



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 22. April 2015 (StB 247)

B+A 11/2015

Neubau Schulhaus Staffeln als Kindergarten- und Primarschulanlage mit Dreifachturnhalle

Wettbewerbs- und
Projektierungskredit

**Vom Grossen Stadtrat mit einer
Protokollbemerkung beschlossen
am 25. Juni 2015
(Protokollbemerkung am Schluss dieses
Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2015–2019

Leitsatz Gesellschaft

Die Stadt Luzern zeichnet sich durch eine solidarische Gemeinschaft aus dank

- lebendigen und sicheren Quartieren mit starken Freiwilligenstrukturen und hoher Lebensqualität,
- attraktiven öffentlichen Räumen und einem vielfältigen Wohnraumangebot,
- einem qualitativ hochstehenden und vielfältigen Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebot,
- flexiblen und effizienten Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsangeboten,
- der Förderung der Integration aller Bevölkerungsgruppen.

Leitsatz Wirtschaft

Die Stadt Luzern verfügt über hervorragende wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die es ihren bestehenden und neuen Unternehmen erlauben,

- sich auf ihren jeweiligen Märkten erfolgreich und verantwortungsvoll zu behaupten,
- der Luzerner Bevölkerung und Gästen qualitativ hochstehende Produkte und Dienstleistungen zu offerieren,
- attraktive Arbeitsplätze anzubieten,
- für Kundschaft, Mitarbeitende und Lieferanten gut erreichbar zu sein.

Leitsatz Umwelt

Die Stadt Luzern trägt Sorge zur Umwelt, indem sie

- die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft anstrebt,
- die Mobilitätsnachfrage mit flächen- und energieeffizienten Verkehrsarten abdeckt und Emissionen wie Schadstoffe und Lärm reduziert,
- energiesparende Bauweisen unterstützt,
- den Gebrauch erneuerbarer Ressourcen fördert,
- den einzigartigen Lebensraum naturnah weiterentwickelt,
- die „Stadt der kurzen Wege“ mit einer dichten, gemischten Nutzungsstruktur fördert.

Städtische Ressourcen

Die Stadt Luzern verfügt über

- einen mittelfristig ausgeglichenen Finanzhaushalt,
- einen fairen Ausgleich der Zentrumslasten,
- eine kundenfreundliche und effiziente Verwaltung,
- qualifizierte und engagierte Mitarbeitende sowie motivierende Führungskräfte,
- eine wertstabile und zeitgemässe Infrastruktur.

Allgemeine Verwaltung

Fünfjahresziel 0.2 Die Stadtverwaltung ist fit für künftige Herausforderungen, hat ihre Organisation weiterentwickelt und die entsprechenden Kompetenzen und Strukturen dafür aufgebaut. Sie erfasst die Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden und richtet sich darauf aus.

Bildung

- Fünfjahresziel 2.2** Das schul- und familienergänzende Betreuungsangebot ist gemäss beschlossener Umsetzungsvariante schrittweise ausgebaut.
- Fünfjahresziel 2.4** Die notwendigen Investitionen in die Schulbauten werden gemäss Planungsbericht „Volksschule: Entwicklungen und Konsequenzen“ kostenbewusst umgesetzt.

Finanzen und Steuern

- Fünfjahresziel 9.1** Der Selbstfinanzierungsgrad beträgt im Fünfjahresdurchschnitt mindestens 100 Prozent.

Projektplan

I21748.01 Schulhaus Staffeln, Wettbewerb und Projektierung

Übersicht

Das Stadtgebiet Reussbühl bildet wegen seiner geografischen Lage ein eigenes Schuleinzugsgebiet. Derzeit werden 8 Kindergärten, verteilt über Reussbühl und Ruopigen, 20 Primarschulklassen im Schulhaus Ruopigen und 12 Sekundarschulklassen im Schulhausprovisorium Gasshof unterrichtet. Die Sekundarschulklassen mussten im Jahr 2014 das Sekundarschulhaus Staffeln verlassen, da die Gebäude aus der Nachkriegszeit Belastungen des Innenraumklimas aufweisen, die sich trotz Einhaltung der Richtwerte bei Nutzenden negativ bemerkbar machten.

Das Primarschulhaus Ruopigen befindet sich hinsichtlich des Stadtgebiets Reussbühl im Gegensatz zum Schulhaus Staffeln in einer Randlage. Insbesondere für die kleinen Primarschulkinder ist der über ein Kilometer lange Schulweg von Reussbühl eine Herausforderung. Im Rahmen einer gesamtheitlichen Schulraumplanung ist es nun der richtige Zeitpunkt, diesen Mangel zu korrigieren. In Reussbühl steht ausser dem Areal des Schulhauses Staffeln kein Grundstück für ein Primarschulhaus zur Verfügung. Die Stadt sieht auch keine Möglichkeit, in nächster Zeit eine passende Parzelle zu erwerben. Mit einer Rochade der Schulstufe vom Schulhaus Ruopigen ins Schulhaus Staffeln hingegen kann das Primarschulhaus in Staffeln zentral platziert werden, und der Schulweg für die Schulkinder wird dadurch optimiert.

Auf Basis der aktuellen Bevölkerungserhebung im Stadtgebiet Reussbühl, ohne Berücksichtigung der aktuellen Bautätigkeit, kann davon ausgegangen werden, dass in den nächsten Jahren die bestehenden 8 Kindergärten ausreichen werden. Die Zahl der Primarschulklassen wird in den nächsten 5 Jahren um 2 Klassen auf insgesamt 22 Klassen ansteigen.

Mit den Grossüberbauungen in Reussbühl, die ab 2019 bezogen werden können, ist der nächste Bevölkerungszuwachs mit über 528 Wohnungen absehbar. Aufgrund von Erfahrungszahlen muss davon ausgegangen werden, dass dadurch neben den 8 bestehenden

Kindergärten ein zusätzlicher Kindergarten und neben den 22 Primarklassen 3 weitere notwendig sein werden.

Weitere Areale im Stadtgebiet Reussbühl weisen ein längerfristiges Potenzial für zusätzlich 337 Wohnungen auf. Unter Berücksichtigung dieses Potenzials und des Bevölkerungswachstums kann deshalb davon ausgegangen werden, dass im Jahr 2030 insgesamt bis zu 11 Kindergärten und bis zu 30 Primarschulklassen für das Stadtgebiet Reussbühl bereitstehen müssen.

Die ausgewiesenen Klassenzahlen bedingen für das neue Primarschulhaus Staffeln ein Raumprogramm, dass sich aufgrund des vom Grossen Stadtrat am 27. September 2012 beschlossenen B+A 29/2012: „Volksschule: Entwicklungen und Konsequenzen“ und der aktuellen Gesamtschulraumplanung im Stadtteil Littau zusammenstellt. Auf Basis einer Testplanung geht man von einer Gesamtgeschossfläche von 2'200 m² für die notwendige Dreifachturnhalle und 11'000 m² für den Schulbereich mit Betreuung für 24 Klassen aus. Dies ist mehr als die doppelte Fläche der heutigen Schulanlage Staffeln. Mit der Erweiterung auf 30 Primarschulklassen wird der Schulflächenbedarf um weitere 1'600 m² vergrössert. Diese benötigte Schulraumfläche kann aus betrieblicher und finanzieller Sicht nur auf dem vorhandenen Grundstück in Staffeln optimal platziert werden, wenn das bestehende Schulhaus zurückgebaut wird und auf dem Grundstück mit einem Neuanfang gestartet werden kann.

In der Testplanung wurden für das Schulhaus Staffeln mit 24 Klassen, 2 Kindergärten und einer Dreifachturnhalle Investitionskosten von 53,9 Mio. Franken (44 Mio. Franken Schulräume, 9,9 Mio. Franken Dreifachturnhalle) geschätzt. Aufgrund der finanziellen Lage der Stadt will der Stadtrat bei der Schulanlage Staffeln mittels punktueller Reduktionen und der Nutzung von Synergien das Raumprogramm gemäss B+A 29/2012 um bis zu 10 % der Hauptnutzfläche verkleinern. Der vorgesehene Investitionsbedarf reduziert sich somit auf geschätzte 50 Mio. Franken.

Die bestehende Bausubstanz des Schulhauses Staffeln weist inzwischen einen beträchtlichen Instandsetzungsbedarf von über 50 % des Gebäudeversicherungswerts auf. Zudem entsprechen die Gebäude in Bezug auf den Schulbetrieb, die Sicherheit, die Behindertengerechtigkeit, den erhöhten Energieverbrauch und die lufthygienischen Bedingungen nicht mehr dem heutigen Standard. Obwohl das Schulhaus Staffeln zurzeit noch im kommunalen Bauinventar als erhaltenswert bewertet wird, kann die Denkmalpflege einen Ersatzneubau in hoher städtebaulicher Qualität ebenfalls rechtfertigen.

Mit einem Wettbewerbs- und Projektierungskredit von 2,9 Mio. Franken soll die weitere Planung eingeleitet werden, um den vorhandenen Schulraumbedarf im Stadtgebiet Reussbühl rechtzeitig vor dem festen Mietende des Schulhausprovisoriums Gasshof zur Verfügung stellen zu können. Wäre der Bezug des Schulhauses Staffeln im Sommer 2020 nicht möglich, müsste ein kostenintensives Provisorium realisiert werden.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ziele des Stadtrates	6
2 Schulische Bedürfnisse und Anforderungen	7
2.1 Grundsätzliche Überlegungen	7
2.2 Quartierentwicklungspotenzial	7
2.2.1 Prognostizierte Klassenzahlen	8
2.2.2 Geplanter Schulraum	9
2.2.3 Standortentscheid: Funktionswechsel Ruopigen und Staffeln	10
3 Schulhaus Staffeln	11
3.1 Geschichtlicher Hintergrund	11
3.1.1 Nachkriegszeitarchitektur	11
3.1.2 Entstehungsgeschichte	12
3.1.3 Historische Beurteilung	12
3.1.4 Denkmalpflegerische Beurteilung	12
3.2 Zustand der Schulanlage	13
3.2.1 Notwendiger Unterhaltsbedarf	13
3.2.2 Brandschutz	14
3.2.3 Energieverbrauch	14
3.2.4 Betriebliche Mängel	15
3.2.5 Schlechte Raumluf	15
3.2.6 Bestehendes Raumprogramm	16
3.3 Schulraumbedarfsabdeckung	17
3.3.1 Option Sanierung und Erweiterung	18
3.3.2 Option modulares Schulraumsystem	19
3.4 Projektziele	20
3.5 Weiteres Vorgehen und Termine	20
3.6 Terminliche Abhängigkeiten	21
4 Übersicht Finanzen	21
5 Kreditrechtliche Zuständigkeit und zu belastendes Konto	23
6 Antrag	23

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ziele des Stadtrates

Die Fusion mit der Gemeinde Littau hat der Stadt Luzern die Möglichkeit gegeben, wie gewünscht weiterzuwachsen. Dies tritt nun im lebendigen Stadtgebiet Reussbühl erfreulich früh ein.

Das Stadtgebiet Reussbühl ist dank seiner Lage grundsätzlich ein attraktives Wohngebiet. Zur Stärkung der hohen Lebensqualität soll ein weiterer attraktiver öffentlicher Raum und ein qualitativ hochstehendes Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitangebot geschaffen werden.

Eine gut gebildete Bevölkerung ist eine wichtige Rahmenbedingung für den künftigen wirtschaftlichen Erfolg der Region Luzern. Attraktive Arbeitsplätze für die Lehrpersonen sind ein Schlüsselement für die gute Schulbildung.

Mit dem neuen Primarschulhaus Staffeln mit Dreifachturnhalle wird eine wertstabile und zeitgemässe Infrastruktur geschaffen, die die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft verfolgt, den naturnahen Lebensraum weiterentwickelt und das Ziel einer Stadt mit kurzen Wegen fördert.

Die Stadt Luzern will fit für die künftigen Herausforderungen sein und sich nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner ausrichten. Mit dem neuen Schulhaus Staffeln wird ein weiterer Meilenstein in der schrittweisen Umsetzung der schul- und familienergänzenden Betreuungsangebote im Stadtgebiet Reussbühl erreicht.

Mit der Erstellung einer der grössten Schulanlagen der Schweiz wird mit der wertvollen Ressource Boden haushälterisch umgegangen. Dies ermöglicht die Schaffung eines attraktiven Schulhauses, das dank seiner Grösse im Verhältnis günstig erstellt, betrieben und unterhalten werden kann.

2 Schulische Bedürfnisse und Anforderungen

2.1 Grundsätzliche Überlegungen

Das Stadtgebiet Reussbühl bildet durch seine spezifische geografische Lage ein eigenes Schuleinzugsgebiet. Insbesondere für die wenig mobilen Primarschülerinnen und Primarschüler muss hier mit einem effizienten Einsatz der öffentlichen Mittel eine für alle gut erreichbare geeignete Infrastruktur bereitstehen.

In diesem nördlichen Stadtgebiet besteht ein grosses städtebauliches Entwicklungspotenzial, das über die nächsten Jahre voraussichtlich Schritt für Schritt umgesetzt und merkliche Auswirkungen auf den künftigen Schulraumbedarf haben wird.

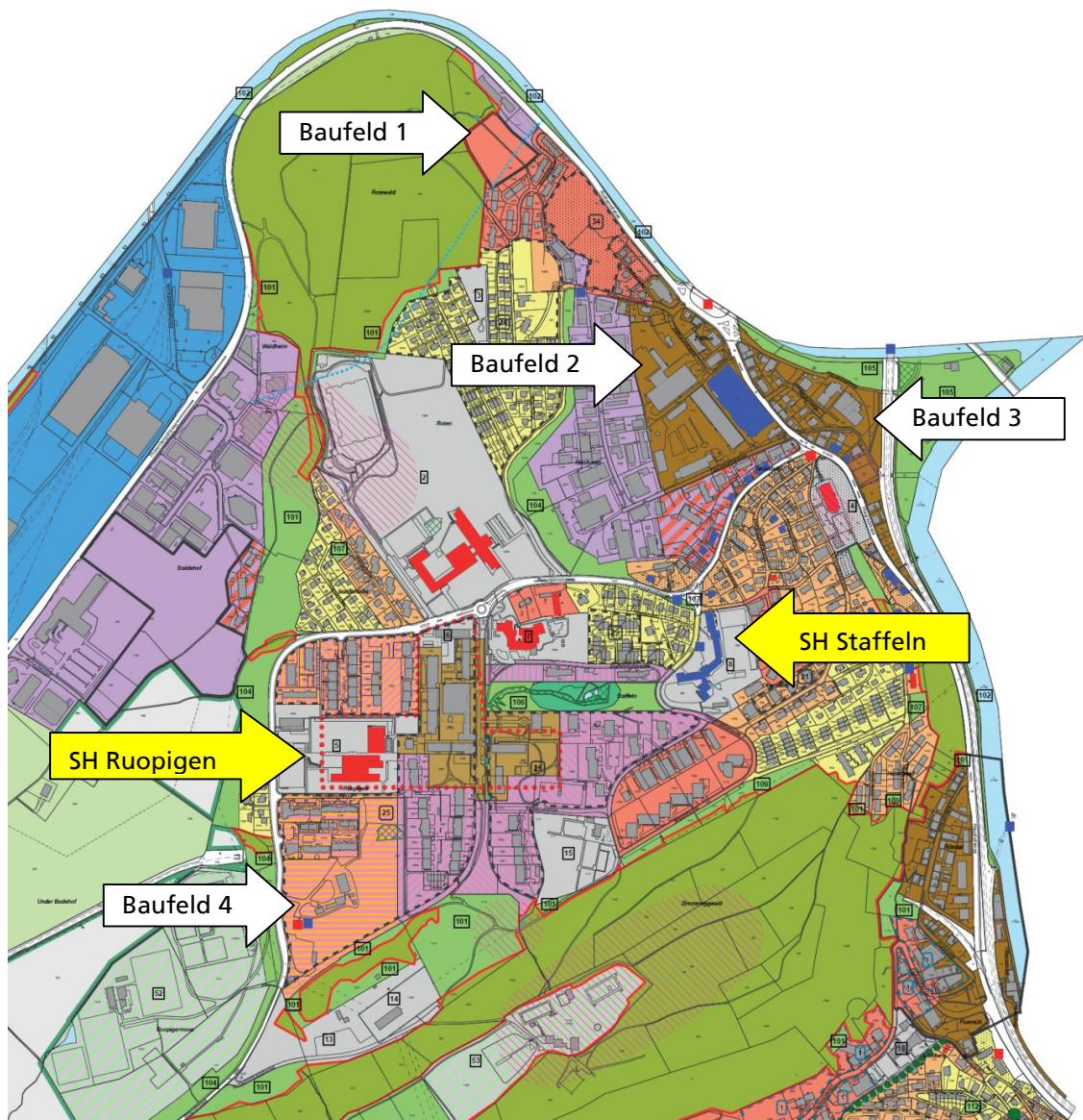
2.2 Quartierentwicklungspotenzial

Die Schülerzahlen werden sich im Stadtgebiet Reussbühl, wie im aktuellen B+A 10/2015: „Schulraumentwicklung im Stadtgebiet Littau/Reussbühl“ ausgewiesen, überdurchschnittlich entwickeln. Insbesondere die geplanten Wohnungsbauten werden das Quartier für Familien mit Kindern noch attraktiver machen. Die beiden Schulanlagen Ruopigen und Staffeln sind bereits heute an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Es besteht ein dringender Handlungsbedarf.

Die nachfolgende Übersicht zeigt auf, wo gemäss Erhebungen vom Herbst 2014 im Einzugsgebiet Reussbühl die Erstellung von Wohnungen geplant bzw. umgesetzt wird. In den Baufeldern 2 und 3 liegen Bebauungspläne mit total 528 Wohnungen vor. Der daraus prognostizierte Anstieg der Anzahl Schulkinder wird für die Klassenplanung als gesichert betrachtet.

In den Baufeldern 1 und 4 sind Vorabklärungen für die Bebauungspläne mit total 337 Wohnungen im Gang. Der daraus erwartete Anstieg der Anzahl Kinder wird in die langfristige Prognose der Schülerentwicklung aufgenommen.

Die Schülerprognosen müssen regelmässig überprüft werden, da sich die Parameter sprunghaft verändern können. So ist zum Beispiel seit März 2015 bekannt, dass die Ausnützungsziffer für die Baufelder 2 und 3 gegenüber den Bebauungsplänen von vor einem halben Jahr möglicherweise merklich erhöht werden soll. Als Konsequenz werden die langfristigen Schülerzahlen höher liegen als bisher angenommen.



Ausschnitt Zonenplan Stadtteil Littau

2.2.1 Prognostizierte Klassenzahlen

Die Berechnung der künftigen Schülerzahlen stützt sich auf die Fortschreibung der gegenwärtigen Schülerinnen und Schüler sowie auf die zum Zeitpunkt der Analyse im Einzugsgebiet wohnhaften Kinder im Vorschulalter. Bei den Kindergartenkindern können mit dieser Methode, ohne Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung, die nächsten 4 Jahre und bei den Primar- und Sekundarschulkinder die nächsten 6 Jahre ausgewiesen werden.

Die Schülerfortschreibung wird mit zu erwartenden Veränderungen ergänzt, welche sich aus der unmittelbaren Wohnbautätigkeit im Einzugsgebiet ergeben. Dabei wird aufgrund des effektiven Wohnungsschlüssels, des Ausbaustandards und der prognostizierten Fertigstellung der Wohnungen die mutmassliche Anzahl Schulkinder aller Stufen erhoben.

Berücksichtigt werden Wohnbauten, bei welchen Baubewilligungen vorliegen oder die Sicherheit besteht, dass die geplanten Bauten umgesetzt werden. Die daraus resultierenden Klassenzahlen werden in einem gesicherten Bedarf bis zum Jahr 2021 ausgewiesen. Für sämtliche weiteren Bauprojekte, deren Umsetzung noch nicht eindeutig geklärt ist, werden die daraus resultierenden potenziellen Klassenzahlen in einem langfristigen Bedarf als Entwicklungsreserve ausgewiesen. Für das Einzugsgebiet Reussbühl ergeben sich daraus folgende Klassenzahlen:

	Anzahl Abteilungen Kindergarten	Anzahl Abteilungen Primarschule	Anzahl Abteilungen Sekundarschule
Schuljahr 2014/2015	8	20	12
Gesicherter Bedarf 2021	9	25	13
Langfristiger Bedarf 2030	10–11	27–30	15

Wie bereits erwähnt, besteht insbesondere im Stadtgebiet Reussbühl eine grosse Entwicklungsdynamik im Wohnungsbau. Der langfristige Schulraumbedarf kann möglicherweise früher eintreten als erwartet. Mit der frühzeitigen Planung des zusätzlichen Schulraumbedarfs auf dem Grundstück des Schulhauses Staffeln, der je nach Bedarf früher oder später in Etappen ausgebaut wird, kann auf diesen Sachverhalt adäquat reagiert werden.

2.2.2 Geplanter Schulraum

Der geplante Schulraumbedarf für das neue Schulhaus Staffeln basiert auf dem Gesamtentwicklungskonzept, welches im aktuellen B+A 10/2015 erläutert wird. In einer ersten Etappe soll für den gesicherten Bedarf von 24 Primarschulabteilungen und 2 Kindergartenabteilungen Schulraum erstellt werden. Bei der Planung soll aufgezeigt werden, wie mit einer zweiten Etappe eine Ergänzung mit weiteren Räumlichkeiten für den langfristigen Bedarf, also für insgesamt 30 Primarschulabteilungen und 4 Kindergartenabteilungen, erfolgen kann.

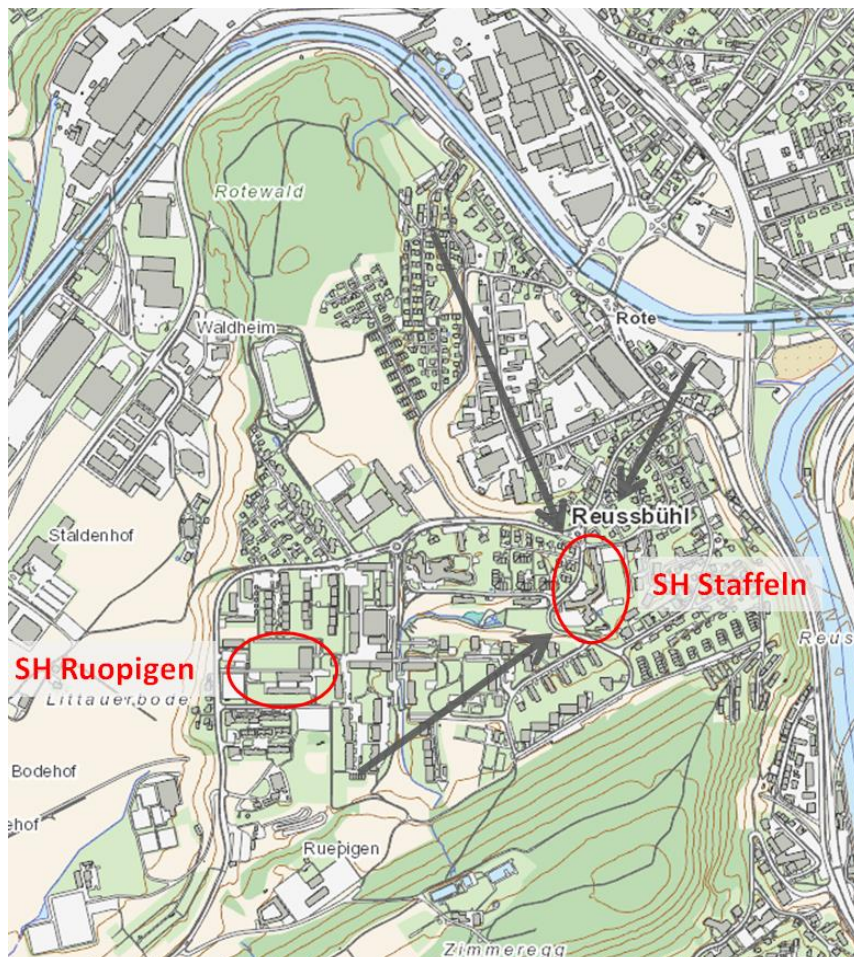
Das Richtraumprogramm richtet sich grundsätzlich nach dem B+A 29/2012: „Volksschule: Entwicklungen und Konsequenzen“, welcher vom Grossen Stadtrat am 27. September 2012 beschlossen wurde. Anzahl und Grösse der Fach- und Spezialräume sind so zu planen, dass diese auch dem langfristigen Bedarf genügen.

Durch das Weglassen von Arbeitsnischen, mit Optimierungen beim technischen Werken, durch die Verkleinerung bzw. die Integration der Bibliothek in den Betreuungsbereich, mit dem Weglassen von Besprechungszimmern und durch die Nutzung von Synergien bei der Betreuung soll die Hauptnutzfläche um 10 % reduziert werden. Diese Optimierungen sind dank der Grösse der Schulanlage möglich. Die Volksschule erstellt für den Architekturwettbewerb ein Projektpflichtenheft, in dem die dazu notwendigen Raumrelationen aufgezeigt und verlangt werden. Beispielsweise sind Synergien von Betreuung und Bibliothek nur dann möglich, wenn diese beiden Räumlichkeiten nahe zueinander stehen oder etwa die Bibliothek in die Betreuung integriert wird.

2.2.3 Standortentscheid: Funktionswechsel Ruopigen und Staffeln

Das bestehende Primarschulhaus Ruopigen liegt für die Lernenden nicht zentral, und von den Kindern aus Reussbühl müssen lange Schulwege von über 1 km in Kauf genommen werden. Um diese Situation zu verbessern, müsste im Einzugsgebiet Reussbühl eine Kleinschulanlage erstellt werden. Die Stadt Luzern verfügt über kein solches Grundstück, und es besteht keine Option, in nützlicher Frist eine geeignete Parzelle zu erwerben. Das Schulhaus Ruopigen hingegen bietet Platz für eine Sekundarschule in der prognostizierten Grösse.

Aus diesen Überlegungen bietet sich ein Nutzungswechsel der Schulanlagen Staffeln (Sekundarschule) und Ruopigen (Primarschule) an. Die pädagogische Funktionalität beider Schulanlagen kann gleichzeitig optimiert werden. Im neuen Primarschulhaus Staffeln soll Raum geschaffen werden für die Betreuung, Schulpsychologie, Logopädie, Schulsozialarbeit, Psychomotorik und die Musikschule, welche dadurch schulortsnah und zentral vor Ort angeboten werden. Heute sind diese Angebote dezentral in diversen Räumen untergebracht.



Ausschnitt Basisplan Geoportal Luzern mit Schulwegdistanzen

Mit einem Neubau des Schulhauses Staffeln für die Primarschule rückt dieses Schulangebot ins Zentrum des Einzugsgebiets. Zu lange Schulwege können damit vermieden werden. Die Infrastruktur kann den veränderten Anforderungen an die Primarschulbauten angepasst und auf den Bau einer Kleinschulanlage kann dadurch verzichtet werden.

Den Lernenden der Sekundarschule andererseits stehen in der heutigen Schulanlage Ruopigen durch bauliche Anpassungen sowohl ausreichend Klassenräume, spezifische Fachräume als auch eine gute Infrastruktur zur Verfügung. Die längeren Schulwege sind für die Lernenden der Sekundarschule besser machbar als für die Lernenden der Primarschule.

In der Realisierung zur Schaffung von Schulraum ist eine zeitliche Abhängigkeit der drei Anlagen Ruopigen, Staffeln und des Provisoriums Gasshof zu beachten: Das Mietverhältnis Gasshof ist bis Januar 2021 begrenzt. Danach hat die Besitzerin bereits eine andere Nutzung für das Areal beschlossen. Demzufolge müssen die beiden Projekte Neubau Primarschulanlage Staffeln und Umnutzung der Schulanlage Ruopigen nahtlos in den kommenden 5 Jahren geplant und realisiert werden. Kommt dies nicht zustande, müsste ein kostenintensives Provisorium in der Grössenordnung von voraussichtlich mehreren Millionen realisiert werden. Ein zusätzlicher Umzug ist der Sekundarschule nicht zumutbar.

3 Schulhaus Staffeln

3.1 Geschichtlicher Hintergrund

3.1.1 Nachkriegszeitarchitektur

Die Schulhäuser der Stadt Luzern lassen sich in die neun Stilepochen Barock, Klassizismus, Historismus, Heimatstil, Neues Bauen, Nachkriegsarchitektur, Rationalismus, 70er-Jahre und Neuzeit gliedern. Das Schulhaus Staffeln gehört wie die Schulhäuser Felsberg, Geissenstein, Hubelmatt und Littau-Dorf in die Zeitepoche der Nachkriegsarchitektur, die sich von 1940 bis 1960 erstreckt.

In dieser Zeit hat sich der Schulhausbau neu orientiert. Unter dem Motto „kindergerechtes Bauen“ wurden die Baukuben verkleinert und in mehrere Baukörper gegliedert. Die sogenannte Pavillonbauweise etablierte sich. Kleinere, nach ihrer funktionalen Nutzung gegliederte Bauvolumen, optimale Belichtung und Belüftung sowie der direkte Bezug zur Natur gehören zu den charakteristischen Merkmalen dieser Zeit. Die einzelnen Pavillongrundrisse sind in der Regel sogenannte Einbänder, d. h., die Klassenzimmer werden auf einer Seite eines Erschliessungskorridors aufgereiht. Die Unterrichtszimmer sind in der Regel annähernd quadratisch. Die Schaffung qualitätsvoller und abwechslungsreicher Aussenräume führte zu einer flächenmässigen Vergrösserung der Aussenanlagen. Durch Vorplätze vor den Klassenzimmern wird die Möglichkeit für den Unterricht im Freien geschaffen. Unter dem Einfluss neuer Themen wie „kindergerechtes Bauen“ oder „Naturbezug“ verschob sich das gestalterische Interesse auf die Durchgestaltung ganzer Schulanlagen. Es wurde grosses Gewicht auf die Verwendung natürlicher Materialien wie Holz, Natursteinplatten sowie Sichtmauerwerk

gelegt. Zu den typischen Merkmalen der Pavillonbauweise gehören auch die gedeckten Verbindungshallen.

3.1.2 Entstehungsgeschichte

Als Ersatz für die alte Schule an der Hauptstrasse wurden 1952 der Mitteltrakt und 1962 der Westtrakt und der nördliche Turnhallentrakt nach den Plänen des bekannten Luzerner Architekten Heinrich Auf der Maur (1904–1992) erstellt. Dieser Architekt hatte bereits 1932 und 1939 zwei Gebäude für das Kantonsspital Luzern erstellt und war nach der ersten Etappe des Schulhauses Staffeln für die markante Wohnanlage Sentihof im Stadtzentrum verantwortlich. Das Schulhaus Staffeln verbindet als Angelpunkt die Gebiete Reussbühl und Ruopigen. 1976 wurden die Schulräume unter der Leitung von Gasser Ziegler Architekten, Luzern, umgebaut. Seit 1981 ergänzt der Vorbau Süd mit der Bibliothek und Werkräumen nach Plänen von Kunz & Gemperli Architekten AG, Emmenbrücke, die Schulanlage.

3.1.3 Historische Beurteilung

Das Schulhaus Staffeln ist im Wesentlichen in der verputzten Massivbauweise mit Satteldach und Ziegeleindeckung erstellt. Der mehrfach geknickte, aus einzelnen Trakten bestehende Baukörper folgt dem Strassen- und Geländeverlauf und betont das Gelände mit seiner Muldenlage. Die funktionale Gliederung der sich voneinander deutlich abhebenden vier Trakte mit Schulzimmern, mit Singsaal und Hauswirtschaft, mit der Hauswartwohnung sowie mit den Turnhallen entspricht der damaligen Zeitepoche. Die funktionalen Unterschiede manifestieren sich in der Ausgestaltung der Fassade in der Grösse, im Volumen und in der Stellung. Es besteht ein enger Kontakt zur unmittelbaren Umgebung. Die Erschliessung des Pausenhofs sowie des Sportbereichs mit Hart- und Rasenplatz sind in sich stimmig angeordnet.

Das Schulhaus Staffeln wird im Schulhausinventar der Stadt Luzern aus kunstwissenschaftlicher Sicht als durchschnittlich bezeichnet. Aus architektonisch-künstlerischer Sicht werden der Erhaltungszustand, die Qualität des Aussenraums sowie die städtebauliche Qualität als bedeutend beurteilt. Im Gegensatz zu den anderen städtischen Schulhäusern aus dieser Epoche wie z. B. das Schulhaus Felsberg, das als herausragend beurteilt wird, hat das Schulhaus Staffeln nicht diese historische Bedeutung.

3.1.4 Denkmalpflegerische Beurteilung

Das Schulhaus Staffeln wird im kommunalen rechtskräftigen Bauinventar gemäss Art. 32 des Bau- und Zonenreglements der ehemaligen Gemeinde Littau als erhaltenswert eingestuft. Aus Sicht des zuständigen städtischen Ressorts Denkmalpflege und Kulturgüterschutz zeichnet sich das Schulhaus insbesondere durch die Gliederung und Staffelung der Baukörper aus. Aus der gleichen Bauperiode verfügt die Stadt Luzern über weitere Schulanlagen. Aus architektonischer Sicht ist das Schulhaus Staffeln insbesondere mit dem Schulhaus Geissenstein vergleichbar, das zurzeit saniert und erweitert wird. Die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten werden jedoch beim Schulhaus Geissenstein bedeutend höher eingestuft. In diesem Quervergleich lässt sich aus Sicht des Ressorts Denkmalpflege und Kulturgüterschutz ein Ersatzneubau mit einer städtebaulich hohen Qualität für das Schulhaus Staffeln rechtfertigen. Die Entlassung aus dem rechtskräftigen Inventar Littau ist, wie z. B. auch beim alten Werkhof in Littau, erforderlich.



Schulhaus Staffeln, Herbst 2014

3.2 Zustand der Schulanlage

3.2.1 Notwendiger Unterhaltsbedarf

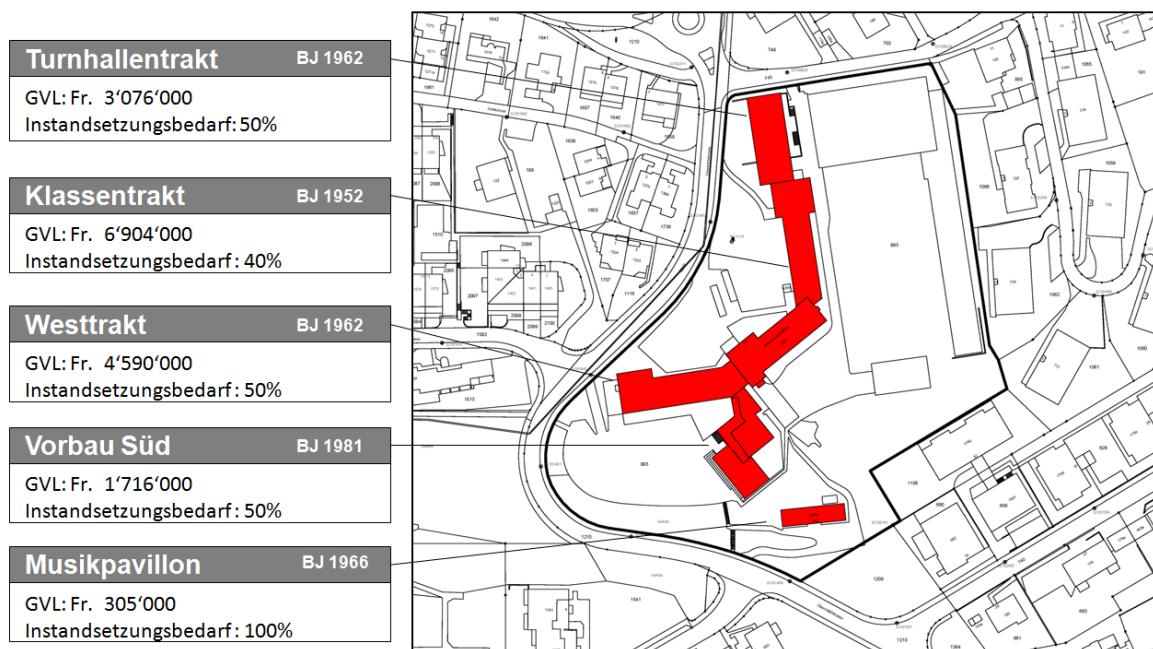
Das heutige Schulhaus Staffeln gliedert sich in vier Gebäudeteile. Dazu gehört zudem noch der Musikschulpavillon südlich des Schulhauses. Der mittlere Schulhaustrakt wurde 1952 erstellt und hat einen Gebäudeversicherungswert von Fr. 6'904'000.–. In den nächsten Jahren steht ein Instandsetzungsbedarf im Bereich des Steildachs, der Wärmeverteilung, der Sanitärinstallationen, im Innenausbau und an der Fassade im Umfang von ungefähr 2,8 Mio. Franken an. Dies sind rund 40 % des Neuwertes.

Der Turnhallentrakt stammt aus dem Jahr 1962 und hat einen Gebäudeversicherungswert von Fr. 3'076'000.–. In den nächsten Jahren steht ein Instandsetzungsbedarf im Bereich Steildach, Fenster, Technik, Wärmeverteilung, Innenausbau, Sanitärinstallationen und an der Fassade im Umfang von zirka 1,6 Mio. Franken an. Dies sind rund 50 % des Neuwertes.

Der Westtrakt hat dasselbe Baujahr wie der Turnhallentrakt. Er hat einen Gebäudeversicherungswert von Fr. 4'590'000.–. In den nächsten Jahren stehen Instandsetzungsarbeiten im Bereich Steildach, Sanitärinstallationen, Wärmeverteilung, Fenster, Innenausbau und Fassade im Umfang von über 2,3 Mio. Franken an. Dies entspricht rund 50 % des Gebäudewerts.

Der Vorbau Süd mit den Werkräumen und der Aula stammt aus dem Jahr 1981. Der Gebäudeversicherungswert beträgt Fr. 1'716'000.–. Der Instandsetzungsbedarf in den nächsten Jahren im Bereich Flachdach, Technik, Innenausbau, Fenster, Sanitärinstallationen und Fassade beträgt ungefähr Fr. 900'000.–. Dies sind rund 50 % des Neuwertes.

Der Musikschulpavillon stammt aus dem Jahr 1966 und hat einen Gebäudeversicherungsneuwert von Fr. 305'000.–. Die Baracke entspricht nicht mehr dem heutigen Gebäudestandard. Ein Totalersatz ist notwendig.



Situationsplan mit Schulhaustrakten

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Schulhaus Staffeln in einem schlechten baulichen Zustand ist. Der Instandsetzungsbedarf beträgt in den nächsten Jahren mehr als 50 % des Gebäudeneuwerts. In diesen Kosten sind zusätzliche Aufwendungen für die Verbesserung der belasteten Raumluft, die Erdbebenertüchtigung, die Sicherstellung der Brandschutzanforderungen, die Energieeffizienz, die Anpassungen an die Behindertengerechtigkeit sowie die Anpassung an die Bedürfnisse der Volksschule für den zeitgemässen Unterricht sowie die Betreuungsangebote nicht enthalten.

3.2.2 Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht ist das Schulhaus Staffeln grundsätzlich in einem zufriedenstellenden Zustand. Anlässlich eines Rundganges mussten im Verhältnis zu anderen Anlagen nur wenige Beanstandungen gemacht werden. Die Korridore sind nur minimal mit Schulmöbeln belegt. Die Fluchtwege sind in einem akzeptablen Zustand. Diverse unzulässige Brandlasten in den Fluchtwegen müssen entfernt werden. Einzelne Eingangstüren sind nicht vollumfänglich mit Türschlössern mit Panikfunktion ausgerüstet. Im Schulhaus fehlt eine vorschriftsgemässe Not- und Fluchtwegbeleuchtung.

3.2.3 Energieverbrauch

Die Norm SN EN 15603 „Energieeffizienz von Gebäuden – Gesamtenergiebedarf und Festlegung der Energiekennwerte“ weist für das Schulhaus Staffeln einen Zielwert von 50 kWh/m² pro Jahr für den Bereich Wärme und einen Zielwert von 8 kWh/m² pro Jahr für den Bereich Elektrizität aus. Gemäss Energiebuchhaltungsrapport von EnerCoach betragen die letzten Werte bei Vollbetrieb des Schulhauses Staffeln für den Bereich Wärme 75 kWh/m² pro Jahr

bzw. 1,5-mal mehr, als der Zielwert vorgibt. Im Bereich Elektrizität beträgt der Verbrauch 21 kWh/m² pro Jahr, also 2,6-mal mehr, als der Zielwert vorgibt.

Zur Senkung des Energieverbrauchs kann die Gebäudehülle verbessert und der elektrische Energieverbrauch minimiert werden. Die Fenster im Mitteltrakt wurden im Jahr 2005 ausgetauscht. Da das Schulhaus als erhaltenswert taxiert ist, kann eine vollflächige Fassadendämmung voraussichtlich nicht im gewünschten Rahmen umgesetzt werden. Die Dämmung des Dachs und die Decken der Kellerräume bleiben als weitere Massnahme möglich. Für die Reduktion des Stromverbrauchs ist die Optimierung der Geräte und der Beleuchtung anzugehen. Durch die erwähnten Massnahmen kann voraussichtlich der Zielwert nicht erreicht werden.

3.2.4 Betriebliche Mängel

Die heutige Infrastruktur beim Schulhaus Staffeln entspricht den Ansprüchen an eine zeitgerechte Schule nicht mehr. Das Gebäude verfügt praktisch über keine Gruppenräume. Die Beleuchtung der Naturlehrzimmer ist ungenügend, und das Schulhaus wirkt als Ganzes düster. Im westlichen Anbau sind die Schulwandbrunnen alt, und im restlichen Schulhaus sind sie zu klein. In den Korridoren und Räumen, welche keine abgehängten Decken aufweisen, ist die Akustik schlecht. Das Schulhaus Staffeln weist kleine Räume mit wenigen Einbauschränken aus. Das Mobiliar ist veraltet. Die Raumstruktur für den Regelunterricht ist gemäss Rückmeldung der Volksschule starr und für einen zeitgemässen Unterricht nicht geeignet. Bis auf das Erdgeschoss ist das Schulhaus Staffeln nicht behindertengerecht zugänglich.

3.2.5 Schlechte Raumluf

Im Frühling 2008 wurden zum ersten Mal in einem Raum des Schulhauses Staffeln schlechte Gerüche festgestellt, und es wurde über Kopfschmerzen geklagt. Wegen Verfärbungen an der Decke ging man zunächst von Schimmelpilz aus. Weitere Abklärungen ergaben aber, dass zu hohe Naphthalinwerte zu den Problemen führten.

Naphthalin ist ein Stoff, der aus Teeröl ausdiffundiert, geruchsintensiv ist und krebserzeugend sein kann. Die Teeröle wurden bis in die 70er-Jahre häufig unter den Unterlagsböden als Trennschicht und bei Korkdämmeinlagen eingesetzt, um den Feuchtigkeitsschutz zu erhöhen. Die Sanierung des Raums im Sommer 2008 führte vorerst zu einer Besserung.

Im Sommer 2009 wurden abermals Geruchsbelästigungen gemeldet. Zwei weitere Zimmer wurden saniert. Da die erneuten Messresultate nicht befriedigend waren, wurden im Sommer 2010 Luftreinigungsgeräte installiert. Die Naphthalinwerte gingen dadurch merklich zurück.

Im Herbst 2011 wurden erneut Beschwerden gemeldet. Es wurde festgestellt, dass die Formaldehydkonzentration im Sommer in 7 von 10 Zimmern die Richtwerte überschreiten. Die Luftreinigungsgeräte wurden mit neuen Multigasgranulatfiltern ausgestattet, die neben Naphthalin auch Formaldehyd aufnehmen.

Klagen über Hautentzündungen und Hautausschlägen bei über 20 Personen führten im Sommer 2012 zu weiteren Messungen. Dabei wurden neben Formaldehyd halbschwer- und leichtflüchtige organische Verbindungen festgestellt. Durch Entfernung des holzschutzbehandelten Täfers, den Ersatz der Bodenbeläge sowie einen Neuanstrich der Wände und Decken konnten die Werte massiv gesenkt werden. Diese Arbeiten wurden, um den Schulbetrieb nicht übermässig zu stören, in Etappen ausgeführt und endeten im Frühjahr 2013.

Im Dezember 2013 und Januar 2014 traten wieder vermehrt Reizungen bei den Lehrpersonen und Lernenden auf. Die erneuten Messungen ergaben, dass im Schnitt immer noch eher erhöhte Werte festgestellt wurden. Die Richtwerte der Raumluft in den im Sommer 2012 sanierten Schulzimmern wurden aber unterschritten. Die Untersuchung des Hausstaubs ergab, dass im Singsaal und in den Gängen der Wert der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) und der mittel- bis schwerflüchtigen organischen Verbindungen von Weichmachern und Flammschutzmitteln eher hoch ist. Ob diese Substanzen die Gesundheit der Lernenden und der Lehrpersonen gefährden, kann nicht abschliessend beantwortet werden. Experten gehen davon aus, dass keine unmittelbare Gefährdung besteht. Die Reaktionen einiger Nutzer wie Kopfschmerzen, Schwindel, brennende Augen, Juckreiz, Hautausschläge und Verdauungsstörungen sind trotzdem sehr unangenehm und dem geregelten Schulunterricht nicht förderlich. Dies bewog den Stadtrat zur Entscheid, alle Oberstufenschülerinnen und -schüler ab den Sommerferien 2014 im Schulhausprovisorium Gasshof zu unterrichten. Im Schulhaus Staffeln werden derzeit nur noch die nicht belasteten Turnhallen und Fachräume genutzt.

Die vollumfängliche Entfernung von Teeröl und somit des Naphthalins ist nicht möglich. Die EMPA hat bei 25-jährigen mit Teeröl getränkten Eisenbahnschwellen festgestellt, dass zwei Drittel der Menge immer noch vorhanden ist und ungebremst weiter ausdiffundiert. Bei einer Gebäudesanierung in der Stadt Zürich wurde nachgewiesen, dass nach langer Einwirkungszeit die Teeröle bis zu 20 cm tief in den Beton oder das Mauerwerk eindringen können. Deshalb ist eine vollständige Sanierung nicht möglich. Das Teeröl muss so gut wie möglich entfernt und danach mit einer Sperrschicht das Ausdiffusionsvermögen verringert bzw. eingepackt werden. Bei diesem Vorgehen kann der Schadstoffgehalt in der Raumluft um maximal den Faktor 10 verringert werden. Aussagen über das Langzeitverhalten können noch nicht gemacht werden. Da Naphthalin bereits bei niedrigen Konzentrationen im Mikrogrammbereich geruchlich wahrnehmbar ist, muss neben der Unterschreitung der gesundheitlichen Schwellenwerte eine Nichtwahrnehmbarkeit Ziel einer Sanierung sein.

3.2.6 Bestehendes Raumprogramm

Das Schulhaus Staffeln verfügt zurzeit über folgendes Raumprogramm:

19	Klassenzimmer	1	Medienraum
1	Bibliothek	1	Physikzimmer mit Nebenräumen
2	Schulküchen mit Nebenräumen	1	Chemiezimmer mit Nebenräumen
1	Singsaal	1	Zeichnungszimmer
1	Lehrerzimmer	2	Handarbeitszimmer
1	Schulleitung	1	Werkraum Holz

2	Turnhallen	1	Werkraum Metall
1	Schulsozialarbeit	1	Fotolabor

Die Gesamtfläche des bestehenden Schulhauses Staffeln beträgt 6'683 m². Die Hauptnutzfläche ist mit einem Anteil von 63 % bzw. 4'210 m² im Verhältnis zu den restlichen Flächengruppen relativ klein und somit nicht sehr effizient. 24 % der Gesamtfläche wird als Verkehrsfläche genutzt. Die Nebennutzflächen wie WC, Garderoben, Putz- und Abstellräume haben einen Anteil von 11 %, und die Funktionsflächen wie Haustechnikräume und Schächte betragen 2 % der Gesamtfläche. Bei einem optimalen Layout könnte der Anteil der unproduktiven Flächen optimiert und effizienter gestaltet werden.

3.3 Schulraumbedarfsabdeckung

Der im Schulhaus Staffeln für eine Primarschulanlage benötigte Schulraum ist mit dem Gesamtentwicklungskonzept aus dem aktuellen B+A 10/2015 abgestimmt. Das neue Primarschulhaus benötigt gemäss B+A 29/2012 folgende Räume:

24	Klassenzimmer	4	Techn. und textiles Werken mit Lager
12	Gruppenräume	1	Logopädie
1	Bibliothek	1	Schulsozialarbeit
1	Aula	1	Psychomotorik
1	Lehrer- und Lehrervorbereitungszimmer	1	Betreuungsbereich
1	Schulleitung	2	Kindergärten
1	Dreifachturnhalle	3	Zimmer für die Musikschule Luzern

Aufgrund einer in Bezug auf die Raumökonomie erstellten Testplanung geht man bei der Dreifachturnhalle von einer benötigten Geschossfläche von 2'200 m² und für den Schulbereich mit Betreuung von einer Fläche von 11'000 m² aus. Mit der gesamten Geschossfläche übertrifft dies die heute verfügbare Fläche des Schulhauses Staffeln von 6'683 m² um das Doppelte.

Mittelfristig ist für die Erweiterung auf 30 Klassen folgender zusätzlicher Raumbedarf ausgewiesen:

6	Klassenzimmer	1	Techn. und textiles Werken mit Lager
3	Gruppenräume	1	Betreuungsbereich
1	Lehrervorbereitungszimmer	2	Kindergärten

Für die in absehbarer Zeit notwendige Erweiterung der Schulanlage um einen weiteren Klassenzug mit 2 Kindergärten wird der benötigte Flächenbedarf um weitere 1'600 m² zunehmen. Daraus ergibt sich ein notwendiger Flächenbedarf von insgesamt 14'800 m².

Ein pädagogisch sinnvolles Primarschulhaus in dieser Grösse stellt hohe Anforderungen an die Planung. Die Vorgaben sollen in einem Projektpflichtenheft festgehalten werden. So sollen betriebliche Einheiten im Sinne „die kleine Schule in der grossen Schule“ ermöglicht werden. Einen entscheidenden Faktor bilden dabei die Raumrelationen.

Eine gute Schulanlage benötigt auch eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung. Die Umgebung hat einen aktiv erlebbaren Naturbezug zu ermöglichen. Sie muss zudem bewegungsfreundlich und altersgerecht ausgelegt werden. Kinder der Primarschulstufe benötigen Bewegungs-, Spiel- und Rückzugsräume. Insbesondere die Pausenfläche kann mit naturnahen Elementen wie z. B. mit Grünbereichen mit einheimischen Pflanzen, Trockenmauern und Kleinstrukturen geeignet zониert und gegliedert werden.

Die Testplanung zeigt auf, dass das Raumprogramm mit der Dreifachturnhalle in Form eines viergeschossigen Baukörpers für die Klassen und einem zweigeschossigen Ergänzungsbau für den langfristigen Bedarf auf dem vorhandenen Grundstück möglich ist. Im Zusammenhang mit der Erweiterung ist der Gestaltungsspielraum auf dem Grundstück aber begrenzt. Zudem können die Spielwiese und der Allwetterplatz in seiner Grösse nicht gemäss den Vorgaben des Bundesamtes für Sport (BASPO) erstellt werden. Dies ist für Schulzwecke jedoch nicht zwingend notwendig.

Ein Schulhaus mit diesem Raumprogramm kann wegen seiner Grösse im Vergleich zu kleineren Anlagen effizienter erstellt und betrieben werden. Die aufgewendeten finanziellen Mittel werden somit langfristig nachhaltig eingesetzt. Die neue Schulinfrastruktur ist für alle Schulkinder geeignet situiert und fördert somit die Chancengleichheit. Gemeinschaftsräume und Anlagen können effizient ausgelastet werden. Die Klassenanzahl kann durch die Steuerung der Schülerzahlen bei einem grösseren Schulhaus einfacher in einem optimalen Rahmen gehalten werden.

Zudem muss berücksichtigt werden, dass die Stadt Luzern im Stadtgebiet Reussbühl neben den Grundstücken in Staffeln und in Ruopigen keine weiteren Grundstücke für den Bau von Schulhäusern besitzt und in nützlicher Frist auch keines zu einem angemessenen Preis erworben werden könnte.

3.3.1 Option Sanierung und Erweiterung

Im Zusammenhang mit dem Schulraumentwicklungskonzept für den Stadtteil Littau hat das Planungsbüro Basler & Hofmann, Zürich, auch einen Teilneubau in Erwägung gezogen. Erste Abschätzungen bestätigten aber den Stadtratsentscheid vom 20. August 2014 zugunsten der Planung eines Neubaus. Bei einer Sanierung besteht die Gefahr, dass die mit Teeröl kontaminierten Baustoffe nicht vollumfänglich entfernt bzw. mit einer Sperrschicht vollumfänglich eingepackt werden könnten. Die Planung und Realisierung von Sanierungsprojekten ist risikobehafteter als Neubauprojekte. Das geforderte Raumprogramm kann bei einem Erhalt der bestehenden Gebäude auf dem vorgesehenen Grundstück nicht optimal und kostengünstig umgesetzt werden. Zudem ist voraussehbar, dass der Schulbetrieb insbesondere auch im Bezug auf die wichtige Aussenraumgestaltung bei einer Sanierungslösung zu viele Kompromisse eingehen müsste. Aus diesem Grund ist auf eine weitere Ausarbeitung des Teilneubau-

szenarios verzichtet worden. Eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden Schulanlage im benötigten Ausmass würde aufgrund der vorgängig erwähnten Rahmenbedingungen keine zufriedenstellende Lösung ergeben. Es wurde davon Abstand genommen, weitere Mittel in diesen ungeeigneten Lösungsweg zu investieren.

3.3.2 Option modulares Schulraumsystem

Im Zusammenhang mit der eben erarbeiteten Schulraumplanung für den Stadtteil Littau wurde die Anwendung modularer Schulraumsysteme vertieft abgeklärt. Es wird unterschieden zwischen Modulen im Stahlleichtbau, die in der Regel im Ausland hergestellt werden, und Modulen in Holzbauweise aus Schweizer Produktion.

Die Stahlleichtbaumodule werden oft für kurzzeitige Provisorien wie z. B. bei der Sanierung des Schulhauses Maihof verwendet und weisen deshalb in der Regel einen einfacheren Baustandard auf, der die gesetzlichen Ansprüche an die Wärmedämmung der Gebäudehülle nicht erfüllt. Dies hat den Nachteil, dass es in den Containern im Winter eher unangenehm kühl und im Sommer zu heiss ist, und diese umweltrechtlich höchstens 3 Jahre an einem Standort genutzt werden können. Die Bauweise hat den Vorteil, dass die Container schnell produziert bzw. verfügbar sind und gegenüber anderen Bauweisen im Verhältnis eine relativ hohe Mobilität zulassen.

In der Holzbauweise werden in der Regel Ergänzungsbauten erstellt, die mehrere Jahre im Einsatz stehen und deshalb einen höheren Baustandard aufweisen müssen. Die Behaglichkeit ist deshalb in der Regel gut. Die energetischen Vorgaben können eingehalten werden. Diese Bauweise hat den Vorteil, dass sie schnell produziert und aufgerichtet werden können. Zudem besteht die Möglichkeit, die Module für eine Weiterverwendung an einem neuen Ort zu nutzen.

Beide Systeme schränken wegen ihrer Modularität die Raumdispositionsmöglichkeiten wie auch die gestalterischen Möglichkeiten ein. Je nach Funktion des Raums kann dies zu beträchtlichen Nachteilen führen. Da alle Module einen tragfähigen Boden und eine tragfähige Decke aufweisen müssen, ist diese Bauweise bei mehrgeschossigen Bauten im Gegensatz zum Elementbau, wo Decke und Boden aus einem Element bestehen, ineffizient. Dafür weisen die Module die Möglichkeit einer gewissen Flexibilität aus und können bei Bedarf auch in anderer Form angeordnet werden.

Die feuerpolizeilichen Vorschriften müssen bei allen Bauten, auch bei den provisorischen, vollumfänglich eingehalten werden. Die Rollstuhlgängigkeit ist bei mehrgeschossigen Schulhausprovisorien leider meist eingeschränkt. Gemäss Art. 1.8 Anhang der kantonalen Energieverordnung können Gebäude, die maximal 3 Jahre in Betrieb sind, eine einfachere Gebäudehülle aufweisen als gesetzlich vorgeschrieben. Für Gebäude, die für eine längere Nutzung vorgesehen sind, gelten die normalen gesetzlichen Bestimmungen.

Aufgrund von Erfahrungen von verschiedenen Eigentümerinnen, Nutzenden und Planern eignet sich die Modulbauweise für eine ganze Schulhausanlage, wie es mit dem neuen Primarschulhaus Staffeln geplant ist, nicht. Bei Schulraumergänzungen ist eine Modulbauweise jedoch jeweils zu prüfen.

3.4 Projektziele

Folgende Projektziele werden formuliert:

1. Das neue Primarschulhaus Staffeln mit der Dreifachturnhalle soll mit einer Erweiterungsmöglichkeit den Schulraumbedarf der Primarschülerinnen und Primarschüler im Stadtgebiet Reussbühl mittel- bis langfristig decken können.
2. Das neue Primarschulhaus Staffeln mit der Dreifachturnhalle soll ein geeigneter Lernort für die Kindergärtnerinnen und Kindergärtner sowie für die Primarschülerinnen und Primarschüler werden und dem Alter gerecht gestaltet werden.
3. Das neue Primarschulhaus Staffeln mit der Dreifachturnhalle hat ein attraktiver Arbeitsort für die Lehrpersonen zu sein und das Schulkonzept zu unterstützen.
4. Das neue Primarschulhaus Staffeln mit der Dreifachturnhalle soll in einer hohen technischen, architektonischen und städtebaulichen Qualität in möglichst kurzer Bauzeit sowie mit einem effizienten Mitteleinsatz errichtet werden.
5. Das neue Primarschulhaus Staffeln mit der Dreifachturnhalle soll die erforderlichen qualitätsvollen, attraktiven, bewegungsfreundlichen und naturnahen Aussenräume aufweisen.
6. Das neue Primarschulhaus Staffeln mit der Dreifachturnhalle wird so gebaut, dass der Betrieb und Unterhalt einfach und kostengünstig sein wird. Es gilt der Grundsatz: so viel wie notwendig, so wenig wie möglich.
7. Das neue Primarschulhaus Staffeln mit der Dreifachturnhalle soll dem Standard Minergie-A-Eco (inkl. Zertifizierung) entsprechen und keine schlechten Gerüche mehr verströmen.
8. Das neue Primarschulhaus Staffeln mit der Dreifachturnhalle hat die gesetzlichen Bestimmungen und die aktuellen Normen einzuhalten.
9. Das neue Primarschulhaus Staffeln mit der Dreifachturnhalle soll die additive Tagesschule geschickt in den Schulbetrieb einordnen und eine Flexibilität aufweisen, um auf weitere Veränderungen reagieren zu können.
10. Teile des neuen Primarschulhauses Staffeln sowie die Dreifachturnhalle können dem Quartier für ausserschulische Aktivitäten zur Verfügung gestellt werden.
11. Das neue Primarschulhaus Staffeln mit der Dreifachturnhalle soll im Sommer 2020 bezogen werden können.

3.5 Weiteres Vorgehen und Termine

Nach dem Parlamentsbeschluss und dem Ablauf der Referendumsfrist kann der Architekturwettbewerb vorbereitet und gestartet werden. Ab dem Jahr 2016 erfolgt die Vor- und Bauphase, sodass im Herbst 2017 der Bericht und Antrag für den Baukredit für den Neubau des Schulhauses Staffeln dem Parlament und den Stimmberechtigten vorgelegt werden kann.

Bewilligung B+A Wettbewerbs- und Projektierungskredit	25. Juni 2015
Frist fakultatives Referendum	2. September 2015
Entlassung aus dem Inventar durch Stadtrat	9. September 2015
Bereinigung des Inventars durch Kanton	11. September 2015
Vorbereitung Wettbewerb Neubau Schulhaus Staffeln	14. September 2015
Ausschreibung Wettbewerb im Kantonsblatt	31. Oktober 2015
Abgabetermin Wettbewerbsvorschläge	Februar 2016
Juryentscheid	März 2016
Ausschreibung Honorarsubmission Fachplaner	April 2016
Vergabe Fachplaneraufträge	Juni 2016
Abgabe Vorprojekt	November 2016
Abgabe Bauprojekt	Mai 2017
B+A Baukredit Neubau Schulhaus Staffeln im Parlament	September 2017
Volksabstimmung Baukredit Neubau Schulhaus Staffeln	November 2017
Erstellung einer fachmännischen Baudokumentation	November 2017
Baueingabe	Dezember 2017
Baubeginn mit Rückbauarbeiten	Mai 2018
Bezug des neuen Primarschulhaus Staffeln	Juli 2020
Umbaustart Schulhaus Ruopigen zu einem Sekundarschulhaus	Juli 2020
Mietende Schulhausprovisorium Gasshof	31. Januar 2021

3.6 Terminliche Abhängigkeiten

Wie bereits erwähnt mussten die Schülerinnen und Schüler wegen schlechter Raumluft das Schulhaus Staffeln im Jahr 2014 verlassen. Der Unterricht findet nun im Schulhausprovisorium Gasshof statt. Da die Grundeigentümerin dieser Liegenschaft an diesem Standort eine neue Überbauung plant, ist der Mietvertrag für das Provisorium Gasshof auf den 31. Januar 2021 befristet. Um keine weiteren Schulhausprovisorien wie z. B. beim Schulhaus Maihof erstellen zu müssen, die zusätzliche Kosten von mehreren Millionen verursachen würden, ist ein Bezug des Primarschulhauses Staffeln im Sommer 2020 unabdingbar. Der skizzierte Terminablauf ist bereits heute ambitioniert.

4 Übersicht Finanzen

Die Schätzung des Finanzbedarfs für den Neubau des Schulhauses Staffeln für 24 Primarschulklassen, 2 Kindergärten, 1 Dreifachturnhalle sowie Räumlichkeiten für die Betreuung beträgt auf Basis der Testplanung gemäss dem heutigen Wissens- und Planungsstand 9,9 Mio. Franken für die Dreifachturnhalle und 44 Mio. Franken für die anderen Schulräume. Diese Investitionskosten von insgesamt 53,9 Mio. Franken sollen durch die bereits erwähnten Optimierungen der Hauptnutzfläche um 3,9 Mio. Franken auf 50 Mio. Franken verringert werden.

Gestützt auf diese reduzierte Investitionskostenschätzung wird mit diesem Bericht und Antrag ein Wettbewerbs- und Projektierungskredit von 2,9 Mio. Franken beantragt.

Wettbewerbskredit

Vorbereitungsarbeiten / Wettbewerbsprogramm	Fr.	100'000.–
Vorprüfung / Sekretariat	Fr.	20'000.–
Preisgeld gemäss SIA	Fr.	180'000.–
Honorar Jury	Fr.	50'000.–
Modelle	Fr.	40'000.–
Dokumentation / Kopien	Fr.	10'000.–
Lokal- und Stellwandmiete	Fr.	10'000.–
Eigenleistungen IMMO (SIA-Phasen 1 und 2)	Fr.	180'000.–
Reserve zirka 2 %	Fr.	<u>10'000.–</u>

Total Wettbewerbskredit Fr. 600'000.–

Projektierungskredit

Aufnahmen	Fr.	10'000.–
Honorar Architekt	Fr.	1'350'000.–
Honorar Landschaftsarchitekt	Fr.	140'000.–
Honorar Bauingenieur	Fr.	260'000.–
Honorar Elektroingenieur	Fr.	50'000.–
Honorar HLK-Ingenieur	Fr.	100'000.–
Honorar Sanitäringenieur	Fr.	50'000.–
Honorar Bauphysik	Fr.	30'000.–
Nebenkosten für Plots, Kopien, Dokumentationen	Fr.	20'000.–
Projektbegleitendes Facility-Management	Fr.	50'000.–
Eigenleistungen IMMO (SIA-Phase 3)	Fr.	180'000.–
Eigenleistungen PIT für Projektierung	Fr.	20'000.–
Reserve zirka 2 %	Fr.	<u>40'000.–</u>

Total Projektierungskredit Fr. 2'300'000.–

Total Wettbewerbs- und Projektierungskredit

Wettbewerbskredit	Fr.	600'000.–
Projektierungskredit	Fr.	<u>2'300'000.–</u>

Total Wettbewerbs- und Projektierungskredit Fr. 2'900'000.–

In der aktuellen Gesamtplanung 2015–2019 sind für das Projekt I21748.01 Wettbewerb und Projektierung Neubau Schulhaus Staffeln Investitionsausgaben von insgesamt 2,9 Mio. Franken enthalten, aufgeteilt in die Jahrestanchen 2015: 0,1 Mio. Franken, 2016: 1,0 Mio. Franken, 2017: 1,6 Mio. Franken und 2018: 0,2 Mio. Franken.

5 Kreditrechtliche Zuständigkeit und zu belastendes Konto

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird ein Wettbewerbs- und Projektierungskredit in der Höhe von 2,9 Mio. Franken beantragt. Für die Bewilligung eines entsprechenden Kredits ist nach Art. 69 lit. a Ziff. 3 und 4 GO der Grosse Stadtrat zuständig. Dessen Beschluss unterliegt nach Art. 68 lit. b Ziff. 1 GO dem fakultativen Referendum.

Die mit dem beantragten Kredit zu tätigenen Aufwendungen sind dem Fibukonto 503.02, Projekt I21748.01, zu belasten.

6 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs sowie für die Planung eines Bauprojekts mit Kostenberechnung für den Neubau des Schulhauses Staffeln mit Dreifachturnhalle einen Kredit von 2,9 Mio. Franken zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 22. April 2015



Stefan Roth
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 11 vom 22. April 2015 betreffend

Neubau Schulhaus Staffeln als Kindergarten- und Primarschulanlage mit Dreifachturnhalle

Wettbewerbs- und Projektierungskredit,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 lit. b Ziff. 1 und Art. 69 lit. a Ziff. 3 und 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs sowie für die Planung eines Bauprojekts mit Kostenberechnung für den Neubau des Schulhauses Staffeln mit Dreifachturnhalle wird ein Kredit von 2,9 Mio. Franken bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 25. Juni 2015

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Jörg Krähenbühl
Ratspräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Protokollbemerkung des Grossen Stadtrates

Zu B+A 11/2015 Neubau Schulhaus Staffeln als Kindergarten- und Primarschulanlage mit Dreifachturnhalle. Wettbewerbs- und Projektierungskredit:

Die **Protokollbemerkung zu Kapitel 3.3 auf Seite 17** lautet:

„In den Stadtteilen Littau oder Reussbühl soll eine Dreifachturnhalle mit minimaler Infrastruktur für Vereinsanlässe erstellt werden (z. B. Teeküche, Raum für Apéro-Anlässe, Raum für eine Zuschauertribüne und dgl.; Beispiel kann Maihofhalle sein).

Der Stadtrat soll prüfen, ob eine derartige Infrastruktur in der geplanten Halle beim Schulhaus Staffeln eingebaut werden kann.“