

Stadt Luzern

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 22. Dezember 2010 (StB 1112)

B+A 52/2010

Sportanlage Tribtschen

- Gesamtsanierung der Tribüne
und der Garderoben
- Neubau von Lagerräumen
- Baukredit

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
24. Februar 2011

Bezug zur Gesamtplanung 2011–2015

Leitsatz Gesellschaft

Luzern macht sich für eine lebendige Stadtregion in Freiheit und Sicherheit stark.

Stossrichtungen

Zeitgemässes Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebot sicherstellen

Projektplan

I34011

Sportanlage Tribtschen, Tribüne und Garderoben

Übersicht

Die Gebäulichkeiten der 1964 erstellten Sportanlage Tribtschen, der Heimat des Fussballklubs FC Kickers Luzern, befinden sich in einem schlechten Zustand. Weil bis heute keine umfassenden Sanierungsarbeiten ausgeführt wurden, weist die Anlage seit längerem erhebliche bauliche, energetische und betriebliche Mängel auf und muss erneuert werden. Von verschiedener Seite wurde, mit Blick auf die künftige Entwicklung der näheren und weiteren Umgebung des Platzes, dessen Berechtigung in Frage gestellt. Der Stadtrat hat diese Frage geprüft und kam im Juni 2008 zum Schluss, dass die Sportanlage Tribtschen mindestens für die nächsten 15 bis 20 Jahre in der bisherigen Form weitergenutzt werden soll.

Aufgrund des baulichen Zustandes und der städtebaulich-architektonischen Bedeutung der Sportanlage Tribtschen – insbesondere des Tribünengebäudes – gab der Stadtrat den Auftrag, mit einer Machbarkeitsstudie zu klären, ob eine gesamtheitliche Sanierung der bestehenden Infrastruktur oder ein Garderobenneubau die richtige Lösung sei.

Unter Berücksichtigung der betrieblichen, denkmalpflegerischen und finanziellen Aspekte entschied der Stadtrat im Sommer 2010, eine Gesamtsanierung der Tribünen zu realisieren, mit dem Ziel, dass die Anlage weitere 15 bis 20 Jahre der sportlichen Nutzung dient.

Im Erdgeschoss bleiben die bestehenden Raumstrukturen weitestgehend erhalten. Anstelle der Wohnung im 1. Obergeschoss werden zwei Garderoben realisiert. Mit der vorgesehenen Anordnung der Räume werden die Voraussetzungen geschaffen, die einen geordneten Spielbetrieb des FC Kickers in der heutigen Form weiter ermöglichen.

Die 2006 als Provisorium aufgestellten Garderobencontainer werden demontiert und künftig für andere Sportanlagen weiterverwendet.

Die gesamte Anlage rund um die Tribüne wird durch das Wegfallen der störenden Garderobencontainer und mit dem Ersatzneubau der Lagerräume städtebaulich, gestalterisch und betrieblich markant aufgewertet.

Mit vorliegendem Bericht und Antrag wird die geplante Gesamtsanierung der Tribüne und der Garderoben sowie der Neubau von Lagerräumen vorgestellt und der erforderliche Baukredit von 2,3 Mio. Franken beantragt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	5
1.1 Geschichte	5
1.2 Städtebauliche und denkmalpflegerische Würdigung	5
1.3 Betriebliche Eignung, Notwendigkeit	6
1.4 Spielbetrieb	6
1.5 Baulicher Zustand	6
1.6 Rahmenbedingung	7
1.7 Raumbedarf	7
2 Machbarkeitsstudie	8
2.1 Auftrag	8
2.2 Resultat der Machbarkeitsstudie	9
3 Projekt	12
3.1 Projektbeschreibung	12
3.2 Projektkosten	16
3.3 Unterhalts- und Betriebskosten	16
4 Zu beanspruchendes Konto	17
5 Beiträge Dritter	17
5.1 Denkmalpflege	17
5.2 Sport-Toto-Beitrag	17
5.3 FC Kickers	17
6 Termine	17
7 Antrag	18

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

1.1 Geschichte

Als Vorbereitung für die Neubauten der Kantonsschule Alpenquai wurde die ehemalige Sportanlage Tribschenmoos an den heutigen Standort verschoben. Das Tribünengebäude wurde zwischen 1962 und 1964 vom Berner Architekten Vittorio Muzzolini in Sichtbetonbauweise erstellt.

Im Jahre 2006 erfolgte eine Inventarisierung der Sportanlage Tribschen durch das Ressort Denkmalpflege und Kulturgüterschutz der Stadt Luzern. Der Stadtrat beschloss am 18. Juni 2008, gestützt auf die Ausführungen in der Protokollnotiz 39, dass die Sportanlage Tribschen mindestens für die nächsten 15 bis 20 Jahre in der bisherigen Form weitergenutzt werden soll. Am 2. Juli 2009 besichtigten Vertreter der kantonalen Denkmalpflege, des FC Kickers und der Dienstabteilung Immobilien der Stadt Luzern die Anlage, deren Schutzwürdigkeit in der Folge bestätigt wurde.

Bis heute wurden keine umfassenden Sanierungsarbeiten ausgeführt.

1.2 Städtebauliche und denkmalpflegerische Würdigung



Das Tribünengebäude wird als typischer Eisenbetonbau der 60er-Jahre bezeichnet. Die bautypologisch äusserst interessante und elegante Betonrippenkonstruktion prägt das Erscheinungsbild der Strassenfassade massgeblich. Zusammen mit dem Spielfeld bildet die ganze Anlage ein bemerkenswert klar konstruiertes und elegantes Ensemble des Sportplatzbaus aus den 60er-Jahren in Luzern. Das Tribünengebäude wird gemäss Inventar als schützenswert eingestuft. Gewürdigt wird insbesondere das Zusammenspiel zwischen Statik, Architektur und Nutzung. Das Tribünengebäude wird architektonisch, denkmalpflegerisch und städtebaulich als schützenswert eingestuft.

1.3 Betriebliche Eignung, Notwendigkeit

Die Sportanlage Tribschen hat für das Sportanlagenangebot der Stadt Luzern eine hohe Bedeutung. Der Entscheid des Stadtrates, die Anlage weiterhin für mindestens 15 bis 20 Jahre für sportliche Nutzungen frei zu halten, wird von den Nutzenden begrüsst. Aus Sicht des Stadtrates kann auf die entsprechenden Kapazitäten nicht verzichtet werden. Stünde die Anlage nicht mehr zur Verfügung, müssten alternative Infrastrukturen bereitgestellt werden, um die geforderten Kapazitäten im Bereich Vereinssport sicherzustellen. Für die festgelegte Nutzungsdauer ist es gerechtfertigt, die Infrastrukturbauten zweckmässig bereitzustellen.

1.4 Spielbetrieb

Die Sportanlage Tribschen wird seit der Eröffnung im Jahre 1965 primär vom Fussballklub FC Kickers genutzt. Der 1907 gegründete FC Kickers ist ein gut funktionierender Sportklub, der vor allem im Kinder- und Jugendfussball (gegen 200 Jugendliche) stark vertreten ist.¹ Aus betrieblicher Sicht genügen die vorhandenen Garderoben- und Duschräume den Bedürfnissen des FC Kickers seit längerer Zeit nicht mehr.² Ein Gesuch des FC Kickers vom Mai 2003 mit Projektvorschlägen zur Verbesserung des Garderobenangebotes wurde damals aufgrund der offenen Arealentwicklung, insbesondere im Zusammenhang mit der Zukunft des Areals „Butterzentrale“, nicht weiterverfolgt. Hingegen wurde im September 2006 das Angebot mit Garderoben-/Duschencontainern für rund Fr. 250'000.– ergänzt. Die provisorischen Bauten wurden im Osten der Tribüne für eine Dauer von fünf Jahren bis Ende Oktober 2011 bewilligt (StB 932 vom 20. September 2006). Weitere, in früheren Jahren westlich der Tribüne vermutlich in Eigenregie entstandene und bisher geduldete Bauten bestätigen die betrieblich unzureichende Infrastruktur innerhalb der Tribüne der Sportanlage Tribschen. Die bestehende Tribünenanlage, von welcher aus regelmässig über 100 Fussballbegeisterte die Mannschaften unterstützen, hat – dank ihrer Einmaligkeit – für den FC Kickers einen hohen Identifikationswert. Ein Erhalt würde daher sehr begrüsst.

1.5 Baulicher Zustand

Im Innern umfasst das Tribünengebäude im Wesentlichen vier Garderoben, zwei Duschräume und ein Klublokal im Erdgeschoss sowie eine 4-Zimmer-Wohnung, eine Waschküche und ein Sitzungszimmer im Obergeschoss. Lediglich das Klublokal im Erdgeschoss der Tribüne wurde 1980 umgebaut und erweitert.

Wegen der geringen Überdeckung der Armierungseisen mit Beton sind seit einigen Jahren an

¹ Insgesamt verfügt der FC Kickers über 15 Mannschaften: 4 Aktivmannschaften im Liga-Betrieb, je 1 Junioren-A und -B-Mannschaft in der Coca Cola Junior League (höchste Juniorenkategorie) und 9 Juniorenmannschaften; rund 200 Spielende sind im Alter zwischen 7 und 13 Jahren.

² Die Plätze der Sportanlage Tribschen sind täglich von 17 bis 21.30 Uhr belegt. Meist trainieren mehrere Mannschaften auf einem Platz. Ebenso stark frequentiert sind die Garderoben. Eine Synergie mit den Garderobenräumen des RZE ist nicht möglich: Die Räume im REZ werden ab Anfang September bis Ende März zeitgleich (täglich 17–21.30 Uhr) durch die Eissportvereine genutzt.

den Fassaden gravierende Schäden sichtbar (Betonabplatzungen, rostende Armierungseisen). Verschiedene von der Immobilienabteilung der Stadt Luzern in Auftrag gegebene Untersuchungen zeigen die dringende Notwendigkeit einer umfassenden Betonsanierung auf. Gemäss einem Überprüfungsbericht vom Mai 2006 zur Gebäudestatik ist die Tragsicherheit noch gewährleistet, die vereinzelt abbröckelnden Betonteilchen werden jedoch zunehmend zu einem Sicherheitsrisiko für die Nutzenden. Gemäss Aktennotiz 3 der Kontrolle vom 29. Mai 2007 weist der Bauingenieur darauf hin, dass „im Sinne der Sicherheit und Nutzung die Sanierung in den nächsten 2 Jahren unumgänglich durchzuführen ist“. Das Tribünendach ist mit asbesthaltigen Eternitplatten gedeckt. Die seitlichen Verglasungen (Bruchsicherheit) und die betonierten Brüstungen (Höhe) genügen den heutigen Sicherheitsvorschriften nicht mehr. Bei den Stufenelementen der Tribüne sind Risse entstanden, durch die Wasser eindringt. Die haustechnischen Installationen sind veraltet und entsprechen wie die Wärmedämmung der Gebäudehülle bei Weitem nicht mehr den heutigen gesetzlichen Anforderungen. Der allgemeine bauliche Zustand des Tribünengebäudes wird als schlecht beurteilt. Der Zustand der Spielfelder kann heute als gut eingestuft werden. Sanierungen im Rahmen des jährlichen Unterhaltes bleiben vorbehalten.

1.6 Rahmenbedingung

Mit Protokollnotiz 39 vom 18. Juni 2008 hat der Stadtrat dem Weiterbestand der Sportanlage Tribtschen (FC Kickers) mindestens für die nächsten 15 bis 20 Jahre zugestimmt.³ In dieser Protokollnotiz wurde zum baulichen Zustand folgende Aussage gemacht:

„Für die Sanierung der Infrastruktur des Kickersplatzes wird mit einem Investitionsbedarf von 1,5 bis 2,0 Mio. Franken gerechnet. Der Sanierungsbedarf betrifft vorab die Hochbauten, bei denen die Betonstruktur in einem schlechten Zustand ist und wegen abbröckelnden Teilen zu einem Sicherheitsrisiko für die Benutzer wird. Zudem ist die Anlage auch in betrieblicher Hinsicht und bezüglich der sanitären Anlagen veraltet.“

Abklärungen haben ergeben, dass die Garderoben im Regionalen Eiszentrum REZ und in der Kantonsschule wohl für einzelne Grossveranstaltungen zur Verfügung gestellt werden können, nicht jedoch für eine Dauermitbenutzung.

1.7 Raumbedarf

Damit der Verein seinen Spielbetrieb weiterhin aufrechterhalten und die Anlage generell gut genutzt werden kann, muss das nachfolgend aufgeführte Raumprogramm zur Verfügung

³ Eine grundsätzlich denkbare Verlegung des Spielbetriebes des FC Kickers auf die Allmend oder in die Wartegg-Anlage ist nicht möglich, da diese Plätze bereits ebenso stark belegt sind. Trotz der in jüngster Vergangenheit erstellten Kunstrasenplätze auf der Allmend und im Wartegg sind diese Plätze punkto Belegung bereits wieder an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt.

stehen. Die Anzahl und Grösse der Räumlichkeiten ermöglichen eine optimale Auslastung der zwei bestehenden Spielfelder.

Raumbezeichnung			
4	Garderoben	13–17	m ²
2	Garderoben	25	m ²
5	Duschen	6–10	m ²
1	Garderobe und Dusche für Trainer/Schiedsrichter	4	m ²
1	Sanitätszimmer, kombiniert mit Garderobe und Dusche für Trainer/Schiedsrichter	11	m ²
2	Toiletten für Damen		
2	Toiletten für Herren		
1	Toiletten für Behinderte		
1	Toilette mit externem Zugang		
1	Wasch- und Trocknungsraum	12	m ²
1	Kassaraum	4	m ²
1	Sitzungsraum	21	m ²
1	Klublokal	45	m ²
1	Küche	9	m ²
1	Lageraum für Vereinsmaterial, beheizt	15	m ²
1	Lageraum für Restauration, unbeheizt	25	m ²
1	Lageraum für Vereinsmaterial, unbeheizt	44	m ²
1	Technikraum	16	m ²

2 Machbarkeitsstudie

Mit Protokollnotiz 34 vom 15. Juli 2009 wurden dem Stadtrat die Nutzung, der bauliche Zustand sowie die städtebaulich-architektonische Bedeutung der Sportanlage Tribtschen – insbesondere des Tribünengebäudes – vorgestellt. Dabei stimmte der Stadtrat zu, eine Machbarkeitsstudie zur Klärung der Frage „Sanierung oder Neubau der Tribüne und Garderoben“ bei der Sportanlage Tribtschen auszuarbeiten. Den notwendigen Kredit von Fr. 50'000.– bewilligte der Stadtrat mit StB 750 am 9. September 2009.

2.1 Auftrag

Für das vom Stadtrat definierte Ziel, die Sportanlage Tribtschen mindestens für die nächsten 15 bis 20 Jahre in der bisherigen Form weiternutzen zu können, sind bauliche Massnahmen am Tribünengebäude unumgänglich. Anhand einer Machbarkeitsstudie sollen die betriebli-

chen Eignungen, die städtebaulich-architektonischen Wirkungen und die finanziellen Konsequenzen aufgezeigt werden.

- Variante A: Sanierung
Das bestehende Tribünengebäude wird bautechnisch saniert. Auf betriebliche Anpassungen wird verzichtet.
- Variante B: Sanierung mit betrieblichen Ergänzungen
Das bestehende Tribünengebäude wird bautechnisch saniert. Gleichzeitig werden betriebliche Ergänzungen und Erweiterungen vorgenommen.
- Variante C: Neubau
Das bestehende Tribünengebäude wird abgebrochen und durch einen Garderobenneubau ersetzt. Dabei werden die betrieblichen Bedürfnisse optimal berücksichtigt.

Die Entscheidungsgrundlagen wurden durch eine Arbeitsgruppe mit externer Unterstützung unter der Federführung der Dienstabteilung Immobilien/Bauprojektmanagement erarbeitet. Die betrieblichen Anliegen wurden von der Dienstabteilung Kultur und Sport sowie einer Vertretung des Nutzers (FC Kickers) wahrgenommen, diejenigen der Denkmalpflege durch das Ressort Denkmalpflege und Kulturgüterschutz der Stadt Luzern.

2.2 Resultat der Machbarkeitsstudie

In der nachfolgenden Zusammenstellung werden insgesamt sieben Varianten verglichen, die grob in vier Gruppen unterteilt werden können.

- Äussere Renovation (Variante A)
Diese Variante wurde als Vergleich erarbeitet, weil sie im StB 750 vom 9. September 2009 gefordert wird. Die Gebrauchstauglichkeit der Anlage für die nächsten 20 Jahre ist bei dieser Variante bei Weitem nicht sichergestellt. Aus Sicht des Immobilieneigentümers, des Betriebes und des Energieverbrauchs kann Variante A nicht verantwortet werden.
- Gesamtheitliche Sanierung mit Erhalt der Wohnung im 1. Obergeschoss (Varianten B1–B3)
- Gesamtheitliche Sanierung mit Garderoben anstelle der Wohnung (Varianten B4–B5)
- Neubau (Variante C)

Bei allen Varianten sind die notwendigen räumlichen Voraussetzungen erfüllt, was die Anzahl der benötigten Räume betrifft. Die Raumflächen weichen je nach Variante erheblich voneinander und vom Soll-Wert (empfohlener Wert) ab, lassen einen geordneten Betrieb

jedoch zu. Mit Ausnahme der Variante A ist auch der Innenausbau in einer Qualität vorgesehen, die den Spielbetrieb des FC Kickers in der heutigen Form weiter ermöglicht.

Der FC Kickers ist sich bewusst, dass sich bei allen Varianten während der Bauzeit betriebliche Einschränkungen ergeben werden. Zusammen mit den Verantwortlichen des FC Kickers sowie der Dienstabteilung Kultur und Sport wird organisatorisch ein Weg gesucht, um die betrieblichen Einschränkungen möglichst gering zu halten.

Der Zustand der Bocciaanlage des FC Kickers war nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie und wurde deshalb nicht beurteilt.

	Äussere Renovation	Gesamtsanierung mit Erhalt der Wohnung			Mit Garderoben anstelle Wohnung		Neubau
	Variante A	Variante B1	Variante B2	Variante B3	Variante B4	Variante B5	Variante C
Massnahmen	Pinselrenovation der Gebäudehülle und der Wohnung Container ¹ bleiben. Geduldete Lagerbauten ² bleiben.	Gesamtsanierung der Tribüne und der Wohnung Container ¹ bleiben. Geduldete Lagerbauten ² bleiben.	Gesamtsanierung der Tribüne und der Wohnung Garderobencontainer ¹ bleiben. Neues Lagergebäude	Gesamtsanierung der Tribüne und der Wohnung Neues Garderoben- und Lagergebäude	Gesamtsanierung der Tribüne Garderoben anstelle der Wohnung Container ¹ entfallen. Geduldete Lagerbauten ² bleiben.	Gesamtsanierung der Tribüne Garderoben anstelle der Wohnung Container ¹ entfallen. Neues Lagergebäude	Abbruch der bestehenden Infrastruktur Neubau
Verzicht auf	Energetische Sanierung, haustechnische Sanierung, Innensanierung der Tribüne Schalldämmung zwischen Tribüne und Wohnung	Schalldämmung zwischen Tribüne und Wohnung	Schalldämmung zwischen Tribüne und Wohnung	Schalldämmung zwischen Tribüne und Wohnung	Kein Verzicht	Kein Verzicht	Kein Verzicht
Anzahl der für den Betrieb erforderlichen Räume	Genügend	Genügend	Genügend	Genügend	Genügend	Genügend	Genügend
Deckungsgrad der für den Spielbetrieb massgebenden Raumflächen Sollwert = 100 %	Die realisierbaren Raumflächen erfüllen die empfohlenen Richtwerte des BASPO zu 65,5 %.	Die realisierbaren Raumflächen erfüllen die empfohlenen Richtwerte des BASPO zu 65,5 %.	Die realisierbaren Raumflächen erfüllen die empfohlenen Richtwerte des BASPO zu 66,7 %.	Die realisierbaren Raumflächen erfüllen die empfohlenen Richtwerte des BASPO zu 72,1 %.	Die realisierbaren Raumflächen erfüllen die empfohlenen Richtwerte des BASPO zu 63,1 %.	Die realisierbaren Raumflächen erfüllen die empfohlenen Richtwerte des BASPO zu 64,3 %.	Die realisierbaren Raumflächen erfüllen die empfohlenen Richtwerte des BASPO zu 100 %.
Städtebau / Architektur	Unbefriedigend, störende Ergänzungsbauten wie Garderobencontainer und Lager	Unbefriedigend, störende Ergänzungsbauten wie Garderobencontainer und Lager	Unbefriedigend, störender Garderobencontainer	Städtebauliche und architektonische Aufwertung durch Ersatzneubau der Ergänzungsbauten	Aufwertung durch Wegfallen störender Garderobencontainer	Städtebauliche Aufwertung durch Wegfallen störender Garderobencontainer und Ersatzneubau von Lager	Städtebauliche Neuinterpretierung, Verlust der schützenswerten Tribüne
Ertrag pro Jahr	Wohnung: Fr. 7'200.–/a	Whg: Fr. 12'000.–/a	Whg: Fr. 12'000.–/a	Whg: Fr. 12'000.–/a	Fr. 0.–	Fr. 0.–	Fr. 0.–
Nutzungshorizont	< 10 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	30 Jahre
Investitionen Fr.	Fr. 870'000.–	Fr. 1'937'000.–	Fr. 2'116'000.–	Fr. 2'558'000.–	Fr. 2'082'000.–	Fr. 2'262'000.–	Fr. 2'440'000.–
Investitionen %		100 %	109,2 %	132,1 %	107,5 %	117,8 %	126 %

¹ Garderobencontainer: Erstellt 2006 mit befristeter Bewilligung bis 2011.

² Geduldete Lager durch FC Kickers erstellt.

Alle in der vorangegangenen Tabelle aufgezeigten Varianten sind im Anhang beschrieben.

3 Projekt

Anlässlich seines Sommerseminars 2010 hat der Stadtrat in der Gesamtplanung 2011–2015 einen Investitionsbetrag von 2,3 Mio. Franken für die Sportanlage Tribtschen reserviert. Dies entspricht dem Aufwand der für die Realisierung vorgeschlagenen und nachfolgend beschriebenen Variante B5 aus der Machbarkeitsstudie.

3.1 Projektbeschreibung

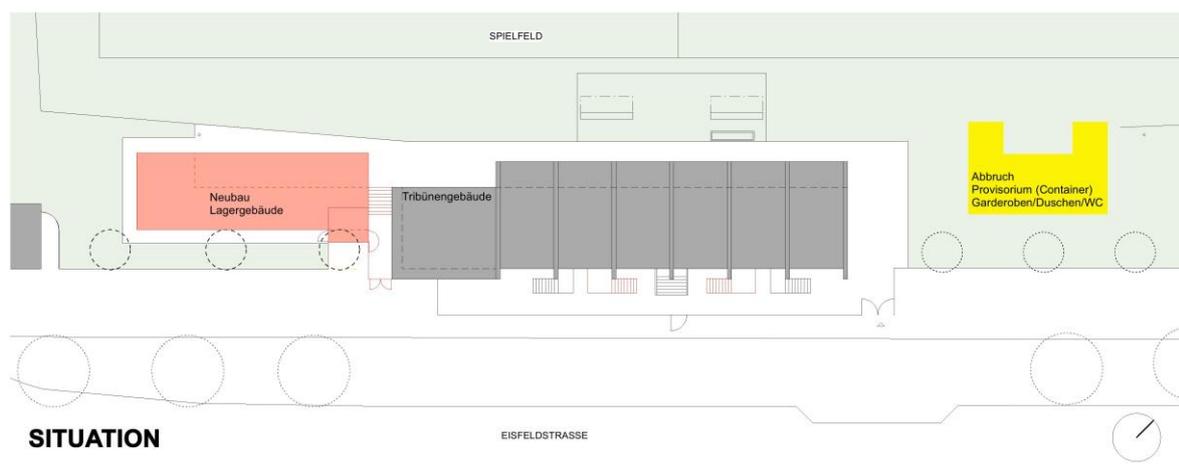
Die geplante Gesamtansanierung setzt sich zum Ziel, dass das Tribünengebäude mit seiner Infrastruktur weitere 15 bis 20 Jahre der sportlichen Nutzung der Anlage dient.

Situation

Die 2006 als Provisorium östlich der Tribüne aufgestellten Garderobencontainer (gelb) werden demontiert und auf andere Sportanlagen verschoben. Sie werden dort anderen Vereinen zur Verfügung stehen. Die bisher geduldeten Lagerbauten westlich der Tribüne werden durch einen Neubau ersetzt (rot).

Die gesamte Sportanlage rund um die Tribüne wird durch das Wegfallen der ästhetisch störenden Garderobencontainer und der geduldeten Bauten städtebaulich, gestalterisch und betrieblich markant aufgewertet. Im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau des Lagergebäudes wird zudem die Situation im Zugangsbereich verbessert.

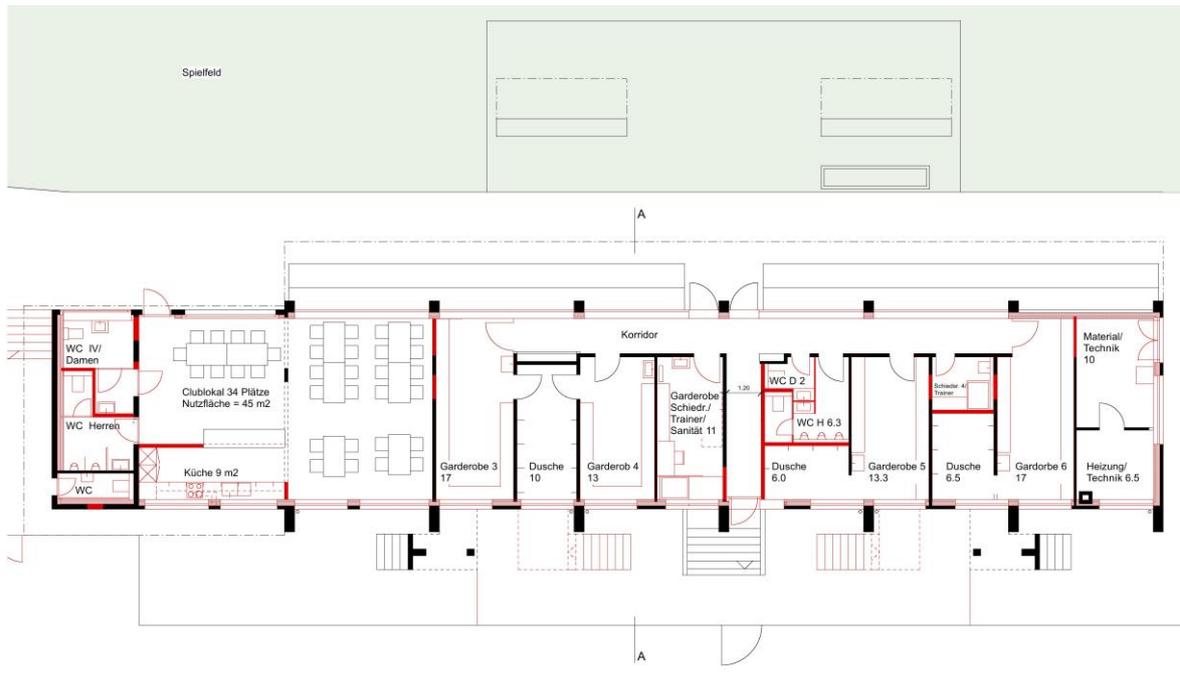
Ins Lagergebäude räumlich eingebunden entsteht, mit freiem Blick aufs Spielfeld, ein attraktiver, gedeckter Aussenplatz.



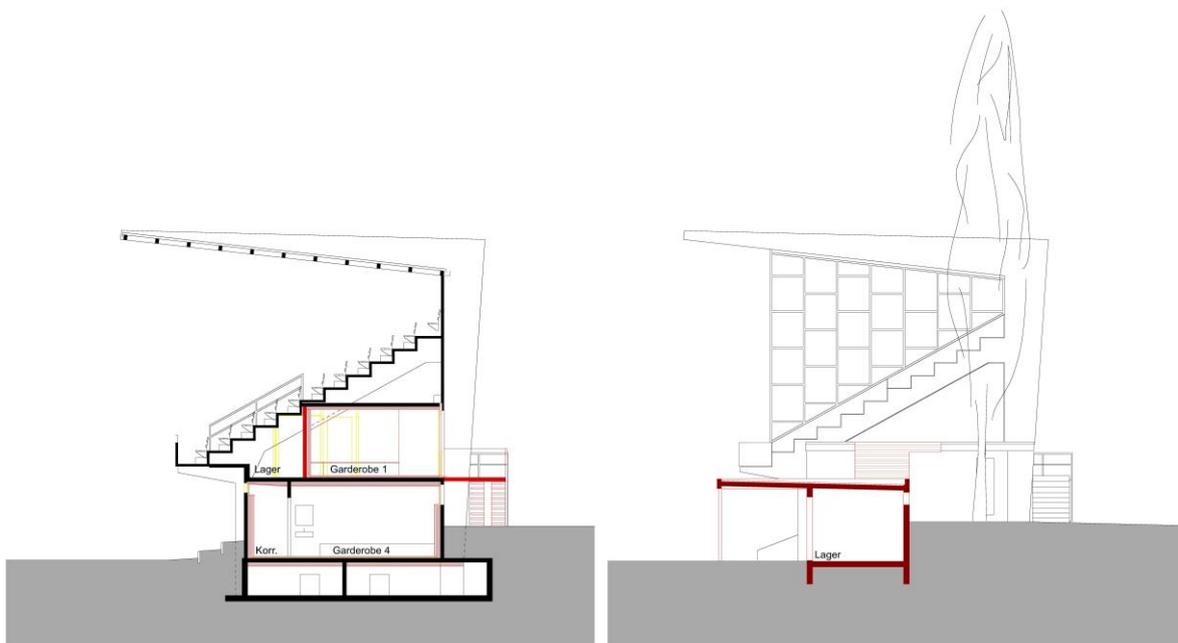
Erdgeschoss

Im Erdgeschoss bleiben die bestehenden Raumstrukturen weitestgehend erhalten. Räumliche Umdispositionen im Bereich des Klublokals und eine unabhängig von den Öffnungszeiten von aussen zugängliche Toilette führen zu betrieblichen Verbesserungen. Durch die Schaffung

separater Garderoben-, Dusch- und Toilettenräume für Schiedsrichter, Trainer und Damen wird den gesellschaftlichen Veränderungen im Fussballsport Rechnung getragen.



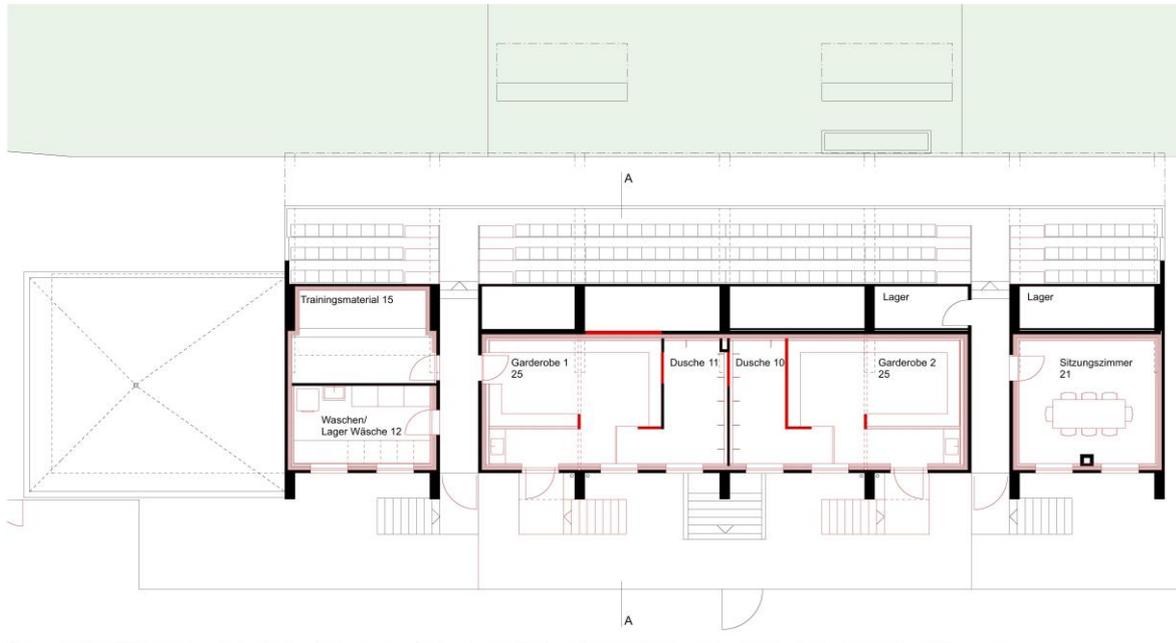
ERDGESCHOSS TRIBÜNENGEBÄUDE



SCHNITT TRIBÜNENGEBÄUDE / SCHNITT LAGERGEBÄUDE

Obergeschoss

Anstelle der Wohnung im 1. Obergeschoss werden zwei Garderoben realisiert. Die zweckdienliche räumliche und betriebliche Anordnung dieser Garderoben wird von den Nutzenden begrüsst. Die Garderoben im Obergeschoss werden mit zwei Metalltreppen separat (vom Match-Publikum getrennt) erschlossen.



OBERGESCHOSS

Bauliche Massnahmen

Im Zusammenhang mit der Instandsetzung der Gebäudehülle wird an den Sichtbetonfassaden und Kragarmen die schadhafte Betonoberfläche so weit wie notwendig abgetragen, die Stahlarmierung freigelegt, mit einem Korrosionsschutz versehen, und anschliessend werden die Betonausbrüche reprofiliert. Zur Verbesserung der Erdbebensicherheit werden Kreuzbänder in Stahl im Bereich der Kragarme sowie an Wänden im Gebäudeinnern angebracht. Die asbesthaltigen Eternitplatten auf dem Dach werden vorschriftsgemäss entsorgt, die Spenglerarbeiten sowie die Fenster und Aussentüren werden ersetzt. Die seitlichen Verglasungen der Tribüne werden ausgetauscht. Die Fugen zwischen den Winkelelementen der Tribüne und den Leitungsdurchführungen im Untergeschoss werden abgedichtet. Die elektrischen und haustechnischen Einrichtungen im bestehenden Gebäude werden vorschriftsgemäss erneuert. Sämtliche Oberflächenbeläge werden erneuert.

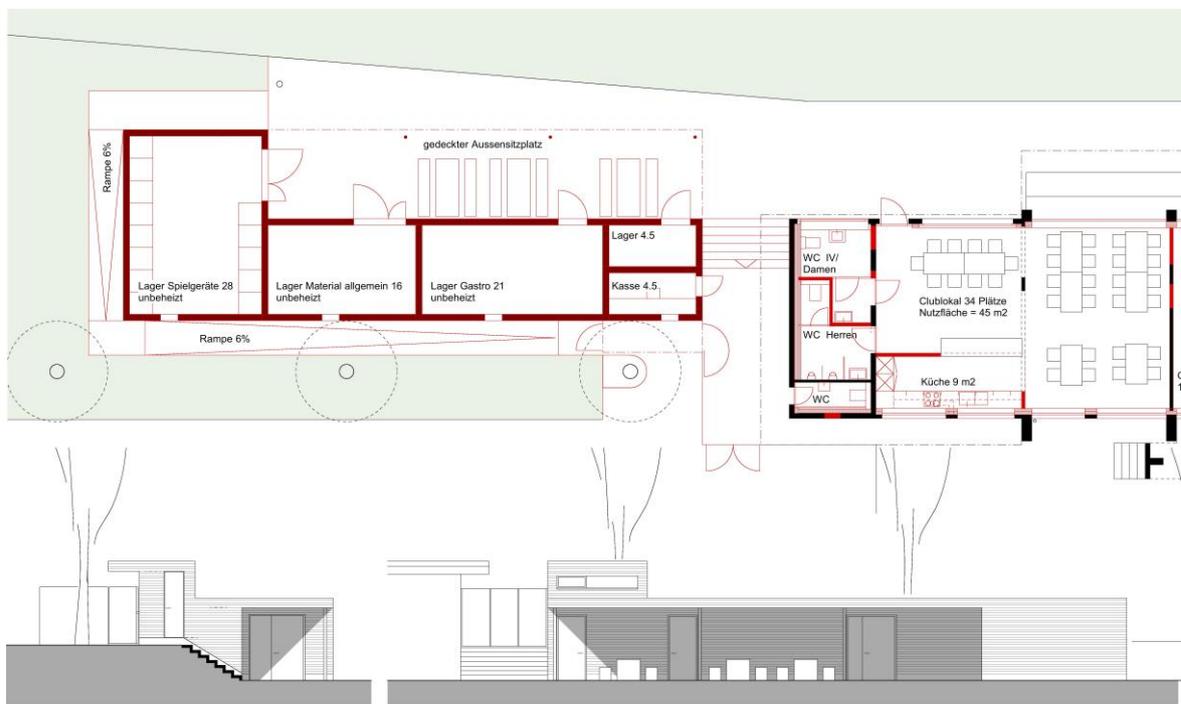
Zur Verbesserung des Wärmeschutzes der Gebäudehülle wurde in Zusammenarbeit mit einem Bauphysiker ein Massnahmenkatalog ausgearbeitet. Dieser sieht vor, die gesetzlichen Anforderungen mit einer raumseitig angebrachten Isolation zu erfüllen. Die Umsetzung dieser Vorgaben ist aus folgenden Gründen sinnvoll:

- Der Erhalt der Sichtbetonfassade erfordert eine Innendämmung.
Die Dämmstärke beschränkt sich auf das gesetzlich notwendige Mass, weil die Innenraumflächen ohnehin nicht gross sind.

- Aufgrund der Nutzung des Gebäudes kann von einem reduzierten Winterbetrieb ausgegangen werden, was zu einer Verringerung der Wärmeverluste führt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Solarkollektoren. Die Garderoben-, Dusch- und Toilettenräume werden mit einer neuen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgerüstet. Beide Massnahmen tragen dazu bei, den Gesamtenergiebedarf weiter zu senken. Anstelle der bisherigen Ölheizung wird eine Gastherme eingesetzt. Die Wärme wird mit einer Bodenheizung verteilt.

Das neue Lagergebäude besteht in den erdberührten Bereichen aus Beton und ist unbeheizt. Die über dem Erdreich liegenden Wände sind als einschalige Holzkonstruktion ausgebildet. Diese wird mit einer horizontalen Holzschalung (Wetterschutz) versehen. Die Dachkonstruktion besteht ebenfalls aus Holz und ist mit Profilblechbahnen eingedeckt. Die elektrische Erschliessung erfolgt ab dem bestehenden Gebäude. Die Elektroinstallationen beschränken sich auf eine Grundbeleuchtung der Räume sowie einzelne Steckdosen. Sämtliche Installationen werden sichtbar geführt. Alle raumseitigen Oberflächen bleiben unbehandelt.



NEUBAU LAGERGEBÄUDE

Die Bodenbeläge rund um die Tribüne (Asphalt) und das neue Lagergebäude (der Nutzung entsprechend) sowie im Bereich der entfernten Garderobencontainer (Rasen) werden instand gesetzt. Zudem wird ein rollstuhlgängiger Zugang zum Zuschauerbereich geschaffen.

3.2 Projektkosten

Im Zusammenhang mit der Machbarkeitsstudie wurden die Anlagekosten durch externe Fachleute ermittelt und im Hinblick auf den nachgesuchten Baukredit verifiziert und überarbeitet. Sie stützen sich auf Erfahrungswerte anderer Objekte und auf Richtofferten. Kostenstand ist der 1. April 2010 (Baupreisindex nach BKP 122,9 Punkte). Die Kostengenauigkeit beträgt $\pm 10\%$; MWST 8 %.

BKP	Arbeitsgattung	Betrag in Fr.	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	117'500.-	
11	Räumungen		88'000.-
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung		29'500.-
2	Gebäude	1'763'000.-	
20	Baugrube		6'000.-
21	Rohbau 1		447'500.-
22	Rohbau 2		297'000.-
23	Elektroanlagen		81'500.-
24	Heizungs-, Lüftungsanlagen		162'000.-
25	Sanitäranlagen		204'000.-
27	Ausbau 1		265'000.-
28	Ausbau 2		162'000.-
29	Honorare		138'000.-
3	Betriebseinrichtungen	40'000.-	
4	Umgebung	43'000.-	
42	Gartenanlagen		15'000.-
46	Kleinere Trassenbauten (Hartbeläge)		28'000.-
5	Baunebenkosten	18'500.-	
51	Bewilligungen, Gebühren		12'500.-
52	Muster, Vervielfältigungen		5'000.-
53	Versicherungen		1'000.-
9	Ausstattung	44'000.-	
90	Möbel		44'000.-
	Baukosten	2'026'000.-	
	Bauprojektmanagement IMMO (3,5 % der Baukosten)	70'000.-	
	Unvorhergesehenes (10 % der Baukosten)	204'000.-	
	Total	2'300'000.-	

3.3 Unterhalts- und Betriebskosten

Es darf erwartet werden, dass die künftigen Unterhalts- und Betriebskosten von rund Fr. 73'000.- aufgrund der vorgesehenen Wärmedämmmassnahmen, der Verwendung effizienterer energetischer Geräte und des Wegfalls des Garderobenprovisoriums gegenüber heute etwa 10–15 % tiefer ausfallen. Die Kosten für den Unterhalt und die Beleuchtung der Rasenplätze bleiben unverändert.

4 Zu beanspruchendes Konto

Die mit dem beantragten Kredit für die Sportanlage Tribtschen verbundenen Aufwendungen sind dem Fibukonto 503.05, Projekt I34011.03, zu belasten.

5 Beiträge Dritter

5.1 Denkmalpflege

Der Stadtrat beschloss, die Sportanlage Tribtschen mindestens für die nächsten 15 bis 20 Jahre in der bisherigen Form weiterzunutzen. Damit der Stadtrat in 20 Jahren in seiner Neubeurteilung über die weitere Nutzung der Sportanlage Tribtschen frei ist, darf die Anlage zum heutigen Zeitpunkt nicht unter Denkmalschutz gestellt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die kantonale Denkmalpflege deshalb keinen Subventionsbeitrag oder im besten Fall einen freiwilligen Beitrag leistet. Dieser Sachverhalt wird im Rahmen der Weiterbearbeitung und vor Baubeginn geklärt.

5.2 Sport-Toto-Beitrag

Aufgrund der bisherigen Praxis kann mit einem Beitrag von Fr. 80'000.– gerechnet werden. Eine entsprechende Zusicherung liegt noch nicht vor. Das Gesuch wird nach Bewilligung des Baukredites eingereicht.

5.3 FC Kickers

Der FC Kickers ist aus wirtschaftlichen Gründen auf den Ertrag aus dem Restaurationsgeschäft angewiesen. Er ist nicht in der Lage, sich in finanzieller Form an der Sanierung bzw. an einem Neubau zu beteiligen.

6 Termine

Vorausgesetzt, dass der nachgesuchte Baukredit im Mai 2011 rechtskräftig ist, sind folgende Termine vorgesehen:

Beginn der Bauarbeiten: (nach Ende der Herbst-Meisterschaftsrunde)	Mitte Herbst 2011
Fertigstellung innen	Frühjahr 2012
Fertigstellung Fassaden	Herbst 2012

Die Baudirektion wird, damit der Spielbetrieb des FC Kickers sichergestellt werden kann, um die Verlängerung der bis Ende September 2011 befristeten Bewilligung für das provisorische Garderobengebäude östlich der Tribüne nachsuchen.

7 Antrag

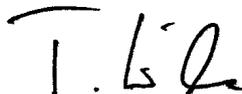
Um die Sportanlage Tribtschen mindestens für die nächsten 15 bis 20 Jahre für den Sportbetrieb nutzen zu können, besteht heute ein dringender Bedarf an Massnahmen zur Instandsetzung bzw. Erhaltung der Bausubstanz. Mit der Gesamtsanierung der Tribüne und der Garderoben sowie dem Neubau von Lagerräumen darf aus Sicherheits- und Betriebsgründen nicht länger zugewartet werden. Mit der vorgesehenen Anordnung der Räume werden die Voraussetzungen geschaffen, die einen geordneten Spielbetrieb des FC Kickers in der heutigen Form weiter ermöglichen.

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, für die Gesamtsanierung der Tribüne und der Garderoben sowie für den Neubau von Lagerräumen auf der Sportanlage Tribtschen einen Baukredit von 2,3 Mio. Franken zu bewilligen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 22. Dezember 2010



Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 52 vom 22. Dezember 2010 betreffend

Sportanlage Tribtschen

- **Gesamtsanierung der Tribüne und der Garderoben**
- **Neubau von Lagerräumen**
- **Baukredit,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 lit. b Ziff. 1 und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Für die Gesamtsanierung der Tribüne und der Garderoben sowie für den Neubau von Lagerräumen auf der Sportanlage Tribtschen wird ein Baukredit von 2,3 Mio. Franken bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 24. Februar 2011

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Rolf Krummenacher
Ratspräsident

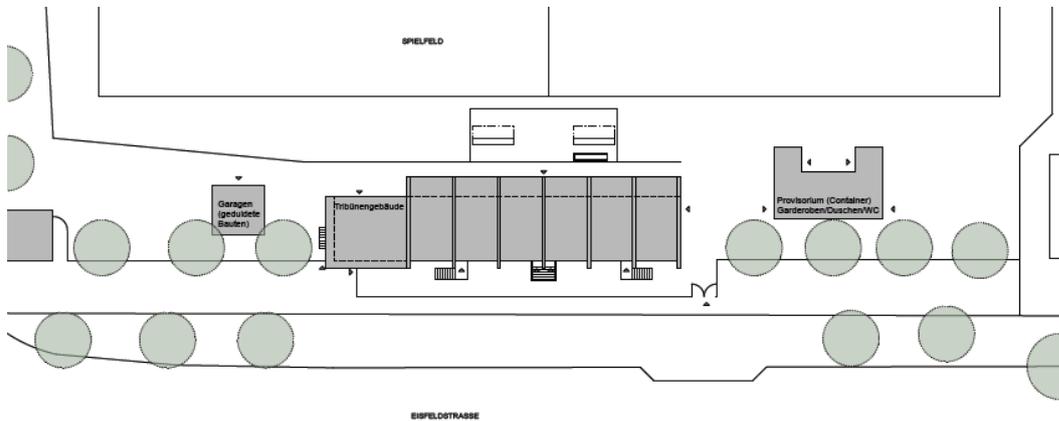
Toni Göpfert
Stadtschreiber



Anhang 1

1.1 Variante A, Äussere Renovation (Fr. 870'000.–)

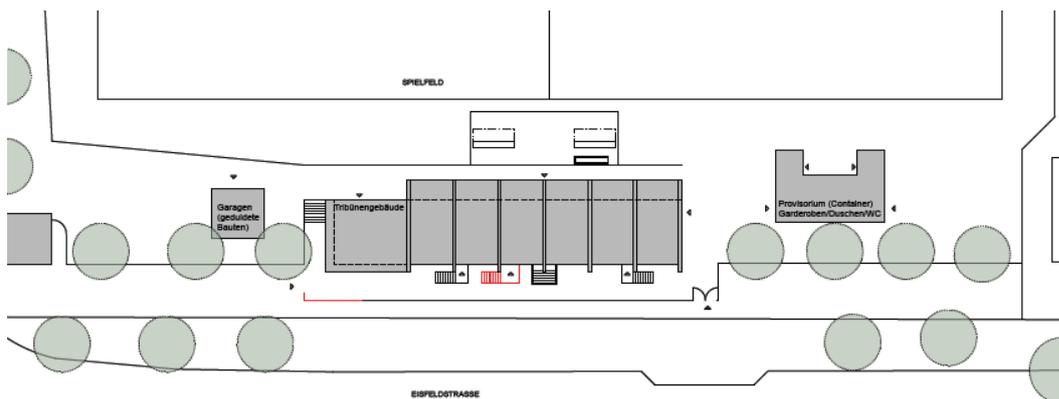
„Pinselrenovation“ der Gebäudehülle und der Wohnung, die Garderobencontainer bleiben, ebenso die geduldeten Lagerbauten.



Wie bereits erwähnt, kann mit dieser Variante die Gebrauchstauglichkeit der Anlage für die nächsten 20 Jahre bei Weitem nicht sichergestellt werden. Es wäre unverantwortlich, Fr. 870'000.– zu investieren und die beinahe 50 Jahre alten haustechnischen Installationen nicht zu ersetzen oder auf Betriebskosten senkende Energiesparmassnahmen zu verzichten.

1.2 Variante B1, Gesamtanierung mit Erhalt der Wohnung (Fr. 1'937'000.–)

Gesamtanierung der Tribüne und der Wohnung. Die Garderobencontainer bleiben, ebenso die geduldeten Lagerbauten.

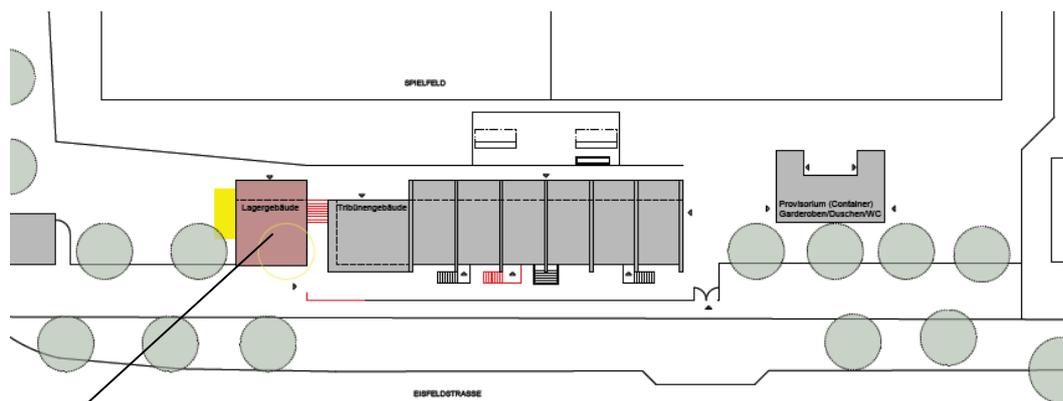


Dies ist die günstigste der zur Auswahl stehenden Varianten. Die Raumoptimierungen im Erdgeschoss der Tribüne führen zwar zu Verbesserungen im Betriebsablauf, die räumliche Situation bleibt aber knapp. Der Betrieb ist für die nächsten 20 Jahre auf die bestehenden Garderobencontainer und die geduldeten Lagerbauten westlich der Tribüne angewiesen. Damit wird die Chance vergeben, die städtebaulich unsensibel erstellten Garderoben- und Lagerbauten zu ersetzen. Die Schallimmissionen aus den Garderobenräumen (Abendbetrieb

bis 22 Uhr) bzw. der Tribüne in die Wohnung schränken die Qualität der Wohnung erheblich ein und erschweren somit deren Vermietung massiv. Kann trotzdem ein Mieter gefunden werden, der sich durch diese Immissionen nicht gestört fühlt, kann aufgrund der momentanen Marktsituation mit einem Wohnungsmietertrag von Fr. 12'000.– pro Jahr gerechnet werden.

1.3 Variante B2, Gesamtanierung mit Erhalt der Wohnung (Fr. 2'116'000.–)

Gesamtanierung der Tribüne und der Wohnung. Die Garderobencontainer bleiben. Anstelle der geduldeten Bauten entsteht ein neues Lagergebäude.

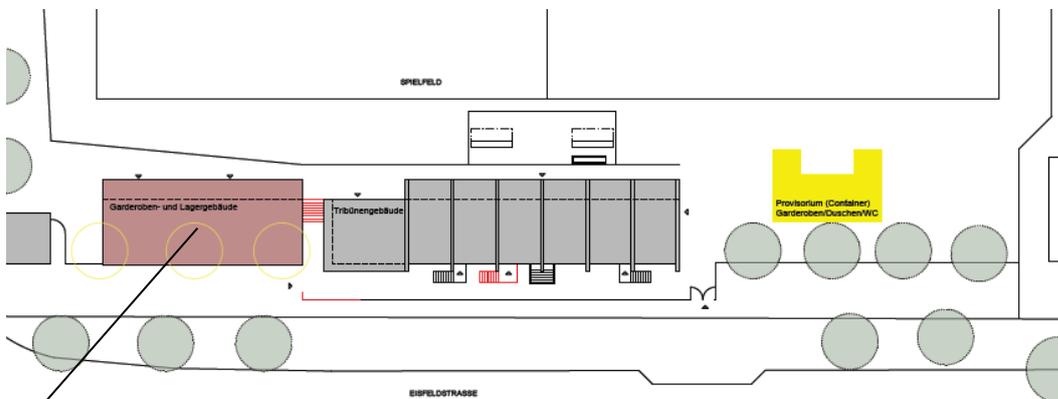


Die Raumoptimierungen im Erdgeschoss der Tribüne führen wie bei Variante B1 zu Verbesserungen im Betriebsablauf. Die räumliche Situation wird durch die neu erstellten Lagerbauten nur unwesentlich verbessert. Hingegen kann die Situation im Zugangsbereich der Tribüne gestalterisch und betrieblich aufgewertet werden. Die Schallimmissionen aus den Garderobenräumen (Abendbetrieb bis 22 Uhr) bzw. der Tribüne in die Wohnung schränken die Qualität der Wohnung erheblich ein und erschweren somit deren Vermietung massiv. Kann trotzdem ein Mieter gefunden werden, der sich durch diese Immissionen nicht gestört fühlt, kann aufgrund der momentanen Marktsituation mit einem Wohnungsmietertrag von Fr. 12'000.– pro Jahr gerechnet werden.

Das neue Garderoben- und Lagergebäude könnte auch östlich der Tribüne erstellt werden. So könnte westlich der Tribüne ein attraktiver Aussenplatz für das Restaurant entstehen.

1.4 Variante B3, Gesamtanierung mit Erhalt der Wohnung (Fr. 2'558'000.–)

Gesamtanierung der Tribüne und der Wohnung. Anstelle der Garderobencontainer und der geduldeten Bauten entsteht ein neues Garderoben- und Lagergebäude.

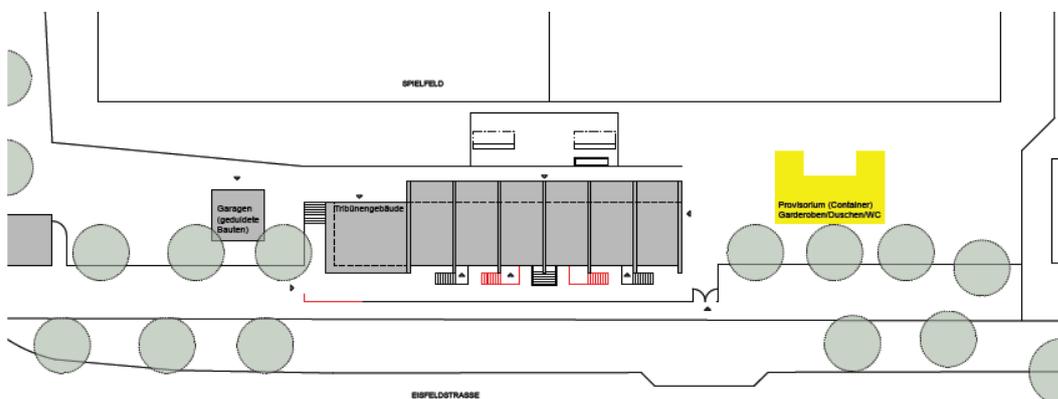


Die Raumoptimierungen im Erdgeschoss der Tribüne führen wie bei Variante B1 zu Verbesserungen im Betriebsablauf. Die räumliche Situation wird durch die neu erstellten Garderoben- und Lagerbauten wesentlich verbessert. Die gesamte Anlage rund um die Tribüne wird gestalterisch, städtebaulich und betrieblich aufgewertet. Die Schallimmissionen aus den Garderobenräumen (Abendbetrieb bis 22 Uhr) bzw. der Tribüne in die Wohnung schränken die Qualität der Wohnung erheblich ein und erschweren somit deren Vermietung massiv. Kann trotzdem ein Mieter gefunden werden, der sich durch diese Immissionen nicht gestört fühlt, kann aufgrund der momentanen Marktsituation mit einem Wohnungsmietertrag von Fr. 12'000.– pro Jahr gerechnet werden.

Das neue Garderoben- und Lagergebäude könnte auch östlich der Tribüne erstellt werden. So könnte westlich der Tribüne ein attraktiver Aussenplatz für das Restaurant entstehen.

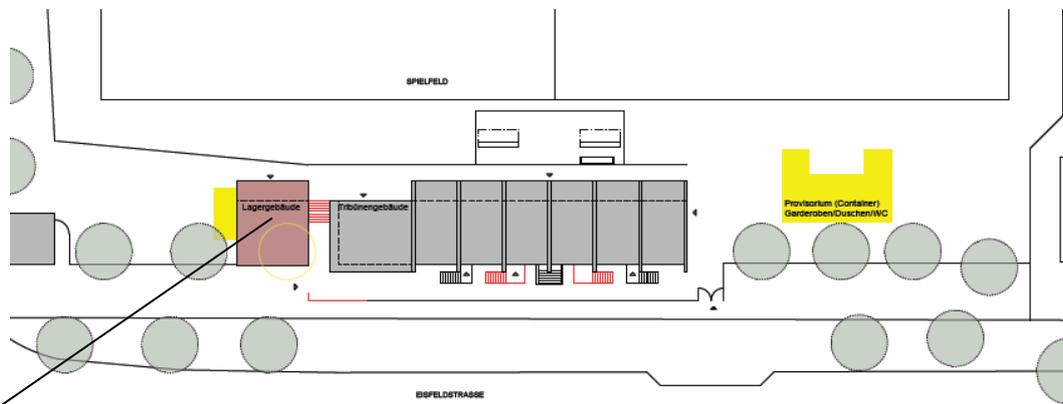
1.5 Variante B4, Gesamtanierung mit Garderoben anstelle der Wohnung (Fr. 2'082'000.–)

Gesamtanierung der Tribüne. Anstelle der Wohnung werden Garderoben realisiert. Die Garderobencontainer entfallen, die geduldeten Lagerbauten bleiben.



Weil die Garderoben im Obergeschoss flächenmässig kleiner sind als die abzubrechenden Garderobencontainer, entsteht das grösste Defizit zum Soll-Wert. Betrieblich ist dies jedoch tolerierbar. Die Schallübertragungsprobleme entfallen, weil die Nutzungen Garderobe und Tribüne sich nicht stören. Allerdings entfällt der Wohnungsmietertrag. Der Vorteil dieser Lösung ist, dass wenigstens die Container entfallen.

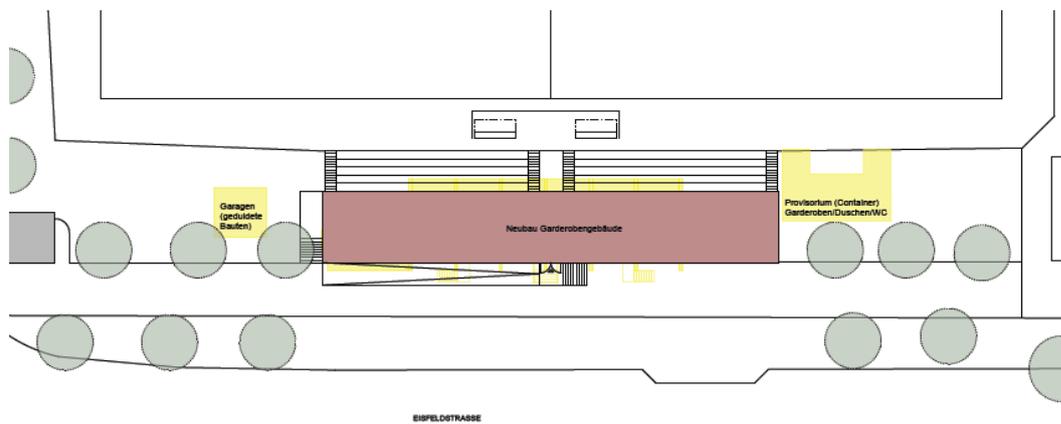
1.6 Variante B5, Gesamtanierung mit Garderoben anstelle der Wohnung (Fr. 2'262'000.-)
Gesamtanierung der Tribüne. Anstelle der Wohnung werden Garderoben realisiert. Die Garderobencontainer entfallen. Die geduldeten Lagerbauten werden durch einen Neubau ersetzt.



Weil die Garderoben im Obergeschoss flächenmässig kleiner sind als die abzubrechenden Garderobencontainer, entsteht das grösste Defizit zum Soll-Wert. Betrieblich ist dies jedoch tolerierbar. Die räumliche Situation wird durch die neu erstellten Lagerbauten wesentlich verbessert. Die gesamte Anlage rund um die Tribüne wird gestalterisch, städtebaulich und betrieblich aufgewertet. Die Schallübertragungsprobleme entfallen, weil die Nutzungen Garderobe und Tribüne sich nicht stören. Allerdings entfällt der Wohnungsmietertrag.

Das neue Lagergebäude könnte auch östlich der Tribüne erstellt werden. So könnte westlich der Tribüne ein attraktiver Aussenplatz für das Restaurant entstehen.

1.7 Variante C, Neubau (Fr. 2'440'000.-)



Die Neubaulösung ist aus Sicht des Spielbetriebs wünschenswert. Ob eine städtebaulich-architektonisch mögliche Neuorientierung den Abbruch der denkmalpflegerisch schützenswerten Tribüne rechtfertigt, ist fraglich. Die 26 % höheren Investitionskosten gegenüber der Variante B1 lassen sich im Hinblick auf einen 10 Jahre längeren Nutzungshorizont vertreten.