



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 20. Oktober 2010 (StB 911)

B+A 42/2010

Am-Rhyn-Haus: Sanierungsmassnahmen

- Dringende Massnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz
- Baukredit

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
16. Dezember 2010

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.
Stossrichtung D3:	Die Stadt unterstützt den Bau von attraktivem, urbanem Wohnraum. Die zeitgemässe Pflege alter Bausubstanz wird ermöglicht.
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 und so weit abklärte, dass die Varianten Entscheidungsreife erhalten.

Im separaten B 43/2010 vom 20. Oktober 2010: „Am-Rhyn-Haus: Entwicklungskonzept“ werden die einzelnen Nutzungsideen vorgestellt und anhand der gegebenen rechtlichen, baulichen, wirtschaftlichen und denkmalpflegerischen Begebenheiten beurteilt.

Bei dem in jenem Bericht und Antrag beschriebenen, favorisierten Nutzungskonzept handelt es sich nicht um ein fertig ausgearbeitetes Konzept. Insbesondere die Fragen der finanziellen Aufwendungen (Investition und Betrieb), der Trägerschaft und der Inhalte sind noch nicht abschliessend behandelt.

Unabhängig von der zukünftigen Nutzung fallen nun aber zur Erhaltung der unter eidgenössischem und kantonalem Denkmalschutz stehenden Bausubstanz kurz- und mittelfristig grössere Instandhaltungsarbeiten an. Dazu gehören statische Massnahmen an der reussseitigen Fassade und im Bereich der Südostecke des Am-Rhyn-Hauses sowie die Sanierung der Aussenfassaden und der beiden Dächer, deren Zustand sich innerhalb kurzer Frist massiv verschlechtert hat. Weil mit diesen kurzfristig notwendigen Sanierungsmassnahmen nicht länger zugewartet werden kann und diese im Jahre 2011 ausgeführt werden sollen, wird mit vorliegendem Bericht und Antrag um den entsprechenden Baukredit nachgesucht.

Um die dringenden, von der zukünftigen Nutzung unabhängigen Massnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz des Am-Rhyn-Hauses ausführen zu können, ist ein Kredit im Betrag von 1,2 Mio. Franken erforderlich.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	5
2 Dringender Sanierungsbedarf	6
2.1 Statik / Deformationen	6
2.2 Setzungen	7
2.3 Dachkonstruktion	7
2.4 Aussenfassaden	7
3 Bauliche Massnahmen	8
3.1 Statik / Deformationen	8
3.2 Setzungen	9
3.3 Dachkonstruktion	9
3.4 Sanierung der drei Aussenfassaden	9
3.5 Oberflächen (Boden- und Wandbeläge)	9
3.6 Nicht enthaltene Massnahmen	9
4 Kostenschätzung	10
5 Zu beanspruchendes Konto	11
6 Antrag	11

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. Die bauliche Substanz des Am-Rhyn-Hauses wird durch Mitarbeitende der Abteilung Immobilien laufend überwacht. In den letzten Jahren wurden nötige Unterhaltsarbeiten aufgeschoben, weil die künftige Nutzung des Am-Rhyn-Hauses seit dem Auszug des Picasso-Museums nicht bestimmt war.

Aufgrund der baulichen Beurteilung werden nun jedoch unabhängig von der zukünftigen Nutzung in den nächsten Jahren verschiedene namhafte Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten fällig, um den Wert des Gebäudes und der Ausstattung zu erhalten. Diese Massnahmen fallen selbst dann an, wenn das Gebäude nicht mehr genutzt würde. Eine Beurteilung der baulichen Substanz ist im B 43/2010: „Am-Rhyn-Haus: Entwicklungskonzept“, Kapitel 2.5, ausführlich dargelegt. Darin werden weitere bauliche Mängel beschrieben, die nicht im Rahmen des vorliegenden Berichtes und Antrages behoben werden.

Um die kurzfristig notwendigen Sanierungsmassnahmen im Jahre 2011 ausführen zu können, wird mit dem vorliegenden Bericht und Antrag um einen Baukredit von 1,2 Mio. Franken nachgesucht.

Zusätzlich fallen aufgrund der baulichen Beurteilung in den nächsten Jahren folgende wert-erhaltende Massnahmen an, die nicht Bestandteil des vorliegenden Berichtes und Antrages sind:

Dringende Arbeiten, welche mit dem Budget 2011 beantragt wurden

Instandhaltung Kachelöfen inkl. Massnahmen zur Eliminierung von Brandrisiken (Projekt-Nr. I09112.11)	Fr. 492'800.–
Instandstellung Fensterfront (Rathaus-Brauerei – Minimalmassnahme) (Fibukonto 314.02, KST 520403)	Fr. 34'200.–
Sicherstellung Fluchtwege (Rathaus-Brauerei) (Fibukonto 314.02, KST 520403)	Fr. 24'100.–
Budgetierte Massnahmen für 2011	Fr. 551'100.–

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

Anpassen der haustechnischen Installationen an den heutigen Standard, so weit es die bauliche Substanz zulässt.

Fassadensanierung Innenhof

Instandhaltung der Bodenbeläge (Schutz vor Zerfall)

Instandhaltung der Wände und Decken (Holz, Tapeten, Stuckaturen usw.)

Restaurierung diverser Objekte (Mobiliar, Bilder usw.)

Für den ordentlichen Gebäudeunterhalt sind im städtischen Budget jährlich Fr. 10'000.– enthalten.

2 Dringender Sanierungsbedarf

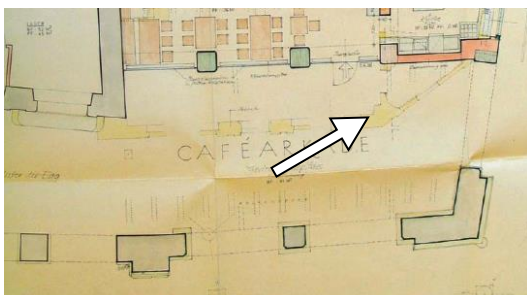
Die nachfolgend aufgeführten Bauteile lassen sich nicht im Rahmen des ordentlichen Budgets sanieren und lösen aufgrund ihrer Dringlichkeit den vorliegenden Bericht und Antrag aus.

Diese Sanierungsmassnahmen müssen unabhängig von der zukünftigen Nutzung so rasch als möglich ausgeführt werden, damit die bestehende Bausubstanz erhalten werden kann.

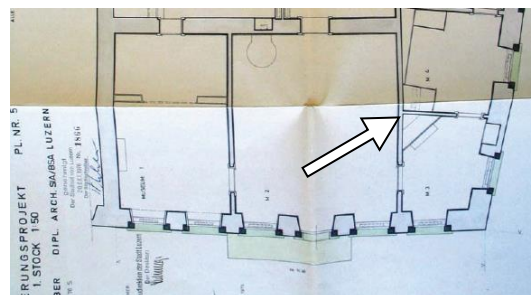
2.1 Statik / Deformationen

Im Bereich der Südostecke des Am-Rhyn-Hauses haben sich die Fussböden des 1. und 2. Obergeschosses im Gebäudeinnern um einige Zentimeter gesenkt. Aufgrund dieser akuten Problemstellung wurde 2010 ein erfahrener Bauingenieur mit der Beurteilung dieses statischen Problems beauftragt.

Drei Deckenbalken aus Holz, die 1978 im Zusammenhang mit den Umbauarbeiten des ehemaligen Restaurants Arcade eingebaut worden sind, haben sich in einer untolerierbaren Grössenordnung von mehreren Zentimetern durchgebogen. Dies hat zu den Senkungen in den oberen Etagen geführt. Die Wände sind infolge der grossen Bewegungen gerissen. Die Tragsicherheit und Gebrauchstauglichkeit sind aus Sicht des Bauingenieurs bei Weitem nicht erfüllt.



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

2.2 Setzungen

Der reussseitige Baugrund ist ziemlich instabil und schwach. Aus diesem Grund wurde die Südfassade des Rathauses 1987 mit Mikropfählen unterfangen und horizontal zurückverankert.

Die Innenhöfe sowie die Süd- und die Ostfassade des Am-Rhyn-Hauses weisen diverse Schäden und mittlere bis grössere Risse auf. Die unterschiedliche Boden- und Erdreichbeschaffenheit auf der Reussseite (Lockergestein) und auf der Seite Furrengasse (Fels) führen immer wieder zu Schäden und erhöhtem Unterhaltsbedarf. Der Bauingenieur rät nachdrücklich dazu, statische Massnahmen durchzuführen und den unbefriedigenden Zustand zu beheben.

2.3 Dachkonstruktion

Von aussen gut sichtbar sind der schlechte Zustand der Biberschwanzziegel und der Traufverkleidungen. An der reussseitigen Traufverkleidung und an jenen im Innenhof (Bild) sind gravierende Fäulnisschäden sichtbar. Das aufgrund des undichten Ziegeldaches eindringende Wasser wird zurzeit noch grösstenteils auf dem Schindel-Unterdach weggeleitet. Verschiedentlich ist aber auch schon Wasser ins Gebäudeinnere eingedrungen.



2.4 Aussenfassaden

Die bereits erwähnten Setzungen und Horizontalverschiebungen zeigen sich auch an den Fassaden. Zahlreiche Risse im Verputz sowie ein losgelöstes Gipssiegel aus dem Jahre 2006 weisen darauf hin, dass Bewegungen das Gebäude stark belasten. In einem ersten Schritt

wurden der Fassadenputz und die Natursteingewände durch Fachleute von einer Hebebühne aus auf ihren Zustand geprüft. Die Bauteile aus Naturstein (Sandstein) weisen durch stetige Abplatzungen grosse Beschädigungen unmittelbar über dem Publikumsbereich auf (Restaurant, Rathausquai). Einzelne sich ablösende Steinpartien konnten im Rahmen der Zustandsuntersuchung von Hand entfernt werden.

Bei der Prüfung des Verputzes ist aufgefallen, dass insbesondere neuere Partien, die in den Siebzigerjahren entstanden sind, grosse Schäden aufweisen. Der Verputz ist nur teilweise original und weist nebst starken Schäden auch erhebliche Verschmutzungen auf. Im Bodenbereich sind Ausblühungen infolge aufsteigender Feuchtigkeit sichtbar. Gesamthaft beurteilt befindet sich der Verputz in einem schlechten Zustand. Eine detailliertere Analyse benötigt mehr Zeit und kann erst vorgenommen werden, wenn ein Fassadengerüst zur Verfügung steht.

3 Bauliche Massnahmen

Für die Instandsetzung und Erhaltung der nachfolgend aufgeführten Bauteile wird mit dem vorliegenden Bericht und Antrag ein entsprechender Ausführungskredit beantragt. Grundsätzlich wird die bestehende Substanz anhand der durchgeführten Untersuchung instand gestellt, unter dem Motto „So wenig wie möglich, so viel wie nötig“. Schäden in den oberen, schwer erreichbaren Gebäudeteilen werden stärker restauriert. Schadstellen in den unteren Bereichen, die jederzeit ohne Gerüst zu erreichen sind, werden zurückhaltend behandelt. Die konkrete Ausführung der Massnahmen wird zusammen mit der Denkmalpflege definiert und erfolgt gemäss den entsprechenden Vorgaben.

3.1 Statik / Deformationen

Die Wandlasten im 1. und 2. Obergeschoss, welche die Deckenbalkenkonstruktion überbelasten, müssen abgefangen bzw. abgestützt werden. Dazu wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft. Die Dienstabteilung Immobilien und die Denkmalpflege bevorzugen eine Lösung mittels einer Verstärkung der Holzbalken durch Stahlunterzüge. Die Unterzüge können von unten her eingebaut werden, sodass die wertvollen Böden im 1. Obergeschoss des Am-Rhyn-Hauses nicht demontiert werden müssen.

Die ebenfalls geprüften Lösungen mittels Abstützungen würden den grosszügigen, gedeckten Aussenbereich des Restaurants Rathaus Brauerei funktional und ästhetisch beeinträchtigen.

3.2 Setzungen

Gestützt auf die guten Erfahrungen mit der Unterfangung der südseitigen Rathausfassade werden die Südfassade des Am-Rhyn-Hauses und insbesondere der Eckbereich zum Badergässli in gleicher Art mit Mikropfählen unterfangen und in den Fels zurückverankert.

3.3 Dachkonstruktion

Die Holzkonstruktion des Daches wird so weit wie notwendig repariert, und die Trauf- bzw. Ortabschlüsse werden ersetzt. Die Ziegeldächer werden mit alten Ziegeln neu eingedeckt. Die bestehenden Ziegel werden dabei so weit wie möglich wieder verwendet. Beschädigte Ziegel werden durch solche aus alten Beständen ersetzt.

3.4 Sanierung der drei Aussenfassaden

Die bestehende Substanz (Fassadenaufbau) wird instand gestellt, lose Putzabplatzungen werden entfernt und die entsprechenden Partien neu verputzt.

Grösste Aufmerksamkeit wird der Sicherheit der Bauteile geschenkt. Die beschädigten Sandsteinpartien und die aus der Erbauungszeit stammenden profilierten Steineinfassungen an der Hauptfassade werden zurückgebaut und neu aufmodelliert.

Bei den Schäden im Sockelbereich infolge aufsteigender Feuchtigkeit kann nur von einer Symptombekämpfung ausgegangen werden, da deren Ursache mit vernünftigem Aufwand nicht beseitigt werden kann.

Die Restaurierungsarbeiten werden in Absprache mit der Denkmalpflege vor Ort während der Ausführung besprochen und festgelegt.

3.5 Oberflächen (Boden- und Wandbeläge)

Die im Zusammenhang mit den Deformationen an der Tragkonstruktion aufgetretenen Oberflächenschäden (Parkettböden, Natursteinböden, Tapeten, Stuckaturdecken usw.) werden ausgebessert.

3.6 Nicht enthaltene Massnahmen

Nicht in diesem Bericht und Antrag eingerechnet sind Massnahmen an haustechnischen Installationen, zur Erreichung der Erdbebensicherheit und der Behindertengängigkeit sowie bislang unbekannte Schäden an der Struktur (z. B. Hausschwamm o. Ä.).

4 Kostenschätzung

Die Kosten der unter Kapitel 3 beschriebenen baulichen Massnahmen beruhen auf Schätzungen der Dienstabteilung Immobilien. Zur Verifizierung der Kostenschätzung wurden für die statischen Massnahmen, die Holzverkleidungen und Gesimse, die Natursteinarbeiten, die Fassadenputze und die äusseren Malerarbeiten externe Fachleute zugezogen.

Kostenstand ist der 1. April 2010 (Baupreisindex nach BKP 122,9 Punkte). Die Kostengenauigkeit beträgt $\pm 25\%$.

BKP	Arbeitsgattung	Betrag in Fr.	Betrag in Fr.
101	Bestandesaufnahmen	15'000.–	
	Vorbereitungsarbeiten		15'000.–
211.1	Gerüste	60'000.–	
213	Montagebau in Stahl	60'000.–	
214.4	Äussere Verkleidungen, Gesimse*	48'000.–	
216.0	Natursteinarbeiten*	220'000.–	
222	Spenglerarbeiten	20'000.–	
223	Blitzschutz	5'000.–	
224	Bedachungsarbeiten*	80'000.–	
226	Fassadenverputze*	170'000.–	
227.1	Äussere Malerarbeiten*	180'000.–	
281	Bodenbeläge*	20'000.–	
282	Wandbeläge*	20'000.–	
	Gebäude		883'000.–
290	Honorare (12 % vom Gebäude)	105'960.–	
5	Baunebenkosten (5 % vom Gebäude)	44'150.–	150'110.–
	Baukosten		1'048'110.–
6	Bauprojektmanagement IMMO (3,5 % der Baukosten)	36'684.–	
7	Unvorhergesehenes (10 % der Baukosten)	104'811.–	
	Rundung	10'395.–	151'890.–
	Total		1'200'000.–

* Bei diesen Arbeiten kann erfahrungsgemäss mit einem Beitrag der Denkmalpflege gerechnet werden. Ein entsprechendes Gesuch ist jedoch noch nicht eingereicht worden.

5 Zu beanspruchendes Konto

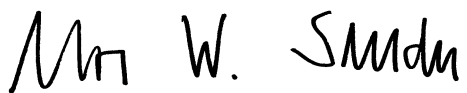
Die mit dem beantragten Kredit für die Sanierungsmassnahmen beim Am-Rhyn-Haus verbundenen Aufwendungen sind dem Fibukonto 503.05, Projekt I09018.01, zu belasten.

6 Antrag

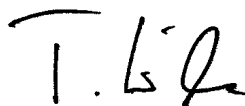
Unabhängig von der zukünftigen Nutzung besteht heute ein dringender Bedarf an Massnahmen zur Instandsetzung bzw. Erhaltung der historischen Bausubstanz des Am-Rhyn-Hauses. Die Behebung der statischen Mängel und die Sanierung der Dächer und der Aussenfassaden ist vordringlich und unabdingbar für den längerfristigen Erhalt der Bauten. Mit diesen Arbeiten darf nicht zugewartet werden, bis die zukünftige Nutzung geklärt ist.

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb für die Behebung der statischen Mängel und für die Sanierung der Dächer und der Aussenfassaden einen Baukredit von Fr. 1'200'000.–. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag

Luzern, 20. Oktober 2010



Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 42 vom 20. Oktober 2010 betreffend

Am-Rhyn-Haus: Sanierungsmassnahmen, Dringende Massnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz, Baukredit,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. c, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 Ziff. 2 lit. a und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Für die Behebung der statischen Mängel und für die Sanierung der Dächer und der Aussenfassaden wird ein Baukredit von Fr. 1'200'000.– bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 16. Dezember 2010

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Rolf Krummenacher
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

