



**Stadt
Lucern**
Stadtrat

Bericht und Antrag
an den Grossen Stadtrat von Lucern
vom 5. September 2001

B+A 29/2001

**Sanierung „Altbau
Feuerwehrgebäude und
Wohnhaus“
Kleinmattstrasse 20,
Lucern**

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
8. November 2001**

Übersicht

In den Jahren 1972/1973 wurden zwei der drei alten Tramwagenhallen an der Kleinmattstrasse 20 zum zentralen Depot der städtischen Feuerwehr umgebaut. Mit dem Ausbau der dritten Halle und dem Einzug einer Zwischendecke für die Einrichtung von Einsatzzentrale, Büros, Instruktions- und Garderobenräumen wurde die Anlage 1986/1987 zum städtischen Feuerwehr- und Zivilschutzgebäude.

In der Zwischenzeit sind in diesem Gebäudekomplex mittlere bis grössere bauliche und technische Schäden aufgetreten: Im Erdgeschoss und im Zwischengeschoss sind Risse vorhanden, die eindeutig auf statische Mängel hindeuten. Ein Grossteil der Risse im Zwischengeschoss sind auf die zu schlanke Konstruktion der 1972/1973 neu eingebauten Zwischendecke zurückzuführen. Die Fundamente wurden offensichtlich nicht oder nur ungenügend verstärkt, was auch die heutigen Setzungsrisse erklärt.

Gleichzeitig mit der Sanierung der Hallen ist auch die zentrale Heizungsanlage für die Fahrzeughallen und das Wohnhaus zu erneuern. Beim Wohnhaus wurden in den letzten Jahren Dach, Terrassen und Fenster total erneuert. Bäder, WCs und Küchen sind hingegen renovationsbedürftig.

Für die Sanierung der Fahrzeughallen, der Werkstatt, der technischen Nebenräume, der Garderoben, WCs und Duschen belaufen sich die Kosten auf Fr. 2'700'000.– und für die Renovation des Wohnhauses auf Fr. 600'000.–.

Die Gesamtkosten betragen somit Fr. 3'300'000.– und werden mit vorliegendem B+A beantragt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	4
2 Beurteilung der Sanierung	5
2.1 Das Feuerwehrgebäude Kleinmattstrasse	5
2.2 Das Wohnhaus	5
3 Das Sanierungsprojekt	5
4 Die Kosten und die Finanzierung	6
5 Antrag	8

Stadtratsbeschluss 981 vom 5. September 2001
RLP 98/145.01

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Im Jahre 1931 baute Architekt Arnold Berger für die Luzerner Trambahn an der Ecke Kleinmatt-/Bleicherstrasse eine Tramwagenhalle mit Betriebsräumen und Dienstwohnungen. Das dreieckförmige Restgrundstück an der Brünigbahnlinie ist mit einem markanten Eckkubus und diagonal dazu verlaufenden Hallen bebaut. Die starke Betonung der Ecke mit dem Dienstgebäude bindet das Wohnhaus auf sehr überzeugende und einfache Weise in das sie umgebende, meist fünfgeschossige städtebauliche Gefüge ein. Die Fassaden des Dienstgebäudes sind klassisch in Sockel-, Mittelteil und Attika gegliedert und von einer rationalen, gut proportionierten Ästhetik.

Mit dem Neubau des Verwaltungsgebäudes und den Auto- und Trolleybushallen für die VBL an der Tribschenstrasse wurden die alten Tramwagenhallen für diverse Zwischennutzungen gebraucht. Seit 1973 werden diese durch die städtische Feuerwehr genutzt.

Die von der Feuerwehr an der Kleinmattstrasse 20 genutzten Gebäulichkeiten weisen im Gebäudetrakt Nordost grössere bauliche und technische Schäden auf. Der Stadtrat hat daher für die Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes einen Kredit von Fr. 45'000.– ins Budget 2000 aufgenommen.

Aufgrund der inzwischen ausgearbeiteten Zustandsanalysen des Architekten, des Bauingenieurs und der Fachingenieure drängt sich eine gesamteinheitliche Sanierung des Altbaues Feuerwehrgebäude sowie des Wohnhauses auf. Das in den Jahren 1986/1987 an der Eschenstrasse erweiterte kombinierte zentrale Feuerwehr- und Zivilschutzgebäude „Kleinmatt“ wird vom vorliegenden Sanierungskonzept nicht tangiert.

2 Beurteilung der Sanierung

2.1 Das Feuerwehrgebäude Kleinmattstrasse

Anlässlich der Klausurtagung vom 1. April 1995 beschloss der Führungsstab Kommando Feuerwehr Stadt Luzern die Bildung einer Arbeitsgruppe zur Erfassung der bestehenden baulichen Mängel und Schäden am Altbau Feuerwehrgebäude an der Kleinmattstrasse 20 Luzern. Eine Zusammenfassung der Mängellisten und die Beurteilung weiterer absehbarer Schäden ergaben, dass eine Gesamtsanierung des Gebäudes unumgänglich wird.

Was die Anpassungen der Strukturen der Feuerwehr Stadt Luzern im Zusammenhang mit dem Projekt „Pilatus-Feuerwehr 2000“ betrifft, ergeben sich in Bezug auf die Organisation und deren Einsatzbereitschaft keine räumlichen Veränderungen an der Kleinmattstrasse 20. Der Standort kann nach wie vor als gut bezeichnet werden. Ein Einsatz ist praktisch in alle Richtungen garantiert. Das Kommando Feuerwehr erachtet daher die Sanierung und die damit verbundene Substanzerhaltung des Gebäudes längerfristig als sinnvoll und nützlich.

2.2 Das Wohnhaus

Mit der Sanierung des Altbaues Feuerwehrgebäude ist es zweckmässig, die anstehenden Renovationsarbeiten im integrierten Wohnhaus gleichzeitig auszuführen. Mit Ausnahme der Flachdächer und der Fenster in den letzten Jahren, wurden die Küchen, die Bäder und die WCs seit über 40 Jahren keiner grösseren Renovation unterzogen. Es drängt sich daher auf, den Renovationsbedarf an Elektro- und Schwachstrominstallationen, Küchen- und Sanitärinstallationen, Platten- und Bodenbelägen sowie Schreiner- und Malerarbeiten nachzuholen. Die wertvermehrenden Renovationskosten werden mit 30 % auf die heute relativ niedrigen Mietzinse aufgerechnet.

3 Das Sanierungsprojekt

Die gesamte Gebäudehülle sowie die Fahrzeughallen, die Werkstatt, die technischen Nebenräume, Garderoben, WCs und Duschen sowie die Einsatzzentrale und der Instruktionsraum müssen baulich, technisch und energetisch saniert werden. So werden unter anderem an den Fassaden die Setzungsrisse saniert und die Aussenwände neu verputzt. Die im Erd- und Zwischengeschoss der Halle eins aufgetretenen Setzungen werden mit Kleinbohrpfählen, neuen Wänden und Stützen abgefangen. Die schadhafte Betonplatte und die Kanalisationsleitungen in der Halle zwei werden erneuert. Ebenfalls werden alle Fenster, die alten Tore gegen die Bleicherstrasse, die Oblichter, Bedachung, Elektro-, HLK- und Sanitär-Installationen und die Bodenbeläge erneuert sowie Maler- und Schreinerarbeiten ausgeführt. Gleichzeitig wird die anstehende Sanierung der Wärmeerzeugung (Zentralheizungsanlage) realisiert. Energie-

entwicklungsbilanz: Mit der Erneuerung der Zentralheizungsanlage kann in Bezug auf die Energieentwicklungsbilanz Folgendes ausgesagt werden:

a. Altbau Feuerwehrgebäude:	heutiger Verbrauch	191 kWh/m ² /Jahr
	Reduktion zirka 15 % oder	28,7 kWh/m ² /Jahr
b. Wohnhaus:	heutiger Verbrauch	125 kWh/m ² /Jahr
	Reduktion zirka 15 % oder	18,7 kWh/m ² /Jahr

Nach einer ersten Kostenschätzung belaufen sich die daraus resultierenden Aufwendungen für die Sanierung des Altbaues Feuerwehrgebäude auf Fr. 2'700'000.–.

Beim Wohnhaus sollen nebst Küchen und Bädern/WCs punktuell die Fassaden, Balkone, die Elektro-, HLK- und Sanitär-Installationen und Bodenbeläge erneuert sowie Maler- und Schreinerarbeiten ausgeführt werden. Nach einer ersten Kostenschätzung belaufen sich die daraus resultierenden Aufwendungen für die Renovationsarbeiten des Wohnhauses auf Fr. 600'000.–.

4 Die Kosten und die Finanzierung

Kostenzusammenstellung „Altbau Feuerwehrgebäude“

1. Vorbereitungsarbeiten	Fr. 17'000.–
2. Gebäude	Fr. 2'079'000.–
3. Betriebseinrichtungen	Fr. 78'000.–
5. Baunebenkosten	Fr. 366'000.–
6. Reserve	Fr. <u>160'000.–</u>
Total	Fr. <u>2'700'000.–</u>

Die Aufwendungen werden im Verwaltungsvermögen eingesetzt und zu Lasten der Spezialfinanzierung Betrieb Feuerwehr in jährlichen Tranchen von Fr. 200'000.– abgeschrieben.

Kostenzusammenstellung „Wohnhaus“

1. Vorbereitungsarbeiten	Fr. 3'000.–
2. Gebäude	Fr. 493'000.–
5. Baunebenkosten	Fr. 69'000.–
6. Reserve	Fr. <u>35'000.–</u>
Total	Fr. <u>600'000.–</u>

Die Aufwendungen für die Renovationsarbeiten des Wohnhauses werden dem Konto „Liegenschafts Verwaltungsvermögen“ belastet.

Anlagewert Wohnhaus:	
Anlagewert heute (Katasterschätzung)	Fr. 830'000.–
Renovationskosten (Anteil wertvermehrend) 30 % von Fr. 493'000.–	<u>Fr. 147'900.–</u>
Anlagewert nach Renovation	<u>Fr. 977'900.–</u>

Finanzierung des wertvermehrenden Anteils:

Amortisation 6,50 % auf 25 Jahre	
Annuität 8,25 % von Fr. 147'900.–	Fr. 12'202.–

Mietzinseinnahmen alt	Fr. 51'588.–
3 x 4-Zimmer-Wohnung à Fr. 775.– =	Fr. 2'325.–
3 x 3-Zimmer-Wohnung à Fr. 658.– =	Fr. 1'974.–
Mietzinseinnahmen neu	Fr. 63'900.–
3 x 4-Zimmer-Wohnung à Fr. 960.– =	Fr. 2'880.–
3 x 3-Zimmer-Wohnung à Fr. 815.– =	Fr. 2'445.–
Effektive Bruttorendite $Fr. 63'900.00 \times 100 : Fr. 977'900.–$	6,50 %

Bei den obigen Mietzinsen handelt es sich um die nach mietrechtlichen Grundsätzen kalkulierten Mietszinsansätze. Die Baudirektion ist daher bestrebt, beim Abschluss der neuen Mietverträge die marktkonformen Mietzinse zu erzielen. Aus heutiger Sicht ist es daher vertretbar, dass die Mietzinse um Fr. 150.– bis Fr. 185.– pro Wohnung und Monat höher sein könnten, als in der vorliegenden Berechnung ausgewiesen.

5 Antrag

Der heutige Standort des zentralen Feuerwehrgebäudes kann als gut bezeichnet werden. Um die Nutzung des Gebäudes weiterhin aufrechterhalten zu können, ist der Stadtrat mit der vorgeschlagenen Sanierung des Altbaues Feuerwehrgebäude und mit den Renovationsarbeiten im integrierten Wohnhaus grundsätzlich einverstanden.

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, für die Sanierung der Fahrzeughallen, der Werkstatt, der technischen Nebenräume, der Garderoben, WCs und Duschen des Instruktionsraumes sowie für die Renovationsarbeiten des Wohnhauses Kleinmattstrasse 20 einem Baukredit von brutto Fr. 3'300'000.– zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 5. September 2001

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 29/2001 vom 5. September 2001 betreffend

Sanierung „Altbau Feuerwehrgebäude und Wohnhaus“ Kleinmattstrasse 20, Luzern,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

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

beschliesst:

- I.
Für die Sanierung des Altbaues Feuerwehrgebäude und des Wohnhauses Kleinmattstrasse 20 wird ein Baukredit von brutto Fr. 3'300'000.– bewilligt.
- II.
Die Aufwendungen sind im Verwaltungsvermögen einzusetzen.
- III.
Der Anteil für das Feuerwehrgebäude von Fr. 2'700'000.– ist in jährlichen Raten von Fr. 200'000.– zu Lasten der Feuerwehrrechnung abzuschreiben.
- IV.
Der Beschluss gemäss Ziff. I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 8. November 2001

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Felicitas Zopfi-Gassner
Ratspräsidentin

Toni Göpfert
Stadtschreiber