



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 2. Mai 2012 (StB 404)

B+A 20/2012

Schulraumoptimierungen

- **Kredit für die Optimierung des Schulbetriebs und notwendige räumliche Anpassungen in den Primarschulhäusern Würzenbach, Pestalozzi und Säli**
- **Überführung von Teilen des Primarschulhauses Schädrüti vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen**

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen
am 28. Juni 2012**

Bezug zur Gesamtplanung 2012–2016

Leitsatz Gesellschaft

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

Stossrichtungen

- Flexible und effiziente Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsangebote sicherstellen
- Zeitgemässes Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebot sicherstellen
- Integration aller Bevölkerungsgruppen fördern

Leitsatz Umwelt

Luzern sichert als Energiestadt seine Lebensgrundlagen und reduziert Umweltbelastungen sowie Ressourcenverbrauch.

Stossrichtungen

- Energiesparende Bauweisen, Produktion und Nutzung erneuerbarer Ressourcen fördern
- „Stadt der kurzen Wege“ mit einer dichten gemischten Nutzungsstruktur fördern

Politikbereich Bildung

Fünfjahresziel 2.1 Die Integrative Förderung ist gemäss dem Auftrag der Schulpflege in den Jahren 2011–2013 in Zusammenarbeit mit den Schulleitungen und Lehrpersonen vorbereitet und umgesetzt.

Projektplan

I21728 Schulanlagen Würzenbach/Schädrüti, Optimierung

Übersicht

Mit der Einführung der Integrativen Förderung an der Volksschule werden die Kleinklassen aufgehoben und die Lernenden in die Regelklassen integriert. Dadurch wird im Schulhaus Säli Schulraum frei. Dies ermöglicht die folgende Schulraumoptimierung:

1. Die Primarschulklassen Pestalozzi ziehen ins Schulhaus Säli um. Die Betreuung bleibt im Schulhaus Pestalozzi.
2. Das Teilzentrum Würzenbach der kantonalisierten Heilpädagogischen Schule (HPS) wird in das Schulhaus Pestalozzi einziehen (Miete durch Kanton).
3. Der Primarschulbetrieb Schädprüti wird in den Primarschulbetrieb Würzenbach integriert. Die Betreuung Würzenbach 2, welche im RomeroHaus eingemietet ist, kann mit der Betreuung 1 im Würzenbach-Schulhaus zusammengeführt werden.
4. Das Schulhaus Schädprüti wird für den städtischen Schulbetrieb nicht mehr benötigt und ist einer Neunutzung zuzuführen.

Mit diesen Rochaden sollen die Schulhäuser Würzenbach und Säli dem geltenden Volksschul-Raumkonzept angeglichen werden. Damit sind die räumlichen Voraussetzungen für den neuzeitlichen Schulunterricht in den beiden Schulanlagen Würzenbach und Säli gegeben.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag beantragt Ihnen der Stadtrat, für die Optimierung des Schulbetriebs und die damit verbundenen räumlichen Anpassungen in den Schulhäusern Würzenbach, Pestalozzi und Säli einen Ausführungskredit von 1,771 Mio. Franken sowie die Überführung von Teilen des Schulhauses Schädprüti vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu bewilligen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	6
2 Schulanlagen Schädprüti, Würzenbach, Pestalozzi und Säli	7
2.1 Aktuelle und künftige Nutzungen durch die Volksschule	7
2.2 Mittel- und langfristige Schulraumplanung	8
2.2.1 Grundsätzliche Überlegungen	8
2.2.2 Schulbetriebseinheit Büttenen, Würzenbach, Schädprüti	8
2.2.3 Schulbetriebseinheit Pestalozzi, Säli, Steinhof	9
3 Beschrieb der räumlichen Anpassungen	10
3.1 Allgemeine Überlegungen	10
3.2 Schulhaus Würzenbach	10
3.2.1 Nutzungsstruktur	10
3.2.2 Detaillierter Beschrieb der betrieblichen Anforderungen und räumlichen Anpassungen	11
3.3 Schulhaus Pestalozzi	12
3.4 Schulhaus Säli	12
4 Schulhaus Schädprüti	13
4.1 Ausgangslage	13
4.2 Bedürfnisermittlung	14
4.3 Haltung der Stadt Luzern	15
4.4 Empfohlene Objektstrategie der Dienstabteilung Immobilien	15
4.5 Fazit	16
5 Provisorien	16
6 Termine	17
7 Baukosten	17
7.1 Gesamtübersicht	17
7.1.1 Schulhaus Würzenbach	18
7.1.2 Schulhaus Pestalozzi	19
7.1.3 Schulhaus Säli	20
7.1.4 Schulhaus Schädprüti	20

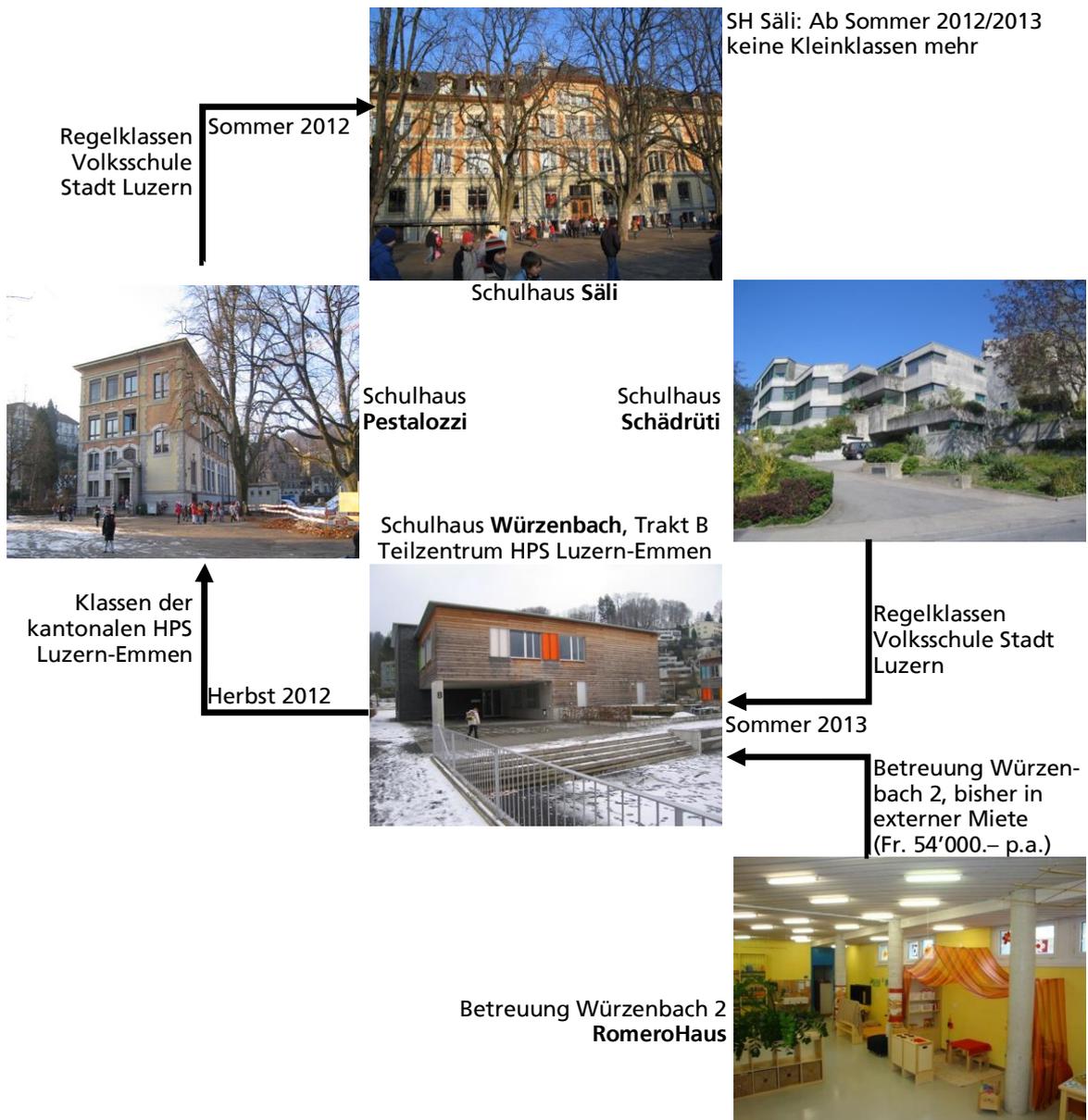
7.2 Zu beanspruchendes Konto	21
8 Übersicht Finanzen und Folgekosten	21
9 Schlussbemerkungen und Antrag	22

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Bericht und Antrag für die Optimierung des Schulbetriebs und die damit verbundenen räumlichen Anpassungen in den Primarschulhäusern Schädprüti, Würzenbach, Pestalozzi und Säli.

1 Einleitung



Im Sommer 2012 werden die Kleinklassen im Schulhaus Säli durch die Integrative Förderung in die Regelklassen übergeführt. Der dadurch frei werdende Schulraum erlaubt es, die Primarschulabteilungen des Schulhauses Pestalozzi ins Schulhaus Säli zu verlegen. Auf den 1. August 2011 wurde die Heilpädagogische Schule (HPS) Luzern-Emmen kantonalisiert. Der Kanton hat das städtische Mietangebot für das Schulhaus Pestalozzi ab Herbst 2012 angenommen, damit das HPS-Teilzentrum Würzenbach im Herbst 2012 zum bereits bestehenden HPS-Teilzentrum Dula umziehen kann und so die HPS in Luzern an einem Ort zusammengeführt werden kann. Dies ermöglicht der Volksschule Stadt Luzern, den Schulbetrieb des Schulhauses Schädri und die Betreuung Würzenbach 2 im RomeroHaus auf Sommer 2013 in der Schulanlage Würzenbach zu integrieren. Dadurch kann die jährliche Miete von Fr. 54'000.– für die Räumlichkeiten Betreuung Würzenbach 2 eingespart werden.

Um die oben beschriebenen Rochaden vollziehen zu können, sind in den einzelnen Schulhäusern räumliche Anpassungen notwendig. Dies vor allem im Schulhaus Würzenbach, da im Jahre 2000 der Trakt B für die HPS mit einer speziellen betrieblichen Infrastruktur gebaut wurde.

2 Schulanlagen Schädri, Würzenbach, Pestalozzi und Säli

2.1 Aktuelle und künftige Nutzungen durch die Volksschule

In der folgenden Tabelle sind die Istnutzungen für das laufende Schuljahr 2011/2012 sowie die geplanten Sollnutzungen für das Schuljahr 2013/2014 dargestellt. (Während des Schuljahrs 2012/2013 erfolgen in den Schulhäusern Säli, Pestalozzi, Würzenbach und Schädri die Dislokationen. Deshalb ist das Schuljahr 2012/2013 für diese Schulhäuser als Übergangsjahr zu betrachten und nicht in nachfolgender Tabelle aufgeführt.):

	Schädri		Würzenbach		Pestalozzi		Säli	
	2011/12	2013/14	2011/12	2013/14	2011/12	2013/14	2011/12	2013/14
HPS-Klassen	–	–	6	–	–	6	–	–
PS-Regelklassen	6	–	6	12	4	–	8	12
PS-Kleinklassen	–					–	5	1°
Kindergärten*	–		2	2	–	–	–	–
Logopädie	1	–	–	1	–	–	–	–
Betreuung	–	–	2**	1***	1	1	–	–
Fachräume	2	–	2	4		–	5	5
Lehrpersonenbereich PS	1		1		1		1	1

*Schulhausinterne Kindergärten **davon 1 Betreuung im RomeroHaus ***zusammengeführte Betreuung

°Primarschul-Aufnahmeklasse (für Fremdsprachige mit schlechten Deutschkenntnissen)

2.2 Mittel- und langfristige Schulraumplanung

2.2.1 Grundsätzliche Überlegungen

Die Erfahrung zeigt, dass einem einzelnen Primarschulhaus kein starres Einzugsgebiet zugewiesen werden kann. Vielmehr muss der Schulraumbedarf über mehrere Quartiere und Schulhäuser betrachtet werden. Damit können grössere Schwankungen der Kinderzahlen im Einzugsgebiet eines Primarschulhauses besser aufgefangen werden. Für die Prognosen wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

Mittelfristige Veränderungen (bis 2016):

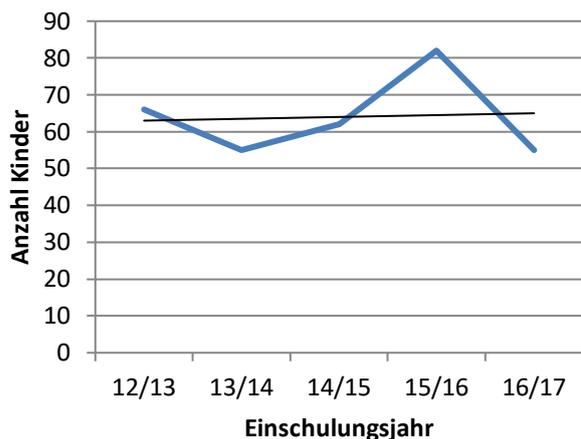
- Gemeldete Kinderzahlen, hochgerechnet inklusive Fluktuationsfaktoren je Quartier.
- Einführung der Integrativen Förderung mit der daraus resultierenden Aufhebung der Kleinklassen.
- Erhöhung des Anteils derjenigen Kinder, welche den Kindergarten bereits im Alter von 4 Jahren besuchen werden. Erhöhung von heute 30 % auf 50 % in 5 Jahren.
- Auswirkungen von Wohnüberbauungen, die bis 2016 bezogen werden.

Längerfristige Veränderungen (ab 2016):

- Gemeldete Kinderzahlen, hochgerechnet inkl. Fluktuationsfaktoren je Quartier.
- Erhöhung des Anteils derjenigen Kinder, welche den Kindergarten bereits im Alter von 4 Jahren besuchen werden. Erhöhung von heute 30 % auf 70 % in 10–15 Jahren.
- Auswirkungen von Wohnüberbauungen, welche ab 2016 bezogen werden.
- Sich abzeichnender Generationenwechsel in einem Quartier bei bestehender Überalterung und geplanten Sanierungen von grösseren Wohnbauten.

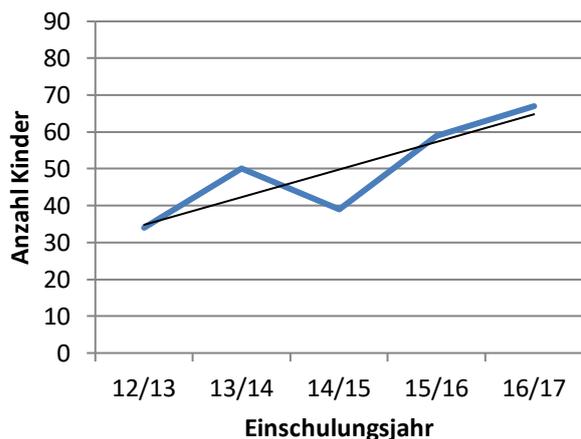
2.2.2 Schulbetriebseinheit Büttenen, Würzenbach, Schädri

Im betrachteten Einzugsgebiet bleibt die durchschnittliche Anzahl Kinder konstant. Jedoch treten starke jährliche Abweichungen auf. In diesem Gebiet sind keine grösseren Wohnbauvorhaben bekannt oder absehbar. Die Anzahl der Kinder, welche eine Privatschule besuchen, ist im Vergleich zu anderen Einzugsgebieten hoch. Die Volksschule rechnet längerfristig durchschnittlich mit 65 Kindern je Jahrgang. Davon werden etwa 55 Kinder die öffentliche Volksschule besuchen. Dies erfordert die Führung von 2,5 Klassenzügen oder 15 Klassen. Die Kindergartenabteilungen werden nach Möglichkeit, also nach zumutbarem Schulweg und verfügbarer Fläche, innerhalb der Schulanlagen geführt.



2.2.3 Schulbetriebseinheit Pestalozzi, Säli, Steinhof

Das Einzugsgebiet dieser Schulhäuser weist die höchste Fluktuationsrate der Stadt Luzern von jährlich minus 12,5 % auf. Trotz entsprechender Berücksichtigung dieser Tatsache zeigt die Entwicklung der Anzahl bei den Einwohnerdiensten der Stadt Luzern registrierten Kinder im Alter von 0–5 Jahren (Einschulung 2016/2017 bis 2012/2013) stark nach oben.



Zudem setzen im Gebiet Obergütsch umfangreiche Sanierungsarbeiten bei den Wohnhäusern ein, welche jeweils den Beginn eines Generationenwechsels anzeigen. Die Volksschule rechnet im genannten Gebiet mittelfristig mit einer Zunahme von 3 Regelklassen, längerfristig mit einer weiteren Zunahme von 3 Regelklassen. Um auch diese längerfristigen Entwicklungen abzudecken, müssen in den beiden Schulhäusern Säli und Steinhof die Raumprogramme für insgesamt 4 Klassenzüge oder 24 Regelklassen möglich sein. Die Kindergartenabteilungen werden nach Möglichkeit, also nach zumutbarem Schulweg und verfügbarer Fläche, innerhalb der Schulanlagen geführt. Die Integration des Kindergartens Hirschmatt in die Schulanlage Säli wird von der Volksschule als wünschenswert, jedoch nicht als prioritär erachtet.

3 Beschrieb der räumlichen Anpassungen

3.1 Allgemeine Überlegungen

Das Schulmobiliar kann mit einigen Ergänzungen jeweils weiterverwendet werden. Die Klassenzimmer in den Schulhäusern Säli und Würzenbach sollen, soweit dies nicht mit den vorhandenen Geräten möglich ist, mit standardmässiger digitaler Präsentationstechnik (Beamer und Presenter) ergänzt und damit die überholungsbedürftigen Hellraumprojektoren ersetzt werden. Die Gruppenräume werden jeweils so mit mobilem Schüler- und Schrankmobiliar versehen, dass Nutzungsanpassungen sofort möglich sind. Damit werden Multifunktionalität und eine hohe Auslastung möglich.

3.2 Schulhaus Würzenbach

3.2.1 Nutzungsstruktur

Im Schulhaus Würzenbach können mit der Aufgabe des Teilzentrums HPS Luzern-Emmen langfristig Räumlichkeiten für 12 Regelklassen, 2 Kindergärten, die zusammengeführten Betreuungen, die Logopädie sowie für die Schulsozialarbeit bereitgestellt werden.

Damit sind flächenmässig die Voraussetzungen vorhanden, um den Schulbetrieb des Schulhauses Schädri in die Schulanlage Würzenbach zu integrieren. Gemeinsam mit dem Schulhaus ist in diesem Einzugsgebiet der langfristige Schulraumbedarf vorhanden. Zusammen mit der Schulleitung und den Architekten wurden verschiedene Varianten möglicher Nutzungsstrukturen erarbeitet. Nach Berücksichtigung von pädagogischen Überlegungen und anfallenden Kosten hat sich die Volksschule für die nachfolgende Nutzungsstruktur entschieden:

Trakt A

Allgemeiner Trakt mit Betreuung, Logopädie, Aula, Fachräume Technisches und Textiles Werken, Lehrerbereich, Hauswartwohnung.

Trakt B

Schultrakt Unterstufe mit Bibliothek, 2 Kindergärten, 4 Regelklassen 1. und 2. Klasse Primarschule, 3 Gruppenräume.

Trakt C

Schultrakt Oberstufe mit 8 Regelklassen 3.–6. Primarschule, 4 Gruppenräume, Büro für die Schulsozialarbeit.

3.2.2 Detaillierter Beschrieb der betrieblichen Anforderungen und räumlichen Anpassungen

Trakt A

Allgemeiner Trakt mit Betreuung, Logopädie, Aula, Fachräume Technisches und Textiles Werken, Lehrerbereich, Hauswartwohnung

Die Zusammenführung der im RomeroHaus untergebrachten Betreuung mit derjenigen im Schulhaus Würzenbach vereinfacht die Abläufe und bringt Synergien. Die bisherigen Räume für die beiden schulhausinternen Kindergärten werden zu Betreuungsräumlichkeiten umfunktioniert. Die Zusammenarbeit der Betreuungsangebote wird neu geregelt. Gemeinsam ist die Nutzung der vorhandenen Küche, welche jedoch der erhöhten Nutzung angepasst werden muss.

Neben der Betreuung im Obergeschoss werden die Räumlichkeiten für die Logopädie eingerichtet. Damit ist gewährleistet, dass das nicht schulhauspezifische Angebot zusammen mit der Betreuung über einen eigenen Zugang verfügt und damit auch während der unterrichtsfreien Zeit und auch für Kinder aus dem Schulhaus Büttenen zugänglich ist. Die für die Logopädie vorhandene Fläche ist ein wenig kleiner als die vom Kanton empfohlenen Werte und kann neu als einzige Nutzung nicht ganz optimal untergebracht werden.

Die beiden Fachräume für Textiles und für Technisches Werken aus dem Schulhaus Schädprüti werden neben den bereits bestehenden Fachräumen für Textiles und für Technisches Werken situiert, was die Aufteilung in verschiedene Schwerpunkte wie zum Beispiel das Nasswerken oder das Arbeiten mit Batikfarben erleichtert. Die Einrichtung des zweiten Werkraumes muss wegen der geltenden Sicherheitsanforderungen angepasst werden (Absauganlage).

Anstelle der Bibliothek, die in den Schultrakt B gezügelt wird, wird der Arbeitsraum für die Lehrpersonen eingerichtet. In diesem Raum werden IT-Arbeitsplätze, der Kopierbereich, die Lehrmittel und die Sammlung untergebracht.

Das bisherige Kopier- und das Besprechungszimmer werden zum Schulleitungsbüro für die Schulbereichsleitung Büttenen/Würzenbach zusammengelegt. Das Schulleitungsbüro war bisher im Schulhaus Schädprüti untergebracht.

Trakt B

Schultrakt Unterstufe mit Bibliothek, 2 Kindergärten, 4 Regelklassen 1. und 2. Primarschule, 3 Gruppenräume

Im Erdgeschoss ist die Raumstruktur für die Situierung der beiden Kindergärten vorhanden. Neben diesen beiden Kindergärten wird die Bibliothek aus dem Trakt A untergebracht. Die Bibliothek verfügt damit über einen direkten Zugang ins Freie und kann so bei schönem Wetter mit dem Aussenraum kombiniert werden.

Für die Einrichtung dieser Nutzungen müssen die HPS-spezifischen Infrastrukturen wie die Gruppenküchen oder die Werkraumeinrichtungen rückgebaut bzw. entfernt werden. Ebenfalls braucht es Höhenanpassungen bei den sanitären Einrichtungen für die Lernenden der Kindergärten.

Im Obergeschoss sind 4 Klassenzimmer und 3 Gruppenräume geplant. 2 dieser Gruppenräume sind durch eine mobile Wand voneinander getrennt. Dies ermöglicht die Nutzung als grösserer Unterrichtsraum zum Beispiel für die Hausaufgabenbetreuung oder für den DaZ-Unterricht (Deutsch als Zweitsprache).

Trakt C

Schultrakt Oberstufe mit 8 Regelklassen 3.–6. Primarschule, 4 Gruppenräume, Büro für die Schulsozialarbeit

Im Erdgeschoss sind 4 Regelklassen, 1 kleiner und 1 normal grosser Gruppenraum geplant. Im Obergeschoss sind 4 Regelklassen, 2 Gruppenräume mit mobiler Trennwand wie im Trakt B, ein Büro für die Schulsozialarbeit sowie ein Materialraum vorgesehen.

3.3 Schulhaus Pestalozzi

Für die Nutzung durch die Heilpädagogische Schule Luzern-Emmen sind einige Anpassungen notwendig:

- Für den Brennofen sind die elektrischen Anschlüsse zu installieren und mit einem Notaus-schalter zu versehen.
- Das Lavabo im Werkraum muss mit einem Gipsabscheider und mit einer zweiten Armatur ergänzt werden.
- Die Klassenzimmer benötigen Warmwasser, weshalb bei den Lavabos je ein kleiner Boiler zu installieren ist.
- Die Klassenzimmer sind mit einem Deckenanker für die Therapieschaukel zu versehen.
- Alle 120 Fensterflügel müssen mit einem Schlüsselverschluss nachgerüstet werden.
- Die Korridore sind gegen das Treppenhaus für Rollstühle gegen Absturz zu sichern.
- Es müssen vier zusätzliche UKV-Anschlüsse (Anschlüsse für die universelle Kommunikationsverkabelung) installiert werden.

Von den finanziellen Aufwendungen der Stadt Luzern für das Schulhaus Pestalozzi werden Fr. 84'000.– bei der Kalkulation der Miete berücksichtigt.

3.4 Schulhaus Säli

Die Primarschul-Regelklassen aus dem Schulhaus Pestalozzi werden in die frei werdenden Klassenzimmer im Schulhaus Säli gezügelt. Mit dem Zusammenzug der beiden Lehrerbereiche muss derjenige im Schulhaus Säli vergrössert und angepasst werden.

Zusammen mit der Schulleitung wurden zwei Varianten der Nutzungsstruktur ausgearbeitet, welche die Aufnahme der prognostizierten zusätzlichen Klassen ohne weitere interne Umzüge zulassen. Die aus pädagogischer Sicht optimale und von der Schulleitung gewünschte Variante hätte einen Umzug des Lehrerbereichs vom Hochparterre ins erste Obergeschoss bedingt, was bauseits Eingriffe in der Tragstruktur erfordert hätte. Aus Kosten-Nutzen-Überlegungen wurde dann von dieser Variante abgesehen.

Der Lehrerbereich wird nun am bestehenden Ort mit einem Lehrerarbeitszimmer erweitert. In diesem Raum werden sechs IT-Arbeitsplätze mit entsprechender Elektroerschliessung, der Kopierbereich, die Lehrmittel und die Sammlung untergebracht. Die Schränke für Lehrmittel und Sammlung erfordern statische Verstärkungen im Boden mit den entsprechenden Folge-

aufwendungen. Im bestehenden Lehrerzimmer wird die vorhandene Küchenkombination erweitert, und es sind Anpassungen an den bestehenden Regalen erforderlich.

Gegenüber dem Lehrerbereich befindet sich das Büro der Schulleitung, welches vor Jahren in eine Korridornische eingebaut wurde. Die Trennwand gegen den Korridor wird ersetzt, da sie weder brandschutztechnischen noch akustischen Anforderungen genügt. Im Korridor kann heute jedes Wort des Schulleiters mitgehört werden. Vertrauliche Gespräche im Schulleiterbüro waren deshalb bis heute nicht möglich, sodass die Trennwand zum Korridor dringendst ersetzt werden muss.

Sämtliche Klassenzimmer werden anstelle der überholungsbedürftigen Hellraumprojektoren mit standardmässiger digitaler Präsentationstechnik (Beamer und Presenter) ausgerüstet und erhalten neue Projektionsflächen.

Im Dachgeschoss befindet sich das Büro für die Schulsozialarbeit. Der Weg zu diesem Büro führt im Korridor durch eine Brandschutztür, die vor allem für die Unterstufenkinder, welche vom Schulhaus Pestalozzi ins Schulhaus Säli umziehen, selbst mit grossem Kraftaufwand fast nicht zu öffnen ist und damit auch eine Hemmschwelle zur Schulsozialarbeit darstellt. Damit diese Brandschutztür offen bleibt und nur im Brandfall schliesst, wird sie mit einer Magnetvorrichtung an die Brandschutzanlage gekoppelt.

4 Schulhaus Schäd-rüti

4.1 Ausgangslage

Ab Sommer 2013 hat die Volksschule für das Schulhaus Schäd-rüti keinen Bedarf mehr. Der im Kapitel 2.2.2 aufgezeigte längerfristige Schulraumbedarf kann mit den beiden Schulhäusern Büttenen und Würzenbach abgedeckt werden.

Mit Stadtratsbeschluss (StB) 449 vom 18. Mai 2011: „Schulhaus Schäd-rüti, Umzug und Integration in die Schulanlage Würzenbach“ wurde die Dienstabteilung Immobilien mit der Erarbeitung einer neuen Objektstrategie beauftragt. Die Dienstabteilung Volksschule wurde angewiesen, die notwendigen Kommunikationsmassnahmen durchzuführen.

- Am 25. Mai 2011 wurde der Quartierverein durch die Volksschule informiert, und es fand eine Begehung der Schulhäuser Schäd-rüti und Würzenbach sowie des Schulweges Schäd-rütiquartier–Würzenbach-Schulhaus statt.
- Am 31. Mai 2011 informierte die Volksschule ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Hauswartungen.
- Am 1. Juni 2011 wurden die Eltern der Lernenden des Schulhauses Schäd-rüti schriftlich über die geplanten Änderungen informiert, und es erfolgte eine entsprechende Medienmitteilung.

4.2 Bedürfnisermittlung

Die Medienmitteilung vom 1. Juni 2011 (Schliessung des Schulhauses Schädprüti auf Sommer 2013) veranlasste nachfolgende Interessengruppen und Privatschulen, sich bei der Stadt zu melden.

Interessengruppen aus dem Quartier

- Eine Arbeitsgemeinschaft des Quartiervereins Seeburg-Würzenbach-Büttenen, der Pfarrei St. Johannes und der Quartierarbeit für Kinder und Jugendliche sieht den Auszug der Volksschule als Chance, das Schulhaus Schädprüti bzw. Teile davon als Quartierzentrum zu nutzen, und unterstützt eine Teilnutzung der Räumlichkeiten für die Musikschule. Rückmeldungen aus dem Quartier haben ausserdem aufgezeigt, dass es an Räumlichkeiten für eine Nutzung durch kleinere Gruppen und Übungsräumen für Musik, Werkräumen oder Rückzugsräumen für Jugendliche fehlt. Sie lehnt eine ausschliessliche Nutzung durch Private ab.
- Die Elterngruppe IG Schädprüti macht sich für die Nutzung des Schulhauses Schädprüti als Unterstufenzentrum mit einem Kindergarten, je einem Klassenzug 1. und 2. Primarschule (keine Basisschule), einem Hort mit Mittagstisch (schulergänzende Betreuung) und einer Musikschule stark, um dem Anspruch an ein familienfreundliches Quartier gerecht zu werden.

Anfragen von Privatschulen

- Die International School of Zug and Lucerne erkundigte sich bei der Wirtschaftsförderung Luzern im Sommer 2011 nach verfügbaren Räumlichkeiten. Am 27. September 2011 teilte die School of Zug and Lucerne mit, dass die Option Schulhaus Schädprüti nicht weiterverfolgt wird, da das Raumangebot zu klein sei und es an Möglichkeiten für Sport (innen und aussen) fehle.
- Die Privatschule LMS, eine staatlich bewilligte Privatschule für Schülerinnen und Schüler in der obligatorischen Schulzeit, zeigte im Sommer 2011 Interesse am Schulhaus Schädprüti und kontaktierte die Dienstabteilung Immobilien. Am 15. März 2012 zog die Privatschule LMS ihr Interesse zurück.
- FREI'S Schulen AG Luzern kontaktierte die Dienstabteilung Immobilien via Peter Bucher, Beauftragter für Wirtschaftsfragen der Stadt Luzern. Als Ausbildungspartnerin der Cura swiss, Swiss Healthcare Schools, sucht sie nach geeigneten Räumlichkeiten für die Ausbildung von spezialisierten Fachkräften im Gesundheitsbereich.

Die FREI'S Schulen AG beabsichtigt, die Räumlichkeiten langfristig zu mieten und auch einen Internatsbetrieb für zirka 20 Schülerinnen und Schüler einzurichten. Bei der Pflegefachschule handelt es sich um ein Projekt im fortgeschrittenen Stadium. Die FREI'S Schulen AG informierte die Stadt am 10. April 2012, dass ihre Standortevaluation noch nicht abgeschlossen sei. FREI'S favorisierte zu diesem Zeitpunkt jedoch andere Objekte, weil der Umbau des Schulhauses in einen Internatsbetrieb mit hohen Aufwendungen verbunden ist.

4.3 Haltung der Stadt Luzern

Die Bedürfnisse der AG Quartierverein Seeburg-Würzenbach-Büttenen für ein Quartierzentrum können nicht weiterverfolgt werden, vgl. auch B+A 12/2011 vom 13. Juli 2011: „Quartier- und Stadtteilpolitik.“ Gemeinschaftszentren – von der Stadt betriebene Infrastrukturen – sollen in Luzern keine entstehen. Die Stadtteilkonferenzen haben deutlich gezeigt, dass in nahezu allen Quartieren genügend Innen- und Aussenräume zur Verfügung stehen.

Der Stadtrat kann die Ziele der Elterngruppe IG Schulhaus Schädri nicht mittragen. Der Stadtratsbeschluss 449 vom 18. Mai 2011 hält basierend auf B 37/2006 vom 20. September 2006: „Volksschule: Entwicklung und bauliche Konsequenzen“ fest, dass keine schulische Nutzung mehr vorgesehen ist.

4.4 Empfohlene Objektstrategie der Dienstabteilung Immobilien

Mit einer SWOT-Analyse (Instrument der strategischen Planung zur Positionsbestimmung und Strategieentwicklung von Unternehmen und anderen Organisationen) wurden die Rahmenbedingungen gegenübergestellt und analysiert. Daraus geht hervor, dass vorderhand eine langfristige Vermietung angestrebt werden soll. Bestätigt wird das Vorhaben aufgrund der Nachfrage von Privatschulen nach der Medienmitteilung vom 1. Juli 2011. Eine Vermietung des Schulhauses Schädri kann ab Sommer 2013, nach Abschluss des Umzugs der Klassen in das Schulhaus Würzenbach, beginnen.

Ein Verkauf der Liegenschaft kann erst nach Inkrafttreten der neuen BZO-Revision, frühestens Anfang 2014, in Betracht gezogen und gegebenenfalls verhandelt werden. Die im Rahmen der öffentlichen Auflage beantragte Wohn- und Arbeitszone erhöht die Nutzungsflexibilität und somit auch die Verkaufschancen.

Bei einem Verkauf müssen verschiedene Bereiche im Besitz der Stadt bleiben (Wohnung mit unentgeltlichem Nutzungsrecht durch Kirchgemeinde, Zivilschutzanlage und Stützpunkt Strasseninspektorat im Untergeschoss). Diese Vorgabe bedingt einen Verkauf der Schulanlage im Stockwerkeigentum. Ein Vorkaufsrecht kann der Mieterschaft eingeräumt werden.

Vermietung Schulhaus Schädri

Im Zuge einer Vermietung sind nutzungsneutrale und energetische Sanierungen in der Gröszenordnung von rund 2,1 Mio. Franken erforderlich. Der werterhaltende Anteil der Sanierungsarbeiten beträgt rund 50 % und beinhaltet grösstenteils den Ersatz der Fenster, Türen und Flachdächer.

Der Zustandswert des Schulhauses ohne Zivilschutzanlage wird zurzeit auf 2,5 Mio. Franken geschätzt, und der von der Gebäudeversicherung Luzern angenommene Versicherungswert beträgt 3,1 Mio. Franken (Neuwert-Schätzung vor Sanierung).

Mietzinsdisposition:

Bei einer vermietbaren Fläche von rund 1'500 m² und einem Mietzins von Fr. 170.–/m² pro Jahr resultiert bei einer angenommenen Bruttorendite von 5,5 % ein kapitalisierter Anlagewert von rund 4,65 Mio. Franken.

Ein Mietzins von Fr. 170.–/m² pro Jahr berücksichtigt somit die zu tätigen Investitionen, den jetzigen Gebäudewert und ist marktkonform, vgl. StB 449 vom 18. Mai 2011: „...die hohen Kosten für die nötigen Sanierungsarbeiten [sind] so weit wie möglich an Dritte (neue Trägerschaft, Käuferschaft) zu übertragen oder zumindest teilweise über einen namhaften Mietertrag zu finanzieren.“

4.5 Fazit

- Die Bedürfnisse des Quartiervereins und der Elterngruppe können nicht im Schulhaus Schädri realisiert werden.
- Ziel des Stadtrates ist eine langfristige Vermietung der Liegenschaft Schulhaus Schädri.
- Falls das Schulhaus Schädri nicht unmittelbar nach Beendigung des Schulbetriebs im Sommer 2013 einer Neunutzung zugeführt werden kann, muss das Thema einer Zwischennutzung geprüft werden.
- Ein Verkauf der Liegenschaft wird erst nach Inkrafttreten der BZO-Revision in Betracht gezogen.
- Ein Mietzins von Fr. 170.–/m² pro Jahr berücksichtigt den Anlagewert inkl. der zu tätigen Investitionen.
- Für die im Zuge einer Vermietung notwendigen Sanierungsarbeiten wird ein Kredit nach Art. 65 der Gemeindeordnung (GO) beantragt. Damit dies möglich ist, sind das 1. Untergeschoss, das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss vorgängig (per 31. Dezember 2012) ohne Buchwert vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen überzuführen. Die Zivilschutzanlage im 2. Untergeschoss verbleibt hingegen weiterhin im Verwaltungsvermögen. Durch dieses Vorgehen wird sichergestellt, dass nach Abschluss eines Mietvertrages sofort mit den Sanierungsarbeiten begonnen werden kann.

5 Provisorien

Für die geplanten Rochaden und für die Ausführung der baulichen Anpassungen sind keine Schulraumprovisorien notwendig.

6 Termine

Vorausgesetzt, dass das Parlament am 28. Juni 2012 der Vorlage zustimmt, ergeben sich folgende Termine:

- | | |
|---|-----------------------------|
| ▪ Anpassungen Schulhaus Säli | September 2012 |
| ▪ Umzug der Klassen Pestalozzi ins Schulhaus Säli | Oktober 2012 |
| ▪ Anpassungen Schulhaus Pestalozzi | Oktober 2012 |
| ▪ Umzug HPS Würzenbach ins Schulhaus Pestalozzi | November 2012 |
| ▪ Anpassungen Schulanlage Würzenbach | November 2012 bis Juli 2013 |
| ▪ Umzug Schulbetrieb Schädprüti in die Schulanlage Würzenbach | Sommer 2013 |
| ▪ Umzug Betreuung RomeroHaus in die Schulanlage Würzenbach | Sommer 2013 |

7 Baukosten

- Die Kostenermittlung basiert auf detaillierten Ausmassen der auszuführenden Bauarbeiten und Erfahrungszahlen der beauftragten Planer. Sie ist nach SIA mit einer Genauigkeit von +/-10 % gerechnet.
- Kostenstand: Schweizer Baupreisindex nach BKP vom 1. Oktober 2011 mit 101,4 Punkten (Basis Oktober 2010 = 100 Punkte).
- Die Mehrwertsteuer von 8,0 % ist im Kostenvoranschlag enthalten.
- Das Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 19. Oktober 1998 und die Verordnung zum Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 7. Dezember 1998 gelten als Grundlage für die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen.

7.1 Gesamtübersicht

	Fr.
Schulhaus Würzenbach	1'257'500.–
Schulhaus Pestalozzi	132'000.–
Schulhaus Säli	381'500.–
	<u>1'771'000.–</u>

Von den finanziellen Aufwendungen der Stadt Luzern für das Schulhaus Pestalozzi werden Fr. 84'000.– bei der Kalkulation der Miete berücksichtigt.

7.1.1 Schulhaus Würzenbach

Um die unter Ziffer 3.2.2 beschriebenen betrieblichen Anforderungen zu erfüllen, sind verschiedene bauliche Anpassungen, Ergänzungen, De- und Wiedermontagen erforderlich.

BKP	Arbeitsgattung	Fr.	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten (Rückbau, Räumungen usw.)		40'000.–
2	Gebäude		735'000.–
21	Rohbau 1 (Baumeisterarbeiten, Abdeckarbeiten)	55'000.–	
22	Rohbau 2	10'000.–	
23	Elektroanlagen (Stark- und Schwachstrom, Informatik, Telefon, Beleuchtung usw.)	70'000.–	
24	Heizungsanlagen	10'000.–	
25	Sanitäranlagen / Kücheneinrichtung	80'000.–	
27	Ausbau 1 (Gipser-, Metallbau-, Schreinerarbeiten, Schliessanlage, Elementwände)	190'000.–	
28	Ausbau 2 (Boden- und Wandbeläge, Deckenbekleidungen, Malerarbeiten, Baureinigung)	195'000.–	
29	Planerhonorare	125'000.–	
5	Baunebenkosten		10'000.–
9	Ausstattung		250'000.–
91	Mobiliar	82'000.–	
92	Einrichtungen	70'000.–	
93	IT- und sonstige Geräte	51'000.–	
94	Dislokationen	47'000.–	
	Zwischentotal		1'035'000.–
	10 % Unvorhergesehenes/Reserve		103'500.–
	8 % MWSt		82'800.–
	3,5 % Bauprojektmanagement IMMO/VS		36'200.–
	Total Schulhaus Würzenbach		1'257'500.–

7.1.2 Schulhaus Pestalozzi

Um die unter Ziffer 3.3 beschriebenen betrieblichen Anforderungen zu erfüllen, sind verschiedene bauliche Anpassungen, Ergänzungen, De- und Wiedermontagen erforderlich. Von den finanziellen Aufwendungen der Stadt Luzern für das Schulhaus Pestalozzi werden Fr. 84'000.– über den Mietvertrag dem Kanton Luzern verrechnet.

BKP	Arbeitsgattung	Fr.	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten (Rückbau, Räumungen usw.)	0.–	0.–
2	Gebäude		73'000.–
21	Rohbau 1 (Baumeisterarbeiten, Abdeckarbeiten)	5'000.–	
22	Rohbau 2	0.–	
23	Elektroanlagen (Stark- und Schwachstrom, Informatik, Telefon, Beleuchtung usw.)	13'000.–	
24	Heizungsanlagen	0.–	
25	Sanitäranlagen / Kücheneinrichtung	38'000.–	
27	Ausbau 1 (Gips-, Metallbau-, Schreinerarbeiten, Schliessanlage, Elementwände)	15'000.–	
28	Ausbau 2 (Boden- und Wandbeläge, Deckenbekleidungen, Malerarbeiten, Baureinigung)	2'000.–	
29	Planerhonorare	0.–	
5	Baunebenkosten	1'000.–	1'000.–
9	Ausstattung		
91	Mobiliar		6'000.–
92	Einrichtungen		10'000.–
93	IT- und sonstige Geräte		0.–
94	Dislokationen		13'500.–
	Zwischentotal		103'500.–
	10 % Unvorhergesehenes/Reserve		10'000.–
	8 % MWSt		8'500.–
	10 % Bauprojektmanagement IMMO/VS		10'000.–
	Total Schulhaus Pestalozzi		132'000.–

7.1.3 Schulhaus Säli

Um die unter Ziffer 3.4 beschriebenen betrieblichen Anforderungen zu erfüllen, sind verschiedene bauliche Anpassungen, Ergänzungen, De- und Wiedermontagen erforderlich.

BKP	Arbeitsgattung	Fr.	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten (Rückbau, Räumungen usw.)		14'500.–
2	Gebäude		124'900.–
21	Rohbau 1 (Baumeisterarbeiten, Abdeckarbeiten)	6'500.–	
22	Rohbau 2	600.–	
23	Elektroanlagen (Stark- und Schwachstrom, Informatik, Telefon, Beleuchtung usw.)	15'400.–	
24	Heizungsanlagen	0.–	
25	Sanitäreanlagen / Kücheneinrichtung	5'400.–	
27	Ausbau 1 (Gips-, Metallbau-, Schreinerarbeiten, Schliessanlage, Elementwände)	44'200.–	
28	Ausbau 2 (Boden- und Wandbeläge, Deckenbekleidungen, Malerarbeiten, Baureinigung)	31'800.–	
29	Planerhonorare	21'000.–	
5	Baunebenkosten		3'600.–
9	Ausstattung		171'100.–
91	Mobiliar	48'000.–	
92	Einrichtungen	63'300.–	
93	IT- und sonstige Geräte	23'300.–	
94	Dislokationen	36'500.–	
	Zwischentotal		314'100.–
	10 % Unvorhergesehenes/Reserve		31'400.–
	8 % MWSt		25'000.–
	3,5 % Bauprojektmanagement IMMO/VS		11'000.–
	Total Schulhaus Säli		381'500.–

7.1.4 Schulhaus Schädri

Für das Schulhaus Schädri wird mit dem vorliegenden Bericht und Antrag kein Kredit beantragt.

7.2 Zu beanspruchendes Konto

Die mit dem beantragten Kredit zu tätigen Aufwendungen für die Anpassungen in den Schulhäusern Würzenbach, Pestalozzi und Säli sind dem Fibukonto 503.05, Projekt I21728.01, zu belasten.

8 Übersicht Finanzen und Folgekosten

Investition:

Bruttoinvestitionen	1,771 Mio. Fr.
Nettoinvestitionen	<u>1,771 Mio. Fr.</u>

Von den finanziellen Aufwendungen der Stadt Luzern für das Schulhaus Pestalozzi werden Fr. 84'000.– bei der Kalkulation der Miete berücksichtigt.

In der vom Grossen Stadtrat am 15. Dezember 2011 beschlossenen Gesamtplanung 2012–2016 ist für die Optimierung des Schulbetriebs und die notwendigen räumlichen Anpassungen in den Primarschulhäusern Würzenbach, Pestalozzi und Säli ein Betrag von 1,7 Mio. Franken eingestellt. Dieser Betrag wird aus oben genanntem Grund um Fr. 71'000.– bzw. 4,1 % überschritten.

Die Kapitalfolgekosten von 5 % betragen Fr. 88'500.– pro Jahr. Beim baulichen Unterhalt und den Personalkosten ergeben sich gegenüber heute keine Veränderungen.

Durch die Dislokation der Betreuung Würzenbach 2 aus dem RomeroHaus in die Schulanlage Würzenbach entfällt die monatliche Miete von Fr. 4'500.–. In 10 Jahren lassen sich so Mietkosten in der Höhe von Fr. 540'000.– einsparen. Kapitalisiert mit 5 % entspricht dies einer Investition von 1,08 Mio. Franken.

Noch nicht berücksichtigt sind allfällige Erträge aus einer möglichen Vermietung des Schulhauses Schädri.

9 Schlussbemerkungen und Antrag

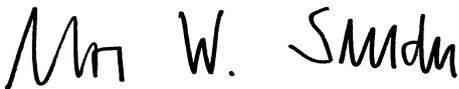
Der durch den Wegfall der Kleinklassen – als Folge der Einführung der Integrativen Förderung (IF) – frei werdende Schulraum im Schulhaus Säli ermöglicht die in diesem Bericht und Antrag dargestellten Rochaden und räumlichen Optimierungen. Gleichzeitig soll in den beiden Schulhäusern Säli und Würzenbach das geltende Raumkonzept umgesetzt werden.

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, für die Optimierung des Schulbetriebs und die notwendigen räumlichen Anpassungen in den Primarschulhäusern Würzenbach, Pestalozzi und Säli einen Kredit von 1,771 Mio. Franken zu bewilligen.

Im Hinblick auf eine allfällige Vermietung des Schulhauses Schädtrüti sind das 1. Untergeschoss, das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss des Schulhauses Schädtrüti, Grundstück 3440, rechtes Ufer, Luzern, per 31. Dezember 2012 ohne Buchwert vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen überzuführen.

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 2. Mai 2012


Urs W. Studer
Stadtpräsident


Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 20 vom 2. Mai 2012 betreffend

Schulraumoptimierungen

**Kredit für die Optimierung des Schulbetriebs und notwendige räumliche Anpassungen in den Primarschulhäusern Würzenbach, Pestalozzi und Säli;
Überführung von Teilen des Primarschulhauses Schädprüti vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen,**

gestützt auf den Bericht der ~~Baukommission~~ **Bildungskommission**,

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 und lit. b Ziff. 9 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Für die Optimierung des Schulbetriebs und notwendige räumliche Anpassungen in den Primarschulhäusern Würzenbach, Pestalozzi und Säli wird ein Kredit von 1,771 Mio. Franken bewilligt.
- II. Das 1. Untergeschoss, das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss des Schulhauses Schädprüti, Grundstück 3440, rechtes Ufer, Luzern, werden per 31. Dezember 2012 ohne Buchwert vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übergeführt.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 28. Juni 2012

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern


Korintha Bärtsch
Ratspräsidentin


Toni Göpfert
Stadtschreiber

 **Stadt
Luzern**
Grosser Stadtrat

