



Stadt Luzern

Erläuterungen des Stadtrates
zur städtischen Volksabstimmung
vom 15. Mai 2011



Schulanlage Maihof Gesamtsanierung und Erweiterung



**Stadt
Luzern**
Stadtrat

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. Mai 2011 können Sie über folgendes Geschäft abstimmen:

- **Schulanlage Maihof: Kredit für Gesamtanierung und Erweiterung**

Der Stadtrat freut sich, wenn Sie von Ihrem Stimmrecht Gebrauch machen.

Luzern, März 2011

Freundliche Grüsse

Namens des Stadtrates

Urs W. Studer
Stadtpräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

Inhalt

■ Schulanlage Maihof:

Kredit für Gesamtsanierung und Erweiterung

Vorlage in Kürze	3
Ausgangslage	4
Sanierung	4
Erweiterung	6
Erdbebensicherheit	7
Provisorien	7
Wärmeverbund	7
Kosten	7
Zeitplan	8
Behandlung der Vorlage im Grossen Stadtrat	8
Beschluss des Grossen Stadtrates	10
Stimmzettel (Muster)	11
Empfehlung an die Stimmberechtigten	11



Konzentriertes Arbeiten der Erstklässler im Maihof-Schulhaus.

Vorlage in Kürze

Die über 100 Jahre alte Schulanlage Maihof muss saniert und den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Der zusätzlich benötigte Schulraum wird durch einen Erweiterungsbau geschaffen. Bei allen Massnahmen haben denkmalpflegerische und energietechnische Aspekte eine besondere Bedeutung.

Eine Holzschnitzelheizung soll künftig Schulhaus, Dreifachturnhalle und das benachbarte Betagtenzentrum Rosenberg beheizen. Das Wärmeverbundsystem wird von ewl gebaut und betrieben. Die Stadt beteiligt sich an den Anlage- und Unterhaltskosten über den Energiepreis (Energie-Contracting).

Die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Maihof kostet 18,5 Millionen Franken. Die Kosten wurden in der Parlamentsdebatte kritisiert. Dies, weil in der Kostenschätzung aus dem Jahr 2008 noch von 10 Millionen Franken die Rede war. Allerdings sah die Mehrheit des Grossen Stadtrates die Dringlichkeit der Sanierung und Erweiterung als gegeben und stimmte dem Ausführungskredit mit 37 zu 10 Stimmen zu.

Grosser Stadtrat und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, dem Kredit für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage Maihof zuzustimmen.

Sanierung

Von den Arbeiten am Maihof-Schulhaus profitieren Schulkinder, Lehrpersonen, Umwelt und Ortsbild.

Ausgangslage

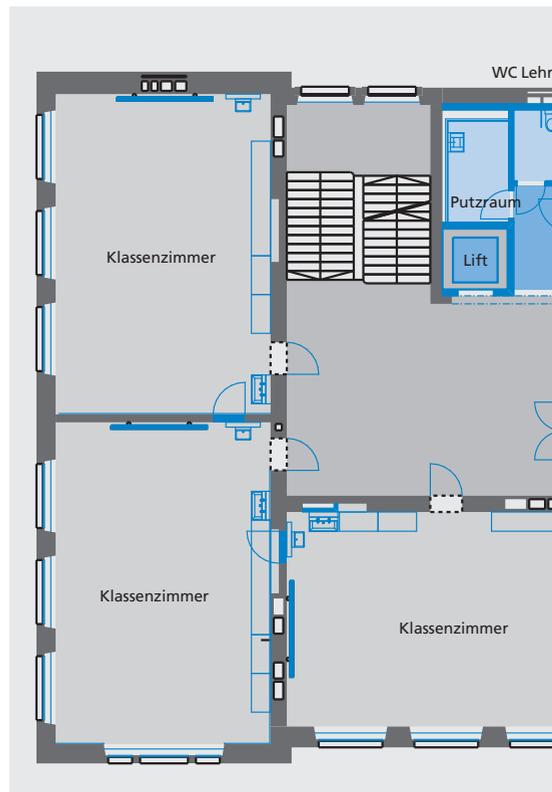
Das Maihof-Schulhaus ist eines der grössten Primarschulhäuser der Stadt Luzern. Die Schulanlage wurde 1906 vom Luzerner Architekten Othmar Schnyder erbaut. Zusammen mit der denkmalgeschützten Kirche St. Josef bildet sie das Zentrum des Maihofquartiers.

Der Kanton prüft zurzeit die Unterschutzstellung der Schulanlage Maihof, da sie als Kulturdenkmal von erheblichem künstlerischem, historischem, heimatkundlichem und wissenschaftlichem Wert gilt. Sie ist das bedeutendste Beispiel des späten Historismus und des Heimatstils unter den städtischen Schulhäusern.

Baulich und energetisch erfüllt die Schulanlage die heutigen Bedürfnisse nicht mehr. Zudem muss sie auch erweitert werden. Für die Umsetzung zeitgemässer Unterrichtsformen braucht es mehr und flexibel nutzbaren Raum. Lückenlos zusammenhängende Raumabfolgen, sogenannte Raumkontinua, können im Neubau geschaffen werden. In diesem Erweiterungsbau hinter dem Schulhaus finden auch Aula und Bibliothek Platz. Der mittelfristige Schulraumbedarf von 20 Regelklassen kann mit den geplanten Massnahmen sichergestellt werden.

Es wird genügend Platz für die Umsetzung zeitgenössischer Unterrichtsformen geschaffen. Lernende und Lehrende werden sich in den Klassenzimmern in angenehmem Raumklima aufhalten können.

In der Schulanlage Maihof wird Energie künftig umweltfreundlich produziert und nachhaltig genutzt. Nach der Sanierung soll das bestehende Gebäude dem Minergie-Standard und der Erweite-



Umgebautes und erweitertes Normalgeschoss.

rungsbau dem Standard Minergie-Eco entsprechen und mit diesen Qualitätsauszeichnungen zertifiziert werden.

Gleichzeitig soll durch die Sanierung der Wert des historisch bedeutenden Baus wieder herausgearbeitet und sichtbar gemacht werden. Prägende, wertvolle Bauteile werden restauriert, neue Materialien werden auf die vorhandenen ursprünglichen Materialien abgestimmt.

Aussenhülle

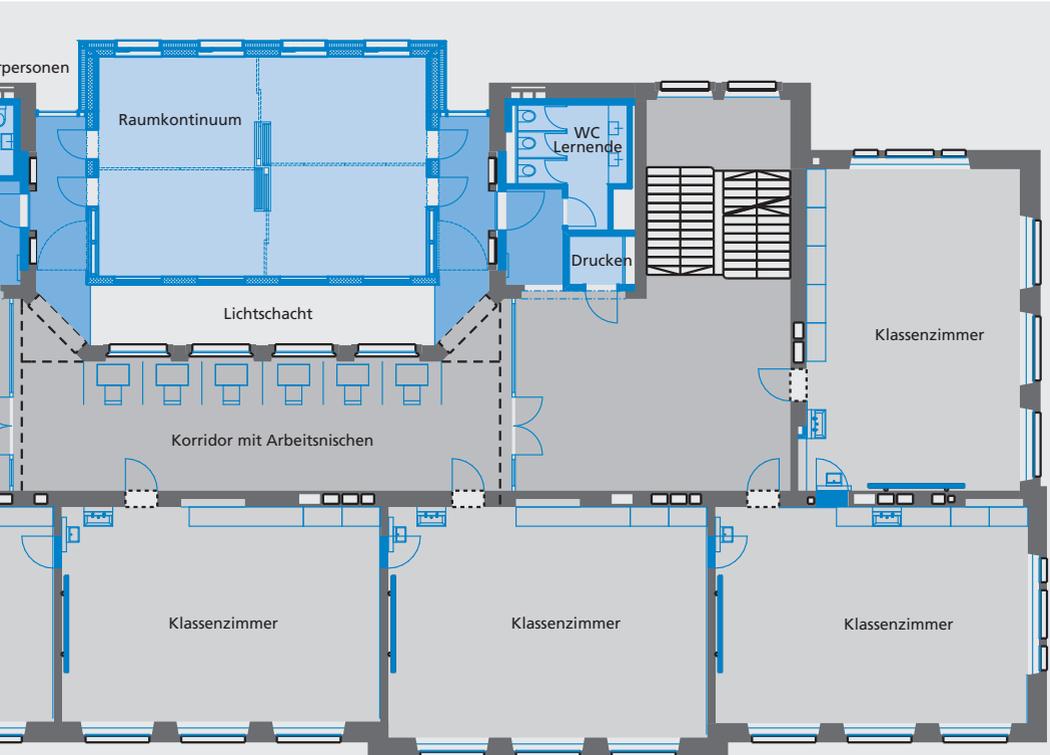
Die auffälligste Massnahme an der Gebäudehülle ist der Ersatz der über 30 Jahre alten Holz-Metall-Fenster. Die neuen Fenster entsprechen den heutigen energetischen Anforderungen. Durch die

Übernahme der Fensterteiligkeit aus der Entstehungszeit des Schulhauses kann das ursprüngliche Erscheinungsbild wiederhergestellt werden.

Die gut erhaltene Sandsteinfassade wird wo nötig repariert. Der Dachgiebel der Südwestfassade erhält seine «Bekrönung» nach den alten Plänen zurück.

Pausenhalle

Die unschöne, nachträglich eingebaute Täferdecke in der Pausenhalle wird durch eine sich besser in das Ensemble integrierende Deckenverkleidung ersetzt.





Blick vom Treppenhaus zum Haupteingang.

Innenräume

Die Gebäudestruktur und die Raumeinteilung bleiben erhalten.

Originalbauteile wie Futter und Verkleidungen von Türen und Fenstern, Abschlussleisten, Linkrusta (Prägetapeten) oder Lambris (Betonsockel) werden wenn möglich erhalten. Einbauten an den Wänden, wie beispielsweise Schulwandbrunnen oder interne Verbindungstüren, werden farblich hervorgehoben. Dadurch sind die Veränderungen als neue Eingriffe sichtbar.

Der historische Plattenbodenbelag im Korridor des Erdgeschosses bleibt erhalten. In den Korridoren der Obergeschosse wird ein neuer Linoleum verlegt. Die Treppenhäuser behalten ihre ursprüngliche Form. Die Geländer werden auf die heute vorgeschriebene Höhe versetzt und renoviert.

Die WC-Anlagen werden vollständig und behindertengerecht erneuert.

Haustechnische Installationen

Alle Haustechnik- und Elektroanlagen werden ersetzt, teilweise ergänzt. Die Radiatoren und die Wärmeverteiler müssen erneuert werden. Das Gebäude wird mit einer neuen Brandmeldeanlage ausgerüstet.

Im Schulhaus wird eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung installiert. So können Schulkinder und Lehrpersonen vor Lärm- und Schadstoffimmissionen geschützt und gleichzeitig kann ein angenehmes Raumklima geschaffen werden.

Erweiterung

Auf der Rückseite des Schulhauses wird in die bestehende Gebäudenische ein viergeschossiger Einbau platziert. Ein Lichtschacht zwischen Schulhaus und Neubau bringt Tageslicht in beide Bauteile.

Im Erweiterungsbau können WC-Anlagen, die fehlenden Raumkontinua, die Bibliothek, eine Aula sowie ein Lift für die behindertengerechte Erschließung des ganzen Schulhauses realisiert werden.

Die Aula entspricht einem Bedürfnis, da die Turnhallen durch den Schul- und Vereinssport ausgelastet sind und auch die Benutzung des Pfarreisaals der Kirche St. Josef nicht praktikabel ist.

Erdbebensicherheit

Die Schulanlage Maihof bietet bei einer Vollbelegung über 400 Schulkindern und Lehrpersonen Platz. Zu deren Schutz muss die Erdbebensicherheit erhöht werden. Deshalb ist vorgesehen, die bestehenden Decken mit Stahllamellen zu verstärken. Ebenfalls ist eine Verstärkung der Foundation geplant. Der Erweiterungsbau erfüllt die Anforderungen bezüglich Erdbebensicherheit und trägt zudem zur Stabilisierung des Hauptgebäudes bei.

Provisorien

Während der Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten ist das Unterrichten nicht möglich. Durch die Auslagerung des ganzen Schulbetriebs kann zudem die Bauzeit erheblich verkürzt werden. Allerdings ist die Beschaffung von provisorischen Schulräumen aufwendig und mit nicht unerheblichen Kosten verbunden.

Die 5. und 6. Klassen können während zweier Jahre in die gemieteten Räume im Schulhaus Grabenhof ausweichen. Die Schülerinnen und Schüler der 1. bis 4. Klassen werden während zweier Jahre in provisorischen Klassenzimmern auf dem Schulareal unterrichtet. In den 14 Schulraumcontainern werden zudem die Logopädie, Fachräume und der Lehrerbereich untergebracht.

Für die Bereitstellung der Provisorien muss mit Kosten von 2,4 Millionen Franken gerechnet werden, davon entfallen

1,5 Millionen Franken auf den Kauf der Schulraumcontainer. Diese 1,5 Millionen Franken sind jedoch nicht alleine der Schulanlage Maihof zuzuschlagen. Es handelt sich dabei auch um eine Vorinvestition: Die Container können bei der Sanierung weiterer Schulanlagen wieder verwendet werden.

Wärmeverbund

Wärme soll im Schulhaus Maihof umweltfreundlich erzeugt werden. Deshalb wird die bestehende Heizung, die für die Schulanlage und die Dreifachturnhalle in Betrieb ist, durch eine Holzschnitzel-Kesselanlage ersetzt. Am Wärmeverbund soll neu auch das Betagtenzentrum Rosenberg angeschlossen werden. Die Kosten für den Wärmeverbund belaufen sich auf 2 Millionen Franken. Dieser Betrag wird allerdings vom Wärmelieferanten ewl bezahlt. Die Stadt Luzern beteiligt sich an den Anlage- und Unterhaltskosten über den Energiepreis (Energie-Contracting).

Der Bau des Heizraumes, den die Stadt ewl vermietet, verursacht Kosten von rund 900 000 Franken.

Kosten

In einer Schätzung im Jahr 2008 wurde der Investitionsbedarf für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Maihof mit 10 Millionen Franken beziffert. Heute geht man von Kosten von 18,5 Millionen Franken aus. Für die Abweichung

*Zeitgemässe Unterrichtsformen
erfordern mehr und flexibel
nutzbaren Raum.*

gibt es verschiedene Gründe. Einerseits wurden die reinen Sanierungskosten unterschätzt. Andererseits kamen zusätzliche Leistungen wie beispielsweise energie-technische Massnahmen, eine Raumlüftungsanlage, eine Fotovoltaikanlage, die Aula, besondere Restaurierungsarbeiten sowie die Wärmeverbundanlage hinzu.

Besonders schlagen aber der Kauf der Schulraumcontainer, die bei den anstehenden Sanierungen weiterer Schulanlagen wieder verwendet werden können, und die Massnahmen für die Erdbebensicherheit zu Buche.



Behandlung der Vorlage im Grossen Stadtrat

Bei der Debatte der Vorlage im Grossen Stadtrat waren sich die Fraktionen einig: Das über 100 Jahre alte Maihof-Schulhaus muss saniert und erweitert werden. Einig war man sich aber auch, was die Kostenentwicklung betraf: Alle Fraktionen kritisierten die Differenz von der ersten Schätzung zu den aktuell veranschlagten Kosten. Die Schätzung aus dem Jahr 2008 ging von 10 Millionen Franken aus. Die Kostenberechnungen heute zeigen, dass die Sanierung und Erweiterung des Maihof-Schulhauses auf 18,5 Millionen Franken zu stehen kommt.

Für die **CVP-Fraktion** war es nicht verständlich, wieso die Kosten derart unterschätzt worden waren. Solche Kosten-schätzungen verunmöglichten eine seriöse Finanzplanung, die Glaubwürdigkeit von Stadtrat und Parlament stehe auf dem Spiel, wenn der Rat den Ausführungskredit nun einfach durchwinken würde. Aus diesem Grund wollte ein Teil der CVP-Fraktion ein Zeichen setzen und das

Kosten Sanierung und Erweiterung

Schulanlage Maihof	Fr. 13 700 000.–
Kosten Erdbebensicherheit	Fr. 1 500 000.–
Kosten Provisorien	Fr. 2 400 000.–
Kosten Wärmeverbund	Fr. 900 000.–
Kosten total	Fr. 18 500 000.–

Zeitplan

- Bereitstellung Provisorien
September/Oktober 2011
- Baubeginn Oktober 2011
- Umbau und Sanierung Schulhaus,
Erweiterungsbau Oktober 2011 bis
Dezember 2012
- Umgebungsarbeiten
Herbst 2012/Frühling 2013
- Bezug der Schulanlage
Dezember 2012

Geschäft zurückweisen. Dies nicht wegen der unbestrittenen Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen, sondern wegen der Kostenexplosion.

Die **SVP-Fraktion** spreche sich nicht gegen die Sanierung des Maihof-Schulhauses aus und könne auch mit der räumlichen Erweiterung leben. Allerdings nicht zu jedem Preis, betonte der Fraktionssprecher. Seit 2008 habe das Geschäft eine Kostensteigerung von 85 Prozent erlebt. Das sei eine willkürliche Sanierungskostenvermehrung und in der Privatwirtschaft undenkbar. Auch mit Steuergeldern dürfe man nicht so umspringen, betonte die SVP und verlangte aus diesem Grund die Rückweisung des Geschäfts zur Überarbeitung.

Die **FDP-Fraktion** wies auf die Schönheit der über 100-jährigen Schulanlage und auf die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahmen hin. Die Kosten seien ein Wermutstropfen, eine Rückweisung des Ausführungskredites stelle aber keine Lösung dar. Dies käme einer Bestrafungsaktion der Projektverantwortlichen auf Kosten der Kinder und der Lehrpersonen gleich, betonte der Fraktionssprecher. Die Bevölkerung würde ein solches Vorgehen nicht verstehen. Für eine bessere Kostengenauigkeit in der Zukunft regte die FDP an, mehr Geld für Vorabklärungen zu sprechen.

Die **SP/JUSO-Fraktion** sprach sich für die Sanierung und Erweiterung der historischen Schulanlage Maihof aus. Die Maßnahmen seien dringend und für die Sicherheit von Kindern und Lehrpersonen erforderlich. Die Anlage befände sich auch energietechnisch in einem bedenkenswerten Zustand. Seit der Teilsanierung seien 36 Jahre vergangen. Wie die Vorlage zeige, lohne es sich nicht, so lange zuzuwarten: Dadurch oder auch durch Billigsanierungen

würden sich Bedarf und Sanierungskosten erhöhen. Wer die Vorlage nun zurückweise, spare auf Kosten der Sicherheit und der Umwelt.

Die **Fraktion der Grünen und Jungen Grünen** erinnerte daran, dass man vor zwei Jahren mit dem Projektierungskredit den Weg für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Maihof bereitet habe. Die Maßnahmen müssten jetzt umgesetzt werden, da sie notwendig seien. Die Mehrkosten erstaunten, sie seien unerschön, aber auch erklärbar. Man erhalte dafür realen Gegenwert, zum Beispiel was die Sicherheit angehe oder durch den Bau einer Aula. Die Grünen und Jungen Grünen lobten zudem den Wärmeverbund und die Holzschnitzelanlage.

Die **Fraktion der Grünliberalen** fand lobende Worte für den geplanten Umgang mit dem historisch wertvollen Gebäude. Sie hätte aber auch Mühe mit der Vorlage: Die Kosten für die Provisorien seien beispielsweise hoch. Ob zu hoch, das sei schwierig zu beantworten. Unbestritten und dringend sei aber, dass die Schulanlage saniert und erweitert werden müsse. Die Grünliberalen regten an, den Wärmeverbund auf weitere Hauseigentümer auszuweiten, und forderten, dass für die sanierte Anlage das Minergie-Zertifikat angestrebt werden solle.

Der Rückweisungsantrag der SVP wurde abgelehnt. Das Parlament empfiehlt den Stimmberechtigten mit 37 zu 10 Stimmen, dem Kredit für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage Maihof zuzustimmen.

Beschluss des Grossen Stadtrates

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 51 vom 15. Dezember 2010 betreffend

Schulanlage Maihof

- Gesamtsanierung und Erweiterung: Ausführungskredit
- Wärmeverbundanlage Schulhaus Maihof–Betagtenzentrum Rosenberg: Abschluss eines Wärmeliefervertrags,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4, Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 61 Abs. 1, Art. 67 lit. b Ziff. 1 und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zum Kredit für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage Maihof gemäss Ziffer II wird dem Wärmeliefervertrag mit der ewl Verkauf AG betreffend Wärmeverbundanlage Schulhaus Maihof–Betagtenzentrum Rosenberg zugestimmt. Die erforderlichen Kredite sind bis und mit 2032 in die jeweiligen Voranschläge aufzunehmen.
- II. Für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage Maihof wird ein Kredit von 18,5 Mio. Franken bewilligt.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum, derjenige gemäss Ziffer II dem obligatorischen Referendum.

Luzern, 24. Februar 2011

**Namens des Grossen Stadtrates
von Luzern**

Rolf Kruppenacher
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber



**Stadt
Luzern**

Stimmzettel

für die Abstimmung
vom 15. Mai 2011

<p>Stimmen Sie dem Kredit von 18,5 Mio. Franken für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage Maihof gemäss Beschluss des Grossen Stadtrates vom 24. Februar 2011 zu?</p>	<p>Antwort</p> <p>.....</p>
--	-----------------------------

Empfehlung an die Stimmberechtigten

Grosser Stadtrat und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, dem Kredit für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage Maihof zuzustimmen.



Fotos: Stephan Wicki; Plan: Stadt Luzern