

Bericht und Antrag 13 an den Grossen Stadtrat von Luzern

Abrechnung von Sonderkrediten der Baudirektion

**Vom Stadtrat zuhanden des Grossen Stadtrates verabschiedet
mit StB 248 vom 1. April 2026**

Mediensperfrist: 23. April 2026, 16.00 Uhr

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Projekt «Am-Rhyn-Haus, Neunutzung»	4
1.1	Sonderkredit «Am-Rhyn-Haus, Neunutzung: Realisierung».....	4
1.1.1	Ausgabenbewilligung und Kreditdetails	4
1.1.2	Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben	4
1.1.3	Kostenzusammenstellung	4
1.1.4	Begründung von wesentlichen Abweichungen	5
1.1.5	Teuerung.....	6
1.1.6	Nettokosten	6
1.1.7	Terminplan	7
1.1.8	Abschlusskommentar.....	7
2	Projekt «Villa Auf Musegg 1, Gesamtsanierung/Neunutzung»	8
2.1	Sonderkredit «Villa Auf Musegg 1, Gesamtsanierung/Neunutzung: Projektierung»	8
2.1.1	Ausgabenbewilligung und Kreditdetails	8
2.1.2	Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben	8
2.1.3	Kostenzusammenstellung	8
2.1.4	Begründung von wesentlichen Abweichungen	9
2.1.5	Teuerung.....	9
2.1.6	Nettokosten	9
2.1.7	Terminplan	9
2.1.8	Abschlusskommentar.....	10
3	Revisionsbericht Finanzinspektorat	11
4	Antrag	11

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Stadtrates

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Abrechnung über zwei Sonderkredite der Baudirektion mit dem Ersuchen um Genehmigung.

Abrechnungen über Sonder- und Zusatzkredite sind dem Grossen Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen, sobald das Vorhaben abgeschlossen ist oder nicht weiterverfolgt wird und die Beiträge Dritter im Wesentlichen eingegangen sind. Die Abrechnung wird innert zwei Jahren nach dem Abschluss oder der Aufgabe des Vorhabens vorgelegt ([§ 41 FHGG; SRL Nr. 160](#)).

Die zwei Sonderkredite konnten innerhalb der beschlossenen Kredithöhe abgerechnet werden.

1 Projekt «Am-Rhyn-Haus, Neunutzung»

Die Gesamtkosten dieses Projekts setzen sich wie folgt zusammen:

Projektphasen	Beschluss	Beschlussbetrag in Fr.	Rechnungsbetrag in Fr.
Ausführung	vgl. Abrechnung 1.1	6'010'000.00	6'708'581.25
Gesamt		6'010'000.00	6'708'581.25
Mehrkosten in der Höhe von Fr.			698'581.25

1.1 Sonderkredit «Am-Rhyn-Haus, Neunutzung: Realisierung»

1.1.1 Ausgabenbewilligung und Kreditdetails

Konto: I514004.03; Fibukonten 5040.04, 6300.01, 6310.01

[B+A 5 vom 15. Februar 2017](#): «Neunutzung und Gesamtsanierung Am-Rhyn-Haus»

Beschluss des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2017

Stadtratsbeschluss 676 vom 13. November 2019: Ausgabenbewilligung für Mehrkosten

Bewilligung gebundener Mehrkosten durch die Dienstabteilung Immobilien vom 19. März 2024

1.1.2 Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben

Positionen	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Sonderkredit aus B+A 5/2017		6'010'000.00
+ Ausgabenbewilligung Stadtrat		+680'000.00
+ Ausgabenbewilligung Dienstabteilung	Gebundene Ausgaben	+22'617.00
+ Indexteuerung	Ausdruck Teuerungsrechnung	+0.00
+ Teuerung aufgrund Wechsel MWST-Satz		+21.71
+ Baukostenteuerung		+0.00
= Zwischentotal		= 6'712'638.71
- Kosten brutto	siehe Kostenzusammenstellung	-6'708'581.25
= Minderkosten brutto		= 4'057.46

1.1.3 Kostenzusammenstellung

Gemäss Kostenprojektmanagement I514004.03

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag in Fr.		Kosten in Fr.	Abweichung in Fr.
		Original	Revidiert		
1	Vorbereitungsarbeiten	104'500.00	129'500.00	263'637.45	+134'137.45
10	Bestandsaufnahme Baugrunduntersuchungen	38'000.00	2'000.00	30'902.30	+28'902.30
11	Räumungen Terrainvorbereitungen	57'500.00	65'000.00	79'725.05	+14'725.05
12	Sicherung Provisorien	0.00	30'500.00	90'282.00	+59'782.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	5'000.00	18'000.00	62'249.50	+44'249.50
15	Anpassung an bestehenden Erschliessungsleitungen	0.00	14'000.00	478.60	-13'521.40
19	Honorare	4'000.00	0.00	0.00	0.00
2	Gebäude	4'234'500.00	5'150'000.00	5'558'720.52	+408'720.52
21	Rohbau 1	282'500.00	333'000.00	626'125.45	+293'125.45
22	Rohbau 2	20'500.00	341'000.00	353'217.55	+12'217.55
23	Elektroanlagen	210'500.00	365'000.00	502'164.90	+137'164.90
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen	376'500.00	695'000.00	641'779.30	-53'220.70

25	Sanitäranlagen	203'500.00	275'000.00	235'335.30	-39'664.70
26	Transportanlagen	310'000.00	300'000.00	334'246.85	+34'246.85
27	Ausbau 1	196'500.00	343'000.00	495'303.60	+152'303.60
28	Ausbau 2	2'010'500.00	1'850'000.00	1'512'498.72	-337'501.28
29	Honorare	624'000.00	648'000.00	858'048.85	+210'048.85
3	Betriebseinrichtungen	0.00	0.00	78'938.35	+78'938.35
5	Baunebenkosten	549'500.00	413'617.00	411'377.78	-2'239.22
51	Bewilligung Gebühren	263'500.00	57'617.00	89'406.35	+31'789.35
52	Muster Modelle Vervielfältigungen Dokumentation	0.00	53'000.00	32'561.47	-20'438.53
53	Versicherungen	0.00	15'000.00	3'103.36	-11'896.64
55	Bauherrenleistungen	286'000.00	275'000.00	275'000.00	0.00
56	Übrige Nebenkosten	0.00	13'000.00	11'306.60	-1'693.40
6	Reserve und Übergangskosten	479'500.00	567'500.00	1'000.00	-566'500.00
60	Reserve	479'500.00	567'500.00	1'000.00	-566'500.00
7	Teuerung	0.00	21.71	0.00	-21.71
9	Ausstattung	642'000.00	452'000.00	394'907.15	-57'092.85
90	Möbel	264'000.00	452'000.00	394'907.15	-57'092.85
91	Beleuchtungskörper	68'000.00	0.00	0.00	0.00
92	Textilien	40'000.00	0.00	0.00	0.00
94	Kleininventar	14'000.00	0.00	0.00	0.00
98	Kunst am Bau	199'000.00	0.00	0.00	0.00
99	Honorare	57'000.00	0.00	0.00	0.00
	Total Kosten brutto in Fr.	6'010'000.00	6'712'638.71	6'708'581.25	-4'057.46
	Total Kosten brutto in %	100,00 %	111,69 %	99,94 %	-0,06 %

Separater Ausweis Eigenleistungen der Dienstabteilung Immobilien:

Die Höhe des Investitionsvolumens betrug für das Gesamtprojekt 6,709 Mio. Franken. Die verbuchten Eigenleistungen für die SIA-Phasen 4–5 (Ausschreibung und Realisierung) betragen Fr. 275'000.– (BKP 558). Dies bedeutet einen Honoraranteil der Dienstabteilung Immobilien über die Gesamtinvestitionssumme für die SIA-Phasen 4–5 von 4,10 Prozent.

1.1.4 Begründung von wesentlichen Abweichungen

Auch wenn zu Beginn diverse Vergabeerfolge erzielt werden konnten, war es unumgänglich, die Reserve bis Bauende weitestgehend einzusetzen. Diese Entwicklung ist bei einem Bauvorhaben dieser Art nicht auszuschliessen. Es handelt sich um eine über mehrere Jahrhunderte alte Bausubstanz, die aufgrund hoher Anforderungen für die künftige Nutzung vielerlei Eingriffe erfahren hat. Trotz intensiver Planungsphase im Voraus waren die Voraussetzungen für detailliertere Submissionen teilweise schwierig. Dies führte dazu, dass vielerorts erst bei Arbeitsbeginn erkannt werden konnte, welche Massnahmen effektiv notwendig waren.

Mehraufwendungen: Die meisten Verschiebungen ergaben sich bei den Vorbereitungsarbeiten, dem Rohbau 1 und dem Ausbau 1.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

Unter BKP 1 Vorbereitungsarbeiten wurden gegenüber dem Kostenvoranschlag rund Fr. 140'000.– mehr eingesetzt. Diese Summe setzt sich zusammen aus Fr. 30'000.– für Schadstoffuntersuchung und Laborkosten, Fr. 15'000.– für Mehraufwand bei den Altlastensanierungen, Fr. 65'000.– für Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ersatz der Dampfanlage der Rathaus Brauerei, Fr. 20'000.– für Baustrom und Fr. 10'000.– für Bauabfälle.

BKP 2 Gebäude

Die Differenz von zirka 1,3 Mio. Franken bei BKP 2 von Kostenvoranschlag Original zu Bauabrechnung entstand hauptsächlich auf den Positionen BKP 211 Baumeisterarbeiten, BKP 214 Holzbau, BKP 230 Elektroanlagen, BKP 273 Schreinerarbeiten sowie BKP 290 Honorare. Bei den Baumeisterarbeiten hat insbesondere der Eingriff im Innenhof mit der Unterkellerung Mehraufwände generiert. Beim Holzbau waren mehr Anpassungen am Dach notwendig. Die Elektroanlagen haben für die Sicherheitsanlage, die mit dem Rathaus korrespondieren muss, höhere Kosten generiert. Die Ansprüche an die Schreinerarbeiten sind im Planungsprozess hinsichtlich Sicherheit/Brandschutz (bei Verkleidungen und Türen) gestiegen. Aufgrund von Mehrbestellungen und dem Anstieg der honorarberechtigten Bausumme ist folglich auch die Honorarsumme gestiegen.

BKP 3 Betriebseinrichtungen, 5 Baunebenkosten und 9 Ausstattung

Auf BKP 3 Betriebseinrichtungen waren mehr Ausgaben notwendig als erwartet. Dies konnte jedoch bis Fertigstellung mit Minderpositionen in BKP 5 Baunebenkosten und BKP 9 Ausstattung kompensiert werden. Im Herbst 2023 – also ein Jahr nach Fertigstellung – ging eine Rechnung für Kanalisationsanschlussgebühren ein, deren Summe nicht im Baubudget vorgesehen war.

Nachdem erkannt wurde, dass das Baubudget aufgrund oben stehender Gegebenheiten knapp werden würde, wurden rechtzeitig notwendige Projektüberprüfungen vorgenommen. So wurde beispielsweise nach einer Bedarfsüberprüfung auf den Ausbau einer der beiden Gastroküchen verzichtet. Für den Fall, dass sich über die Jahre ein höherer Bedarf einstellen würde, wurden lediglich entsprechende Anschlussmöglichkeiten geschaffen. Gegenwärtig ist ein solcher Bedarf inabsehbarer Zeit nicht zu erwarten.

1.1.5 Teuerung

Die Berechnung der Indexteuerung basiert auf dem Kostenvoranschlag gemäss B+A 5/2017 vom 15. Februar 2017 mit dem «Baupreisindex der Schweiz» per 1. April 2016 mit 99,4 Punkten (Basis Oktober 2015 = 100 Punkte). Die bis zum Vertragsabschluss eingetretene negative Indexteuerung in der Höhe von Fr. 117'006.49 wurde nicht verrechnet. Bei einer Minusteuerung bleibt die Höhe der Ausgabenbewilligung relevant (= KV original). Daher wird beim KV revidiert ein Wert von Fr. 0.– eingesetzt.

1.1.6 Nettokosten

Positionen Nettokosten	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Kosten brutto	siehe Kostenzusammenstellung	6'708'581.25
– Entschädigungen Versicherung	siehe Tabelle Versicherungen (sind direkt mit Baukosten verrechnet worden)	–0.00
– Rückforderungen	keine Rückforderung	–0.00
– Subventionen / Beiträge Dritter	siehe Tabelle Subventionen / Beiträge	–1'034'132.10
= Nettokosten		= 5'674'449.15

Bereinigte Minder-/Mehrkosten	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Minderkosten brutto	siehe Gegenüberstellung	–4'057.46
– Entschädigungen Versicherung	Siehe Tabelle Versicherungen (sind direkt mit Baukosten verrechnet worden)	–0.00
– Rückforderungen	keine Rückforderung	–0.00
– Subventionen / Beiträge Dritter	keine Subventionen / Beiträge	–1'034'132.10
= Bereinigte Minderkosten		= –1'038'189.56

Während der Bauphase gab es einige Versicherungsfälle. Diese wurden abzüglich des Selbstbehaltes über die Versicherung abgedeckt.

Bezeichnung Versicherungsentschädigungen	Datum	Beitrag in Fr.
5040.04 Einbruch	30.06.2022	7'609.65
5040.04 Einbruch Kühlschrankschloss	30.06.2022	376.95
5040.04 Wassererwärmer	15.11.2022	27'322.40
5040.04 Wasserschaden Parkett	16.01.2023	5'617.35
5040.04 Transportschaden Kunstobjekte	31.03.2023	650.00
Total Versicherungsentschädigungen		41'576.35

Der Sonderkredit weist verschiedene Subventionen und Beiträge aus:

Bezeichnung Subventionen / Beiträge	Datum	Beitrag in Fr.
6300.01 Bundesbeitrag Denkmalpflege	2021 bis 2023	517'066.00
6310.01 Staatsbeitrag Denkmalpflege	2021 bis 2025	517'066.10
Total Subventionen / Beiträge		1'034'132.10

1.1.7 Terminplan

Meilenstein	Angabe Datum
Stadtrat	15.02.2017
Baukommission	13.04.2017
Grosser Stadtrat	11.05.2017
Baubeginn	15.05.2020
Bauende	14.02.2022
Inbetriebnahme	01.04.2022

1.1.8 Abschlusskommentar

Nachdem der Findungsprozess einer angemessenen Nutzung des Am-Rhyn-Hauses über zehn Jahre gedauert hat, konnte der bauliche Eingriff in weniger als zwei Jahren umgesetzt werden. Das Gebäude mit nationalem Schutzstatus wurde unter restauratorischer Begleitung dem Ursprung in angemessenem Rahmen angenähert, zukunftsorientiert ergänzt und somit langfristig konserviert. Eine wichtige Erkenntnis aus dem Bauvorhaben ist, dass es lohnenswert ist, im Voraus ausreichend Sondagen sowie Bestandsaufnahmen erstellen und berechnen zu lassen, um das Risiko unerwarteter und meist kostspieliger Eingriffe zu minimieren. Die vielseitige Aufgabe in einem Gebäude mit mehr als dreissig unterschiedlichen Räumen konnte nur in enger Zusammenarbeit zwischen Planenden, kantonaler Denkmalpflege und Bauherrschaft erfüllt werden. Das grosse Engagement aller Beteiligten zeigt sich im Endergebnis. Das Resultat ist überaus bemerkenswert und findet bei allen Nutzungsgruppen Anklang. Mit dem zur Verfügung stehenden Budget konnte das Maximum an Ausführungsqualität erlangt werden.

2 Projekt «Villa Auf Musegg 1, Gesamtsanierung/Neunutzung»

Die Gesamtkosten dieses Projekts setzen sich wie folgt zusammen:

Projektphasen	Beschluss	Beschlussbetrag in Fr.	Rechnungsbetrag in Fr.
Projektierung	vgl. Abrechnung 2.1	720'000.00	675'810.55
Gesamt		720'000.00	675'810.55
Minderkosten in der Höhe von Fr.			44'189.45

2.1 Sonderkredit «Villa Auf Musegg 1, Gesamtsanierung/Neunutzung: Projektierung»

2.1.1 Ausgabenbewilligung und Kreditdetails

Konto: I514011.02; Fibukonto 5040.02

[B+A 5 vom 17. März 2021](#): «Villa Auf Musegg 1: Gesamtsanierung»

Beschluss des Grossen Stadtrates vom 20. Mai 2021

2.1.2 Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben

Positionen	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Sonderkredit aus B+A 5/2021		720'000.00
+ Indexteuerung	nicht teuerungsberechtigt	+0.00
+ Teuerung aufgrund Wechsel MWST-Satz		+490.54
+ Baukostenteuerung		+0.00
= Zwischentotal		= 720'490.54
– Kosten brutto	siehe Kostenzusammenstellung	–675'810.55
= Minderkosten brutto		= 44'679.99

2.1.3 Kostenzusammenstellung

Gemäss Kostenprojektmanagement I514011.02

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag in Fr.		Kosten in Fr.	Abweichung in Fr.
		Original	Revidiert		
0	Grundstück	0.00	0.00	5'385.00	+5'385.00
09	Honorare	0.00	0.00	5'385.00	+5'385.00
1	Vorbereitungsarbeiten	60'000.00	60'000.00	57'852.50	–2'147.50
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	60'000.00	60'000.00	57'852.50	–2'147.50
2	Gebäude	510'000.00	454'000.00	388'636.65	–65'363.35
29	Honorare	510'000.00	454'000.00	388'636.65	–65'363.35
3	Betriebseinrichtungen	0.00	0.00	19'920.20	+19'920.20
39	Honorare	0.00	0.00	19'920.20	+19'920.20
4	Umgebung	0.00	35'000.00	52'836.05	+17'836.05
49	Honorare	0.00	35'000.00	52'836.05	+17'836.05
5	Baunebenkosten	150'000.00	171'000.00	151'180.15	–19'819.85
51	Baubewilligungen, Gebühren	25'000.00	25'000.00	34'168.55	+9'168.55
52	Dokumentation und Präsentation	20'000.00	20'000.00	12'248.10	–7'751.90
55	Bauherrenleistungen	70'000.00	91'000.00	104'000.00	+13'000.00
56	Übrige Baunebenkosten	0.00	0.00	763.50	+763.50
58	Rückstellungen und Reserven	35'000.00	35'000.00	0.00	–35'000.00
7	Reserve	0.00	490.54	0.00	–490.54
	Total Kosten brutto in Fr.	720'000.00	720'490.54	675'810.55	–44'679.99
	Total Kosten brutto in %	100,00 %	100,07 %	93,80 %	–6,20 %
			100,00 %		

Separater Ausweis Eigenleistungen der Dienstabteilung Immobilien:

Die Höhe des Investitionsvolumens betrug für das Gesamtprojekt 0,676 Mio. Franken. Die verbuchten Eigenleistungen für die SIA-Phasen 1–3 (Strategische Planung, Vorstudien und Projektierung) betragen Fr. 104'000.– (BKP 558). Dies bedeutet einen Honoraranteil der Dienstabteilung Immobilien über die Gesamtinvestitionssumme für die SIA-Phasen 1–3 von 15,39 Prozent.

2.1.4 Begründung von wesentlichen Abweichungen

Der Projektierungskredit konnte unter der bewilligten Kreditsumme ohne Beanspruchung der Reserve abgeschlossen werden. Die Planerhonorare (BKP 29, 39, 49) konnten insgesamt um Fr. 28'000.– tiefer abgerechnet werden. Der Grund dafür ist das niedriger ausgefallene Architekturhonorar (BKP 29), das aus einem tieferen Stundenansatz des Architekturbüros von Fr. 120.– exkl. MWST und ohne Umbauzuschlag resultiert. Die Honorarschätzung basierte auf einem Stundenansatz von Fr. 135.– exkl. MWST und einem Umbauzuschlag von 10 Prozent. Demgegenüber stehen Mehraufwendungen in BKP 49 von rund Fr. 18'000.–, die einerseits die Planungshonorare Bauingenieur für Stützmauersanierungen und Werkleitungen und andererseits die Aufwendungen des Geologen für die Umgebungs- und Sanierungsplanung der Grotte beinhaltet. Diese Planungshonorare waren im Kostenvoranschlag revidiert in BKP 29 enthalten. Für das geforderte Gastronomieangebot im Erdgeschoss der Villa wurde durch den Gastroplaner (BKP 39) ein Gastronomiekonzept erarbeitet und eine kleine Gastroküche geplant. Diese Honoraraufwendungen über rund Fr. 20'000.– waren im Kostenvoranschlag revidiert ebenfalls in BKP 29 eingerechnet. Für die Bauherrenleistungen (BKP 55) der Dienstabteilung Immobilien wurden Fr. 13'000.– mehr verrechnet. Der Mehraufwand basiert auf einem aufwendigeren, qualitativ besseren, zweistufigen Verfahren für die Vergabe der Architekturleistungen und Mehraufwendungen für die Arbeiten für die Abgabe im Baurecht und die Koordination mit dem Parksanierungsprojekt von Stadtgrün. Die Reserve (BKP 58) von Fr. 35'000.– wurde nicht beansprucht.

2.1.5 Teuerung

Projektierungskredite sind nicht teuerungsberechtigt.

2.1.6 Nettokosten

Positionen Nettokosten	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Kosten brutto	siehe Kostenzusammenstellung	675'810.55
– Entschädigungen Versicherung	keine Entschädigungen	–0.00
– Rückforderungen	keine Rückforderung	–0.00
– Subventionen / Beiträge Dritter	keine Subventionen / Beiträge	–0.00
= Nettokosten		= 675'810.55

Bereinigte Minder-/Mehrkosten	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Minderkosten brutto	siehe Gegenüberstellung	–44'679.99
– Entschädigungen Versicherung	keine Entschädigungen	–0.00
– Rückforderungen	keine Rückforderung	–0.00
– Subventionen / Beiträge Dritter	keine Subventionen / Beiträge	–0.00
= Bereinigte Minderkosten		= –44'679.99

2.1.7 Terminplan

Meilenstein	Angabe Datum
Projektbeginn	01.01.2017
Stadtrat	17.03.2021
Kommission (Baukommission)	22.04.2021
Grosser Stadtrat	20.05.2021
Beginn Planung	03.01.2022
Baubewilligung	25.10.2023
Ende Planung	25.10.2023

2.1.8 Abschlusskommentar

Im Jahr 2017 wurde eine Sanierungs- und Nutzungsstudie erarbeitet, die in den drei darauffolgenden Jahren angepasst und präzisiert wurde. Diese diente als Basis für den Sonderkredit für die Projektierung (B+A 5/2021). In einem zweistufigen, offenen Verfahren nach GATT/WTO wurde das Architekturbüro bestimmt und anschliessend das gesamte Planungsteam zusammengestellt. In sieben Monaten wurde ein Bauprojekt erstellt. Basierend darauf erfolgte die Baueingabe, welche Ende Oktober 2023 bewilligt wurde. Die Baueingabe wurde zehn Monate später als geplant erreicht. Unterschätzt wurde der Zeitbedarf für ein zweistufiges Verfahren mit den nachfolgenden Fristen.

Im Weiteren hat sich die Bewilligungsdauer verlängert, da nach der Ablehnung von [B+A 33 vom 30. November 2022](#): «Villa Auf Musegg 1: Gesamtsanierung. Sonderkredit für die Ausführung» durch den Grossen Stadtrat das Baugesuch zeitweise sistiert wurde. Trotz der Ablehnung von B+A 33/2022 wurde das Baugesuchsverfahren noch abgeschlossen. Die erhaltene Baubewilligung gibt dem Baurechtsnehmer die Rechtssicherheit für die Sanierung.

Das ausgearbeitete Projekt wurde mit dem B+A 33/2022: «Villa Auf Musegg 1: Gesamtsanierung. Sonderkredit für die Ausführung» vorgelegt und ein Sonderkredit von 7,36 Mio. Franken beantragt. Dieser B+A 33/2022 – und somit auch der beantragte Sonderkredit für die Ausführung der Gesamtsanierung – wurde wie erwähnt am 9. Februar 2023 vom Grossen Stadtrat knapp abgelehnt.

Mit der am 25. Mai 2023 überwiesenen [Motion 250](#), Rieska Dommann und Marco Baumann namens der FDP-Fraktion, Roger Sonderegger namens der Mitte-Fraktion, Thomas Gfeller und Patrick Zibung namens der SVP-Fraktion, Lukas Bäurle namens der G/JG-Fraktion, Jules Gut und Stefan Sägesser namens der GLP-Fraktion und Silvio Bonzanigo vom 16. März 2023: «Villa Auf Musegg 1», wurde der Stadtrat beauftragt, die besagten Gebäude im Baurecht abzugeben. Der gewählte Baurechtsnehmer setzt ein anderes als das von der Stadt gewählte Nutzungskonzept und ein mithilfe externer Unterstützung erarbeitetes Bauprojekt um.

Das Bauprojekt der Stadt Luzern wird entsprechend nicht umgesetzt. Somit ist die städtische Projektierung nicht werthaltig und musste in der Jahresrechnung 2025 ausserplanmässig abgeschrieben werden. Der Stadtrat hat einer entsprechenden bewilligten Kreditüberschreitung zugestimmt.

Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates zu B+A 5/2021

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

«Die öffentlich zugängliche Nutzung des Erdgeschosses sowie des Parks ist langfristig sicherzustellen.»
Das Projekt sah eine öffentliche Nutzung des Erdgeschosses der Villa und des Parks vor.

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.»
Der Gastrobetrieb wurde noch nicht ausgeschrieben, dies wäre erst in der Ausführungsphase erfolgt.

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.»
In der Projektierungsphase wurden durch ein externes Fachbüro verschiedene Gastrokonzepte verglichen.

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.»
In der Remise war ein öffentliches WC geplant, dessen Zugänglichkeit mittels Zeitschaltuhr reguliert werden.

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.»

Das Erdgeschoss wurde im Projekt mittels Rampe erschlossen.

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.»

Verschiedene Nutzungen für die Remise wurden vom Architekturbüro geprüft. Es zeigte sich, dass die ursprüngliche Nutzung von Büro/Atelier im Obergeschoss und Lagerraum, Parkierung im Erdgeschoss die optimale war.

3 Revisionsbericht Finanzinspektorat

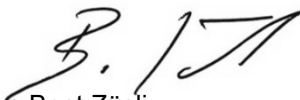
Die Abrechnung der Sonderkredite gemäss vorliegendem B+A 13/2026 wurde dem Finanzinspektorat zur Prüfung vorgelegt. Das Finanzinspektorat ist gemäss § 64 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 ([FHGG; SRL Nr. 160](#)) in Verbindung mit Art. 24 Abs. 2 des Reglements über den Finanzhaushalt der Stadt Luzern vom 21. September 2017 ([sRSL 9.1.1.1.1](#)) für die Prüfung der Rechnungsablage über Sonder- und Zusatzkredite zuständig.

Das Finanzinspektorat hat das Ergebnis seiner Prüfung im Bericht vom 1. April 2026 festgehalten. Die vorgenommenen Prüfungshandlungen haben zu keinen wesentlichen Feststellungen geführt.

4 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Abrechnung über die Sonderkredite zu genehmigen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 1. April 2026



Beat Züsli
Stadtpräsident



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 13 vom 1. April 2026 betreffend

Abrechnung von Sonderkrediten der Baudirektion,

gestützt auf den Bericht der Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission,

in Anwendung von § 41 Abs. 1 des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 sowie Art. 69 lit. c Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Die vorgelegte Abrechnung über den Sonderkredit «Am-Rhyn-Haus, Neunutzung» wird genehmigt.
- II. Die vorgelegte Abrechnung über den Sonderkredit «Villa Auf Musegg 1, Gesamtanierung/Neunutzung» wird genehmigt.