

Bericht

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 20. Oktober 2010 (StB 912)

B 43/2010

Am-Rhyn-Haus: Entwicklungskonzept

Vom Grossen Stadtrat mit
Änderung zustimmend
zur Kenntnis genommen am
16. Dezember 2010
(Definitiver Beschluss des Grossen
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)

Bezug zur Gesamtplanung 2010–2014

Leitsatz C:	Luzern fördert das Zusammenleben aller.
Stossrichtung C3:	Die Stadt stellt ein gutes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot zur Verfügung. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für eine wirtschaftliche Dynamik in der Stadtregion.
Fünfjahresziel C3.4:	Die Sportanlagen und Kultureinrichtungen entsprechen dem Bedürfnis von Vereinen, Organisationen und Bevölkerung. Sie sind gut erschlossen, nachbarschaftsverträglich und hinsichtlich Infrastruktur auf einem zeitgemässen Stand.
Leitsatz D:	Luzern stärkt sich finanziell.
Stossrichtung D2:	Die Stadt verbessert die planerischen Rahmenbedingungen für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungssektor.
Fünfjahresziel D2.1:	Die Stadt schafft Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Dienstleistungsbetriebe.
Projektplan:	Am-Rhyn-Haus: I09018

Übersicht

Im Zusammenhang mit der 2008 erfolgten Zusammenlegung des Picasso-Museums mit der Donation Rosengart ergibt sich die Notwendigkeit, das Am-Rhyn-Haus einer neuen Nutzung zuzuführen. Dazu wurde eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe eingesetzt, welche unter Führung der Dienstabteilung Immobilien mögliche Neunutzungen entwickelte.

Die Räumlichkeiten und betrieblichen Rahmenbedingungen wurden analysiert und verschiedenste Nutzungsideen von Interessenten, Initianten sowie der Arbeitsgruppe selbst aufgenommen und diskutiert. Der vorliegende Bericht stellt die einzelnen Nutzungsideen vor und beurteilt diese anhand der gegebenen rechtlichen, baulichen, wirtschaftlichen und denkmalpflegerischen Begebenheiten. Im Kapitel 5 werden das favorisierte Konzept und die Auswirkungen vorgestellt.

Insbesondere das „Hinterhaus“ Richtung Reuss bildet in seiner Grösse und Qualität einen aussergewöhnlichen Bestand aus dem 18. Jahrhundert. Die Bausubstanz sowie der Innenausbau und die Einrichtung sind filigran und haben über die Zeit nur wenig bauliche Veränderungen erfahren. Diese Gegebenheiten müssen bei einer neuen Nutzung für das Hinterhaus beachtet werden. Demgegenüber ist das „Vorderhaus“ Richtung Furrengasse robuster gebaut und erträgt deshalb eine grössere Nutzungsintensität als das Hinterhaus.

Unabhängig von der zukünftigen Nutzung werden zur Erhaltung der Bausubstanz kurz- und mittelfristig grössere Instandhaltungsarbeiten anfallen. Das vom Ressort Denkmalpflege erstellte Inventar „Mobiliar“ zeigt, dass der Zustand ebenfalls mangelhaft ist und auch da ein grösserer Handlungsbedarf vorliegt, soll der Wert der Objekte, welche sich im Am-Rhyn-Haus befinden, erhalten werden. Im Sommer 2010 hat sich insbesondere der Zustand der beiden Dächer massiv verschlechtert. Damit der Wert des Gebäudes erhalten werden kann, sollen die kurzfristig notwendigen Sanierungsmassnahmen bereits im Jahr 2011 ausgeführt werden. Der entsprechende Ausführungskredit wird mit dem separaten B+A 42/2010 „Am-Rhyn-Haus: Sanierungsmassnahmen“ beantragt.

Wegen seiner historischen, kulturellen und gesellschaftlichen Bedeutung soll das Haus mindestens teilweise öffentlich zugänglich sein. Öffentlich zugänglich bedeutet jedoch nicht, dass das Gebäude jederzeit für jedermann zugänglich sein muss. Es geht vielmehr darum, dass das Gebäude einem grösseren Nutzerkreis offen steht. Demgegenüber steht auch der politische Druck, einen gewissen Ertrag zur Kostendeckung zu generieren.

Das im Kapitel 5 beschriebene Entwicklungskonzept schlägt deshalb vor, das Vorderhaus Richtung Furrengasse teilweise kommerziell zu nutzen und so für die Stadt einen Mietertrag zu erzielen. Das Vorderhaus würde sich insbesondere für die Vermietung von Büro-, Praxis- oder Schulungsräumen eignen, wobei im 3. Obergeschoss auch eine Wohnnutzung denkbar ist.

Das Hinterhaus hingegen soll möglichst öffentlich bleiben und vermehrt zugänglich sein. Vorstellbar ist die Einrichtung von Sitzungs- und Schulungsräumen; diese Infrastruktur könnte als Plattform für verschiedene Nutzungsideen dienen. Wichtig ist, dass die Räumlichkeiten in diesem Hausteil aktiver als heute bewirtschaftet werden. Aus finanzpolitischen Überlegungen ist es nicht vorstellbar, dass in diesem Hausteil Partner mitwirken, die zur Sicherung ihres Bestehens zusätzlich auf neue öffentliche Gelder im Sinne von Subventionen angewiesen sind.

Die unterschiedliche Nutzung der zwei Hausteile nimmt primär Rücksicht auf die ungleiche Bausubstanz der Gebäudeteile und stellt erst in zweiter Linie das Ertragspotenzial der Liegenschaft ins Zentrum der Überlegungen. Rein aus der Optik „Ertragsoptimum“ müsste das Hinterhaus einer kommerziellen Nutzung (Büro, Wohnen, Hotel) zugeführt werden, da das Marktpotenzial vor allem wegen der besseren Aussicht und Besonnung der Räume grösser ist als im Vorderhaus.

Es wird davon ausgegangen, dass eine kontrollierte öffentliche Nutzung des Hinterhauses schonender für die Bausubstanz und die Ausstattung ist als eine private Nutzung. Einerseits sind weniger bauliche Veränderungen nötig, andererseits ist die Stadt Luzern im Betrieb involviert; die Intensität der Nutzung kann so eher gesteuert werden. Ferner erfolgt die gastronomische Zulieferung des Rathauses bis heute über einen Durchgang aus dem Hinterhaus direkt ins Rathaus. Verbleibt das Hinterhaus in einer öffentlichen Nutzung, ist diese Funktion weiterhin gewährleistet ebenso wie die Flexibilität, um auf jetzige und zukünftige Bedürfnisse des Rathauses zu reagieren.

Beim beschriebenen, favorisierten Nutzungskonzept handelt es sich nicht um ein fertig ausgearbeitetes Konzept. Insbesondere die Fragen der finanziellen Aufwendungen (Investition plus Betrieb), der Trägerschaft und der Inhalte sind noch nicht fertig entwickelt. Der Stadtrat ist jedoch der Meinung, dass aufgrund der heutigen Kenntnisse eine Entscheidung für die generelle Richtung der Nutzung möglich ist. Ist dieser Entscheid gefallen, muss in einem nächsten Schritt eine detaillierte und konkrete Nutzungslösung erarbeitet werden.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	7
1.1 Grundlagen	8
1.2 Vorgehen	8
1.2.1 Projektorganisation	8
1.2.2 Vorgehen	9
2 Analyse Am-Rhyn-Haus / Rathaus	9
2.1 Beschrieb des Gebäudes	9
2.2 Heutige Nutzung	12
2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen	13
2.3.1 Bestehende Verträge	13
2.3.2 Verordnung über die Vermietung von Räumlichkeiten	15
2.4 Denkmalpflegerische Beurteilung und Würdigung	15
2.4.1 Inventar Gesamtmobiliar	15
2.4.2 Einzelobjekt-Inventar	16
2.4.3 Denkmalpflegerische Würdigung des Am-Rhyn-Hauses	16
2.5 Beurteilung bauliche Substanz	19
3 Unterhalts- und Betriebskosten	22
3.1 Werterhaltende Sanierungsmassnahmen	22
3.2 Betriebskosten	23
3.3 Kalkulatorische Kosten	24
4 Nutzungsideen	24
4.1 Beschreibung der Nutzungsideen	28
4.2 Beurteilung der Nutzungsideen	28
5 Entwicklungskonzept Am-Rhyn-Haus	30
5.1 Favorisiertes Konzept	30
5.2 Auswirkungen des favorisierten Nutzungskonzepts	32

5.2.1	Bauliche Auswirkungen	32
5.2.2	Finanzielle Auswirkungen und Ziele	34
5.2.3	Auswirkungen auf das Rathaus und den parlamentarischen Betrieb	35
5.2.4	Auswirkungen auf bestehende Verträge	36
6	Fazit	36
7	Antrag	38
	Anhang	40
	Kurzbeschreibung verschiedene Nutzungsideen	

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Das Am-Rhyn-Haus umfasst zwei Gebäudeteile: das Vorderhaus an der Furrengasse, in welchem bis Frühjahr 2008 das Picasso-Museum eingerichtet war, sowie das Hinterhaus, welches mit Blick auf die Reuss die heute attraktivere Seite darstellt. Im Zusammenhang mit der Zusammenlegung des Picasso-Museums mit der Donation Rosengart ergibt sich die Notwendigkeit, das Am-Rhyn-Haus einer neuen Nutzung zuzuführen. Dabei geht es nicht nur darum, eine sinnvolle Nachnutzung für das bisherige Museumsgebäude zu finden, sondern auch das Nutzungspotenzial der gesamten Liegenschaft auszuloten. Deshalb muss auch der spärlich genutzte Hausteil Richtung Reuss in die Überlegungen mit einbezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass das Am-Rhyn-Haus historisch sowie baulich und funktionell in einem direkten Zusammenhang mit dem Rathaus steht. Die Nutzung und der Betrieb der Liegenschaft müssen aufeinander abgestimmt sein. Ferner sind bei einer Neukonzeption der Nutzung des Am-Rhyn-Hauses neben den Vorgaben der Denkmalpflege auch die verschiedenen Erwartungen der Öffentlichkeit und die Symbolkraft der Liegenschaft zu berücksichtigen. Aus finanzpolitischen Überlegungen sollte zudem eine angemessene Wirtschaftlichkeit erreicht werden.

Die Gebäudeeinheiten des Am-Rhyn-Hauses werden bis jetzt heterogen genutzt. Für einzelne Gebäudeteile im Erdgeschoss sowie den Dachgeschossen bestehen langjährige, weiterhin geltende Mietverhältnisse. Seit dem Auszug des Picasso-Museums aus dem Vorderhaus sind jedoch die Hauptetagen in Richtung Furrengasse stark unternutzt. Auch kommt das Potenzial der Räume im reussseitigen Teil kaum zur Geltung. Sie präsentieren sich im Zusammenhang mit Sitzungen, Seminaren und Kleinempfangen gemäss heutigen Ansprüchen in wenig attraktivem Zustand.

Mehrere Initianten und Interessengruppen haben bereits Nutzungsideen entwickelt. Verschiedene hängige parlamentarische Vorstösse (siehe Kapitel 1.1) widmen sich der Neunutzung des Am-Rhyn-Hauses, der Bereitstellung von Räumen für die politischen Parteien, der Thematik des Parlamentssaales und einem Stadtmuseum. Im B+A 50/2007 vom 26. September 2007: „Stiftung Rosengart“ wurde die Einsetzung einer Arbeitsgruppe vorgeschlagen, die breit abgestützt einen Konsens über die mögliche Neunutzung des Hauses erreichen soll.

Der vorliegende Bericht widerspiegelt den Meinungsbildungsprozess der im März 2009 einberufenen Arbeitsgruppe und diskutiert anhand der rechtlichen, baulichen und denkmalpflegerischen Gegebenheiten verschiedene Nutzungsszenarien.

1.1 Grundlagen

Parlamentarische Vorstösse:

- Interpellation 66 Patrick Deicher namens der CVP-Fraktion:
„Offenes Rathaus“ (am 26. Januar 2006 im Grossen Stadtrat beantwortet)
- Postulat 277 Edith Lanfranconi-Laube namens der G/JG-Fraktion:
„Stadtmuseum im Am-Rhyn-Haus“ (am 24. Januar 2008 vom Grossen Stadtrat überwiesen)
- Postulat 347 Rolf Hilber namens der CVP-Fraktion:
„Frisches Leben in alten Räumen“ (am 24. Januar 2008 vom Grossen Stadtrat überwiesen)
- Motion 354 Hans Stutz namens der G/JG-Fraktion:
„Für die Schaffung eines neuen Saales für das Luzerner Stadtparlament“
(am 18. Dezember 2008 vom Grossen Stadtrat abgelehnt)
- Postulat 394 Trudi Bissig-Kennel namens der FDP-Fraktion:
„Die Politik braucht Räume der Stadt“ (am 18. Dezember 2008 vom Grossen Stadtrat überwiesen)
- Interpellation 452 Edith Lanfranconi-Laube namens der G/JG-Fraktion:
„Zukünftige Nutzung des Am-Rhyn-Hauses“ (am 18. Dezember 2008 im Grossen Stadtrat beantwortet)

Weitere Grundlagen:

- B+A 50/2007 vom 26. September 2007: „Stiftung Rosengart“
- Mindmap Brainstorming Konzeptüberlegungen Zukünftige Nutzung Am-Rhyn-Haus
- Entwicklungskonzept Am-Rhyn-Haus (16. Juni 2006)
- Projektauftrag Entwicklungskonzept Am-Rhyn-Haus / Rathaus

1.2 Vorgehen

1.2.1 Projektorganisation

Wegen der Komplexität der Aufgabe sowie der politischen Bedeutung wurde eine zweiteilige Projektorganisation mit Kerngruppe und Begleitgruppe konstituiert.

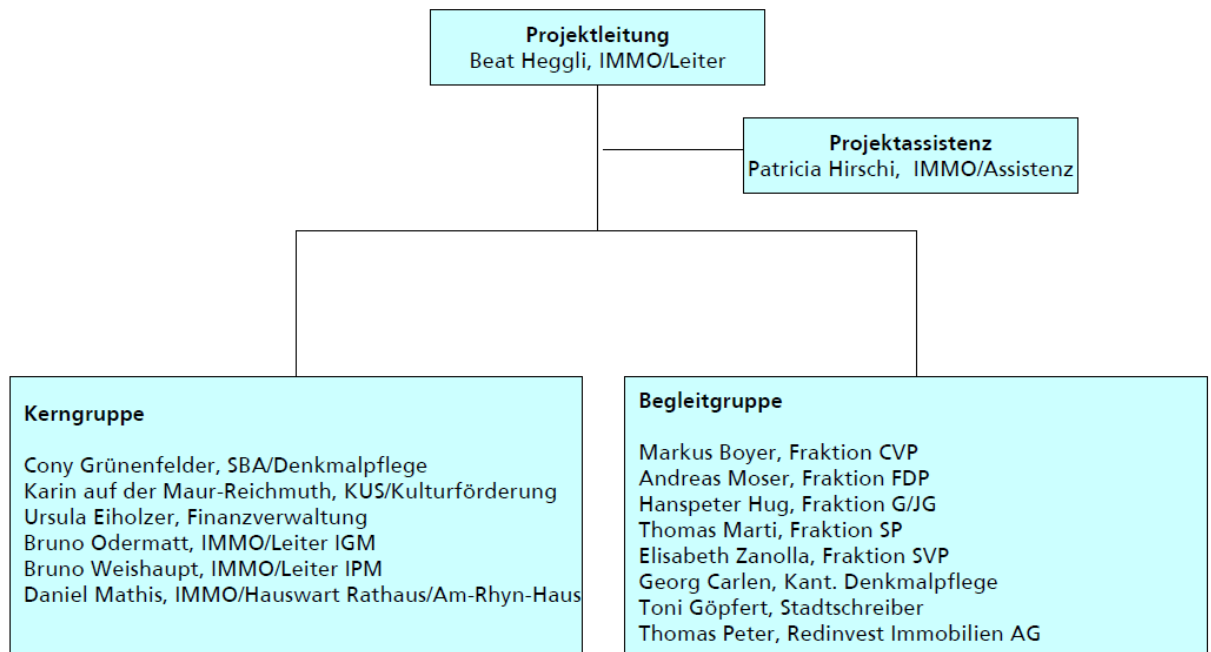


Abbildung 1: Projektorganisation

1.2.2 Vorgehen

Anfang 2009 wurde die Projektgruppe konstituiert und der Projektauftrag erstellt. Bei der Startsitung am 16. März 2009 wurde das Am-Rhyn-Haus durch alle Teilnehmenden besichtigt. In einem nächsten Schritt wurden die räumlichen und betrieblichen Rahmenbedingungen analysiert und bestehende Konzeptvorstellungen von Interessenten, Initianten sowie der Projektgruppe aufgenommen. In der dritten Phase wurden Beurteilungskriterien definiert und die verschiedenen Nutzungsideen diskutiert. In der Projektgruppe wurde ein allgemeiner Konsens über die Richtung der Nutzung gefunden, welcher im vorliegenden Bericht vorgestellt wird.

2 Analyse Am-Rhyn-Haus / Rathaus

2.1 Beschrieb des Gebäudes

Das Am-Rhyn-Haus besteht aus einem Vorderhaus (Seite Furrengasse) und einem Hinterhaus (Seite Reuss), die mit einer Loggia miteinander verbunden sind.

1. Vorderhaus, Seite Furrengasse
2. Hinterhaus, Seite Reuss
3. Loggia
4. Rathaus

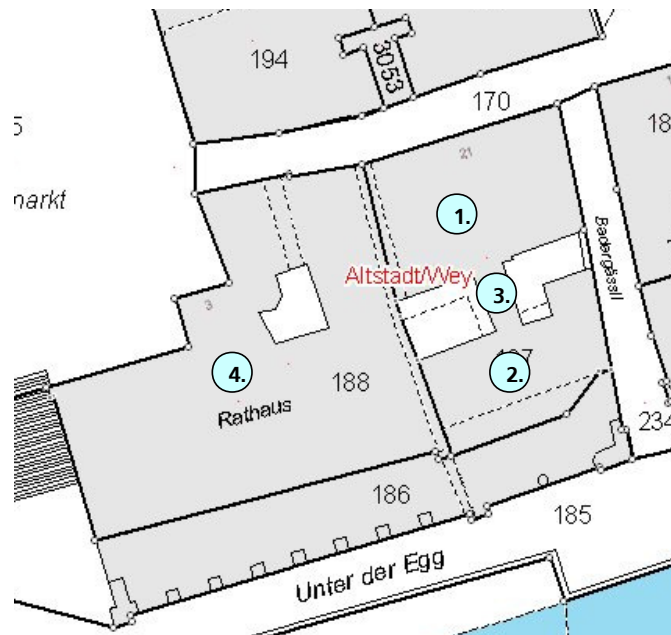


Abbildung 2: Situation – Katasterplan

Das Vorderhaus wurde von Walter Am-Rhyn zwischen 1616 und 1618, nach Vorbild des Ritter-schen Palastes, als zweiter Renaissance-Palast in Luzern gebaut. Bis zum Neubau des Hinter-hauses 1707 diente das Vorderhaus als Wohnhaus. 1785 wurden im Hinterhaus die Fenster vergrössert und die Räume durch Josef Singer nach französischem Vorbild umgestaltet. Das Am-Rhyn-Haus ist ein sehr bedeutendes Bürgerhaus mit repräsentativen Räumen aus der Zeit der Renaissance und des 18. Jahrhunderts. Der Wandel der Wohnbedürfnisse zwischen Anfang 16. und Ende des 18. Jahrhunderts ist noch heute exemplarisch ablesbar.

Das Rathaus wurde zwischen 1602 und 1606 gebaut. In den Jahren von 1782 bis 1785 wurde der Schultheissensaal von Josef Singer im Stile Louis XVI vollständig umgestaltet. Das Rathaus gilt als wichtigstes Renaissance-Bauwerk und wird noch heute in der ursprünglichen Zweckbe-stimmung genutzt.

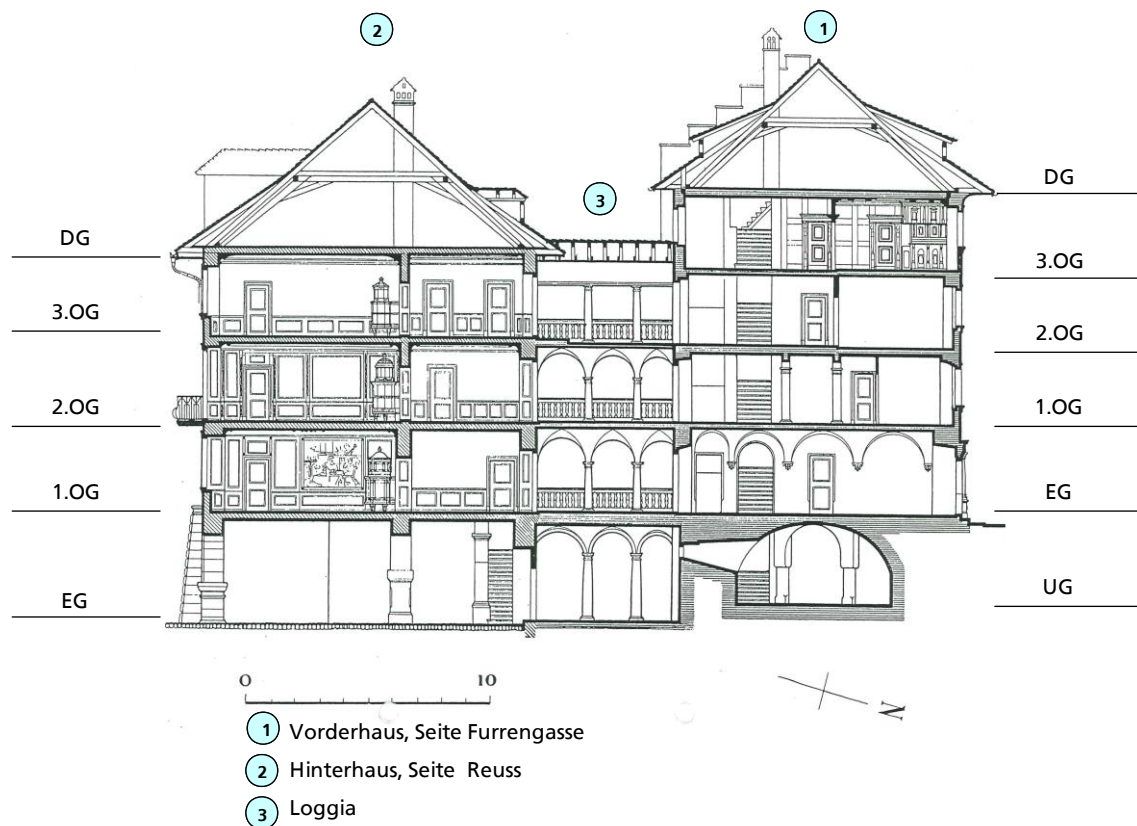


Abbildung 3: Schnitt Am-Rhyn-Haus

Zwischen Rathaus und Am-Rhyn-Haus bestehen im Gebäudeinnern mehrere Verbindungen. Im Hinterhaus, Richtung Reuss, besteht auf Niveau der Furrengasse eine niveaugleiche Verbindung zur Kornschütte und im 1. OG eine Verbindung zum 1. OG des Rathauses. Im Dachgeschoss ist sowohl das Hinterhaus (Reuss) als auch das Vorderhaus (Furrengasse) mit dem Rathaus verbunden.

Ein direkter Zugang zum Hinterhaus (Reuss) ist heute nicht mehr möglich. Der Treppenaufgang aus der offenen Arkadenhalle im Erdgeschoss des Hinterhauses (heute Innenhof Restaurant Rathaus Brauerei) wurde 1927 abgebrochen. Heute erfolgt der Zugang entweder über das EG des Vorderhauses (Furrengasse) oder über das Rathaus.

Auf jedem Aussenbalkon im Innenhof befindet sich eine kleine WC-Anlage; zusätzlich hat es eine WC-Anlage im 3. OG des Vorderhauses.

2.2 Heutige Nutzung

▪ Vorderhaus Am-Rhyn-Haus (Richtung Furrengasse)

Seit der Schliessung des Picasso-Museums im Frühjahr 2008 stehen die Räumlichkeiten leer. Sie wurden jedoch inzwischen für Fumetto (Comix-Festival) freigegeben sowie zwecks Entlastung der Rathausräumlichkeiten (1. Stock) sporadisch für Apéros und Empfänge genutzt, wobei sich insbesondere die Sala terrena im EG und der Festsaal im 3. OG dafür eignen.

Im Dachgeschoss sind die WC-Anlagen und das Office der Gesellschaft Fidelitas sowie das Archiv der Zunft zu Safran untergebracht.

▪ Hinterhaus Am-Rhyn-Haus (Richtung Reuss)

Bis jetzt finden in den Räumlichkeiten wenige ausgewählte Anlässe statt. Hauptsächlich werden sie vom Stadtrat als Repräsentationsräume für Empfänge genutzt.

Verschiedene Räume sind mit Exponaten den Persönlichkeiten Kuno Müller, Cécile Lauber, Anton von Segesser und Carl Spitteler gewidmet. Diese Exponate wurden der Stadt legiert oder geliehen. Anna Am-Rhyn-Pfyffer vererbte 1965 der Stadt Luzern das historische Mobiliar und die Ausstattung des Am-Rhyn-Hauses.

Im dritten Geschoss sowie im Dachstock (inkl. eines Raumanteils im Rathaus) sind die Kleider- und Materiallager sowie die Umkleieräume der Safranzunft eingemietet. Im 1. Obergeschoss befindet sich eine Officeküche, welche vor allem die gastronomische Lager- und Bereitstellungsinfrastruktur für den Rathausbetrieb darstellt.

Im Erdgeschoss auf Ebene Reussquai sind die Gaststube und die Nebenräume des Restaurants Rathaus Brauerei platziert.

▪ Rathaus

Die Räume im 1. Stock werden zeitlich und personell intensiv genutzt, wobei der Parlamentsbetrieb sowie die Ziviltrauungen Priorität haben. Das Potenzial für einen Ausbau der Nutzungen ist gering. Limitierende Faktoren bilden insbesondere der Zugang über die Wendeltreppe und die Anordnung der Räume im 1. Stock, welche sich gegenseitig blockieren. Zudem dürfen sich aus feuerpolizeilichen Gründen maximal 100 Personen gleichzeitig im 1. OG aufhalten.

Die gastronomischen Lager- und Bereitstellungsinfrastrukturen für Anlässe im Rathaus befinden sich im 1. OG des Am-Rhyn-Hauses, Hinterhaus. Die Einrichtung ist bescheiden und entspricht nicht gastronomischen Standards, was zu umständlichen Abläufen im Betrieb führt.

▪ **Kornschütte**

Die Kornschütte wird insbesondere für öffentliche und private Ausstellungen und Veranstaltungen verwendet. Dabei werden die Termine bis auf drei Jahre hinaus koordiniert und geplant. Zwischen den fixierten Ausstellungsterminen wird die Kornschütte für private Anlässe vermietet, wobei die Nachfrage grösser als das Angebot ist. Die vorhandene Infrastruktur (Bereitstellungsküche, WC-Anlagen) ist für grössere Anlässe nicht genügend.

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Stadt Luzern hat das Am-Rhyn-Haus im Jahr 1946 von Dr. Heinrich Am-Rhyn käuflich für Fr. 208'000.– erworben. Gemäss Bericht und Antrag von 1946 plante der Stadtrat beim Kauf, das Gebäude für die öffentliche Verwaltung zu nutzen und dauernd als öffentliches Eigentum sicherzustellen. Im Grundbuch ist jedoch keine solche Nutzungsbeschränkung eingetragen. Im Kaufvertrag erwähnt ist, dass Dr. Heinrich Am-Rhyn der Stadt diverse Ölgemälde mit dem Wunsch überlassen hat, dass diese unveräusserlich im Am-Rhyn-Haus in einem „Oberst-Am-Rhyn-Zimmer“ ausgestellt werden. Dieser Wunsch stellt jedoch keine formelle Nutzungsbeschränkung dar. Die Erbschaft von Anna Am-Rhyn-Pfyffer wurde an die Bedingung geknüpft, dass die Gegenstände im Am-Rhyn-Haus zu verbleiben hätten und nicht veräussert werden können.

Das Haus befindet sich in der Wohn- und Geschäftszone sowie in der Ortsbildschutzzone A (Altstadt). Nach Art. 11 BZR ist diese für Bauten mit Wohnungen und mit mässig störendem Gewerbe wie Büros, Läden, gewerbliche Betriebe usw. bestimmt.

Das Haus steht aufgrund seiner kunsthistorischen Bedeutung unter eidgenössischem und kantonalem Denkmalschutz¹ und unterliegt hinsichtlich baulicher Veränderungen strengsten Auflagen. Dazu ist im Grundbuch eine Dienstbarkeit eingetragen, welche besagt, dass ohne die Zustimmung des Eidg. Departements des Innern keine Arbeiten ausser dem laufenden Unterhalt gemacht werden dürfen. Zudem soll das Objekt, soweit es sein Zweck erlaubt, der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

2.3.1 Bestehende Verträge

Heute sind im Am-Rhyn-Haus verschiedene Arten von Verträgen und Vereinbarungen vorhanden, welche rechtliche Rahmenbedingungen setzen. Die Konsequenzen aus diesen Vereinbarungen müssen bei einer neuen Nutzung berücksichtigt werden.

▪ **Mietverträge**

Mit folgenden Partnern bestehen Mietverträge:

- Rathaus Brauerei Luzern AG

¹ Vgl. dazu auch Grundbucheintrag, Grundstück Nr. 187, Luzern rechtes Ufer, Kauf 5. Juli 1946, Veränderungsverbot zG Schweiz. Eidgenossenschaft.

- Zunft zu Safran
- Fidelitas

Aus den Mietverträgen werden jährlich Einnahmen von Fr. 156'030.– (Stand 2010) für die Stadt generiert. Die Hauptertragsquelle der Liegenschaft ist das Restaurant Rathaus Brauerei. Der jährliche Bruttomiettertrag beträgt Fr. 152'000.– (Stand 2010), wobei die Restaurant Rathaus Brauerei AG sämtliche Investitionen selber aufgebracht hat.

▪ Legate

Mit der Letztwillenverfügung vom 20. November 1958 hat Maria Anna Am-Rhyn-Pfyffer der Stadtgemeinde den Grossteil ihres Hausrates vermacht. Die Auflage gemäss Letztwillenverfügung ist, dass alle Gegenstände im Am-Rhyn-Haus bleiben müssen und nicht veräussert oder in einem anderen Haus aufgestellt oder aufbewahrt werden dürfen. Wenn die Stadt Luzern diese Auflagen nicht mehr erfüllen kann, müssen die Gegenstände den gesetzlichen Erben ausgehändigt werden.

Mit der Letztwillenverfügung vom 23. Oktober 1974 hat Johanna Müller-Schmied der Stadt Luzern Möbel, Bücher, Teppiche usw. vermacht. Damit verbunden ist die Auflage, mit diesem Mobiliar im Am-Rhyn-Haus ein Kuno-Müller-Gedenkzimmer einzurichten bzw. dieses in der Museumskonzeption des Historischen Museums (1975 im Am-Rhyn-Haus geplant) mit einzu beziehen.

▪ Leihgaben/Gebrauchsleihen

Der Von-Segesser-Familienverband hat gemäss vertraglicher Regelung vom 26. August 1980 der Stadt Luzern Gegenstände für die Einrichtung einer Dr.-Philipp-Anton-von-Segesser-Stube im Am-Rhyn-Haus verleiht. Damit verbunden ist die Auflage, dass die Stadt die Gegenstände pflegt und in dem Zustand erhält, in dem sie 1980 übergeben wurden. Die Gebrauchsleihe kann jederzeit vom Von-Segesser-Familienverband widerrufen werden, bzw. die Stadt kann das Vertragsverhältnis auflösen und die Gegenstände dem Von-Segesser-Familienverband zurückgeben.

Die Erben von Cécile Lauber haben der Stadt 1985 verschiedene Gegenstände überlassen, um im Am-Rhyn-Haus ein Cécile-Lauber-Gedenkzimmer einzurichten. Die Verleiher haben jedoch das Recht, jederzeit Gegenstände zurückzufordern, bzw. die Stadt kann das Vertragsverhältnis auflösen und die Gegenstände den Erben von Cécile Lauber zurückgeben.

▪ Stiftung

Bei der Renovierung des Am-Rhyn-Hauses 1978 ergab sich, dass das Spitteler-Archiv im Am-Rhyn-Haus untergebracht wurde. Die Carl Spitteler-Stiftung wurde 1975 gegründet und hat den Zweck, das Andenken an Carl Spitteler und sein Werk in Luzern zu wahren und für kommende Generationen lebendig zu erhalten. Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Stadtrates von Luzern. Zum Spitteler-Archiv existiert jedoch kein Vertrag zwischen der Stadt

Luzern und der Carl Spitteler-Stiftung, welcher besagt, dass das Spitteler-Archiv im Am-Rhyn-Haus untergebracht werden muss.

2.3.2 Verordnung über die Vermietung von Räumlichkeiten

Grundlage für die Vermietung von Räumlichkeiten bildet die „Verordnung über die Vermietung von Räumlichkeiten im Rathaus, im Am-Rhyn-Haus und in der Kornschütte“ vom 17. Januar 1996 (Städtische Rechtssammlung 3.4.3.1.1).

Die Thematik „Mietpreisbildung der Räumlichkeiten“ führt heute immer wieder zu Diskussionen und aufwendigen Sonderlösungen. Sobald die zukünftige Nutzung des Am-Rhyn-Hauses definiert ist, muss die Verordnung aktualisiert werden; insbesondere muss präzisiert werden, welche Organisationen von welchen Vergünstigungen profitieren sollen.

2.4 Denkmalpflegerische Beurteilung und Würdigung

Das Am-Rhyn-Haus sowie das Rathaus sind als Objekte von nationaler Bedeutung eingestuft. Der Schutzbereich ist gemäss kantonaler Verfügung wie folgt definiert:

- Rathaus:
Entscheid vom 20. Januar 1964: das Rathaus samt historischem Inventar (gem. KdmLu3 S. 21–48)
- Am-Rhyn-Haus:
Entscheid vom 06. Januar 1972: ganzes Gebäude samt fester Ausstattung

Als Grundlage für die denkmalpflegerische Beurteilung der künftigen Nutzungskonzepte und deren Auswirkungen auf die historische Bausubstanz wurden zwei Inventare erarbeitet.

2.4.1 Inventar Gesamtmobiliar

Es wurden über 500 Objekte (Gemälde, Uhren, Möbel usw.) aufgenommen und aus kunsthistorischer Sicht hinsichtlich ihrer Bedeutung im Zusammenhang mit dem Am-Rhyn-Haus bewertet. Diese Bewertung unterscheidet verschiedene Kategorien:

- Objekte, welche in direktem belegbarem Zusammenhang mit der ehemaligen Besitzerfamilie und dem Haus stehen und deren künstlerische Qualität entweder als bemerkenswert, mittelmässig oder gering eingestuft werden können.
- Objekte, welche in keinem direkten Zusammenhang mit der ehemaligen Besitzerfamilie und dem Haus stehen und deren künstlerische Qualität entweder als bemerkenswert, mittelmässig oder gering eingestuft werden können.

Die beweglichen Objekte stehen jedoch nicht unter Denkmalschutz. Viele Objekte befinden sich in einem schlechten Zustand. Das wertvolle Mobiliar hat unter den ungenügenden konservatorischen Bedingungen teilweise stark gelitten.

2.4.2 Einzelobjekt-Inventar

Dieses Inventar gibt detailliert Auskunft über die baugeschichtliche Entwicklung der Gebäude und das Alter der heute vorhandenen Bau- und Ausstattungssubstanz. Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Nutzungsveränderungen auf die Bau- und Ausstattungssubstanz ist eine umfassende Würdigung notwendig.

2.4.3 Denkmalpflegerische Würdigung des Am-Rhyn-Hauses

Vorderhaus und Hinterhaus des Am-Rhyn-Hauses sind als Vertreter unterschiedlicher Stilepochen in ihrem architektonischen Ausdruck grundsätzlich voneinander verschieden. Das gilt sowohl für die äussere Erscheinung als auch für die Ausgestaltung der Innenräume. Die Entwicklung des Am-Rhyn-Hauses zeichnet sich dadurch aus, dass die grossen Bauereignisse nicht die gesamte Liegenschaft betrafen, sondern sich jeweils auf einen der beiden Hausteile beschränkte.

▪ Vorderhaus an der Furrengasse

Das mit seiner mächtigen Palastfassade an die Furrengasse stossende Vorderhaus hat Walter Am-Rhyn 1616–1618 nach Abbruch älterer Holzhäuser von Grund auf neu erbauen lassen. Damit entstand eine der kunstgeschichtlich wichtigsten Luzerner Profanbauten im Stil der Renaissance. Reinle bezeichnete es 1963 als „das grösste und einzig ganz erhaltene Patrizierhaus im Renaissancestil“ (Kdm LU VI, S. 395).

Das Äussere des Vorderhauses hat tatsächlich viel von seinem Ursprungszustand bewahrt. Die breit gelagerte, viergeschossige Hauptfassade, welche durch eine gleichmässige Fenstergliederung, Gurtgesimse und ein die Mitte betonendes Hausteinportal straff gegliedert ist, stellt zusammen mit der brückenförmigen Loggia im Innenhof eines der charakteristischen architektonischen Merkmale dar. In der strengen Fassadengliederung wie auch in der Form der Fenster bis hin zur Detaillierung der Hausteinelemente ist die Verwandtschaft mit dem um 1560 erbauten Ritterschen Palast unübersehbar, mit welchem in Luzern der Einfluss der italienischen Renaissance einsetzte.

Als wesentliche Elemente aus der Erbauungszeit sind an der Hauptfassade die profilierten Hausteineinfassungen erhalten geblieben. Mit der Aussenrenovierung von 1956/1957 wurden die Fenstergewände geflickt, ebenso die kunstvoll gehauene Portalarchitektur. Die Erscheinungsform der Fassade blieb dadurch zwar erhalten, doch ging mit der damals durchgeführten Putzerneuerung gleichwohl historische Substanz verloren. Mindestens für das Erdgeschoss kann angenommen werden, dass die Putzfläche ursprünglich mit Rustikaquadern gestaltet war. Eine Bestätigung für eine rustizierende Gestaltung nach dem Vorbild italienischer Adelspaläste ergibt sich auch aus der bei der Gesamtrenovierung 1977/1978 an der Fassade gegen den Innenhof entdeckten Fugenmalerei. Die Hoffassade des Vorderhauses, 1977/1978 neu verputzt, ist im Vergleich zur Hauptfassade wesentlich einfacher gestaltet. Für die Fenster wurden hier gekahlte Gewände spätgotischer Tradition verwendet. Beispielhaft zeigt sich am Am-Rhyn-Haus einmal mehr, dass Renaissance und Gotik um die Wende des 16./17. Jahrhunderts zwei Stile sind, die selbst am gleichen Gebäude nebeneinander angewendet werden konnten.

Im Inneren hat das Vorderhaus immer wieder Umgestaltungen erfahren. Von der architektonisch und künstlerisch wertvollen Ausgestaltung der Erbauungszeit 1616–1618 legen heute aber immer noch einige Räumlichkeiten Zeugnis ab. Die für die Renaissancezeit charakteristische Treppenanlage, wie beim Ritterschen Palast platzsparend in einer Ecke positioniert und von massiven Wänden umschlossen, und auch die in den Obergeschossen aus Fachwerk bestehende Binnengliederung sind im Wesentlichen dem Ursprungsbau zuzuordnen. In den Obergeschossen ist der Grundriss zweiraumtief aufgegliedert und durch einen vom Treppenhaus in der hinteren Gebäudeecke ausgehenden Mittellängsgang erschlossen. Im Zuge der Umnutzung zum Museum 1977/1978 (Picasso-Ausstellung) wurden viele Räume modernisiert und besonders im 2. Obergeschoss weitgehend neu ausgestattet. Im 1. Obergeschoss, das noch bis in die 1960er-Jahre Anna Maria Am-Rhyn-Pfyffer als Wohnung gedient hatte, haben sich in den gassenseitigen Wohnräumen Ausstattungselemente aus barocker und klassizistischer Epoche erhalten.

Die grosszügige Eingangshalle und der daran anschliessende Gartensaal (Sala terrena) im Erdgeschoss bilden einen eindrücklichen Auftakt. Diese beiden von Kreuzgratgewölben geprägten Räume gehören mit ihrer qualitätsvollen Steinmetzkunst und reichen polychromen Ausmalung, 1980 freigelegt und restauriert, zu den kunstgeschichtlich bedeutendsten Interieurs der Luzerner Renaissancezeit. In der Malerei, vermutlich von Hans Jakob Wysshaupt geschaffen, begegnen wir einer abwechslungsreichen Dekoration, die sowohl aus dem italienischen wie dem deutschen Formenrepertoire schöpft: Marmorinkrustationen und Grotteskenmalerei kombiniert mit Rollwerk- und Beschlagwerkdekoration. Die Besonderheit der Sala terrena liegt in ihrer fröhlichen, höfisch anmutenden figürlichen Malerei, in der die Jagd, die Musik oder auch Freizeitvergnügungen wie das Federballspiel und komödiantische Darbietungen thematisiert werden.

Einen weiteren Höhepunkt stellen die aus der Erbauungszeit 1616–1618 stammenden Ausstattungen und Wandmalereien in den beiden Sälen des 3. Obergeschosses dar. Diese Räume wurden bereits 1956/1957 umfassend restauriert, repariert und teilweise substanziell in alter Form erneuert. Ihre der Renaissance verpflichteten Ausgestaltungen zeichnen sich aus durch: glatt verputzte Fensterfronten, die mit aufgemalten Marmorinkrustationen und einer herausragenden bunten Grotteskenmalerei geschmückt sind, durch Sichtfachwerk mit gemalten Arabesken in den Ausfachungen, durch hölzerne Kassettendecken sowie reich instrumentierten, beschnitzten und intarsierten Türrahmungen. Bemerkenswerte Elemente im grossen Festsaal sind ausserdem ein Renaissance-Buffer und ein barocker Kachelofen mit blauer Fayenceverzierung, etwa um 1720/1730, welcher 1957 hier eingebaut wurde. Die gegen die Gasse liegenden Säle im 3. Obergeschoss sind aufgrund ihrer qualitätsvollen Tischlerkunst und der ebenso raffinierten gemalten Wanddekoration herausragende Beispiele raumkünstlerischer Ausgestaltung um die Wende des 16./17. Jahrhunderts.

▪ Hinterhaus an der Reuss

In seiner heutigen Form geht das am Reussufer stehende Hinterhaus auf zwei grosse Umbauphasen im 18. Jahrhundert zurück. 1707–1710 liess Karl Anton Am-Rhyn das auffällige Hinterhaus weitgehend neu erbauen. 1785–1786 wurde unter Xaver Leopold Am-Rhyn das Hinterhaus nach Plänen des namhaften Baumeisters Josef Singer, der eben erst aus Paris zurückgekehrt war, in zeitgemäsem Louis-XVI-Stil fast vollständig neu ausgestattet.

Aus der Bauzeit im frühen 18. Jahrhundert sind zwei bemerkenswerte Elemente erhalten geblieben. Dabei handelt es sich einerseits um die wuchtige steinerne Treppe mit vollplastischem Balustergeländer, die sich, ganz nach barockem Geschmack offen inszeniert, aus einer Vorhalle zweiläufig emporstreckt. Der zweite Zeuge hochbarocker Kunst ist der mit flachen Akanthusranken, Rosenzweigen und Weinlaub stuckierte Plafond über dem grossen Salon im 3. Obergeschoss. Stilistisch ist diese seltene, für Luzern bedeutende Stuckarbeit einer Entwicklungsstufe zwischen Louis XIV und Régence anzusiedeln.

Es ist als ein aussergewöhnlicher Glücksfall zu bezeichnen, dass auf allen drei Wohnetagen die Raumausstattungen von 1785/1786 bis heute in einem weitgehend unverfälschten Zustand erhalten geblieben sind. Die von gestalterisch durchweg qualitätsvollen, getäfelten und mit Stuckrahmendecken überspannten Räume vermitteln unmittelbar die damals sehr stark vom klassizistischen Frankreich her bestimmte Wohnkultur. Laut Horat hatte Josef Singer die Ausstattung teilweise direkt aus Paris importieren lassen (Horat Heinz. Luzern, Am-Rhyn-Haus, Schweiz. Kunstführer, Bern 1981, S. 4). Einen deutlichen Beleg dafür stellt die von einer Pariser Manufaktur stammende Papiertapete im kleinen Eckkabinett im 2. Obergeschoss dar (Raum 2.3, heute moderner Nachdruck von 1977/1978). Französischem Einfluss unterliegen natürlich die Chéminées, die der Beheizung der kleineren Räume, insbesondere der in den Hausecken untergebrachten Cabinets, dienen. Wertvoll ist auch der erhaltene Bestand an Louis-XVI-Turmöfen, die vermutlich – mindestens zum Teil – aus der Werkstatt des lokalen *Feyencers* Andreas Dolder stammen dürften.

Josef Singer gehörte zusammen mit den Cousins Josef und Niklaus Purtschert zur letzten grossen Generation dieser beiden Baumeisterfamilien. Sie waren massgeblich an der Einführung und Verbreitung des französischen Klassizismus in der Zentralschweiz beteiligt. „Ihre französische Bildung äusserte sich vor allem in der Profanarchitektur, wo durch sie die fortschrittlichsten Werke der Jahrhundertwende geschaffen wurden“ (Horat Heinz. Die Baumeister Singer, Luzern 1980, S. 222 ff.).

Nach dem 1707–1710 von eigener Hand geführten Rechnungsbuch des Bauherrn Am-Rhyn war das Haus „*durch die Bewohnung der frömbden Ministren in sehr üblen Stand gesetzt worden*“ (Horat 1981, S. 2). Damit liegt erstmals ein konkreter Hinweis vor, dass das Hinterhaus nicht (oder mindestens nicht vollständig) von der Familie Am-Rhyn genutzt wurde, sondern an hochrangige Gäste vermietet war. Für die Folgezeit lässt sich die Sonderstellung eines Mietshauses weiterverfolgen. Das Hinterhaus wurde 1721 und 1741 von päpstlichen Nuntien und zur Zeit der Helvetik 1798/1799 von einem Minister bewohnt (Reinle, Kdm LU III/II, S. 169; siehe auch Fink 1997, S. 87 ff.).

Unter dem Aspekt eines Mietshauses ist der heutige Ausbaubestand im Hinterhaus besser zu verstehen. Wie sonst könnte man die sonderbare Raum- und Nutzungsstruktur erklären, die sich dadurch äussert, dass sich auf allen drei Wohnetagen genau der gleiche Grundriss mit genau gleichem Raumprogramm wiederholt. Die Grundrissgliederung ist bestimmt durch rückseitig angeordnete erschliessende Räume, bestehend aus Treppenhaus und einem davon getrennten Entrée. Das Entrée ist seinerseits mit der loggienartigen Passerelle zum Vorderhaus verbunden. Die Trennwand zwischen Treppenhaus und eigentlichem Entrée kann also durchaus als Wohnungsabschluss angesprochen werden. Das Raumprogramm umfasst pro Etage fünf Räume. Herzstück bildet jeweils der grosse auf die Reuss ausgerichtete Salon. Dieser wird seitlich begleitet von einem Schlafgemach mit Alkoven (westseitig) und einem kleinen, intimen Kabinett (ostseitig). Auf der Ostseite wird der Grundriss komplettiert durch zwei weitere getäfelte Räume. Eine Küche ist in dem 1785–1786 realisierten Ausbau nirgends festzustellen. Auch später, bis vor der Gesamtrenovierung 1977–1978, besass das Hinterhaus keine Küche.

Aufgrund der besonderen historischen Nutzungsstruktur, deren Konzeption auf eine wechselnde Mieterschaft zugeschnitten zu sein scheint, sowie der fast vollständig erhaltenen Louis-XVI- und Empire-Ausstattung auf allen drei Wohnetagen kommt dem Hinterhaus des Am-Rhyn-Hauses eine hohe kunst- und kulturgeschichtliche Bedeutung zu.²

2.5 Beurteilung bauliche Substanz

Die bauliche Substanz des Am-Rhyn-Hauses wurde anhand von bestehenden Unterlagen und diversen Rundgängen zusammen mit Fachexperten beurteilt. Unabhängig von der zukünftigen Nutzung besteht heute ein dringender Bedarf an Massnahmen zur Instandsetzung bzw. Erhaltung der historischen Bausubstanz des Am-Rhyn-Hauses.

▪ Statik / Baugrund / Gebäudehülle

Ein Bericht aus dem Jahr 2006 zum benachbarten Rathaus hält fest, dass der reussseitige Baugrund ziemlich instabil und schwach ist. Die Innenhöfe sowie die Fassade des Am-Rhyn-Hauses weisen diverse Schäden und mittlere bis grössere Risse auf. Durch die unterschiedliche Boden-Erdreichbeschaffenheit auf der Reussseite (Lockergestein) und auf der Seite Furrengasse (Fels) werden statische Eingriffe notwendig.

Die ganze Dachkonstruktion (Dachaufbau) des Am-Rhyn-Hauses weist von aussen sichtbare Schäden auf. Bei starken Regenfällen im Sommer 2010 ist bereits Wasser ins Gebäudeinnere eingedrungen.

² Tiziani Marco, ibid Winterthur. „Einzel-Objektinventar“ und „Würdigung Am-Rhyn-Haus Furrengasse 21“, Winterthur 2009, S. 53.

Die Instandsetzung der statischen Mängel, der Dächer und der Fassaden muss 2011 erfolgen, damit die bauliche Substanz erhalten werden kann. Damit die Arbeiten unverzüglich geplant werden können, wird mit dem separaten B+A 42/2010 „Am-Rhyn-Haus: Sanierungsmassnahmen“ der entsprechende Ausführungskredit beantragt.

▪ **Gebäudeinneres**

Ende Januar bis Ende Februar 2009 wurden Temperatur und Feuchtigkeitsmessungen im Rathaus (Porträtsaal, Ratssaal, Vorzimmer Ratssaal, Alte Kanzlei und Kornschütte) durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen auf, dass grundsätzlich im ganzen Rathaus (wohl auch im Am-Rhyn-Haus ähnlich) eine relativ tiefe Luftfeuchtigkeit vorhanden ist. Das Beheizen der Räume mit einem hohen Publikumsverkehr auf eine angenehme Temperatur führt dazu, dass aufgrund der Schichtung der Temperaturen auf 3 m Höhe Temperaturen bis zu 26 °C gemessen werden. Diese Überhitzung führt zu trockener Luft, was sich wiederum negativ auf die Bausubstanz und Ausstattung auswirkt.

Durch die verschiedenen Nutzungen im Rathaus und Am-Rhyn-Haus werden nicht alle Oberflächen (Böden / Wände / Decken) im gleichen Masse beansprucht. Das führt zu unterschiedlichem Aufwand im denkmalpflegerischen Unterhalt der verschiedenen Oberflächen (Parkettböden, Natursteinböden, Tapeten, Stuckaturdecken usw.).

▪ **Technische Anlagen**

– Heizungsanlagen

Das Am-Rhyn-Haus wird durch eine Zentralheizung (Gas) beheizt, wobei die Wärmeabgabe durch Radiatoren, Bodenheizung (EG Vorderhaus) sowie Kachelöfen mit Gasbrennereinsatz erfolgt. Die Heizung ist für Temperaturen zwischen 15 °C und 18 °C ausgelegt. Die bedeutenden historischen Kachelöfen sind teilweise in einem schlechten Zustand und müssen restauriert werden. Für die Instandhaltung der Kachelöfen und für Massnahmen zur Eliminierung von Brandrisiken sind im Budgetkredit 2011 Fr. 492'800.– eingestellt. Die Rathaus Brauerei verfügt über einen eigenen Heizkreislauf (Gas). Standort der Heizung ist der Technikraum im Dachgeschoss des Am-Rhyn-Hauses.

– Sanitäranlagen

Die Sanitäranlagen wurden durch Unterhaltsarbeiten jeweils den Bedürfnissen der bisherigen Nutzungen angepasst. Spätestens im Zusammenhang mit der Projektierung der Neunutzung sollte sicherlich das ganze Sanitär-Leitungsnetz (Fallstränge usw.) überprüft und dem heutigen Standard angepasst werden, soweit es die bauliche Substanz zulässt.

– Elektroanlagen

Die Elektroanlage wird periodisch geprüft (Sicherheitsnachweis) und stetig den Sicherheitsanforderungen angepasst. Die Beleuchtung wurde im Rahmen der Unterhaltsarbeiten jeweils den aktuellen Bedürfnissen angepasst.

▪ **Sicherheit**

Es bestehen diverse Verbindungen zwischen Am-Rhyn-Haus und Rathaus. Je nach Nutzung sind diese „Durchgänge“ sowie die Gebäudetrennwände brandschutztechnisch zu überprüfen. Es hat mehrere gefangene Räume. Fluchtwege aus diesen Räumlichkeiten sind, baulich bedingt, nicht vorhanden und können auch nachträglich nicht erstellt werden.

▪ **Behindertengerechtigkeit**

Das Am-Rhyn-Haus ist heute nicht behindertengerecht ausgebaut. Die vertikale Erschliessung ist zurzeit nur über zwei Treppen gewährleistet. Möglicherweise könnte im Innenhof, anstelle der WC-Einbauten, ein Lift montiert werden. Auch unter der Voraussetzung, dass ein Lift eingebaut werden kann, müssen für folgende Einschränkungen noch Lösungen gefunden werden:

- Zugang zum Lift würde über Badergässli erfolgen, welches wegen Neigung und Pflastersteinbelag nur beschränkt behindertengerecht ist.
- Horizontale Erschliessung: verschiedene Stufen vorhanden (z. B. Haupteingang, von Vorderhaus über Loggia ins Hinterhaus usw.).
- Zurzeit keine behindertengerechten sanitären Anlagen vorhanden.

▪ **Trennung der Hausteile**

Eine bauliche und betriebliche Trennung des Gebäudekomplexes in zwei (Rathaus / Am-Rhyn-Haus) bzw. in drei (Rathaus / Vorderhaus / Hinterhaus) autonome Gebäude ist nur beschränkt möglich.

– Trennung Rathaus – Am-Rhyn-Haus

Die Fluchtwege vom Rathaus führen heute im EG (Kornschütte) und im 1. OG durch das Am-Rhyn-Haus. Gemäss Gebäudeversicherung müssen diese Fluchtwege auch in Zukunft bestehen bleiben. Im Untergeschoss erstrecken sich die Räumlichkeiten der Rathaus Brauerei Luzern AG über beide Gebäude. Im Dachgeschoss sind die beiden Gebäude ebenfalls miteinander verbunden und werden in dieser Form von der Safranzunft genutzt. Für die Lager- und Vorbereitungsräume für Empfänge und Grossanlässe im Rathaus, welche sich heute im Am-Rhyn-Haus befinden, müsste bei einer Trennung ein Ersatz im Rathaus selbst gefunden werden. Wie sich die Situation heute im Rathaus präsentiert, würde nur ein Teil der Kornschütte oder das Dachgeschoss dafür in Frage kommen, wobei dies baulich aufwendig und die organisatorischen Abläufe bei Veranstaltungen keineswegs optimal wären.

– Trennung Vorderhaus – Hinterhaus

Im Untergeschoss befinden sich die Räumlichkeiten der Rathaus Brauerei, welche sich auch hier über beide Gebäudeteile erstrecken. Der Zugang zum Hinterhaus sowie die Fluchtwege vom Hinterhaus sind nur über das Erdgeschoss des Vorderhauses möglich. Ab dem 1. Obergeschoss wäre eine Trennung der Nutzungen machbar, die Erschliessung würde jedoch in jedem Fall über den Hof und die Loggia erfolgen.

▪ **Akustik**

Begehungen mit einem Bauphysiker haben ergeben, dass der Schallschutz zwischen den einzelnen Stockwerken sowie zwischen den zwei Hausteilen genügend ist. Unter diesem Gesichtspunkt ist es demnach möglich, dass verschiedene Nutzungen im Haus parallel stattfinden könnten, ohne einander betreffend Lärm wesentlich zu stören.

3 Unterhalts- und Betriebskosten

Es werden die Kosten dargestellt, die aufgrund der aktuellen Nutzung des Am-Rhyn-Hauses anfallen. Zu unterscheiden ist dabei zwischen den liquiditätswirksamen Betriebs- und Unterhaltskosten und den kalkulatorischen Kosten für Abschreibungen und Kapitalverzinsung. Ausserdem stehen dringende Sanierungsmassnahmen an, die für die Werterhaltung unumgänglich sind.

Betriebskosten und Investitionen für eine allfällige künftige Nutzung sind nicht berücksichtigt worden.

3.1 Werterhaltende Sanierungsmassnahmen

In den letzten Jahren wurden nötige Unterhaltsarbeiten verschoben, weil die künftige Nutzung des Am-Rhyn-Hauses seit dem Auszug des Picasso-Museums nicht bestimmt war. Aus der denkmalpflegerischen und baulichen Beurteilung drängen sich nun unabhängig von der zukünftigen Nutzung in den nächsten drei Jahren verschiedene namhafte Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten auf, um den Wert des Gebäudes und der Ausstattung zu erhalten und die Sicherheit zu gewährleisten. Diese Massnahmen fallen selbst dann an, wenn das Gebäude nicht mehr genutzt würde (Moratorium), und können nicht mehr weiter hinausgeschoben werden.

Dringende Arbeiten, welche mit dem Budget 2011 beantragt werden

▪ Instandhaltung Kachelöfen inkl. Massnahmen zur Eliminierung von Brandrisiken	Fr. 492'800.–
▪ Instandstellung Fensterfront (Rathaus Brauerei – Minimalmassnahme)	Fr. 34'200.–
▪ Sicherstellung Fluchtwege (Rathaus Brauerei)	Fr. 24'100.–
Budgetierte Massnahmen für 2011	Fr. 551'100.–

Dringende Sanierungsarbeiten zur Substanzerhaltung gemäss separatem B+A 42/2010

- Sanierung Dach
- Behebung von statischen Mängeln
- Fassadensanierung Aussenseiten

Mit B+A 42/2010 beantragter Ausführungskredit

Fr. 1'200'000.–

Weitere Sanierungsarbeiten zur Substanzerhaltung, welche mittelfristig anfallen werden und in direktem Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung stehen:

- Fassadensanierung Innenhof (evtl. neue Erschliessung, WC-Anlagen usw.)
- Instandhaltung der Bodenbeläge (Schutz vor Zerfall)
- Instandhaltung der Wände und Decken (Holz, Tapeten, Stuckaturen usw.)
- Restaurierung diverser Objekte (Mobiliar, Bilder usw.)
- Anpassung der haustechnischen Installationen an den heutigen Standard, so weit wie es die bauliche Substanz zulässt.

Es ist zu beachten, dass diese Kosten einer Prognose nach dem aktuellen Wissensstand entsprechen. Nicht eingerechnet sind Massnahmen betreffend Erdbebensicherheit, feuerpolizeiliche Auflagen sowie bislang unbekannte Schäden an der Struktur (z. B. Hausschwamm o. Ä.). Die konkrete Ausführung der Massnahmen muss mit der Denkmalpflege zusammen definiert werden und gemäss den entsprechenden Vorgaben erfolgen.

Um bei einer intensiveren Nutzung der Räumlichkeiten Sicherheit, Komfort, Wohlbefinden usw. zu gewährleisten, werden weitere bauliche Massnahmen erforderlich sein. Diese nutzungsabhängigen Massnahmen werden im Kapitel 5.2.1. erläutert.

3.2 Betriebskosten

Auch ohne Nutzung der Räumlichkeiten fallen Kosten für Versicherungen, Heizung, Unterhalt und Hauswartung an. Für die Bewirtschaftung und Hauswartung des Am-Rhyn-Hauses ist heute das Personal des Rathauses zuständig. Diese Kosten werden jedoch nicht separat erfasst. Die Herleitung der aktuellen Betriebskosten basiert deshalb auf Schätzungen und Budgetzahlen für 2010.

Tabelle 1: Kostenzusammenstellung

Kostenzusammenstellung Am-Rhyn-Haus	Kostenstruktur
Hauswart und Betriebskosten	Fr. 10'000.– ¹
Gebäude-/Sachversicherung	Fr. 8'500.– ²
Energiekosten (Strom, Wasser, Heizgas)	Fr. 21'500.– ³
Diverse (Entsorgung, Telefon usw.)	Fr. 3'000.– ¹
Ordentlicher baulicher Unterhalt und interne Verrechnung	Fr. 20'000.– ⁴
Total Aufwand	Fr. 63'000.00

¹ Schätzung, diese Kosten fliessen heute in die laufende Rechnung Rathaus ein.

² Ohne Sachversicherung Bilder ex Picasso-Museum.

³ Budget 2010.

⁴ Schätzung, ohne Kosten für werterhaltende Sanierungsmassnahmen.

3.3 Kalkulatorische Kosten

Die kalkulatorischen Kosten umfassen Abschreibungen und Kapitalverzinsung. Gemäss Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden beträgt die Nutzungsdauer für Hochbauten 40 Jahre. Das durchschnittlich investierte Kapital ist zu 5 % zu verzinsen.

Die kalkulatorischen Kosten für das Am-Rhyn-Haus belaufen sich somit auf Fr. 246'400.– pro Jahr.³

4 Nutzungsideen

Im Zusammenhang mit der erfolgten Zusammenlegung des Picasso-Museums haben mehrere Interessengruppen Initiativen für neue Nutzungen entwickelt. Ebenso thematisieren verschiedene parlamentarische Vorstösse die Neunutzung des Am-Rhyn-Hauses.

Im Rahmen des Projekts wurden alle Personen, welche eine Nutzungsidee entwickelt hatten, im Mai 2009 zu einem Hearing eingeladen. Folgende Nutzungsideen gelangten auf diese Weise in die erweiterte Projektgruppe:

- Uhrenmuseum
- Gemmologiemuseum
- Brauereimuseum
- Stadtforum
- Literaturhaus Luzern
- Boutique-Hotel

³ Gemäss Anlagebuchhaltung: Investitionen seit 1970 Fr. 4'742'000.– / Landwert Fr. 185'850.–.

Die kalkulatorischen Abschreibungen belaufen sich somit auf Fr. 118'600.–, die Zinsen auf Fr. 127'800.– pro Jahr.

Weitere Nutzungsideen kamen im Laufe des Projekts zur Sprache:

- Haus der Region
- Seminar und Schulungszentrum
- Vermietung Büro/Praxen
- Vermietung Wohnungen
- Vermietung Laden (Boutique)
- Vermietung Bar/Lounge
- Status quo plus
- Moratorium/Schliessung Am-Rhyn-Haus
- Verkauf Am-Rhyn-Haus

Zur Bewertung der Ideen wurde im Rahmen der interdisziplinären Projektgruppe je eine SWOT-Analyse durchgeführt. Dazu wurden die Projekte anhand von definierten Beurteilungskriterien und möglichen Ausprägungen (1–5) diskutiert. Eine Gewichtung der Kriterien wurde nicht vorgenommen.

Tabelle 2: Beurteilungskriterien

Beurteilungskriterien	Ausprägung	
	1	5
Öffentlichkeit	Nicht öffentlich zugänglich	Zugänglichkeit zeitlich u. räumlich wenig eingeschränkt
Bausubstanz	Grosse Eingriffe notwendig	Keine Eingriffe notwendig
Synergien mit Rathaus	Keine Synergien	Grosse Synergien
Störpotenzial zum Rathaus	Grosses gegenseitiges Störpotenzial	Kein gegenseitiges Störpotenzial
Zielgruppe	Stark eingeschränkte Zielgruppe	Grosse Zielgruppe, breite Bevölkerungsschicht
Konzeptreife	Konzept wenig durchdacht	Stringentes Konzept
Ideeller Wert und Inhalt	Gering (Image / Ausstrahlung / Mehrwert)	Gross (Image / Ausstrahlung / Mehrwert)
Öffentliche Investitionen	Hohe öffentliche Investitionen	Keine öffentlichen Investitionen
Betriebsergebnis	Stark defizitär	Deckt Vollkosten
Trägerschaft	Kurzfristig / Initialphase / personifiziert	Langfristig gewährleistet / breit abgestützt

Zusätzlich prüfte das Architekturbüro Boyer, ob und mit welchen baulichen Massnahmen eine Büro-, Praxis-, Hotel-, Seminar- oder Wohnungsnutzung räumlich in die bestehende Substanz eingefügt werden könnte.

Zum Thema „Grad der Öffentlichkeit“ gab es in der Projektgruppe intensive Diskussionen. Die vollständige öffentliche Nutzung beider Hausteile war eine der Positionen, die ausschliesslich private Nutzung eine diametral andere; dazwischen gab es Positionen mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden. Die Fragen „Was ist Öffentlichkeit und wie viel Öffentlichkeit braucht bzw. verträgt das Am-Rhyn-Haus“ sind für die Erarbeitung eines Nutzungsszenarios entscheidend. In der nachfolgenden Abbildung wurde für die Definition des Begriffes Öffentlichkeit zwischen der Zugänglichkeit ins Am-Rhyn-Haus und der Trägerschaft unterschieden.

			Zugänglichkeit		
			Eine Nutzung, welche für die Öffentlichkeit („breite Masse“) zugänglich ist. Das Haus ist zumindest während bestimmter Zeiten offen und auch für spontane Besucher zugänglich.	Eine Nutzung, welche für die Öffentlichkeit („breite Masse“) zugänglich ist. Die Einschränkung gegenüber einer vollständig öffentlichen Zugänglichkeit ist jedoch, dass sich der Nutzer vor-gängig anmelden bzw. Räume für einen bestimmten Zweck reserviert werden müssen.	Eine Nutzung, welche nur einzelnen Personen oder einer eingegrenzten Gruppe von Personen zugänglich ist.
			vollständig öffentlich	teilweise öffentlich	nicht öffentlich
Trägerschaft	Die Finanzierung der Nutzungsidee (Investition und Betrieb) erfolgt vollständig durch die öffentliche Hand, unabhängig welche Rechtsform für die Betriebsgesellschaft gewählt wird.	öffentliche Hand	- Stadtforum - Status quo - Status quo plus	- Haus der Region	- Schliessung/Moratorium
	Die Finanzierung der Nutzungsidee (Investition und Betrieb) erfolgt gemeinsam von der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft.	gemischtwirtschaftlich	- Uhrenmuseum - Gemmologiemuseum - Literaturhaus	- Seminar- und Schulungszentrum	
	Die Finanzierung der Nutzungsidee (Investition und Betrieb) erfolgt vollständig durch die Privatwirtschaft, oder die öffentliche Hand erhält aus dem Betrieb eine Entschädigung (Miete), welche mindestens die Vollkosten deckt.	privat	- Ladennutzung (Boutique)	- Brauereimuseum - Boutique Hotel	- Vermietung Büro / Praxen - Vermietung Wohnung - Seminar- und Schulungszentrum (Bank)

Abbildung 4: Begriffsdefinition „Öffentliche Nutzung“

4.1 Beschreibung der Nutzungsideen

Im Anhang werden die verschiedenen Nutzungsideen detailliert beschrieben, wobei die Angaben der Initianten nicht genau geprüft, sondern lediglich plausibilisiert wurden. Insbesondere müssten noch Angaben zu Investitions- und Betriebskosten, mögliche Besucherzahlen usw. verifiziert werden. Einzig für eine Büro- oder Wohnnutzung wurde mittels Inseraten in der Luzerner Zeitung und der NZZ Ende 2009 / Anfang 2010 überprüft, ob potenzielle Interessenten vorhanden wären. Dies unter Berücksichtigung, dass die Räumlichkeiten erst in zwei bis drei Jahren zur Verfügung stehen würden.

Zu jeder Nutzungsidee wurde eine SWOT-Analyse erstellt, welche die Diskussion in der interdisziplinären Projektgruppe und wo vorhanden die Resultate aus der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Boyer oder aus den Rückmeldungen zu den Inseraten zusammenfasst.

4.2 Beurteilung der Nutzungsideen

Aufgrund aktueller Entwicklungen seit den Arbeiten in der Projektgruppe wird die Nutzungsidee „Brauereimuseum“ in den nachfolgenden Überlegungen nicht mehr berücksichtigt. Der Initiant hat seine Idee zur Errichtung eines Brauereimuseums im Dezember 2009 zurückgezogen.

Im Rahmen der Beurteilung ist auch zu beachten, dass es sich bei allen Ideen lediglich um Projektskizzen handelt und keine der Ideen Konzeptreife erlangt hätte. Insbesondere die Fragen der finanziellen Aufwendungen (Investition plus Betrieb), der Trägerschaft und der Inhalte sind noch nicht fertig entwickelt. Erste grobe Schätzungen zeigen, dass unter Berücksichtigung der kalkulatorischen Kosten mit keiner Nutzungsidee die Gesamtkosten (Investition, Betrieb und Unterhalt) gedeckt werden könnten. Wird eine vollständige oder teilweise öffentliche Zugänglichkeit bei einer öffentlichen oder gemischtwirtschaftlichen Trägerschaft angestrebt, ist zusätzlich fraglich, inwieweit die laufenden Betriebskosten mit den Erträgen gedeckt werden können.

Der Fokus in der Projektgruppe lag auf einer neuen, aktiveren Nutzung des Am-Rhyn-Hauses, welche einen qualitativen Mehrwert darstellt. Entsprechend sind die zwei Nutzungsideen „Moratorium/Schliessung Am-Rhyn-Haus“ und „Verkauf Am-Rhyn-Haus“ als Worst-Case-Szenarien zu betrachten. Bei der Nutzungsidee Moratorium/Schliessung Am-Rhyn-Haus wird dies dadurch bestärkt, dass die im Kapitel 3 des vorliegenden Berichtes aufgeführten jährlichen Betriebskosten sowie die nötigen Investitionskosten für den reinen Werterhalt (aufgestauter Unterhalt) anfallen, ohne dass daraus ein Nutzen erwächst. Sie kommen allerdings dann in Frage, wenn aus irgendwelchen Gründen keine neue Nutzung im Am-Rhyn-Haus realisiert werden könnte. Auf diese zwei Nutzungsideen wird aber in den nachfolgenden Erwägungen nicht mehr eingegangen.

Aus Sicht des Stadtrates liegt in den folgenden Nutzungsideen Potenzial zur Umsetzung. Die Tabelle zeigt in einer ersten Übersicht auf, in welchen Gebäudeteilen die verschiedenen Nutzungsideen überhaupt umsetzbar wären:

Tabelle 3: Nutzungsideen mit Potenzial

Nutzungsidee	Geeignet für Gebäudeteil	
	Vorderhaus (Furrengasse)	Hinterhaus (Reuss)
Vermietung Büro/Praxen	Ja	Mit Einschränkungen
Vermietung Wohnungen	Ja	Nein
Stadtforum	Ja, evtl. in Kombination mit anderen Nutzungen	Ja, evtl. in Kombination mit anderen Nutzungen
Literaturhaus	Ja, evtl. in Kombination mit anderen Nutzungen	Ja, evtl. in Kombination mit anderen Nutzungen
Status quo plus	Ja	Ja
Vermietung als Seminar- und Schulungszentrum (z. B. Privatschule, Bank)	Ja	Ja, mit Einschränkungen

Generell wird der Nutzungsidee „Seminar- und Schulungszentrum“, ob im Vorder- oder Hinterhaus umgesetzt, aus wirtschaftlichen Überlegungen wenig Chancen eingeräumt. So wie die Nutzungsideen „Stadtforum“, „Literaturhaus“ oder „Status quo plus“ angedacht wurden, wäre die benötigte Infrastruktur jedoch sehr ähnlich wie bei einem „klassischen“ Seminar- und Schulungszentrum. Alle diese Nutzungsideen schlagen verschiedenste Nutzungselemente vor, welche sich auch untereinander kombinieren lassen könnten. Das Am-Rhyn-Haus würde somit eine Plattform bieten, welche bei gleichbleibender Infrastruktur mit verschiedenen Inhalten bespielt werden könnte.

Die Idee eines „Literaturhauses“ ist interessant und durchaus neu für Luzern. Allerdings ist zu beachten, dass aufgrund der knapper werdenden öffentlichen Mittel auch im Kulturförderungsbereich bei der Schaffung neuer Angebote Vorsicht geboten ist. Es ist aus heutiger Sicht und angesichts anstehender Sparrunden beim bestehenden Kulturangebot nicht denkbar, dass sich die Stadt Luzern für dieses Projekt finanziell engagieren würde. Mit anderen Worten: Ein solches Projekt könnte nur ernsthaft weiterverfolgt werden, wenn ein Betriebskonzept über mehrere Jahre vorliegt, welches aufzeigt, dass die notwendigen finanziellen Mittel vorhanden sind.

Für die anderen Nutzungsideen sieht die Projektgruppe aus folgenden Gründen wenig Chancen zur Umsetzung.

Die Nutzungsidee „Boutique-Hotel“ bietet gemäss der SWOT-Analyse interessantes Potenzial. Demgegenüber stehen jedoch erhebliche bauliche Eingriffe in die historische Bausubstanz.

Hinzu kommt die grosse Abhängigkeit zum Initianten und Hotel Weisses Kreuz. Denn im Am-Rhyn-Haus würden lediglich die Suiten realisiert werden können und keine weiteren Infrastrukturräume. Das Risiko, dass nach Ablauf der Vertragsverhältnisse die Stadt über ein ausgebauten Hotel ohne Infrastrukturräume verfügt, welches nicht weiterbetrieben werden kann, ist vorhanden und wird als heikel eingeschätzt.

In Bezug auf die Nutzungsideen für eine museale Nutzung (Uhrenmuseum, Gemmologiemuseum) hat der Stadtrat bereits in seinem Museumspolitischen Konzept (B 8/2007) auf die hohe Museumsdichte in der Stadt verwiesen. Nicht zuletzt aufgrund der knappen öffentlichen Mittel möchte er keine neuen musealen Nutzungen fördern.

Die Nutzungsidee „Ladennutzung (Boutique)“ könnte aus wirtschaftlicher Sicht durchaus interessant sein, wenngleich sie nur im Vorderhaus umsetzbar wäre. Es wird jedoch keine Chance für die Schaffung eines echten Mehrwertes für die Stadt Luzern gesehen. Wegen der Zugangssituation würden mit einer Ladennutzung im Vorderhaus die Nutzungsmöglichkeiten im Hinterhaus stark eingeschränkt, wenn nicht gar unlösbar. Zudem wird befürchtet, dass die hohen Frequenzen, welche ein Geschäft generieren müsste, für den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz nicht ideal sind.

Die Nutzungsidee „Haus der Region“ ist im Zusammenhang mit dem Projekt Starke Stadtregion und der Gründung des Gemeindeverbands LuzernPlus entstanden. Es ist jedoch fraglich, ob sich dafür eine Trägerschaft finden lässt und ob mit einer Nutzung als „Haus der Region“ eine genügend grosse Auslastung der einzelnen Gebäudeteile und Räume erreicht werden kann.

5 Entwicklungskonzept Am-Rhyn-Haus

Wie im Kapitel 4.2 erwähnt, ist noch keine Nutzungsidee fertig entwickelt. Mit diesem Bericht wird die gewünschte, generelle Richtung der neuen Nutzung dargelegt. Der Stadtrat ist jedoch der Ansicht, dass aufgrund der vorhandenen Kenntnisse ein genereller Entscheid über die künftige Nutzung möglich ist.

5.1 Favorisiertes Konzept

Der Stadtrat ist der Meinung, dass das Am-Rhyn-Haus wegen seiner historischen, kulturellen und gesellschaftlichen Bedeutung sowie seiner Verbindung zum Rathaus mindestens teilweise öffentlich zugänglich sein soll. Angesichts der attraktiven zentralen Lage sowie der wirtschaftlichen Situation bei der öffentlichen Hand scheint es jedoch sinnvoll, dass die Stadt einen Teil der Räume dem Markt zur Verfügung stellt und somit Erträge erwirtschaften kann.

Das Vorderhaus Richtung Furrengasse ist in seiner Struktur und Ausgestaltung robuster gebaut als der Gebäudeteil Richtung Reuss und hat in der Vergangenheit seine Funktionalität bewiesen. Das Hinterhaus gegen die Reuss stellt einen anderen Gebäudetyp dar, bei dem sowohl die Bausubstanz als insbesondere Innenausbau sowie Einrichtungen filigraner sind und über die Zeit nur wenig bauliche Veränderungen erfahren haben. Entsprechend ist das Hinterhaus aus denkmalpflegerischer Sicht wesentlich wertvoller.

Es wird deshalb vorgeschlagen, das Vorderhaus einer privaten Nutzung zuzuführen, welche für die Stadt als Eigentümerin Erträge generiert. Das Vorderhaus würde sich insbesondere für die Realisierung von Büro- und Praxisräumen oder Seminar- und Schulungsräumen eignen. Dem Erdgeschoss ist allerdings besondere Beachtung zu schenken. Im Erdgeschoss des Vorderhauses muss auch der Zugang zum Hinterhaus sichergestellt werden. Im Übrigen soll die Sala terrena weiterhin für verschiedenste Anlässe (Hochzeitsapéros, Ausstellungen usw.) genutzt werden können. Auch der Festsaal im 3. OG ist aus denkmalpflegerischen Überlegungen von besonderem Interesse. Je nach Nutzungskonzept ist denkbar, dass Einschränkungen oder Auflagen formuliert würden. Dennoch könnte im 3. OG allenfalls eine Wohnnutzung realisiert werden.

Das Marktpotenzial für eine private Nutzung ist vorhanden. Der Testlauf, welcher im Dezember 2009 / Januar 2010 durchgeführt wurde, hat gezeigt, dass trotz der noch unkonkreten Angaben und des eher langfristigen Zeithorizonts bereits ernsthafte Interessenten vorhanden sind.

Im Hinterhaus sollte wegen der wertvollen Bausubstanz möglichst eine öffentliche Nutzung stattfinden. Dafür sprechen zusätzlich auch die bestehende Verbindung mit dem Rathaus (Gastroinfrastruktur im 2. OG) sowie die Anforderungen an die Fluchtwege im Rathaus. Öffentlich zugänglich bedeutet jedoch nicht, dass das Gebäude jederzeit für jedermann zugänglich sein muss. Es geht vielmehr darum, dass das Gebäude einem grösseren Nutzerkreis offen steht.

Das 2. oder das 3. OG soll primär weiterhin für repräsentative Anlässe (Empfänge) der Stadt Luzern dienen.

Dabei könnten sich vor allem die folgenden Nutzungsideen eignen:

- **Bewirtschaftung durch Stadt**
 - Status quo plus: Einrichten von Repräsentations- und Sitzungsräumen und eine aktivere Vermarktung und Bewirtschaftung durch Stadt.
- **Bewirtschaftung durch private/gemischtwirtschaftliche Trägerschaften**
 - Stadtforum: Plattform und Drehscheibe von verschiedenen (kultur-)geschichtlichen Angeboten, evtl. mit Museumsteil, Schulungs- und Sitzungsräumen.

- Literaturhaus: Begegnungszentrum mit diversen Themen rund um Literatur und Sprache. Kursangebote, Beratung, Ausstellungen und Veranstaltungen.

Die benötigte Infrastruktur für alle drei Nutzungsideen ist ähnlich. Insbesondere müssen die Räumlichkeiten „entstaubt“ und mit einer zeitgemässen Seminar- und Schulungsinfrastruktur ergänzt werden. Vorstellbar ist, dass das Hinterhaus als Plattform dient, welche mit verschiedenen Nutzungen, allenfalls auch partnerschaftlich mit privaten oder gemischtwirtschaftlichen Organisationen, bespielt werden könnte. Wichtig ist, dass die Räumlichkeiten in diesem Hausteil aktiver als heute bewirtschaftet werden und auch eine verbindliche Preispolitik festgelegt wird.

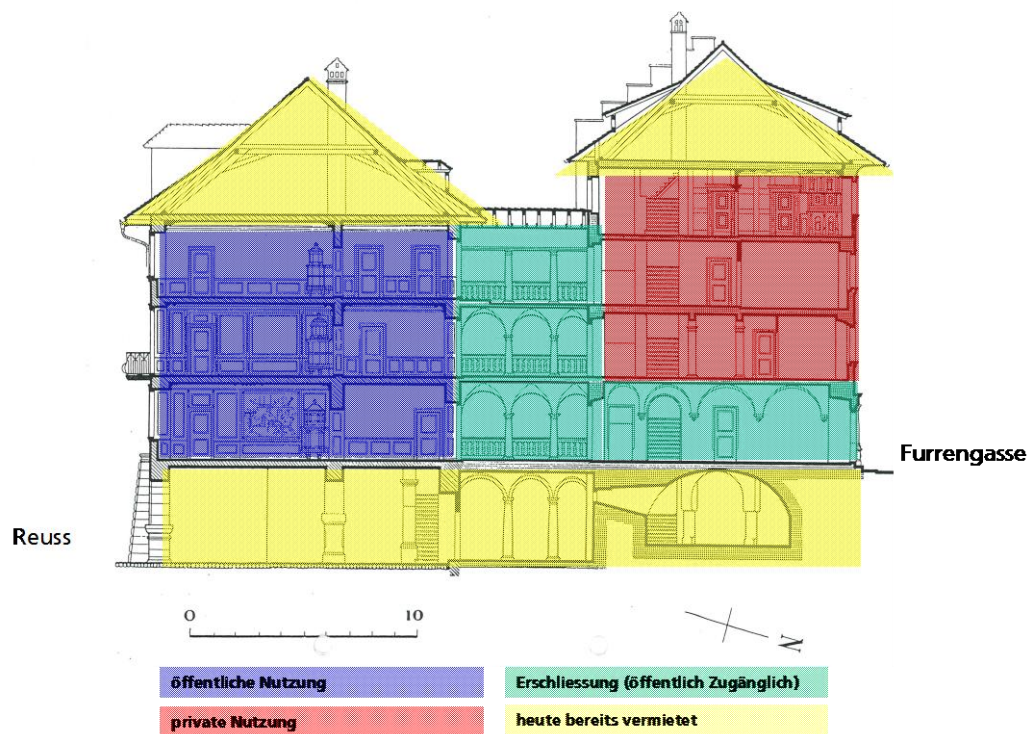


Abbildung 5: Favorisiertes Nutzungskonzept

5.2 Auswirkungen des favorisierten Nutzungskonzepts

5.2.1 Bauliche Auswirkungen

Der bauliche Zustand und die nötigen Massnahmen, welche unabhängig von der Nutzung für den reinen Substanzerhalt des Am-Rhyn-Hauses umgesetzt werden müssen, sind im Kapitel 3 beschrieben.

Wird das Vorderhaus vermietet und das Hinterhaus einer intensiveren öffentlichen Nutzung zugeführt fallen mindestens folgende bauliche Massnahmen an:

- Erneuerung, allenfalls Erweiterung der Heizung
- Erstellung von sanitären Anlagen
- Sicherheitstechnische Massnahmen
- Trennung Treppenhaus und Mietfläche (falls mehrere Mieter)

Um das Hinterhaus einer öffentlichen Nutzung zuzuführen, müssen die Räumlichkeiten zusätzlich „entstaubt“ und attraktiver gestaltet werden. Insbesondere müssen die zahlreichen Objekte, welche sich im Haus befinden, sortiert und diejenigen Objekte, welche im Haus belassen werden sollen (Objekte, die einen direkten belegbaren Zusammenhang mit der ehemaligen Besitzerfamilie und dem Haus haben) falls nötig restauriert und gezielt platziert werden. Für den Schutz vor Diebstahl und Beschädigung der wertvollen Objekte braucht es sicherheitstechnische Massnahmen. Zusätzlich muss eine zeitgemässe Seminar- und Schulungsrauminfrastruktur (Mobiliar, techn. Einrichtungen) eingebaut werden, wobei diese auch mobil sein könnte. Im Weiteren ist das Am-Rhyn-Haus heute nicht behindertengerecht ausgerüstet. Soll dies erreicht werden (horizontal, vertikal) wären weitere erhebliche Eingriffe in die bauliche Substanz nötig.

Die Planung der Um- und Ausbauten erfordert eine intensive Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Da das Am-Rhyn-Haus unter eidgenössischem Denkmalschutz steht, muss das definitive Projekt vom Bundesamt für Kultur bewilligt werden.

Aufgrund erster Aussagen der kantonalen und städtischen Denkmalpflege lassen sich bereits im heutigen Projektstand folgende Rahmenbedingungen definieren:

- Vorderhaus
 - Keine wesentlichen baulichen Veränderungen im EG
 - Im 3. OG sind nur dort bauliche Eingriffe möglich, wo bereits in der Vergangenheit Änderungen erfolgt sind. Der Festsaal darf nicht verändert werden.
- Hinterhaus
 - Die vorhandenen Holzböden und die feste Ausstattung müssen vor übermässiger Beanspruchung geschützt werden (Teppich, Absperrungen).
 - Wertvolle Objekte, welche im Am-Rhyn-Haus bleiben, müssen bei einer öffentlichen Nutzung vor Diebstahl und Beschädigung geschützt werden.
 - Grundsätzlich sind keine baulichen Veränderungen an der Raumstruktur möglich.
 - Zusätzliche elektrische Heizstrahler sind in den Fensternischen denkbar. Voraussetzung sind sorgfältige Vorabklärungen, Planung und Umsetzung.
 - Grundsätzlich ist es denkbar, dass im 3. OG ein Office eingebaut werden könnte.

- Der Innenhof sollte frei bleiben. Es ist jedoch denkbar, dass dort, wo sich heute die Toilettenanlagen befinden, neuere Anlagen oder ein Lift realisiert werden könnten.

5.2.2 Finanzielle Auswirkungen und Ziele

Die unterschiedliche Nutzung der zwei Hausteile berücksichtigt die ungleiche Bausubstanz der Gebäudeteile und stellt erst in zweiter Linie das Ertragspotenzial der Liegenschaft ins Zentrum der Überlegungen. Rein aus der Optik „Ertragsoptimum“ müsste das Hinterhaus einer kommerziellen Nutzung (Büro, Wohnen, Hotel) zugeführt werden, da hier das Marktpotenzial vor allem wegen der besseren Aussicht und Besonnung der Räume grösser ist als im Vorderhaus.

Im Kapitel 3 des vorliegenden Berichtes werden die jährlichen Betriebskosten, welche aufgrund der heutigen Nutzung anfallen, sowie die nötigen Investitionskosten für den reinen Werterhalt (aufgestauter Unterhalt) des Am-Rhyn-Hauses dargestellt. Für die Umsetzung des favorisierten Nutzungskonzepts muss mit weiteren Kosten gerechnet werden.

Einerseits müssen seitens Stadt erhebliche Anfangsinvestitionen getätigt werden, um die Räumlichkeiten bereitzustellen. Andererseits können mit einer öffentlichen Nutzung des Hinterhauses weniger Mieteinnahmen erzielt werden als bei einer privaten Nutzung. Dies weil aufgrund der „Verordnung über die Vermietung von Räumlichkeiten im Rathaus, im Am-Rhyn-Haus und in der Kornschütte (Städtische Rechtssammlung 3.4.3.1.1.)“ Nutzungen im öffentlichen Interesse zum Teil kostenlos sind.

Im heutigen Detaillierungsgrad des favorisierten Nutzungskonzepts ist es schwierig, die finanziellen Auswirkungen zu quantifizieren. In der nächsten Projektphase muss deshalb für das favorisierte Konzept ein Betriebskonzept entwickelt werden, welches insbesondere Aussagen zu den Fragen der Inhalte, der finanziellen Aufwendungen (Investitions- und Betriebskosten) und der Trägerschaft macht. Zudem sollen Überlegungen gemacht werden, wie die Umsetzung des Nutzungskonzepts sinnvoll etappiert werden kann.

Für das Vorderhaus muss dannzumal auch entschieden werden, welche Ausbauten die Stadt Luzern als Vermieterin zur Verfügung stellt und welche Ausbauten von der zukünftigen Mieteinschaft übernommen werden müssen. Für die zukünftige Nutzung im Hinterhaus müssen im Hinblick auf die Überarbeitung der erwähnten Verordnung 3.4.3.1.1. die Nutzungs- und Bezugsrechte sowie die Preisstruktur klar definiert werden.

Aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Stadt soll mit einer neuen Nutzung des Am-Rhyn-Hauses ein möglichst hoher Deckungsbeitrag erwirtschaftet werden.

Im zu erarbeitenden Betriebskonzept sollen folgende finanzielle Ziele für die zukünftige Nutzung angestrebt werden:

- **Vorderhaus**
Mit einer privaten Nutzung des Vorderhauses müssen mindestens die nutzerspezifischen Investitionen sowie der laufende Betrieb und Unterhalt des Vorderhauses gedeckt werden können. Im Idealfall müssten durch die Erträge auch eine gewisse Quersubventionierung der öffentlichen Nutzung im Hinterhaus erreicht werden können.
- **Hinterhaus**
 - **Variante Bewirtschaftung durch Stadt:**
Bei dieser Variante muss mit einer intensiveren und effizienteren Nutzung ein möglichst hoher Kostendeckungsgrad erreicht werden.
 - **Variante Bewirtschaftung durch private/gemischtwirtschaftliche Trägerschaften:**
Bei dieser Variante muss mindestens der laufende Betrieb durch die Trägerschaft finanziert werden. Dabei ist es denkbar, dass die Stadt die Räumlichkeiten kostenlos zur Verfügung stellt.

5.2.3 Auswirkungen auf das Rathaus und den parlamentarischen Betrieb

Aus Sicht des Stadtrates hat eine öffentliche Nutzung des Hinterhauses positive Auswirkungen auf das Rathaus und den parlamentarischen Betrieb.

Das Hinterhaus ist heute über einen Durchgang mit dem Rathaus verbunden. Einerseits befinden sich die Infrastrukturräume für das Rathaus im Hinterhaus, andererseits führt der Fluchtweg aus der Kornschütte direkt über das 1. Geschoss des Hinterhauses.

Verbleibt das Hinterhaus in einer öffentlichen Nutzung, so ist Flexibilität gewährleistet, um auf allfällige zukünftige Bedürfnisse des Rathauses zu reagieren. Die Infrastrukturräume können im Hinterhaus belassen werden und müssen nicht ins Rathaus integriert werden. Allerdings müssten zwingend die heutige behelfsmässige Gastro-Infrastruktur erneuert und leistungsfähiger gemacht sowie auch gewisse Abläufe für die Rathausversorgung optimiert werden. Dies insbesondere auch im Hinblick darauf, dass bei einer öffentlichen Nutzung des Hinterhauses die Zahl der Veranstaltungen zunehmen würde.

Attraktive Räume mit einer zeitgemässen Infrastruktur und mit einer direkten Verbindung zum Rathaus könnten auch dem Parlamentsbetrieb zur Verfügung gestellt werden und diesen im Sinn von „Nebenräumen“ wirksam unterstützen.

Ein Stockwerk des Hinterhauses würde für repräsentative Anlässe des Stadtrates (Empfänge) genutzt werden. Dafür würde sich insbesondere der grosse Salon mit dem stuckierten Plafond im 3. Obergeschoss eignen. Nebst dem festlichen Charakter hat dieser Raum den Vorteil, dass er über die Verbindung zum Rathaus einfach erreichbar ist.

Mit dem Postulat 347, Rolf Hilber namens der CVP-Fraktion, vom 10. Dezember 2007: „Frisches Leben in alten Räumen“, und dem Postulat 394, Trudi Bissig-Kenel namens der FDP-Fraktion, vom 21. April 2008: „Die Politik braucht Räume der Stadt“, wurde das Anliegen formuliert, dass in den städtischen Liegenschaften Räumlichkeiten für politische Versammlungen und Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden. Mit der Bereitstellung einer zeitgemässen Infrastruktur im Hinterhaus könnten diese Räume auch für solche Zwecke benötigt werden.

5.2.4 Auswirkungen auf bestehende Verträge

Im Kapitel 2.3.1 werden die bestehenden Vertragsverhältnisse im Am-Rhyn-Haus beschrieben.

Auf die bestehenden Mietverträge hat das favorisierte Nutzungskonzept keinen Einfluss; diese sollen alle weitergeführt werden.

Die restlichen Verträge (Legate, Leihgaben, Stiftungen) betreffen vor allem die zahlreichen Objekte, welche sich heute im Am-Rhyn-Haus befinden. Nachdem definiert wird, welche Objekte im Am-Rhyn-Haus verbleiben sollen, müssen Lösungen für den Umgang mit den anderen Gegenständen gefunden werden. Sicher ist, dass diejenigen Objekte, welche in direktem belegbarem Zusammenhang mit der ehemaligen Besitzerfamilie und dem Haus stehen und deren künstlerische Qualität als bemerkenswert eingestuft wurde, in den Räumlichkeiten bleiben sollen. Für alle anderen Objekte wäre es denkbar, dass diese in anderen Räumlichkeiten ausgestellt werden können, allenfalls muss jedoch auch die Rückgabe der Objekte an die Entlehnerinnen oder Erben in Betracht gezogen werden.

6 Fazit

So zentral und attraktiv die Lage inmitten der Altstadt für verschiedene Nutzungen wäre, so einschränkend ist diese auch. Denn die Lage verdankt das Am-Rhyn-Haus seiner Geschichte. Diese Geschichte macht die Liegenschaft in ihren beiden Teilen einzigartig und erhaltenswert. Die denkmalpflegerischen Aspekte verunmöglichen gewisse Nutzungen von vornherein. Es macht keinen Sinn, Projekte weiterzuverfolgen, die bauliche Eingriffe und Veränderungen verlangen, welche denkmalpflegerisch nicht realisierbar sind. Ebenso wenig empfiehlt es sich, jene Konzepte zu verfeinern, deren gesellschaftlicher und/oder ökonomischer Mehrwert umstritten sein dürfte.

Hingegen sollte es nicht sein, dass diese attraktive Liegenschaft noch lange unternutzt vor sich hin darbt. Zu viel Potenzial liegt in den Räumen. Potenzial, das beispielsweise den parlamentarischen Betrieb vereinfachen kann (Sitzungsräume). Oder Potenzial, das einen gesellschaftlichen Mehrwert erzielen kann (Schulungen, Apéros, Führungen, Ausstellungen).

Die Liegenschaft so zu sanieren und einzurichten, dass dieses Potenzial erschlossen werden kann, erfordert finanzielle Investitionen der öffentlichen Hand. Es darf jedoch nicht vergessen werden, dass auch die unternutzte Liegenschaft erhebliche Betriebs- und Sanierungskosten generiert. So müssen wie erwähnt im Jahr 2011 dringende Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle und statische Massnahmen umgesetzt werden. Der entsprechende Ausführungskredit wird mit dem separaten B+A 42/2010: „Am-Rhyn-Haus: Sanierungsmassnahmen“ beantragt.

Mit dem vorgeschlagenen Entwicklungskonzept ist die Grundlage geschaffen, auf welcher das Potenzial der Liegenschaft ausgelotet werden kann. Ferner kann das Parlament jene Parameter zwischen

- öffentlicher und privater Nutzung,
 - Aufwand- und Ertragssituation,
 - baulicher Bestandswahrung und Eingrifftiefe
- richtungsweisend diskutieren.

7 Antrag

Wird die generelle Richtung des Entwicklungskonzepts aus Kapitel 5 unterstützt, so müssen in einem nächsten Schritt eine konkrete und detaillierte Nutzungslösung und ein Betriebskonzept erarbeitet werden, welches sowohl für das Vorder- wie auch für das Hinterhaus die Rahmenbedingungen darlegt und konkrete Aussagen zu den Investitions- und Betriebskosten sowie deren Finanzierung macht. Der dafür benötigte Planungskredit wird nach der Behandlung des vorliegenden Berichtes im Parlament beim Stadtrat beantragt.

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- vom vorliegenden Planungsbericht „Am-Rhyn-Haus: Entwicklungskonzept“ zustimmend Kenntnis zu nehmen und damit grundsätzlich grünes Licht für die Weiterarbeit am Projekt, im Sinne des favorisierten Nutzungskonzepts, zu geben;
- Die Postulate 277, Edith Lanfranconi-Laube namens der G/JG-Fraktion, vom 3. Mai 2007: „Stadtmuseum im Am-Rhyn-Haus“, 347, Rolf Hilber namens der CVP-Fraktion, vom 10. Dezember 2007: „Frisches Leben in alten Räumen“, und 394, Trudi Bissig-Kenel namens der FDP-Fraktion, vom 21. April 2008: „Die Politik braucht Räume der Stadt“, als erledigt abzuschreiben.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 20. Oktober 2010

Urs W. Studer

Urs W. Studer
Stadtpräsident

T. Göpfert

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht 43 vom 20. Oktober 2010 betreffend

Am-Rhyn-Haus: Entwicklungskonzept,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 30 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Der vorliegende Planungsbericht „Am-Rhyn-Haus: Entwicklungskonzept“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
- II. Die Postulate 277, Edith Lanfranconi-Laube namens der G/JG-Fraktion, vom 3. Mai 2007: „Stadtmuseum im Am-Rhyn-Haus“, 347, Rolf Hilber namens der CVP-Fraktion, vom 10. Dezember 2007: „Frisches Leben in alten Räumen“, und 394, Trudi Bissig-Kenel namens der FDP-Fraktion, vom 21. April 2008: „Die Politik braucht Räume der Stadt“, werden als erledigt abgeschrieben.

Luzern, 16. Dezember 2010

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Rolf Krummenacher
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates

zu B+A 43 Am-Rhyn-Haus: Entwicklungskonzept (unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderungen)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht 43 vom 20. Oktober 2010 betreffend

Am-Rhyn-Haus: Entwicklungskonzept,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 30 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Der vorliegende Planungsbericht „Am-Rhyn-Haus: Entwicklungskonzept“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
- II. Die Postulate 277, Edith Lanfranconi-Laube namens der G/JG-Fraktion, vom 3. Mai 2007: „Stadtmuseum im Am-Rhyn-Haus“, 347, Rolf Hilber namens der CVP-Fraktion, vom 10. Dezember 2007: „Frisches Leben in alten Räumen“, und 394, Trudi Bissig-Kenel namens der FDP-Fraktion, vom 21. April 2008: „Die Politik braucht Räume der Stadt“, werden entgegen dem Antrag des Stadtrates nicht abgeschrieben.

Luzern, 16. Dezember 2010

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Rolf Krummenacher
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Anhang

Kurzbeschreibung verschiedene Nutzungsideen

1. Uhrenmuseum

Tabelle 4: Kurzbeschreibung Nutzungsidee Uhrenmuseum

Initianten:	Jürg Spöring, Stadtuhrmacher
Idee / Grundgedanke:	Kleines Uhrenmuseum mit ständigen und wechselnden Ausstellungen sowie ein Forschungsteil (Uhrmacherkultur Inner-schweiz). Das Uhrenmuseum La-Chaux-de-Fonds wäre bereit, Leihgaben zur Verfügung zu stellen. Die Museumsleitung ist daran interessiert, eine Zweigstelle an einer Hauptverkehrsachse der Schweiz zu eröffnen, da aus Platzgründen viele Ausstellungsobjekte nicht in La-Chaux-de-Fonds ausgestellt werden können.
Motivation / Hintergründe:	Als Stadtuhrmacher Begegnungen mit vielen Menschen welche am Uhrmacherhandwerk und an der Uhrenindustrie interessiert sind. Gespräche mit Dr. Ludwig Oechslin, Direktor des internationalen Museums in La-Chaux-de-Fonds.
Zielgruppen / Nutzer:	▪ Interessierte Personen ▪ Touristen
Zukünftige Nutzung:	▪ Betrieb: Täglich geöffnet für Einzelbesucher sowie Führungen ▪ Nutzungsintensität: Schätzung zirka 30–45'000 Besucher p. a.⁴
Umbau / Infrastruktur:	Sanitäre Anlagen, Sicherheitsanlagen An der räumlichen Struktur muss nichts verändert werden.
Finanzielles:	Das Konzept enthält keine Angaben zu den Betriebskosten und zum Ertragspotenzial.
Trägerschaft:	Stiftung Uhrenmuseum Am-Rhyn-Haus (Finanzierung durch Gönner) Das Konzept enthält keine konkreten Angaben zur Finanzierung der Trägerschaft.
Diverses:	▪ Zeitraum für Realisierung mindestens 1 Jahr (Finanzierung und Gründung Stiftung, Verhandlungen mit Uhrenmuseum La-Chaux-de-Fonds).

⁴ Angaben des Initianten, welche von der Projektgruppe nicht überprüft wurde.

▪ **SWOT-Analyse Uhrenmuseum**

Stärken ▪ Geringe Eingriffstiefe ▪ Kombination mit anderen Nutzungen möglich (Gemmologiemuseum, Literaturhaus)	Chancen
Schwächen ▪ Investition + Betrieb durch öffentliche Hand ▪ Thematisches Museum mit eher kleinem Zielpublikum ▪ Hohe Betriebskosten, Ertragspotenzial eher gering	Risiken ▪ Abhängigkeit von Initiant und Uhrenmuseum La-Chaux-de-Fonds ▪ Zu wenig Interesse vorhanden ▪ Finanzielle Realisierbarkeit ungewiss, da kein Nachweis der Trägerschaft vorhanden.

2. Gemmologie Museum

Tabelle 5: Kurzbeschreibung Nutzungsidee Gemmologiemuseum

Initianten:	Daniela Strub-Gübelin, Tochter von Dr. E. Gübelin Thomas P. Gübelin, Neffe von Dr. E. Gübelin
Idee / Grundgedanke:	Gemmologiemuseum als Forum zur Wissensvermittlung wie auch kleine aber feine touristische Attraktion. Im Museum integriert Forschungsbetrieb inkl. Bibliothek von Dr. E. Gübelin.
Motivation / Hintergründe:	Faszination für Gemmologie und Gedenken an Dr. Eduard Gübelin, Begründer der Gemmologie in Europa
Zielgruppen / Nutzer:	Interessierte Personen, Touristen, Wissenschaftler
Zukünftige Nutzung:	Betrieb: Täglich als Museum geöffnet
Umbau / Infrastruktur:	Sanitäre Anlagen u. Sicherheitsinstallationen, sonst keine Veränderung an der Bausubstanz
Finanzielles:	Investition und Unterhalt der Ausstellung zulasten Gübelin AG Betrieb zulasten Stadt Luzern Das Konzept enthält keine Berechnungen zu den Betriebskosten und Investitionen.
Trägerschaft:	Erben von Dr. Eduard Gübelin, Verein Dr. Eduard Gübelin, Gübelin Gem Lab Ltd, Gübelin AG
Diverses:	Nutzung benötigt nur Vorderhaus, Kombination mit anderen Nutzungen denkbar.

▪ **SWOT-Analyse Gemmologie-Museum**

Stärken ▪ Geringe Eingriffstiefe ▪ Kombination zu einer anderen Nutzung möglich (Bsp. Literaturhaus, Uhrenmuseum) ▪ Investitionen durch Initianten	Chancen ▪ Möglichkeit, Forschung zu betreiben → Überregionale Ausstrahlung ▪ Touristisches Angebot als Ergänzung zum bestehenden
Schwächen ▪ Betrieb öffentliche Hand ▪ Hohe Betriebskosten, Ertragspotenzial eher gering ▪ Nur ein Teil des Gebäudes wird genutzt (1–2 Stockwerke Vorder- oder Hinterhaus). ▪ Thematisches Museum mit eher kleinem Zielpublikum	Risiken ▪ Abhängigkeit von Initiant ▪ Werbung für Gübelin AG ▪ Interesse Touristen und Stadtbewohner zu klein

3. Brauerei Museum⁵

Tabelle 6: Kurzbeschreibung Nutzungsidee Brauereimuseum

Initianten:	Eckhard Schwöbel, Rathaus Brauerei Luzern AG
Idee / Grundgedanke:	Brauereimuseum wo Geschichte des Biers in Luzern, Trinkgefäße usw. gezeigt werden, Räumlichkeiten für Bierbrauerseminare, Kiosk/Verkaufsladen eventuell. Büroräumlichkeiten für Restaurant Rathausbrauerei.
Motivation / Hintergründe:	Vieljährige Tradition in Luzern, Begeisterung für Bierkultur näher bringen, Werbung Rathausbier und Räumlichkeiten für spezielle Anlässe des Restaurants Rathausbrauerei Luzern.
Zielgruppen / Nutzer:	▪ Vereine ▪ Familien ▪ Touristen
Zukünftige Nutzung:	Betrieb: Nur auf Anmeldung geöffnet – Führungen / Seminare usw.
Umbau / Infrastruktur:	Sanitäre Anlagen, sonst werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen.
Finanzielles:	Investitions- und Betriebskosten werden von der Rathaus Brauerei Luzern AG getragen.
Trägerschaft:	Rathaus Brauerei Luzern AG
Diverses:	Nutzung benötigt nur Vorderhaus → Kombination mit anderer Nutzungsidee denkbar.

⁵ Der Initiant hat die Nutzungsidee im Dezember 2009 zurückgezogen.

▪ **SWOT-Analyse Brauerei Museum**

Stärken ▪ Geringe Eingriffstiefe ▪ Kombination mit anderen Nutzungen möglich (Hinterhaus öffentliche Nutzung) ▪ Investitionen Ausbau Privat ▪ Evtl. Mietzinseinnahmen für Stadt ▪ Kein Betreiber-Engagement der Stadt	Chancen
Schwächen ▪ Vorderhaus nur beschränkt öffentlich ▪ Mietzinspotenzial im Vergleich zu kommerziellen Nutzungen eher gering	Risiken ▪ Keine Ausstrahlung nach aussen ▪ Erweiterung Rathausbrauerei für gehobene Gastronomie ▪ Abhängigkeit Rathausbrauerei ▪ Zu wenig Interesse vorhanden

4. Stadtforum

Initianten:	Postulat 277, Edith Lanfranconi-Laube namens der G/JG-Fraktion vom 3. Mai 2007: „Stadtmuseum im Am-Rhyn-Haus“
Idee / Grundgedanke:	Stadtmuseum/Stadtforum als Plattform und Drehscheibe von verschiedenen (kultur-)geschichtlichen Angeboten, Museums- teil wo Entwicklung der Stadt gezeigt wird, Infotheke, Forums- kaffee, Büronutzung bsp. durch Luzern Tourismus, Schulungs- und Sitzungsräume.
Motivation / Hinter- gründe:	Öffentlicher Ort für alle, zu Auseinandersetzung mit der Stadtge- schichte und -entwicklung anregen. Bestehende (kultur-) geschichtliche Angebote vernetzen und ergänzen.
Zielgruppen / Nutzer:	Luzernerinnen und Luzerner, Touristen, Schulen
Zukünftige Nutzung:	Betrieb: Täglich
Umbau / Infrastruktur:	Die heutige Raumaufteilung kann zum grossen Teil übernom- men werden. Sanitäre Anlagen, Sitzungszimmer Infrastruktur, Gastro-Bereich
Finanzielles:	Schätzungen: Investitionskosten: zirka Fr. 500'000.– bis Fr. 800'000.– Betriebskosten: zirka Fr. 400'000.– bis Fr. 800'000.– p. a. ⁶ Teilweise Einnahmen durch Vermietung Räume, Veranstaltun- gen usw.
Trägerschaft:	Stadt Luzern, Luzern Tourismus, Kooperation Luzern, Quartier- vereine, Cityvereinigung, Parteien, Organisationen welche bereits heute kulturgeschichtliche Angebote anbieten, Private. Das Konzept enthält keine konkreten Finanzierungszusagen der möglichen Trägerschaft.
Diverses:	▪ Kombination mit Nutzungsidee Literaturhaus oder Haus der Region denkbar ▪ Um die Nutzungsidee „Stadtforum“ umzusetzen, wären die Räumlichkeiten im Vorderhaus ideal. Im Hinterhaus wäre eine reduzierte Variante denkbar, wobei sich auch die Investitions- und Betriebskosten reduzieren würden.

⁶ Angaben des Initianten, welche von der Projektgruppe nicht überprüft wurden.

▪ **SWOT-Analyse Stadtforum**

Stärken ▪ Geringe Eingriffstiefe ▪ Kombination zu einer anderen Nutzung möglich (Bsp. Literaturhaus) ▪ Stadtforum – einmalig in der Stadt ▪ Plattform für verschiedene Inhalte ▪ Geringe Einnahmen (Gastroangebot, Vermietung Räumlichkeiten für Seminare, Schulungen usw.)	Chancen ▪ Durch Vernetzung bestehender Angebote kann Mehrwert geschaffen werden. ▪ Plattform für verschiedenste Begegnungen und Angebote ▪ Ort, welcher Touristen und Stadtbewohner anspricht. ▪ Räumlichkeiten für Luzern Tourismus ▪ Kombination mit anderen Nutzungs-ideen möglich (Bsp. Seminarzentrum, Büro usw.).
Schwächen ▪ Investitionen zulasten der öffentlichen Hand ▪ Betrieb öffentliche Hand oder Privat ▪ Hohe Betriebskosten bei eher geringem Ertragspotenzial, Betrieb nicht kostendeckend	Risiken ▪ Gefäss Stadtforum kann nicht mit Inhalt gefüllt werden. ▪ Interesse Touristen und Stadtbewohner zu klein – hoher Kommunikationsaufwand, um Nachfrage zu generieren. ▪ Wenn Betrieb durch die Stadt, viele Benutzer mit Sonderkonditionen (kein/geringer Ertrag = Öffentlichkeit, Schulen, Politik usw.) ▪ Langfristigkeit der Nutzung durch fehlendes kontinuierliches Engagement / Initiativen in Frage gestellt. ▪ Finanzielle Realisierbarkeit ungewiss, da kein Nachweis der Trägerschaft vorhanden.

5. Literaturhaus Luzern

Initianten:	Peter Schulz, Gründer Verlag Pro Libro Luzern GmbH
Idee / Grundgedanke:	Literaturhaus, Begegnungszentrum mit diversen Themen rund um Literatur und Sprache, Kursangebote zum Schreiben und Sprechen, Beratung und Werkstatt, Wechselausstellungen, Lesungen/Gespräche, Literaturcafé
Motivation / Hintergründe:	Zur Kultur gehört Musik, Kunst und Literatur, wobei Musik und Kunst in Luzern bereits breit vertreten ist. Mit Carl Spitteler hat Luzern bereits Bezug zur Literatur.
Zielgruppen / Nutzer:	Alle Interessierten
Zukünftige Nutzung:	Bestimmte Öffnungszeiten, teilweise auch abends
Umbau / Infrastruktur:	Sanitäre Anlagen, sonst keine Veränderungen an der Bausubstanz
Finanzielles:	Finanzierung durch Gönner und öffentliche Hand, teilweise Einnahmen durch Untervermietung bsp. Buchbinderei, Büro / Kursangebote usw. Das Konzept enthält keine Berechnungen zu Betriebskosten und Ertragspotenzial.
Trägerschaft:	Stiftung mit Förderverein (öffentliche und private Beteiligung) Das Konzept enthält keine konkreten Finanzierungszusagen der möglichen Trägerschaft.
Diverses:	▪ Nutzung sowohl in Teilen des Vorderhauses wie auch des Hinterhauses denkbar. ▪ Carl-Spitteler-Gedenkzimmer könnte beibehalten werden. ▪ Kombination mit anderen Nutzungsideen denkbar, da die Räumlichkeiten, in welchen Vortragsveranstaltungen und Lesungen stattfinden, nicht dauernd benutzt werden.

▪ **SWOT-Analyse Literaturhaus Luzern**

Stärken ▪ Geringe Eingriffstiefe ▪ Kombination zu einer anderen Nutzung möglich (Bsp. Stadtforum Uhrenmuseum, Seminar- u. Schulungszentrum) ▪ Einnahmen durch Literaturcafé, teilweise durch Vermietung Büro/Werkstatt möglich	Chancen ▪ Plattform für verschiedenste kulturelle Begegnungen und Angebote ▪ Regionale Ausstrahlung ▪ Querverbindung Vorder- und Hinterhaus (Spitteler, Cecile-Lauber-Zimmer) ▪ Synergien mit verschiedenen Institutionen (Schriftsteller Verband, Zentralbibliothek, Buchhandlungen, Luzern bucht usw.)
Schwächen ▪ Investition und Betrieb öffentliche Hand oder Privat ▪ Hohe Betriebskosten bei eher geringem Ertragspotenzial	Risiken ▪ Gefäss Literaturhaus kann nicht mit Inhalt gefüllt werden. ▪ Interesse Touristen und Stadtbewohner zu klein ▪ Finanzielle Realisierbarkeit ungewiss, da kein Nachweis der Trägerschaft vorhanden.

6. Haus der Region

Initianten:	Mögliche Initianten: Stadt Luzern, LuzernPlus, Kanton Luzern
Idee / Grundgedanke:	Treffpunkt und Arbeitszentrum der Region Luzern als Identifikationspunkt für alle Kräfte, die für eine starke Stadtregion eintreten. Die Räumlichkeiten könnten als Servicezentrum für die regionale Zusammenarbeit und den parlamentarischen Betrieb genutzt werden und als Seminar- und Schulungsräume an Dritten vermietet werden.
Motivation / Hintergründe:	Öffentliches Haus für die Region Luzern, mit Einnahmen aus Vermietung von Tagungs- und Büroräumen
Zielgruppen / Nutzer:	Städtische und regionale politische Gremien, Arbeitsgruppen Städtische Verwaltung, Wirtschaftsförderung, Regionale Entwicklungsträger, Kanton, Schulen
Zukünftige Nutzung:	Betrieb: täglich, je nach Bedarf
Umbau / Infrastruktur:	Sanitäre Anlagen, moderne Seminarrauminfrastruktur
Finanzielles:	Investitionskosten: Öffentliche Hand Betrieb: öffentliche Hand oder Dritter --> Ziel, mit Mieteinnahmen laufende Betriebskosten zu decken. Das Konzept enthält keine Berechnungen zu Betriebskosten, Investitionen und Ertragspotenzial.
Trägerschaft:	Stadt, Kanton, LuzernPlus, weitere Das Konzept enthält keine Finanzierungszusagen der möglichen Trägerschaft.
Diverses:	Treiber für diese Nutzungsidee sollte nicht primär die Stadt Luzern sein, sondern die Region Luzern bzw. Organisationen, welche sich mit der Stärkung der Region auseinandersetzen.

▪ **SWOT-Analyse Haus der Region**

Stärken ▪ Geringe Eingriffstiefe ▪ Einheitliche Nutzung – Intensive Verbindung Vorder- und Hinterhaus ▪ Kombination zu einer anderen Nutzung möglich (Bsp. Büro) ▪ Räumliche Entlastung für Rathaus und Stadthaus	Chancen ▪ Synergien zum Rathausbetrieb ▪ Regionale Entwicklung wird gestärkt (Plattform vorhanden). ▪ Öffentliche Räume für verschiedene Organisationen, Gruppierungen usw. ▪ Regionale Ausstrahlung
Schwächen ▪ Investitionen zulasten der öffentlichen Hand ▪ Betrieb zulasten der öffentlichen Hand ▪ Hohe Betriebskosten, Ertragspotenzial eher gering	Risiken ▪ Akzeptanz (Gemeinden/Organisationen aus der Region Luzern können sich mit Räumlichkeiten in der Innenstadt nicht identifizieren.) ▪ Initiative/Begeisterung der Region zu klein/nicht vorhanden ▪ Nachfrage zu klein, um eine volle Auslastung und somit Kostendeckung zu erreichen. ▪ Konkurrieren von bestehenden (privaten) Anbietern in der Stadt durch die Stadt ▪ Wenn Betrieb durch die Stadt, viele Benutzer mit Sonderkonditionen (kein/geringer Ertrag = Öffentlichkeit, Schulen, Politik usw.)

7. Seminar- und Schulungszentrum

Initianten:	Mögliche Initianten: Institutionen, Unternehmungen, öffentliche Hand
Idee / Grundgedanke:	Tagungs- und Seminarzentrum für Unternehmen, Politik, Schulen und Private. Synergien mit Rathaus und Parlamentsbetrieb wären denkbar.
Motivation / Hintergründe:	Öffentliches Haus, mit Einnahmen aus Vermietung von Tagungs- und Büroräumen
Zielgruppen / Nutzer:	Unternehmen, Schulen, Private, Politik, Medien
Zukünftige Nutzung:	Betrieb: täglich, je nach Bedarf
Umbau / Infrastruktur:	Sanitäre Anlagen, moderne Seminarrauminfrastruktur
Finanzielles:	Investitionskosten: Öffentliche Hand Betrieb: öffentliche Hand oder Dritter --> Ziel, mit Mieteinnahmen laufende Betriebskosten zu decken, wobei schwierig mit Hotels im Raum Luzern zu konkurrieren. Das Konzept enthält keine Berechnungen zu Betriebs- und Investitionskosten sowie Ertragspotenzial.
Trägerschaft:	Stadt oder Dritte Das Konzept enthält keine konkreten Finanzierungszusagen der möglichen Trägerschaft.
Diverses:	▪ Nutzung sowohl im Vorder- wie auch im Hinterhaus denkbar ▪ Kombination mit anderen Nutzungsideen denkbar (Räume werden für verschiedene Veranstaltungen zur Verfügung gestellt.)

▪ **SWOT-Analyse Seminar- und Schulungszentrum**

Stärken ▪ Geringe Eingriffstiefe ▪ Einheitliche Nutzung – Intensive Verbindung Vorder- und Hinterhaus ▪ Kombination zu einer anderen Nutzung möglich (Bsp. Büro)	Chancen ▪ Synergien zum Rathausbetrieb ▪ Öffentliche Räume für verschiedene Organisationen, Gruppierungen usw.
Schwächen ▪ Voraussichtlich schwierig, privaten Betreiber zu finden. ▪ Betrieb zulasten der öffentlichen Hand ▪ Hohe Betriebskosten, bei unsicherem Ertragspotenzial	Risiken ▪ Nachfrage zu klein, um eine volle Auslastung und somit Kostendeckung zu erreichen. ▪ Konkurrieren von bestehenden privaten Anbietern in der Stadt durch die Stadt ▪ Wenn Betrieb durch die Stadt, viele Benutzer mit Sonderkonditionen (kein/geringer Ertrag = Öffentlichkeit, Schulen, Politik usw.)

8. Boutique-Hotel

Initianten:	Max Modena, Sedimo AG, Hotel zum Weissen Kreuz Luzern
Idee / Grundgedanke:	Boutique-Hotel mit zirka 9 Zimmern im Hinterhaus, optional im Vorderhaus gepflegte Lounge für reifere Gäste im Parterre und in den Geschossen ebenfalls Hotelzimmer
Motivation / Hintergründe:	Betriebswirtschaftliche Optimierung heutiger Betrieb Hotel zum Weissen Kreuz, positive Auswirkung auf Hotelklassifikation, da Zimmer mit Reussblick
Zielgruppen / Nutzer:	Individualtouristen ab 30 Jahren
Zukünftige Nutzung:	Im Am-Rhyn-Haus wären nur Hotelzimmer, der restliche Betrieb/Infrastruktur würde im Hotel zum Weissen Kreuz bleiben und von dort aus abgedeckt.
Umbau / Infrastruktur:	Die heutige Raumaufteilung kann zum grossen Teil übernommen werden. Sanitäre Anlagen wären frei stehend, die Beleuchtung indirekt. Ein Zugang über Lift muss möglich sein, Idee Lift im Innenhof anstelle WC realisieren.
Finanzielles:	Investition und Betrieb durch die Sedimo AG, langfristiger Mietvertrag mit Stadt Geschätzte Investitionskosten Fr. 120'000.– pro Zimmer ⁷
Trägerschaft:	Sedimo AG / Hotel zum Weissen Kreuz
Diverses:	▪ Hotelnutzung entweder nur im Hinterhaus oder in beiden Hausteilen möglich

▪ Geschätztes Marktpotenzial

Der Bedarf nach Hotelzimmer im Preissegment, welches die Sedimo AG vorsieht, ist vorhanden. Wird von einem Durchschnittsmietpreis von Fr. 300.– pro Zimmer pro Nacht und einer Auslastung von 50 % ausgegangen, ergibt sich bei neun Zimmern ein Umsatzpotenzial von Fr. 486'000.–. Bei einem Mietwert von 23 % des Umsatzes könnte für die Stadt ein geschätzter Marktmietwert von Fr. 112'000.– für das Vorderhaus anfallen.⁸

⁷ Angaben vom Initiant, welche von der Projektgruppe nicht überprüft wurden

⁸ siehe Mietwert Grobschätzung der redinvest in der Aktenaufgabe

▪ **SWOT-Analyse Boutique Hotel**

Stärken ▪ Einheitliche Nutzung ▪ Investitionen Ausbau Privat ▪ Baurechts- oder Mietzinseinnahmen für Stadt ▪ Kein Betreiber-Engagement der Stadt ▪ Gutes Ertragspotenzial bei geringen Betriebs- und Investitionskosten für die öffentliche Hand.	Chancen ▪ Übernachtung im Denkmal reizvoll ▪ Spezielles Kundensegment wird angezogen. ▪ Belebung der Altstadt ▪ Ausstrahlung nach aussen (historische Zimmer inmitten Stadt Luzern)
Schwächen ▪ Grosse Eingriffstiefe in Bausubstanz (Einbau der Bäder)	Risiken ▪ Hohe Ausbau-Investitionen → Kosten-Nutzen-Verhältnis für Sedimo AG fraglich ▪ Langzeitnutzung als Hotel – Auswirkung auf Ausstattung und historische Bausubstanz-Sanierung ▪ Abhängigkeit zu Sedimo AG (Stadt hat ausgebautes Hotel ohne Nebenräume im Portfolio, falls Sedimo AG Vertrag kündigt oder nicht mehr verlängert.)

9. Büro/Praxen

Auf der Basis der Grundrisse wurde eine kommerzielle Nutzung für Büro- oder Praxisräume mit einer geringen Eingriffstiefe in die Bausubstanz geprüft:

- **Vorderhaus:**

Das Vorderhaus eignet sich für Büroräumlichkeiten, welche pro Stockwerk oder als ganzes vermietet werden könnten. Die vermietbare Fläche würde zirka 380 m² verteilt auf drei Stockwerke betragen.

- **Hinterhaus:**

Um die Eingriffstiefe gering zu halten, müsste das Hinterhaus möglichst nur durch eine einzelne Firma gemietet werden. Dies hätte baulich den Vorteil, dass die bestehende Küche im 1. OG z. B. als Pausenraum genutzt werden könnte und das Treppenhaus nicht von den Stockwerken abgetrennt werden müsste. Die vermietbare Fläche würde zirka 480 m² verteilt auf drei Stockwerke betragen. Möchte man die einzelnen Stockwerke an verschiedene Firmen vermieten, muss das Treppenhaus abgetrennt werden, was zu gefangenen Räumen innerhalb der Stockwerke führt. Bei der Detailplanung muss überdies beachtet werden, dass im EG der Fluchtweg aus der Kornschütte via Treppenhaus und Büro-Vorzone führt.

- **Zugänglichkeit:**

Der Zugang zum Hinterhaus würde entweder über einen Lift im Hof oder über das EG des Vorderhauses sichergestellt. Bei der Nutzung des Vorderhauses bzw. bei der Auswahl des Mieters im Hinterhaus sollte dies berücksichtigt werden. Im EG des Vorderhauses könnte allenfalls eine Rezeption für sämtliche Mieter im Vorder- und Hinterhaus eingerichtet werden.

- **Geschätztes Marktpotenzial**

Der Bedarf nach Büroräumlichkeiten in der Altstadt ist vorhanden. Der geschätzte Marktmietwert für die Vermietung von Büroräumlichkeiten beträgt für das Vorderhaus Fr. 75'000.– p. a. und für das Hinterhaus Fr. 88'000.– p. a.⁹

- **Testlauf**

Um abzuklären, ob überhaupt potenzielle Interessenten für eine Büronutzung vorhanden wären, wurden im Dezember 2009 / Januar 2010 Inserate in der Neuen Luzerner Zeitung und in der NZZ geschaltet. Auf diese Inserate haben sich einige Interessenten gemeldet. Nach der Besichtigung der Räumlichkeiten und unter Berücksichtigung, dass die Räumlichkeiten erst in zwei bis drei Jahren verfügbar wären, verbleibt zurzeit ein konkreter Bewerber. Dabei handelt es sich um eine bereits in Luzern ansässige private Wirtschaftsschule, welche in den nächsten zwei bis drei Jahren Erweiterungsbedarf hat und das gesamte Vorderhaus (1. bis 3. OG) mieten würde.

⁹ siehe Mietwert-Grobschätzung der redinvest in der Aktenaufgabe

▪ **SWOT-Analyse Vermietung Büro/Praxen**

Stärken ▪ Gebäude vollständig genutzt ▪ Investitionen und Unterhalt durch Stadt können über die Miete weit gehend amortisiert werden. ▪ Stadt als Vermieter und nicht als Betreiber (für Inhalte verantwortlich) ▪ Wenig Eingriffe in die Bausubstanz notwendig, falls im Hinterhaus ein einzelner Mieter	Chancen ▪ Attraktive Büroräume – Ansiedlung neue Unternehmungen ▪ Belebung der Altstadt
Schwächen ▪ Gebäude ist nicht öffentlich zugänglich. ▪ Keine Parkplatzmöglichkeiten ▪ Gebäude trotz Lifteinbau nicht behindertengerecht	Risiken ▪ Kein Markt für spezielle Büroräume vorhanden (aktuell oder in Zukunft). ▪ Denkmalgeschützte Ausstattung wird von Mietern nicht respektiert und übermässig abgenutzt. ▪ Erzielbare Miete deckt nicht die gesamten Kosten.

10. Verkaufsgeschäft (Boutique)

Von den Grundrissen her ist im Vorderhaus eine kommerzielle Nutzung für Verkaufsgeschäfte (Boutique) mit einer geringen Eingriffstiefe möglich.

Der Zugang zum Hinterhaus würde entweder über einen Lift im Hof oder über das Rathaus erfolgen. Bei der Auswahl der Nutzung im Hinterhaus müsste diese Einschränkung berücksichtigt werden. Der Fluchtweg aus dem Rathaus müsste gewährleistet bleiben.

Obwohl das Am-Rhyn-Haus Richtung Furrengasse nicht an einer Hauptpassantenlage liegt, könnte das Marktpotenzial aufgrund der speziellen Ambiance vorhanden sein.

▪ SWOT-Analyse Verkaufsgeschäft (Boutique)

Stärken ▪ Investitionen und Unterhalt durch Stadt können über die Miete amortisiert werden. ▪ Stadt nur als Vermieter und nicht als Betreiber (für Inhalte verantwortlich) ▪ Wenig Eingriffe in die Bausubstanz notwendig, falls im Hinterhaus ein einzelner Mieter ▪ Gebäude während Ladenöffnungszeiten öffentlich zugänglich	Chancen
Schwächen ▪ Zugang zu Gebäude über Furrengasse durch Ladennutzung besetzt ▪ Abnutzung der denkmalgeschützten Ausstattung durch hohe Frequenzen ▪ Nutzung der Obergeschosse nicht optimal und für Mieter stark kostentreibend	Risiken ▪ Markt für Verkaufsgeschäfte gesättigt (aktuell oder in Zukunft) ▪ Denkmalgeschützte Ausstattung wird von Mietern nicht respektiert und übermässig abgenutzt.

11. Wohnungen

Von den Grundrissen her ist eine Wohnnutzung mit einer mittleren Eingriffstiefe in die Bausubstanz machbar. Die grössten Eingriffe wären für den Einbau der Nassräume notwendig. Um diese möglichst klein zu halten, müsste die Anordnung der Nasszellen dort erfolgen, wo bereits Leitungen vorhanden oder zumindest nahe gelegen sind.

Die Wohnlage wird als attraktiv beurteilt. Als Nachteil müssten für das „Wohnen im Denkmal“ Einschränkungen definiert werden, um den Bestand und die Pflege der historischen Ausstattung zu gewährleisten.

Im Vorderhaus schränkt die Besonnungssituation eine Wohnnutzung auf das 2. und 3. OG ein. Im Hinterhaus wären 3 Wohnungen machbar, wobei im EG der Fluchtweg aus der Kornschütte durch die Wohnung führen würde.

Im Dachgeschoss des Vorder- und des Hinterhauses könnten 2 Loft-Wohnungen realisiert werden, wobei die bauliche und technische Machbarkeit überprüft werden müsste. Zum Beispiel sind grössere Öffnungen in den Dachflächen wegen des Denkmalschutzes nicht möglich. Zudem müssten die heutigen Mietverträge mit der Zunft zu Safran (Archiv und Rüstkammer) aufgelöst werden.

Bei einer Wohnnutzung stellt sich die Frage, wo sich Nebenräume realisieren lassen. Wegen der bestehenden Mietverhältnisse mit der Rathaus Brauerei AG und der Zunft zu Safran ist dies im Keller und im Dachgeschoss nicht möglich. Allenfalls könnten die Räumlichkeiten im 1. OG des Vorderhauses als solche vorgesehen werden, da dort wegen der mangelnden Besonnung keine Wohnung realisierbar ist.

▪ Geschätztes Marktpotenzial

Der Bedarf nach Wohnungen in der Altstadt ist vorhanden. Der geschätzte Marktmietwert für die Vermietung von Wohnräumlichkeiten beträgt für das Vorderhaus Fr. 47'000.– p. a. und für das Hinterhaus Fr. 92'000.– p. a.

▪ Testlauf

Für eine Wohnnutzung verbleibt nach der Besichtigung der Räumlichkeiten und unter Berücksichtigung, dass die Räumlichkeiten erst in zwei bis drei Jahren verfügbar wären, ein konkreter Bewerber. Der Raumbedarf entspricht zirka einem Stockwerk im Vorder- oder im Hinterhaus.

▪ **SWOT-Analyse Wohnungen**

Stärken ▪ Gebäude vollständig genutzt ▪ Investitionen und Unterhalt durch Stadt können über Miete zumindest teilweise amortisiert werden. ▪ Ertragspotenzial vorhanden ▪ Stadt nur als Vermieter und nicht als Betreiber (für Inhalte verantwortlich)	Chancen ▪ Belebung der Altstadt ▪ Zusätzliche Steuerzahler
Schwächen ▪ Gebäude ist nicht öffentlich zugänglich. ▪ Keine Parkplatzmöglichkeiten ▪ Gebäude trotz Lifteinbau nicht behindertengerecht ▪ Mittlere Eingriffe in die Bausubstanz notwendig ▪ Fluchtweg aus Kornschütte führt durch Wohnung 1. OG Hinterhaus. ▪ Fehlende Nebenräume	Risiken ▪ Kein Markt für Wohnungen in dieser Art ▪ Denkmalgeschützte Ausstattung wird von Mietern nicht respektiert und übermässig abgenutzt. ▪ Erzielbare Miete deckt nicht gesamte Kosten.

12. Status quo plus

Die heutige Nutzung ist im Kapitel 2.2 beschrieben. Der Status quo könnte insofern ausgebaut werden, als die Räumlichkeiten im Am-Rhyn-Haus aktiver bewirtschaftet und vermarktet würden, um so die Auslastung zu steigern und mehr Kostendeckungsbeiträge zu erwirtschaften. Die Nutzung des Am-Rhyn-Hauses würde somit am ehesten der unter Punkt 7 als Seminar- und Schulungszentrum entsprechen.

▪ SWOT-Analyse Status Quo

Stärken ▪ Verschiedenste Zielgruppen werden angesprochen ▪ öffentliche Zugänglichkeit	Chancen ▪ Verbesserung der Infrastruktur – effizienterer Betrieb ▪ Grössere Auslastung durch aktivere Vermarktung
Schwächen ▪ Aufwendiger Betrieb (Infrastruktur usw.) ▪ Keine aktive Vermarktung ▪ Nicht kostendeckend ▪ Heutige personelle Ressourcen nicht genügend ▪ „Verstaubte“ Räumlichkeiten	Risiken ▪ Nachfrage zu klein, um eine volle Auslastung und somit Kostendeckung zu erreichen. ▪ Keine zusätzlichen personellen Ressourcen ▪ Konkurrieren von bestehenden Anbietern in der Stadt durch die Stadt ▪ Wenn Betrieb durch Stadt, viele Nutzungen, welche keinen Ertrag generieren (Öffentlichkeit, Schulen, Politik usw.).

13. Moratorium/Schliessung Am-Rhyn-Haus

Ein Moratorium / eine Schliessung des Am-Rhyn-Hauses hätte die geringsten Investitions- und Betriebskosten zur Folge, wobei die im Kapitel 3 aufgezeigten Unterhalts- und Betriebskosten auch bei dieser Variante anfallen würden, damit der Wert des Gebäudes erhalten bleibt.

Stärken ▪ Geringe Investitions- und Betriebskosten ▪ Geringe personelle Ressourcen nötig ▪ Keine Eingriffe ins Denkmal	Chancen
Schwächen ▪ Werterhaltende Sanierungs- und Betriebskosten fallen trotzdem an. ▪ Keine Nutzung – leerstehendes Haus an bester Lage ▪ „Verstaubte“ Räumlichkeiten ▪ Keine öffentliche Zugänglichkeit	Risiken ▪ Keine Akzeptanz in der Öffentlichkeit ▪ Langsamer Wertzerfall trotz minimal nötigen Unterhaltsmassnahmen ▪ Immer wieder Vorstösse und Nutzungsideen aus der Bevölkerung, welche bearbeitet werden müssen → Regelmässige Nachfrage nach Nutzungskonzept

14. Verkauf Am-Rhyn-Haus

Ein Verkauf des Am-Rhyn-Hauses wäre unter der Bedingung möglich, dass der Käufer die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten übernimmt. Insbesondere wegen der strengen Auflagen, welche mit der Unterschutzstellung des Objektes zusammenhängen, ist damit zu rechnen, dass wenig bis gar keine Interessenten vorhanden wären oder dass der Marktwert dadurch stark vermindert würde.

Als zusätzlicher Faktor kommt hinzu, dass das Hinterhaus mit dem Rathaus verbunden ist und nicht vollständig getrennt werden kann. Bei einem Verkauf des Am-Rhyn-Hauses müsste deshalb besonders darauf geachtet werden, dass die Nutzung keine negativen Auswirkungen auf den Rathausbetrieb hätte.

Stärken ▪ Haus nicht mehr zulasten der öffentlichen Hand ▪ Einmalige Einnahmen aus Verkauf	Chancen
Schwächen ▪ Auflagen bsp. Denkmalschutz, Rathausbetrieb usw. vermindern Marktwert. ▪ Umgang mit vorhandenen Mietverträgen/Legaten usw. ▪ Verlust Gebäude mit Ausstrahlung an sehr guter Lage in der Stadt Luzern ▪ Fluchtweg Rathaus-Am-Rhyn-Haus muss gesichert werden ▪ Infrastruktur für Rathausbetrieb im Am-Rhyn-Haus entfällt.	Risiken ▪ Keine Akzeptanz in der Öffentlichkeit ▪ Langsamer Wertzerfall – Käufer macht nötigen Unterhalt nicht. ▪ Auswirkung auf Betrieb Rathaus