



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 27. November 2002

B+A 59/2002

Schulanlage Unterlöchli

Kredit für

- die Durchführung eines öffentlich ausgeschriebenen Projektwettbewerbes im selektiven Verfahren
- die Weiterbearbeitung (Projektierung) des ausgewählten Projektes

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 30. Januar 2003
--

Übersicht

Im Gebiet Ober- und Unterlöchlí sollen durch private Trägerschaften bis zum Jahr 2005 insgesamt zwischen 250 und 300 Wohnungen erbaut werden. Aufgrund der vorgesehenen familienfreundlichen Wohnungsgrössen und der deshalb zu erwartenden steigenden Schülerzahlen in den Einzugsbereichen der Schulanlagen Utenberg, Felsberg und Maihof ist der Bedarf für eine zusätzliche Primarschulanlage mit Kindergarten ausgewiesen.

Die neue Schulanlage, die zur Attraktivität dieses Gebietes als Wohnort für Familien beitragen wird, soll auf Beginn des Schuljahres 2005/2006 im Gebiet Unterlöchlí realisiert sein.

Damit der Neubau der Schulanlage Unterlöchlí geplant und kostenmässig detailliert erfasst werden kann, ist ein Kredit für die Durchführung eines öffentlich ausgeschriebenen Projektwettbewerbes und die Weiterbearbeitung (Projektierung) des ausgewählten Projektes im Betrag von Fr. 392'000.– erforderlich. Um diesen Kredit wird mit vorliegendem Bericht und Antrag nachgesucht.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	4
2 Schulraumbedarf	5
2.1 Grundsätzliche Bedarfsberechnung	5
2.2 Bedarfsnachweis für das Gebiet Felsberg/Utenberg/Unter- und Oberlöchli	5
2.3 Raumprogramm	6
3 Planungswettbewerb	7
3.1 Aufgabenstellung	7
3.2 Wettbewerbsverfahren	7
3.3 Wettbewerbskredit	8
4 Projektierung	9
5 Terminierung	9
6 Antrag	10
 Anhang	
▪ Geplante Überbauung Unterlöchli Massstab 1:1000	

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

In den Überbauungen Ober- und Unterlöchlí sollen bis 2005 zwischen 250 und 300 Wohnungen erbaut werden.

In der Überbauung Oberlöchlí sind rund 140 Wohnungen vorgesehen. Von der Pensionskasse der Stadt Luzern sind bis heute 66 Wohnungen realisiert worden. 52 davon konnten verkauft werden und sind bezogen. Für die Realisierung der restlichen rund 80 Wohnungen, eher zur Miete als zum Verkauf, führt die Pensionskasse gegenwärtig Gespräche mit potenziellen Investoren. Aufgrund des terminlichen Rahmens ist es somit durchaus möglich, dass die Überbauung Oberlöchlí bis im Jahr 2005 realisiert ist.

Für die Überbauung Unterlöchlí wurde der von den Grundeigentümern veranstaltete Architekturwettbewerb im November 2001 abgeschlossen. Das siegreiche Projekt, das 185 familienfreundliche Wohnungen (Ø 4,8 Zimmer/Whg.) vorsieht, wird im Jahre 2003 in einen Gestaltungsplan übergeführt, der Ende 2003 bewilligungsreif sein wird. Parallel dazu läuft das Genehmigungsverfahren des Bebauungsplanes B 138 Wesemlin / Dreilinden. Verschiedene Einsprachen, die jedoch das Gebiet der Überbauung Unterlöchlí nicht betreffen, sind noch zu bereinigen, bevor der B 138 im Frühjahr 2003 dem Grossen Stadtrat zur Genehmigung unterbreitet wird. Ende 2003 soll der Regierungsrat des Kantons Luzern seine Zustimmung zum B 138 geben.

Die Grundeigentümer des Gebietes Unterlöchlí beabsichtigen, das Grundstück Anfang 2004 zu erschliessen und anschliessend Teile davon zu verkaufen (röm.-kath. Kirchgemeinde Luzern), sodass der Baubeginn eines Teils der Wohnungen (rund 80) frühestens Anfang 2005 und deren Bezug auf Anfang 2006 realistisch ist. Der restliche Teil wird voraussichtlich erst nach 2006 bezugsbereit sein.

2 Schulraumbedarf

2.1 Grundsätzliche Bedarfsberechnung

In Neubauquartieren wird mit einer durchschnittlichen Belegung von 2 Personen pro Wohnung gerechnet. Da die beiden Überbauungen jedoch sehr familienfreundlich gehalten werden, dürfte die durchschnittliche Wohnungsbelegung eher bei 2,5 Personen liegen. In der Stadt Luzern liegt der Anteil der Kinder im Primarschulalter langfristig bei 5 %, in Neubauquartieren bei 15 %. Für die geplanten Wohnungen der beiden Überbauungen muss mit maximal 115 primarschulpflichtigen Kindern gerechnet werden.

Die Schulanlage Unterlöchlí muss demnach für etwa 120–130 Kinder geplant werden. Dies entspricht je einem Klassenzug der 1. bis 6. Regelklasse. Mit Blick auf die Einführung der Basisstufe ist in die Schulanlage auch ein Kindergarten zu integrieren.

2.2 Bedarfsnachweis für das Gebiet Felsberg/Utenberg/Unter- und Oberlöchlí

Kindergarten- und primarschulpflichtige Kinder der Überbauungen Unter- und Oberlöchlí müssen in die Kindergärten Gundoldingen oder Felsberg beziehungsweise in das Primarschulhaus Felsberg eingeteilt werden. Oberstufenpflichtige Kinder werden den Klassen im Oberstufenzentrum Utenberg zugeteilt.

Zwei Drittel der Primarschulklassen im Schulhaus Felsberg wiesen während der letzten drei Schuljahre überdurchschnittliche Klassenbestände von 22 Lernenden und mehr auf. Bei den alljährlichen Klasseneinteilungen mussten deshalb immer wieder Kinder aus dem Einzugsgebiet Felsberg ins Primarschulhaus Maihof eingeteilt werden.

Die Aufnahmekapazität für neu zuziehende Kinder ist in diesem Gebiet sehr beschränkt. Freie Schulräume für die Errichtung zusätzlicher Klassen sind langfristig nicht vorhanden.

Die Entwicklung der Schülerzahlen zeigt für den Primarschulkreis Felsberg eine leichte Zunahme, für den Primarschulkreis Maihof ein starkes Wachstum für die nächsten Jahre. Es wird nicht mehr möglich sein, Kinder aus dem Felsberg ins Schulhaus Maihof einzuteilen.

Je nach Kinderzahlen liesse sich das Einzugsgebiet Unterlöchlí bis zur Maihofmatte und bis zur Landschaustrasse ausdehnen. Damit könnte bereits ein Primarklassenzug ohne die Kinder aus den weiteren Überbauungen Ober- und Unterlöchlí geführt werden. Die Primarschulhäuser Felsberg und Maihof würden dadurch erheblich entlastet.

Bis Sommer 2004, eventuell bis 2005, könnten vorübergehend im Oberstufenzentrum Utenberg 1–2 doppelstufige Primarschulklassen geführt werden. Spätestens mit Beginn der ge-

planten Sanierung des OZ Utenberg ab Sommer 2004 wird dies aber nicht mehr möglich sein. Um zusätzlichen Schulraum für die neuen Strukturen der Sekundarstufe I zu gewinnen, wird sogar die Rücknahme von Fachräumen (Handarbeit) ins Schulhaus Felsberg angestrebt.

Die Primarschulanlage Unterlöchlí sollte aus den oben erwähnten Gründen im Sommer 2005 bezugsbereit sein.

2.3 Raumprogramm

Ein Kleinstschulhaus mit drei doppelstufigen Klassen deckt den Schulraumbedarf nicht. Erforderlich ist ein Schulhaus für je eine 1. bis 6. Klasse sowie einen Kindergarten mit folgendem Raumprogramm:

Anzahl	Raumart	zirka m ²
6	Klassenzimmer	70
3	Gruppenzimmer	25
	Die Gruppenzimmer sollten von 2 Klassenzimmern her sowie separat zugänglich sein. Ideale Lage zwischen 2 Klassenzimmern mit separatem Eingang.	
1	Lehrer/innen-, Pausen-, Sitzungs- und Arbeitszimmer	60
1	Besprechungszimmer	15
1	Schulleitungszimmer inklusive Besprechungsraum	20
1	Kindergarten, in die Schulanlage integriert, möglichst Parterre	150
2	Handarbeitszimmer	70
1	Werkzimmer inkl. Lager	80
1	Bibliothek	60
2	Musikzimmer/Räume für Therapie und integrative Förderung	15
1	Singsaal/Mehrzweckraum/Medienzimmer	120
1	Kleine Sport-Aussenanlage	
1	Kindergarten-Aussenspielplatz	

Eine Turnhalle ist in der Schulanlage Unterlöchlí nicht erforderlich. Die Dreifachturnhalle Utenberg weist zurzeit verschiedene Fremdbelegungen auf. Die Privatschule Rhätia als hauptsächlichste Mieterin wurde vom Leiter Planung der Bildungsdirektion orientiert, dass ab Inbetriebnahme der Schulanlage Unterlöchlí in der Turnhalle Utenberg aus Kapazitätsgründen nur marginale Fremdbelegungen während der Unterrichtszeit möglich sind. Den Klassen der Schulanlage Unterlöchlí kann somit der Turnunterricht in der Turnhalle Utenberg erteilt werden. In der Praxis wird es so sein, dass die Doppellektionen im Utenberg abgehalten werden, die Einzelstunden bei schönem Wetter auf der Aussenanlage Unterlöchlí, bei schlechtem Wetter im Mehrzweckraum oder im OZ Utenberg.

3 Planungswettbewerb

Um den städtebaulichen, architektonischen und betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden und die Verhältnismässigkeit der Planungsaufwendungen aller Beteiligten zu wahren, soll ein Wettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt werden. Dieser stützt sich auf das Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 19. Oktober 1998, die dazugehörige Verordnung vom 7. Dezember 1998 sowie die SIA-Ordnung 142.

3.1 Aufgabenstellung

Auf dem leicht gegen Nordwesten abfallenden Gelände des Gebietes Unterlöchli ist eine der ruhigen und landschaftlich reizvollen Lage angemessene, wirtschaftlich und gestalterisch überzeugende Schulanlage mit entsprechenden Aussenräumen zu realisieren.

Der Planungssperimeter liegt in der Zone für öffentliche Zwecke und erstreckt sich auf eine rechteckige, rund 7'000 m² grosse Parzelle nordwestlich der Abzweigung Adligenswilerstrasse/Hünenbergstrasse.

3.2 Wettbewerbsverfahren

Der Projektwettbewerb wird durch die Veranstalterin als selektives Verfahren mit einer Präqualifikation öffentlich ausgeschrieben. Alle interessierten Fachleute können einen Antrag auf Teilnahme am Wettbewerb einreichen. Durch ein entsprechendes Verfahren selektioniert ein Beurteilungsgremium diejenigen Bewerber, welche sich für die Lösung der gestellten Aufgabe am besten eignen.

Zum eigentlichen Wettbewerb werden 10 Planungsbüros eingeladen, welche die Präqualifikationsvorgaben erfüllen. Sollten mehr als 10 Bewerber die Vorgaben gleichermassen erfüllen, entscheidet das Los.

Gestützt auf die Beurteilungskriterien behält sich die Veranstalterin vor, im Sinne einer Nachwuchsförderung auch junge selbstständige Fachleute ohne entsprechend ausgeführte Projekte in die engere Wahl zu nehmen.

3.3 Wettbewerbskredit

Preisstand: 1. April 2002 (Luzerner Baukostenindex von BKP 29 Honorare: 137,5 Punkte)

Die Aufwendungen für die Durchführung des beschriebenen Wettbewerbsverfahrens werden wie folgt veranschlagt:

Preissumme Projektwettbewerb

- Berechnungsgrundlagen:
Bausumme: 3,5 Mio. Fr.,
davon 85 % honorarberechtigt: 3 Mio. Fr.
Bei einem Honorar-Grundprozentsatz von 13 %
ergibt dies Fr. 390'000.–,
bei 4,5 % Teilleistungen resultieren Fr. 18'000.– als
ordentliche Vergütung.
Gemäss SIA 142 beträgt die Preissumme das Zwei-
fache der ordentlichen Vergütung.
Die Veranstalterin erachtet in diesem Fall eine
Preissumme von Fr. 45'000.– als angemessen.

Fr. 45'000.–

Wettbewerbsadministration

- Führen des Wettbewerbssekretariates
- Vorprüfung (Vollständigkeit, Regelkonformität,
Wirtschaftlichkeit, Beurteilungsbericht erstellen)
- Organisation Moderation der Jurierung
- Einrichten des Jurierungs- und Ausstellungslokales
- Aufarbeiten von Dokumentationen
- Annahme: 150 h à Fr. 160.– (KBOB Kat. B, 2002)

Fr. 24'000.–

Juryentschädigung, Spesen

- Annahme: 4 Personen x 3 Tage x 10 h à Fr. 190.–
(KBOB Kat. A, 2002)

Fr. 22'800.–

Juryspesen

Fr. 1'200.–

Modelle

- Annahme: 10 Stk. (70 x 85 cm) à Fr. 500.–

Fr. 5'000.–

Kopier und Druckkosten

- Planunterlagen: 10 Stk. à Fr. 250.–
- Juryberichte: 400 Stk. à Fr. 20.–

Fr. 10'500.–

Lokal- und Stellwandmiete

- Lokalmiete: 2 Monate à Fr. 1'000.–
- Stellwandmiete: 2 Monate für
10 Projekte à 4,0 m à Fr. 10.–/m/Mt.

Fr. 2'800.–

Fr. 111'300.–

Unvorhergesehenes

Fr. 4'700.–

Anteil Projektleitung

- Hochbau, zirka 5 % von Fr. 111'300.–

Fr. 6'000.–

Total Projektwettbewerbskredit

Fr. 122'000.–

4 Projektierung

Preisstand: 1. April 2002 (Luzerner Baukostenindex von BKP 29 Honorare: 137,5 Punkte)
Die Auftragserteilung für die Projektierung erfolgt aufgrund des Ergebnisses des Planungswettbewerbs. Für die Weiterbearbeitung des ausgewählten Projektes wird mit folgenden Kosten gerechnet:

Architekt, Bauingenieur, Elektro-, HLK- und Sanitäringenieure, Honorar nach Kostentarif	Fr. 196'000.–	
Bauphysiker/Akustiker Einsatz als Experte zur Abklärung bauphysikalischer und akustischer Fragen, Honorar nach Zeittarif	Fr. 4'000.–	
Baumanagement Hochbau 5 % von Fr. 200'000.– Honorar nach Kostentarif	<u>Fr. 10'000.–</u>	Fr. 210'000.–
Untersuchungen des Baugrundes		Fr. 20'000.–
Nebenkosten, Vervielfältigungen, Dokumentationen		Fr. 30'000.–
Unvorhergesehenes und Reserven		<u>Fr. 10'000.–</u>
Total Projektierungskosten		<u>Fr. 270'000.–</u>

5 Terminierung

Sofern der nachgesuchte Kredit bis Ende Januar 2003 zur Verfügung steht, sind folgende Termine möglich:

Projektwettbewerb durchführen und jurieren	Februar–August 2003
Projektierung mit Kostenvoranschlag	September 2003–Januar 2004
Bericht und Antrag Baukredit an den Grossen Stadtrat	bis März 2004

Bei Genehmigung des Baukredites durch das Parlament im März 2004 sieht das Programm wie folgt aus (falls eine Volksabstimmung notwendig ist, verschieben sich die nachfolgenden Termine um rund drei Monate):

Beginn der Ausführungsplanung Schulanlage Unterlöchli	Juni 2004
Beginn der Bauarbeiten Schulanlage Unterlöchli	September 2004
Inbetriebnahme der Schulanlage Unterlöchli	August 2005

6 Antrag

Mit dem Neubau der Schulanlage Unterlöchli wird dem steigenden Schulraumbedarf Rechnung getragen, der sich aus dem zu erwartenden Anstieg der Schülerzahlen infolge neuer Wohnbauten für die Primarschule im Gebiet Utenberg, Felsberg, Ober- und Unterlöchli ergibt. Damit der Neubau der Schulanlage Unterlöchli geplant und kostenmässig detailliert erfasst werden kann, ist ein Kredit für die Durchführung eines öffentlich ausgeschriebenen Projektwettbewerbes und die Weiterbearbeitung (Projektierung) des ausgewählten Projektes im Betrag von Fr. 392'000.– erforderlich.

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat, für die Durchführung eines öffentlich ausgeschriebenen Projektwettbewerbes im selektiven Verfahren sowie für die Weiterbearbeitung (Projektierung) des ausgewählten Projektes für die Schulanlage Unterlöchli einen Kredit von Fr. 392'000.– zu bewilligen.

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 27. November 2002

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 59/2002 vom 27. November 2002 betreffend

Schulanlage Unterlöchli,

Kredit für

- die Durchführung eines öffentlich ausgeschriebenen Projektwettbewerbes im selektiven Verfahren
- die Weiterbearbeitung (Projektierung) des ausgewählten Projektes,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 29 Abs. 1 lit. c und Art. 69 lit. a Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Für die Durchführung eines öffentlich ausgeschriebenen Projektwettbewerbes im selektiven Verfahren sowie für die Weiterbearbeitung (Projektierung) des ausgewählten Projektes für die Schulanlage Unterlöchli wird ein Kredit von Fr. 392'000.– bewilligt.
- II. Die Aufwendungen gemäss Ziffer I sind in der Bilanz unter dem Abschnitt Verwaltungsvermögen einzustellen und ordentlich abzuschreiben.

Luzern, 30. Januar 2003

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Ruedi Schmidig
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Geplante Überbauung Unterlöchlí Masstab 1:1000

