

E-Mail

Medien Stadt Luzern

Luzern, 19. Januar 2023

Medienmitteilung der Baukommission des Grossen Stadtrates

Die Baukommission des Grossen Stadtrates hat an ihrer Sitzung vom 12. Januar 2023 den Bericht und Antrag 33/2022 «Villa Auf Musegg 1: Gesamtsanierung» behandelt. Sie hat den Sonderkredit von 7.36 Mio. Franken für die Gesamtsanierung grossmehrheitlich bewilligt.

Im Mai 2021 hat der Grosse Stadtrat bereits einen Sonderkredit für die Projektierung bewilligt und damit auch wesentliche (Vor-)Entscheidungen insbesondere zur zukünftigen Nutzung der Villa mit zwei Wohnungen sowie einem Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss getroffen. Vor allem die Nutzung im Erdgeschoss war von Beginn an sehr umstritten. Verschiedene Fraktionen beurteilen die geplante Nutzung im Erdgeschoss weiterhin kritisch. Ein Antrag auf Rückweisung zur Überarbeitung, der insbesondere im Erdgeschoss eine andere Nutzung verlangte, wurde dennoch grossmehrheitlich abgelehnt.

Für alle Fraktionen unbestritten ist dagegen der dringende Sanierungsbedarf der Gebäude sowie der Umgebung. Die sehr hohen Kosten sind aufgrund des jahrelang vernachlässigten Unterhalts, der grossen denkmalpflegerischen Bedeutung der Villa sowie ihrer Umgebung und den notwendigen Anpassungen an heutige Normen für die Kommission nachvollziehbar. Dass das Gebäude und insbesondere der Park zukünftig noch besser für die breite Bevölkerung nutzbar sein werden, wird von allen Fraktionen sehr begrüsst. Es handelt sich fraglos um einen sehr attraktiven Ort im Zentrum der Stadt Luzern.

Zu ausführlichen Diskussionen Anlass gaben einerseits die Höhe der Mietzinsen der Wohnungen sowie die geplante Eindeckung der Dachfläche mit Solarziegeln auf der Südseite der Villa. Die Baukommission hat die Frage nach der Verträglichkeit von Solarziegeln bei der Villa sowie generell auf Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, sehr ausführlich mit der zuständigen Person der Kantonalen Denkmalpflege diskutiert. Die Kantonale Denkmalpflege hat dabei erklärt, welche Überlegungen bei der Beurteilung gemacht werden und welche Konsequenzen der Einbau von Solarziegeln hätten. Im vorliegenden Fall würde die Kantonale Denkmalpflege mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ein Gesuch der Stadt, das Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen, ablehnen, wenn das Dach mit Solarziegeln eingedeckt würde. Dies hätte wiederum zur Konsequenz, dass auf einen Subventionsbeitrag der Denkmalpflege in der Höhe von rund Fr. 400'000.– verzichtet werden müsste, was die ohnehin schon hohen Kosten der Solarziegel um rund den Faktor 10 erhöht. Nebst diesen gewichtigen finanziellen Überlegungen diskutierte die Kommission auch darüber, ob es energetisch sinnvoll sei, die geplanten Solarziegel überhaupt auszuführen, da sie nur einen sehr geringen Stromertrag aufweisen, Bedenken hinsichtlich der Dauerhaftigkeit der Produkte bestehen und der Ressourcenaufwand somit unverhältnismässig hoch erscheint. Aufgrund

dieser ungünstigen Vorzeichen hat schliesslich eine knappe Mehrheit der Kommission einer Protokollbemerkung zugestimmt, die verlangt, dass auf die Ausführung der Solarziegel zu verzichten sei. Die Befürworter der Dachziegel argumentierten demgegenüber mit der wichtigen Vorbildfunktion der öffentlichen Hand, eben auch bei anspruchsvollen Gebäuden Photovoltaik(PV)-Anlagen zu realisieren. Zudem besteht bei den Befürwortern die Erwartungshaltung, dass die Kantonale Denkmalpflege ihre Haltung überdenken soll und zukünftig PV-Anlagen auch an geschützten Objekten möglich sein müssen. Wie die Denkmalpflege im Rahmen der Diskussion zeigen konnte, ist dies bereits heute der Fall. So wurde beispielsweise auf dem Flachdach der denkmalgeschützten Zentral- und Hochschulbibliothek ZHB eine PV-Anlage realisiert.

Mit den vorgesehenen Mieteinnahmen wird die Liegenschaft gemäss den Berechnungen der Stadt nach der Sanierung eine Bruttorendite von 1.7 Prozent erwirtschaften. Zuwenig, wie verschiedene Fraktionen bemängelten. Eine Mehrheit hat deshalb eine Protokollbemerkung überwiesen, welche eine Bruttorendite im Bereich von 3 Prozent verlangt. Stadträtin Manuela Jost hat in diesem Zusammenhang in den Medien die Mietzinsen der Wohnungen als marktgerecht bezeichnet und hinzugefügt, dass «Private wohl einiges mehr verlangen würden». Aus Sicht der Mehrheit der Kommission besteht daher bei den Mietzinsen der Wohnungen noch Potential und es ist nicht einzusehen, weshalb sehr gut verdienende Personen von vergünstigten Mieten profitieren sollten.

Der Bericht und Antrag 33/2022 wird voraussichtlich an der Ratssitzung vom 9. Februar 2023 behandelt.