkplätze verfügt.

Das 3. Obergeschoss ist dem Kantonalen Konkursamt Luzern-Stadt als ganzes Geschoss vermietet.

Die darunterliegenden zwei Geschosse müssen saniert werden und sollen wieder als Dienstleistungsflächen vermietet werden.

Der Verein Kinderkrippe Campus hat Interesse an den derzeit leer stehenden Geschossen bzw. Räumen. Mit einem zehnjährigen Mietvertrag ist eine längerfristige Nutzung gesichert. Somit ist der ganze Gebäudeteil Museggstrasse 21 zweckdienlich und längerfristig genutzt.

Der darüberliegende Estrichraum ist als kalter Estrichraum zu belassen. Als Lagerraum für einzelne Gegenstände ist der Dachraum geeignet und kann den Nutzern des Gebäudeteils Museggstrasse 21 zur Verfügung gestellt werden.

Eine Auslagerung der Archive des Betreibungsamtes der Stadt Luzern und des Kantonalen Konkursamtes Luzern-Stadt ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen. Die klimatischen Verhältnisse des kalten Estrichs sind für eine ordentliche Archivierung von Akten nicht geeignet.

Der östlich liegende „Turmbau“ mit den zwei Wohnungen wird vorläufig belassen. Die beiden Geschosse sind im Kontext einer neuen Kirchennutzung zu betrachten. Deshalb werden hier keine Umnutzungen und Investitionen getätigt, die eine Mitnutzung mit dem Kirchenbau verunmöglichen oder erschweren würden.

Die Nutzung der Räume in der Museggstrasse 21 durch die Kinderkrippe Campus entspricht der vorhandenen Raumstruktur sehr gut. Die eher kleinzelligen Räume ermöglichen verschiedenartige Nutzungen als Spiel-, Aufenthalts- und Ruheräume. Der grosse Gang verbindet die verschiedenen Raumbereiche und bietet gleichzeitig die Möglichkeit für Spiel und Bewegung. Die Lage des Horts nur wenige Gehminuten von der Altstadt entfernt ist optimal; die Zufahrt ist jederzeit gewährleistet. Spiel- und Pausenplätze des Mariahilfschulhauses ermöglichen den erwünschten Aussenbezug. Dank der Kinderkrippe kehrt auch in diesem Gebäudeteil wieder „das Leben“ ein.

### **3 Sanierungs- und Umbaukonzept**

Das Sanierungs- und Umbaukonzept bildet drei Schwerpunkte. Einerseits sind die Innenräume des leer stehenden Gebäudes Museggstrasse 21 zu sanieren. In diesem Zusammenhang steht auch der Umbau für die Kinderkrippe Campus.

Andererseits ist auch der Ausbau des westlichen „Turmbaus“ in Angriff zu nehmen, damit die Schule über die erforderlichen Räume verfügen kann.

Die äussere Gesamtanierung der Gebäude bildet den dritten Schwerpunkt des Sanierungskonzepts.

Nebst den baulichen Massnahmen ist generell auch die Plan- und Datendokumentation zu vervollständigen.

Es werden folgende Teilprojekte je als separate Einheiten bearbeitet und in dieser Vorlage entsprechend dargestellt:

- Sanierung und Umbau 1. und 2. Obergeschoss Museggstrasse 21, bestehend aus den Teilbereichen:
  - Sanierung und Renovation der allgemeinen Räume wie Keller, Treppenhaus und Korridore bis zu den Mieterabschlüssen
  - Sanierung und Renovation 1. und 2. Obergeschoss
  - Um- und Ausbau Projekt Kinderkrippe Campus 1. und 2. Obergeschoss
- Ausbau westlicher „Turmbau“ neben dem Mariahilfschulhaus
- Sanierung und Gesamtrenovation Gebäudehülle Museggstrasse 21 und Mariahilfskirche
- Gebäudedokumentation

Die Ausführungsplanung und Realisation hat einerseits im Kontext der Denkmalpflege zu stehen, andererseits sind auch ökologische und wirtschaftliche Aspekte, insbesondere in den zu vermietenden Gebäudeteilen, in die Projektdefinitionen einzubinden.

### **3.1 Sanierung und Umbau Museggstrasse 21, ehemaliges Ursulinenkloster**

Dieses Projekt beinhaltet im Wesentlichen die Gesamtsanierung der allgemeinen Erschliessungsbereiche wie den Eingang, die Treppenanlage mit den Korridoren bis zu den Nutzerabschlüssen und die Nebenräume im Gebäudeteil der Museggstrasse 21. Auch enthalten ist die Gesamtsanierung der derzeit leer stehenden Nutzflächen im 1. und 2. Obergeschoss. Diese Sanierungen beinhalten jene baulichen Leistungen, die für die Renovation und Instandstellung ohnehin nötig sind, damit diese Nutzflächen grundsätzlich wieder vermietet werden können. Der Umbau und Mieterausbau für die Kinderkrippe Campus im 1. und 2. Obergeschoss ist auch in diesem Projekt eingebettet.

Eine behindertengerechte Erschliessung mit einem Lift ist in den gegebenen Raumstrukturen nicht möglich und ist deshalb im Projekt nicht enthalten.

#### **3.1.1 Bedürfnisse**

Die Bedürfnisse in den Erschliessungszonen sind im Wesentlichen die folgenden:

- Sanierung der Boden-, Wand- und Deckenoberflächen
- Verbesserung der Beleuchtung
- Einfache Signalisation und Beschilderung der Nutzerzugangsflächen
- Minimale Ausstattung der allgemeinen Erschliessungs- und Eingangsbereiche

Die Bedürfnisse im 1. und 2. Obergeschoss sind im Wesentlichen die folgenden:

- Sanierung der Boden-, Wand- und Deckenoberflächen
- Instandstellung und Erneuerung der gebäudetechnischen Anlagen wie Wärmeverteilung, Elektroverteilung und dgl.
- Erneuerung der sanitären Einrichtungen
- Instandstellung des bestehenden sommerlichen Wärmeschutzes (Fensterläden)
- Sanierung der Türen und Holzausbauten
- Minimale Ausstattung der Korridore (Beschilderung, Garderobe und dgl.)

Betreffend die gebäudetechnischen Anlagen gelten im Grundsatz auch für dieses Sanierungsprojekt die mit StB 788,789 und 790 formulierten Gebäudestandards als Massstab für die vom 29. August 2007 Planung und Realisation. Die gebäudetechnischen Werke sind dem heutigen Stand an Funktionalität, Sicherheit, Wirtschaftlichkeit und Ökologie entsprechend zu erneuern und anzupassen.

Infolge der bestehenden Bausubstanz und der Situation, dass es sich um ein vom Kanton Luzern denkmalgeschütztes Objekt handelt, müssen Abweichungen von den gebäudetechnischen Richtwerten in Kauf genommen werden.

Die Wärmeerzeugung ist mit der Sanierung des Mariahilfsschulhauses vor zwölf Jahren komplett erneuert worden. Im Rahmen der Betriebsplanung werden bei der Wärmeerzeugung Betriebsoptimierungen geprüft. Alternative Wärmeerzeugungssysteme wie Solaranlagen für

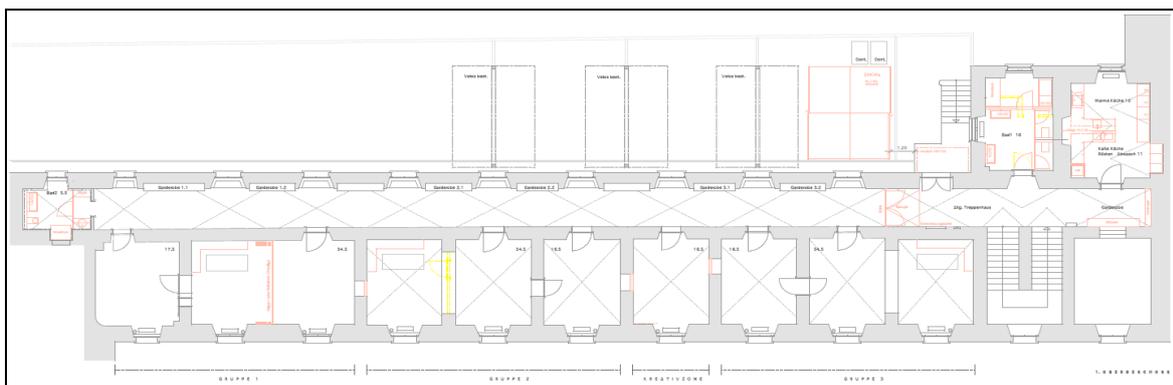
die Warmwasseraufbereitung können infolge der bestehenden Baustrukturen nicht weiterverfolgt werden. Auch sind Wärmedämmungen an den Fassaden aus Gründen der Denkmalpflege nicht möglich.

Mit der Erneuerung der Wärmeverteilung und dem Einsatz von neuen Fenstern mit Isoliergläsern kann der Energieverbrauch optimiert werden. Auch helfen die zusätzlichen Wärmedämmungen in den bisher nicht isolierten Dachbereichen.

Das Raumprogramm und die Bedürfnisse für den Mieterausbau Kinderkrippe Campus sind mit dem Verein in den wesentlichen Belangen geklärt und in einem Baubeschrieb festgehalten. Die relevanten Vorabklärungen mit den Behörden und der Kantonalen Denkmalpflege wurden gemacht. Das vorliegende Projekt ist baubewilligungstauglich.

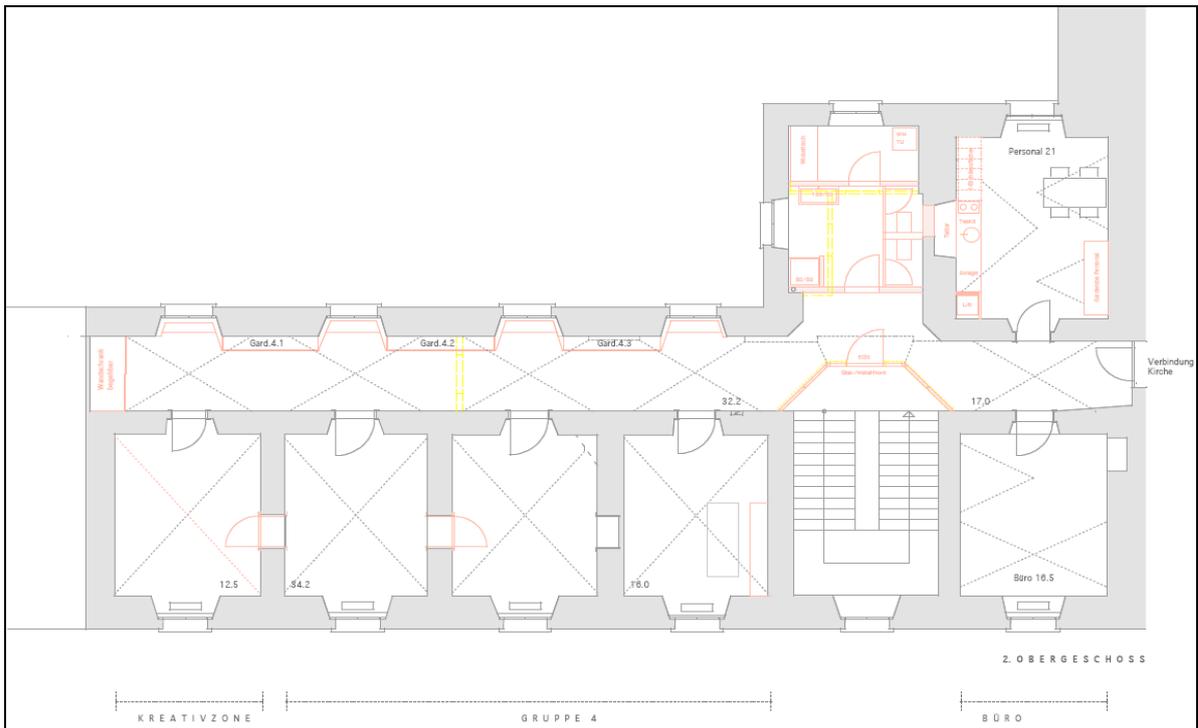
Zusammengefasst lässt sich das Projekt der Kinderkrippe Campus wie folgt beschreiben:

- Im 1. Obergeschoss befinden sich drei Gruppenbereiche für je neun Kinder. Nebst diesen Räumen ist eine „Kreativzone“ vorgesehen.
- Eine Küche und zwei Nassräume runden das Raumangebot für dieses Geschoss ab.
- Im 2. Obergeschoss befinden sich der vierte Gruppenbereich und ein Gemeinschaftsraum für das Personal. Auch hier ist eine Nasszelle für die Kinderkrippe geplant.
- Der Aussenraum wird für die Nutzung der Kinderkrippe angepasst. Einerseits wird auf der Südseite des Gebäudes ein Spielaussenbereich angelegt. Andererseits wird auf der Nordseite, neben dem Eingang zur Kinderkrippe, ein gedeckter Unterstand für Kinderwagen erstellt.



Der Plan zeigt das 1. Obergeschoss.

Auf diesem Niveau befindet sich der Zugang auf der Seite der Museggstrasse. Die neuen Bauelemente sind rot, die abzubrechenden Bauelemente sind gelb dargestellt.



Der Plan zeigt das 2. Obergeschoss.

Die bestehenden raumbildenden Wände werden belassen. Die neuen Nasszellen und die Küche können in den bestehenden Raumeinheiten integriert werden.

Mit diesem Konzept und den gewählten Materialien und Bauteilen sind das Gebäude und die Umgebung auch für Kleinkinder geeignet.

### 3.1.2 Bauliche Massnahmen

Folgende bauliche Leistungen, im Sinne eines Baubeschriebs aufgeführt, sind in den allgemeinen Erschliessungsflächen und im Treppenhaus vorgesehen:

- Bestandaufnahmen von nicht dokumentierten Bau- und Anlagekomponenten
- Schützen von Bauteilen, Erstellen von notw. Provisorien, Demontagen und Abbrüche
- Instandstellen von tragenden und nicht tragenden Wand- und Deckenelementen
- Neue Briefkastenanlage und eine einfache Beschriftung
- Sanierung und Ergänzung der Elektroinstallation und der Beleuchtung
- Sanierung der Innenputze
- Sanierung von Innentüren und Schreinerarbeiten
- Instandsetzungsarbeiten an den Böden und der Treppenanlage
- Komplette Renovation der Anstriche auf Wänden und Decken
- Baureinigung
- Honorare für Architekt und Fachplaner
- Baunebenkosten
- Reserve für Unvorhergesehenes
- Eigenleistungen Immobilien IPM

Folgende bauliche Leistungen, im Sinne eines Baubeschriebs aufgeführt, sind für die Sanierung und den Umbau des 1. und 2. Obergeschosses vorgesehen und in der Kostenübersicht entsprechend berücksichtigt:

- Bestandaufnahmen von nicht dokumentierten Bau- und Anlagekomponenten
- Schützen von Bauteilen, Erstellen von notw. Provisorien, Demontagen und Abbrüche
- Baumeisterarbeiten für neue Wände in den Nassräumen
- Instandstellen von tragenden und nicht tragenden Wand- und Deckenelementen
- Sanierung der Deckengewölbe und Anschlüsse an Wände
- Brandschutzbekleidungen
- Sanierung und Ergänzung der Elektroinstallation und der Beleuchtung
- Ersatz der Wärmeverteilung
- Ersatz der sanitären Anlagen und der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Küchen 1. OG und 2. OG mit Nebenarbeiten
- Teeküchen, Tablare und Wandschränke
- Warenaufzug 1. OG – 2. OG mit Nebenarbeiten
- Sanierung der Innenputze
- Sitzbänke in den Gruppenräumen
- Spezialschreinerarbeiten, Einbauschränke und Gestelle
- Faltelementwand in einem Gruppenraum
- Sanierung von Innentüren und allgemeine Schreinerarbeiten
- Komplette Renovation der Anstriche auf Wänden und Decken
- Baureinigung
- Honorare für Architekt und Fachplaner
- Sanierung von Werkleitungen in der Umgebung
- Gärtnerarbeiten und Umgestaltung der Umgebung südlich der Anlage
- Foundation und Metallbauarbeiten für den Kinderwagenunterstand nördlich der Anlage
- Baunebenkosten
- Reserve für Unvorhergesehenes
- Eigenleistungen Immobilien IPM

## **3.2 Ausbau „Turmbau“ neben dem Mariahilfschulhaus**

### **3.2.1 Bedürfnisse / Konzept**

Die beiden kleineren bestehenden Klassenzimmer, welche heute durch die Schulsozialarbeit und durch die Lehrpersonen als Lehrerarbeitszimmer und Lehrmittellager genutzt werden, werden wieder als Gruppenräume dem Schulunterricht zugeführt. Das heutige Schulleiterbüro wird akustisch nachgebessert und so als Büro für die Schulsozialarbeit bereitgestellt. In den beiden Geschossen im „Turmbau“ werden die Räume für die Lehrer eingebaut. Es sind dies Vorbereitungsräume für die Lehrerschaft, das Lehrmittellager und das Büro mit Besprechungszimmer für den Schulleiter. Vorgelagert wird hier auch eine kleine Wartezone für Besucher der Schulleitung.

Diesem Ausbau hat die kantonale Denkmalpflege zugestimmt.

### **3.2.2 Bauliche Massnahmen**

Folgende bauliche Leistungen, im Sinne eines Baubeschriebs aufgeführt, sind vorgesehen und in der Kostenübersicht entsprechend berücksichtigt:

- Bestandesaufnahmen von nicht dokumentierten Bau- und Anlagekomponenten
- Schützen von Bauteilen, Erstellen von notw. Provisorien, Demontagen und Abbrüche
- Instandstellen von tragenden Deckenelementen
- Brandschutzbekleidungen
- Wärmedämmungen der Aussenwände und der Dachkonstruktion
- Neue Elektroinstallation und Beleuchtung
- Neue Wärmeverteilung
- Wärmedämmung und Verkleidung der Aussenwände und Decken in Trockenbauweise
- Neue Innenwände in Gips und Holz
- Innentüren und Schliessanlage
- Treppenanlage in Metall
- Unterlagsböden
- Bodenbeläge in Holz und Textilien
- Schreinerarbeiten wie Simse und Abdeckungen
- Renovation der Anstriche auf Wänden und Decken im Zwischenbau
- Neue Anstriche auf Wänden und Decken
- Baureinigung
- Honorare für Architekt und Fachplaner
- Baunebenkosten
- Reserve für Unvorhergesehenes
- Eigenleistungen Immobilien IPM

## **3.3 Renovation Gebäudehülle Museggstrasse 21 und Mariahilfkirche**

### **3.3.1 Bedürfnisse**

Die Bedürfnisse sind im Wesentlichen die folgenden:

Der Dachabschluss des Gebäudes ist dicht und witterungsbeständig instand zu stellen. Die Funktionalität des Daches ist vollständig zu gewährleisten. Das Dach und die Dachgesimse sind komplett zu sanieren. Der defekte „Schindelunterzug“ ist zu erneuern. Ein fugenloses Unterdach soll künftig die erforderliche Dichtigkeit unter dem Ziegeldach (Einfacheindeckung mit Biberschwanzziegeln) gewährleisten.

Die Fassadenoberflächen müssen den Witterungsschutz wieder übernehmen können. Der defekte Aussenputz ist zu erneuern. Ein neuer mineralischer Abrieb und ein neuer Anstrich sollten das Gebäude wieder in neuem Glanz erstahlen lassen. Die Fenster- und Türabschlüsse, ausgenommen jener der Kirche, sind zu renovieren und wo nötig zu erneuern.

Diese Gesamtanierung enthält auch Massnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Bereich der Gruft.

Das Gebäude ist als ganze Einheit unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu sanieren. Da es sich beim ehemaligen Ursulinenkloster um ein Schutzobjekt handelt, ist eine enge Begleitung der Sanierung durch die kantonale Denkmalpflege vorgesehen.

### **3.3.2 Bauliche Massnahmen**

Folgende bauliche Leistungen, im Sinne eines Baubeschriebs aufgeführt, sind vorgesehen und in der Kostenübersicht entsprechend berücksichtigt:

- Bestandaufnahmen von nicht dokumentierten Bau- und Anlagekomponenten
- Schützen von Bauteilen, Erstellen von notw. Provisorien, Demontagen und Abbrüche
- Instandstellen von Mauerwerk und Feuchtigkeitsschutz im Bereiche der Gruft
- Instandstellen von Holztragwerk und Gesimsen
- Komplette Sanierung des Daches, mit bestehendem und neuem Bedachungsmaterial
- Kompletter Fensterersatz, ausgenommen bei der Kirche, mit Isolierglas
- Sonnenschutzanlage auf der Südseite, Stoffmarkisen analog Schulhaus
- Renovation Jalousieläden
- Komplette Sanierung der Aussenputze, Abschälen des Abriebs, Sanierung des Grundputzes und neuer Abrieb in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege
- Komplette neue Farbbeschichtung in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege
- Sanierung von Schlosserarbeiten
- Baureinigung
- Honorare für Architekt und Fachplaner
- Sanierung der angrenzenden Belagsoberflächen in der Umgebung
- Baunebenkosten
- Reserve für Unvorhergesehenes
- Eigenleistungen Immobilien IPM

## **3.4 Gebäudedokumentation**

Die Pläne der Schulanlage Mariahilf sind weitgehend digitalisiert. Die Grundrisse und Schnitte liegen für eine weitere Bearbeitung und Archivierung zweckdienlich vor.

Die Mariahilfkirche ist bezüglich der Pläne unzureichend dokumentiert. Der Bericht für eine Gesamtrenovation des Kircheninnenraums von Architekt Damian Widmer, Luzern, vom Februar 1982 beinhaltet eine Reihe von Untersuchungsergebnissen und Aufnahmen. Der kulturelle Wert der Kirche und insbesondere der Ausstattung ist bekannt und hinreichend dokumentiert. Digitale Daten von den Plänen der Kirche liegen keine vor.

Auch die Gebäude des ehemaligen Ursulinenklosters sind bezüglich der Plandaten nicht vollständig und unzureichend erfasst. Einzelne Geschosse und Fassaden sind gar nicht oder nicht im aktuellen Zustand erfasst. Digitale Daten sind keine vorhanden.

Einerseits sind Überlegungen und Abklärungen für eine längerfristige Nutzung der Kirche im Gang. Die Evaluation eines möglichen Nutzers ist sehr anspruchsvoll und benötigt entsprechend Zeit. Ein Beizug von Beratern und Experten, damit die Kirche einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden kann, ist nicht auszuschliessen.

Andererseits müssen längerfristig Renovationsarbeiten im Innern der Kirche in Betracht gezogen werden. Auch hier sind Vorarbeiten wie Expertisen und Beweissicherungen notwendig. Diese Massnahmen sollten eingeleitet werden können.

Dies gilt auch für die restlichen Gebäudeaufnahmen und die Digitalisierung der Gebäude.

Im Rahmen einer Diplomarbeit eines Studenten an der Fachhochschule Bern, Fachrichtung Restauration, werden derzeit Untersuchungen im Kirchenraum und an der Gebäudesubstanz der Kirche gemacht. Unter anderem sind aktuell photothermische Aufnahmen in Arbeit, damit man auch die Feuchtigkeitsinfiltrationen im Mauerwerk beurteilen und bewerten kann. Die Verantwortlichen der Stadt Luzern bleiben mit dem Studenten in Kontakt. Es werden wo immer möglich Synergien mit der Fachhochschule gesucht.

## **4 Kosten**

Zu allen nachfolgenden Kostenangaben gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Die Kostenberechnungen beruhen auf Massenauszügen und Berechnungen des Architekten und der Fachplaner Gebäudetechnik. Für einzelne und kostenrelevante Arbeitsgattungen liegen Unternehmerrichtpreise vor.
- Preisbasis: Schweizerischer Baupreisindex, Bundesamt für Statistik, Index 1. April 2007, 115,8 Punkte (Indexbasis 1998 = 100 %).
- Die Mehrwertsteuer von 7,6 % ist im Kostenvoranschlag enthalten.
- Die Genauigkeit beträgt +/-10 %. Zur Absicherung der Kostengenauigkeit sind rund 5 % der Baukosten als Reserve in den einzelnen Kostenpositionen eingerechnet und rund 5 % offen ausgewiesen.

Im Rahmen der detaillierten Ausführungsplanung werden die subventionsberechtigten Renovationskosten ermittelt und der Denkmalpflege des Kantons Luzern für die Subvention entsprechend beantragt.

#### **4.1 Sanierung und Umbau 1. und 2. Obergeschoss Museggstrasse 21, mit Mieterausbauten Kinderkrippe Campus**

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	62'000.–	
BKP 2 Gebäude	Fr.	1'260'000.–	
BKP 4 Umgebung	Fr.	75'000.–	
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	33'000.–	
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes	Fr.	80'000.–	
BKP 7 Eigenleistungen IMMO/IPM	Fr.	<u>80'000.–</u>	
<b>Total Sanierung und Umbau 1. und 2. Obergeschoss Museggstrasse 21</b>			<b><u>Fr. 1'590'000.–</u></b>

Davon entfallen Fr. 540'000.– auf den Mieterausbau Kinderkrippe Campus. Diese Kosten sind Bestandteil der Mietzinsberechnung (siehe 5.2, Mietvertrag).

#### **4.2 Ausbau 4. und 5. OG „Turmbau“ neben dem Mariahilfsschulhaus**

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	21'000.–	
BKP 2 Gebäude	Fr.	400'000.–	
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	19'000.–	
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes	Fr.	20'000.–	
BKP 7 Eigenleistungen IMMO/IPM	Fr.	<u>20'000.–</u>	
<b>Total Ausbau 4. und 5. OG „Turmbau“ neben dem Mariahilfsschulhaus</b>			<b><u>Fr. 480'000.–</u></b>

#### **4.3 Renovation Gebäudehülle Museggstrasse 21 und Mariahilfikirche**

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	55'000.–	
BKP 2 Gebäude	Fr.	2'167'000.–	
BKP 4 Umgebung	Fr.	200'000.–	
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	53'000.–	
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes	Fr.	125'000.–	
BKP 7 Eigenleistungen IMMO/IPM	Fr.	<u>125'000.–</u>	
<b>Total Renovation Gebäudehülle Museggstrasse 21 und Mariahilfikirche</b>			<b><u>Fr. 2'725'000.–</u></b>

Die Renovationskosten teilen sich auf die beiden Gebäudeteile wie folgt auf:

Kosten Gebäudehülle Museggstrasse 21	Fr.	1'880'000.–
Kosten Gebäudehülle Mariahilfikirche	Fr.	845'000.–

## 4.4 Gebäudedokumentation

Für die zu erbringenden Leistungen muss mit folgenden Kosten gerechnet werden. Diese Kosten sind anhand von Erfahrungswerten geschätzt.

### BKP 2 Gebäudekosten:

Honorare für Aufnahmen und Digitalisierung der Gebäude  
und der Umgebung Fr. 35'000.–

### BKP 5 Baunebenkosten:

Vervielfältigungen, Plots	Fr. 10'000.–	
Honorare für Gutachten und Analysen Kirchenraum	Fr. 35'000.–	
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes	Fr. 10'000.–	
BKP 7 Eigenleistungen IMMO/IPM	Fr. <u>10'000.–</u>	
<b>Total Kosten Gebäudedokumentation</b>		<b>Fr. <u>100'000.–</u></b>

## 4.5 Zusammenstellung der Kosten

Zusammengefasst sind die folgenden Investitionskosten zu budgetieren:

Sanierung und Umbau 1. und 2. Obergeschoss Museggstrasse 21 mit Mieterausbauten Kinderkrippe Campus	Fr. 1'590'000.–
Ausbau „Turmbau“ 4. und 5. Obergeschoss Museggstrasse 21	Fr. 480'000.–
Renovation Gebäudehülle Museggstrasse 21 und Mariahilfkirche	Fr. 2'725'000.–
Gebäudedokumentation	Fr. <u>100'000.–</u>
<b>Total Gesamtinvestition, erforderlicher Baukredit</b>	<b>Fr. <u>4'895'000.–</u></b>

## 5 Vermietung

### 5.1 Mieter

Die Kinderkrippe Campus ist ein Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB mit Sitz in Luzern. Der Verein leistet einen wichtigen Beitrag zur Vereinbarkeit von Berufs- und Familienarbeit. Er stellt ein Angebot bereit für familienergänzende Kinderbetreuung für nichtschulpflichtige Kinder Studierender und Mitarbeitender (Angehöriger) der Universität Luzern, der Hochschule Luzern und der Pädagogischen Hochschule Zentralschweiz (PHZ). Mitglieder und somit

Träger des Vereins sind die Universität Luzern, die Hochschule Luzern und die PHZ. Aus diesen Reihen bestellt sich auch der Vorstand des Vereins.

## **5.2 Mietvertrag**

Für die Nutzung bzw. die Vermietung des 1. und teilweise des 2. Obergeschosses für die Kinderkrippe Campus wird folgender Mietvertrag abgeschlossen:

Der Mietzins pro Jahr beträgt Fr. 75'000.–.

Der Mietvertrag beinhaltet nebst dem oben erwähnten Mietzins zusammengefasst folgende Punkte:

- Die Beschreibung des Mietobjekts mit den Büroräumen und Nebenräumen.
- Mietbeginn: 1. Januar 2009
- Mietdauer zehn Jahre mit Option von weiteren fünf Jahren
- Zahlungsbedingungen
- Regelung der Heizungs-, Neben- und Reinigungskosten
- Übliche Regelungen betreffend Mieterausbauten, Gebäudebeschriftungen und dgl.

Der Mietvertrag liegt als Entwurf vor. Am 13.12.2007 hat sich der Verein Kinderkrippe Campus im Rahmen einer ausserordentlichen Generalversammlung für das Projekt und das Mietverhältnis entschieden.

## **6 Terminierung und Etappierung**

Für die Planung und Ausführung sind verschiedene Phasen vorgesehen.

Die Sanierung der allgemeinen Räume, der Umbau und die Sanierung des 1. und 2. Obergeschosses, mit dem Mieterausbau der Kinderkrippe bilden ein in sich abgeschlossenes Projekt. Der Ausbau „Turmbau“ kann terminlich parallel zur Innensanierung erfolgen.

Die Gesamtsanierung der Gebäudehülle bildet wiederum bezüglich Termin und Projektorganisation ein eigenständiges Projekt.

Dies gilt auch für das Projekt „Gebäudedokumentation“.

Es sind folgende Termine vorgesehen:

Für die Sanierung und Renovation der allgemeinen Räume, den Umbau und Mieterausbau für die Kinderkrippe Campus und den Ausbau des „Turmbaus“ für die Schule sind folgende Eckwerte geplant:

- |   |            |
|---|------------|
| ▪ Bewilligung Ausführungskredit           | 21.02.2008 |
| ▪ Beginn Planung                          | 01.05.2008 |
| ▪ Beginn Arbeitsausschreibungen           | 01.05.2008 |
| ▪ Plan- und Ausführungsgenehmigung Nutzer | 15.06.2008 |
| ▪ Material- und Farbkonzept               | 15.06.2008 |
| ▪ Baubeginn                               | 01.06.2008 |
| ▪ Bezug der Räume durch die Kinderkrippe  | 12.12.2008 |
| ▪ Mietbeginn Kinderkrippe Campus          | 01.01.2009 |

Für die Gesamtsanierung der Gebäudehülle ist folgender Ablauf vorgesehen:

- |  |               |
|--|---------------|
| ▪ Bewilligung Ausführungskredit            | 21.02.2008    |
| ▪ Evaluation Architekt (Honorarsubmission) | ab 04.02.2008 |
| ▪ Beginn Planung                           | 01.05.2008    |
| ▪ Beginn Arbeitsausschreibungen            | 01.05.2008    |
| ▪ Genehmigung Farb- und Materialkonzept    | 01.07.2008    |
| ▪ Baubeginn Dach Museggstrasse 21          | 01.07.2008    |
| ▪ Bauende Dach Museggstrasse 21            | 01.10.2008    |
| ▪ Baubeginn Fassade Museggstrasse 21       | 01.07.2008    |
| ▪ Bauende Fassade Museggstrasse 21         | 01.12.2008    |
| ▪ Baubeginn Fassade Kirche                 | 01.04.2009    |
| ▪ Bauende Fassade Kirche                   | 01.08.2009    |
| ▪ Abschluss Gesamtsanierung mit Umgebung   | 01.11.2009    |

Die nachfolgende Terminübersicht zeigt die Darstellung der drei Projektgruppen:

- Sanierung und Renovation 1. und 2. Obergeschoss Museggstrasse 21 mit Mieterausbauten Kinderkrippe Campus
- Ausbau „Turmbau“ 4. und 5. Obergeschoss Museggstrasse 21
- Renovation Gebäudehülle Museggstrasse 21 und Mariahilfkirche



## 7 Schlussbemerkung

Nach Auszug des Betreibungsamtes aus der Liegenschaft Museggstrasse 21 im Jahre 2004 sollten die Räumlichkeiten schnellstens wieder vermietet werden. Mit der Pädagogischen Hochschule Zentralschweiz schien ein Mieter gefunden. Der beantragte Kredit zur Sanierung der Räumlichkeiten wurde vom Parlament jedoch zurückgewiesen. Der Kanton war unter den neuen Voraussetzungen nicht mehr an einer Miete interessiert. Kurz darauf ging die Motion 100 von Cony Grünenfelder, „Substanzerhalt des ehemaligen Ursulinenklosters Mariahilf“, ein. Der Grosse Stadtrat hat diese Motion am 2. November 2006 überwiesen.

Im Frühjahr 2007 meldete der Verein Kinderkrippe Campus sein Mietinteresse an den leer stehenden Räumlichkeiten an. In der Folge wurden die baulichen Sanierungsmassnahmen für die beiden Geschosse ermittelt und kostenmässig berechnet. Gleichzeitig wurden auch die Sanierungsmassnahmen für die gesamte Gebäudeanlage, im Sinne der Motion 100, ermittelt.

Mit dem vorliegenden Kreditantrag können die Voraussetzungen geschaffen werden, die seit drei Jahren leer stehenden Räume einer längerfristigen Nutzung zuzuführen und den angestrebten Finanzertrag zu erzielen. Gleichzeitig wird mit der vorgesehenen Substanzsanierung eine historisch wertvolle Gebäudeanlage gesichert. Unbeantwortet bleibt zurzeit die Frage der künftigen Nutzung der Kirche.

## 8 Antrag

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat

- einen Baukredit von Fr. 4'895'000.–
  - für die Sanierung, den Umbau und die Renovation der Liegenschaft Museggstrasse 21 (1. und 2. Obergeschoss),
  - den Ausbau des „Turmbaus“ West für schulische Zwecke,
  - die Aussensanierung der Museggstrasse 21 und der Mariahilfkirche,
  - die Erstellung einer umfassenden Gebäudedokumentation;
- die Aufwendungen dem Projekt I09006.02, Fibukonto 503.05, zu belasten;
- die Motion 100, Cony Grünenfelder namens der GB/JG-Fraktion, vom 29. September 2005: „Substanzerhalt des ehemaligen Ursulinenklosters Mariahilf“, als erledigt abzuschreiben.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 19. Dezember 2007

Urs W. Studer  
Stadtpräsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber

## **Der Grosse Stadtrat von Luzern,**

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 70 vom 19. Dezember 2007 betreffend

### **Museggstrasse 21 und Mariahilfkirche, Innen- und Aussensanierung; Baukredit,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 Ziff. 2 lit. a und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 87 des Geschäftsreglements vom 11. Mai 2000,

#### **beschliesst:**

- I. Für die Sanierung, den Umbau und die Renovation der Liegenschaft Museggstrasse 21 (1. und 2. Obergeschoss), für den Ausbau des „Turmbaus“ West für schulische Zwecke, für die Aussensanierung der Museggstrasse 21 und der Mariahilfkirche und für die Erstellung einer umfassenden Gebäudedokumentation wird ein Baukredit von Fr. 4'895'000.– bewilligt.
- II. Die Aufwendungen sind dem Projekt I09006.02, Fibukonto 503.05, zu belasten.
- III. Die Motion 100, Cony Grünenfelder namens der GB/JG-Fraktion, vom 29. September 2005: „Substanzerhalt des ehemaligen Ursulinenklosters Mariahilf“, wird als erledigt abgeschrieben.
- IV. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 21. Februar 2008

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Beat Züsli  
Ratspräsident

Toni Göpfert  
Stadtschreiber