



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 15. Oktober 2008 (StB 913)

B+A 41/2008

Schulanlage Maihof

Projektierungskredit für Sanierung und
Erweiterung

**Vom Grossen Stadtrat mit einer
Protokollbemerkung beschlossen
am 18. Dezember 2008
(Protokollbemerkung am Schluss dieses
Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2008–2012

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.

Fünfjahresziele C1.1: Die Stadt betreibt mit den Angeboten und Dienstleistungen in den Bereichen Kinder, Jugend und Familie eine aktive Familienpolitik.

C3.1: Die Volksschule der Stadt Luzern trägt laufend den gesellschaftlichen und pädagogischen Entwicklungen Rechnung. Die entsprechenden Projekte werden weiterentwickelt, ausgewertet, und die Folgeschritte für eine qualitativ fortschrittliche Volksschule sind eingeleitet.

C3.2: Die Schulanlagen der Volksschule werden durch gezielte Erneuerungen und Ergänzungen auf einen zeitgemässen, den modernen Lernmethoden angepassten Stand gebracht und werden mit gutem Unterhalt auf dem erreichten Niveau gehalten.

Projektplan: I21730

Übersicht

Die Schulanlage Maihof wurde 1906 erstellt und nimmt noch heute im Siedlungsgebiet als wichtiger Zeitzeuge damaliger Schulhausarchitektur eine prägende Stellung ein. Die Anlage besteht aus einem Schulhaus mit 19 Klassenzimmern und einer angebauten Turnhalle. Charakteristisch für die Gesamtanlage ist auch der grosse zusammenhängende Platz vor dem Schulhaus und der Turnhalle, der in den wesentlichen Strukturen noch aus der ursprünglichen Zeit stammt.

Für die heutige und künftige Nutzung fehlen nebst Unterrichtsräumen auch verschiedene Gruppen- und Arbeitsräume. Um die schulischen Bedürfnisse abdecken zu können, sind im Schulhaus rund 400 m² zusätzliche Nutzflächen bereitzustellen.

Das Schulhaus ist renovationsbedürftig und muss im Rahmen der Schulraumerweiterung als ganze Einheit saniert werden. Der Innenhof der Schulanlage ist geeignet für eine Schulraumerweiterung. Dieser Lösungsansatz wurde mit der Denkmalpflege des Kantons Luzern geklärt.

Mit der geplanten Umsetzung des HarmoS-Konkordats ab Schuljahr 2012/2013 soll der zweijährige Kindergartenbesuch für alle Kinder obligatorisch werden. Dies erfordert im Gebiet Maihof einen zusätzlichen Kindergarten. Der Projektierungskredit für den Kindergarten wird zu gegebener Zeit mit einem separaten Bericht und Antrag beantragt.

Mit B+A 34/2006 vom 13. September 2006: „Kinder-, Jugend- und Familienpolitik in der Stadt Luzern“ hat der Grosse Stadtrat die Ausbauschritte für die familien- und schulergänzenden Betreuungsangebote für die Jahre 2007 und 2008 beschlossen. Derzeit sind die Horträume in zwei Liegenschaften eingemietet. Aktuell werden in den beiden Horten und am Mittagstisch 63 Kinder betreut. In der näheren Umgebung werden geeignete Grundstücke und Liegenschaften, die einen gemeinsamen Hortbetrieb ermöglichen, gesucht. Der Projektierungskredit für den Hort wird mit einem separaten Bericht und Antrag, wenn möglich mit dem Kindergarten zusammen, beantragt.

Mit diesem Bericht und Antrag wird der erforderliche Projektierungskredit von Fr. 495'000.– für die Planung der Sanierung und Erweiterung der Schulanlage beantragt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Schulische Bedürfnisse und Anforderungen	5
1.1 Grundsätzliche Überlegungen	5
1.2 Bedarfsnachweis	5
1.3 Anstehende Schulentwicklungen mit Auswirkungen auf das Raumprogramm	7
1.4 Erforderliche Schulräume	7
1.5 Provisorien	8
2 Betreuungsangebote (Hort/Mittagstisch)	8
2.1 Raumanforderungen und Entwicklungen	8
2.2 Schulgebiet Maihof	9
3 Kindergarten, Hort/Mittagstisch	10
3.1 Allgemeines	10
3.2 Gebiet Schulanlage Maihof	11
4 Schulhaus Maihof	11
4.1 Angebot und Bedürfnisse	11
4.2 Zustand der Schulanlage	13
4.3 Lösungsansätze	15
4.4 Planungsziele, Vorgehen und Termine	17
4.5 Projektierungskredit	18
5 Antrag	20

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Schulische Bedürfnisse und Anforderungen

1.1 Grundsätzliche Überlegungen

Mit der Eröffnung des neuen Primarschulhauses Unterlöchli im Frühjahr 2006 sind die Grenzen der Einzugsgebiete für die Primarschulhäuser Felsberg, Maihof und Unterlöchli flexibler geworden. Für die Wohnüberbauung Unterlöchli wurde 2006 der Gestaltungsplan eingereicht und bewilligt. Je nach Kinderzahlen lässt sich das Einzugsgebiet für das Primarschulhaus Unterlöchli bis zur Maihofmatte und bis zur Landschaftsstrasse hin ausdehnen. Damit könnten die Primarschulhäuser Felsberg und Maihof erheblich entlastet werden.

Im Bericht B 37/2006 vom 20. September 2006: „Volksschule: Entwicklungen und bauliche Konsequenzen“ ist vorgesehen, die Primarschulräumlichkeiten Grabenhof mittelfristig aufzuheben.

Der Bedarfsnachweis lässt sich somit nicht auf ein einzelnes Primarschulhaus mit seinem Einzugsgebiet begrenzen. Vielmehr müssen dazu die Schulanlagen Felsberg, Maihof, Unterlöchli und ein Teil der Schulräumlichkeiten Grabenhof integral betrachtet werden.

1.2 Bedarfsnachweis

1.2.1 Heutige Nutzungen

Im Schuljahr 2008/2009 werden in den oben genannten Primarschulhäusern folgende Klassen unterrichtet:

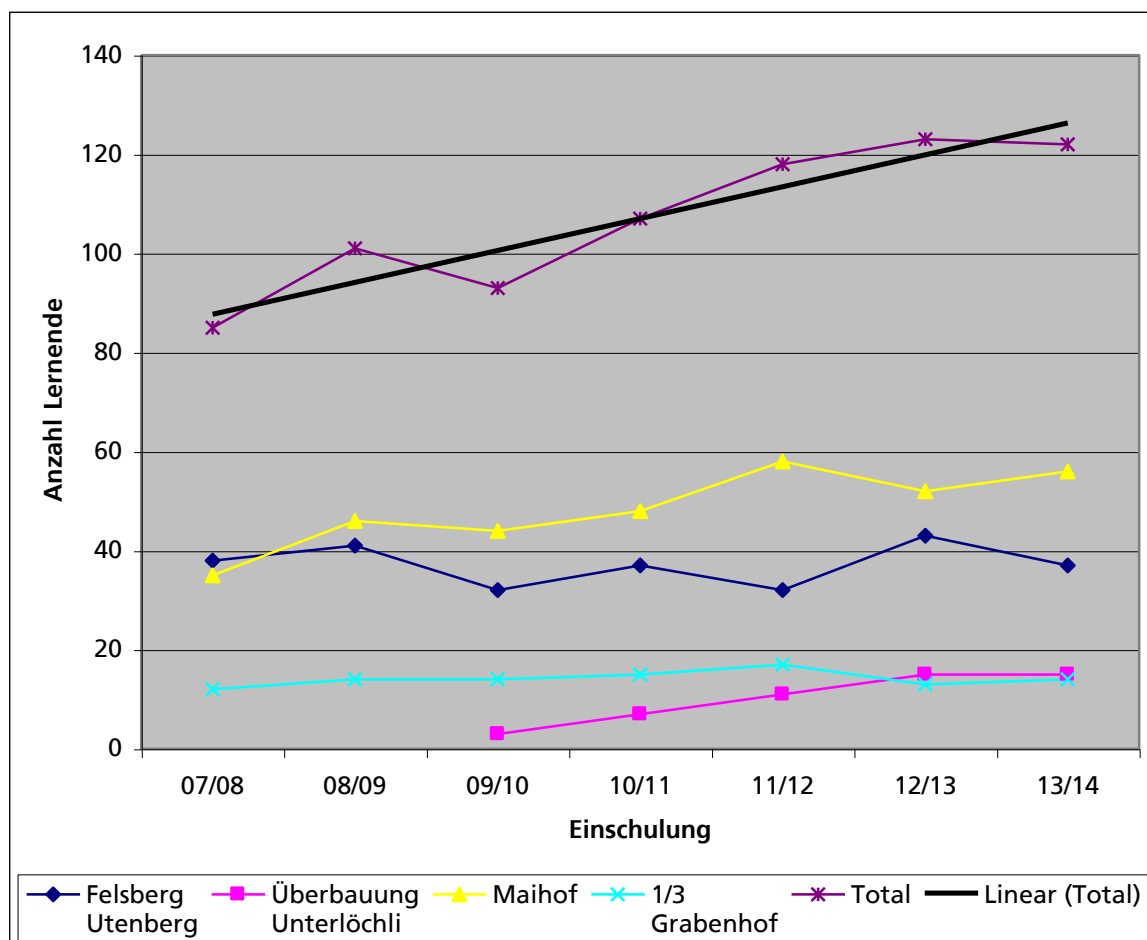
	Regelklassen			Kleinklassen			Kindergärten		
	SL	Abt	d	SL	Abt	d	SL	Abt	d
Felsberg	173	8	21.6				24	2	12.0
Unterlöchli	128	6	21.3						
Maihof	254	12	21.2	25	3	8.3	47	3	15.7
1/3 Grabenhof	19	1	19.0				20	1	20.0
Total	574	27	21.3	25	3	8.3	91	6	15.2

SL = Anz. Lernende; Abt = Anzahl Abteilungen; d = Abteilungsdurchschnitt

Die Lernenden der drei Kleinklassen sind fast alle im Einzugsgebiet eines der vier Schulhäuser wohnhaft. Etwa ein Drittel der Lernenden der Klassen Grabenhof haben ihren Wohnsitz im Einzugsgebiet Maihof. Deshalb wird in der Tabelle nur 1/3 dieser Klassen mitgerechnet.

1.2.2 Entwicklung der Kinderzahlen

Gemäss den von den Einwohnerdiensten gemeldeten Zahlen sieht die Entwicklung der Kinderzahlen wie folgt aus:



Die Entwicklung der Kinderzahlen im Einzugsgebiet Felsberg ist leicht rückgängig, im Einzugsgebiet Grabenhof in etwa konstant und für das Einzugsgebiet Maihof stark ansteigend. Im Gebiet Unterlöchli werden ab Frühjahr 2009 in Etappen insgesamt 220 Wohnungen gebaut. Die dazugehörige Erschliessungsstrasse befindet sich bereits im Bau. Die Schulplanung rechnet, unter Berücksichtigung der Erfahrungen mit den Überbauungen der letzten Jahre, vorsichtig mit 15 primarschulpflichtigen Kindern je Jahrgang. Im gesamten oben dargestellten Einzugsgebiet ist bis zum Schuljahr 2013/2014 mit einer Zunahme von knapp 20 Lernenden je Jahrgang zu rechnen.

1.3 Anstehende Schulentwicklungen mit Auswirkungen auf das Raumprogramm

1.3.1 Integrative Förderung

Mit der Integrativen Förderung wird angestrebt, dass Kinder mit besonderen pädagogischen Bedürfnissen in den Regelklassen geschult werden. Eine Fachperson mit einer heilpädagogischen Zusatzausbildung unterstützt die betroffenen Lernenden, die ganze Klasse und die Lehrpersonen. Ein entsprechend eingerichteter Raum je 6 Regelklassen soll für die Integrative Förderung zur Verfügung stehen (IF-Raum).

Die Umsetzung dieser Schulentwicklung ist an der Volksschule der Stadt Luzern ab dem Schuljahr 2011/2012 geplant. Damit können die drei Kleinklassen im Schulhaus Maihof auf diesen Zeitpunkt hin aufgelöst werden.

1.3.2 Obligatorisches zweites Kindergartenjahr

An seiner Sitzung vom 8. Februar 2007 hat der Grosse Stadtrat das Postulat 204 von Christa Stocker und Hans Stutz namens der G/JG-Fraktion und Lathan Suntharalingam namens der SP-Fraktion vom 13. November 2006: „Startchancen für Kinder bessern: 2 Kindergartenjahre für alle Kinder mit Bedarf“ grossmehrheitlich überwiesen. Darin wird verlangt, dass der zweijährige Kindergartenbesuch allen Kindern ermöglicht werden soll. Mit der geplanten Umsetzung des HarmoS-Konkordats ab Schuljahr 2012/2013 soll der zweijährige Kindergartenbesuch für alle Kinder obligatorisch werden. Damit würden im gesamten hier betrachteten Einzugsgebiet etwa 200 Kinder den Kindergarten besuchen.

1.3.3 Basisstufe

Nach heutigen Erkenntnissen sind für eine Basisstufenklasse Räumlichkeiten mit einer Gesamtfläche von etwa 150 m² erforderlich. Ideal sind grosse Räume, die flexibel unterteilt werden können. Jedoch ist die obligatorische flächendeckende Umsetzung der Basisstufe weder beschlossen noch geplant. Mit der Projektierung Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage soll aufgezeigt werden, wie allenfalls später geeignete Räumlichkeiten in genügender Anzahl bereitgestellt werden können.

1.4 Erforderliche Schulräume

Das Raumangebot soll mittel- bis langfristig für das gesamte Einzugsgebiet Unterlöchli/Felsberg/Maihof für 6 Klassenzüge ausreichen. Dies entspricht 36 Regelklassen und 12 Kindergärten.

Im Schulhaus Unterlöchli sind 6 Klassenzimmer vorhanden, für das Schulhaus Felsberg sind 10 und für das Schulhaus Maihof 20 Klassenzimmer geplant.

Die 12 Kindergärten sind wie folgt vorgesehen:

OZ Utenberg	1	in Ausführung
SH Unterlöchli	1	bestehend
Wohnüberbauung Unterlöchli	1	in Planung aufzunehmen, durch VS
SH Felsberg	2	bestehend
KG Maihofmatte	1	bestehend
Alterssiedlung Rank	1	in Planung aufzunehmen, durch VS
KG Weggismatt	2	bestehend
SH Maihof	1	geplant
KG Bramberg	1	bestehend
KG Geissmatthöhe	1	in Untermiete (Lokal bestehend)

Das übrige Raumangebot hält sich an die Vorgaben gemäss Bericht B 37/2006 vom 20. September 2006: „Volksschule: Entwicklungen und bauliche Konsequenzen“.

1.5 Provisorien

Die Stadt Luzern verfügt über keine Reserveräumlichkeiten für die Schule. Mit der Projektierung muss geklärt werden, ob und wie die Sanierungsarbeiten in Etappen ausgeführt werden können. Ebenfalls muss aufgezeigt werden, ob und für welche Flächen Provisorien gestellt werden müssen.

2 Betreuungsangebote (Hort/Mittagstisch)

Mit B+A 34/2006 vom 13. September 2006: „Kinder-, Jugend- und Familienpolitik in der Stadt Luzern“ hat der Grosse Stadtrat die Ausbauschritte für die familien- und schulergänzenden Betreuungsangebote für die Jahre 2007 und 2008 beschlossen. Mittels des B+A 1/2008 vom 9. Januar 2008: „Familien- und schulergänzende Kinderbetreuung in der Stadt Luzern“ erfolgt die Entwicklungsplanung für die Jahre 2009 bis 2012. Die Planung der schulergänzenden Betreuungsangebote erfolgt nachfrage- und bedarfsorientiert bezogen auf die einzelnen Stadtteile bzw. Schulkreise.

2.1 Raumanforderungen und Entwicklungen

Die von den Sozialvorstehenden des Kantons Luzern verabschiedeten Qualitätsstandards für die Betreuung von Kindergarten- und Schulkindern sehen 4 bis 6 m² als Mindestmass an Betreuungsräumlichkeiten pro Kind vor (zuzüglich der üblichen Nebenräume wie Küche, Sa-

nitäranlagen, Garderobe, Büro usw.). Dabei sind 4 m² pro Kind in einem Mittagstisch und 6 m² pro Kind in einem Hort vorgesehen; dies aufgrund der längeren Verweildauer der Kinder in den Horten (11.45 bis 18.00 Uhr). Durch die grosse Altersdurchmischung müssen Betreuungsräumlichkeiten dem Entwicklungsstand und den Bedürfnissen verschiedener Altersstufen entsprechen. Rückzugsräumlichkeiten sollen genau so vorhanden sein, wie Raum für geleitete und selbstinitiierte Aktivitäten, Hausaufgaben müssen erledigt werden, gemeinsame Mahlzeiten in einer entspannten Atmosphäre stattfinden können, und Spiele im Freien sollen möglich sein.

Entwicklungen innerhalb der Volksschule haben Auswirkungen auch auf die schulergänzenden Betreuungsangebote. Durch die Einführung des zweiten Kindergartenjahres werden mehr jüngere Kinder den Hort besuchen. Damit sind die jüngsten Hortkinder 4 Jahre alt. Die zunehmende Zahl jüngerer Kinder hat Auswirkungen auf den Betreuungsalltag und wirkt sich auch bei den Räumlichkeiten aus. Um den kleineren Kindern Rechnung zu tragen, sind Anpassungen in der Raumgestaltung, den sanitären Anlagen und beim Mobiliar vorzusehen. Auf längere Sicht sollen Optionen für Anpassungen durch sich verändernde Auslastungen möglich sein und zum Beispiel die Eingliederung eines Mittagstisches bei kleineren Teilnahmehzahlen in einem Hort möglich sein.

Insgesamt heisst das, dass Raumkonzepte für Betreuungsangebote mehrere Räume vorsehen müssen, die wandelbar und somit auch für schulische Zwecke genutzt und gestaltet werden können. In einem optimalen Betreuungsangebot sollten zwei Raumeinheiten für unterschiedliche Gruppen (z. B. Hort- und Mittagstischbetrieb während der Mittagszeit oder jüngere und ältere Kinder) sowie ein direkt zugänglicher Aussenraum mit ausreichender Spielfläche zur Verfügung stehen.

2.2 Schulgebiet Maihof

Im Gebiet des Schulhauses Maihof bestehen die folgenden Betreuungsangebote:

- Hort Maihof I, 20 Plätze, eröffnet 1992,
- Hort Maihof II, 20 Plätze, eröffnet 2008,
- Mittagstisch Maihof, 10 Plätze, eröffnet 2006.

Der Hort Maihof I besteht seit 1992 an der Maihofstrasse 44 in einer schulexternen Liegenschaft. Das Raumangebot ist für die Betreuung von 20 Kindern zu knapp. Im August 2006 wurde das Betreuungsangebot im Gebiet Maihof mit dem Mittagstisch erweitert. Anfänglich war der Mittagstisch im Saal des Restaurants Felsenegg untergebracht. Die gestiegene Nachfrage nach familienergänzender Kinderbetreuung führt zu länger werdenden Wartelisten. Im Januar 2008 waren beim Hort Maihof 17 Kinder angemeldet, die nicht aufgenommen werden konnten. Im August 2008 konnte an der Maihofstrasse 25 im schulexternen, aber unmittelbar

beim Schulhaus gelegenen Haus „Maihüsli“ der Hort Maihof II eröffnet werden. Die Räumlichkeiten sind ausreichend gross, um den bestehenden Mittagstisch Maihof zu integrieren.

Im August 2008 werden die familien- und schulergänzenden Betreuungsangebote im Gebiet Maihof wie folgt genutzt:

Hort Maihof I: insgesamt 27 Kinder besuchen den Hort; max. 20 Kinder pro Tag;

Hort Maihof II: insgesamt 20 Kinder besuchen den Hort; max. 15 Kinder pro Tag, weitere Anfragen von Eltern treffen laufend ein.

Mittagstisch Maihof: insgesamt 16 Kinder besuchen den Mittagstisch; max. 10 Kinder pro Tag.

In den beiden Horten und am Mittagstisch werden 63 Kinder betreut. Das entspricht rund 17 % der im Einzugsgebiet lebenden Kindergarten- und Primarschulkinder (377 Kinder). Der neu eröffnete Hort hat noch Kapazitäten. Etwa 10 bis 15 Kinder können für eine Teilzeitbetreuung noch aufgenommen werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Hort Maihof II im Verlauf des Schuljahres 2009/2010 weitgehend voll ausgelastet sein wird.

Aufgrund der heutigen Ausgangslage und Einschätzung wird für die kommenden Jahre von einer weiterhin leicht steigenden Nachfrage nach familienergänzender Kinderbetreuung im Gebiet Maihof ausgegangen (von 17 auf 22 % zu betreuender Kinder; 2007 waren es noch 14 %). Andererseits zeichnen sich steigende Kinderzahlen im Quartier ab. Eltern suchen jedoch zunehmend mehr nach Teilzeitbetreuungsplätzen für ihre Kinder, was die erforderliche Platzzahl insgesamt etwas reduziert. Alle diese Faktoren berücksichtigend kann im 2014 von einem erforderlichen Betreuungsplatzangebot von 50 bis 60 Plätzen am Mittag und 40 bis 50 Plätzen am Nachmittag ausgegangen werden (40 bis 50 Hortplätze, 10 bis 20 Mittagstischplätze). Diese Prognose basiert auf den aktuellen Rahmenbedingungen für die familienergänzende Kinderbetreuung (z. B. Höhe Elternbeiträge) und den gegenwärtig absehbaren Entwicklungsszenarien. Die „Bedarfsdeckung“ wird gemeinsam mit dem Kindergarten geprüft (siehe Kap. 3).

3 Kindergarten, Hort/Mittagstisch

3.1 Allgemeines

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Berichtes und Antrages wurden auch die künftigen räumlichen Bedürfnisse für den Kindergarten, Hort und Mittagstisch aufgenommen und bezüglich Standort und Machbarkeit hin geprüft.

Die Umsetzung des geplanten HarmoS-Konkordats erfordert für eine Kindergartenabteilung zusätzlichen Raum. Nach heutigen Erkenntnissen ist dazu eine Nutzfläche mit Nebenräumen von 150 m² erforderlich. Gemäss den Qualitätsstandards des Kantons Luzern benötigt eine Hortanlage für das erforderliche Betreuungsangebot eine Nutzfläche von rund 300 m².

3.2 Gebiet Schulanlage Maihof

Die Raumbedürfnisse des Kindergartens und des Horts sind zu gross, um diese Nutzungen innerhalb des Schulhauses Maihof aufnehmen zu können.

Der grosse Pausenplatz, umrahmt von einer Einfriedung und Baumbepflanzung, bildet mit dem Schulhaus und der Turnhalle eine unverwechselbare Einheit. Die wesentlichen Merkmale der Umgebung entsprechen noch heute der ursprünglichen Anlage. Die Schulanlage und der vorgelagerte Freiraum dürfen aus Sicht des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigt werden. Es sind somit Lösungen ausserhalb der Schulanlage Maihof zu suchen. Erste Lösungsansätze wurden geprüft. Weitere Möglichkeiten sind derzeit in Abklärung.

Betreffend eine langfristige räumliche Lösung für den Kindergarten und Hort/Mittagstisch ist die Stadt Luzern auch mit der Katholischen Kirchgemeinde Luzern in engem Kontakt. Die Gebäude und bebaubaren Grundstücke bei der Pfarrei Maihof liegen in unmittelbarer Nähe des Schulhauses Maihof. Die Katholische Kirchgemeinde prüft generell die künftige Nutzung der eigenen Gebäude und ist einer Kooperation mit der Stadt Luzern positiv gesinnt.

Sobald diese Abklärungen in der notwendigen Tiefe abgeschlossen sind, werden die Projekte für den Kindergarten und Hort vorbereitet. Diese Projekte und die entsprechenden Kredite werden in einem separaten Bericht und Antrag dargestellt und zur Entscheidung vorgelegt. Es ist vorgesehen, dass diese Vorlagen im Frühjahr/Sommer 2009 bereit sind.

4 Schulhaus Maihof

Die Schulanlage Maihof wurde 1906 vom Architekten Othmar Schnyder, Luzern, erstellt. Das Primarschulhaus mit angebauter Turnhalle ist ein prägnanter Bau aus Natursteinmauerwerk und ein wichtiger Zeitzeuge damaliger Schulhausarchitektur. Die Schulanlage nimmt im Siedlungsgebiet Maihof auch gesellschaftspolitisch eine gewichtige Stellung ein. Die Schulanlage wurde 2007 von der Stadt Luzern inventarisiert und als schützenswert eingestuft. Die Denkmalpflege des Kantons Luzern beabsichtigt, die Schulanlage unter Schutz zu stellen.

4.1 Angebot und Bedürfnisse

4.1.1 Heutiges Angebot

Das Schulhaus Maihof, ohne den Turnhallenanbau, beinhaltet für den Schulunterricht zusammengefasst folgende Raumeinheiten:

Lage	Raumeinheit	Anzahl
Untergeschoss	Korridore und Räume für die Gebäude- technik	
	Putzraum Hauswart	1
	Fachraum Textiles Gestalten (TG)	2
	Gruppenraum	2
	Musik- u. Rhythmikzimmer	1
Erdgeschoss	Eingänge, WC-Anlagen, Korridore	
	Büro Hauswart	1
	Büro Schulleitung	1
	Bibliothek	1
	Vorbereitung Lehrer	1
	Lehrerzimmer	1
	Klassenzimmer	3
1. Obergeschoss	WC-Anlagen, Korridore	
	Klassenzimmer	7
2. Obergeschoss	WC-Anlagen, Korridore	
	Fachraum TG	1
	Klassenzimmer	6
3. Obergeschoss	WC-Anlagen, Korridore	
	Fachraum TG	1
	Klassenzimmer	4
	Gruppenraum	1
	IF-Raum	1
	Logopädieunterrichtsbereich	1
Estrichgeschoss	kalter Estrich, teilw. Lagerraum für Vereine und Private	

Die Korridore bzw. die Fluchtwege werden teilweise auch für den Unterricht genutzt. Insgesamt stehen im Schulhaus 8 solche „Arbeitsnischen“ zur Verfügung, die jedoch aus Sicht des Brandschutzes nicht vorschriftskonform sind.

4.1.2 Neue Bedürfnisse

Die Schulraumbedürfnisse, die im B 37/2006 „Volksschule: Entwicklungen und bauliche Konsequenzen“ ausgewiesen sind, übersteigen das bestehende Angebot an Schulraum.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Soll-Ist-Vergleich. Insgesamt fehlen rund 400 m² Nutzflächen; dies ohne die dazugehörenden Erschliessungsflächen und Nebenräume. Der Kindergarten und der Hort sind in dieser Betrachtung nicht eingeschlossen.

Raumart	Ist	Soll	Differenz Raum	Differenz in m ²
Klassenzimmer	19	20	1	70
Gruppenräume	4	10	6	120
Arbeitsnischen	8	19	11	50
DaZ-Raum (Deutsch als Zweitsprache)	0	2	2	40
Besprechungsraum	0	1	1	20
Lehrerarbeitsraum	1	1	0	0
Lehrerzimmer	1	1	0	0
IF-Raum	1	3	2	80
Bibliothek	1	1	0	0
Schulleiterbüro	1	1	0	0
Fachräume TG	4	4	0	0
Musikschulraum	0	2	2	30
Musikzimmer/Singsaal	1	1	0	0

4.2 Zustand der Schulanlage

Das Schulhaus wurde 1975 letztmals teilweise saniert. Im Verlaufe der Jahre wurden die notwendigen Instandsetzungsarbeiten und teilweise auch Erneuerungsarbeiten ausgeführt. Die Turnhalle wurde 2002 umfassend saniert und den heutigen Bedürfnissen der Schule angepasst. Die Tragstruktur und alle relevanten raumbildenden Decken- und Wandelemente wurden bis heute nicht verändert. Viele Baumaterialien wie Klinkerböden im Erdgeschoss, Geländer, Eingangstüren usw. sind in ihrer Substanz erhalten und bilden eine gute Ausgangslage für eine nachhaltige Gesamtsanierung.

4.2.1 Gebäudehülle

Die Unterniveaueußenwände sind teilweise undicht und entsprechend feucht. Die Wärmedämmung der beheizten Räume ist grossteils ungenügend. Die Substanz der Tragstruktur scheint gesund und stabil.

Die opaken Fassadenbauteile sind in einem guten Zustand. Die Fenster und der Sonnenschutz sind teilweise defekt und mögen auch einer denkmalpflegerischen Betrachtung nicht zu genügen. Einzelne Fenster und Aussentüren stammen noch aus der Erstellungszeit. Diese Elemente sind für eine Sanierung gut erhalten.

Das Dach und das Holzgebälk sind intakt. Die Dacheindeckung und die Spenglerarbeiten wurden 1996 vollständig erneuert.

4.2.2 Gebäudetechnik

Die Elektroanlagen sind grossteils veraltet und für die heutigen Bedürfnisse unzureichend. Die entsprechenden baulichen Massnahmen zur Sicherheit sind im ordentlichen Unterhalt getroffen worden. Die Beleuchtung in den Korridoren und in den Schulzimmern ist veraltet und teilweise unzureichend.

Die Heizungsanlage ist veraltet und sanierungsbedürftig. Die Wärmeverteilung ist komplett erneuerungsbedürftig.

Die Sanitäranlagen stammen teilweise noch aus der Bauzeit. Auch die zwischenzeitlich realisierten Ergänzungen sind veraltet und grossteils erneuerungsbedürftig. Die WC-Anlagen sind auch aus hygienischer Sicht ungenügend.

4.2.3 Innenausbau

Die Böden in den Unterrichtsräumen und Korridoren wurden mit wenigen Ausnahmen innert der letzten 10 Jahre erneuert. Die Keramikbodenbeläge in den Korridoren im Erdgeschoss stammen aus der ursprünglichen Zeit. Diese Oberflächenbeläge sind gut erhalten. Die Böden in den Nebenräume wie WC usw. sind erneuerungsbedürftig.

Der restliche Ausbau ist alt, teilweise auch defekt und wird den heutigen Bedürfnissen nicht mehr gerecht. Der komplette Innenausbau bedarf einer umfassenden Instandsetzung und teilweisen Erneuerung.

Nebenräume im Untergeschoss wie Lager, ehemalige Duschanlage usw. sind teilweise ungenutzt. Um alle Räume einer Schulnutzung zuführen zu können, sind bauliche Massnahmen nötig.

4.2.4 Gedeckter Pausenplatz

Der offene Bereich der gedeckten Pausenhalle und des Haupteingangs ist renovationsbedürftig. Die Deckenuntersicht entspricht nicht mehr der Ausführung aus der Erstellungszeit.

4.2.5 Turnhalle und Hauswartwohnung

Die Turnhalle wurde 2002 erweitert und komplett saniert. Die Anlage ist in einem guten Zustand. Die Hauswartwohnung wurde 1997 saniert; auch hier sind keine Investitionen nötig.

4.2.6 Umgebung

Die Mauern, Beläge und Grünflächen sind allgemein in einem guten Zustand. Im Jahre 2006 wurden grössere Erneuerungsarbeiten ausgeführt.

Je nach Projektentwicklung der Horterweiterung und des Kindergartens muss der Pausenplatz auch diesen Nutzern genügen. Anpassungen an Belägen und Mobiliar müssen in Betracht gezogen werden.

4.2.7 Einrichtung und Mobiliar

Das Schulmobiliar für die Klassenzimmer wurde während der letzten Jahre teilweise ersetzt. Einige Fachräume verfügen nur über altes Schulmobiliar, das komplett erneuert werden muss. Auch der Ersatz der Einbauschränke und technischen Einrichtungen muss geprüft werden. Eine EDV-Vernetzung sämtlicher Schulräume ist provisorisch erstellt.

4.3 Lösungsansätze

Um die verschiedenen Raumbedürfnisse und eine gesamtheitliche Gebäudesanierung planen zu können, sind umfangreiche Abklärungen unabdingbar.

Damit die Phasen der Projektierung und Kostenermittlung zielgerichtet gesteuert und die beantragten finanziellen Mittel wirkungsvoll eingesetzt werden können, wurden im Vorfeld zu diesem Bericht und Antrag verschiedene Analysen und Studien erarbeitet.

Gestützt auf diese Abklärungen und Analysen dürfen nachfolgende Antworten bzw. Lösungsansätze für die weitere Projektierung hergeleitet werden.

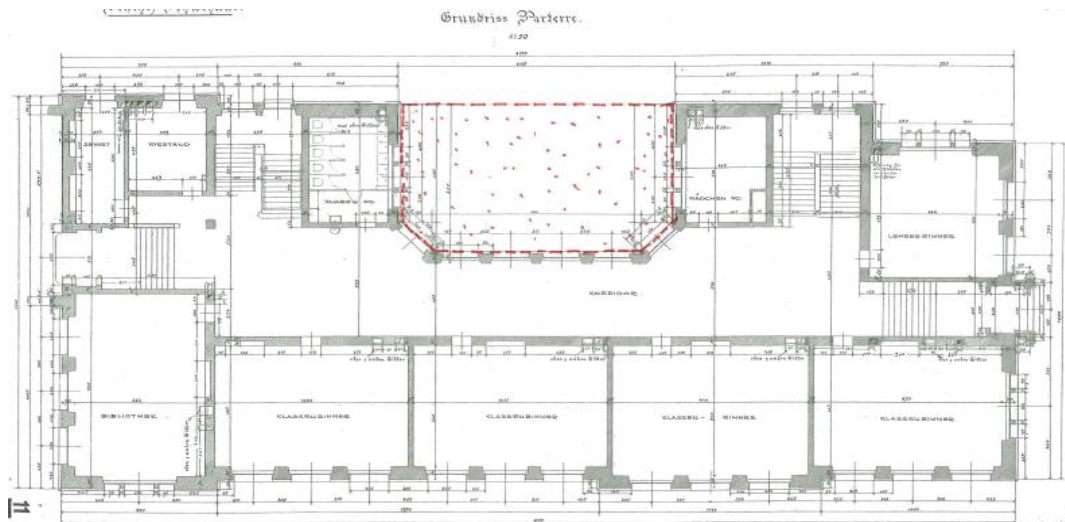
4.3.1 Erweiterung der Schulanlage

Die zusätzlichen Raumbedürfnisse können innerhalb der Schulanlage, unter Einbezug von baulichen Erweiterungen, abgedeckt werden. Eine erste Machbarkeitsanalyse bestätigt diese Ausgangslage.

Bautechnisch sind Erweiterungen im Dachraum und im rückseitig gelegenen Innenhof möglich. Ohne bauliche Erweiterung kann das geforderte Raumprogramm nicht realisiert werden. Ein Ausbau des Innenhofs wurde konzeptionell geprüft und mit der Denkmalpflege des Kantons Luzern abgeklärt.

Andere bauliche Erweiterungen, die direkt an das Schulhaus anschliessen, müssen ausgeschlossen werden; dies einerseits infolge von grenzbaurechtlichen Belangen, andererseits auch aus denkmalpflegerischen Gründen.

Der Plan zeigt das Erdgeschoss der Schulanlage mit dem Innenhof auf der Gebäuderückseite. Rot markiert ist die maximal mögliche Erweiterung im Innenhof.



Ansicht Innenhof Gebäuderückseite



Dieser Innenhof steht für Erweiterungsflächen zur Verfügung.

4.3.2 Ausbau Estrichraum

Ein Ausbau des Estrichgeschosses ist bezüglich der leer stehenden Fläche eine weitere Option, um Nutzflächen zu generieren.

Die Erschliessung dieses obersten Geschosses kann jedoch nicht behindertengerecht erstellt werden. Die Raumgeometrie des Estrichs lässt keine grösseren zusammenhängenden Nutzflächen zu. Die Fluchtwegsituation schränkt die Möglichkeiten einer Nutzung für den Schulbetrieb ein. Die natürliche Belichtung kann nicht optimal gelöst werden.

Ein Ausbau des Estrichs steht aus obigen Gründen nicht im Vordergrund. Die Idee des Estrichausbaus, insbesondere für kleinflächige Räume, kann im Rahmen der Projektierung nochmals in Erwägung gezogen werden.

4.4 Planungsziele, Vorgehen und Termine

4.4.1 Planungsziele

Für die Projektierung der Sanierung und Erweiterung des Schulhauses sind folgende übergeordneten Ziele zu verfolgen:

- Die Schulraumausgestaltung hat den künftigen Unterrichtsmethoden zu entsprechen.
- Die Erweiterungen infolge der zusätzlich erforderlichen Nutzflächen sind wenn immer möglich im Innenhof zu realisieren.
- Die Sanierung soll auch unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erfolgen.
- Die gebäudetechnischen Werke sind dem heutigen Stand an Funktionalität, Sicherheit, Wirtschaftlichkeit und Ökologie entsprechend zu erneuern und anzupassen.
- Die mit StB 788, 789 und 790 vom 29. August 2007 formulierten Gebäudestandards gelten mit der Absicht, den Minergiestandard zu erreichen, als Planungsgrundsätze.
- Die gewählten Verfahren für die Planeraufträge sollen nebst der Funktionalität auch eine hochstehende architektonische Qualität gewährleisten.

4.4.2 Vorgehen

Die Architekturleistungen müssen aufgrund des Gesetzes über die öffentlichen Beschaffungen öffentlich ausgeschrieben werden. Bei den Fachplanern wird voraussichtlich das Einladungsverfahren zur Anwendung kommen.

Für die architektonische Planung der Sanierung und Erweiterungen soll das Planerwahlverfahren nebst den wirtschaftlichen Faktoren eine hohe Arbeits- und Ausführungsqualität sicherstellen. Nebst dem Honorar für die zu erbringenden Leistungen werden die technische und personelle Leistungsfähigkeit sowie entsprechende Referenzobjekte gewichtige Entscheidungskriterien sein.

4.4.3 Voraussichtliche Termine

Genehmigung B+A Planungskredit	18.12.2008
Ausschreibung Projektierung Architekt und Fachplaner	Februar 2009
Planungsauftrag Projekt und Kostenermittlung	Mai 2009
Abschluss Phase Bauprojekt / Kostenermittlung	November 2009
Genehmigung B+A Baukredit	März 2010
Baubeginn erste Etappe (Ersatzanbau Innenhof)	Oktober 2010
Beginn Umbau und Sanierung Schulanlage	Mai 2011
Bezug	etappenweise

4.5 Projektierungskredit

Mit dem Projektierungskredit werden die Grundlagen für den Bericht und Antrag „Ausführungskredit“ geschaffen.

4.5.1 Grundlagen Projektierungskredit

Diese Grundlagen für die Phase Projektierung und Kostenermittlung werden auf Grundlage der entsprechenden Leistungs- und Honorarordnung (LHO 102/203/108) erarbeitet und enthalten zusammengefasst folgende Punkte:

- Projekt für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage unter Berücksichtigung der entsprechenden Bauvorschriften und denkmalpflegerischen Gesichtspunkte
- Sanierung der Gebäudetechnik und Anpassung an die Nutzerbedürfnisse
- Prüfung der Energieerzeugung auch im Hinblick auf erneuerbare Energieträger und der Option „Fernwärmeanschluss KVA“
- Anpassung und Sanierung der Umgebung und Spielplätze
- Behindertengerechte Erschliessung der Schulanlage
- Umbau der Innenräume und Sanierung aller Boden-, Wand- und Deckenbekleidungen
- Erweiterungsbauten (Innenhof) für die Schulraumbedürfnisse
- Prüfung der baulichen Auswirkungen für die Basisstufe
- Konzeption von Provisorien
- Erarbeiten eines Entscheidungs-, Planungs- und Bauprogramms
- Kostenvoranschlag für den Baukredit

Für den Projektierungskredit gelten folgende Grundlagen:

- Grob geschätzte Erstellungskosten von rund Fr. 10'000'000.–
- Stand der Kostenschätzung 1. Oktober 2008 (Baukostenindex)
- SIA-Leistungshonorarordnungen Nr. 102, 103, 108, Tarife 2008
- Empfehlungen KBOB (Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes)

Die grob geschätzten Erstellungskosten beruhen auf Erfahrungswerten und eigenen Beurteilungen. Gegenüber früher geschätzten Kosten haben insbesondere der B 37/2006 „Volks-

schule: Entwicklungen und bauliche Konsequenzen“ sowie die Raumbedürfnisse infolge der Integrativen Förderung die aktuelle Kostenschätzung beeinflusst. Diese Kostenangabe bildet die Basis für den beantragten Projektierungskredit.

4.5.2 Projektierungskosten

Es ist mit folgenden Projektierungskosten zu rechnen:

Ausschreibung und Vorbereitungsarbeiten

Planersubmission, Aufnahmen, Zustandsberichte, Digitalisierung der Gebäude	Fr.	40'000.–
---	-----	----------

Honorare Bauprojekt und Kostenvoranschlag

Honorar Architekt, Tragwerksingenieur Fachplaner Gebäudetechnik	Fr.	385'000.–
--	-----	-----------

Nebenkosten

Vervielfältigungen, Plots, Dokumentationen	Fr.	20'000.–
--	-----	----------

Reserve und Eigenleistungen

Reserve, Eigenleistungen IMMO/IPM	Fr.	50'000.–
-----------------------------------	-----	----------

Total Projektierungskosten	Fr.	495'000.–
-----------------------------------	------------	------------------

5 Antrag

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat,

- für die Planung und Kostenberechnung der Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Maihof einen Projektierungskredit von Fr. 495'000.– zu bewilligen,
- die Aufwendungen dem Fibukonto 503.02, Objektkredit I21730.01, zu belasten.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 15. Oktober 2008

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 41 vom 15. Oktober 2008 betreffend

Schulanlage Maihof

Projektierungskredit für Sanierung und Erweiterung,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 69 lit. a Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Für die Planung und Kostenberechnung der Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Maihof wird ein Projektierungskredit von Fr. 495'000.– bewilligt.
- II. Die Aufwendungen sind dem Fibukonto 503.02, Objektkredit I21730.01, zu belasten.

Luzern, 18. Dezember 2008

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Rolf Hilber
Ratspräsident

Daniel Egli
Stadtschreiber-Stellvertreter



Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates

zu B+A 41/2008 Schulanlage Maihof. Projektierungskredit für Sanierung und Erweiterung

Der Perimeter für den Erweiterungsbau soll in Richtung Strasse hin ausgedehnt werden, so weit gesetzlich möglich.