

## **Bericht und Antrag 22 an den Grossen Stadtrat von Luzern**

### **Unterhaltsstrategie der städtischen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen**

- Kenntnisnahme
- Abschreibung Motion 210

**Vom Stadtrat zuhanden des Grossen Stadtrates verabschiedet  
mit StB 259 vom 17. April 2024**

**Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 27. Juni 2024**

## Politische und strategische Referenz

### Politischer Auftrag

Motion 210 «Werterhaltenden Unterhalt der Liegenschaften nicht vernachlässigen»

### In Kürze

Die Stadt Luzern besitzt im Verwaltungsvermögen rund 400 Objekte. Ziel ist es, diese Gebäude wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich nachhaltig zu unterhalten. Der vorliegende Bericht und Antrag erläutert die Methodik zur Zustandsbewertung, leitet die Zielgrössen für das Unterhaltsmanagement ab und zeigt den Zustand der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen auf.

Gegenwärtig ist der Zustand der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen im Durchschnitt gut. Für die Liegenschaften, die in einem schlechten Zustand sind, wurde der Unterhalt in Erwartung der anstehenden Totalsanierungen bewusst reduziert. Die auch in den nächsten Jahren weiterhin stark zunehmende Investitionstätigkeit wird den durchschnittlichen Zustand des Gebäudebestandes kontinuierlich bis weit in die 2030er-Jahre erhöhen.

Insgesamt zeigt die Analyse, dass der Unterhalt dank der bereits gelebten Strategie nachhaltig erfolgt. Der Stadtrat wird sich weiterhin an den aufgezeigten Zielwerten orientieren und die Resultate im Geschäftsbericht ausweisen. Er beantragt deshalb, den Bericht zur Kenntnis zu nehmen und die [Motion 210](#), Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion und Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion vom 23. Mai 2018: «Werterhaltenden Unterhalt der Liegenschaften nicht vernachlässigen», als erledigt abzuschreiben.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Grundlagen und Zielwerte</b>	<b>5</b>
3.1	Zustandsbewertung.....	5
3.2	Unterhaltsquote.....	5
3.3	Unterhaltsmanagement.....	6
<b>4</b>	<b>Portfolioanalyse</b>	<b>8</b>
4.1	Aktueller Zustand.....	8
4.2	Zukünftige Gesamtsanierungen.....	9
4.2.1	Werterhaltende Ausgaben.....	10
4.2.2	Gebäudeversicherungswert.....	10
4.2.3	Unterhaltsquote.....	11
<b>5</b>	<b>Politische Würdigung</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Parlamentarischer Vorstoss</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Antrag</b>	<b>13</b>

## **Anhang**

1	Begriffe
2	Zustandsbewertung
3	Quellen werterhaltende Ausgaben
3	Ausgewählte Objekte im Detail

# Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 1 Ausgangslage

Die Stadt Luzern ist im Besitz von mehr als 400 Objekten im Verwaltungsvermögen mit einem Gebäudeversicherungswert von rund 878 Mio. Franken. Diese Gebäude gilt es nachhaltig zu bewirtschaften. In der Liegenschaftsbewirtschaftung sind Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten<sup>1</sup> ein gewichtiger Budgetposten. Die entsprechenden Ausgaben gilt es durch ein aktives Unterhaltsmanagement wirkungsvoll einzusetzen. Die Zustandsbewertung pro Objekt bildet hierfür den aktuellen Ausgangspunkt für die Massnahmen und die Unterhaltsstrategie für die einzuschlagende Vorgehensrichtung.

Der Zustand eines Gebäudes nimmt im Laufe der Zeit infolge der Alterung und Abnutzung ab. Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung haben einen wesentlichen, jedoch nicht alleinigen Einfluss auf diese Zustandsentwicklung. Weitere Einflussfaktoren sind die Nutzung und der Betrieb.

Im vorliegenden Bericht und Antrag wird aufgezeigt, welche grundsätzlichen Unterhaltsstrategien bestehen und wie diese ausgehend von der Zustandsbeurteilung gesteuert und mittels welcher Massnahmen umgesetzt werden.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird der Auftrag der [Motion 210](#), Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion und Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion vom 23. Mai 2018: «Werterhaltenden Unterhalt der Liegenschaften nicht vernachlässigen», umgesetzt. Die Motion erfolgte aufgrund der tiefen werterhaltenden Ausgaben der Jahre 2014 bis 2017. In der Retrospektive kann festgehalten werden, dass die tiefen Ausgaben keine Folgeschäden oder eine übermässige Zustandsabnahme zur Folge hatten. Infolge der reduzierten Ausgaben konnte jedoch die altersbedingte Zustandsabnahme weniger stark reduziert werden, was zu einem tieferen Zustandswert des Portfolios führte.

## 2 Zielsetzungen

Das Ziel des Stadtrates ist es, mit der Unterhaltsstrategie als Steuerungsinstrument sicherzustellen, dass die finanziellen Mittel effektiv und effizient für den Unterhalt der Gebäude eingesetzt werden. Das heisst, dass zum richtigen Zeitpunkt die notwendigen Massnahmen ergriffen werden, um die Gebäude in einem gebrauchstauglichen Zustand zu halten. Die Massnahmen basieren hierbei auf den Vorgaben der Nutzenden und den ökologischen sowie finanziellen Vorgaben der Stadt Luzern.

Da wesentlich für die Unterhaltsstrategie, legt der vorliegende Bericht und Antrag die Methodik und die Instrumente dar, mit denen von der Dienstabteilung Immobilien Unterhaltsmassnahmen kurz- bis langfristig geplant werden.

Die verwendete Methodik zur Zustandsbewertung von Objekten geht auf das Impulsprogramm (IP) BAU «Alterungsverhalten von Bauteilen und Unterhaltskosten» aus den 1990er-Jahren zurück, mit dem das Bundesamt für Konjunkturfragen systematische Grundlagen für die Sanierung von Liegenschaften gelegt hat. Aus den entwickelten Systematiken wurden Softwareprogramme wie bspw. Stratus, welches auch bei der Stadt Luzern zum Einsatz kommt, entwickelt.

Basierend auf der eingeführten Methodik zur Zustandsbeurteilung werden für das Portfolio insgesamt und für einzelne Gebäude Aussagen über den Gebäudezustand dargestellt.

---

<sup>1</sup> Begriffsdefinitionen im Anhang 1.

## 3 Grundlagen und Zielwerte

### 3.1 Zustandsbewertung

Eine etablierte Methode zur einfachen Darstellung des Gebäudezustands ist die Bewertung auf einer Skala von 1 bis 0. Hierbei entspricht der Zustand 1 einem sehr guten Zustand und damit einem hundertprozentig neu erstellten Gebäude. Mit der Zeit nimmt dieser Zustand infolge von Alterung und Abnutzung über die Zustände gut, mittel, schlecht bis sehr schlecht stetig ab, was mittels entsprechend abnehmender Zahl bis 0 ausgedrückt wird. Die Zustandsbewertung erfolgt pro Bauteil durch Fachpersonen auf einheitlicher Basis mittels visueller Einschätzung der Abnutzung sowie Überprüfungen der Funktionsfähigkeit. Durch gewichtete Mittelung der Zustandsbewertungen aller Bauteile ergibt sich der Zustand des gesamten Gebäudes.

Diese quantifizierte Bewertung erlaubt es, die Entwicklung des Zustands über die Zeit zu verfolgen, Auswertungen und Vergleiche innerhalb eines ganzen Portfolios durchzuführen sowie Zielbandbreiten festzulegen, in denen Zustände von Gebäuden gehalten bzw. Massnahmen eingeleitet werden sollen. Der wirtschaftlich ideale Instandsetzungszeitpunkt liegt gemäss Impulsprogramm BAU je nach Bauteil zwischen 0,5 und 0,7. Im Umkehrschluss sind Massnahmen, die ein Gebäude langfristig über 0,7 halten, in der Regel unwirtschaftlich, da bspw. Bauteile vor Ablauf der Lebensdauer zurückgebaut werden würden. Ein Absenken unter 0,5 kann demgegenüber insofern wirtschaftlich sein, als Baumassnahmen zusammengefasst werden können, wie bspw. bei Totalsanierungen.

Basierend auf diesen Überlegungen ergibt sich ein Zielwert für den Gebäudezustand von 0,7. Zwar würde ein tieferer Wert eine längere Ausnutzung verbauter grauer Energie bedeuten, aber mit diesem Zielwert wird einerseits ein überteuerter Unterhalt vermieden und andererseits eine vollständige Gebrauchstauglichkeit sowie ein ansprechendes Erscheinungsbild sichergestellt.<sup>2</sup>

### 3.2 Unterhaltsquote

Ohne Unterhaltmassnahmen nach einem Neubau oder nach einer Totalsanierung würde sich der Zustand eines Gebäudes sehr viel schneller verschlechtern als mit. Ein solches Szenario ohne jegliche Unterhaltmassnahmen entspräche der ersten, linken abnehmenden Kurve in der Abbildung 1, welche den Zustandswert als Ordinate über der Zeit als Abszisse darstellt. Mit Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen wird dieser Rückgang des Zustands deutlich verlangsamt und die Nutzbarkeit deutlich verlängert. Diese Verlängerung der Nutzbarkeit dient durch die Bewahrung grauer Energie der ökologischen Nachhaltigkeit, wie sie auch in der [Motion 237](#), Lukas Bäurle und Jona Studhalter namens der G/JG-Fraktion vom 29. Januar 2023: «Graue Energie: Gebäudeabbrüche vermeiden», gefordert wird. Weiterhin dient es auch der sozialen Nachhaltigkeit, da mietpreissteigernde Totalsanierungen herausgezögert werden können, und zudem sind diese Investitionen wirtschaftlich.

---

<sup>2</sup> Andere Schweizer Städte haben eine vergleichbare Methode und nutzen für ihre Unterhaltsplanung teilweise auch die Software Stratus. Aufgrund unterschiedlicher Beurteilungen sind die Werte aber nur bedingt vergleichbar.

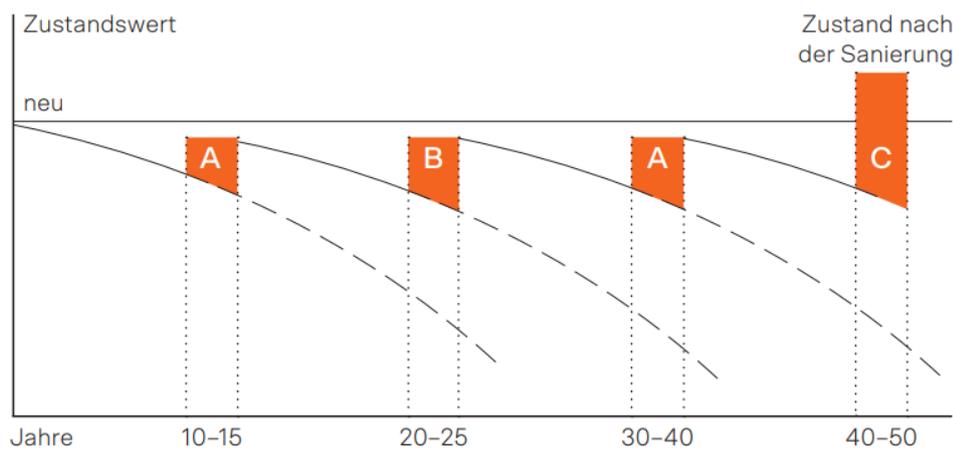


Abb. 1: Sanierungszyklen gemäss EnergieSchweiz «Energiegerecht sanieren»  
 Legende: A: Instandhaltung, B: Instandsetzung, C: Umfassende Sanierung

Anhand der zukünftigen werterhaltenden Ausgaben<sup>3</sup> und der Abnahme des Zustands infolge der Alterung und der Abnutzung kann die Entwicklung des Zustands prognostiziert werden. Dies ist eine grobe Schätzung, da die Lebensdauer gleicher Bauteile eine grosse Bandbreite aufweisen kann.

Die unterschiedliche Lebensdauer wird auch der Grund sein, warum die Zielbereiche für die werterhaltenden Ausgaben im Verhältnis zum Gebäudeversicherungswert unterschiedlich festgelegt sind. Verschiedene Quellen, welche in Anhang 3 aufgeführt sind, geben einen unteren Wert des Zielbereichs zwischen 2 und 3,5 Prozent an. Der obere Wert liegt zwischen 3 und 5 Prozent, wobei die Angabe von 5 Prozent nicht nur werterhaltende, sondern auch wertvermehrnde Ausgaben enthält.

Aufgrund der Zustände der Objekte, der werterhaltenden Ausgaben der vergangenen Jahre und der obigen Zielbereiche wurde der langfristige Zielbereich für die Stadt Luzern bei 2 bis 2,75 Prozent festgelegt. Zudem werden die Massnahmen auch immer im Kontext der städtischen Finanzlage beurteilt. Der Zielbereich ist im Aufgaben- und Finanzplan aufgeführt und als Indikator «Jährliche Instandhaltung und Instandsetzung auf GVL-Wert bezogen» bezeichnet. Dieser Bereich ist als langfristige Zielgrösse zu betrachten, da grössere Instandsetzungszyklen alle zirka 25 Jahre erfolgen und diese bei Bauteilen wie dem Rohbau sogar 100 und mehr Jahre betragen. Dies wird in der Abbildung 1 dargestellt.

Bei kurz- und mittelfristigen Abweichungen ist nicht von einem übermässigen Wertverlust auszugehen, sofern die notwendigen Ausgaben getätigt werden, um Folgeschäden zu vermeiden.

### 3.3 Unterhaltsmanagement

Die Unterhaltsquote und der Zustandswert stellen den Zusammenhang der eingesetzten Mittel und des baulichen Zustands her. Sie dienen einerseits als Planungs- und andererseits als Kontrollinstrument. Wie in Kapitel 3.1 ausgeführt, ermöglicht die Unterhaltsquote auf Stufe Portfolio die Planung der Mittel und der Zustandszielwert auf Stufe Objekte die Planung der Massnahmen. Der Zustandswert stellt pro Objekt und in der Summe über das ganze Portfolio auch eine langfristige Ergebniskontrolle der Instandhaltungs- sowie der Instandsetzungsmassnahmen dar. Die Abbildung 2 veranschaulicht den Regelkreis von Zustandszielwert und Massnahmenplanung auf Stufe Portfolio und Objekt.

<sup>3</sup> Der Begriff ist im Anhang 1 beschrieben.

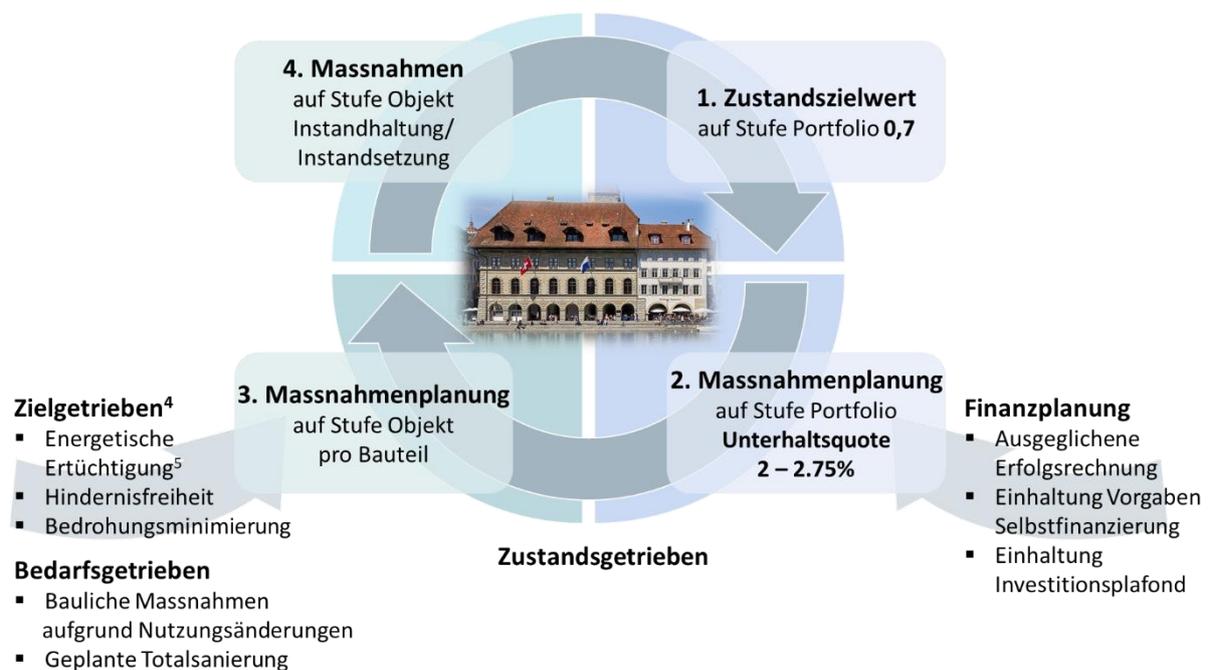


Abb. 2: Planungs- und Ausführungskreislauf mit Zustandszielwert und Unterhaltsquote (objekt- und portfolioseitig)

Vereinfacht läuft der Prozess Unterhaltsmanagement folgendermassen ab: Der Zustandszielwert (1.) und die Unterhaltsquote (2.) bilden die Ausgangswerte für die finanzielle Planung auf der Stufe Portfolio. In Abhängigkeit vom Zustand der Gebäude bzw. einzelner Bauteile sowie in Kenntnis sonstiger geplanter Massnahmen erfolgen die Massnahmenplanung (3.) und unter Berücksichtigung der aktuellen Budgetvorgaben die jährliche Budgetierung pro Gebäude sowie im Folgejahr deren Umsetzung (4.). Das Ziel dieses zustandsgetriebenen Regelkreises ist es in erster Linie, unter Berücksichtigung der finanziellen Vorgaben die langfristige Einhaltung des Zustandszielwertes für das ganze Portfolio zu gewährleisten. Sollten z. B. grössere bauliche Anpassungen infolge von Nutzungsänderungen oder Totalsanierungen in absehbarer Zeit geplant sein, werden anstehende Unterhaltsmassnahmen zurückgestellt und ein Absinken des Zustandswertes für dieses Gebäude in Kauf genommen.

Der Unterhalt von Immobilien ist gemäss SIA-Norm 469 die Bewahrung bzw. die Wiederherstellung der Objekte, dies entspricht dem zustandsgetriebenen Regelkreis der Abbildung 2. Veränderungen, welche neue Anforderungen an die Objekte stellen, gehören nicht zum Unterhalt und sind dementsprechend bedarfsgetrieben. Neue Anforderungen an ein Objekt können auf strategischer Ebene bspw. aus dem [Bericht \(B\) 36 vom 9. Dezember 2020](#): «Schulraumplanung» oder aus dem [Bericht und Antrag \(B+A\) 22 vom 30. Juni 2021](#): «Klima- und Energiestrategie Stadt Luzern» entstehen. Entscheide aus diesen Berichten können zu baulichen Veränderungen führen, z. B. zu einer Erweiterung eines Objekts. Die Objektstrategie hat einen bestimmenden Einfluss auf die Unterhaltsstrategie. Mehr dazu in Kapitel 4.2.

<sup>4</sup> Die Aufzählung der Ziele, die zu baulichen Massnahmen führen und in die Planung des Unterhalts einfließen, ist beispielhaft und nicht abschliessend.

<sup>5</sup> Zur energetischen Ertüchtigung zählen u. a. die Massnahmen des [B+A 22/2021](#): «Klima- und Energiestrategie».

## 4 Portfolioanalyse

### 4.1 Aktueller Zustand

Von den mehr als 400 Objekten haben 88 Objekte je einen Gebäudeversicherungswert von mehr als 3 Mio. Franken. Gesamthaft haben diese 88 Objekte einen Gebäudeversicherungswert von 694 Mio. Franken oder 79 Prozent des gesamten Portfolios. Das gesamte Portfolio hat wertgewichtet im Durchschnitt einen Zustand von 0,71 und liegt damit knapp über dem Zielwert von 0,7, der in Kapitel 3 hergeleitet wurde.

Um das Portfolio differenzierter zu analysieren, wird in der Abbildung 3 der Gebäudeversicherungswert in Mio. Franken in Abhängigkeit vom Zustand dargestellt und kann wie folgt beschrieben werden:

- Der Gebäudeversicherungswert aller Objekte mit einem mittleren bis sehr guten Zustand beträgt 672 Mio. Franken (422 + 250 Mio. Franken), was 76 Prozent des Gebäudeversicherungswertes aller Objekte entspricht.
- Der Gebäudeversicherungswert aller Objekte mit einem schlechten Zustand beträgt 198 Mio. Franken oder 23 Prozent des Gebäudeversicherungswertes aller Objekte. Die Objekte mit dem grössten Gebäudeversicherungswert innerhalb dieses Zustands sind das Schulhaus Säli, das Hauptgebäude Dreilingen, das Schulhaus St. Karli und das Schulhaus Moosmatt, welche gerade saniert werden, die Schultrakte 3 und 4 der Schulanlage Ruopigen, der Schultrakt Sekundarschule 1 der Schulanlage Wartegg/Tribschen, die Turnhalle inkl. Aula der Schulanlage Grenzhof und das Neubad. Davon sind bis 2033 (siehe blauer Balken) bei 64 Prozent der Objekte oder 126 Mio. Franken des Gebäudeversicherungswertes bereits Massnahmen geplant. Bei den übrigen Objekten, wie bspw. dem Neubad oder der Mehrzweckhalle Allmend, stehen Transformationen an bzw. werden Objektstrategien erarbeitet. Näheres folgt bei der Betrachtung der einzelnen Objekte im Anhang 4.
- 9 Mio. Franken oder 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes aller Objekte sind in einem sehr schlechten Zustand von unter 0,5. Die Objekte mit dem grössten Gebäudeversicherungswert innerhalb dieses Zustands sind die Villa Auf Musegg 1, das Wohnhaus an der Tribschenstrasse 3 und der Pavillon D der Schulanlage Littau Dorf. Das Wohnhaus an der Tribschenstrasse 3 ist mittelfristig aufgrund der Statik und der Nutzung im Detail zu beurteilen. Das Wohnhaus ist im Verwaltungsvermögen, da zukünftig Synergien mit den umliegenden Objekten wie dem Konzerthaus Schüür möglich sind. Die Villa Auf Musegg 1 und der Pavillon D der Schulanlage Littau Dorf werden im Anhang 4 detaillierter beschrieben.

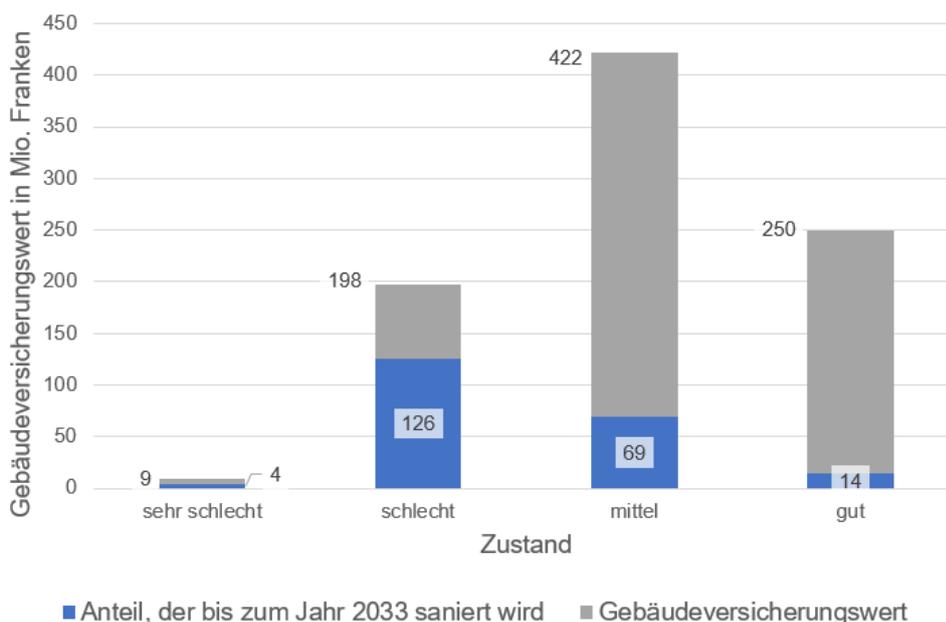


Abb. 3: Verteilung Zustandwert gewichtet mit Gebäudeversicherungswert

Das Portfolio wird in die Teilportfolios Bildungsbauten und sonstige Bauten unterteilt. Das Teilportfolio Bildungsbauten hat einen Gebäudeversicherungswert von 462 Mio. Franken oder zirka 53 Prozent des gesamten Portfolios und umfasst etwas mehr als 110 Objekte. Der durchschnittliche Zustand dieser Objekte ist mit 0,74 etwas besser als jener des gesamten Portfolios. Das Teilportfolio sonstige Bauten hat einen Gebäudeversicherungswert von 416 Mio. Franken oder zirka 47 Prozent des gesamten Portfolios und umfasst mehr als 300 Objekte. Der durchschnittliche Zustand dieser Objekte ist mit 0,7 ebenfalls im Zielbereich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die städtischen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen insgesamt im Zielbereich von 0,7 und damit in einem guten Zustand sind. Für den überwiegenden Teil der Liegenschaften, die unter 0,7 liegen, sind bereits Sanierungsmassnahmen geplant. Obwohl sich die Zustandsbewertungen zu anderen Schweizer Städten etwas unterscheiden, zeigt der Vergleich mit Zürich und Basel ein ähnliches Bild hinsichtlich der Zustände.

In der Stadt Zürich sind gemäss [Geschäftsbericht 2022](#) im Jahr 2022 24 Prozent der Objekte der Immobilienabteilung in einem guten Zustand, in der Stadt Luzern sind es 28 Prozent bezogen auf den Gebäudeversicherungswert. In einem mittleren Zustand sind in der Stadt Zürich 56 Prozent, in der Stadt Luzern sind es 48 Prozent. In einem schlechten Zustand sind in der Stadt Zürich 20 Prozent, in der Stadt Luzern sind es 24 Prozent.

Im Kanton Basel-Stadt sind gemäss [Jahresbericht 2022](#) im Jahr 2022 97 Prozent der Objekte des Verwaltungsvermögens in einem mittleren oder guten Zustand. Im Jahr 2012 waren es noch 84 Prozent. Der Anteil der schlechten Objekte ist im Jahr 2022 auf 3 Prozent gesunken.

## 4.2 Zukünftige Gesamtsanierungen

Die Planung der werterhaltenden Ausgaben basiert auf Objektstrategien. Dabei werden die Hauptstrategien Halten, Zurückfahren, Aufwerten und Transformieren unterschieden, welche im Anhang 1 beschrieben werden. Das ist die Grundlage zur Ausarbeitung von Projekten samt deren Investitionen und dient auch der Planung des Unterhaltes. Zudem fliesst die Investitionsplanung der Gesamtsanierungen, Erweiterungen und Neubauten in die Planung ein. Wie in Kapitel 4.1 beschrieben, wurden bereits viele Projekte ausgearbeitet und sind in der Investitionsrechnung eingestellt. Es zeigt sich, dass die Ausgaben im Vergleich zu den vergangenen Jahren deutlich steigen, was in der Abbildung 4 ersichtlich ist. Von den tiefsten Ausgaben im Jahr 2017 mit 14 Mio. Franken steigen die Ausgaben auf 92 Mio. Franken im Jahr 2028.

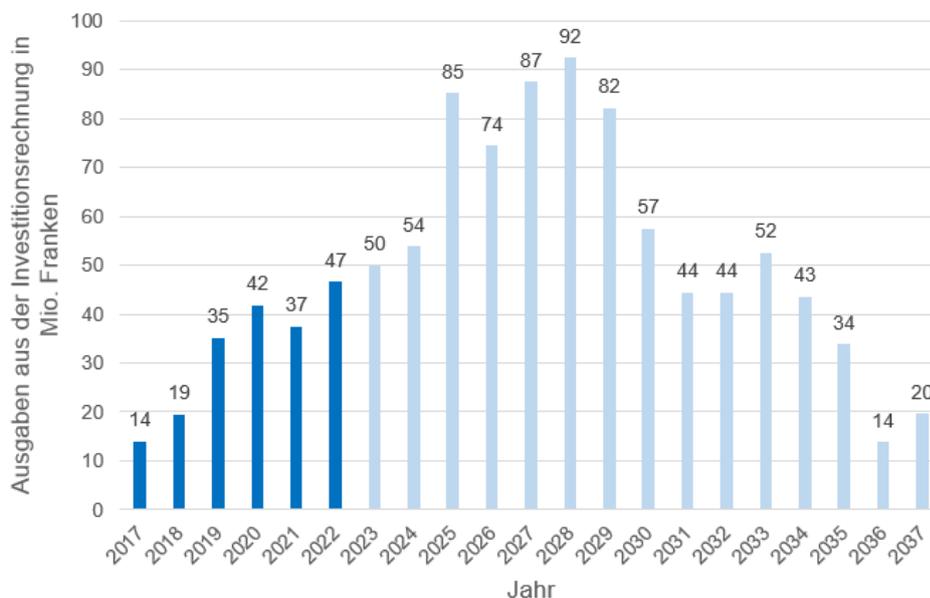


Abb. 4: Vergangene und prognostizierte Ausgaben aus der Investitionsrechnung in Mio. Franken

### 4.2.1 Werterhaltende Ausgaben

Die werterhaltenden Ausgaben aus der Investitionsrechnung werden auf einen Drittel<sup>6</sup> der Ausgaben aus der Investitionsrechnung geschätzt. Jene aus der Erfolgsrechnung waren in den letzten Jahren konstant bei zirka 5 Mio. Franken und werden auch für die Prognose verwendet.

Der Anteil der werterhaltenden Ausgaben der Investitionsrechnung und der Erfolgsrechnung in den vergangenen Jahren und die Prognose für die kommenden Jahre zeigt die Abbildung 5. Dabei wird deutlich, dass die Investitionen wesentlich zum Werterhalt beitragen.

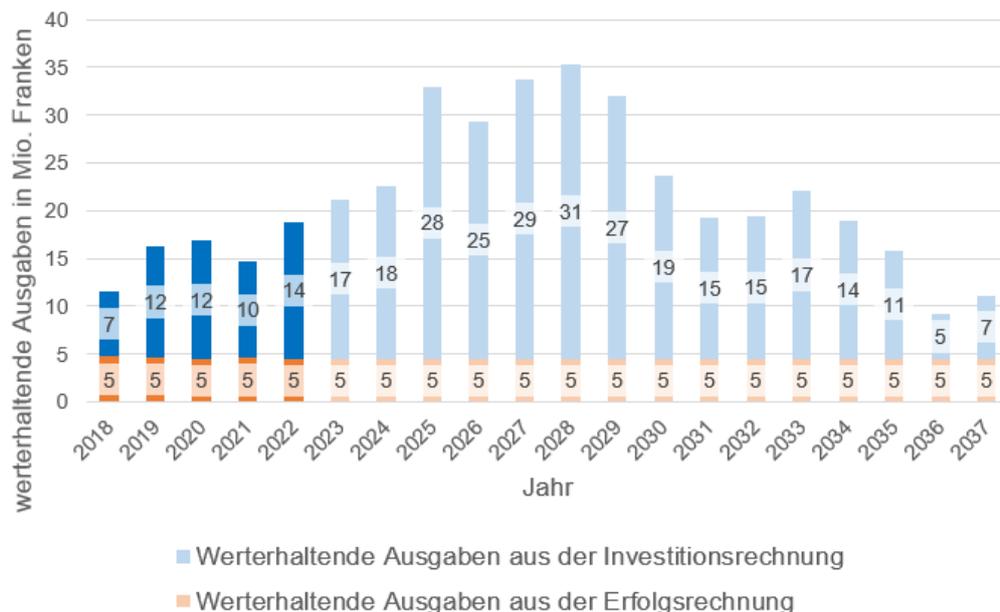


Abb. 5: Vergangene und prognostizierte werterhaltende Ausgaben in Mio. Franken

### 4.2.2 Gebäudeversicherungswert

Der Gebäudeversicherungswert wird sich aufgrund der kommenden Sanierungen und Erweiterungen deutlich erhöhen. Die Erhöhung entspricht den wertvermehrenden Ausgaben und beträgt einen Drittel<sup>7</sup> der Ausgaben aus der Investitionsrechnung. Der prognostizierte Gebäudeversicherungswert berücksichtigt nur jene Ausgaben, welche drei Jahre zuvor getätigt wurden, da die Schätzung der Gebäudeversicherung nach der Fertigstellung des Objekts erfolgt. Dieser Mittelwert kann je nach Bauvorhaben variieren.

Aufgrund der obigen Ausführungen ist ein Anstieg des Gebäudeversicherungswertes von 819 Mio. Franken im Jahr 2018 auf 1'176 Mio. Franken<sup>8</sup> im Jahr 2037 zu erwarten. Dies ist in der Abbildung 6 dargestellt:

<sup>6</sup> Die detaillierte Aufteilung der Investitionen in werterhaltende und wertvermehrenden Ausgaben ist im Anhang 1 aufgeführt.

<sup>7</sup> Die detaillierte Aufteilung der Investitionen in werterhaltende und wertvermehrenden Ausgaben ist im Anhang 1 aufgeführt.

<sup>8</sup> Die zukünftige Teuerung ist nicht berücksichtigt.

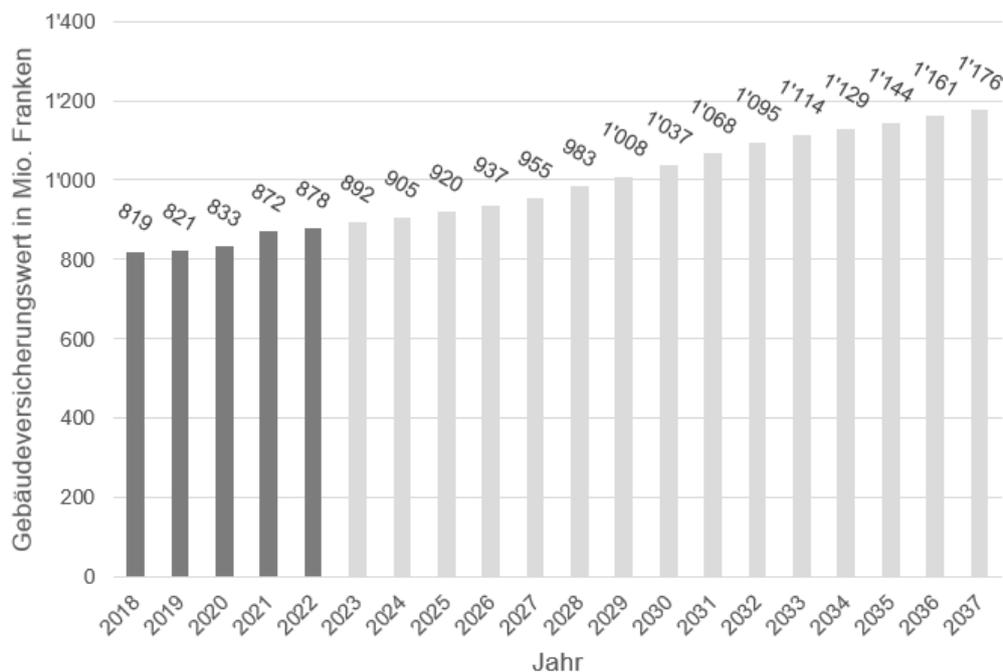


Abb. 6: Vergangener und prognostizierter Gebäudeversicherungswert in Mio. Franken

### 4.2.3 Unterhaltsquote

Anhand der werterhaltenden Ausgaben und des Gebäudeversicherungswertes kann die Unterhaltsquote bestimmt werden, was in der Abbildung 7 ersichtlich ist. Zwischen 2023 und 2037 beträgt diese durchschnittlich 2,3 Prozent. Die Unterhaltsquote steigt von 2,1 Prozent im Jahr 2022 auf 3,6 Prozent im Jahr 2025, um bis zum Ende des aktuellen Planungshorizonts des Aufgaben- und Finanzplans 2024–2027 auf hohem Niveau zu verbleiben.

Die Zunahme der Unterhaltsquote in den nächsten Jahren ist auf die verstärkte Investitionstätigkeit zurückzuführen und gleicht damit im langjährigen Durchschnitt die zu geringe Unterhaltsquote von vor den 2020er-Jahren aus.

Aufgrund der zunehmenden werterhaltenden Ausgaben wird der Zustand der städtischen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen bis in die 2030er-Jahre kontinuierlich zunehmen. Ab diesem Zeitpunkt werden lediglich die Mindestzahlen für die Ausgaben in den Unterhalt berücksichtigt.

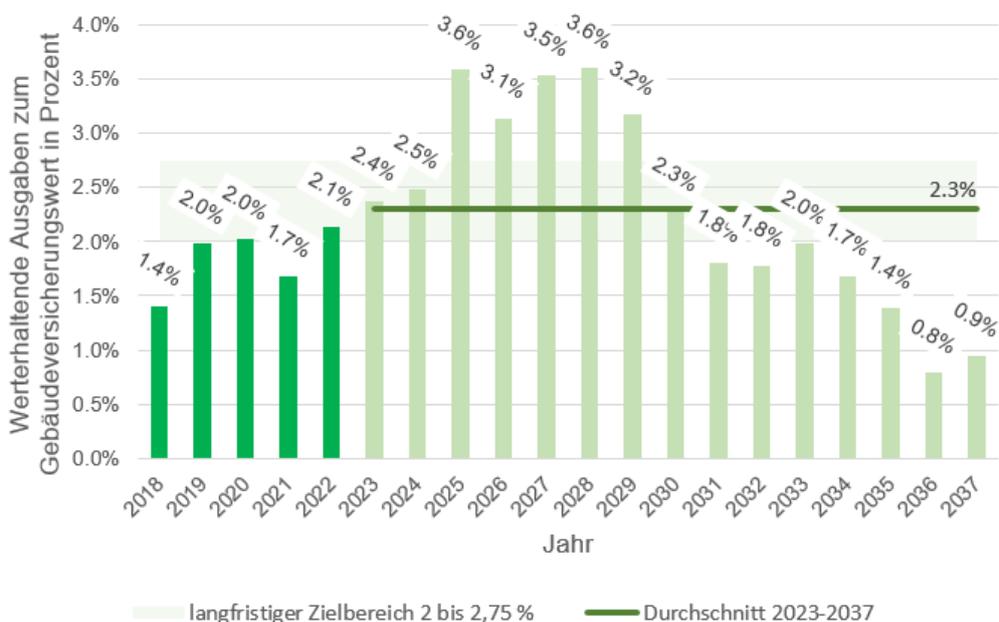


Abb. 7: Vergangenes und prognostiziertes Verhältnis der werterhaltenden Ausgaben zum Gebäudeversicherungswert in Prozent

## 5 Politische Würdigung

Nach der Auslagerung der Heime und Alterssiedlungen im Jahr 2015 von der Stadt in eine Aktiengesellschaft und dem Abschluss grosser Projekte im Kultur- und Sportbereich definierte der Stadtrat die Prioritäten für künftige Investitionsausgaben beim Verwaltungsvermögen neu. Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen und der mittlerweile beträchtliche Sanierungsbedarf bei bestehenden Schulanlagen sprachen deutlich für künftige Investitionen in diesen Bereich. Die Abschätzung der Schulraumentwicklung im Stadtteil Littau und die Priorisierung der Sanierungen haben einige Zeit benötigt, sodass 2013 bis 2015 keine neuen Projekte gestartet wurden (vgl. Kommentar im Geschäftsbericht 2016, S. 124). Dies hatte, weil sich keine grossen Projekte in der Realisierung befanden, Auswirkungen auf die Investitionsausgaben, und damit sank auch der prozentuale Anteil an werterhaltendem Unterhalt.

Auch in den Jahren 2017 bis 2022 lagen die Unterhaltsquoten im Durchschnitt mit 1,8 Prozent unterhalb des Zielbereichs. Erst im Jahr 2022 ist es gelungen, den Wert auf 2,1 Prozent zu erhöhen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass vermehrt in grössere Sanierungen investiert wurde.

Der Mittelwert des Zustands des ganzen Portfolios liegt bei rund 0,71. Allein aufgrund der Schulraumoffensive werden viele Objekte in den nächsten Jahren von Grund auf saniert. Dies führt dazu, dass der Zustand des Gebäudebestandes als Ganzes verbessert wird. Für den Stadtrat bewähren sich deshalb die Zielgrössen und Priorisierungen der Unterhaltsplanung. Er ist überzeugt, dass dank des gewählten Vorgehens rechtzeitig und im nötigen Umfang in den Unterhalt des städtischen Immobilienportfolios investiert wird, was auch die Forderungen aus der Motion 237, Lukas Bäurle und Jona Studhalter namens der G/JG-Fraktion vom 29. Januar 2023: «Graue Energie: Gebäudeabbrüche vermeiden», unterstützt. Mit dem Erhalt der Gebäude (Substanz) und der Wiederverwendung von Bauteilen (Kreislaufwirtschaft) strebt der Stadtrat eine Reduktion des Verbrauchs grauer Energie und damit eine Minimierung des ökologischen Fussabdruckes der städtischen Gebäude an. Die relevanten Kennzahlen werden wie gewohnt in den künftigen Geschäftsberichten ausgewiesen.

## 6 Parlamentarischer Vorstoss

In der [Motion 210](#), Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion und Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion vom 23. Mai 2018: «Wererhaltenden Unterhalt der Liegenschaften nicht vernachlässigen», wird bemängelt, dass die Investitionen für den werterhaltenden Objektunterhalt im Verwaltungsvermögen in den Jahren vor der Motionseinreichung zu tief waren. Die Unterzeichneten forderten den Stadtrat auf, den Einfluss des tieferen Unterhaltes auf den Zustand der Liegenschaften sowie dessen Folgen, falls der Unterhalt weiterhin nur im bisherigen Ausmass erfolgt, aufzuzeigen. Zudem sollte der Stadtrat darlegen, wie ein dauerhaft nachhaltiger Unterhalt der Objekte sichergestellt werden kann und wie der Stadtrat dies umsetzen will.

Es ist zutreffend, wie es der Motionär und die Motionärin festhalten, dass bis 2018 die Investitionen für den werterhaltenden Objektunterhalt tiefer waren, als dies die vorgegebene Unterhaltsquote erfordern würde. Wie vorgängig erwähnt, ist dies auf die neue Priorisierung nach der Auslagerung der Heime und Alterssiedlungen im Jahr 2015 zurückzuführen.

Gemäss Kapitel 4.1 sind gegenwärtig über 76 Prozent der Gebäude (nach gewichtetem Gebäudeversicherungswert) in einem mittleren bis guten Zustand. Von den schlechten und sehr schlechten Gebäuden werden zirka zwei Drittel in den nächsten Jahren saniert. Für die verbleibenden Liegenschaften werden Objektstrategien erarbeitet.

Da die notwendigsten Massnahmen auch in den Jahren mit einer tiefen Unterhaltsquote durchgeführt wurden, hat die zeitweilige Unterschreitung der Unterhaltsquote zu keinen Folgeschäden geführt.

Da die Stadt Luzern die Investitionen seit Sommer 2018 sehr stark gesteigert hat, haben sich die Voraussetzungen gegenüber der Motion in der Weise grundlegend geändert, als sich der Zustand des städtischen Liegenschaftsbestandes im Verwaltungsvermögen über die nächsten Jahre kontinuierlich verbessern wird. Die Anliegen des Motionärs und der Motionärin sind somit erfüllt, und die Abschreibung des Vorstosses wird beantragt.

## 7 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, den Bericht «Unterhaltsstrategie der städtischen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen» zur Kenntnis zu nehmen und die [Motion 210](#), Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion und Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion vom 23. Mai 2018: «Werterhaltenden Unterhalt der Liegenschaften nicht vernachlässigen», als erledigt abzuschreiben. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 17. April 2024



Beat Züsli  
Stadtpräsident



Michèle Bucher  
Stadtschreiberin

## Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 22 vom 17. April 2024 betreffend

### **Unterhaltsstrategie der städtischen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen**

– Kenntnisnahme

– Abschreibung Motion 210,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 27 Abs. 2 und 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999  
sowie Art. 52 und Art. 55i des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

#### **beschliesst:**

- I. Vom Bericht «Unterhaltsstrategie der städtischen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen» wird zustimmend Kenntnis genommen.
- II. Die Motion 210, Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion und Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion vom 23. Mai 2018: «Werterhaltenden Unterhalt der Liegenschaften nicht vernachlässigen», wird als erledigt abgeschlossen.

Luzern, 27. Juni 2024

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Jules Gut  
Ratspräsident



Michèle Bucher  
Stadtschreiberin

## **Anhang 1**

### **Begriffe**

### **Instandhaltung**

Die Instandhaltung dient der Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks durch regelmässige und einfache Massnahmen, um eine vorzeitige verstärkte Alterung zu vermeiden. Die Instandhaltung schliesst die Behebung kleiner Schäden ein.

Für die Instandhaltung werden auch folgende Begriffe verwendet:

- funktioneller Unterhalt
- betrieblicher Unterhalt
- Wartung (Instandhaltung von technischen Anlagen)

Als Beispiele gehören bei einem Verputz folgende Arbeiten zur Instandhaltung:

- Reinigung von Verschmutzungen
- Teilausbesserung kleiner Verputzschäden
- Teilweise neuer Anstrich

### **Instandsetzung**

Die Instandsetzung dient dazu, das Bauwerk bzw. seine Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer wiederherzustellen. Sie umfasst in der Regel Arbeiten grösseren Umfangs.

Für die Instandsetzung werden auch folgende Begriffe verwendet:

- Instandstellung
- Baulicher Unterhalt
- Reparatur

Als Beispiele gehören bei einem Verputz folgende Arbeiten zur Instandsetzung:

- Lokales Abschlagen des Verputzes
- Überbrücken von Rissen
- Vollständig neuer Anstrich
- Abdampfen und Streichen der ganzen Fassade

### **Erneuerung**

Die Erneuerung hat das Ziel, das Bauwerk zumindest in Teilen in einen dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand zu versetzen.

Als Beispiel ist bei einem Verputz die Erneuerung angezeigt, wenn grossflächig abgefallene Putzflächen das darunterliegende Tragwerk nicht mehr schützen.

### **Werterhaltende und wertvermehrnde Ausgaben**

Werterhaltende Ausgaben sind gemäss dem Handbuch Finanz- und Rechnungswesen der Finanzverwaltung der Stadt Luzern grundsätzlich jene Ausgaben, welche die Nutzung des Anlageguts im Rahmen der geplanten Nutzungsdauer und des geplanten Nutzungsumfangs sicherstellen, aber dessen Wert nicht erhöhen. Wenn z. B. der Verputz oder der Bodenbelag ersetzt wird oder die Wand neu gestrichen wird, sind dies werterhaltende Ausgaben. Ein Neubau, ein Anbau oder eine Aufstockung sind keine werterhaltenden Ausgaben. Wenn alte Fenster durch neue, bessere Fenster ersetzt werden, ist nur jener Anteil der Ausgaben werterhaltend, der für einen Ersatz der Fenster in der bisherigen Ausführung nötig wäre.

Wertvermehrnd ist gemäss dem Handbuch Finanz- und Rechnungswesen eine Investition, wenn dadurch zusätzlicher künftiger wirtschaftlicher Nutzen geschaffen oder die Nutzung gesteigert wird und sie mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt: Verlängerung der ursprünglichen Nutzungsdauer, Erhöhung der ursprünglichen Kapazität / des Raumvolumens, massgebliche Verbesserung des Standards, Verringerung der Betriebs- und Unterhaltskosten.

Die jährlich im Geschäftsbericht publizierten werterhaltenden Ausgaben gemäss Tabelle 1 setzen sich aus den folgenden vier Positionen zusammen:

	Anteil werterhaltend in Prozent <sup>1</sup>
Ordentlicher baulicher Unterhalt	100 %
Ausserordentlicher Unterhalt	50 % <sup>2</sup>
Vertraglicher baulicher Unterhalt	100 %
Investitionen	33,3 % <sup>3</sup>

Tab. 1: Werterhaltender Anteil der Ausgaben

<sup>1</sup> Dies sind Mittelwerte. Sie können je nach Bauvorhaben variieren. Für die Vergleichbarkeit zu früheren Jahren ist ein konstanter Wert sinnvoll.

<sup>2</sup> Weitere 30 Prozent sind wertvermehrnde, energetische und nutzerspezifische Aufwendungen, 20 Prozent sind übrige wertvermehrnde Aufwendungen.

<sup>3</sup> Weitere etwa 33,3 Prozent sind wertvermehrnde, energetische und nutzerspezifische Aufwendungen, 33,3 Prozent sind übrige wertvermehrnde Aufwendungen.

Der ordentliche bauliche Unterhalt umfasst meistens kleinere Ausgaben wie das Richten von Türen, das Malen einzelner Wände, den Ersatz von ausgefallenen Geräten, die Ausbesserung des Verputzes usw. Der ausserordentliche bauliche Unterhalt beinhaltet in der Regel grössere Ausgaben, welche frühzeitig bekannt sind und im Jahr vorher budgetiert werden. Typische Arbeiten sind das Renovieren von Büros, grössere Ausbesserungsarbeiten an Fassaden, der Ersatz von Geräten infolge von nicht mehr erhältlichen Ersatzteilen usw.

Der vertragliche bauliche Unterhalt beinhaltet Ausgaben wie die Wartung von Aufzugsanlagen, die Wartung von Heizungsanlagen, die Überprüfung von Dachabsturzicherungen usw.

### Objektstrategien

Es werden folgende vier Objektstrategien unterschieden:

1. Die Standardstrategie ist **Halten**. Das Hauptziel dieser Strategie ist die Wahrung der Gebrauchstauglichkeit auf dem Niveau des ursprünglichen Komforts und das Beibehalten der ursprünglichen Nutzung. Wenn Bauteile einen mittel schadhaften (0,5) bis leicht schadhaften (0,7) Zustand aufweisen, erfolgt in der Regel eine Sanierung. Vor einer grösseren Sanierung erfolgt eine ganzheitliche Betrachtung des Objekts, damit allfällige Synergieeffekte zusammen mit anderen kurz- bis mittelfristigen Massnahmen genutzt werden können. Bei grösseren unvorhergesehenen Ereignissen wird auch die Objektstrategie hinterfragt und gegebenenfalls angepasst, z. B. von Halten zu Transformieren.
2. Die Strategie **Zurückfahren** unterscheidet sich von der Strategie Halten dahingehend, dass z. B. aufgrund einer bald anstehenden Gesamtanierung nur Massnahmen getätigt werden, um Personen- oder Folgeschäden zu vermeiden. Wenn die Gesamtanierung erst mittelfristig ansteht, werden auch Massnahmen ausgeführt, welche bei der Gesamtanierung nicht tangiert werden oder zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschrieben sind.
3. Bei der Strategie **Aufwerten** werden einzelne Massnahmen ausgeführt, um neue Anforderungen zu erfüllen. Diese können z. B. infolge eines anderen Raumbedürfnisses oder neuer Gesetzesvorgaben entstehen.
4. Bei der Strategie **Transformieren** werden Ansprüche an das Objekt gestellt, die nur mit einer Gesamtanierung oder mit einem Ersatzneubau bzw. Rückbau gelöst werden können. Auch eine Abgabe im Baurecht kann eine Option sein.

Die wichtigen Objektstrategien sind in der Abbildung 8 veranschaulicht:

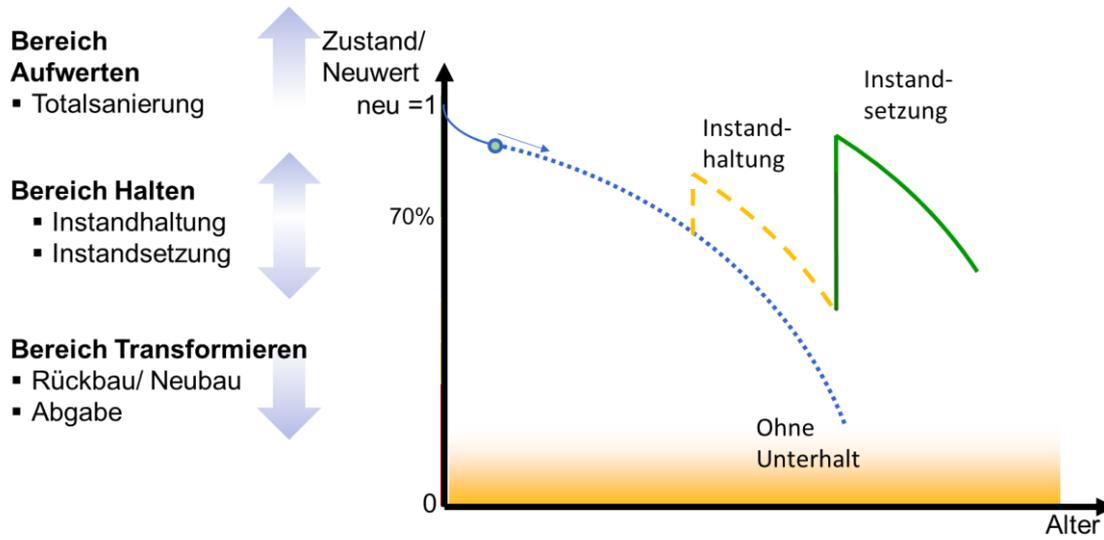


Abb. 8: Alterungsverhalten und Objektstrategie

## **Anhang 2**

### **Zustandsbewertung**

### Zustandsbewertungen von Bauteilen

Die Zustandsbewertungen von Bauteilen erfolgen aufgrund der visuellen Einschätzung sowie einer einfachen Überprüfung der Funktionsfähigkeit bei Bauteilen wie Fenster, Storen usw. Bei Bauteilen wie der Flachdachabdichtung, Fassaden, Tragwerken usw. ist die Funktionsprüfung aufgrund der Zugänglichkeit aufwendiger. Bei diesen Bauteilen werden aufgrund der visuellen Einschätzung und des Alters detailliertere Untersuchungen beauftragt.

Die Bauteile werden dabei folgenden Zuständen zugeordnet:

- 1,0: neu
- 0,9: gebraucht (voll gebrauchsfähig)
- 0,7–0,8: leicht schadhaft
- 0,5: mittel schadhaft
- 0,2: stark schadhaft
- 0,0: irreparabel

Wenn ein Bauteil den Wert von 0,2 erreicht hat, sollte es ersetzt werden, um Folgeschäden grösseren Ausmasses zu vermeiden. Das heisst, das Ende der Lebensdauer ist erreicht.

Durch die Multiplikation des Zustands mit dem Gebäudeversicherungswert ergibt sich der Zustandswert.

Die Zustandsbewertung der Bauteile erfolgt in Stratus. Stratus ist eine Standardsoftware, die zur Erfassung der Bewertung von Bauteilen, Objekten und Portfolios dient.

### Zustandsbewertungen von Objekten und Portfolios

Die Zustands- und Gebäudeversicherungswerte aller Bauteile ergeben den Zustand- und Gebäudeversicherungswert des gesamten Objekts. Der Zustand des Objekts ergibt sich aus dem Verhältnis vom Zustands- zum Gebäudeversicherungswert.

Der Zustand des Portfolios ergibt sich aus dem Durchschnitt aller Objekte.<sup>9</sup> Vergleichswerte anderer Städte errechnen zum Teil den Zustand aus dem Verhältnis vom Zustands- zum Gebäudeversicherungswert aller Objekte.

Die Bewertung der Objekte und Portfolios ist gemäss Tabelle 2 wie folgt:

Zustand	Beurteilung
0,85–1,00	Guter bis sehr guter Zustand
0,70–0,84	Mittlerer Zustand
0,50–0,69	Schlechter Zustand
0,00–0,49	Sehr schlechter Zustand

Tab. 2: Wertungsmassstab für Objekte gemäss Stratus

Die Bewertung ganzer Objekte oder Portfolios gibt einen Hinweis über den Zustand im Allgemeinen, aber entscheidend sind die Zustände der einzelnen Bauteile. Wenn z. B. der Rohbau in einem schlechten Zustand ist, beeinflusst dieser den Objektzustand stark, da dieser je nach Objekt 40 Prozent und mehr des Gebäudeversicherungswertes ausmacht. Da der Rohbau eine lange Lebensdauer hat, kann es trotzdem sinnvoll sein, das Objekt weiter zu betreiben, da eine Sanierung oder gar ein Ersatz unverhältnismässig wäre.

Weiterführende Informationen können der Dokumentation des Impulsprogramms (IP) BAU [«Alterungsverhalten von Bauteilen und Unterhaltskosten»](#) entnommen werden.

<sup>9</sup> Die Fahrgastunterstände bei den Bushaltestellen sind nicht enthalten, da diese eine andere Gebäudesubstanz aufweisen.

## **Anhang 3**

### **Quellen werterhaltende Ausgaben**

**Kanton Luzern**

Der Kanton Luzern rechnet gemäss [Immobilienstrategie 2019](#) mit werterhaltenden Ausgaben zum Gebäudeversicherungswert von 2 bis 3 Prozent (siehe Seite 24).

**Stadt Zürich**

Die Stadt Zürich rechnet, je nach Portfolio, mit werterhaltenden Ausgaben zum Gebäudeversicherungswert von 3,5 bis 5 Prozent, wobei hier auch nicht werterhaltende Ausgaben enthalten sind (Stand 2021) ([Link](#)).

**Impulsprogramm (IP) BAU**

In der Dokumentation des Impulsprogramms (IP) BAU [«Alterungsverhalten von Bauteilen und Unterhaltskosten»](#) (siehe Seite 18) aus dem Jahr 1994 werden werterhaltende Ausgaben zum Gebäudeversicherungswert zwischen 2,4 und 3,7 Prozent angegeben.

**Optimierte Zyklen und Finanzierung der Instandsetzung**

Im Artikel von Kurt Christen, dipl. Architekt ETH/HTL/SIA, und Paul Meyer-Meierling: [«Optimierte Zyklen und Finanzierung der Instandsetzung»](#) aus dem Jahr 1999 werden werterhaltende Ausgaben zum Gebäudeversicherungswert zwischen 2,2 und 3 Prozent angegeben.

Alle gesichteten Literaturangaben bzw. Untersuchungen, welche damals vielfach vom Bund unterstützt wurden, gehen auf die 1990er-Jahre zurück.

## **Anhang 4**

### **Ausgewählte Objekte im Detail**

### Ausgewählte Objekte im Detail

In der Tabelle 3 sind Objekte mit dem grössten Gebäudeversicherungswert und in der Tabelle 4 bekannte Objekte mit dem schlechtesten Zustand aufgelistet. Eine detaillierte Beschreibung der erwähnten Objekte folgt anschliessend.

Bezeichnung der Objekte mit dem grössten Gebäudeversicherungswert	Gebäudeversicherungswert in Mio. Franken <sup>10</sup>	Zustand
Rathaus mit Turm	35,8	0,76
Polizeikaserne mit Kapelle und Autoeinstellhalle	26,9	0,77
Schulhaus Utenberg	29,8	0,84
Stadthaus Hirschengraben 17 / Winkelriedstr. 10	20,5	0,72
Schulhaus Mariahilf	20,2	0,78
Haus der Informatik	17,5	0,82
<b>Schulanlage Staffeln</b>		
Primarschulhaus mit Einstellhalle und Verbindungsgang	17,6	0,97
Dreifachturnhalle	17,1	0,97
Betreuungshaus	8,6	0,97
Schulhaus Hubelmatt, Trakte Oberstufe, Werken, Aula	15,5	0,73
Schulhaus Maihof	17,5	0,87

Tab. 3: Objekte mit dem grössten Gebäudeversicherungswert

Bezeichnung bekannter Objekte mit dem tiefsten Zustand	Gebäudeversicherungswert in Mio. Franken	Zustand
<b>Schulanlage Littau Dorf</b>		
Trakt A	5,9	0,58
Trakt B	3,6	0,65
untere Turnhalle	3,1	0,70
obere Turnhalle	4,3	0,65
Musikpavillon C	0,2	0,39
Schulpavillon D	0,5	0,33
Schulpavillon F	0,2	0,34
<b>Auf Musegg 1</b>		
Hauptgebäude	3,1	0,44
Remise	0,3	0,39
<b>Strandbad Tribschen</b>		
Bademeisterhaus Steg	0,1	0,42
Garderobengebäude	0,9	0,59
Kinderbecken	0,1	0,45
Betriebsgebäude	0,7	0,57
<b>Schulanlage Steinhof</b>		
Altbau	1,9	0,54
Pavillon 2	1,0	0,64
Kindergarten 1 und 2	0,5	0,65
Turnhalle	3,0	0,59

<sup>10</sup> Gebäudeversicherungswert 2024.

Bezeichnung bekannter Objekte mit dem tiefsten Zustand	Gebäudeversicherungswert in Mio. Franken	Zustand
Mehrzweckhalle Allmend	2,6	0,57
Schulhaus Säli	14,9	0,59

Tab. 4: Bekannte Objekte mit dem schlechtesten Zustand

### Rathaus mit Turm

Das Rathaus mit Turm am Kornmarkt 3, siehe Abbildungen 9 und 10, ist schützenswert und im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz/ISOS eingetragen. Die einzigartige Stilsynthese zwischen italienischen Renaissance- und einheimischen Formelementen gehört zu den wichtigsten profanen Renaissancebauten in der Innerschweiz. Der angrenzende Rathauturm ist eines der ältesten Bauwerke der Stadt, und der grosse Ratssaal im zweiten Obergeschoss ist einer der prunkvollsten Renaissance-Innenräume der Schweiz. Damit besitzt das Rathaus nicht nur einen ausserordentlichen architektur- und kulturhistorischen Wert, sondern es nimmt auch eine herausragende Position in der baulichen Identifikation Luzerns ein.<sup>11</sup>

Das Erscheinungsbild des heutigen Rathauses ist aus den Jahren 1602 bis 1606 und 1618 bis 1619. Das Volumen beträgt 13'231 m<sup>3</sup>. Das Rathaus gehört zum Teilportfolio der sonstigen Bauten. Das Objekt mit der Gebäudeversicherungsnummer 112.342 hat einen Gebäudeversicherungswert von 35,8 Mio. Franken und befindet sich in einem mittleren Zustand von 0,76.

Das Objekt wird vom Grossen Stadtrat und zu repräsentativen Anlässen genutzt. Zurzeit sind keine grösseren Nutzungsanpassungen vorgesehen. Die Objektstrategie ist Halten, d. h., der Unterhalt wird so gesteuert, dass der Zustand mittelfristig mindestens über 0,7 gehalten werden kann.

Die wichtigsten Unterhaltsarbeiten bestanden in den letzten Jahren aus der Instandsetzung der Kachelöfen, der Kornschütte, des Innenhofes, des Lesezimmers, des Turmgeschosses, der Zwischenböden und der Ratssaaldecke.

Der Rohbau befindet sich in einem guten Zustand, und es sind keine Anzeichen ersichtlich, welche grössere Instandsetzungen oder Erneuerungen mittel- bis längerfristig erfordern. Kurzfristig wird die Abstimmungs- und Konferenzanlage im Ratssaal erneuert und die Beleuchtung angepasst. Die Fassaden und das Dach bedürfen mittel- bis längerfristig einer Sanierung.



Abb. 9: Ansicht von der Reuss

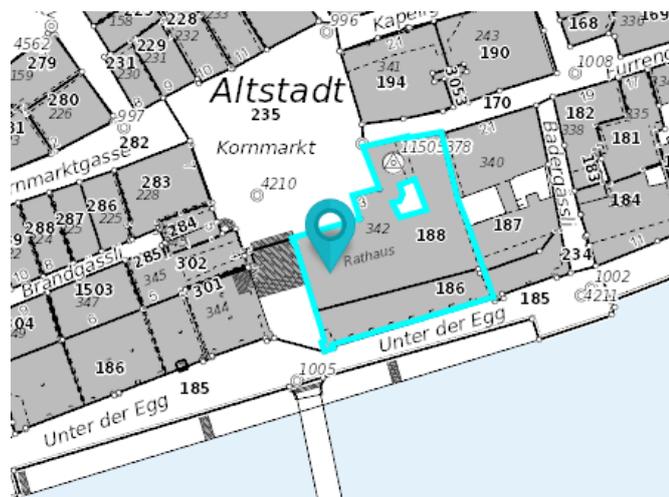


Abb. 10: Situationsplan

<sup>11</sup> Angaben gemäss GIS Kanton Luzern: Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar. Auch bei den nachfolgenden Objekten stammt die denkmalpflegerische Beurteilung aus dem GIS des Kantons Luzern.

### Polizeikaserne mit Kapelle und Autoeinstellhalle

Die Polizeikaserne mit Kapelle, siehe Abbildungen 11 und 12, ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz/ISOS eingetragen, und die Heiliggeist-Kapelle ist schützenswert. Der Gebäudetrakt mit Kapelle gehört zur Baugruppe zwischen den stark frequentierten Erschliessungsachsen Hirschengraben, Obergrund- und Pilatusstrasse und befindet sich am südlichen Rand der Kleinstadtbebauung Luzerns. Funktional teilen sich die städtebaulich äusserst wichtigen Objekte in einen über drei Flügel reichenden Verwaltungskomplex (Stadthaus bzw. ehem. Bürgerspital) und in Wohn- und Geschäftshäuser, die in Form von Blockrändern errichtet wurden und zu einem grossen Teil noch ins späte 19. Jahrhundert zurückreichen.

Die Heiliggeist-Kapelle aus den Jahren 1654 bis 1660 und die Polizeikaserne von 1995 haben ein Volumen von 32'777 m<sup>3</sup> und gehören zum Teilportfolio der sonstigen Bauten. Das Objekt mit der Gebäudeversicherungsnummer 111.197a hat einen Gebäudeversicherungswert von 26,9 Mio. Franken und befindet sich in einem mittleren Zustand von 0,77.

Das Objekt wird mehrheitlich von der Polizei genutzt. Zurzeit sind keine grösseren Nutzungsanpassungen vorgesehen. Die Objektstrategie ist Halten, d. h., der Unterhalt wird so gesteuert, dass der Zustand mittelfristig mindestens über 0,7 gehalten werden kann.

Die wichtigsten Unterhaltsarbeiten bestanden in den letzten Jahren aus der Instandsetzung von verschiedenen Büroräumen, der Modernisierung der Aufzüge und von Brandschutzmassnahmen.

Der Rohbau und das Dach befinden sich in einem guten Zustand, und es sind keine Anzeichen ersichtlich, welche grössere Instandsetzungen oder Erneuerungen mittel- bis längerfristig erfordern. Zukünftig werden weitere Büros instandgehalten, an die Anforderungen von Work Smart angepasst und die Beleuchtung ersetzt. Die Fenster, die Beschattung und die Wärmeerzeugung bedürfen mittel- bis längerfristig einer Sanierung. Die Wärmeerzeugung wird dann komplett ohne fossile Energie erfolgen. Der Zeitpunkt hängt vom Fortschritt des Fernwärmenetzes der See-Energie ab.



Abb. 11: Ansicht Innenhof

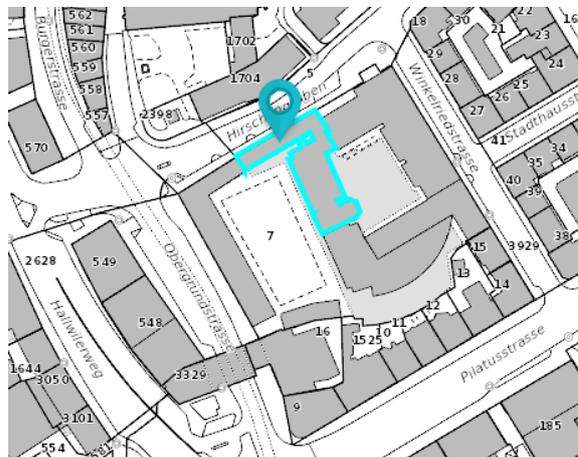


Abb. 12: Situationsplan

### Schulhaus Utenberg

Das Schulhaus Utenberg, siehe Abbildungen 13 und 14, wurde 1975 in Betrieb genommen und ist ein typisches Objekt mit viel Beton aus den 1970er-Jahren. Auch mit der grösseren Sanierung im Jahr 2008 wurde die Charakteristik beibehalten. Das Volumen beträgt 38'258 m<sup>3</sup>. Das Schulhaus Utenberg gehört zum Teilportfolio der Bildungsbauten. Das Objekt mit der Gebäudeversicherungsnummer 112.3963 hat einen Gebäudeversicherungswert von 29,8 Mio. Franken und befindet sich in einem mittleren Zustand von 0,84.

Das Objekt wird von der Volksschule genutzt. Zurzeit sind keine grösseren Nutzungsanpassungen vorgesehen. Die Objektstrategie ist Halten, d. h., der Unterhalt wird so gesteuert, dass der Zustand mittelfristig mindestens über 0,7 gehalten werden kann.

Aufgrund der Sanierung im Jahr 2008 waren seither nur kleinere Unterhaltsarbeiten wie z. B. der teilweise Ersatz der Beleuchtung nötig.

Fast alle Bauteile befinden sich in einem guten Zustand, und es sind keine Anzeichen ersichtlich, welche eine längerfristige, grössere Instandsetzung oder Erneuerung erfordern. Zukünftig ist die restliche Beleuchtung zu ersetzen, und die Wärmeerzeugung muss saniert werden. Zurzeit werden verschiedene fossilfreie Varianten geprüft, u. a. Fernwärme.



Abb. 13: Ansicht

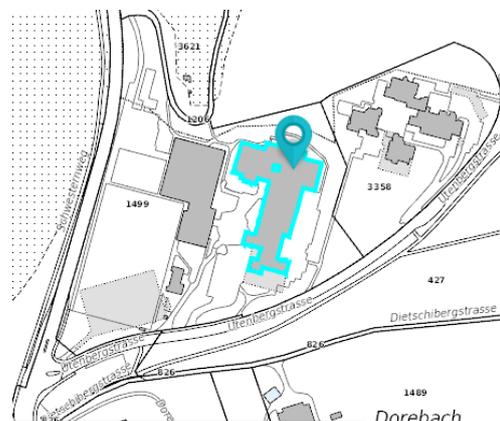


Abb. 14: Situationsplan

### Stadthaus Hirschengraben 17 / Winkelriedstrasse 10

Das Luzerner Stadthaus am Hirschengraben 17 und an der Winkelriedstrasse 10, siehe Abbildungen 15 und 16, ist schützenswert und im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz/ISOS eingetragen. Der repräsentative Heimatstilbau ist einem reichen historischen Formenschatz verpflichtet. Das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Stadthaus ist mit seiner stattlichen Erscheinung der grösste Heimatstilbau Luzerns und bildet als breit gelagerter Verwaltungsbau einen städtebaulichen Schwerpunkt in der Neustadt und ein charakteristisches Pendant zu den nördlich angelegten Schul- und Regierungsbauten.

Das Stadthaus wurde zwischen 1914 und 1917 gebaut und gehört zum Teilportfolio der sonstigen Bauten. Das Volumen beträgt 34'813 m<sup>3</sup>. Das Objekt mit der Gebäudeversicherungsnummer 111.470 hat einen Gebäudeversicherungswert von 20,5 Mio. Franken und befindet sich in einem mittleren Zustand von 0,72.

Das Objekt wird vom Stadtrat und der Stadtverwaltung genutzt. Zurzeit sind keine grösseren Nutzungsanpassungen vorgesehen. Die Objektstrategie ist Halten, d. h., der Unterhalt wird so gesteuert, dass der Zustand mittelfristig mindestens über 0,7 gehalten werden kann.

Die wichtigsten Unterhaltsmassnahmen bestanden in den letzten Jahren aus der Instandsetzung von verschiedenen Büroräumen, dem Ersatz der Beleuchtung und der Erhöhung der Sicherheit beim Zugang.

Der Rohbau und das Dach befinden sich in einem guten Zustand, und es sind keine Anzeichen ersichtlich, welche grössere Instandsetzungen oder Erneuerungen mittel- bis längerfristig erfordern. Zukünftig werden weitere Büros instandgesetzt, an die Anforderungen von Work Smart angepasst und Leuchten ersetzt. Die Fassaden und die Fenster bedürfen mittel- bis längerfristig einer Sanierung.



Abb. 15: Ansicht Eingang



Abb. 16: Situationsplan

### Schulhaus Mariahilf

Das Schulhaus Mariahilf, siehe Abbildungen 17 und 18, ist schützenswert. Dieses gehört zur Klosteranlage Mariahilf und bildet heute einen Teil des grossräumigen Schul- und Verwaltungsbereichs an der Museggstrasse. Die erste Schulanlage mit Pensionats-Flügel des barocken Klosters Mariahilf konnte bis heute durch fortlaufende Anpassungen an die jeweils gegebenen Bedürfnisse und durch den Bau des Erweiterungsflügels von 1874 bis 1878 als veränderte, jedoch integral erhaltene Ausbildungsstätte bestehen bleiben. Mit der heute unverändert gebliebenen Nutzung ist die Anlage nicht nur die älteste Schule der Stadt, sondern auch eine ausserordentlich bedeutende und intakte Bauzeugin für die Anfänge der öffentlichen Ausbildung von Mädchen und Frauen.

Das Schulhaus Mariahilf wurde zwischen 1676 und 1681 erstellt, von 1870 bis 1874 umfassend umgebaut und von 1874 bis 1878 durch den Schulflügel Nord ergänzt und gehört zum Teilportfolio der Bildungsbauten. Das Volumen beträgt 21'752 m<sup>3</sup>. Das Objekt mit der Gebäudeversicherungsnummer 112.100c hat einen Gebäudeversicherungswert von 20,2 Mio. Franken und befindet sich in einem mittleren Zustand von 0,78.

Das Objekt wird von der Volksschule genutzt. Zurzeit sind keine grösseren Nutzungsanpassungen vorgesehen. Die Objektstrategie ist Halten, d. h., der Unterhalt wird so gesteuert, dass der Zustand mittelfristig mindestens über 0,7 gehalten werden kann.

Die wichtigsten Unterhaltsmassnahmen bestanden in den letzten Jahren aus der Instandsetzung von Teilen des Dachs, der Fenster, der Fassade, der Storen, der Brandmeldeanlage sowie dem Ersatz der Wärmeerzeugung.

Der Rohbau und das Dach befinden sich in einem guten Zustand, und es sind keine Anzeichen ersichtlich, welche grössere Instandsetzungen oder Erneuerungen mittel- bis längerfristig erfordern. Die Beleuchtung, die inneren Oberflächen, die Schliessanlage und die Fenster bedürfen mittel- bis längerfristig einer Sanierung.



Abb. 17: Ansicht

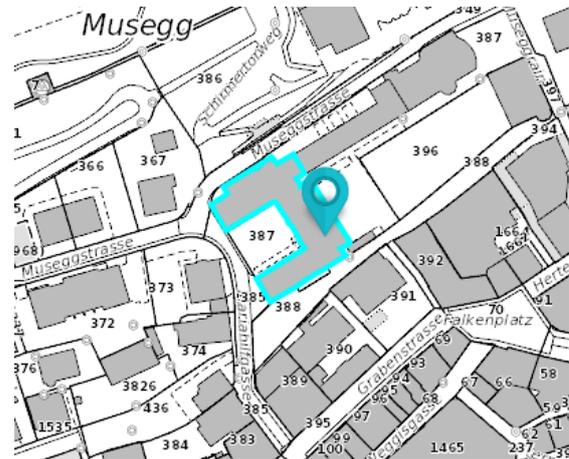


Abb. 18: Situationsplan

### Haus der Informatik

Das Haus der Informatik am Ruopigenring 1, siehe Abbildungen 19 und 20, wurde als Gemeindehaus Littau im Jahr 2004 gebaut. Das Objekt besticht durch seine klare, reduzierte Gestalt. Die regelmässige Struktur wird mit einem einfachen Mittel, dem Versatz der Fenster, aufgebrochen und lebendig gemacht. Den Architekten ist es mit diesem lebendigen Raster gelungen, gegen aussen eine Offenheit zu zeigen und dennoch eine ungestörte Arbeitsatmosphäre in den Büroräumen zu ermöglichen. Das Volumen beträgt  $22'111 \text{ m}^3$ . Das Haus der Informatik gehört zum Teilportfolio der sonstigen Bauten. Das Objekt mit der Gebäudeversicherungsnummer 112.100c hat einen Gebäudeversicherungswert von 17,5 Mio. Franken und befindet sich in einem mittleren Zustand von 0,82.

Das Objekt wird an den Kanton Luzern vermietet und von der Stadtverwaltung genutzt. Mit dem Wechsel des Kantons an den Seetalplatz stehen diese Büroflächen zur Verfügung. Die zukünftige Nutzung der Räume ist in Klärung. Die Objektstrategie ist Halten, d. h., der Unterhalt wird so gesteuert, dass der Zustand mittelfristig mindestens über 0,7 gehalten werden kann.

Die wichtigsten Unterhaltmassnahmen und Anpassungen bestanden in den letzten Jahren aus der Instandsetzung der Storen und dem Umbau von Putzräumen zu WCs.

Fast alle Bauteile befinden sich in einem guten Zustand, und es sind keine Anzeichen ersichtlich, welche eine längerfristige, grössere Instandsetzung oder Erneuerung erfordern. Die Beleuchtung, die Storen und die inneren Oberflächen bedürfen mittel- bis längerfristig einer Sanierung.



Abb. 19: Ansicht

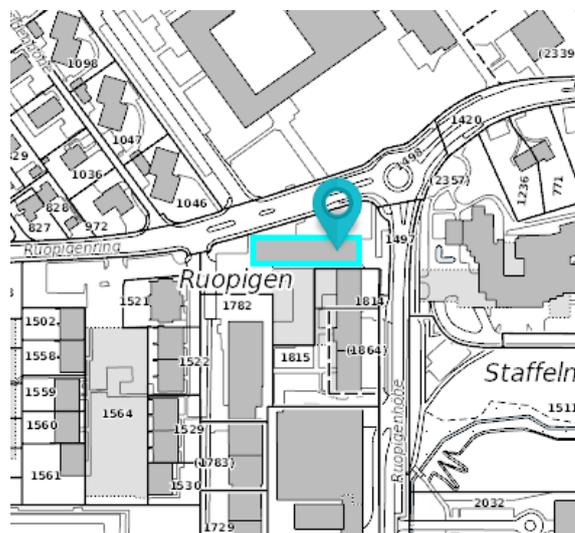


Abb. 20: Situationsplan

## Schulanlage Staffeln

Die Schulanlage Staffeln, siehe Abbildungen 21 und 22, wird als städtebaulich und sozial wichtiger Bau wahrgenommen, der durch seinen Massstab und architektonischen Ausdruck seine besondere Aufgabe vermittelt. Das Projekt basiert auf einer einfachen Trennung der verschiedenen schulischen Nutzungen, sowohl in Bezug auf die Altersklassen als auch auf den Öffentlichkeitsgrad und die zeitlich unterschiedlichen Frequentierungen. Innerhalb der Anlage bilden drei Häuser ein Ensemble, das eine städtebaulich kohärente Situation sowie einen präzisen Umgang mit dem Ort und der Topografie pflegt.

Die Schulanlage Staffeln wurde im Jahr 2020 in Betrieb genommen und gehört zum Teilportfolio der Bildungsbauten. Das Volumen des Schulhauses beträgt 25'491 m<sup>3</sup>, jenes der Betreuung 12'213 m<sup>3</sup> und jenes der Turnhalle 30'064 m<sup>3</sup>. Die Objekte mit der Gebäudeversicherungsnummer 210.1977–79 haben einen Gebäudeversicherungswert von 17,6, 17,1 und 8,6 Mio. Franken und befinden sich in einem sehr guten Zustand von 0,97.

Die Objekte werden von der Volksschule genutzt. Zurzeit sind keine grösseren Nutzungsanpassungen vorgesehen. Die Objektstrategie ist Halten, d. h., der Unterhalt wird so gesteuert, dass der Zustand mittelfristig mindestens über 0,7 gehalten werden kann.

Aufgrund der Erstellung im Jahr 2020 waren nur kleinere Unterhaltsarbeiten nötig.

Alle Bauteile befinden sich in einem sehr guten Zustand, und es sind keine Anzeichen ersichtlich, welche eine längerfristige, grössere Instandsetzung oder Erneuerung nötig machen.



Abb. 21: Ansicht

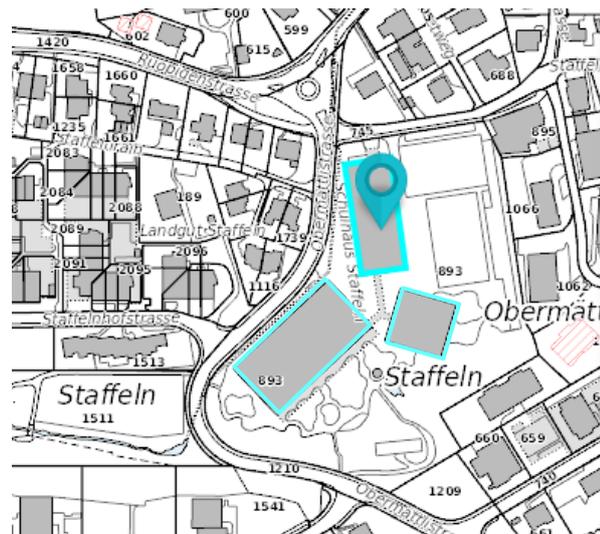


Abb. 22: Situationsplan

## Schulhaus Hubelmatt, Trakte Oberstufe, Werken und Aula

Das Schulhaus Hubelmatt, Trakte Oberstufe, Werken und Aula, siehe Abbildungen 23 und 24, ist schützenswert und im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz/ISOS eingetragen. Der Schulhauskomplex Hubelmatt ist ein gutes Beispiel einer für die 1950er-Jahre charakteristischen Schulanlage mit verschiedenen, nach Funktionen getrennten Trakten. Die Pavillonarchitektur mit Rasterfassaden und Sichtmauerwerk ist zeittypisch fein ausformuliert. Das Ensemble ist ausgezeichnet in die Topografie eingebettet und setzt mit dem Oberstufenzentrum auf dem Hügelrücken eine Dominante. Der Komplex vereint in einer einheitlichen und funktional gestalteten Schulanlage zum ersten Mal in Luzern alle Volksschuleinrichtungen an einem Ort.

Das Schulhaus wurde 1954 gebaut und gehört zum Teilportfolio der Bildungsbauten. Das Volumen beträgt 23'111 m<sup>3</sup>. Das Objekt mit der Gebäudeversicherungsnummer 111.1525 hat einen Gebäudeversicherungswert von 15,5 Mio. Franken und befindet sich in einem mittleren Zustand von 0,73.

Das Objekt wird von der Volksschule genutzt. Zurzeit sind keine grösseren Nutzungsanpassungen vorgesehen. Die Objektstrategie ist Halten, d. h., der Unterhalt wird so gesteuert, dass der Zustand mittelfristig mindestens über 0,7 gehalten werden kann.

Die wichtigsten Unterhaltsmassnahmen und Anpassungen bestanden in den letzten Jahren aus dem Umbau des Mittagstischs, dem Umbau des Fotolabors und Naturlehrzimmers in Schulzimmer und der Instandsetzung des Lehrerzimmers.

Zurzeit sind keine Anzeichen ersichtlich, welche eine längerfristige, grössere Instandsetzung oder Erneuerung des Rohbaus oder des Daches nötig machen. Die Fenster bedürfen mittel- bis längerfristig einer Sanierung, und die Wärmeerzeugung muss ersetzt werden. Zurzeit werden verschiedene fossilfreie Varianten geprüft, u. a. Fernwärme.



Abb. 23: Ansicht

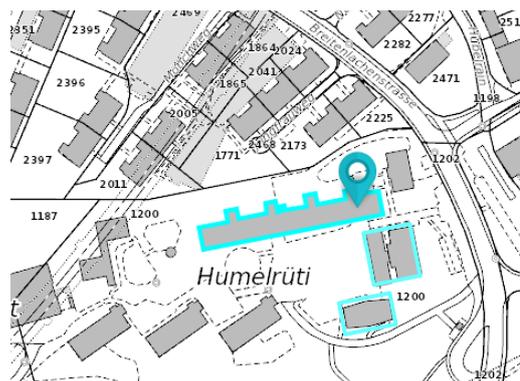


Abb. 24: Situationsplan

### Schulhaus Maihof

Das Schulhaus Maihof, siehe Abbildungen 25 und 26, ist schützenswert, im kantonalen Denkmalverzeichnis, im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz/ISOS und im Inventar der neueren Schweizer Architektur/INSA, 1850 bis 1920, eingetragen. Das Schulhaus verbindet eine detailreiche, repräsentative Fassadengestaltung im Stil des späten Historismus mit den damals modernsten Belüftungs-, Belichtungs- und Tragtechniken. Innerhalb der Gruppe von Stadtluzerner Schulhäusern des späten Historismus und des Heimatstils ist die Schulanlage Maihof spätestens seit der sanften Erweiterung und Sanierung von 2013 die bedeutendste. Sie bildet zusammen mit der denkmalgeschützten Kirche St. Josef das Zentrum des Maihofquartiers und besitzt dadurch eine wichtige gesellschaftliche und städtebauliche Stellung. Die Anlage mit Schulhaus, Pausenhalle, Turnhallentrakt, Schulhausplatz, Einfriedung und Brunnen wurde im Sinne eines Gesamtkunstwerkes gestaltet und steht integral unter Schutz.

Das Schulhaus wurde zwischen 1905 und 1906 gebaut und 2013 saniert. Es gehört zum Teilportfolio der Bildungsbauten. Das Volumen beträgt 23'701 m<sup>3</sup>. Das Objekt mit der Gebäudeversicherungsnummer 112.677b hat einen Gebäudeversicherungswert von 17,5 Mio. Franken und befindet sich in einem guten Zustand von 0,87.

Das Objekt wird von der Volksschule genutzt. Zurzeit sind keine grösseren Nutzungsanpassungen vorgesehen. Die Objektstrategie ist Halten, d. h., der Unterhalt wird so gesteuert, dass der Zustand mittelfristig mindestens über 0,7 gehalten werden kann.

Aufgrund der Sanierung im Jahr 2013 waren seither nur kleinere Unterhaltsarbeiten nötig.

Fast alle Bauteile befinden sich in einem guten Zustand, und es sind keine Anzeichen ersichtlich, welche eine längerfristige, grössere Instandsetzung oder Erneuerung nötig machen. Kurz- bis mittelfristig ist die Beleuchtung zu ersetzen, und die Spitzenlastabdeckung der Wärmeerzeugung ist auf erneuerbare Energie umzustellen. Die Fassaden bedürfen mittel- bis längerfristig einer Instandhaltung.



Abb. 25: Ansicht

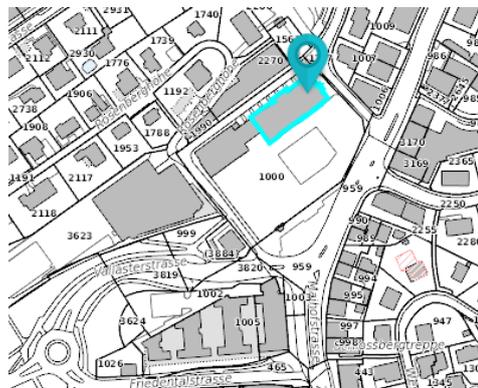


Abb. 26: Situationsplan

### Schulanlage Littau Dorf

Die Schulanlage Dorf, siehe Abbildungen 27 und 28, besteht aus den Trakten A und B, der unteren und oberen Turnhalle und den Schulpavillons C, D und F sowie untergeordneten Objekten. Die Trakte A und B sowie die obere Turnhalle sind erhaltenswert. Der Trakt A ist ein repräsentativer Baukörper der renommierten Heimatstil-Architekten Möri und Krebs in Kuppenlage am nördlichen Dorfrand monumental inszeniert. Der Trakt B ist ein funktional organisierter Schulzimmertrakt und folgt den Postulaten der modernen Schulhausarchitektur, wie sie in der Schweiz z. B. von Alfred Roth vertreten wurden.

Der Trakt A wurde 1923 erstellt. Der Trakt B und die obere Turnhalle folgten von 1959 bis 1961, die anderen Objekte folgten später. Das Volumen der Schulgebäude beträgt 19'202 m<sup>3</sup> und jenes der beiden Turnhallen 15'217 m<sup>3</sup>. Alle Objekte gehören zum Teilportfolio der Bildungsbauten. Die Trakte A und B haben einen Gebäudeversicherungswert von 5,9 bzw. 3,6 Mio. Franken, die untere und obere Turnhalle einen Wert von 3,1 bzw. 4,3 Mio. Franken. Diese Objekte befinden sich in einem eher schlechten Zustand von 0,58, 0,65, 0,7 und 0,65. Die Pavillons C, D und F haben einen gemeinsamen Gebäudeversicherungswert von 0,9 Mio. Franken und befinden sich in einem schlechten Zustand von 0,39, 0,33 und 0,34.

Die Objekte werden von der Volksschule genutzt. Zurzeit erfolgt eine grössere Gesamtanierung und Erweiterung, siehe [B+A 10 vom 30. März 2022](#): «Schulanlage Littau Dorf: Gesamtanierung und Erweiterung», welche bis ins Jahr 2026 dauert. Bis zur Gesamtanierung und Erweiterung ist die Objektstrategie Zurückfahren, d. h., der Unterhalt wird auf ein Minimum reduziert. Nach der Gesamtanierung ist die Objektstrategie Halten, und der Unterhalt wird so gesteuert, dass der Zustand mittelfristig mindestens über 0,7 gehalten werden kann.



Abb. 27: Ansicht

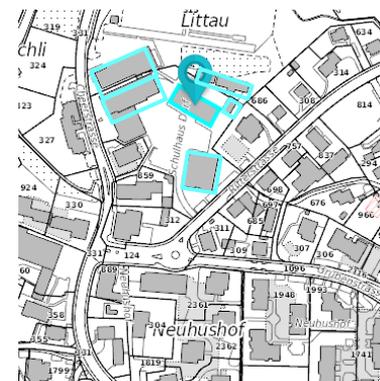


Abb. 28: Situationsplan

## Auf Musegg 1

Die Villa auf Musegg 1, siehe Abbildungen 29 und 30, ist schützenswert, im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz/ISOS, im Bauinventar/BILU und im Inventar der neueren Schweizer Architektur/INSA, 1850 bis 1920, eingetragen. Die Remise ist als erhaltenswert eingestuft. Die Villa auf Musegg wurde im Stil eines französischen Landschlösschens erbaut und besticht durch eine äusserst repräsentative Fassadengestaltung, die in ihrer reichen Detaillierung ausgezeichnet erhalten ist. Das Objekt steht am westlichen Rand eines intakten Parks und bildet durch die Panoramalage auf dem Musegghügel zusammen mit dem Ökonomiegebäude einen die Altstadt krönenden, städtebaulich prägnanten Point-de-vue. Im Innern haben sich Teile des bauzeitlichen Täfers sowie Cheminées und Böden erhalten.

Die Villa wurde zwischen 1887 und 1889 gebaut und gehört zum Teilportfolio der Bildungsbauten. Das Volumen beträgt 2'894 m<sup>3</sup>. Die Villa und die Remise mit der Gebäudeversicherungsnummer 112.187e bzw. 112.187e1 haben einen Gebäudeversicherungswert 2022 von 3,1 und 0,3 Mio. Franken und befinden sich in einem schlechten Zustand von 0,44 bzw. 0,39.

Das Objekt wird vom Quartierverein Hintermusegg und von Kunstschaffenden genutzt. Zur definitiven Nutzung erfolgte im November 2023 die Ausschreibung zur Abgabe im Baurecht. Bis zur Abgabe werden die minimal notwendigen Unterhaltsmassnahmen weitergeführt, d. h., die Objektstrategie ist Zurückfahren. Es ist gemäss Baurechtsvertragsentwurf vorgesehen, dass die Baurechtsnehmerschaft unmittelbar nach Unterzeichnung des Baurechtsvertrags mit der Sanierungsplanung beginnt.



Abb. 29: Ansicht

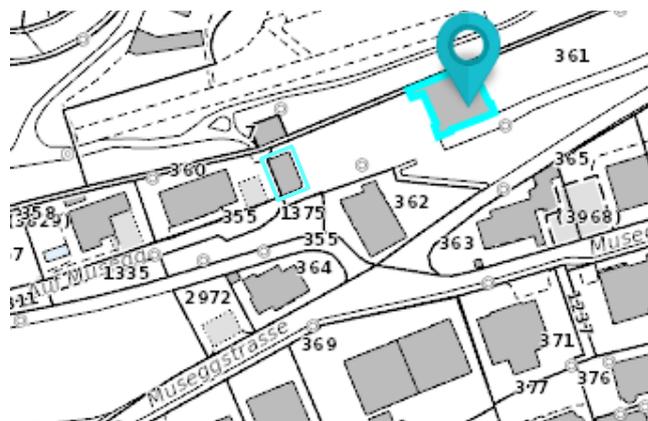


Abb. 30: Situationsplan

## Strandbad Tribtschen

Die Objekte, siehe Abbildungen 31 und 32, bestehen im nordwestlichen Teil des Areals aus einem Betriebs- und einem Garderobengebäude von 1967 sowie einem 1972 errichteten Bademeisterhaus am See. Im Laufe der Jahre gab es verschiedene betriebliche Anpassungen. 1989 wurde das Kinderplanschbecken erneuert und das Betriebsgebäude für zusätzliche Technik angepasst. Die Anlage ist zum See hin ausgerichtet und ermöglicht verschiedene Ausblicke in die umliegende Landschaft und zum benachbarten Richard Wagner Museum.

Das Betriebs- und das Garderobengebäude mit der Gebäudeversicherungsnummer 111.2095a bzw. 111.2095 haben einen Gebäudeversicherungswert von 0,7 bzw. 0,9 Mio. Franken. Die Objekte gehören zum Teilportfolio der sonstigen Bauten und befinden sich in einem schlechten Zustand von 0,57 bzw. 0,59.

Zurzeit erfolgen eine grössere Sanierung und Aufwertungen, siehe [B+A 36 vom 7. Dezember 2022](#): «Strandbad Tribtschen: Sanierung und Aufwertung», welche bis ins Jahr 2024 dauern. Danach ist die Objektstrategie Halten, und der Unterhalt wird so gesteuert, dass der Zustand mittelfristig mindestens über 0,7 gehalten werden kann.



Abb. 31: Ansicht



Abb. 32: Situationsplan

### Schulanlage Steinhof

Die Schulanlage Steinhof, siehe Abbildungen 33 und 34, besteht aus dem Altbau von 1969, dem Pavillon 2 von 1992, dem Kindergarten 1 und 2 sowie der Turnhalle von 1989.

Das Volumen der Schulgebäude beträgt 5'589 m<sup>3</sup> und jenes der Turnhalle 5'420 m<sup>3</sup>. Diese gehören zum Teilportfolio der Bildungsbauten. Der Altbau mit der Gebäudeversicherungsnummer 111.1933 hat einen Gebäudeversicherungswert von 1,9 Mio. Franken, der Pavillon 2 mit der Gebäudeversicherungsnummer 111.1037b und der Kindergarten 1 und 2 mit der Gebäudeversicherungsnummer 111.1037a haben einen Gebäudeversicherungswert von 1 bzw. 0,5 Mio. Franken. Diese Objekte sind in einem schlechten Zustand von 0,54, 0,64 und 0,65. Die Turnhalle mit der Gebäudeversicherungsnummer 111.1037 hat einen Gebäudeversicherungswert von 3 Mio. Franken und befindet sich auch in einem schlechten Zustand von 0,59.

Die Objekte werden von der Volksschule genutzt. Ab 2025 erfolgen eine grössere Sanierung der Turnhalle und ein Neubau, siehe [B+A 2 vom 27. Januar 2021](#): «Schulanlage Steinhof: Zusammenführung mittels Neubau und Sanierung der Turnhalle», welche bis ins Jahr 2027 dauern. Das Grundstück des Altbaus steht voraussichtlich ab 2029 für die Abgabe an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft zur Verfügung. Bis zur Sanierung der Turnhalle und zur Erstellung des Neubaus ist die Objektstrategie Zurückfahren, d. h., der Unterhalt wird auf ein Minimum reduziert. Danach ist die Objektstrategie Halten, und der Unterhalt wird so gesteuert, dass der Zustand mittelfristig mindestens über 0,7 gehalten werden kann.



Abb. 33: Ansicht Altbau

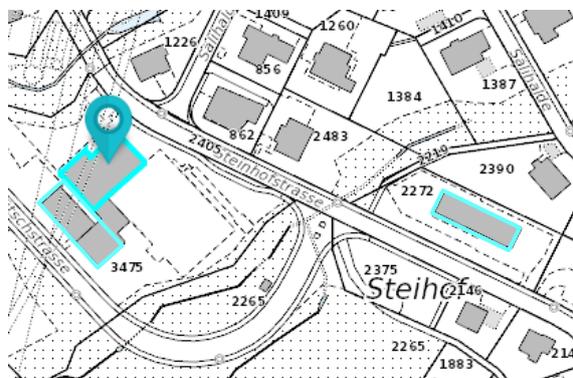


Abb. 34: Situationsplan

### Mehrzweckhalle Allmend

Die Mehrzweckhalle Allmend, siehe Abbildungen 35 und 36, wurde 1977 erbaut. Das Volumen beträgt 9'180 m<sup>3</sup> und gehört zum Teilportfolio der sonstigen Bauten. Das Objekt mit der Gebäudeversicherungsnummer 111.4936 hat einen Gebäudeversicherungswert von 2,6 Mio. Franken und befindet sich in einem schlechten Zustand von 0,57.

Das Objekt wird von Vereinen genutzt. Mit der Erweiterung und Sanierung des Sportclusters Allmend ist die weitere Nutzung infrage gestellt. Die Objektstrategie ist Zurückfahren, da wahrscheinlich mittelfristig eine Transformation ansteht. Der Unterhalt wird auf ein Minimum reduziert.

Bei mehr als 13 cm Nassschnee oder 40 cm Trockenschnee darf die Halle nicht mehr genutzt werden, da nach neuester Norm das Tragwerk nicht dafür ausgelegt ist. Die Beheizung der Halle ist im Winter auf max. 16 °C möglich.



Abb. 35: Ansicht

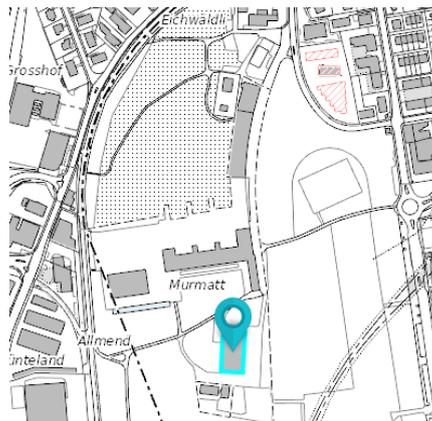


Abb. 36: Situationsplan

### Schulhaus Säli

Das Schulhaus Säli, siehe Abbildungen 37 und 38, ist schützenswert, im kantonalen Denkmalverzeichnis, im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz/ISOS und im Inventar der neueren Schweizer Architektur/INSA, 1850 bis 1920, eingetragen. Das Schulhaus ist ein in der Grund- und Detailsform vom Stilpluralismus geprägtes Schulgebäude, das sich bis heute weitgehend in unverändertem Zustand erhalten konnte. Als Markstein in der Luzerner Stadt- und Schulgeschichte ist das Säli-Schulhaus ein beispielhafter städtischer Bau aus dem späten 19. Jahrhundert. Es bildet zusammen mit dem Dula- und dem Pestalozzi-Schulhaus sowie dem dazwischenliegenden Hofbereich ein historisch gewachsenes Schulbau-Ensemble aus dem Zeitraum von 1896 bis 1934 und ist damit von ausgesprochen hohem kulturhistorischem Wert.

Das Schulhaus Säli wurde 1896 erstellt und gehört zum Teilportfolio der Bildungsbauten. Das Volumen beträgt 24'797 m<sup>3</sup>. Das Objekt mit der Gebäudeversicherungsnummer 111.517d hat einen Gebäudeversicherungswert von 14,9 Mio. Franken und befindet sich in einem schlechten Zustand von 0,59.

Das Objekt wird von der Volksschule genutzt. Zurzeit sind keine grösseren Nutzungsanpassungen vorgesehen. Die Objektstrategie war Halten und geht nun über Zurückfahren auf Transformieren und wieder auf Halten.

Die wichtigsten Unterhaltsmassnahmen und Anpassungen bestanden in den letzten Jahren aus dem Ersatz der Schulküche inkl. Raumsanierung, einiger Aussenfenster sowie des Aufzuges, baulicher Brandschutzarbeiten, der Restaurierung von Plattenböden im Eingangsbereich und aus elektrischen Installationen.

Aufgrund der vielen kommenden Massnahmen, welche nachfolgend beschrieben werden, ist in den nächsten Jahren eine Gesamtsanierung geplant. Der Rohbau ist in einem guten Zustand und erfordert

einen geringen Erneuerungsbedarf. An der Südfassade und teilweise im Innern sind wenige millimeterbreite Risse sichtbar. Diese werden seit 2012 regelmässig vermessen und haben sich seither nicht mehr deutlich verändert. Beim Steildach tritt ab und an Wasser ins Objekt. Die Ursache konnte auch mit grösserem Aufwand nicht eruiert werden. Die zirka 45-jährigen Fenster sind in einem guten Zustand, entsprechen aber nicht dem heutigen Standard und sollten samt der Beschattung erneuert werden. Aufgrund der denkmalpflegerischen Einschätzung ist davon auszugehen, dass die früher eingebauten, heruntergehängten Decken deutlich nach oben versetzt werden müssen, damit der historische Charakter der Zimmer wieder erreicht wird. Deshalb ist ein kompletter Ersatz der Beleuchtung erst mit der Gesamtanierung sinnvoll. Ein Teil der Sanitär- und Heizungsinstallationen zeigt erhebliche Korrosionsschäden und muss in den nächsten Jahren erneuert werden.



Abb. 37: Ansicht

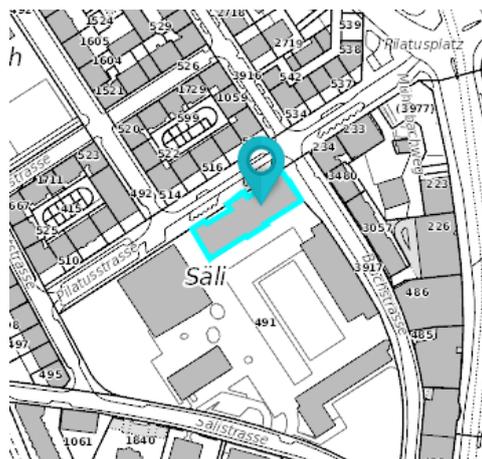


Abb. 38: Situationsplan