



**Stadt
Lucern**

Stadtrat

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
16. November 2017
beantwortet.**

Antwort

auf die

Interpellation 135

Simon Roth namens der SP/JUSO-Fraktion
vom 19. September 2017
(StB 659 vom 25. Oktober 2017)

Liegenschaftsstrategie am Murmattweg 2

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Die städtische Liegenschaft am Murmattweg 2, das ehemalige Soldatenhaus, gehört zu einer Abfolge von einfachen, um 1935 erstellten Militärbauten entlang des Murmattweges und befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Das Gebäude wurde vom bedeutenden Luzerner Architekten Armin Meili projektiert. Zwar sind einige charakteristische Elemente, die sich an die Bauweise des Neuen Bauens anlehnen, noch vorhanden. Die zum Teil grösseren Um- und Anbauten aus den Jahren 1947, 1956 und 1977 haben das Erscheinungsbild jedoch verändert und tragen zur heute desolaten statischen Situation bei.

Das Areal Murmatt/Arsenalstrasse liegt im Perimeter des Umgebungsschutzes der Kaserne. Das ehemalige Soldatenhaus liegt in der Zone Nr. 405, Zone für öffentliche Zwecke, Bauweise geschlossen. Das Gebiet ist in keiner Ortsbildschutzzone. Das Gebäude ist nicht unter Denkmalschutz. Im ISOS ist unter der Nummer 0.0.125 ein Hinweis auf den Werkhof und die Lagerhäuser vorhanden. Nicht erwähnt ist das Soldatenhaus. Es ist auch kein Erhaltungsziel definiert. Gemäss kantonalem Bauinventar ist das Soldatenhaus als erhaltenswert bewertet.

Das Areal westlich der Eichwaldstrasse mit dem ehemaligen Soldatenhaus liegt auch im Planungsperimeter des Südzubringers, der Bestandteil des Agglomerationsprogramms Luzern ist. Das ehemalige Soldatenhaus wurde deshalb von der Baudirektion seit über 10 Jahren auf Abbruch bewirtschaftet und erstmals ab dem 1. März 2007 mit einer festen Mietdauer von 3 Jahren bis 28. Februar 2010 als Wohnliegenschaft zwischengenutzt. Dieses Mietverhältnis wurde anschliessend in vier Schritten bis 31. Dezember 2013 verlängert. Dieses Vorgehen stützte sich auf den B+A 24/2009: «Natur- und Erlebnisraum Allmend», welcher verlangt: «Unterhaltsmassnahmen bei den bestehenden städtischen Gebäuden und Anlagen werden bis zum Vorliegen eines Gesamtkonzepts auf das notwendige Minimum beschränkt.»

Im Zusammenhang mit einer von der Dienstabteilung Immobilien vorgenommenen Arealanalyse wurden auch die Planungsvarianten des Südzubringers angeschaut. Dabei zeigte sich, dass bei einer Variante, bei der die Tunneleinfahrt nicht im Eichwaldareal liegt, der Erhalt des ehemaligen Soldatenhauses allenfalls möglich wäre. Damit diese Möglichkeit als solche bis zum Entscheid betreffend den Südzubringer Bestand haben kann, änderte die Dienstabteilung Immobilien die Strategie weg vom Rückbau hin zum Ziel, die Liegenschaft Murmattweg 2 zu halten. Dazu verlängerte die Dienstabteilung Immobilien das befristete Mietverhältnis mit einer fixen Dauer von 5 Jahren bis

31. Dezember 2018, und es wurden im städtischen Voranschlag für 2016 Fr. 460'000.– eingestellt, um in einer ersten Phase die Gebäudehülle des ehemaligen Soldatenhauses zu sanieren.

Die detaillierten baulichen Untersuchungen im Rahmen der Zustandsüberprüfung im Herbst 2016 zeigten aber, dass

- der Zustand der Gebäudehülle wesentlich schlechter ist als angenommen (Risse, Undichtigkeiten und Bewuchs).
- die tragenden Bauteile sich in einem schlechten, teilweise sogar alarmierenden Zustand befinden (grossflächige Schäden in Form von Schiefstellungen).
- die Schadensbildung noch nicht abgeklungen ist und die Primärkonstruktion infolge von Setzungen immer schwerer in Mitleidenschaft gezogen wird.
- die Fassadenverkleidung aus Holzschindeln ihre Lebensdauer erreicht hat und je nach Exposition stark verwittert ist.

Der beauftragte Bauingenieur schlug in seinem Bericht vom 15. Dezember 2016 folgende Sofortmassnahmen vor:

- Die Nordostecke des Hauptflügels soll provisorisch stabilisiert werden, um eine Restnutzungsdauer bis zum Ablauf des bestehenden Mietvertrages von 2 Jahren (Ende 2018) sicherzustellen.
- Eine geodätische Überwachung soll angeordnet werden, um die Entwicklung bzw. die Geschwindigkeit der Verschiebungen zu erheben und weiter zu überwachen.
- Die Undichtigkeiten der Dachhaut sollen repariert werden.
- Die bei der Zustandsuntersuchung angeordneten Sondageöffnungen sollen wieder geschlossen werden.
- Weitere vorhandene Schäden und Mängel sollen nicht instand gestellt werden.

Diese vom Bauingenieur empfohlenen Sofortmassnahmen sind mittlerweile ausgeführt worden. Die aktuellen Resultate der geodätischen Messungen zeigen weitere Setzungen in der Gebäudeecke des Hauptflügels. Der Anbau verhält sich zurzeit stabil. Nach einer Öffnung der Aussenwandverkleidung wurde zudem festgestellt, dass die Ursache der Setzungen in der mangelhaften Fundation liegt. Für die bisher ausgeführten Arbeiten wurden rund Fr. 30'000.– investiert. Einschränkungen der Nutzung werden in Kauf genommen. Die periodische Überwachung bis zum Ablauf des Mietverhältnisses ist weiterhin unerlässlich. Die Kosten für diese Massnahmen werden auf zirka Fr. 30'000.– geschätzt.

Aufgrund des genannten baulichen Zustandes wurden in der Folge keine weiteren der im Voranschlag budgetierten baulichen Massnahmen ausgeführt.

Laut Aussage des Bauingenieurs ist es höchst unsicher, ob das Gebäude trotz weiter gehenden statischen Massnahmen von mehreren Hunderttausend Franken (ohne Umbau und Erneuerung) stabil bleibt. Der Bauingenieur rechnet vielmehr damit, dass weitere Massnahmen wie Fundament-sanierungen, Mikropfähle usw. erforderlich sind. Der Bauingenieur empfiehlt daher in seinem Bericht, dass im Hinblick auf den Lebenszyklus der Baute für eine sinnvolle Investitionstätigkeit ein Abbruch und Rückbau der Baute in den Vordergrund treten muss.

Zu 1.:

Welches weitere Vorgehen ist hinsichtlich des Gebäudes am Murmattweg 2 geplant?

In Kenntnis des baulichen Zustandes und aller notwendigen Massnahmen, die für eine weitere Nutzung des ehemaligen Soldatenhauses notwendig wären, beabsichtigt der Stadtrat aus Gründen der Sicherheit (Einsturzgefahr) und der Wirtschaftlichkeit (Investitionen im Verhältnis zum Ertrag), auf eine bauliche Sanierung des ehemaligen Soldatenhauses am Murmattweg 2 zu verzichten und die Liegenschaft nach Beendigung des Mietverhältnisses Ende 2018 rückzubauen.

Zu 2.:

Was ist die Begründung für das Vorgehen?

Selbst wenn sämtliche statischen Massnahmen ergriffen werden und das Gebäude aussen komplett saniert wird, bleibt der Zustand des Gebäudes und insbesondere derjenige des Innenausbau und der haustechnischen Installationen sehr schlecht. Es ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung aller gesetzlichen Anforderungen (Brandschutz, Erdbebenertüchtigung, Hindernisfreiheit, Wärmedämmung, haustechnische Installationen usw.) ein Rückbau mit eventuellem späterem Ersatzneubau wesentlich günstiger ist als eine umfassende Sanierung mit vorgängigen Erhaltungsmassnahmen. Eine Sanierung ist bei dieser Ausgangslage nicht zu verantworten, zumal nicht klar ist, ob das Gebäude im Fall einer Realisierung des Südzubringers erhalten werden kann.

Zu 3.:

Falls ein Rückbau angestrebt wird: Gibt es bereits ein Nachfolgeprojekt für diesen Standort?

Nein. Die Soldatenstube liegt im Freihaltebereich des Südzubringers. Wie der Stadtrat in seiner Stellungnahme zum Postulat 85, Claudio Soldati und Adrian Albisser namens der SP/JUSO-Fraktion sowie Jules Gut namens der GLP-Fraktion vom 3. Mai 2017: «Zwischennutzung mit Perspektive für KMUs, Kleinstgewerbe und Kultur im Eichwaldgebiet», ausführt, soll bis zur definitiven Entscheidung über die Realisierung des Südzubringers das ganze Areal Eichwald zwischen der Eichwaldstrasse und dem Wald auf der Seite der Soldatenstube nur mit mobilen Zwischennutzungen bespielt werden. Es sollen insbesondere keine festen Bauten erstellt werden, welche eine spätere Planung für den gesamten Arealperimeter einschränken oder präjudizieren. Das gilt auch bei einem allfälligen Abriss von Gebäuden. Dies bezweckt zum einen, dass keine wertvollen Investitionen vernichtet werden müssen, falls der Südzubringer realisiert wird, und zum andern, dass eine nachfolgende Generation, sollte der Südzubringer nicht realisiert werden, den gesamten Perimeter Areal Murmatt/Arsenalstrasse entsprechend den dannzumaligen Bedürfnissen und Interessen mit möglichst wenig Einschränkungen planen und gestalten kann.

Zu 4.:

Wäre auf Grund des Waldabstandes sowie der Bau- und Zonenordnung ein Ersatzbau möglich?

Ja.

Zu 5.:

Wurde die Möglichkeit geprüft, das Gebäude an einen gemeinnützigen Wohnbauträger im Bau-recht abzutreten?

Aufgrund des baulichen Zustandes des Gebäudes und der Tatsache, dass es in der Zone für öffentliche Zwecke und im Freihaltebereich des Südzubringers liegt, erachtet der Stadtrat dies zum aktuellen Zeitpunkt als nicht sinnvoll. Wenn klar ist, ob der Südzubringer realisiert wird oder nicht, wird eine nachfolgende Generation anhand der dannzumaligen Gegebenheiten entscheiden können, wie sie das gesamte Areal Eichwald planen und bespielen will.

Stadtrat von Luzern

