



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Stellungnahme

zum

Postulat 251

Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion,
Urs Zimmermann namens der SVP-Fraktion,
Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion und
Andreas Felder namens der CVP-Fraktion
vom 19. November 2018
(StB 708 vom 12. Dezember 2018)

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
31. Januar 2019
überwiesen.**

Schulhaus Schädrrüti – Chancen jetzt nutzen II

Der Stadtrat nimmt zum Postulat wie folgt Stellung:

Im vorliegenden Postulat wird der Stadtrat gebeten, mit der Evangelisch-Reformierten Kirchgemeinde Luzern Kontakt aufzunehmen, um ein gemeinsames Projekt zum Thema «Wohnen im Alter» im Quartier Würzenbach zu entwickeln. Die Idee betrifft die benachbarten Grundstücke 3190, r. U., der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde und 3440, r. U., der Stadt Luzern beim ehemaligen Schulhaus Schädrrüti. Dabei seien die katholische und die evangelisch-reformierte Kirche, die kantonale Denkmalpflege, die Stadtbaukommission sowie Planerverbände einzubeziehen und auch die Integration von quartiernahen Nutzungen zu prüfen. Für einen allfälligen Abbruch des Schulhauses Schädrrüti sollen die planerischen Massnahmen abgeklärt werden.

Der Stadtrat hat sich bei den bisherigen Planungsarbeiten aktiv mit den Akteuren aus dem Quartier, besonders mit der evangelischen und der katholischen Kirchgemeinde, ausgetauscht. Auch die kantonale Denkmalpflege und die Stadtbaukommission waren bei den relevanten Fragen involviert. Die Forderungen der Postulanten und der PostulantIn entsprechen daher dem eingeschlagenen Weg des Stadtrates. Wie vom Parlament gefordert, stand bei den bisherigen Abklärungen das Thema «Wohnen im Alter» im Zentrum. Der Stadtrat ist nun bereit, die neue Ausgangslage, die durch das Projekt der Evangelisch-Reformierten Kirchgemeinde Luzern entstanden ist, zu prüfen und in die Überlegungen für die künftige Nutzung des Schulhauses Schädrrüti miteinzubeziehen.

Ausgangslage

Ende Schuljahr 2012/2013 wurde der Schulbetrieb im Schulhaus Schädrrüti eingestellt. Im Frühling 2014 wurde im Erdgeschoss ein Kindergartenprovisorium eingerichtet. Seit Mai 2016 nutzt der Kanton Luzern das Gebäude für die Schulung von Flüchtlingen. Dieser Mietvertrag läuft bis Ende April 2020.

Das ehemalige Schulhaus Schädrrüti befindet sich in der Ortsbildschutzzone B und ist im Inventar der Kulturobjekte als erhaltenswert eingestuft. Es bildet zusammen mit den schützenswerten Kirchenbauten eine Baugruppe. Für die Stadtbaukommission ist das bestehende Gebäude erhaltenswert und konform mit der Ortsbildschutzzone B. Das Schulhaus weist keine erheblichen Bauschäden auf, jedoch stehen Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten an.

Eine Machbarkeitsstudie der Baudirektion hat ergeben, dass der Erhalt und die Erweiterung des Bauwerks wirtschaftlich tragbar wären und mit einer energetischen Sanierung einhergehen könnten. Die Grundlage für einen Abbruch nach Art. 17 Abs. 2 Bau- und Zonenreglement vom 17. Januar 2013 (BZR; sRSL 7.1.2.1.1) ist daher nicht gegeben. Zu prüfen ist, ob das Gebäude mit einer Umzonung aus der Ortsbildschutzzone B entlassen werden könnte. Für die Entlassung des Gebäudes aus der Ortsbildschutzzone B braucht es eine projektbezogene Teilrevision. Weil es sich um eine Baugruppe handelt, die im ISOS enthalten ist, ist dafür eine sorgfältige Interessenabwägung sowie ein Gutachten notwendig. Auch ist in der projektbezogenen Teilrevision mit einer Studie bzw. einem Vorprojekt aufzuzeigen, welche zukünftige Nutzung und Dichte möglich wären. Es muss sichergestellt sein, dass die Nutzung und die Dichte städtebaulich verträglich sind. Die kantonale Denkmalpflege ist frühzeitig miteinzubeziehen. Die projektbezogene Teilrevision wird beim Kanton Luzern in die Vorprüfung gehen. Der Regierungsrat wird diese zu genehmigen haben.

Bisherige Abklärungen

Gestützt auf das Postulat 232, Rieska Dommann und Laura Grüter Bachmann namens der FDP-Fraktion vom 3. November 2014: «Schulhaus Schädri – Chancen nutzen», hat der Stadtrat das Kosten-Nutzen-Verhältnis eines Abbruchs und Möglichkeiten einer neuen Nutzung prüfen lassen. Dazu hat die Baudirektion eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche zeigte, dass durch einen Umbau mit Anbau Platz für Wohnraum für 50 bis 70 Personen geschaffen werden könnte. Das ehemalige Schulhaus könnte demnach saniert, erweitert und für ein selbstständiges Wohnen im Alter (ohne aufwendige Pflege- und Betreuungsleistungen) genutzt werden. Im Sommer 2016 wurde im Schulhaus Schädri ein Workshop durchgeführt, bei dem die Quartierkräfte einbezogen wurden. Die Studie wurde zudem der Stadtbaukommission vorgelegt, welche eine Sanierung mit Erweiterung gegenüber einem Neubau als architektonisch und städtebaulich richtig beurteilt hat.

Die Sozialdirektion hat mit einer weiteren Nutzungsstudie geprüft, inwiefern ein Umbau mit Erweiterungen oder ein Neubau die wirtschaftlichen und betrieblichen sowie baulichen Anforderungen an ein «Wohnen mit Service» erfüllen könnte. Die Nutzungsstudie hat ergeben, dass die Kosten bei einem Umbau mit Erweiterung des Schulhauses Schädri, vor allem aufgrund der speziellen Anforderungen für das Wohnen im Alter und in Kombination mit den Servicekosten zu hoch für ein bezahlbares und damit quartierverträgliches Angebot wären. Deshalb wurde auch die Möglichkeit geprüft, einen Ersatzneubau für das Wohnen im Alter zu schaffen, obwohl ein Abbruch des Schulhauses aus heutiger Sicht rechtlich nicht zulässig wäre. Dies hat ergeben, dass ein Ersatzneubau zirka 47 Wohneinheiten schaffen könnte, welche zu quartierverträglichen Mieten angeboten werden könnten. Dabei ist zu beachten, dass «Wohnen mit Service», wie es etwa Viva Luzern anbietet, eine kritische Masse von 50+ Wohneinheiten benötigt. Die Hanglage des Grundstücks stellt nach wie vor eine Herausforderung für eine barrierefreie Nutzung dar. Aus diesen Studien hat sich ergeben, dass ein Alterswohnen mit Dienstleistungen allein am Standort des Schulhauses Schädri betriebswirtschaftlich und betrieblich nicht sinnvoll ist. Deshalb hat der Stadtrat die Baudirektion im Mai 2018 beauftragt, für das Schulhaus Schädri eine alternative Nutzung zu suchen.

Im Zusammenhang mit den Planungen zum Schulhaus Würzenbach hat die Baudirektion zunächst geprüft, ob das ehemalige Schulhaus Schädri als Primarschulhaus reaktiviert werden könnte, um

damit auf eine Aufstockung beim Schulhaus Würzenbach zu verzichten. Der Betrieb der Primarschule an zwei Standorten würde zusätzliche Räumlichkeiten erfordern; zudem würden aufgrund eines höheren Pensenbedarfs und des Lotsenbetriebs Mehrkosten für die Volksschule verursacht. Deshalb hat der Stadtrat am 5. September 2018 beschlossen, dieses Szenario nicht weiterzuverfolgen. Gleichzeitig hat der Stadtrat die Baudirektion beauftragt, ein Projekt zur Nutzung und Sanierung des Schulhauses Schädri auszuarbeiten. Dieser Zwischenstand wurde der Baukommission am 27. September 2018 vorgestellt.

Aktueller Planungsstand

In der aktuellen Arbeit der Baudirektion stehen drei Optionen im Vordergrund:

1. Erhalt des Gebäudes / Vermietung an Dritte
2. Erhalt des Gebäudes / neue multifunktionale Quartiernutzung unter dem Arbeitstitel «Haus der Musik»: Neben Räumen für die Musikschule könnte das ehemalige Schulhaus z. B. auch Platz für einen Kindergarten, für das Büro der Quartierarbeit, für den Quartierverein und für einen Stützpunkt der Spitex bieten.
3. Rückbau des Gebäudes und Neubau für «Wohnen im Alter».

Die Baudirektion setzt die Arbeit an diesen drei Optionen fort, wobei die relevanten Akteure, Gremien und zuständigen Stellen weiter aktiv einbezogen werden. Auch die Planerverbände wurden im Dezember 2018 umfassend über diese Arbeit informiert und sollen weiter einbezogen werden.

Seit 2016 tauschen sich die Verantwortlichen mit der Evangelisch-Reformierten Kirchgemeinde aus. Anfang November 2018 hat der Stadtrat von der Machbarkeitsstudie und der Absicht der Evangelisch-Reformierten Kirchgemeinde Luzern erfahren, auf dem benachbarten Grundstück ein Projekt «Wohnen im Alter» realisieren zu wollen. Bereits vor Eingang des Postulats hat die Stadt Luzern mit Vertretern der Evangelisch-Reformierten Kirchgemeinde Luzern und der Viva Luzern AG ein Gespräch vereinbart, welches Mitte Dezember 2018 stattfand. An diesem Termin wurde die neue Ausgangslage analysiert und das weitere Vorgehen festgelegt. Es ist geplant, eine gemeinsame Projektorganisation zu etablieren, um verschiedene Optionen mit Blick auf «Wohnen im Alter» zu prüfen. Der Stadtrat ist interessiert, mögliche Synergien mit dem Projekt der Evangelisch-Reformierten Kirchgemeinde Luzern zu prüfen.

Weiteres Vorgehen

Die drei aufgezeigten Optionen Vermietung an Dritte, «Haus der Musik» und Rückbau und Neubau für «Wohnen im Alter» werden weiter geprüft. Der Stadtrat wird die Baukommission über die Er-

gebnisse der weiteren Planungen und über den Verlauf des Austausches mit den verschiedenen Partnern auf dem Laufenden halten.

Der Stadtrat nimmt das Postulat entgegen.

Stadtrat von Luzern

