



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 17. März 2021 (StB 177)

B+A 5/2021

## **Villa Auf Musegg 1: Gesamtsanierung**

Sonderkredit für die Projektierung

**Vom Grossen Stadtrat  
mit sechs Protokollbemerkungen  
beschlossen  
am 20. Mai 2021.  
(Definitiver Beschluss des Grossen  
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)**

## Bezug zur Gemeindestrategie 2019–2028 und zum Legislaturprogramm 2019–2021

### Strategische Schwerpunkte gemäss Gemeindestrategie

- **Quartiere stärken**  
Leitsatz: Die Quartiere sind als Wohn-, Aufenthalts-, Arbeits- und Identifikationsorte der Schlüssel für eine erfolgreiche und nachhaltige Entwicklung der Stadt Luzern.
- **Sorgsamem Umgang mit den Lebensgrundlagen pflegen**  
Leitsatz: Die Stadt Luzern und ihre Bewohnerinnen und Bewohner sorgen dafür, dass die Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen erhalten bleiben.
- **Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum steigern**  
Leitsatz: In der Stadt Luzern sind Strassen, Plätze und Grünräume als attraktive Aufenthalts-, Begegnungs- und Bewegungsräume gestaltet.

### Legislaturgrundsätze und -ziele gemäss Legislaturprogramm

#### Öffentliche Ordnung und Sicherheit

**Legislaturgrundsatz L6** Luzern ist eine sichere und saubere Stadt. Bevölkerung, Gäste und Gewerbe fühlen sich sicher.

**Legislaturgrundsatz L7** In der Stadt Luzern wird eine friedliche Koexistenz der unterschiedlichen Nutzergruppen in den öffentlich zugänglichen Räumen gelebt.

#### Soziale Sicherheit

**Legislaturgrundsatz L15** In der Stadt Luzern wird das Miteinander von Menschen unterschiedlicher Generationen, aber auch Kulturen und sozialer Gruppen gelebt.  
(Leitsatz zum Schwerpunkt 8)

#### Umweltschutz und Raumordnung

**Legislaturziel Z20.1**

Die Stadt Luzern strebt die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft an. Bis 2021 wird der Energieverbrauch (Leistungsbedarf) auf 4'000 bis 4'400 Watt pro Kopf und der Treibhausgasausstoss auf 4,7 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente pro Kopf und Jahr gesenkt.

**Legislaturziel Z20.4**

Die urbanen Grünräume werden als attraktive Aufenthalts- und Begegnungsräume gestaltet und betrieben. Die naturnahen Freiräume bleiben sowohl innerhalb wie ausserhalb des Siedlungsraums erhalten, werden aufgewertet und besser vernetzt, die Biodiversität wird gefördert. Die Stadt Luzern ist Grünstadt Schweiz mit Gold-Level.

**Legislaturziel Z20.6**

Mit einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und vielseitig nutzbaren Freiräumen stärkt die Stadt Luzern die Lebensqualität.

**Volkswirtschaft****Legislaturziel Z23**

Die Bedürfnisse der Gäste, die Anliegen der Luzerner Bevölkerung und die Interessen von Stadt und Region Luzern sind sorgfältig aufeinander abgestimmt.

**Projektplan**

I514011

Auf Musegg 1, Gesamtsanierung/Neunutzung

## Übersicht

Die Villa Auf Musegg 1 ist eine 1867 erbaute, schlossartige Villa in der Luzerner Altstadt. Sie liegt unterhalb der Museggmauer zwischen Wachturm und Zytturm. Seit 1965 gehören die Villa, die dazugehörige Remise und die weitläufige Parkanlage der Stadt Luzern. Die Stadt nutzte die Villa zuerst als Kindergärtnerinnenseminar und vermietete die Räume von 1997 bis 2011 an den Kanton Luzern. Seit 2011 werden das Erdgeschoss und einige Nebenräume durch die Volksschule genutzt. Verschiedene Räume sind an Kunstschaffende vermietet. Das Hauptgebäude ist im Kantonalen Bauinventar als schützenswert verzeichnet, und die Remise ist als erhaltenswert eingestuft. Die Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone und in der Ortsbildschutzzone B. Die Parkanlage mit ihrem alten Baumbestand ist in der Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz des Internationalen Rates für Denkmäler und historische Stätten (ICOMOS) aufgeführt und ist von Natursteinmauern mit hohem denkmalpflegerischem Wert umgeben.

Die Villa und die Remise sind stark sanierungsbedürftig. Sie erfüllen die energetischen Anforderungen nicht, an verschiedenen Stellen zeigen sich Verwitterungsschäden, die Elektroinstallationen entsprechen nicht den heutigen Vorschriften. Zudem ist die Remise von Schimmel befallen.

In den Augen des Stadtrates stellt die Sanierung der Villa Auf Musegg 1 einen kulturellen und sozialen Mehrwert für das Quartier und die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt sowie für Gäste dar. Zentrale Rahmenbedingungen für die künftige Nutzung sind neben den rechtlichen Vorgaben (insbesondere Zonenkonformität, Denkmalschutz) die Einbettung ins Quartier sowie ein wirtschaftlicher Betrieb. In einer extern beauftragten Studie sowie in Gesprächen mit externen und verwaltungsinternen Anspruchsgruppen wurden verschiedene Optionen geprüft. Es hat sich gezeigt, dass folgende künftige Nutzung die gesetzten Rahmenbedingungen am besten erfüllt: Das Erdgeschoss der Villa Auf Musegg 1 mit dem gedeckten Aussenraum wird öffentlich zugänglich. Ein Café, welches auch stark von der Umgebung lebt, lädt in den Sommermonaten zum Verweilen ein und informiert Besuchende über Ort und Geschichte. Die Räume sollen auch für Ausstellungen, kulturelle Angebote oder als Quartiertreff genutzt werden können. Die Betreiberschaft für dieses Angebot wird mit einer Ausschreibung gewonnen. Im Obergeschoss und im Dachgeschoss entstehen zwei 3,5-Zimmer-Geschosswohnungen mit je 100–120 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche. Die Remise wird gemischt genutzt. Der Aussenraum wird nach den Grundsätzen von Grünstadt Schweiz gestaltet und soll in Kombination mit dem angrenzenden Museggpärkli zu einem einladenden Aufenthaltsort werden.

Für die Planung eines Vor- und Bauprojekts mit Kostenberechnung für die Gesamtsanierung der Villa Auf Musegg 1 und der Remise beantragt der Stadtrat einen Sonderkredit von 0,72 Mio. Franken. Die Investitionen werden aus heutiger Sicht auf 7,3 Mio. Franken geschätzt (+/-25 Prozent). Der Baubeginn ist im Herbst 2023 geplant und der Bezug im Herbst 2024.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Ziele des Stadtrates</b>	<b>8</b>
<b>2 Ausgangslage</b>	<b>8</b>
<b>3 Villa Auf Musegg 1</b>	<b>9</b>
3.1 Überblick	9
3.2 Geschichte	13
3.3 Denkmalpflegerische Würdigung	14
3.4 Gebäudezustand	15
3.4.1 Energie und Raumkomfort	15
3.4.2 Aussenwände	15
3.4.3 Fenster und Aussentüren	16
3.4.4 Dach	16
3.4.5 Decken und Boden	17
3.4.6 Haustechnik	17
3.4.7 Innenausbau	17
3.4.8 Erdbebensicherheit	18
3.4.9 Brandschutz	18
3.4.10 Hindernisfreiheit	18
3.4.11 Schimmelbefall	18
3.4.12 Schadstoffe innerhalb des Gebäudes	18
3.5 Aussenraum	19
3.5.1 Erschliessung und Parkierung	20
3.5.2 Park und Gestaltungselemente	20
3.5.3 Museggmauer	21
3.5.4 Stützmauer	21
3.5.5 Schadstoffe ausserhalb des Gebäudes	22
<b>4 Projektziele</b>	<b>22</b>
<b>5 Nutzung</b>	<b>23</b>
5.1 Rahmenbedingungen	23
5.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	23
5.1.2 Öffentliches Interesse	23
5.1.3 Quartierverträglichkeit	23
5.1.4 Wirtschaftlichkeit	24

5.2	Varianten	24
5.2.1	Gastronomie / öffentliche Nutzung in Verbindung mit Wohnen	24
5.2.2	Gastronomie / öffentliche Nutzung in Verbindung mit Hotellerie	25
5.2.3	Private Dienstleistung	25
5.3	Künftige Nutzung	27
5.3.1	Öffentliche Erdgeschossnutzung	27
5.3.2	Wohnnutzung	28
5.3.3	Nutzung der Remise	29
5.4	Zukünftige Standortlösung für die Time-out-Klasse	29
5.5	Entwidmung Verwaltungs- zu Finanzvermögen	29
<b>6</b>	<b>Sanierung und Umbau</b>	<b>30</b>
6.1	Energie und Raumkomfort	30
6.2	Gebäudestruktur	32
6.2.1	Innere Struktur	32
6.2.2	Äussere Struktur	32
6.3	Haustechnik	33
6.4	Innenausbau	33
6.5	Erdbebensicherheit	33
6.6	Brandschutz	33
6.7	Hindernisfreiheit	34
6.8	Schimmelpilz	34
6.9	Schadstoffe	34
6.10	Aussenraum	34
6.10.1	Stützmauer	35
<b>7</b>	<b>Planerevaluation</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Termine</b>	<b>36</b>
<b>9</b>	<b>Übersicht Finanzen</b>	<b>37</b>
9.1	Investitionskosten	37
9.2	Subventionsbeiträge der Denkmalpflege	38
9.3	Aufwendungen für die Projektierung	38

**10 Kreditrecht und zu belastendes Konto** **39**

**11 Antrag** **39**

## **Anhang**

- Sanierungs- und Nutzungsstudie, Nutzungsszenarien 1–3

# **Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

## **1 Ziele des Stadtrates**

Mit der Sanierung und Neunutzung der Villa Musegg 1 kann aus Sicht des Stadtrates ein Bijou in der Luzerner Altstadt zeitnah zu neuem Leben erweckt werden. Die geplante Nutzung verspricht einen Mehrwert für die Öffentlichkeit, indem mit dem Café und der Aufwertung der Parkanlage neue Treffpunkte entstehen. Von der Belebung des Ortes wird auch die Quartierbevölkerung profitieren, ohne dass mit störenden Lärmimmissionen oder übermässigem Verkehrsaufkommen gerechnet werden muss. Gleichzeitig verspricht die Vermietung von zwei Wohnungen eine marktgerechte Rendite. Der Stadtrat ist überzeugt vom künftigen Nutzungsmix und geht die Projektierung in engem Austausch mit der kantonalen Denkmalpflege und unter Einbezug der Direktbetroffenen an.

Die Projektierung soll auf die historisch wertvolle Bausubstanz Rücksicht nehmen. Der Stadtrat will, dass die Gebäude die Vorgaben gemäss Gebäudestandard 2019.1 erfüllen, dass sie frei von Schadstoffen sowie hindernisfrei zugänglich und nutzbar werden.

## **2 Ausgangslage**

Die Villa Auf Musegg 1 wurde 1867 als Sommerwirtschaft<sup>1</sup> erbaut und 1883 zur Villa umgebaut. Das Hauptgebäude ist eine schlossartige Villa im Stil eines französischen Landschlösschens in einem Park mit altem Baumbestand und einer Remise an allerbesten Aussichtslage. Die Liegenschaft grenzt direkt an die touristisch stark frequentierte Museggmauer und liegt zwischen Wachturm und Zytturm. Seit 1965 ist die Villa im Besitz der Stadt Luzern und wird seit 2011 für verschiedene Zwischennutzungen vermietet.

Die historisch wertvolle Bausubstanz muss dringend saniert werden, und die Gesamtanlage hat das Potenzial, besser genutzt zu werden. Um dieses Potenzial fundiert und breit abgestützt auszuerschöpfen, wurden mittels einer Sanierungs- und Nutzungsstudie, vertiefter Untersuchungen, Workshops und Gesprächen mit verschiedenen Nutzer- und Anspruchsgruppen ein Sanierungskonzept erarbeitet und die Nutzungsmöglichkeiten evaluiert.

---

<sup>1</sup> Historisch dokumentierter Begriff im Zusammenhang mit der heutigen Villa Auf Musegg 1, auch Ausflugscafé. Bezeichnet hier eine gastronomische Einrichtung, welche vorwiegend im Sommerhalbjahr geöffnet ist.

Im vorliegenden Bericht und Antrag wird nach einem Überblick über die Liegenschaft Auf Musegg 1 und ihre beiden Gebäude, ihre Geschichte und ihre Bedeutung als Denkmal im darauffolgenden Kapitel der aktuelle Zustand der Villa und der Remise beschrieben. Anschliessend werden die Projektziele und die künftige Nutzung dargestellt und aufgezeigt, welche konkreten Massnahmen für die Sanierung und den Umbau sowie zum Erreichen der Projektziele erforderlich sind. Abschliessend folgt die Übersicht über die geplanten Termine und über die Finanzen einschliesslich einer Erläuterung der aufgrund der Nutzungsänderung notwendigen Entwidmung vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen. Alle bisher gewonnenen Erkenntnisse werden als Grundlagen in die weitere Planung einfließen.

### 3 Villa Auf Musegg 1

#### 3.1 Überblick

Die Villa Auf Musegg 1 befindet sich im Bereich des Musegghügels. Sie liegt unterhalb der Museggmauer und oberhalb der Altstadt und ist somit Teil des historischen Stadtkerns.

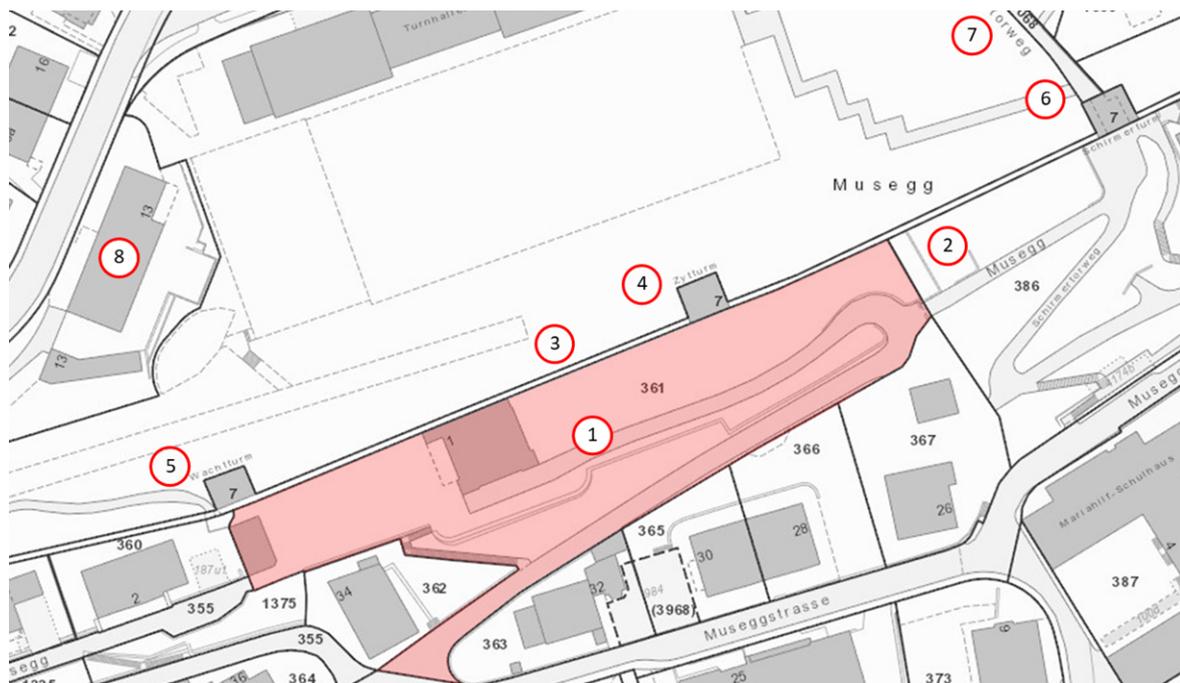


Abb. 1: Grundbuchplan zur Situationsübersicht<sup>2</sup>

#### Legende

1 Grundstück Auf Musegg 1	4 Zytturm	7 Schirmertorweg
2 Museggpärkli	5 Wachturm	8 Kulturhof Hinter Musegg
3 Museggmauer	6 Schirmerturm	

<sup>2</sup> Quelle: <https://map.stadtluern.ch/citymap>

Der Musegghügel ist in erster Linie durch die Stadtmauer geprägt, aber auch durch bestehende Grünräume, Schul- und Freizeitanlagen sowie den Schirmertorweg, welcher einerseits das Quartier Bramberg direkt mit der Altstadt verbindet und andererseits den Touristen als Zugang zur Museggmauer dient. Zwischen der Villa Auf Musegg 1 und der Altstadt mit Hotels, Restaurants und Detailhandel befinden sich Stadtvillen mit Wohnnutzungen.

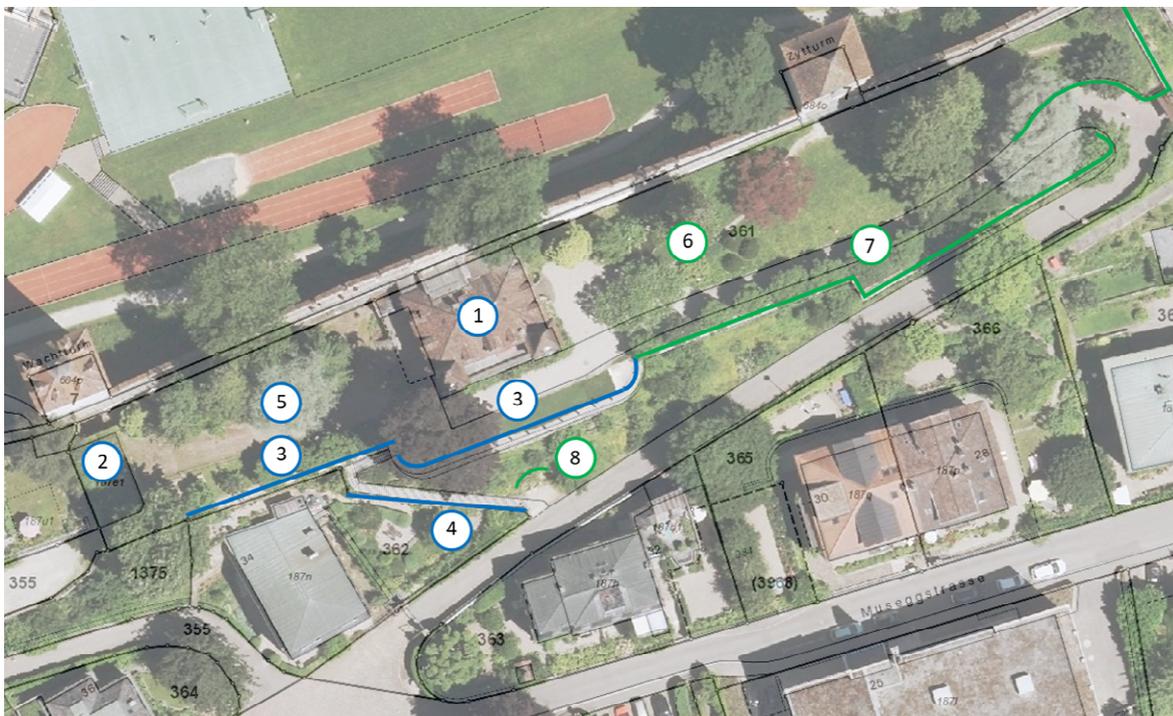


Abb. 2: Situation<sup>3</sup>

### Legende

- |                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| 1 Hauptgebäude Villa Auf Musegg 1 | 5 Aussenraum West |
| 2 Remise                          | 6 Aussenraum Ost  |
| 3 Stützmauer West                 | 7 Stützmauer Ost  |
| 4 Treppe                          | 8 Grotte          |

- Verwaltungsvermögen
- Öffentliche Anlage / Öffentlicher Grund

Das Hauptgebäude besteht aus einem Erdgeschoss mit repräsentativer Eingangshalle und zwei grossen Räumen, einem Obergeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem nicht ausgebauten Estrich sowie einem grosszügigen Untergeschoss, an dessen Grundrisstruktur noch die frühere Nutzung als Küche mit Nebenräumen ablesbar ist. Entlang der beiden grossen Räume im Erdgeschoss befindet sich ein gedeckter Aussenbereich mit Aussicht über die Luzerner Altstadt und Teile des Seebeckens. Dieselbe Aussicht bietet sich auch vom offenen Balkon im ersten Obergeschoss.

<sup>3</sup> Quelle: <https://map.stadtluern.ch/citymap>

Die zweigeschossige Remise besteht aus zwei grossen Garagen im Erdgeschoss und einem grossen Raum im ehemaligen Futterboden des Obergeschosses.

Die beiden Gebäude liegen in der Wohnzone und der Ortsbildschutzzone B. Der östliche Teil des grossen Gartengrundstücks und die Erschliessungswege liegen in der Grünzone und ebenfalls in der Ortsbildschutzzone B.

Die Villa ist von einem grossen Gartengrundstück umgeben, welches gegen Süden durch eine mächtige Stützmauer terrassiert wird. Die Parkanlage der Villa Auf Musegg 1 ist als landschaftlicher Garten in der Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz des Internationalen Rates für Denkmäler und historische Stätten (ICOMOS) aufgeführt. Sie weist einen reichen Buschbestand auf, Rankpflanzen und Buschsolitäre, eine Kirschlorbeerhecke sowie einen vielfältigen alten Baumbestand.



Abb. 3: Westfassade mit Terrassenvorbau und Haupteingang



Abb. 4: Schauseite Südfassade



Abb. 5: Gartenanlage gegen Westen mit Blick auf die Remise



Abb. 6: Repräsentative Eingangshalle

### 3.2 Geschichte

Die Eigentümer- und Nutzungsgeschichte der Villa ist gut nachvollziehbar dokumentiert, die Baugeschichte hingegen nur lückenhaft. Erbaut wurde sie 1867/1868 mit grosser Wahrscheinlichkeit von Alphons Maximilian Pfyffer von Altshofen (1834–1890) im Auftrag der Brügglimatt AG als Sommerwirtschaft. Neben dem Hauptgebäude umfasste die Sommerwirtschaft auf Musegg 1 auch eine 1869 erstellte, westlich des Hauses an die Museggmauer angebaute und zwischen 1890 und 1906 wieder abgebrochene Trinkhalle sowie eine Rollschuhbahn. Im Jahr 1883 gelangte die Liegenschaft an Josef Anton Schobinger (1849–1911). Schobinger war gelernter Architekt, später Regierungsrat, 1888 National- und 1908 Bundesrat. Er liess das Restaurant durch den Architekten Othmar Schnyder (1849–1928) zur Villa umbauen und im Norden bis an die Museggmauer erweitern. Im selben Jahr liess Schobinger auch das frei stehende zweigeschossige Ökonomiegebäude, heute im allgemeinen Sprachgebrauch als Remise bezeichnet, an der westlichen Grundstücksgrenze erbauen. Die Witwe Emilie Hauser-Döpfner (1865–1947), Angehörige zweier bedeutender und wohlhabender Luzerner Hotelierfamilien, erwarb die Villa im Jahr 1913. Ihr werden unter anderem umfangreiche Umbauten im Inneren der Villa und der Remise sowie gartengestalterische Bauten zugeschrieben. 1948 erbte Gauthier Hauser die Liegenschaft und baute beide Häuser erneut um. Im Jahr 1965 verkaufte er die Liegenschaft an die Stadt Luzern, die die Villa als Kindergärtnerinnenseminar nutzte. Der Umbau zum Schulgebäude war mit starken Eingriffen in die Binnensstruktur und den Ausbau verbunden. Seither wurden jedoch weder grössere Umbauten noch eine umfassende Sanierung vorgenommen. Von 1997 bis 2011 bestand ein Mietverhältnis mit dem Kanton Luzern für die Pädagogische Hochschule Zentralschweiz (PHZ).

Seit Herbst 2011 befindet sich die Time-out-Klasse<sup>4</sup> der Volksschule Luzern im Sinne einer Zwischennutzung im Erdgeschoss und in einem Raum im 1. Obergeschoss des Hauptgebäudes. Diese Nutzung konnte mit geringen Renovationen umgesetzt werden und hat, da die Nutzung aus Sicht der Volksschule zweckmässig ist, bis heute Bestand.

Die verbleibenden Räume im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss sind zurzeit mit befristeten Mietverträgen an Kunstschaffende aus Luzern einzeln vermietet. Einen Raum mieten der Verein und die Stiftung für die Erhaltung der Museggmauer aufgrund der funktionalen Nähe zur Museggmauer und für die Nutzung von Infrastruktureinrichtungen. Das Untergeschoss des Hauptgebäudes und die Remise sind wegen baulicher Mängel von der Zwischenvermietung ausgenommen.

### **3.3 Denkmalpflegerische Würdigung**

Bis 1850 war das Gelände südlich unterhalb der Museggmauer kaum bebaut. Die Sommerwirtschaft Musegg war in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts das erste Gebäude, welches im Gebiet der Musegghalde neu errichtet wurde. Es entstand auf der sogenannten Brügglimatte, die den Bereich zwischen Museggmauer und westlichem Teil des Löwengrabens umfasste und ab 1867 von der Brügglimatt AG verwaltet wurde. Diese hatte sich gemäss ihren Statuten zum Ziel gemacht, «das Brügglimatt-Gut mit soliden gutgelegenen, daher gesunden Wohnhäusern und Etablissements mit Anlagen und dgl. zu verbauen». Als Folge entstanden an der Strasse Auf Musegg und an der Museggstrasse bis zirka 1900 zahlreiche Villen an aussichtsreicher und privilegierter Lage. Darüber hinaus steht die Sommerwirtschaft Auf Musegg 1 für das Aufblühen des Tourismus in Luzern ab Mitte des 19. Jahrhunderts.

Da die Sommerwirtschaft bereits mit der äusseren Erscheinung einer vorstädtischen Villa erbaut wurde, war die spätere Umnutzung zum Wohngebäude stimmig. Die wesentliche äussere Veränderung bestand in der Erweiterung im Norden bis an die Museggmauer im Jahr 1883.

Besonders eingreifend für die innere Struktur waren vor allem die Verlagerung der Treppe aus der Eingangshalle in die nördliche Erweiterung, der Toilettenanbau und der Kucheneinbau im Erdgeschoss zwischen 1883 und 1949 sowie der Umbau zum Schulhaus 1966 durch die Stadt Luzern. Das Prinzip der Struktur mit der von Westen erschlossenen Eingangshalle und den nach Süden und Osten ausgerichteten Zimmern ist jedoch immer erhalten geblieben. An die einstige Restaurantnutzung erinnert heute noch das grosszügige Untergeschoss mit der ehemaligen Küche und dem ehemaligen Weinkeller.

Mit dem Kauf übernahm die Stadt Luzern 1965 auch einen Grossteil des Mobiliars der Villa, welches heute dort nicht mehr vorhanden ist. Aus historischen Dokumenten kann entnommen werden, dass die meisten Möbel entweder versteigert oder verkauft wurden.

---

<sup>4</sup> Die Time-out-Klasse ist für Jugendliche der Sekundarstufe, die den Unterricht in der Regelklasse, zum Beispiel durch ihr soziales Verhalten oder ihr Arbeitsverhalten, unzumutbar belasten. Das Angebot der Volksschule ist darauf ausgerichtet, dass die Jugendlichen nach maximal einem Jahr in die Regelklassen zurückkehren.

Die Remise wurde 1883 erbaut, und 1948 wurden die Ställe im Erdgeschoss zur Garage umgebaut.

Die Villa Auf Musegg 1 ist im Kantonalen Bauinventar als schützenswert verzeichnet, und die Remise ist als erhaltenswert eingestuft. Die Liegenschaft befindet sich in der Ortsbildschutzzone B, welche den gesamten Perimeter zwischen der Museggmauer und der Altstadt umfasst.

Im Schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung sind die nördlich angrenzende Museggmauer und ihre Türme aufgenommen.

Das Objekt Villa Auf Musegg 1 ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) Teil des Gebiets G 3 mit Aufnahmekategorie AB und Erhaltungsziel A. Das Erhaltungsziel A bedeutet gemäss Definition, dass die Substanz erhalten werden muss; alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen.

Im Bauinventar des Kantons Luzern wird die äusserst repräsentative Fassadengestaltung der Villa erwähnt, die in ihrer reichen Detaillierung ausgezeichnet erhalten ist. In der Würdigung heisst es, das Gebäude stehe am westlichen Rand eines intakten Parks und bilde durch die Panoramalage auf dem Musegghügel zusammen mit der Remise «einen, die Altstadt krönenden, städtebaulich prägnanten Point-de-vue».

## **3.4 Gebäudezustand**

### **3.4.1 Energie und Raumkomfort**

Die Villa Auf Musegg 1 sowie auch die Remise erfüllen aufgrund ihres Alters die heutigen energetischen Anforderungen nicht. Das ungedämmte Bruchsteinmauerwerk bietet einen schlechten winterlichen Wärmeschutz, und in Verbindung mit den zum Teil undichten Fenstern wird das Raumklima im Winter entsprechend als unbehaglich empfunden. Im Sommer werden insbesondere die Erdgeschossräume als angenehm kühl wahrgenommen, da das Bruchsteinmauerwerk diese vor einer Überhitzung schützt. Ein Gebäudeenergieausweis (GEAK®) sowie ein GEAK®-Plus-Bericht liegen zurzeit noch nicht vor und werden im Rahmen der Projektierung ab 2021 erstellt.

### **3.4.2 Aussenwände**

Das Gebäude ist in Massivbauweise erstellt und weist einen hohen Kellersockel mit vielen Fenstern auf. Über dem Putzsockel besteht das Kellergeschoss gegen Süden und im Bereich der Ecktürme aus rustizierten Sandsteinquadern, an der Ostfassade aus Putz mit Fugenstrich. Die Kellerfenster sind vergittert. Das Kellergeschoss schliesst mit einem Kunststeingesims ab. Im Erdgeschoss zeigen die nach Süden ausgerichteten Ecktürme ebenfalls rustiziertes Sandsteinmauerwerk, während die übrigen Fassadenflächen im Erd- und 1. Obergeschoss verputzt sind. Die Ecktürme weisen im 1. Obergeschoss Fugenschnitt auf, die Gebäudeecken sind durch Putzquader betont. Das Gesims zwischen Erd- und 1. Obergeschoss besteht aus Kunststein. An den Sandsteinelementen zeigen sich fortschreitende Verwitterungsschäden, an den Putzflächen sind Setzungsrisse feststellbar. Die verputzten Dachuntersichten und die Fensterleibungen aus Sandstein sind zum Teil sehr stark verwittert. Die Fenstereinfassungen aus Kunststein weisen einen besseren Zustand auf. Der Putz an der Westfassade ist neueren Datums, da er wahrscheinlich im Zusammenhang mit dem Abriss der zweigeschossigen Trinkhalle erneuert wurde.

### 3.4.3 Fenster und Aussentüren

Die durch Sand- oder Kunststein eingefassten Fenster haben im Erdgeschoss innen liegende Faltläden, während sie im Obergeschoss mit grau gestrichenen Jalousieläden ausgestattet sind. Ostseitig sind im Erdgeschoss ebenfalls Jalousieläden vorhanden. Viele Fensterflügel stammen möglicherweise aus der Zeit des Umbaus von 1883 und sind von hoher denkmalpflegerischer Bedeutung. Zwischen 1915 und 1949 wurden sie mittels äusserer Aufdoppelung mit Sprossengliederung als Verbundfenster modernisiert. Einige Fensterflügel wurden sicher vollständig im 20. Jahrhundert erneuert. Die inneren Flügelrahmen sind lediglich im 1. Obergeschoss teilweise durch wenige Sprossen gegliedert. Die Flügel weisen unterschiedliche, meist historisierende Beschläge auf.

Die Haupteingangstür auf der Westseite des Gebäudes stammt aus der Zeit vor 1913 und zeigt ein besonders qualitätsvolles Türblatt mit reich geschnitzten Füllungen. Es ist rundbogig verglast und mit einem kunstvoll geschmiedeten Rankengitter ausgestattet. Rechts und links des Bogens sind zwei geschnitzte Familienwappen sichtbar. Über dem reich verzierten Kämpferholz befindet sich ein ebenfalls vergittertes Oberlicht. Eine zweite Tür befindet sich auf der Westfassade in der nördlichen Erweiterung. Die Einfassung ist aus Sand- oder Kunststein, das Türblatt verglast und vergittert. Auf der Südseite der Villa gelangt man über mehrere Fenstertüren im Erdgeschoss auf die Veranda beziehungsweise im 1. Obergeschoss auf die Terrasse. Vom mittleren Obergeschosszimmer gelangt man über zwei rundbogige Balkontüren auf die Terrasse, die zwischen zwei korinthischen Pilastern und unter einem gesprengten Segmentbogengiebel mit Luzerner Kantonswappen zusammengefasst sind und damit aufwendiger gestaltet sind als die übrigen Fenster. An der Ostseite führt eine schlichte verglaste Balkontür mit Sprossenteilung über eine kleine Freitreppe aus dem Gebäude.

Die Fenster und vor allem die Fenstertüren im Erdgeschoss weisen teilweise Undichtigkeiten auf.

### 3.4.4 Dach

Beim Hauptdach handelt es sich um ein mit Biberschwanzziegeln gedecktes Walmdach in einer lebendigen Dachlandschaft mit mehreren Giebelgauben und zwei Ecktürmen mit Pyramidendach. Die Erweiterung im Norden gegen die Museggmauer hat ein Flachdach mit Terrasse und Zugang zum Dachgeschoss und zur Museggmauer. Der Übergang zum Dach ist mit einem Kranzgesims aus Putz beziehungsweise Stuck und einem Konsolenfries gestaltet. Diese sind wie die verputzten Dachuntersichten grau gestrichen und zum Teil stark beschädigt.

Das Dachwerk des Hauptdaches zeigt verschiedene, teilweise nicht fachgerecht ausgeführte, Reparaturen und Ergänzungen, es weist jedoch weder konstruktive Schäden noch Fäulnisschäden auf. Die Konstruktionshölzer und Holzverbindungen beider Eckturmdachwerke befinden sich ebenfalls in einem guten Zustand. Als problematisch erweisen sich einige der Lukarnen, welche zum Teil massive Wasserschäden mit Fäulnisfolgen durch eindringendes Dachwasser zeigen. Das Unterdach ist in einem mässigen bis schlechten Zustand und passt in seiner Materialität nicht zur Einfachdeckung mit Biberschwanzziegeln. Daraus resultieren die zuvor beschriebenen Schadstellen am Dach und an den Dachuntersichten.

Das Dachwerk der Remise ist ungedämmt, jedoch soweit einsehbar in einem guten Zustand. Im Traufbereich ist mit Fäulnisschäden durch Wassereintritt zu rechnen. Die Traufuntersichten sind

teilweise überwachsen und damit nicht einsehbar. Auf der Gründedeckung wachsen kleine Bäume, welche mit ihren Wurzeln die Dachschalung beschädigen können.

### **3.4.5 Decken und Boden**

Bei den Geschossdecken handelt es sich um Holzdecken, deren Balkenlagen teilweise erneuert und soweit einsehbar in gutem Zustand sind. Die Deckenbalkenlage über der ehemaligen Küche im Keller ist unter der südseitigen Fassade mit einer Stahlkonstruktion abgefangen. Deren Zustand ist nicht überall einsehbar, zeigt aber in Teilen Rostschäden. Sonstige Feuchtigkeitsschäden sind nicht sichtbar, aber im Bereich durchdringender Leitungen zu erwarten.

Die Böden gegen das Erdreich sind nicht gedämmt.

### **3.4.6 Haustechnik**

Die Elektroinstallationen haben das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht und entsprechen nicht mehr den heutigen Vorschriften. Die verfügbare Anschlussleistung ist vergleichsweise gering. Durch die Art der Installation ist der Einbau von Fehlerstromschutzschaltern nicht möglich. Die Beleuchtung ist veraltet und weist schlechte Wirkungsgrade auf.

Die Frischwasserzuleitungen ausserhalb des Gebäudes und die Verteilbatterie haben nach über 50 Jahren das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht. Die Verteilbatterie weist Korrosionsspuren auf, und deren Abstellventile lassen sich nicht mehr bedienen. Innerhalb des Hauptgebäudes sind teilweise ehemalige Nassräume umgenutzt worden. Dabei wurden die entsprechenden Wasserzapfstellen ausser Betrieb gesetzt. Da in der Folge einige Leitungsbereiche nicht ausreichend durchgespült werden, können sich Keime ablagern. In den Sanitärräumen und in der Küche darf aus diesem Grund zurzeit kein Trinkwasser aus den Leitungen bezogen werden. Die sichtbaren Leitungsteile weisen zudem Korrosionsschäden auf.

Untersuchungen der Kanalisationsleitungen ausserhalb des Gebäudes haben ergeben, dass diese ebenfalls sanierungsbedürftig sind.

Die Gasheizung wird in zirka fünf Jahren das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren.

Sicherheitstechnische Einrichtungen sind entweder nicht vorhanden, ungenügend oder veraltet.

### **3.4.7 Innenausbau**

Aufgrund der verschiedenen Umbauphasen präsentiert sich die Innenausstattung sehr heterogen. Die Raumboflächen stammen weitgehend aus dem 20. Jahrhundert. Besonders zu erwähnen sind die repräsentative Eingangshalle und das Treppenhaus vom Erdgeschoss ins 1. Obergeschoss. Beide wurden in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts neu ausgestattet. Die Treppe befand sich ursprünglich in der Eingangshalle und wurde in den Bereich der nordseitigen Erweiterung verlegt. Vermutlich zeitgleich wurde die Eingangshalle mit einem neuen Marmorboden, einem Wandtäfer, einem Cheminée und einer Kassettendecke ausgestattet. Die Wandtäfer mit geschnitztem Dekor sowie die Türblätter und Türeinfassungen stammen in Teilen aus dem 17. Jahrhundert und wurden demnach zweitverwendet. Eine Türeinfassung ist inschriftlich auf das Jahr 1670 datiert. Woher diese Ausstattung stammt, ist nicht bekannt. Die zahlreichen Stuckrahmendecken, Cheminées und die Türblätter und Türeinfassungen im 1. Obergeschoss lassen sich nur annähernd zwischen 1883 und 1949 datieren. Sicher aus dem Jahr 1949 stammen die KÜcheneinrichtung im Erdgeschoss und die teilweise nochmals 1966 umgebauten Badezimmer und Toilettenausstattungen.

### **3.4.8 Erdbebensicherheit**

Gemäss einer im Herbst 2020 durchgeführten Untersuchung erfüllt das bestehende Tragwerk des Hauptgebäudes die Minimalanforderungen bezüglich Erdbebensicherheit.

### **3.4.9 Brandschutz**

Für die aktuellen Nutzungen der Villa Auf Musegg 1 liegt kein abgestimmtes Brandschutzkonzept vor, und es ist gegenwärtig keine Brandmeldeanlage installiert. Da aufgrund der Tagesnutzung und geringen Belegung sowie der Ausstattung mit Handfeuerlöschern die Personensicherheit gewährleistet ist, ist dies zulässig. Zur Sicherung der Gebäudesubstanz wird das Hauptgebäude durch das Brandwarnsystem «Feuerwächter» der Gebäudeversicherung Luzern überwacht.

### **3.4.10 Hindernisfreiheit**

Beim Erdgeschoss der Villa handelt es sich um ein Hochparterre-Geschoss, welches dementsprechend nur über mehrere Stufen erreichbar ist. Die innere Erschliessung der Geschosse erfolgt ebenfalls nur über Treppen. Ein Lift ist im Gebäude nicht vorhanden. Hindernisfrei zugängliche und mit Rollstuhl benutzbare Toilettenanlagen fehlen ebenfalls.

### **3.4.11 Schimmelbefall**

Aufgrund augenscheinlich und mutmasslich vorhandenen Schimmelpilzbefalls in der Remise der Liegenschaft wurde im April 2018 ein entsprechendes Gutachten erstellt. Die getroffene Annahme über die Besiedelung mit gesundheitsschädigenden Schimmelpilzen konnte mit einem Laborbefund bestätigt werden. Da es sich um eine Pilzspezies handelt, welche zum Überleben eine hohe Materialfeuchte benötigt, gilt diese als typischer Indikator für ein Vorliegen von Feuchte- und Wasserschäden in der Bausubstanz. Seit der Befundstellung dürfen die betroffenen Räumlichkeiten nur kurzzeitig betreten werden und dienen lediglich zu Lagerungszwecken.

### **3.4.12 Schadstoffe innerhalb des Gebäudes**

Im Sommer 2016 wurde für die Villa Auf Musegg 1 sowie für die Remise eine Bestandsaufnahme der Gebäudeschadstoffe, einschliesslich Sanierungsempfehlung, durch die Firma BUC Bau- und Umweltchemie AG veranlasst. Gemäss entsprechendem Bericht vom 8. August 2016 wurden bei den Untersuchungen keine Schadstoffvorkommen mit einer Dringlichkeitsstufe 1 angetroffen. Es wurden verschiedene asbesthaltige Materialien und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) identifiziert und in die Dringlichkeitsstufe 2 und 3 eingestuft. Die Sanierung der vorgefundenen Schadstoffvorkommen beziehungsweise das fachgerechte Entfernen und Entsorgen der Materialien ist im Rahmen der anstehenden baulichen Massnahmen zu veranlassen. Bei Bauteilen, welche unter dem Verdacht stehen, Schadstoffe zu enthalten, und die im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht abschliessend untersucht werden konnten, ist dies mit der Projektierung nachzuholen.

#### **Asbest**

Es wurden keine flüchtigen Asbestfasern festgestellt. Hingegen sind einige fest eingebaute Materialien asbesthaltig (Türaufdopplungen, Kunststoffbodenbeläge, Fensterkitt im Glasanschluss).

#### **Polychlorierte Biphenyle (PCB)**

Die auf PCB untersuchten Materialien sind als geringfügig kontaminiert einzustufen. Bei der Beleuchtung besteht Verdacht auf PCB-haltige Transformatoren.

### **Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)**

Gemäss der Analyse sind in beiden Gebäuden Elektroleitungen mit teerölhaltiger Isolation verbaut worden. Die Hohlräume der Decken und Wände wurden im Rahmen der Untersuchungen nicht auf Vorkommen PAK-haltiger Schlackeschüttungen überprüft, da aus Gründen des Denkmalschutzes auf eine zerstörende Beprobung verzichtet wurde. Diese Untersuchungen werden vor der Sanierung im Rahmen der Projektierungsphase vorgenommen.

### **Schwermetalle**

Es besteht der Verdacht, dass schwermetallhaltige Anstriche verwendet wurden. Da im eingebauten Zustand von diesen keine Gefahr ausgeht, wurde aus Gründen des Denkmalschutzes auf eine zerstörende Beprobung verzichtet. Die vorgenannten Schlackeschüttungen in Decken und Wänden sind ebenfalls potenziell schwermetallhaltig und werden vor der Sanierung im Rahmen der Projektierung untersucht.

### **Mineralkohlenwasserstoffe**

Die Bodenplatte des als Einstellhalle genutzten Teils der Remise weist optisch Verunreinigungen auf. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass hier entsorgungsrelevante Konzentrationen an Mineralkohlenwasserstoffen ins Material und ins Erdreich gelangt sind.

### **Radon**

Im Rahmen der Projektierung werden Radonmessungen in den Gebäuden der Liegenschaft vorgenommen. Die ermittelten Messwerte werden für die weitere Planung berücksichtigt und allfällige Sanierungsmassnahmen vorgenommen. Eine vorgängig mittels eines stadteigenen Raumluft-sensors von Mitte Dezember 2020 bis Anfang Januar 2021 durchgeführte Messung ergab, dass die nachweisbare Radonkonzentration bei der Villa Auf Musegg 1 weit unterhalb des Referenzwertes des BAG liegt.

## **3.5 Aussenraum**

Die Liegenschaft ist ein Ort von hohem öffentlichem Interesse. Die Gartenanlage der Villa mit ihrem schattenspendenden Baumbestand wird von Touristen und Einheimischen an warmen Sommertagen häufig frequentiert. Dabei werden vor allem im Sommer die schattigen Plätze der Grünanlage und die wunderbare Aussicht besonders geschätzt. Der östlich an die Villa angrenzende Aussenraum und der Park vor dem Schirmerturm, das «Mariahilfmattli», werden im allgemeinen Sprachgebrauch als «Museggpärkli» bezeichnet.

Eine Nutzungserhebung vor Ort und Interviews mit der Schulleitung und dem Hauswart des Schulhauses Mariahilf sowie dem Quartierverein Luegisland haben folgendes Bild ergeben:

- Das Museggpärkli wird von Quartierbewohnenden, Touristen und Lernenden der Kantonschule sowohl als Verbindungsachse wie auch als Aufenthaltsort, um die Ruhe zu geniessen oder sich zu treffen, genutzt. Das Museggpärkli hat eine grosse Bedeutung für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers und wird sehr geschätzt.
- Die Touristen werden nicht als störend empfunden, da sie sich angemessen verhalten und nicht in grossen Gruppen auftreten. Allerdings ist eine zusätzliche Förderung des Touristenstroms nicht wünschenswert.

- Bei einbrechender Dunkelheit wird der Raum von Suchtkranken und alkoholkonsumierenden Jugendlichen aufgesucht, weshalb die Quartierbewohnenden das Pärkli schnell durchqueren.
- Da es ähnlich genutzt wird und in einem engen räumlichen Bezug steht, sollte das Museggpärkli mit der Villa Auf Musegg 1 in einer gesamtheitlichen Lösung betrachtet werden. Diesbezüglich würde sich eine öffentliche Nutzung der Villa Auf Musegg 1 sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner als auch für die Touristen als Bezugspunkt anbieten.

### **3.5.1 Erschliessung und Parkierung**

Die Villa Auf Musegg 1 ist vom Luzerner Hauptbahnhof, aus der Altstadt und aus den angrenzenden Quartieren nördlich der Museggmauer in wenigen Gehminuten und über zahlreiche Fusswege zu erreichen. Die Erschliessung der Liegenschaft erfolgt über die Museggstrasse und eine im Eigentum der Stadt Luzern befindliche Privatstrasse. Auf dieser gilt für den motorisierten Individualverkehr ein Fahrverbot. Berechtigten ist die Durchfahrt gestattet. Der Deckbelag der Strasse ist in einem schlechten Zustand und muss erneuert werden. Der Unterbau ist aufgrund der geringen Frequenzierung intakt. Für die Parkierung stehen zwei geschlossene Einzelgaragen zur Verfügung. Es gibt keine zusätzlichen Aussenparkplätze auf dem Grundstück. Veloabstellanlagen sind ebenfalls nicht vorhanden.

### **3.5.2 Park und Gestaltungselemente**

Der Park um die Villa Auf Musegg 1 ist uneingeschränkt öffentlich zugänglich. In den 1860er-Jahren wurde er aufwendig terrassiert und durch eine Zufahrtsstrasse erschlossen. Diese ist gegen die Museggstrasse durch ein schmiedeeisernes Tor zwischen steinernen Torpfosten abgegrenzt, welches sich in einem guten Zustand befindet. Im Osten definieren eine massive Mauer und ein ebenfalls schmiedeeisernes Tor die Grundstücksgrenze gegen das Mariahilfmattli, und auch zur benachbarten Liegenschaft im Westen befindet sich ein solches Tor neben der Remise. Diese beiden Zugangstore sind sanierungsbedürftig. Die Grünanlage ist südlich unterhalb der Terrasse mit einer künstlichen Grotte ausgestattet, die aus den 1860er-Jahren stammt. An der Grotte vorbei führt eine Treppe hinauf zur Villa. Die Grotte und die Treppe befinden sich in einem baulich sehr schlechten Zustand. Bei der Grotte kommt es immer wieder zu Steinausbrüchen. Die Wasserzufuhr zur Grotte ist nicht aktiv. Die Zufahrtsstrasse ist in ihrem oberen Teil von einer Halballee begrenzt. Südlich derselben ist die Terrasse mittels eines Eisenstabgeländers mit Steinpfosten gesichert. Die Wegbeleuchtung oberhalb der Stützmauer musste Anfang 2020 ausser Betrieb genommen werden, da die Isolation der Zuleitung Schäden aufweist.

Der alte Baumbestand ist überwiegend in einem guten Zustand. Eine Buche muss im Rahmen der Projektierung auf mögliche Schäden und auf ihre Standsicherheit untersucht werden.

Im Verlaufe der Jahre war die Gestaltung des Parks einem stetigen Wandel unterworfen. Mehrere Gebäude und Gestaltungselemente wurden seit 1867 errichtet und wieder entfernt, darunter ein zweigeschossiger Trinkhallenanbau, eine gedeckte Veranda an der Westfassade, eine zweite Remise und eine Waschküche sowie verschiedene Zierelemente. Historische Lithografien vermitteln einen Eindruck der ursprünglichen Gartengestaltung mit Pavillons, Brunnen, Wasserbecken und Fontänen. Bis heute erhalten haben sich neben der Villa und der Remise ein Betonbecken sowie eine Betonnische in der Museggmauer jeweils in der westlichen Gartenhälfte.

### 3.5.3 Museggmauer

Die Liegenschaft grenzt zwischen Wachturm und Zytturm direkt an die touristisch stark frequentierte Museggmauer. Mit dem Bau der Mauer wurde etwa in der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts begonnen. Sie ist zusammen mit ihren Türmen im Schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung eingetragen und wird jährlich von rund 150'000 Personen besucht. Viele Touristen nutzen den Fussweg vom Zytturm in den Aussenbereich der Villa in Erwartung weiterer Attraktionen beziehungsweise einer öffentlichen Infrastruktur wie Gastronomie oder Toiletten. Die Villa ist eines der wenigen Gebäude im Bereich der Mauer, welches über eine direkte bauliche Anbindung daran verfügt.

### 3.5.4 Stützmauer

Die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erbauten Natursteinmauern haben einen hohen denkmalpflegerischen Stellenwert. Sie gehören zur unmittelbaren Umgebung der national geschützten Museggmauer und sind integraler Bestandteil der Parkgestaltung der Liegenschaft Auf Musegg 1. Im Sommer 2017 wurde eine umfassende, systematische Zustandserfassung mit anschliessender Massnahmenplanung für die Stützmauer der Villa Auf Musegg 1 beauftragt.

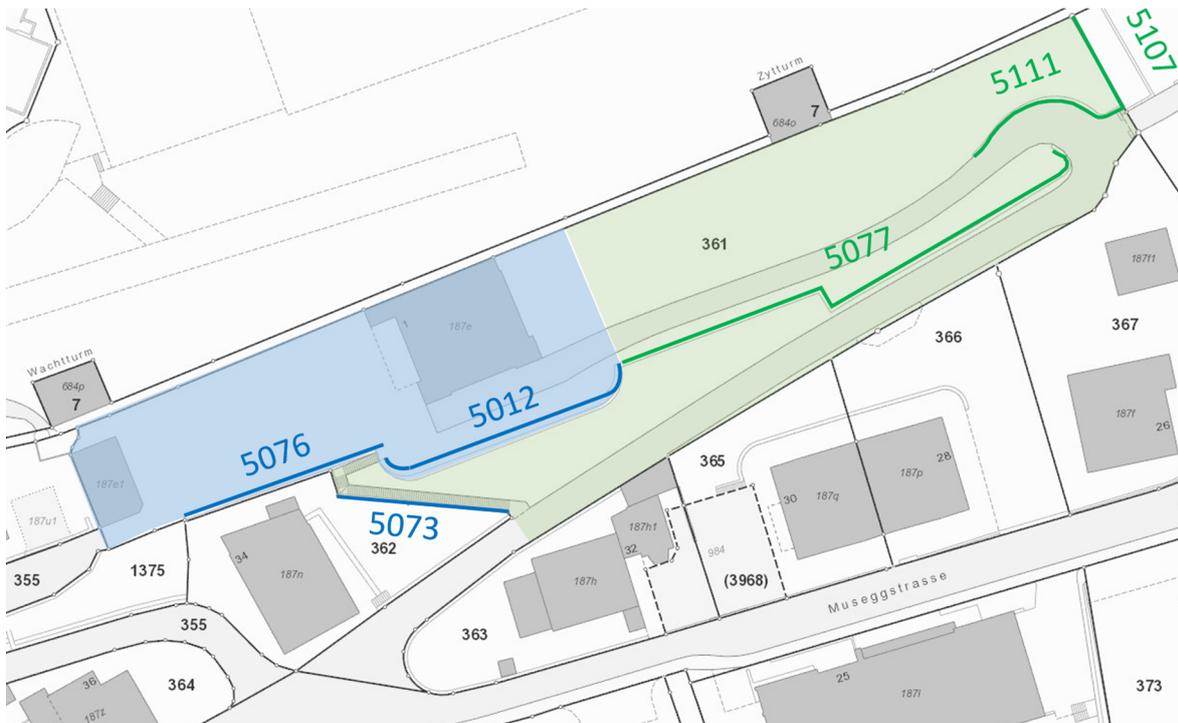


Abb. 7: Überblick Stützmauern

Die westlichen Teile der Mauer befinden sich im Verantwortungsbereich der Dienstabteilung Immobilien (in Abb. 7 blau eingezeichnet) und sollen im Rahmen der Gesamtanierung Liegenschaft instandgesetzt werden. Für den östlichen Mauerabschnitt im Verantwortungsbereich der Dienstabteilung Tiefbauamt (grün eingezeichnet), einschliesslich Geländern und weiterer sekundärer Bauteile, wurde die Instandsetzung im Anschluss an die Zustandserfassung bereits im Herbst 2017 ausgeführt. Gemäss Überprüfungsbericht weisen die westlichen Stützmauerabschnitte bedeutende bis grosse Schäden auf und befinden sich in einem schadhafte bis schlechten Zustand. Entsprechende Erhaltungsmassnahmen werden empfohlen oder als vorbeugend sinnvoll erachtet.

### 3.5.5 Schadstoffe ausserhalb des Gebäudes

Bei der Prüfung der geologischen Rahmenbedingungen hat sich gezeigt, dass die Parzelle 361 nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen ist. Die Untersuchungsbedürftigkeit des Standortes wird im Rahmen der Projektierung definiert.

## 4 Projektziele

Die Villa Auf Musegg 1 ist eine der schönsten Liegenschaften im Eigentum der Stadt Luzern und zeichnet sich durch eine Reihe hoher Qualitäten aus. Sie stellt ein besonderes baukulturelles Erbe dar und steht an einem Ort mit einer bestechend schönen Aussicht an der weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Museggmauer. Das Hauptziel des Stadtrates ist es, die Villa Auf Musegg 1 in einer Weise zu sanieren, die diesen hohen Qualitäten gerecht wird.

Folgende Ziele hat sich der Stadtrat für die Projektierung der Gesamtsanierung der Villa Auf Musegg 1, der Remise und des Aussenraumes gesetzt:

1. Die Villa Auf Musegg 1 mit ihrer historisch wertvollen Bausubstanz und die dazugehörige Remise werden zeitnah, unter Einhaltung der Auflagen der Kantonalen Denkmalpflege und abgestimmt auf die künftige Nutzung saniert.
2. Das Erdgeschoss der Villa erhält einen öffentlichen Charakter und dient zusammen mit der ebenfalls öffentlich zugänglichen historischen Parkanlage sowohl den Quartier- und Stadtwohnenden als auch den Touristinnen und Touristen als Begegnungszone und Treffpunkt. Das grosse Potenzial als innerstädtische Naherholungszone mit Aussichtsterrasse wird besser genutzt und neu belebt.
3. Die zukünftige Nutzung schafft durch eine verbesserte Zugänglichkeit Bezüge zum Museggpärkli und erhöht durch die öffentliche Nutzung und Beleuchtung die subjektive Sicherheit.
4. Die neue Nutzung ist quartierverträglich hinsichtlich Lärmimmissionen und Verkehrsaufkommen.
5. Für Besucherinnen und Besucher der Museggmauer besteht eine Verpflegungs- und Aufenthaltsmöglichkeit. Dies schliesst auch Bereiche zum Picknicken ohne Konsumationszwang ein.
6. Für Anwohnende und die interessierte Stadtbevölkerung entsteht ein neuer Treffpunkt im Quartier, es wird Freiraum geboten und die soziale Kontrolle sichergestellt.
7. Die Räumlichkeiten der Villa und der Remise sind schadstofffrei.
8. Die Gebäudesanierung erfüllt den Gebäudestandard 2019.1 von EnergieSchweiz (Massstäbe für energie- und umweltgerechte Bauten von Energiestadt).
9. Die Aussenraumgestaltung richtet sich nach den Grundsätzen von Grünstadt Schweiz und legt in besonderer Weise Wert auf die historische Gartenanlage.
10. Mit der Vermietung der Wohnungen sollen marktgerechte Mieteinnahmen erzielt werden. Mit der Erdgeschossnutzung sollen nach Möglichkeit ebenfalls marktgerechte Mieteinnahmen erzielt werden, welche bei Vorliegen eines entsprechend hohen kulturellen Mehrwerts etwas reduziert werden können.
11. Es kommt weitgehend einheimisches Holz zur Verwendung.

Auf der Basis dieser Projektziele werden die davon abgeleitete künftige Nutzung und die vorangehende Sanierung im Folgenden dargestellt.

## **5 Nutzung**

Um ein breit abgestütztes Konzept im Hinblick auf eine quartierverträgliche Nachnutzung der Villa Auf Musegg 1 zu erhalten, wurden mögliche Nutzungsoptionen und Nutzungsvarianten zunächst mittels einer Studie durch das Luzerner Büro Meletta Strebel Architekten, MSA, erarbeitet. Die Ergebnisse wurden einander gegenübergestellt, bewertet und priorisiert. Dies erfolgte in der Form von Workshops sowie in Gesprächen mit verschiedenen stadtinternen und externen Anspruchsgruppen und betroffenen Personen.

### **5.1 Rahmenbedingungen**

#### **5.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen**

Die Villa Auf Musegg 1 befindet sich in einer reinen Wohnzone, womit ein hoher Wohnanteil beziehungsweise eine hohe Wohnzonenkonformität die grundlegende Rahmenbedingung für das Nutzungskonzept der Liegenschaft darstellt. Konkret bedeutet dies gemäss Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern, dass im Minimum das Volumen oberhalb des ersten Vollgeschosses als Wohnraum genutzt werden muss. Auch Hotelzimmer und Räume für Kinderbetreuung, Nutzungen von Pflegediensten und vergleichbare Nutzungen sind zonenrechtlich möglich. Ausnahmen von diesen Mindestflächen kann der Stadtrat bewilligen, wenn an der angestrebten Nutzung ein öffentliches Interesse besteht.

Aufgrund der Einstufung der Gebäude im Kantonalen Bauinventar und ihrer Lage in der Ortsbildschutzzone B unterliegen die Nutzung und die dafür erforderlichen Eingriffe in die Bausubstanz entsprechenden denkmalpflegerischen Auflagen.

#### **5.1.2 Öffentliches Interesse**

Um dem öffentlichen Interesse an der Liegenschaft gerecht zu werden, bleibt die öffentliche Nutzung der Gartenanlage bestehen. Erhebungen vor Ort haben darüber hinaus ein Bedürfnis nach öffentlicher Nutzung des Erdgeschosses ergeben. Namentlich wurden ein niederschwelliges gastronomisches Angebot und Begegnungsräume sowie ein Angebot für die Besucher der Museggmauer gewünscht. Eine solche Nutzung würde zu einer Belebung der Gartenanlage und des Gebäudes führen und die soziale Kontrolle im Umfeld der Liegenschaft gewährleisten. Eine komplette Vermietung der Liegenschaft zur privaten Nutzung als Wohn- oder Büroobjekt wurde dahingehend abgelehnt. Auch wird dem touristischen Potenzial des Ortes mit der Nutzung auf angemessene Weise Rechenschaft getragen.

#### **5.1.3 Quartierverträglichkeit**

Die Quartierverträglichkeit spielt bei den Nutzungsüberlegungen eine zentrale Rolle. Eine Wohnnutzung kann keinen so wertvollen Beitrag für das soziale Leben im Quartier leisten wie eine gut

aufgenommene öffentliche Nutzung. Wie weiter unten noch ausgeführt wird, haben diese Überlegungen zu einer positiven Bewertung einer Mischnutzung geführt. Um den beschriebenen Mehrwert zu realisieren und die Akzeptanz im Quartier zu erreichen, wurden die Bedürfnisse der direkten Nachbarschaft und des Quartiers ermittelt, und es wird regelmässig über den Projektfortschritt informiert.

#### **5.1.4 Wirtschaftlichkeit**

Nach dem Auszug der Time-out-Klasse ist die Villa Auf Musegg 1 nicht mehr für den ordentlichen Staatsbetrieb notwendig und soll entwidmet werden. Nach der Entwidmung der Liegenschaft in das Finanzvermögen muss mit deren Vermarktung eine Rendite erzielt werden können. Auch wenn die Wohnnutzung eine wirtschaftliche Nutzungsform für die Liegenschaft darstellt, wird die Villa Auf Musegg 1 nicht als Renditeliegenschaft im Wortsinne zu betreiben sein. Dies umso weniger, als eine öffentliche und quartierverträgliche Nutzung im Erdgeschoss mit hohem kulturellem Mehrwert allenfalls relativ zum Markt tiefere Quadratmetermieten erzielen kann. Während für die Wohnflächen und die Remise gemäss einer Mietwertschätzung mit Mietzinsen von jährlich grob geschätzt mindestens Fr. 75'000.– gerechnet werden kann, beruht die Schätzung zum Mietzins im Erdgeschoss auf nutzungsunabhängigen Annahmen. Bei einer saisonalen Nutzung von beispielsweise acht Monaten werden dabei Mieteinnahmen von jährlich Fr. 35'000.– als realistisch angenommen. Dies entspräche einer Bruttorendite bezogen auf die Investitionen von zirka 1,5 Prozent. Da erst durch die Projektierung diese nutzungsunabhängige Mietwertschätzung in eine nutzungsabhängige Aussage übergeführt wird und erst dann Aussagen zu den Betriebs- und Unterhaltskosten möglich sind, können verlässlichere Renditeschätzungen ebenfalls erst nach Projektierungsabschluss gemacht werden. Aufgrund der Bewertung des Finanzvermögens zu Verkehrswerten, in der die Betriebs- und Unterhaltskosten berücksichtigt werden, ist heute von einer erfolgswirksamen Wertberichtigung in Höhe von mehreren Millionen Franken zulasten des Globalbudgets Liegenschaften Finanzvermögen auszugehen. Nach erfolgter Wertberichtigung wird mit einer Nettorendite von zirka 3,25 Prozent gerechnet. Mit einer solchen Wertberichtigung erfüllt die Stadt Luzern ihre soziale und kulturelle Vorbildfunktion im Umgang mit ihrem baukulturellen Erbe.

## **5.2 Varianten**

Die folgenden drei Nutzungsvarianten wurden im Rahmen der Sanierungs- und Nutzungsstudie vom Büro MSA erarbeitet:

- Gastronomie / öffentliche Nutzung in Verbindung mit Wohnen
- Gastronomie / öffentliche Nutzung in Verbindung mit Hotellerie
- Private Dienstleistung

### **5.2.1 Gastronomie / öffentliche Nutzung in Verbindung mit Wohnen**

Im Rahmen der Nutzungsvarianten wurden für das Erdgeschoss und dessen öffentliche Zugänglichkeit sowohl die geplante niederschwellige Gastronomie mit einfacher Infrastruktur als auch ein Restaurant mit eigener Produktionsküche im Untergeschoss geprüft.

Hinsichtlich der Wohnnutzung wurde überprüft, im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss jeweils eine 3,5-Zimmer-Geschosswohnung von je 100–120 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF) zu realisieren oder

eine grosszügige 6,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit 265 m<sup>2</sup> HNF im gehobenen Preissegment über beide Geschosse.

### **5.2.2 Gastronomie / öffentliche Nutzung in Verbindung mit Hotellerie**

Die Varianten mit öffentlicher Nutzung für das Erdgeschoss entsprechen den im Kapitel 5.2.1 genannten Überlegungen. Für eine Hotellerienutzung in den oberen Geschossen wurden ebenfalls zwei Varianten geprüft: Die Variante Bed & Breakfast umfasst sechs bis sieben einfach ausgestattete Gästezimmer mit einer Grösse von 25–43 m<sup>2</sup> und wäre in Kombination mit der oben beschriebenen niederschweligen Gastronomie im Erdgeschoss zu sehen. Dementsprechend wurde die zweite Variante, eine Hotel-Dependance mit vier Suiten von bis zu 60 m<sup>2</sup> und gehobener Ausstattung, im Zusammenhang mit einem Restaurant betrachtet.

### **5.2.3 Private Dienstleistung**

Bei dieser Nutzungsvariante würden alle Geschosse einschliesslich des Erdgeschosses als Büroräume zum Beispiel für einen Firmensitz vermietet. Auch eine Mischnutzung aus öffentlicher Nutzung im Erdgeschoss und privater Dienstleistung in den Obergeschossen wurde betrachtet.

Aus Sicht der Kantonalen Denkmalpflege wären alle drei Nutzungen mit dem kulturellen Schutz des Objekts vereinbar. Die Geschosswohnungen sowie der Einbau von Hotelzimmern sind mit tiefen Eingriffen in die Bausubstanz, vor allem für den Brandschutz, verbunden. Zudem führen die Hotellerienutzungen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Die Nutzung für private Dienstleistung ist mit den geringsten baulichen Eingriffen verbunden. Allerdings ist diese Option weder zonenkonform mit der Wohnzone noch mit dem öffentlichen Interesse an der Liegenschaft vereinbar. Durch die ausschliessliche Tagesnutzung als Büroräumlichkeiten kann zudem die soziale Kontrolle im Umfeld der Villa am Abend und in der Nacht nicht gewährleistet werden. Eine Detaillierung der Varianten befindet sich im Anhang.

Die Gegenüberstellung, Bewertung und Priorisierung der Varianten erfolgte anhand der Rahmenbedingungen. Dazu gehören neben den im Kapitel 5.1 aufgeführten Themen auch die im Kapitel 3.5.1 erläuterten Einschränkungen bei der Erschliessung sowie die aus den Projektzielen unter Kapitel 4 ableitbaren Absichten. Die folgende Tabelle stellt die Abwägungen für die einzelnen Punkte grafisch dar und macht die anschliessend abgeleitete Schlussfolgerung nachvollziehbar.

	Gastronomie öffentliche Nutzung und Wohnen	Gastronomie öffentliche Nutzung und Hotellerie	Private Dienstleistung Büronutzung	Gastronomie öffentliche Nutzung und Private Dienstleistung
<b>Vorschriften und Gesetze</b>				
Zonenkonformität	■	■	■	■
Denkmalpflege	■	■	■	■
Gebäudeversicherung	■	■	■	■
<b>Öffentlichkeit</b>				
Quartierverträglichkeit	■	■	■	■
Öffentlicher Nutzen	■	■	■	■
Akzeptanz in der Bevölkerung	■	■	■	■
Unterstützende Auswirkung auf öffentliche Parknutzung	■	■	■	■
<b>Vermietung</b>				
Nachfrage vorhanden	■	■	■	■
<b>Wirtschaftliche Nachhaltigkeit</b>				
Investitionen/Rendite	■	■	■	■
<b>Sonstige</b>				
Geringes Konfliktpotenzial der Nutzungen untereinander	■	■	■	■
Geringes Konfliktpotenzial durch Einschränkungen bei Erschliessung/Logistik	■	■	■	■
Geringe bauliche Eingriffstiefe	■	■	■	■
Keine Konkurrenzierung des Kulturhofs Hinter Musegg	■	■	■	■
	■ gegeben/hoch	■ teilweise gegeben/mittel	■ nicht gegeben/gering	

Abb. 8: Vergleich der Nutzungsvarianten

Die Tabelle zeigt auf, dass der Nutzungsmix aus einer öffentlichen Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen die gesetzten Rahmenbedingungen von den drei betrachteten Varianten am besten erfüllt.

## 5.3 Künftige Nutzung

Die Variante «Gastronomie/öffentliche Nutzung in Verbindung mit Wohnen» wird, wie im Folgenden beschrieben, umgesetzt.

Neben der hohen Quartierverträglichkeit erlaubt dieser Nutzungsmix auch einen schonenden Umgang mit der Bausubstanz. Mit einem geeigneten Betreiber ermöglicht er eine moderate öffentliche Nutzung, welche insbesondere keine Lärmimmissionen durch hohes Verkehrsaufkommen generiert, und stellt eine Bereicherung des gastronomischen Angebots rund um die Museggmauer dar. Er bietet auch Gewähr dafür, dass mit dem neuen Treffpunkt im Quartier eine gewisse soziale Kontrolle der Umgebung der Villa einhergeht. Auch können mit dem geplanten Vorgehen Synergien entstehen, zum Beispiel durch den Verkauf der vom angrenzenden Betrieb Kulturhof Hinter Musegg hergestellten Produkte.

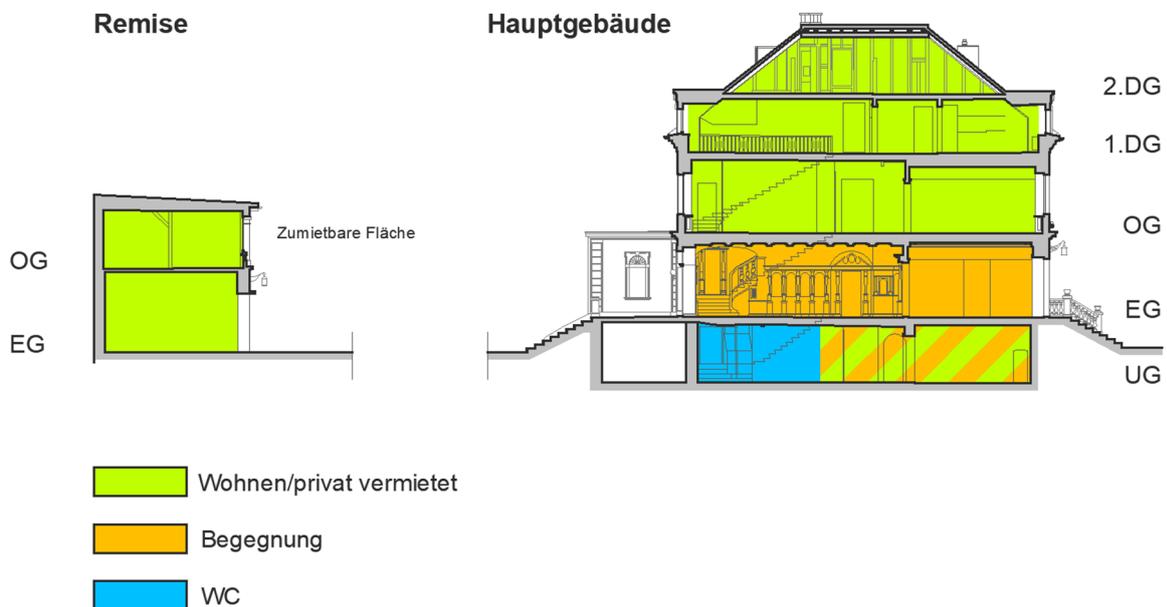


Abb. 9: Schematische Darstellung der Nutzungsarten

### 5.3.1 Öffentliche Erdgeschossnutzung

Die Erdgeschossflächen der Villa sollen künftig in einem quartierverträglichen Rahmen öffentlich zugänglich sein und im weitesten Sinne der Begegnung dienen. Zielpublikum für die Nutzung der Räumlichkeiten sind nebst den Quartier- und Stadtbewohnenden auch die Besucherinnen und Besucher der Museggmauer.

In die Grundausrüstung der Räume wird ein Informationsbereich zur Museggmauer und zum Quartier Luegisland als gestalterisches Element, zum Beispiel als Wandgestaltung, integriert. Weiter verfügen die Räume künftig über eine einfache gastronomische Infrastruktur ohne eigene Produktionsküche. Diese bildet die Grundlage für ein Tagescafé oder ein ähnliches niederschwelliges gastronomisches Angebot über die Sommermonate beziehungsweise während der Öffnungszeiten der Museggmauer. Sie bietet den Rahmen und die Infrastruktur, um kulturelle Veranstaltungen, Quartieranlässe, Ausstellungen von Luzerner Kunstschaffenden, Verkaufsfläche für ein Angebot

von Zentralschweizer Produkten und Weiteres im Sinne einer «Begegnung der Kulturen» zu realisieren. Hierfür wird eine Betreiberschaft, die im Rahmen einer Ausschreibung im Sommer 2023 gewonnen werden wird, verantwortlich sein. Die beste Ausgestaltung des Winterbetriebs wird ebenfalls mit der Ausschreibung gesucht.

Im Untergeschoss der Villa befinden sich künftig neben den Toilettenanlagen für die Besucherinnen und Besucher des Erdgeschosses auch die für dessen Nutzung erforderlichen weiteren Nebenräume sowie Abstellflächen für die Mieterinnen und Mieter der Wohnungen. Eine entsprechende Lifterschliessung der behindertengerechten Toiletten und ein barrierefreier Zugang zum Erdgeschoss ist gemäss Rücksprache mit der Kantonalen Denkmalpflege möglich und wird umgesetzt.

Ab Frühjahr 2021 wird eine mobile Buvette als Pilotprojekt und niederschwellige Zwischennutzung ihren Betrieb aufnehmen. Die Vergabe erfolgte im Rahmen eines Einladungsverfahrens im Mai 2020 an Sarah Lämmli und Younes El Kinani, die mit dem Restaurant Majorelle bereits einen Gastronomiebetrieb in Luzern führen. Die Zwischennutzung ist für einen befristeten Zeitraum bis zur Sanierung beziehungsweise Neunutzung der Villa Auf Musegg 1 vorgesehen und mit Auflagen und Einschränkungen verbunden. Die Resonanz auf die Zwischennutzung wird laufend ausgewertet, um zu ermitteln, inwieweit eine niederschwellige Gastronomie, trotz allen Risiken und Einschränkungen, quartierverträglich auf der Liegenschaft betrieben werden kann. Die Besuchenden der Buvette, die Anwohnenden und interessierte Personen erhalten die Möglichkeit, mittels eines QR-Code-basierten Meldesystems eine Bewertung abzugeben beziehungsweise besondere Vorkommnisse zu melden oder Wünsche mitzuteilen. Nach Auswertung dieser Meldungen werden die Auflagen und Einschränkungen entweder verschärft oder auch gelockert. Auch auf die Intensität der künftigen Erdgeschossnutzung sollen die Rückmeldungen Einfluss nehmen. Die Betreiber haben im Sommer 2020 an zwei Tagen zu einem Apéro vor Ort eingeladen. Die Rückmeldungen aus dem Quartier waren sehr positiv.

### **5.3.2 Wohnnutzung**

Obwohl der Einbau zweier Geschosswohnungen im Vergleich zu einer Maisonettewohnung nur mit grösseren Eingriffen in die Substanz umsetzbar ist, wird diese Lösung weiterverfolgt. Die Eingriffe sind insbesondere wegen des Brandschutzes und der damit verbundenen Auflagen an Fluchtwege und den Einbau von feuerhemmenden Bauteilen sowie aufgrund erhöhter Anforderungen an den Schallschutz erforderlich.

Bei einer grosszügigen Maisonettewohnung wäre das Leerstandsrisiko infolge mangelnder Nachfrage im hohen Preissegment bei gleichzeitigem Fehlen von Privatsphäre im Aussenraum höher.

Zur Vermeidung eines Konfliktpotenzials zwischen den Nutzungen wird die Anzahl der Anlässe im Aussenbereich geregelt, ebenso die Öffnungszeiten und eingeschränkten Anlieferungszeiten. Auch werden bei der Vermarktung der Wohnungen die einzigartige Wohnlage und der besondere Charme des Mietobjekts von hoher Bedeutung sein. Die Erdgeschossnutzung wird im Rahmen der Vermietung kommuniziert.

### **5.3.3 Nutzung der Remise**

Die beiden im Erdgeschoss der Remise befindlichen Garagen werden wie bis anhin als solche genutzt und in erster Priorität den Mieterinnen und Mietern der Wohnungen zur Verfügung gestellt. Besteht dort kein Bedarf, können sie der öffentlichen Erdgeschossnutzung zugeordnet werden. Das Obergeschoss der Remise ist mittels einer engen Treppe nur eingeschränkt erschlossen und als Wohnung kaum geeignet. Der grosse Raum kann für eine nicht gewerbliche Nutzung angemietet werden (zum Beispiel privates Büro oder Atelier).

## **5.4 Zukünftige Standortlösung für die Time-out-Klasse**

Für die Weiterführung der Time-out-Klasse stehen inhaltliche, organisatorische und strukturelle Überprüfungen an. Der Time-out-Klasse wird termingerecht eine passende, optimale Lösung angeboten.

## **5.5 Entwidmung Verwaltungs- zu Finanzvermögen**

Aktuell und bis zum Beginn der Sanierung wird die Liegenschaft Auf Musegg 1 aufgrund der Schullnutzung durch die Time-out-Klasse im Verwaltungsvermögen geführt. Deshalb wird die Projektierung im Verwaltungsvermögen realisiert. Da mit Beginn der Sanierung die Schullnutzung entfällt, liegt die Ausführung des Projekts im Finanzvermögen gemäss Art. 65 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 in der Kompetenz der Finanzdirektion (GO; sRSL 0.1.1.1.1). Mit Abschluss der Projektierung liegt ein Projekt mit klaren Vorgaben zur Nutzung, zu den Sanierungskosten und zur möglichen Rendite vor, welches der Finanzdirektorin im Rahmen einer Vorkonsultation vorgelegt wird.

Der Stadtrat wird mit dem Bericht und Antrag «Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2023–2026» im Herbst 2022 die Entwidmung der Liegenschaft Auf Musegg 1 beim Grosse Stadtrat beantragen. Nach der Entwidmung wird die Ausführung der Finanzdirektorin zur Beurteilung und allfälligen Genehmigung vorgelegt.

## **6 Sanierung und Umbau**

### **6.1 Energie und Raumkomfort**

Das Ziel ist, dass die sanierte Villa und die Remise den Gebäudestandard 2019.1 von EnergieSchweiz (Massstäbe für energie- und umweltgerechte Bauten von Energiestadt) erfüllen. Dies umfasst gemäss EnergieSchweiz Folgendes: «Gesamterneuerungen erreichen den Standard MINERGIE® für Neubauten (1. Priorität) oder für Modernisierungen (2. Priorität) sowie die ECO-Anforderungen. Die Vorgaben zu Komfortlüftungen können gelockert werden. Alternativ: Gesamterneuerungen sind kompatibel mit dem SIA-Effizienzpfad Energie (SIA-Merkblatt 2040). Eine Bestätigung von einer unabhängigen Stelle muss vorliegen (QS). Bei Gesamterneuerungen werden mindestens 20 Prozent des jahresbilanzierten Strombedarfs im, am oder auf dem Gebäude produziert.» Erneuerungen von Nicht-Wohnbauten (gastronomische Erdgeschossnutzung) erreichen die MINERGIE®-Zusatzanforderung für Beleuchtung.

Im Rahmen der Erarbeitung der Sanierungs- und Nutzungsstudie hat das Bauphysik- und Energiefachplanungsbüro Gartenmann Engineering AG erste mögliche Sanierungsmassnahmen evaluiert und die erforderlichen Eingriffe in die Bausubstanz mit der Kantonalen Denkmalpflege besprochen. In der Projektierungsphase ist abzuwägen, welche der folgenden Massnahmen maximal technisch möglich und inwiefern diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

#### **Energetische Verbesserung der Dachfläche**

Das Aufbringen einer Wärmedämmung im Inneren der Dachkonstruktion ist aus denkmalpflegerischer Sicht möglich, da diese Massnahme keinen Einfluss auf die Aussenansicht der Dachflächen nimmt.

#### **Energetische Verbesserung der Aussenwände**

Bei den Aussenwänden ist die denkmalpflegerisch wertvolle Gestaltung der Fassaden bei der Planung der Massnahmen zu berücksichtigen. Diese weisen viele Natursteinelemente auf, zum Beispiel bei Wandflächen und Fenstereinfassungen. Die Eckpilaster im 1. Obergeschoss sind aus Putz erstellt und stehen, ebenso wie die Fenstergewände, nur wenige Zentimeter über die angrenzenden und ebenfalls verputzten Wandfüllungen vor. Das Aufbringen einer starken Dämmschicht eliminiert diese gestalterischen Fassadenelemente nahezu gänzlich. Darum wird in der Projektierungsphase zusammen mit der Denkmalpflege und dem Energiefachplaner geprüft, ob der bestehende Aussenputz rückgebaut und durch einen Hochleistungsdämmputz in gleicher Stärke ersetzt werden kann. Gleiches gilt auch für den Einsatz eines solchen Putzes auf den Innenseiten der Aussenwände. Dabei sind die Konsequenzen für die raumseitigen Bauteilanschlüsse wie Stuckaturen, Fensterrahmen und Türeffassungen zu beachten.

#### **Energetische Verbesserung der Fenster**

Um die Fassadenansicht nicht zu verändern, bleiben die historischen Fenster erhalten. Die energetische Aufwertung wird hier mit einer zusätzlichen innen liegenden Fensterebene realisiert. Die entsprechende Planung wird in der Projektierungsphase in enger Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege abgestimmt.

### **Energetische Verbesserung der Bodenplatte**

Eine Dämmung des heute ungedämmten Bodens im Untergeschoss kann nur mit erheblichem baulichem Aufwand umgesetzt werden. Im Rahmen der nächsten Planungsphase wird eine Verlagerung des Dämmperimeters geprüft, sodass das Untergeschoss darin nicht mehr enthalten ist. Sollte dies als zielführender erkannt werden, wird nicht der Kellerboden, sondern die Kellerdecke gedämmt. Die Dämmung der Decke geht jedoch mit einer weiteren Reduzierung der bereits heute knappen Raumhöhe im Untergeschoss einher.

### **Wärmeerzeugung**

Die heutige Gasheizung wird ersetzt. Für die Wärmeerzeugung werden in der Projektierungsphase im Wesentlichen die Optionen Fernwärme ewl oder Wärmeverbund (zum Beispiel mit der Bramberg-Turnhalle) sowie einer Elektrowärmepumpe mit den Energieträgern Erdsonden und Luft geprüft. Weitere Wärmeerzeugungsarten wie Heizkessel mit Pellets und Partikelfilter und Heizkessel mit Holzschnitzeln und Partikelfilter werden ebenfalls untersucht, obgleich diese unter anderem aufgrund der Einschränkungen bei der Anlieferung sowie der erforderlichen Kaminhöhe von mindestens 1,5 m über die Museggmauer schwierig zu realisieren sind und darum voraussichtlich nicht in Betracht gezogen werden. Ziel der Prüfung ist die Ermittlung der am ökologischsten machbaren Variante.

### **Eigenstromerzeugung**

Eine Photovoltaikanlage ist aus denkmalpflegerischer Sicht des Kantons auf dem Dach der Villa nicht bewilligungsfähig. Die Dachflächen der Remise sind im Solarpotenzialkataster als nicht geeignet (blau = 200–799 kWh pro m<sup>2</sup> im Jahr) gekennzeichnet. Wie die Eigenstromerzeugung im Sinne des Gebäudestandards 2019.1 für die Villa und die Remise realisiert werden kann, wird im Rahmen der Projektierung geklärt. Geprüft wird unter anderem ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) mit dem «Kulturhof Hinter Musegg».

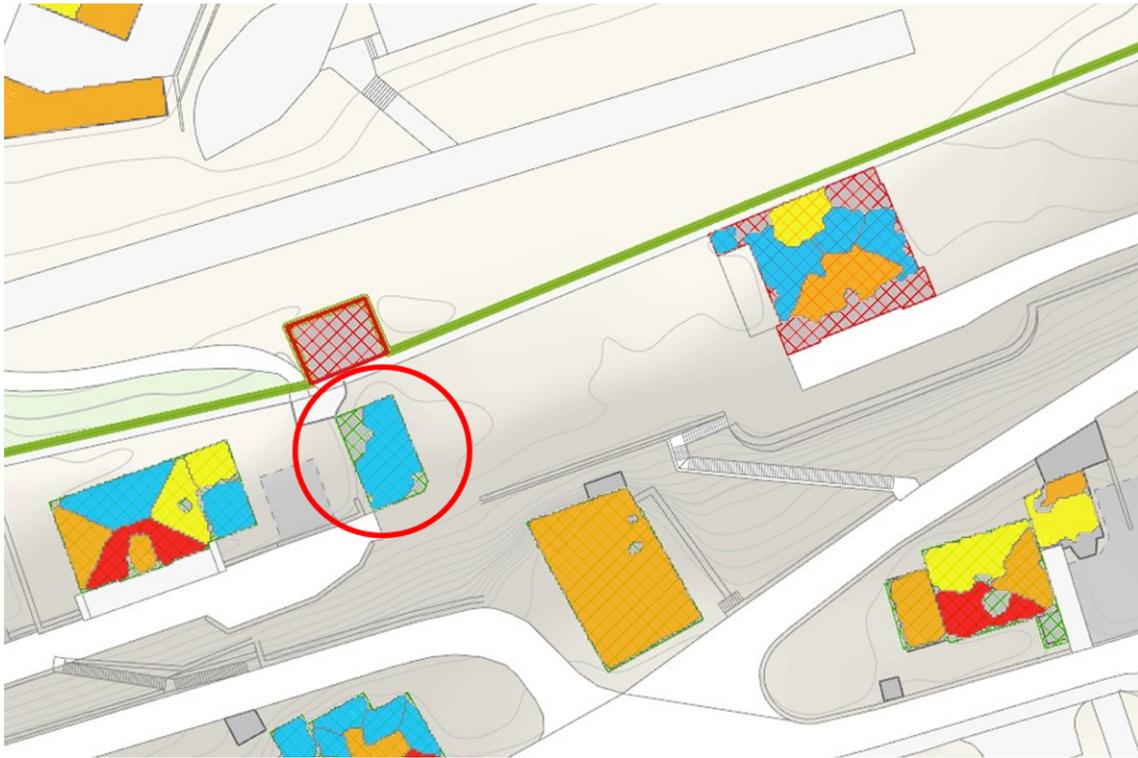


Abb. 10: Solarpotenzialkataster<sup>5</sup>

#### Eignung

- sehr gut (> 1'100 KWh pro m<sup>2</sup> im Jahr)
- gut (950–1'100 KWh pro m<sup>2</sup> im Jahr)
- mässig (800–949 KWh pro m<sup>2</sup> im Jahr)
- schlecht (200–799 KWh pro m<sup>2</sup> im Jahr)

#### Einschränkungen

- eingetragen im Kantonalen Denkmalverzeichnis (KDV)
- eingetragen im Bauinventar (BILU) als schützenswert
- eingetragen im Bauinventar (BILU) als erhaltenswert
- Ortsbildschutzzone

## 6.2 Gebäudestruktur

### 6.2.1 Innere Struktur

Die vorhandene innere Raumstruktur kann mit dem vorgeschlagenen Nutzungsmix beinahe unverändert weitergenutzt werden. Den grössten Eingriff in die Struktur stellt der nordseitige Lيفةinbau mit dem separaten neuen Zugang dar.

### 6.2.2 Äussere Struktur

Der Terrassenaufbau zwischen der Dachfläche und der Museggmauer wird zurückgebaut. Die damit einhergehende Bereinigung der Dachform wird seitens der Denkmalpflege begrüsst. Der an die Remise nordseitig angebaute Wandwinkel wird ebenfalls zurückgebaut. Der heute undefinierte Aussenraum zwischen Remise und Museggmauer kann so der Parkfläche zugeteilt werden.

<sup>5</sup> <https://www.geo.lu.ch/map/solarpotential>

### **6.3 Haustechnik**

Die gesamten Haustechnikinstallationen werden im Rahmen der Sanierung ersetzt. Gemeinsam mit der Kantonalen Denkmalpflege werden die möglichen Leitungsführungen für Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen definiert. Eine Komfortlüftungsanlage ist aus Sicht der Denkmalpflege nicht realisierbar. Um Feuchtigkeitsschäden vorzubeugen, werden in der Projektierungsphase, in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege, Entlüftungsanlagen für die Sanitärräume geplant.

### **6.4 Innenausbau**

Die Sanierungs- und Nutzungsstudie zeigt im Kapitel 3.7 «Bauteilschutz» mögliche Sanierungsmassnahmen des Innenausbaus auf. Unter anderem ist dies der sorgfältige Rückbau der verlegten Polyvinylchlorid-Bodenbeläge (PVC), um die darunterliegenden Parkettböden freizulegen. Diese werden so weit wie möglich saniert und wiederhergestellt.

Bei den Wänden werden die Raufasertapeten entfernt, um eventuell noch vorhandene ältere Tapeten freizulegen. Ebenso werden die in den 1960er-Jahren eingebauten Gipskartondecken im 1. Obergeschoss demontiert und die wahrscheinlich noch vorhandenen verputzten Decken mit Stuckaturen freigelegt und restauriert.

Die innen liegenden Faltläden (Sonnenschutz) sollen erhalten bleiben und werden saniert.

Im 1. Obergeschoss der Remise befindet sich eine Deckenverkleidung mit Krallentäfern. In der Projektierungsphase wird in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege deren Sanierung oder eine Ersatzmassnahme definiert.

### **6.5 Erdbebensicherheit**

Erdbebenertüchtigungen, die über die Minimalanforderungen hinausgehen, müssen anhand einer festzulegenden Restnutzungsdauer geplant werden. Im Rahmen der Projektierung wird die Verhältnismässigkeit einer Erdbebenertüchtigung gemäss SIA-Norm 269/8 anhand der Investitionskosten und der Personenbelegung beurteilt.

### **6.6 Brandschutz**

Die künftige Nutzungseinheit Gastronomie und die beiden Wohneinheiten müssen jeweils separate Brandabschnitte bilden. Die in diesem Zusammenhang an den Geschossdecken erforderlichen Massnahmen werden in der Projektierungsphase in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege und der Gebäudeversicherung erarbeitet.

Im Erd- und Untergeschoss sowie im Treppenhaus wird eine Brandmeldeanlage eingebaut. In den Wohnungen kann auf eine Brandmeldeanlage verzichtet werden. Der Fluchtweg für die Geschosswohnungen wird über den Erschliessungsbereich, die nordseitig neu angeordnete Terrasse im 1. Dachgeschoss und über die Museggmauer gewährleistet. Der Erschliessungsbereich wird als separater Brandabschnitt und als Fluchttreppenhaus ausgebildet. Die Treppenanlage im Erdgeschoss kann in ihrer ursprünglichen Form erhalten bleiben und benötigt keine zusätzlichen Brandschutzabschlüsse.

## **6.7 Hindernisfreiheit**

Der nordseitige Lifteinbau ermöglicht künftig eine hindernisfreie Erschliessung. Das Hauptgebäude wird gemäss der SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» saniert. Barrierefrei erschlossene Toilettenanlagen sind im Untergeschoss vorgesehen. Die öffentlich zugänglichen Flächen im Erdgeschoss werden hindernisfrei zugänglich sein. In der Remise ist kein Lifteinbau geplant. Eine Optimierung der Umgebung für die hindernisfreie Erschliessung wird angestrebt.

## **6.8 Schimmelpilz**

Im Hauptgebäude wird Schimmelbefall lediglich vermutet. Im Rahmen der Projektierungsphase wird ein allfälliger Schimmelpilzbefall des Hauptgebäudes untersucht und ein Sanierungsvorschlag erarbeitet.

Im Gegensatz dazu ist der Schimmelbefall in der Remise sehr stark. Ein im August 2018 durch das Atelier Neidhart erarbeitetes Sanierungskonzept für die Remise wird bei der Instandsetzung des Gebäudes berücksichtigt und umgesetzt. Der heute vorhandene Schimmelpilz muss mit Schutzmassnahmen entfernt und fachgerecht entsorgt werden. Um erneutem Schimmelpilzbefall vorzubeugen, muss das Mauerwerk entfeuchtet und gegen Erdfeuchte und aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet werden. Nach der Sanierung der Gebäudehülle wird die Schimmelpilzproblematik bei korrekter Nutzung (Luftaustausch) behoben sein.

## **6.9 Schadstoffe**

Die mit Schadstoffen verunreinigten Materialien werden bei der Sanierung fachgerecht ausgebaut und entsorgt.

## **6.10 Aussenraum**

Im Zuge der Gebäudesanierung werden auch die gesamten Umgebungsbauwerke und Beläge der Parzelle saniert. Neben den Stützmauern, welche im nachfolgenden Kapitel behandelt werden, sind dies der Kiesbelag im Bereich der Villa sowie auch der Asphaltbelag der Strassenzufahrt. Ebenfalls müssen das östliche und das westliche obere Zugangstor ausgebessert werden. Das Haupttor bei der Zufahrt benötigt einen neuen Farbanstrich. Für die künstliche Grotte werden in der Projektierungsphase die Sanierungsmassnahmen erarbeitet, und die Reaktivierung der Wasserzufuhr wird geprüft. Die Aussenbeleuchtung wird ersetzt, und Veloabstellanlagen werden bereitgestellt.

Die Massnahmen für die Sanierung des Bereiches «öffentlicher Grund» sind oben enthalten. Die dazu notwendigen Investitionen sind unter Kapitel 9.1 aufgeführt. Die Projektierungskosten für diesen Sanierungsbereich sind unter Kapitel 9.3 eingerechnet und werden mit diesem Bericht und Antrag beantragt.

### 6.10.1 Stützmauer

Der Teilbereich 5077 gemäss der Abbildung 7 wurde bereits im Jahr 2017 in der Verantwortung der Dienstabteilung Tiefbauamt saniert. Die restlichen Mauerteile sind unterschiedlich stark sanierungsbedürftig. Gemäss heutigem Planungsstand und dem Überprüfungsbericht mit Massnahmenkonzept der Firma Basler & Hofmann vom 14. Dezember 2017 sind folgende Massnahmen notwendig:

- Der Mauerabschnitt 5012 muss mit Felsankern gesichert werden. Weiter müssen schadhafte Natursteine ersetzt und das gesamte Mauerwerk neu verputzt werden.
- Die Stützmauer 5073 ist in schlechtem Zustand. Das Massnahmenkonzept beinhaltet zwei Instandsetzungsvarianten: In der Variante 1 wird die Mauer saniert und mit Felsankern gesichert. Die dazu notwendigen Ankerplatten können wegen der geringen Mauerdicke nicht verdeckt montiert werden. Die bereits erfolgte Mauerdeformation wie auch die schiefen Treppenstufen sind nicht korrigierbar. Das Geländer wird durch eine normgerechte Absturzsicherung ersetzt. Die Variante 2 sieht einen Totalersatz durch eine betonierte Mauer mit Natursteinvorsatz und neuer Treppe vor. Mit der Variante 2 wird eine einwandfreie neue Mauer mit Natursteinsichtfläche erstellt, welche den aktuellen Normen und Bedürfnissen entspricht und über eine längere Zeitperiode unterhalts- und überwachungsfrei ist. In den aufgeführten Investitionskosten im Kapitel 9.1 ist die teurere Variante 2 eingerechnet. Im Rahmen der Projektierung wird geprüft, ob die Variante 1 baurechtlich umsetzbar ist. Falls dies so ist, wird diese günstigere Variante gewählt, zumal ein Erhalt dem Denkmalschutz dient.
- Der Mauerabschnitt 5076 ist grundsätzlich in einem guten Zustand. Ausser der Instandsetzung der Treppenstufen und dem Geländerersatz sind keine Sanierungsmassnahmen notwendig.

## 7 Planerevaluation

Die Sanierung der Villa Auf Musegg 1 und der zugehörigen Remise stellt aufgrund deren Schutzstatus eine Aufgabe mit hohem denkmalpflegerischem Anspruch dar. Städtebaulich und architektonisch besteht nur ein sehr geringer Gestaltungsspielraum. Zudem müssen die zu beauftragenden Fachpersonen Erfahrung im Bereich der energetischen Sanierung historisch wertvoller Bausubstanz mitbringen. Aufgrund der zu erwartenden Honorarsumme von über Fr. 250'000.– werden die Architekturleistungen auf der Grundlage von Leistungsunterlagen in einem offenen, zweistufigen selektiven Verfahren vergeben. Im Rahmen der ersten Stufe ab Spätsommer 2021 können sich interessierte Architekturbüros unter Angabe entsprechender Referenzen um die Möglichkeit zur Offerteingabe bewerben. Nach einem noch zu erstellenden Kriterienkatalog und unter Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege werden drei bis fünf Architekturbüros zur Eingabe einer Leistungs-offerte eingeladen. Mit diesem Verfahren und einer engen Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege kann die erforderliche Planungsqualität sichergestellt werden.

Die zu erwartenden Honorare für die Landschaftsarchitektur sowie für alle weiteren am Projekt beteiligten Fachplaner und Spezialistinnen liegen jeweils unterhalb des vergaberechtlichen Schwellenwertes von Fr. 250'000.–. Die entsprechenden Leistungen werden darum im Einladungsverfahren vergeben.

## 8 Termine

Der nachfolgende Grobterminplan zeigt vorbehältlich einer Entwidmung ins Finanzvermögen einen zeitlich optimalen Ablauf für das weitere Vorgehen auf. Aktuell wird davon ausgegangen, dass das sanierte Gebäude im Sommer 2024 bezugsbereit ist.

- |   |                |
|---|----------------|
| ▪ B+A Sonderkredit für die Projektierung im Grossen Stadtrat          | 20. Mai 2021   |
| ▪ Ablauf fakultatives Referendum                                      | August 2021    |
| ▪ Planersubmissionen  | September 2021 |
| ▪ Abschluss Vor-/Bauprojekt   | Februar 2022   |
| ▪ Baugesuch <sup>6</sup>  | Juni 2022      |
| ▪ Entwidmung ins Finanzvermögen (B+A: «AFP 2023–2026», November 2022) | 1. Januar 2023 |
| ▪ Vorlage Ausführung bei der Finanzdirektorin                         | Januar 2023    |
| ▪ Baubewilligung (ohne Einsprachen)                                   | Dezember 2022  |
| ▪ Start Ausführungsplanung, Submissionen <sup>7</sup>                 | Januar 2023    |
| ▪ Baubeginn   | Juni 2023      |
| ▪ Bezug   | ab Juni 2024   |

---

<sup>6</sup> Üblicherweise erfolgt die Baueingabe nach Ablauf der Frist des fakultativen Referendums, in diesem Fall des B+A: «Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2023–2026». Aufgrund der Dringlichkeit der Sanierung wird abweichend vom üblichen Verfahren das Baugesuch bereits vor dem Beschluss des AFP eingereicht.

<sup>7</sup> Voraussetzung ist die vorgängige Bewilligung durch die Finanzdirektorin im Januar 2023.

## 9 Übersicht Finanzen

### 9.1 Investitionskosten

Für Vorstudien zur Sanierung, die Erstellung von Nutzungsvarianten, für denkmalpflegerische Bestandsaufnahmen und Gutachten, für ein digitales Gebäudeaufmass und weitere Untersuchungen wurden in den Jahren 2016–2020 rund Fr. 240'000.– investiert.

Für die Projektierungsphase sind in der Investitionsplanung für die Jahre 2021–2022 Fr. 700'000.– als Sonderkredit für die Projektierung eingestellt. Für den Fall, dass die Finanzdirektorin der Ausführung und der Grosse Stadtrat der Entwidmung zustimmt, erfolgt eine gemeinsame Verschiebung des Buchwerts und aktivierten Projektierung ins Finanzvermögen.

Die Architekten weisen in der Machbarkeitsstudie eine Grobkostenschätzung von 6,5 Mio. Franken aus. Die Kalkulation für die Sanierungskosten basiert auf Flächenauszügen, Volumenberechnungen sowie auf Kennwerten von Referenzbauten. In der Grobkostenschätzung der Architekten fehlen die Kosten für die Sanierung der Stützmauer, für die Sanierung der gesamten Umgebungsfläche, für den Eigenaufwand der Dienstabteilung Immobilien sowie für Kunst und Bau. In der nachfolgenden Aufstellung sind diese Positionen enthalten.

Grobkostenschätzung Investitionen, +/-25 Prozent:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	80'000.–
BKP 2 Gesamtsanierung Villa und Remise	Fr.	5'330'000.–
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0.–
BKP 4 Umgebung	Fr.	420'000.–
BKP 4 Sanierung Stützmauern	Fr.	360'000.–
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	1'050'000.–
BKP 7 Kunst und Bau	Fr.	60'000.–
BKP 9 Ausstattungen	Fr.	0.–
<b>Total approximative Investitionskosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>7'300'000.–</b>

Da für die gastronomische Infrastruktur der Erdgeschossnutzung keine gewerbliche Küche benötigt wird, sind unter BKP 3 keine Kosten erfasst. Die Kosten für ein Thekenmöbel mit Spüle und Kühlmöglichkeiten sind in BKP 2 enthalten. Die Beschaffung des Mobiliars für die Gastronomie obliegt der Betreiberschaft, weshalb auch unter BKP 9 keine Kosten aufgeführt sind.

In den approximativen Investitionskosten von 7,3 Mio. Franken sind Projektierungskosten von 0,72 Mio. Franken enthalten. In der aktuellen Projektphase lassen sich die finanziellen Folgen verschiedener künftiger Abklärungen (zum Beispiel Bauteilsondagen) nur grob abschätzen. Der Stadtrat wird die Kostenentwicklung im Rahmen der Projektierung kritisch verfolgen und Möglichkeiten für Einsparungen ausloten.

Gestützt auf diese approximative Investitionskostenschätzung von total 7,3 Mio. Franken wird mit diesem Bericht und Antrag ein Sonderkredit für die Projektierung von 0,72 Mio. Franken beantragt.

## 9.2 Subventionsbeiträge der Denkmalpflege

Da die Villa Auf Musegg 1 im Kantonalen Bauinventar als schützenswert verzeichnet ist und sich im unmittelbaren Umgebungsschutz der Museggmauer befindet, wird die Projektierung von der Denkmalpflege des Kantons Luzern begleitet. Der fachgerechte Umgang mit der historischen Bau- substanz führt zu Mehrkosten, die subventionsberechtigt sind. An schützenswerte Objekte, die nicht im Kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen sind, kann maximal ein Pauschalbetrag in der Höhe von Fr. 50'000.– geleistet werden. An geschützte Denkmäler werden Staatsbeiträge abhängig von ihrer Einstufung ausgerichtet.

Im Rahmen der Projektierung wird deshalb geprüft, ob eine Unterschutzstellung des Gebäudes beantragt werden soll. Die bauhistorische Bedeutung sowie die prominente Lage im Umgebungs- schutz der national eingestuften Museggmauer würden dies rechtfertigen. In diesem Fall kann mit markant höheren Staatsbeiträgen an die subventionsberechtigten denkmalrelevanten Massnah- men gerechnet werden, die zum heutigen Zeitpunkt noch nicht kostengenau angegeben werden können. Auf der Basis des aktuellen Planungsstandes wird ein geschätzter Staatsbeitrag von rund Fr. 500'000.– ausgewiesen. Subventionsberechtigt sind die Kosten der fachgerechten Erhaltung und Restaurierung von Denkmälern, sofern sie die ordentlichen Unterhaltskosten übersteigen.

## 9.3 Aufwendungen für die Projektierung

BKP 10 Vorbereitungsarbeiten Bestandsaufnahmen und Sondagen Erschliessungsleitungen	Fr.	60'000.–
BKP 29 Honorare Teilleistungen Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren Architekt, Landschaftsarchitekt, Bauingenieur, Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Sanitäringenieure, Schadstoffexperte, Bauphysiker, Brandschutzexperte	Fr.	510'000.–
BKP 51 Bewilligungsgebühren <sup>8</sup>	Fr.	25'000.–
BKP 52 Baunebenkosten Druckkosten, Kopien, Dokumentation (zirka 4 % der Honorarsumme)	Fr.	20'000.–

---

<sup>8</sup> Da das Baugesuch vor der Genehmigung des Berichtes und Antrages: «Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2023–2026» eingereicht wird, werden die Aufwendungen für die Bewilligungsgebühren mit dem vorliegenden Bericht und Antrag «Sonderkredit für die Projektierung» beantragt.

BKP 55 Eigenleistungen IMMO (SIA-Phase 3)	Fr.	70'000.–
BKP 58 Reserven <sup>9</sup> (zirka 5 % der Projektierungskosten)	Fr.	35'000.–
<b>Total Projektierung</b>	<b>Fr.</b>	<b>720'000.–</b>

## 10 Kreditrecht und zu belastendes Konto

In der aktuellen Investitionsplanung 2021–2024 sind für das Projekt I514011.02 «Auf Musegg 1, Projektierung Gesamtanierung/Neunutzung» Investitionsausgaben von insgesamt 0,39 Mio. Franken enthalten. Für die nächste Investitionsplanung werden die Kreditsumme und die Jahrestanchen angepasst.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird ein Sonderkredit für die Projektierung in der Höhe von 0,72 Mio. Franken beantragt. Für die Bewilligung einer entsprechenden Ausgabe ist nach Art. 69 lit. b Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 (GO; sRSL 0.1.1.1.1) der Grosse Stadtrat zuständig. Dessen Beschluss unterliegt nach Art. 68 lit. b Ziff. 3 GO dem fakultativen Referendum.

Die mit dem beantragten Sonderkredit zu tätigen Aufwendungen sind dem Projekt I514011.02 wie folgt zu belasten: Fibukonto 5040.02 (Hochbau Projektierung): 0,72 Mio. Franken.

## 11 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, für die Planung eines Vor- und Bauprojekts mit Kostenberechnung für die Gesamtanierung der Villa Auf Musegg 1 und der Remise einen Sonderkredit von 0,72 Mio. Franken zu bewilligen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 17. März 2021



Beat Züsli  
Stadtpäsident



Michèle Bucher  
Stadtschreiberin



<sup>9</sup> Um der Komplexität der Planungsaufgabe für das denkmalgeschützte Objekt gerecht zu werden und da noch nicht alle Schadensbilder vollumfänglich bekannt sind (zum Beispiel Schimmelpilzbefall), wurde der Reservebetrag von den sonst üblichen 2 Prozent auf 5 Prozent der Projektierungskosten erhöht.

## Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 5 vom 17. März 2021 betreffend

### **Villa Auf Musegg 1: Gesamtsanierung Sonderkredit für die Projektierung,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 68 lit. b Ziff. 3 und Art. 69 lit. b Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

#### **beschliesst:**

- I. Für die Planung eines Vor- und Bauprojekts mit Kostenberechnung für die Gesamtsanierung der Villa Auf Musegg 1 und der Remise wird ein Sonderkredit von 0,72 Mio. Franken bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 20. Mai 2021

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Lisa Zanolla  
Ratspräsidentin



Michèle Bucher  
Stadtschreiberin



## **Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates**

Zu B+A 5/2021 «Villa Auf Musegg 1: Gesamtanierung; Sonderkredit für die Projektierung»

Die **Protokollbemerkung 1** zu Kapitel 4 «Projektziele» auf Seite 22 f. lautet:

«Die öffentlich zugängliche Nutzung des Erdgeschosses sowie des Parks ist langfristig sicherzustellen.»

Die **Protokollbemerkung 2** zu Kapitel 5.1 «Rahmenbedingungen» auf Seite 23 f. lautet:

«Der Stadtrat wird aufgefordert, im Rahmen der Ausschreibung für die Betreiber/innen des Cafés die Integration einer sozialen Institution zu prüfen, sei es als Betreiber oder als Zulieferer.»

Die **Protokollbemerkung 3** zu 5.3.1 «Öffentliche Erdgeschossnutzung» auf Seite 27 f. lautet:

«Der Stadtrat prüft, ob nicht auch ein vollwertiger Restaurationsbetrieb möglich wäre.»

Die **Protokollbemerkung 4** zu 5.3.1 «Öffentliche Erdgeschossnutzung» auf Seite 27 f. lautet:

«Die Stadt prüft, ob ein öffentliches WC rund um die Uhr installiert werden kann.»

Die **Protokollbemerkung 5** zu 5.3.1 «Öffentliche Erdgeschossnutzung» auf Seite 27 f. lautet:

«Auf den Einbau eines Lifts wird verzichtet, solange die Rollstuhlgängigkeit gewährleistet bleibt.»

Die **Protokollbemerkung 6** zu Kapitel 5.3.3 «Nutzung der Remise» auf Seite 29 lautet:

«Der Stadtrat prüft, ob eine andere Nutzung der Remise möglich ist.»



## **Anhang**

### **Sanierungs- und Nutzungsstudie, Nutzungsszenarien 1–3**

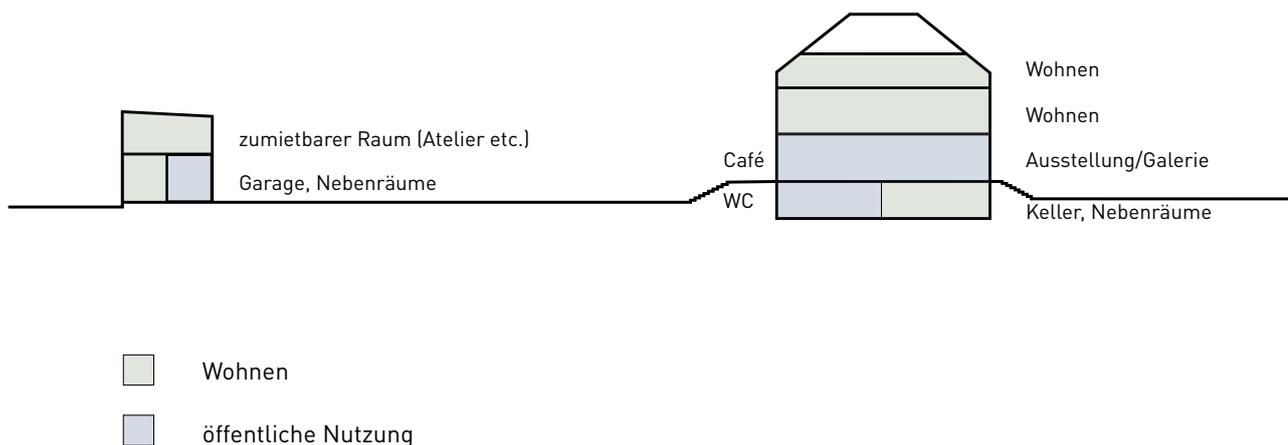
# 4 Nutzungsvarianten

## 4.1 Szenario 1

EG öffentliche Nutzung, OG Wohnen

## 4.1 Szenario 1

### EG öffentliche Nutzung, OG Wohnen



#### Erdgeschoss

Das öffentlich zugängliche Café im Erdgeschoss verfügt über eine einfache Infrastruktur, d.h. ohne Küche für eigene Speisenproduktion. Stadtbewohner und Touristen nutzen es vor allem als Sommercafé mit grosszügiger Gartenwirtschaft, z.B. im Zusammenhang mit dem Besuch der Museggmauer oder des Uhrenmuseums. Das Angebot umfasst vorwiegend Getränke und einfache Speisen mit hohem Convenience-Anteil. Im Winter beschränkt sich der Betrieb auf die zwei Innenräume im Erdgeschoss. Das Ökonomiegebäude kann als Ergänzung zum Betrieb, z.B. als Winterlager für das Gartenmobiliar genutzt werden.

Die Toiletten befinden sich im Untergeschoss. Die hindernisfreie Erschliessung aller Geschosse über den Lift ist möglich. Die Villa Musegg wurde ursprünglich als Sommerwirtschaft erbaut. Es sind deshalb kaum Eingriffe in die historische Bausubstanz nötig.

Die Variante eines Restaurants mit Produktionsküche ist im Szenario 2 beschrieben.

#### Obergeschosse

Die Wohnnutzung der Obergeschosse ist in zwei Varianten aufgezeigt: als grosszügige Maisonette entsprechend dem Villenstandard oder in Form von Geschosswohnungen.

1.1 Bei einer Maisonettewohnung beginnt der private Bereich im 1. Obergeschoss. Die Grosszügigkeit der Wohn- und Schlafräume entspricht der vorhandenen Primärstruktur. Die neuen Eingriffe beschränken sich auf die Bäder und die Küche.

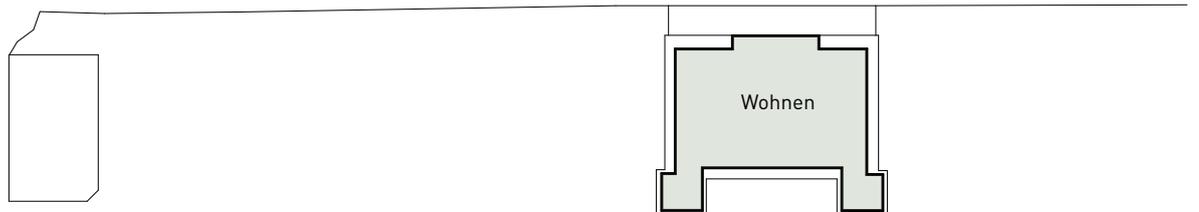
1.2 Die Geschosswohnungen bedingen grössere Veränderungen, sowie Kompromisse in der internen Organisation und der Raumqualität.

Bei einer Nutzung mit verschiedenen Nutzungseinheiten muss das bestehende, holzverkleidete Treppenhaus im OG abgeschlossen und für die Obergeschosse eine separate Fluchttreppe zum Wehrgang der Museggmauer errichtet werden. Raumteile der Nutzungseinheiten (Boden-Wände) müssen Ei60 genügen.

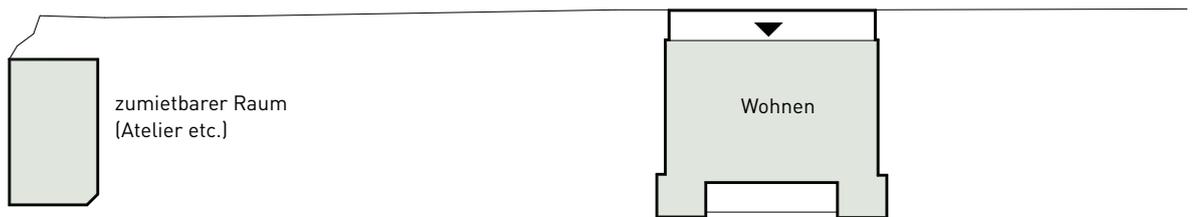
Die Lärmimmissionen von der Gastwirtschaft sind abhängig von deren Betriebszeiten. Der geringe Schallschutz entspricht nicht einem üblichen Anspruch im gehobenen Segment.

### 4.1 Szenario 1

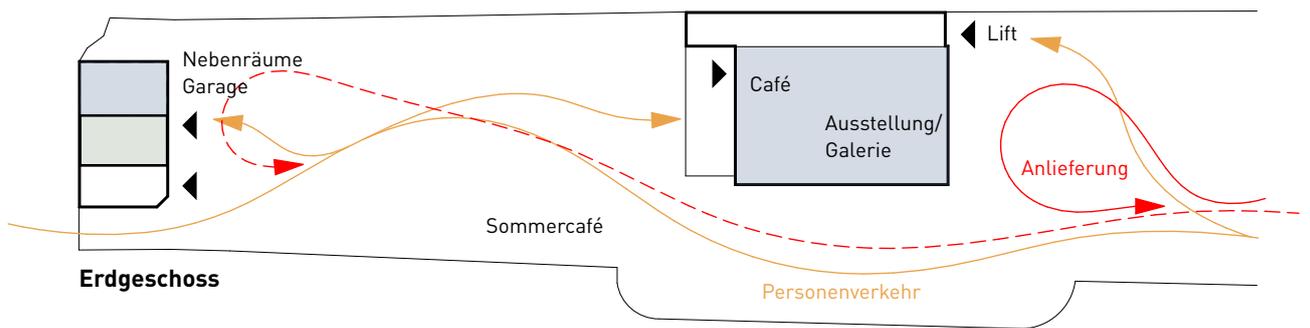
EG öffentliche Nutzung, OG Wohnen



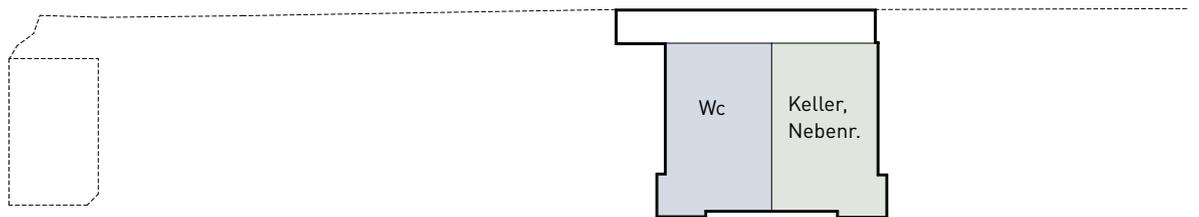
1. Dachgeschoss



1. Obergeschoss



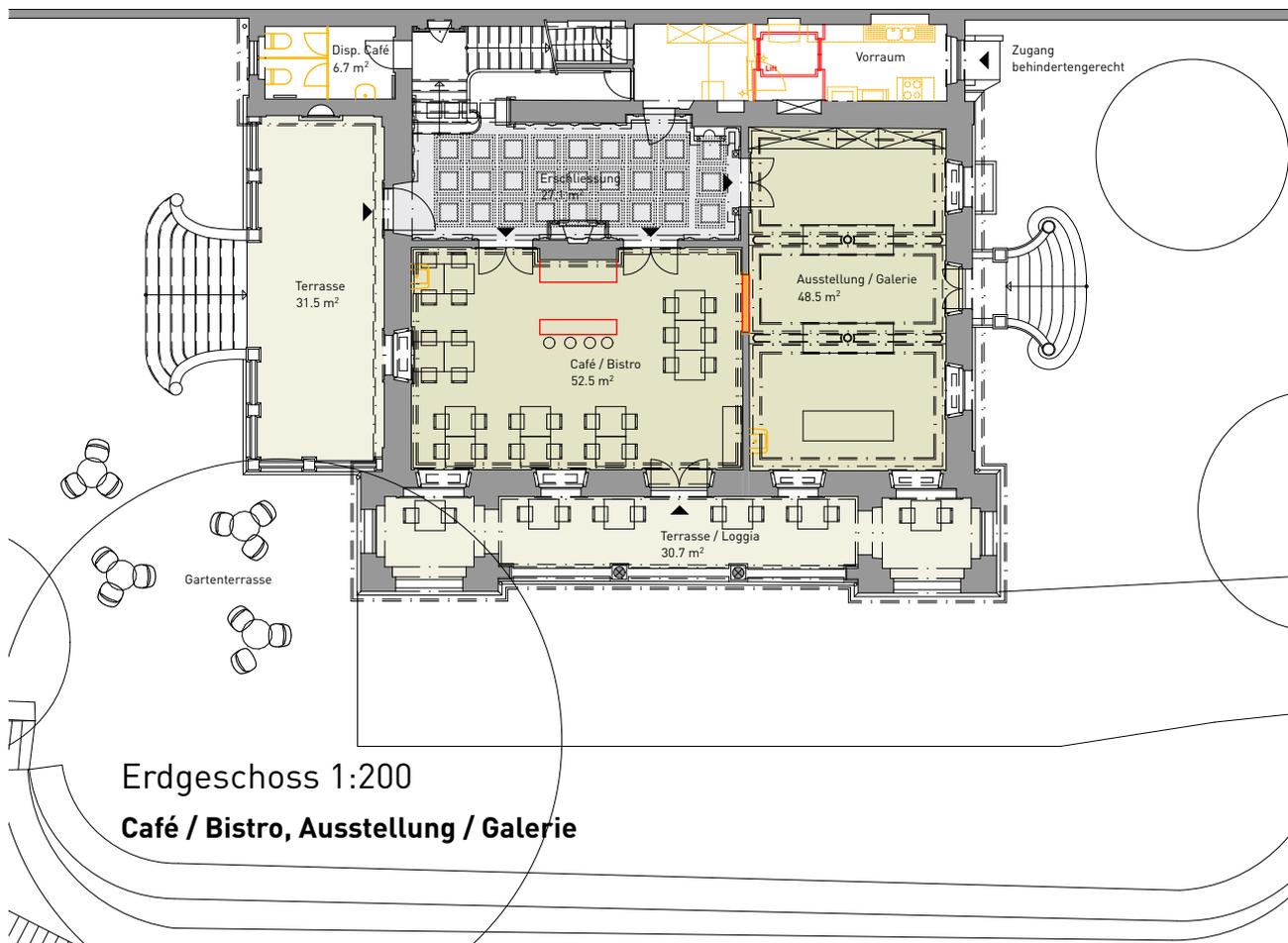
Erdgeschoss



Untergeschoss

## 4.1 Szenario 1

EG öffentliche Nutzung, OG Wohnen



### öffentliche Nutzung

Café / Bistro HNF ca. 50 m<sup>2</sup>

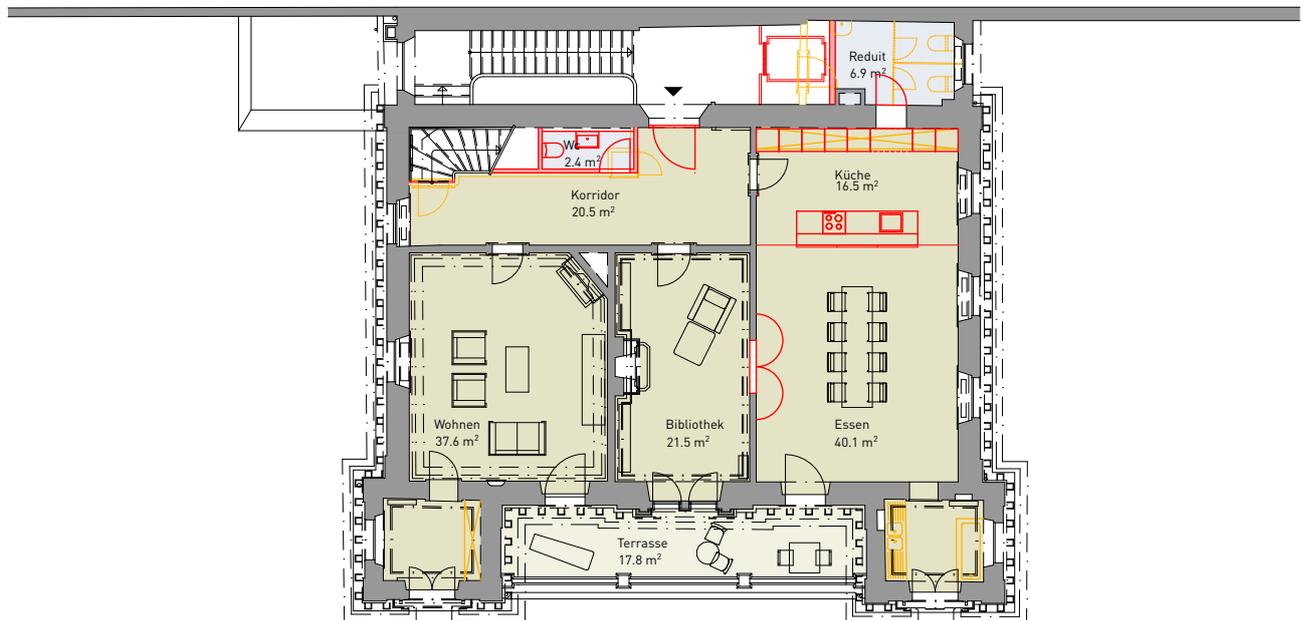
Ausstellung / Galerie HNF ca. 45 m<sup>2</sup>

### Bemerkungen

- Raumhöhe ca. 3.15 m
- Decke zum OG Ei60

## 4.1 Szenario 1.1

EG öffentliche Nutzung, OG Wohnen



1. Obergeschoss 1:200

### Szenario 1.1 gehobenes Wohnen (Maisonette)

#### Wohnen

Maisonette 6.5 Zimmer Wohnung HNF Total ca. 265 m<sup>2</sup>

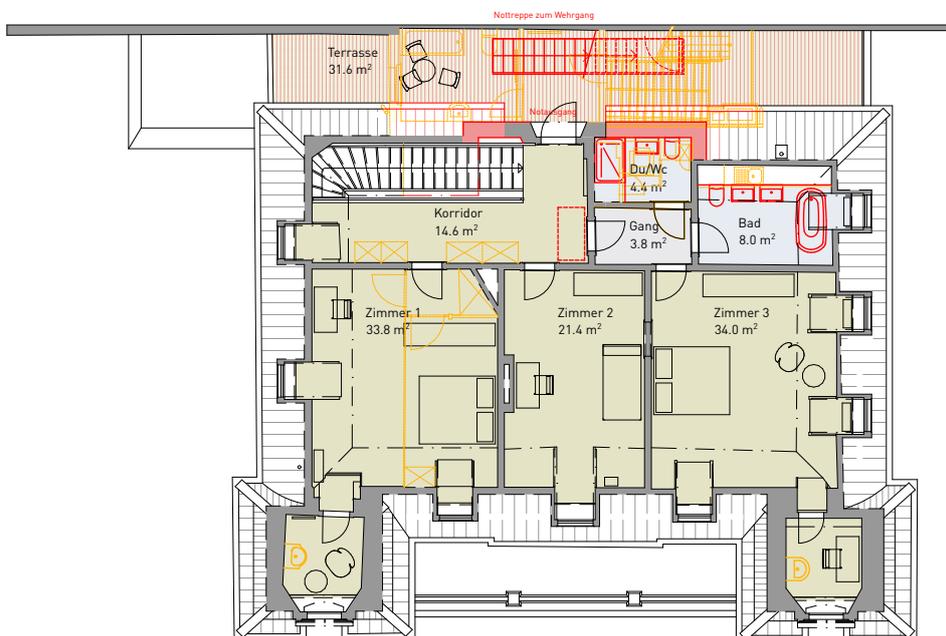
1.OG HNF ca. 145 m<sup>2</sup>

#### Bemerkungen

- Raumhöhe ca. 2.80 m
- Installationen Küche über EG

## 4.1 Szenario 1.1

EG öffentliche Nutzung, OG Wohnen



1. Dachgeschoss 1:200

### Szenario 1.1 gehobenes Wohnen (Maisonette)

#### Wohnen

Maisonette 6.5 Zimmer Wohnung

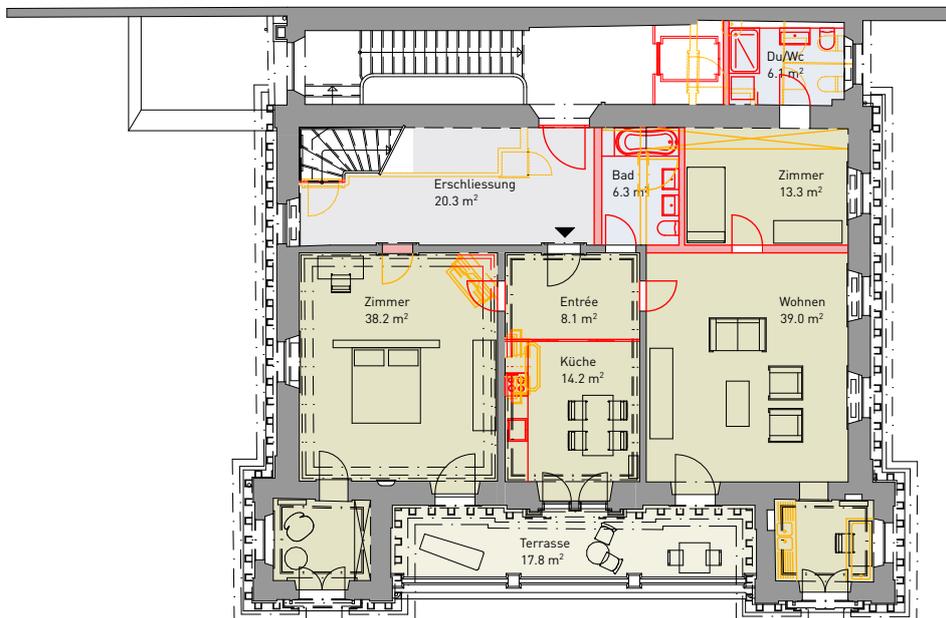
1.DG HNF ca.120 m<sup>2</sup>

#### Bemerkungen

- Raumhöhe ca. 2.25 m, wenn der Kehlboden bestehen bleibt
- nicht behindertengängig

## 4.1 Szenario 1.2

EG öffentliche Nutzung, OG Wohnen



1. Obergeschoss 1:200

### Szenario 1.2 Geschosswohnung

#### Wohnen

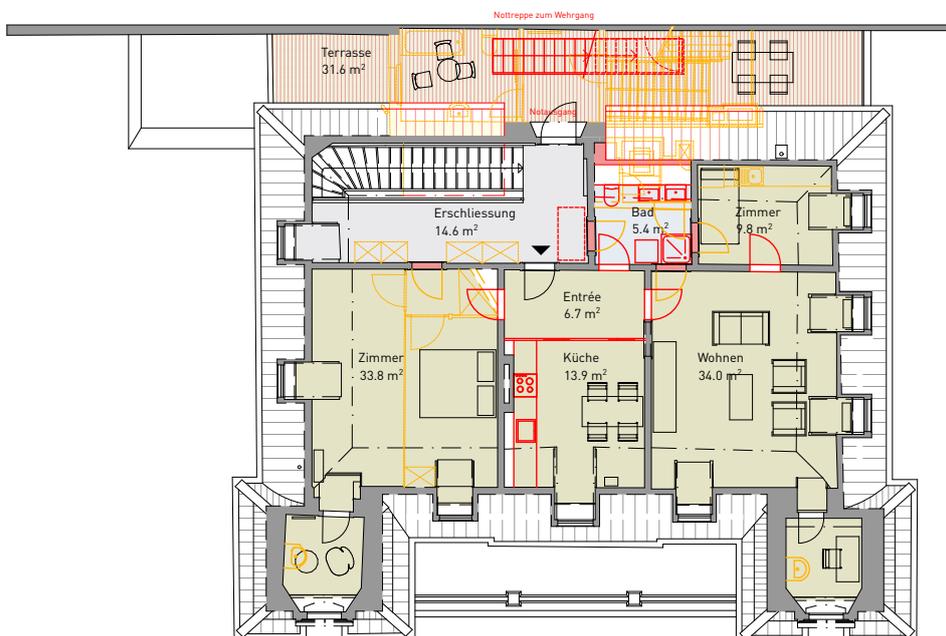
Geschosswohnung 3.5 Zimmer Wohnung HNF ca. 125 m<sup>2</sup>

#### Bemerkungen

- Raumhöhe ca. 2.80 m
- Installationen Küche über EG
- Wände und Decken der Wohneinheiten Ei60

## 4.1 Szenario 1.2

EG öffentliche Nutzung, OG Wohnen



1. Dachgeschoss 1:200

### Szenario 1.2 Geschosswohnung

#### Wohnen

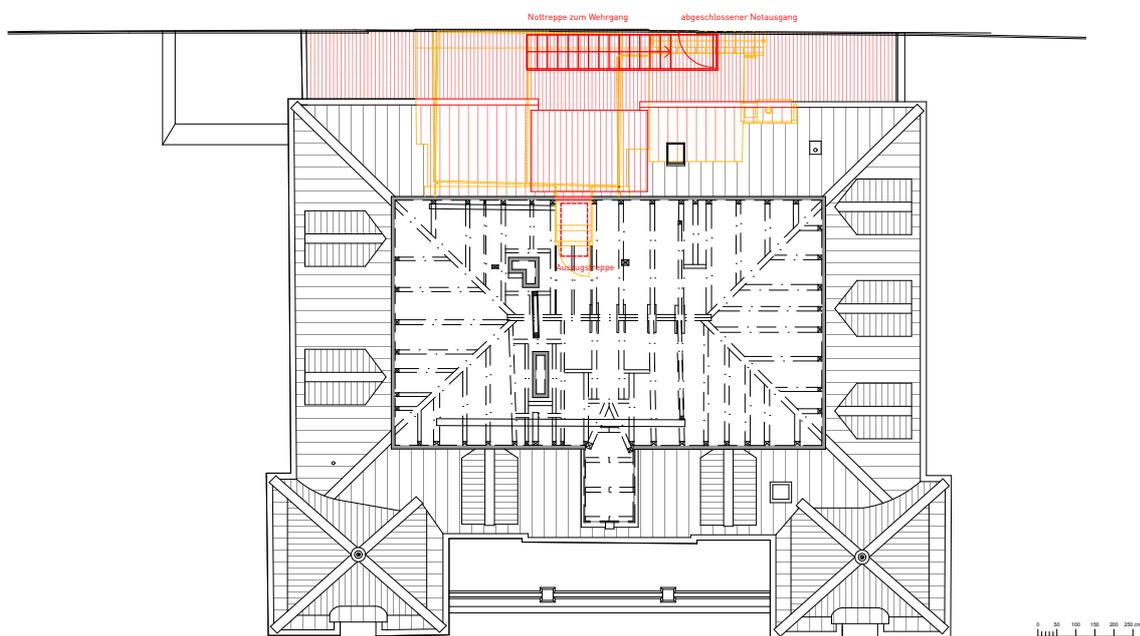
Geschosswohnung 3.5 Zimmer Wohnung HNF ca. 100 m<sup>2</sup>

#### Bemerkungen

- Raumhöhe ca. 2.25 m, wenn der Kehlboden bestehen bleibt
- nicht behindertengängig
- Wände und Decken der Wohneinheiten Ei60

## 4.1 Szenario 1

EG öffentliche Nutzung, OG Wohnen

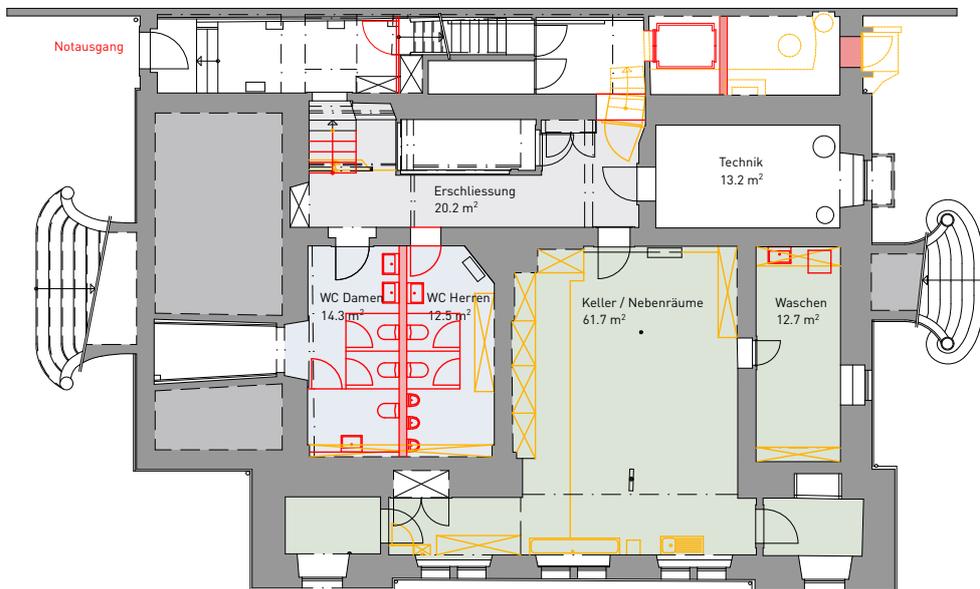


1. Obergeschoss 1:200

**Szenario 1.1 und 1.2 Kehlboden (Estrich Wohnungen)**

## 4.1 Szenario 1

EG öffentliche Nutzung, OG Wohnen



Untergeschoss 1:200

**WC-Anlagen, Nebenräume, Technik**

### Bemerkungen

- Bodenplatte ca. 30 cm tiefer gesetzt
- Raumhöhe ca. 2.50 m

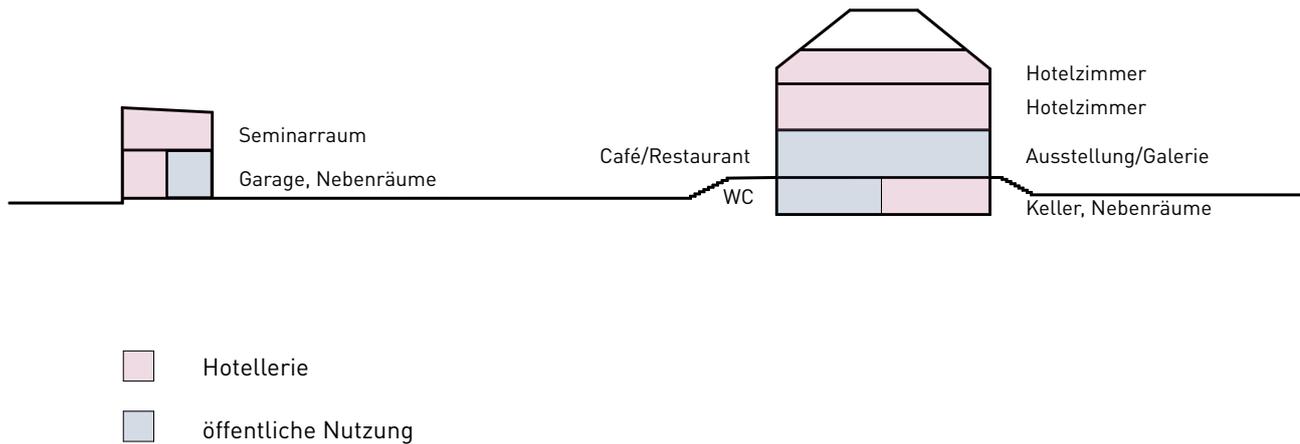
# 4 Nutzungsvarianten

## 4.2 Szenario 2

EG öffentliche Nutzung, OG Hotellerie

## 4.2 Szenario 2

### EG öffentliche Nutzung, OG Hotellerie



#### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss sind 2 Varianten Gastwirtschaft aufgezeigt: Eine einfache Sommerwirtschaft, wie im Szenario 1 bereits beschrieben, in Kombination mit einem Bed & Breakfast in den Obergeschossen und als Alternative ein Speiserestaurant in Kombination mit einer gehobenen Hotel-Dependance.

Die Produktionsküche des Speiserestaurants befindet sich im Untergeschoss, wie dies im Ursprungszustand der Fall war.

Dafür sind erhebliche Aufwändungen für den Brandschutz und separate Notausgänge aus dem Untergeschoss zu tätigen.

#### Obergeschosse

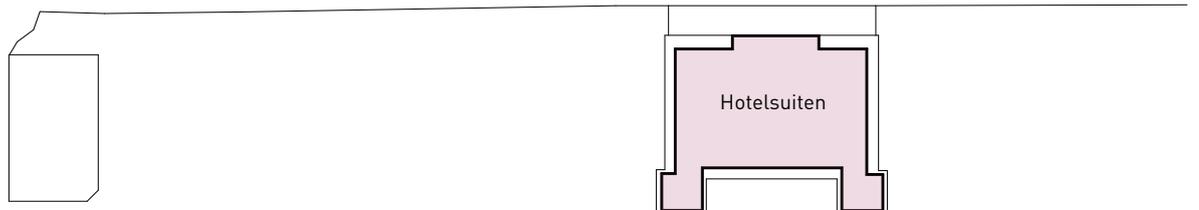
Die Variante Bed & Breakfast richtet sich an Touristen, welche die Atmosphäre eines historischen Gebäudes, die zentrale Lage und die Aussicht schätzen.

Für die gehobene Hotel-Dependance werden die Suiten mit luxuriösen Bädern ausgestattet.

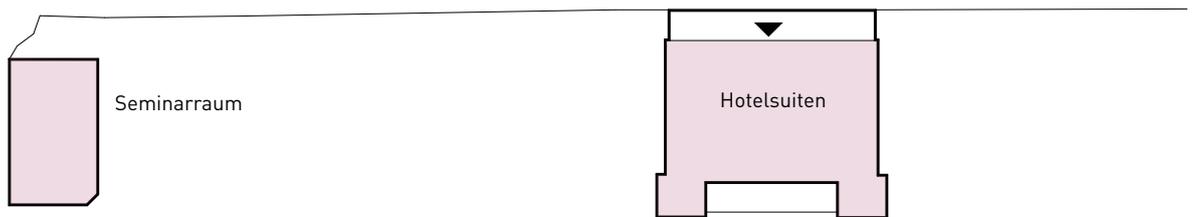
Bei der Nutzung mit verschiedenen Nutzungseinheiten sind erhebliche Nachbesserungen für den Brandschutz notwendig, es müssen alle Zimmertrennwände und Decken für Ei60 nachgebessert werden. Zudem wird ein Vollschutz mit einer Brandmeldeanlage vorgeschrieben werden. Das bestehende, holzverkleidete Treppenhaus muss im OG abgeschlossen und für die Obergeschosse eine separate Fluchttreppe zum Wehrgang der Museggmauer errichtet werden.

## 4.2 Szenario 2

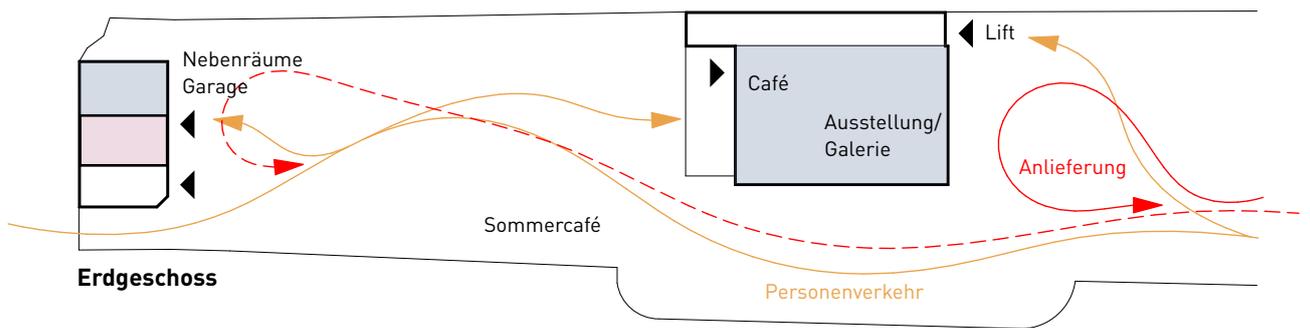
EG öffentliche Nutzung, OG Hotellerie



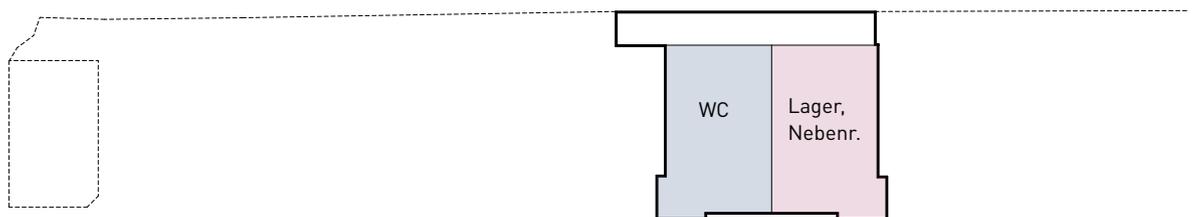
1. Dachgeschoss



1. Obergeschoss



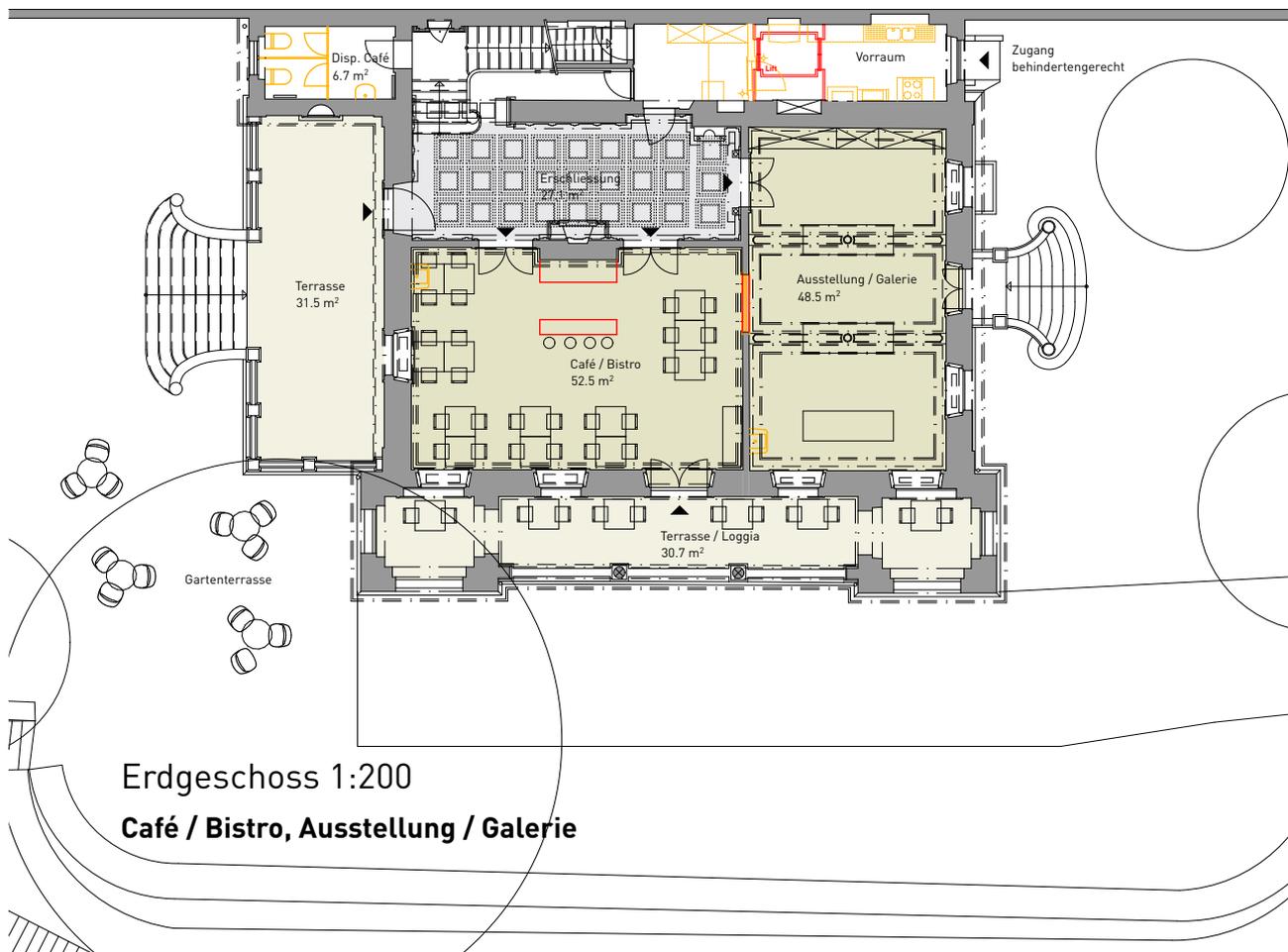
Erdgeschoss



Untergeschoss

## 4.2 Szenario 2.1

EG öffentliche Nutzung, OG Hotellerie



### öffentliche Nutzung

Café / Bistro HNF ca. 50 m<sup>2</sup>

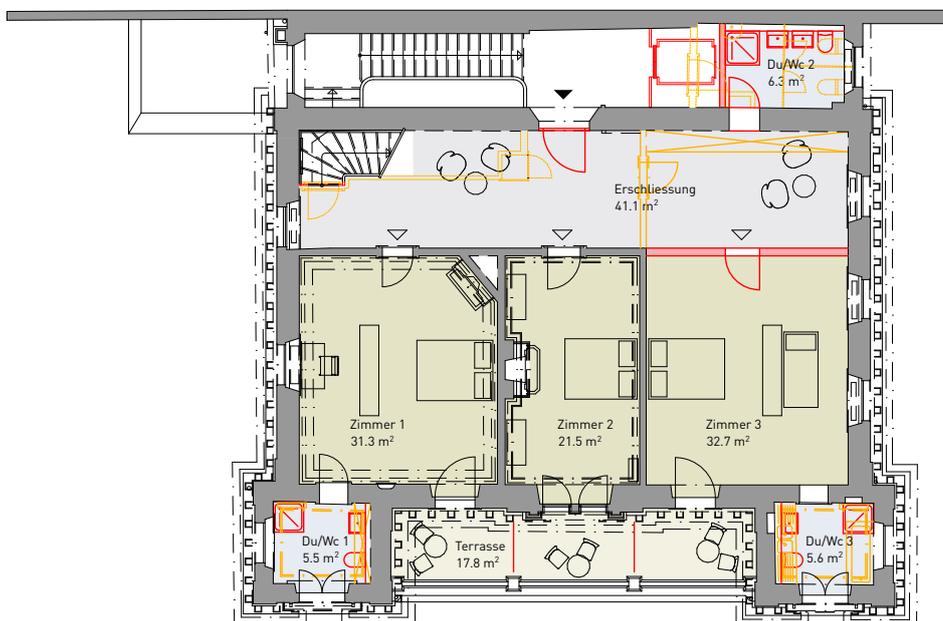
Ausstellung / Galerie HNF ca. 45 m<sup>2</sup>

### Bemerkungen

- Raumhöhe ca. 3.15 m
- Decke zum OG Ei60

## 4.2 Szenario 2.1

EG öffentliche Nutzung, OG Hotellerie



1. Obergeschoss 1:200

### Szenario 2.1 einfacher Zimmerstandard, Bed & Breakfast

#### Bed & Breakfast

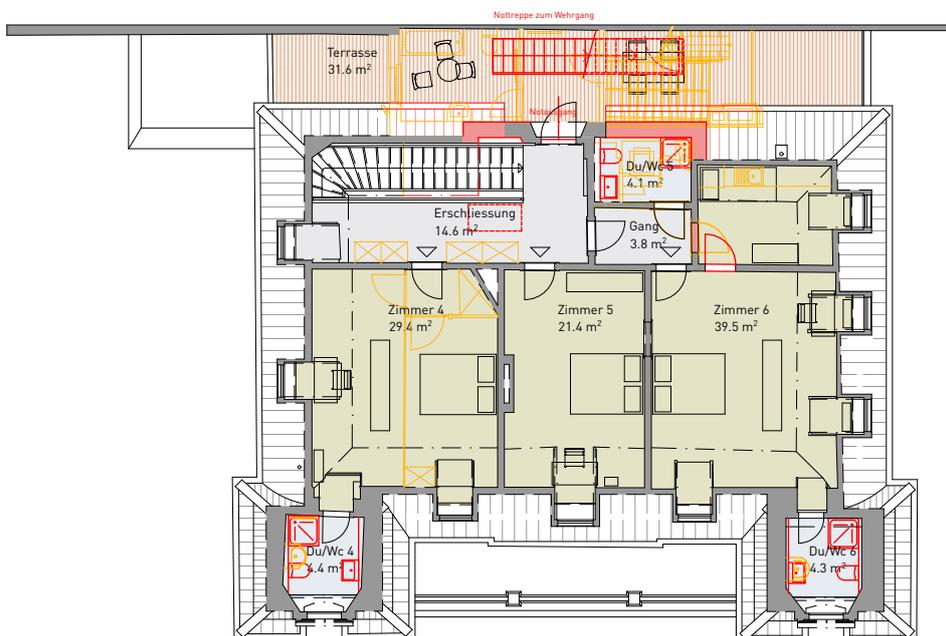
3 Zimmer, HNF inkl. Nasszellen ca. 36 m<sup>2</sup>, 27 m<sup>2</sup> und 38 m<sup>2</sup>

#### Bemerkungen

- Raumhöhe ca. 2.80 m
- Installationen Nasszellen in Türmen
- Wände und Decke Ei60

## 4.2 Szenario 2.1

EG öffentliche Nutzung, OG Hotellerie



### 1. Dachgeschoss 1:200

#### Szenario 2.1 einfacher Zimmerstandard, Bed & Breakfast

##### Bed & Breakfast

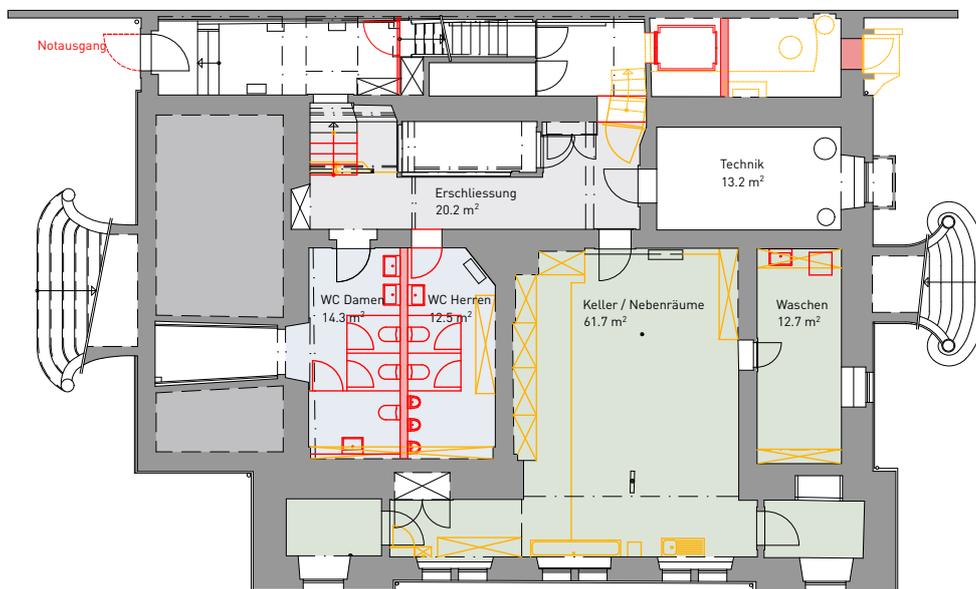
3 Zimmer, HNF inkl. Nasszellen ca. 33 m<sup>2</sup>, 25 m<sup>2</sup> und 43 m<sup>2</sup>

##### Bemerkungen

- Raumhöhe ca. 2.25 m
- nicht behindertengängig
- Installationen Nasszellen in Türmen
- Wände und Decke Ei60
- Lukarne Nord verbreitert

## 4.2 Szenario 2.1

EG öffentliche Nutzung, OG Hotellerie



Untergeschoss 1:200

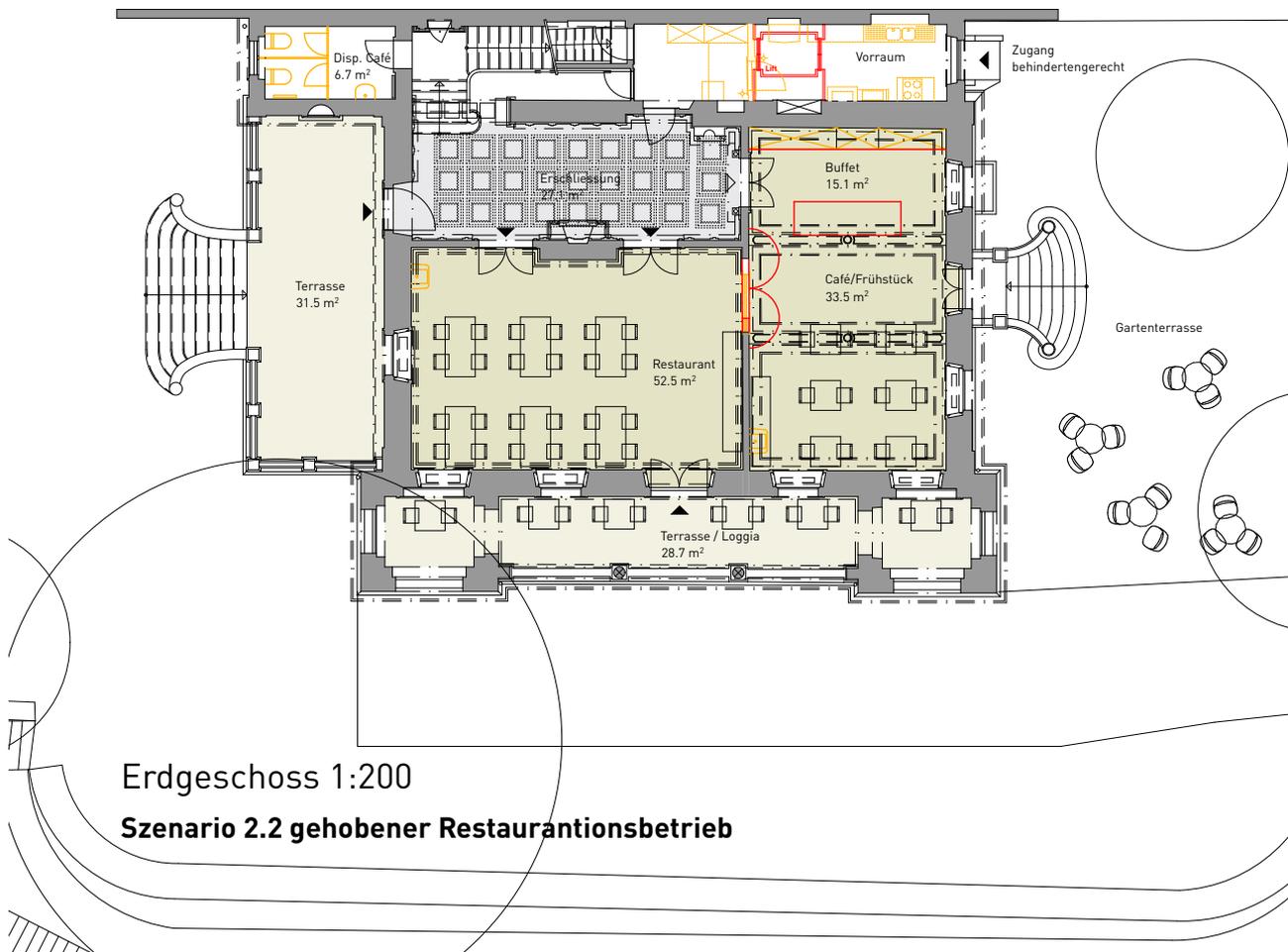
**WC-Anlagen, Nebenräume, Technik**

### Bemerkungen

- Bodenplatte ca. 30 cm tiefer gesetzt
- Raumhöhe ca. 2.50 m

## 4.2 Szenario 2.2

EG öffentliche Nutzung, OG Hotellerie



### öffentliche Nutzung

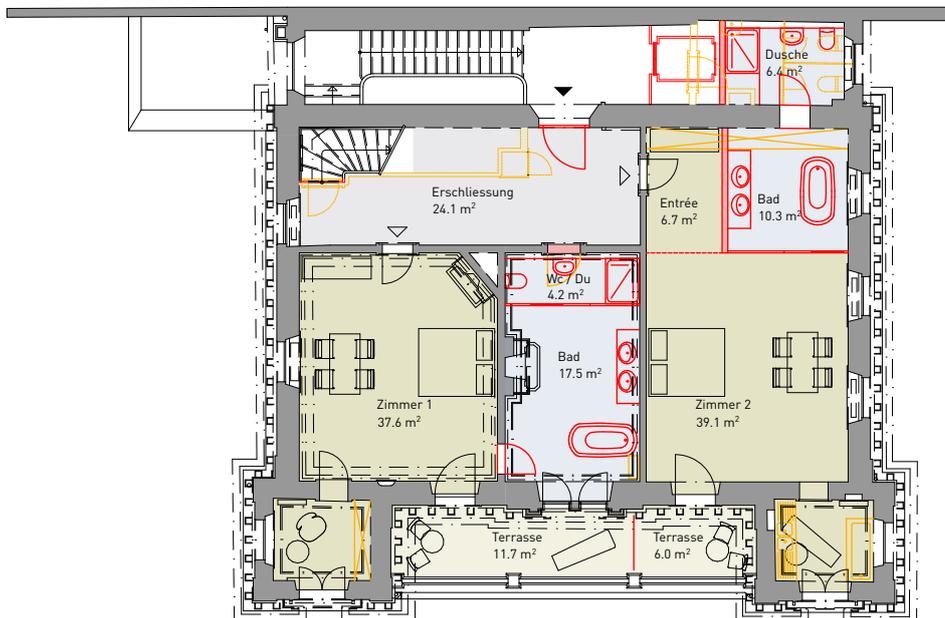
Restaurant mit Café HNF ca. 100 m<sup>2</sup>

### Bemerkungen

- Raumhöhe ca. 3.15 m
- Decke zum OG Ei60
- Anlieferung umständlich
- Lärmimmissionen

## 4.2 Szenario 2.2

EG öffentliche Nutzung, OG Hotellerie



1. Obergeschoss 1:200

**Szenario 2.2 gehobener Zimmerstandard, Dependance, Suiten**

### Hotellerie

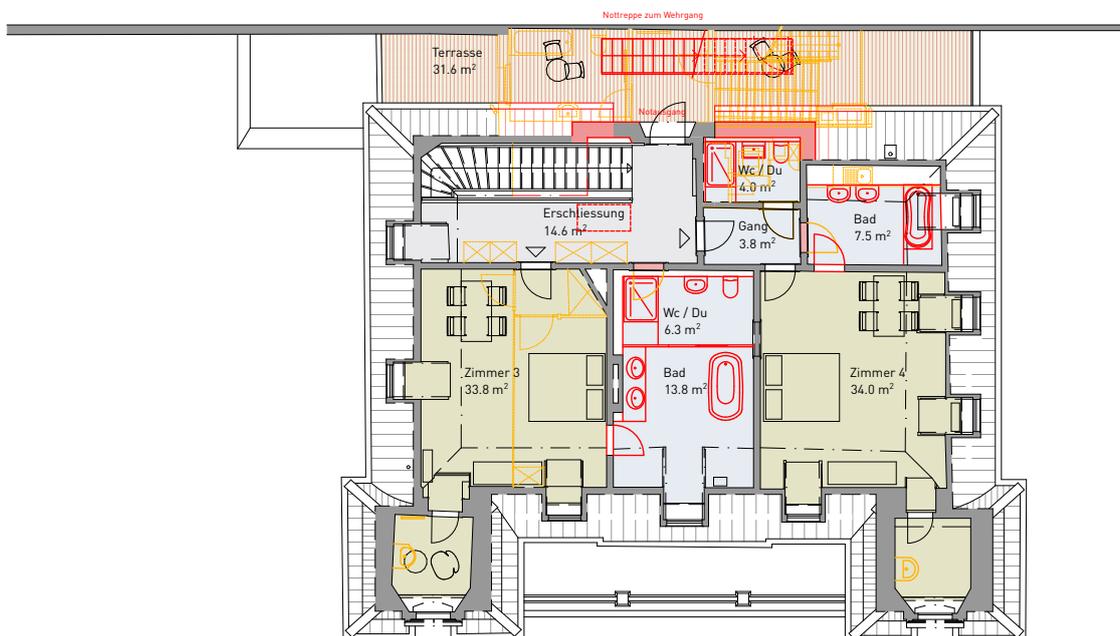
Dependance Hotel, Suiten HNF ca. 55 m<sup>2</sup> bzw. ca. 60 m<sup>2</sup>

### Bemerkungen

- Raumhöhe ca. 2.80 m
- Installationen Bad, Wc/Du über EG
- Wände und Decke Ei60

## 4.2 Szenario 2.2

EG öffentliche Nutzung, OG Hotellerie



1. Dachgeschoss 1:200

**Szenario 2.2 gehobener Zimmerstandard, Dependance, Suiten**

### Hotellerie

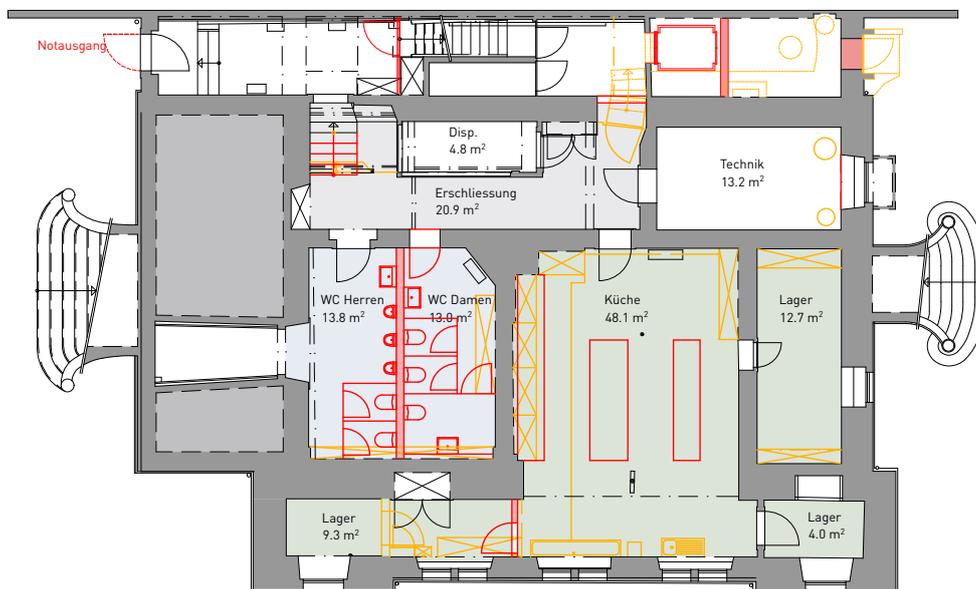
Dependance Hotel, Suiten HNF ca. 50 m<sup>2</sup> bzw. ca. 45 m<sup>2</sup>

### Bemerkungen

- Raumhöhe ca. 2.25 m
- nicht behindertengängig
- Lukarne Nord verbreitert
- Wände und Decke Ei60

## 4.2 Szenario 2.2

EG öffentliche Nutzung, OG Hotellerie



### Untergeschoss 1:200

#### Szenario 2.2 gehobener Restaurantbetrieb (mit Küche)

##### öffentliche Nutzung

Gastroküche und Lager

##### Bemerkungen

- Bodenplatte ca. 30 cm tiefer gesetzt
- Raumhöhe ca. 2.50 m
- Fläche knapp (Personalgarderoben, Lager etc.)
- Decke Ei60



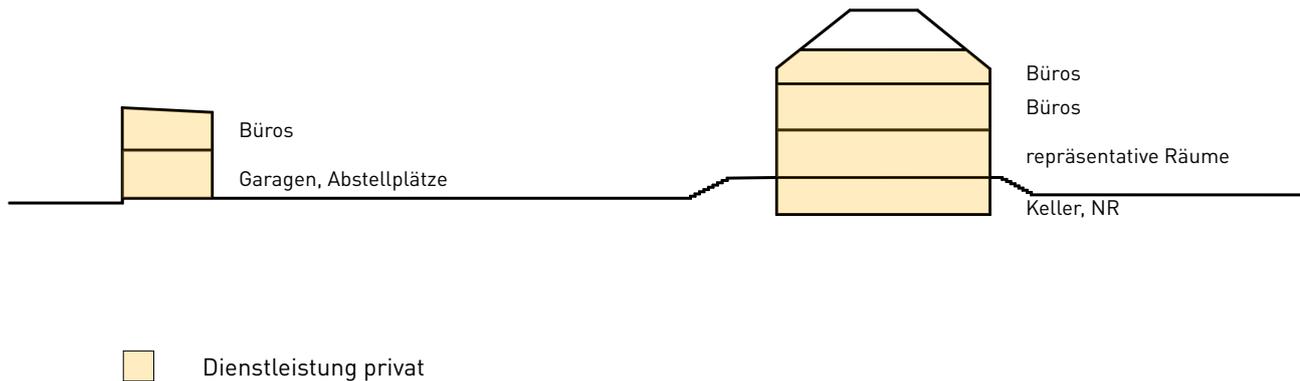
## **4 Nutzungsvervarianten**

### **4.3 Szenario 3**

Dienstleistung

### 4.3 Szenario 3

#### Dienstleistung



#### **Erdgeschoss**

Das Erdgeschoss ist im Gegensatz zu den Szenarien 1 und 2 nicht öffentlich zugänglich, sondern enthält repräsentative Räume, in denen ein Dienstleistungsunternehmen Kunden Empfangen oder Besprechungen abhalten kann.

#### **Obergeschosse**

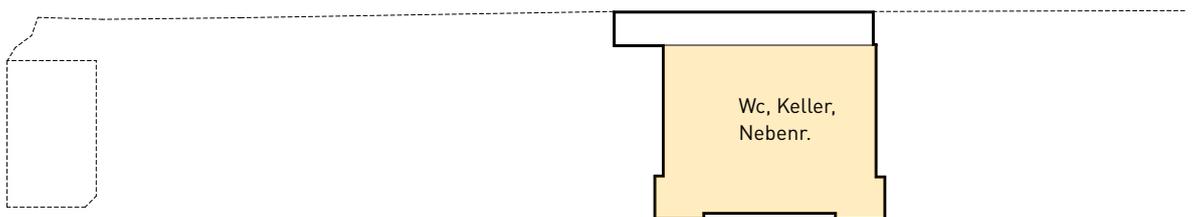
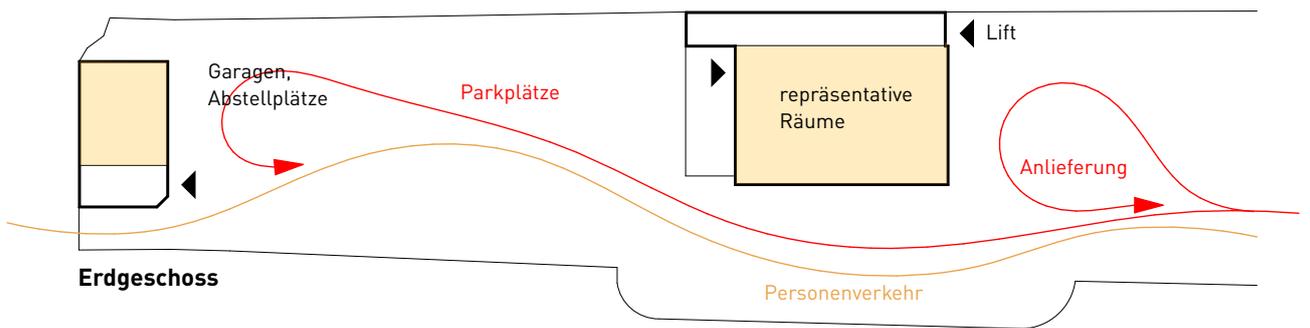
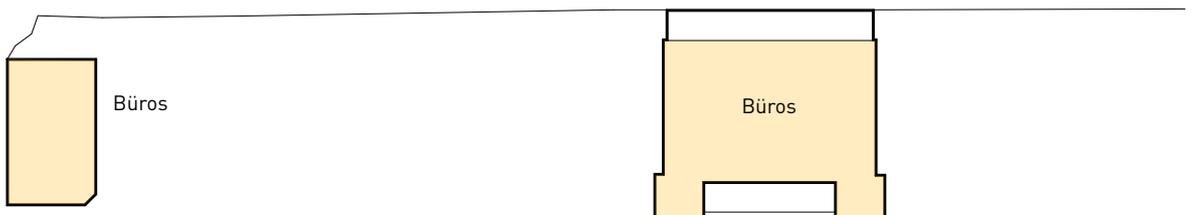
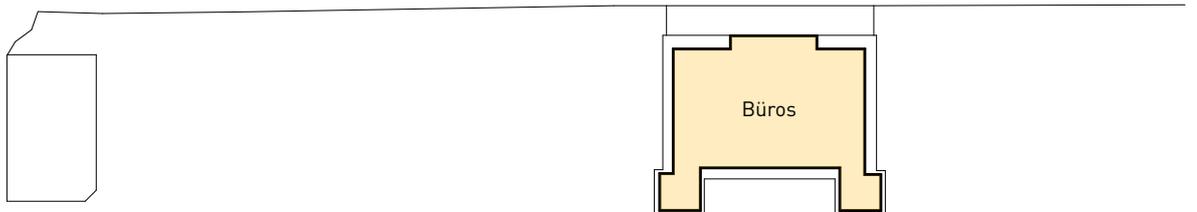
In den Obergeschossen befinden sich Büroräume mit Gemeinschaftszonen. Dieses Szenario benötigt die geringsten baulichen Eingriffe, falls nicht aufwendige Schallschutzmassnahmen erforderlich sind.

Ein reines Dienstleistungsgebäude ist jedoch nicht zonenkonform.

Der öffentliche Nutzen liegt im möglichen Miet- und Steuerertrag.

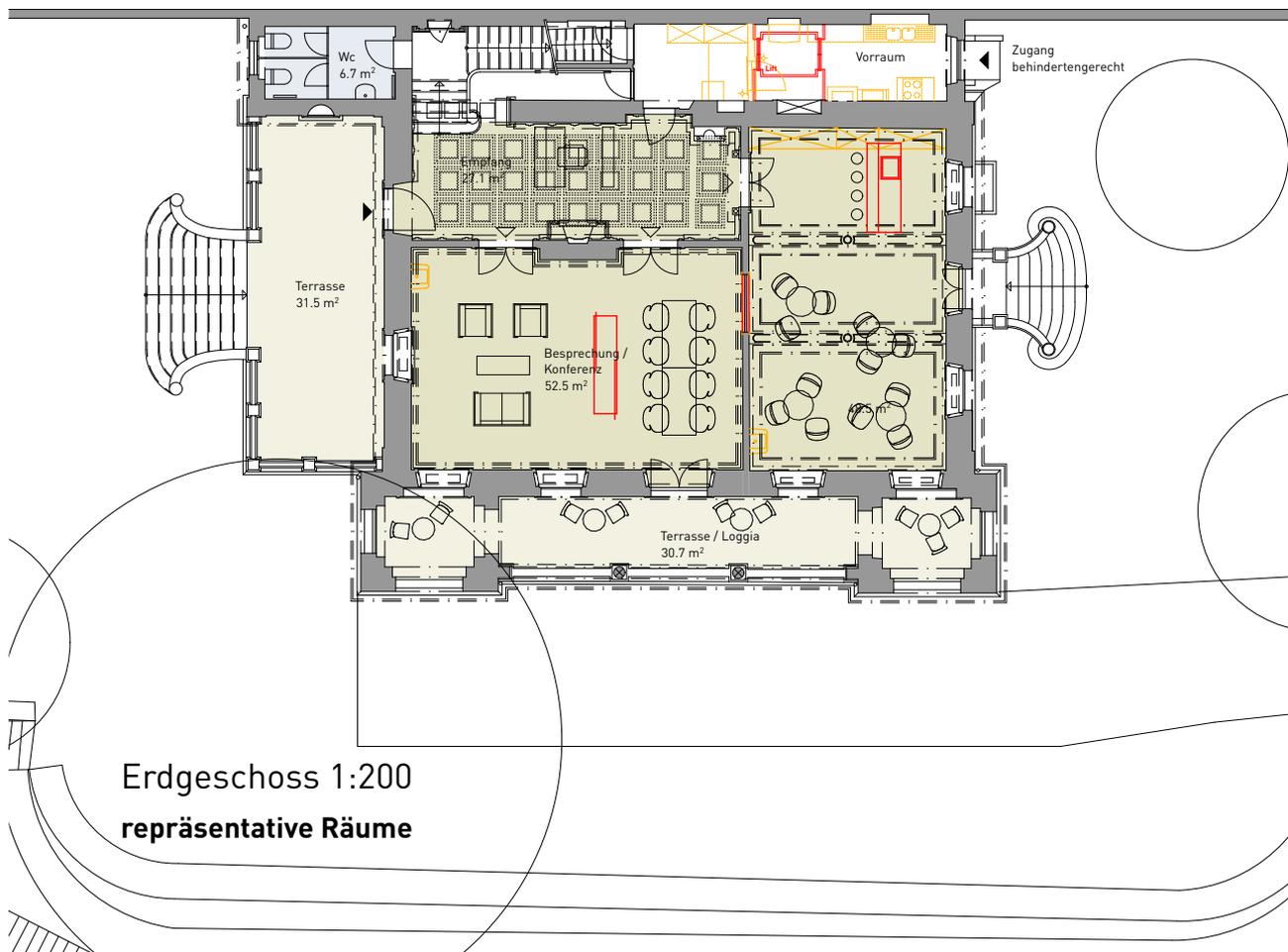
Falls die Nutzung verschiedenen Nutzungseinheiten aufweist, muss das bestehende, holzverkleidete Treppenhaus im OG abgeschlossen und für die Obergeschosse eine separate Fluchttreppe zum Wehrgang der Museggmauer errichtet werden. Zimmertrennwände und Decken zwischen einzelnen NE für Ei60 nachbessern.

### 4.3 Szenario 3 Dienstleistung



### 4.3 Szenario 3

#### Dienstleistung



Erdgeschoss 1:200  
**repräsentative Räume**

#### Dienstleistung privat

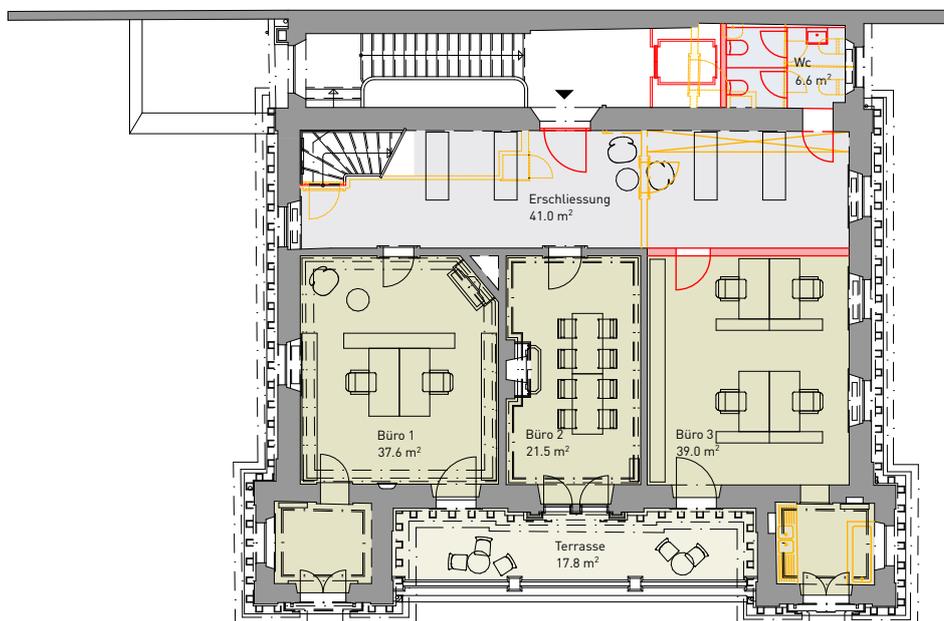
Firmen- / Stiftungssitz HNF Total ca.  
repräsentative Räume im EG  
EG HNF ca. 128 m<sup>2</sup>

#### Bemerkungen

- Raumhöhe ca. 3.15 m

### 4.3 Szenario 3

#### Dienstleistung



1. Obergeschoss 1:200

#### Büros

##### Dienstleistung privat

Firmen- / Stiftungssitz HNF Total ca.

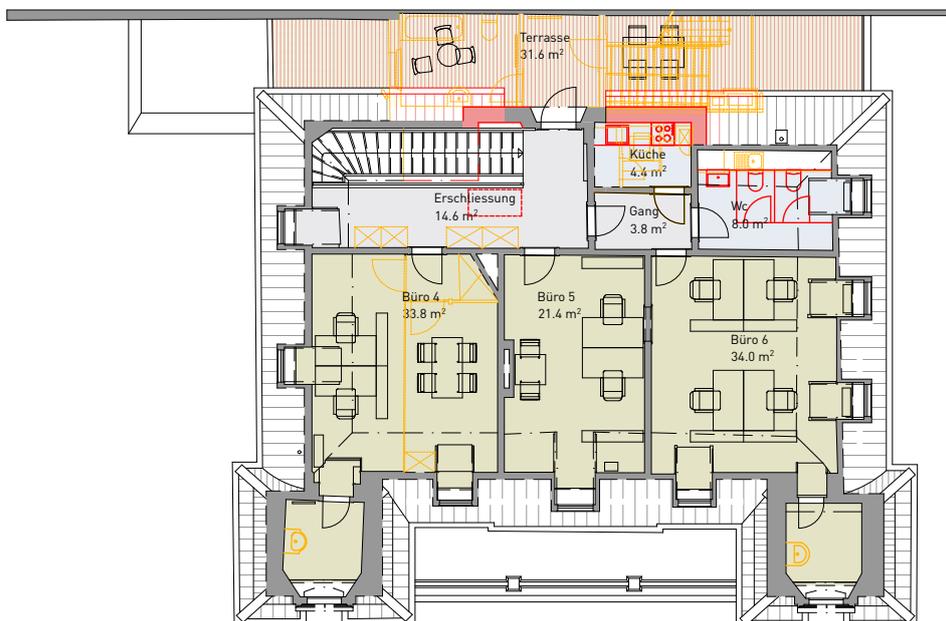
1.OG HNF ca. 145 m<sup>2</sup>

##### Bemerkungen

- Raumhöhe ca. 2.80 m

## 4.3 Szenario 3

### Dienstleistung



#### 1. Dachgeschoss 1:200

##### Büros

##### Dienstleistung privat

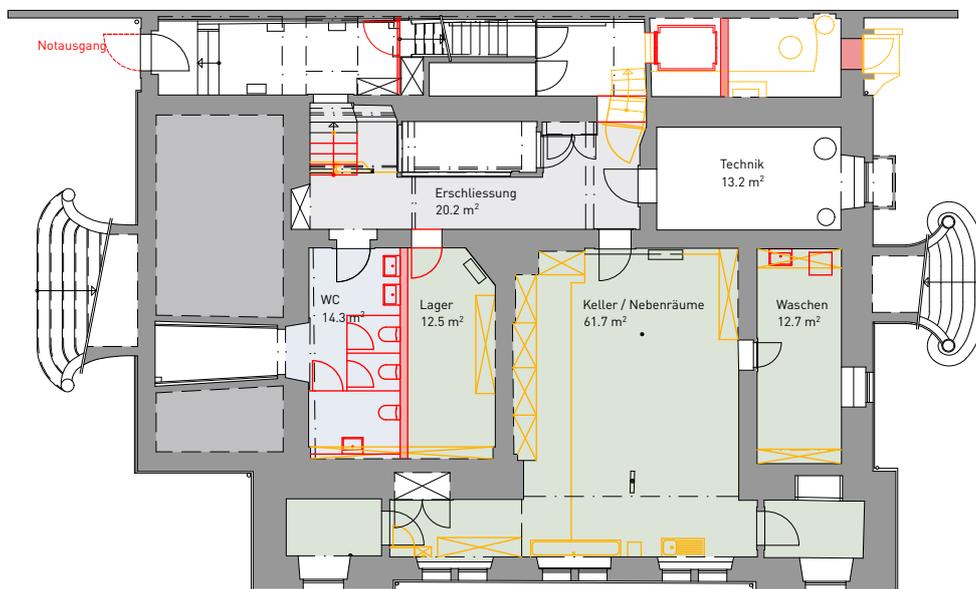
1.DG HNF ca. 120 m<sup>2</sup>

##### Bemerkungen

- Raumhöhe ca. 2.25 m
- nicht behindertengängig
- Lukarne Nord verbreitert

### 4.3 Szenario 3

Dienstleistung



Untergeschoss 1:200

#### WC-Anlagen, Nebenräume, Technik

##### Bemerkungen

- Bodenplatte ca. 30 cm tiefer gesetzt
- Raumhöhe ca. 2.50 m