

Luzern, 13. März 2023

## **Schlussbericht Folgenutzung ehemaliges Schulhaus Schädtrüti**



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Erschliessung	3
1.2	Gebäude und Architektur	4
1.3	Nutzungen	5
1.4	Zivilschutzanlage	6
<b>2</b>	<b>Raumplanerische und baurechtliche Grundlagen</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Bedürfnisse und Interessen</b>	<b>9</b>
3.1	Bedürfnisanmeldungen aus dem Quartier	9
3.2	Kreativwirtschaft	10
3.3	Privatwirtschaftliche Interessenten	10
3.4	Viva Luzern AG	10
3.5	Volksschule und Musikschule	11
<b>4</b>	<b>Studien und Untersuchungen</b>	<b>12</b>
4.1	Sanierungskonzept Minergie ® Eco und Kostenberechnung	12
4.2	Brandschutzbericht und Gebäudecheck	13
4.3	Wohnen im sanierten Umbau mit Erweiterung	13
4.4	Alterswohnen mit Dienstleistungen im sanierten Umbau mit Erweiterungen	14
4.5	«Haus der Musik» im sanierten Bestand	14
4.6	«Haus der Musik» + Wohnen im Umbau mit Erweiterungen	15
4.7	Neubau für Alterswohnen mit Dienstleistungen	15
4.8	Grobkostenschätzung nach eBKP-H	16
4.9	Gegenüberstellung Nutzungsvarianten	17

<b>5</b>	<b>Stossrichtungsentscheid «Haus der Musik» mit zwei Kindergärten und Betreuung</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Quellen/Studien</b>	<b>19</b>

## **1 Ausgangslage**

Das Schulhaus Schädprüti im Quartier Würzenbach wird seit 2013 nicht mehr von der Volksschule der Stadt Luzern für Schulnutzungen benötigt. Aktuell wird das Gebäude von der kantonalen Asylschule bis ins Jahr 2028 zwischengenutzt.

Seit der Schliessung des Schulstandortes sind auf der Grundlage der politischen Vorstösse «[Schulhaus Schädprüti - Chance nutzen](#)» und «[Schulhaus Schädprüti – Chance jetzt nutzen!](#)» unterschiedliche Nutzungs- und Machbarkeitsstudien erarbeitet worden. Mit vorliegendem Bericht wird eine Auslegeordnung der relevanten Grundlagen, Studien und Erkenntnisse vorgenommen. Auf dieser Grundlage und in enger Abstimmung zum Entwicklungskonzept Würzenbach wird der Stossrichtungsentscheid «Haus der Musik» mit zwei Kindergärten und Betreuung dargelegt.

### **1.1 Lage und Erschliessung**

Das städtische Grundstück (Nr. 3440, Luzern, rechtes Ufer) des ehemaligen Schulhauses Schädprüti umfasst 2'174 m<sup>2</sup>. Es bildet zusammen mit den Kirchenbauten der Kirchgemeinde St. Johannes und den Bauten des Zentrum Würzenbach eine Baugruppe, welche zudem einen kleinen Platz mit Brunnen und Treppenanlage zur Würzenbachmatte umfasst. Unter diesem Platz und unter dem ehemaligen Schulhaus befindet sich eine Zivilschutzanlage. Auf der Westseite des Gebäudes befindet sich ein Kinderspielplatz. Weiter verfügt es über eine Garage und einen Vorplatz. Der Eingang des ehemaligen Schulhauses ist von der Schädprütistrasse und Würzenbachmatte aus stufenlos erreichbar, jedoch weisen die betreffenden Wege zum Eingang streckenweise Neigungen auf, welche nicht behindertengerecht sind. Es hat Stellplätze für 4 Fahrzeuge. Garage und Vorplatz können von der Würzenbachmatte aus über das Grundstück 3105 angefahren werden. Kostenpflichtige Besucherparkplätze befinden sich an der Würzenbachmatte unterhalb der Kirche St. Johannes, an der Schädprütistrasse vor dem Pfarreizentrum sowie in der Einstellhalle des Supermarkts an der Würzenbachstrasse.

Gemäss Bundesamt für Raumentwicklung liegt das ehemalige Schulhaus in der ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung). Die nächstgelegene Haltestelle «Würzenbachmatte» wird von der Buslinie 8 bedient. An der Schädprütistrasse verkehren zudem die Buslinien 14, 26 und 73. Die S-Bahn-Haltestelle «Verkehrshaus» ist in 10 Minuten zu Fuss erreichbar.



Abbildung 1: Lage des ehemaligen Schulhauses Schädtrüti im Quartier, blau markiert.

## 1.2 Gebäude und Architektur

Das ehemalige Schulhaus Schädtrüti ist ein flach gedecktes, zwei- bis dreigeschossiges Gebäude mit unregelmässigem polygonalem Grundriss im Stil des Brutalismus. Es wurde 1973/74 nach Plänen des Architekten Ferdinand Maeder erbaut. Das Gebäude orientiert sich in Form, Materialität und Farbe stark am Gebäudeensemble der Kirchengemeinde St. Johannes, welches in den Jahren 1967-70 nach Plänen des Architekten Walter Förderer erbaut wurde. Das Zentrum Würzenbach welches vom Architekten Josef Gasser konzipiert wurde, gehört ebenfalls zur Baugruppe. Die Bauten des Zentrum Würzenbach sind jedoch nicht als Objekte im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erfasst.

Der verschachtelte Baukörper des ehemaligen Schulhauses ist nach Osten hin treppenartig abgestuft. Mit den anderen Bauten der Baugruppe hat es gemeinsam, dass es sich durch eine charakteristische Sichtbetonfassade auszeichnet. Die in Massivbauweise errichtete Gebäudehülle befindet sich mit Ausnahme der Flachdächer noch in ursprünglichem Zustand.

Das Bauwerk weist eine Split-Level-Struktur auf und verfügt über keinen Aufzug. Auf vier Stockwerken umfasst es eine Geschossfläche GF von rund 2'788 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche NF von 2'593 m<sup>2</sup>. Diese umfasst unter anderem elf Schulzimmer, drei Räume für Schulleitung und Lehrpersonal, Lagerräume und vier WC-Anlagen, (insgesamt 1014.5 m<sup>2</sup>). Das Gebäude verfügt über Schutzräume für die Schule (245 m<sup>2</sup>) und zwei 4.5-Zimmer Wohnungen (NF je 123 m<sup>2</sup>), sowie eine Doppelgarage (48 m<sup>2</sup>) und Kellerräume (rund 81 m<sup>2</sup>). Zudem befindet sich unter dem Schulhaus Schädtrüti eine aufgehobene Sanitätshilfestelle des Zivilschutzes (rund 1'020 m<sup>2</sup>).



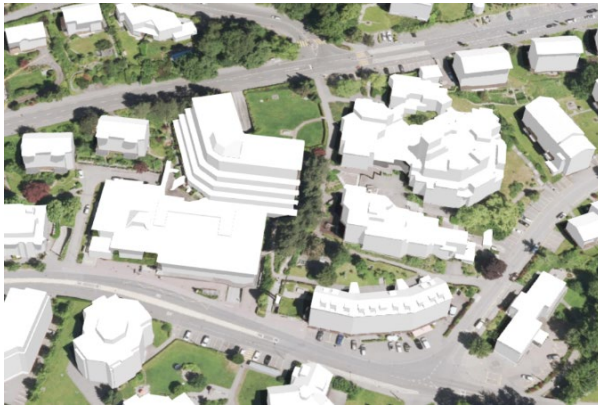


Abbildung 2: Städtebauliche Einbettung



Abbildung 3: Blick von der Würzenbachmatte

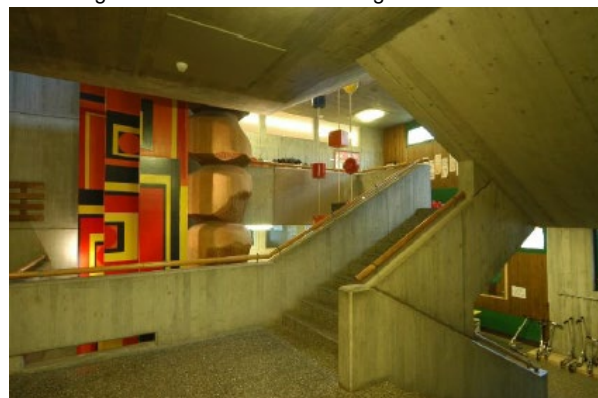


Abbildung 4: Treppenhaus (H. Bühler, 2005)



Abbildung 5: Eingangssituation von Norden

### 1.3 Nutzungen

Mit Bericht und Antrag 20/2012 «Schulraumoptimierungen» wurde beschlossen, den Schulbetrieb im Schulhaus Schädtrüti per Ende des Schuljahres 2012/2013 einzustellen und die Schulklassen in das Schulhaus Würzenbach zu integrieren. Ursächlich für die Einstellung der schulischen Nutzung war ein Rückgang der Schülerzahlen in diesem Schulgebiet und die Erkenntnis, dass das Gebäude dem modernen Schulbetrieb nicht mehr gerecht wurde. Die Schulanlage verfügte über keine Gruppenräume und mangelnde Räumlichkeiten für Lehrpersonen. Die Kosten für bauliche Anpassungen für zeitgemässe Unterrichtsformen wurden gemäss Bericht 37/2006 «Volksschule: Entwicklungen und bauliche Konsequenzen» auf mehr als Fr. 10'000'000.- geschätzt und somit als unverhältnismässig beurteilt.

Aufgrund steigender Schülerzahlen im Quartier Würzenbach / Schädtrüti wurde 2018 in einem Variantenstudium die Erweiterung der Schulanlage Würzenbach, ein Neubau sowie eine Wiederinbetriebnahme des Schulhauses Schädtrüti als Primarschulhaus geprüft. Die Prüfung ergab, dass die Aufstockung des bestehenden Traktes A des Schulhaus Würzenbach die Anforderungen am besten erfüllt. Der Grosse Stadtrat bewilligte den Sonderkredit für eine entsprechende Erweiterung,

welche der Stadtrat mit Bericht und Antrag 33/2018 «Schulanlage Würzenbach: Aufstockung Spezialtrakt A und Ersatz Wärmeenergieanlage Gesamtanlage» beantragte. Die Aufstockung des Traktes A des Schulhauses Würzenbach wurde im Herbst 2020 in Betrieb genommen.

Mit der Schliessung des Schulhausstandorts Schädprüti wurde das erste Untergeschoss, das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss 2013 rückwirkend vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt. Heute sind folgende Nutzungen im Gebäude untergebracht:

- Im Erdgeschoss besteht seit 2019 ein Kindergarten der Stadt Luzern.
- Seit Mai 2016 sind Obergeschoss, Erdgeschoss und 1. Untergeschoss an den Kanton Luzern vermietet, welcher dort im Rahmen der «Schulangebote Asyl» Flüchtlingskinder und Jugendliche unterrichtet. Der Mietvertrag wurde 2019 verlängert und läuft bis Mitte 2028.
- Die 4.5-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss wurde für den Abwart des Schulhauses errichtet. Für die zweite 4.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss wurde der Kirchgemeinde St. Johannes im Rahmen des Grundstückskaufs ein dauerndes, unentgeltliches und nicht übertragbares Nutzungsrecht für einen Funktionär der Kirchgemeinde eingeräumt. Bei den Angaben zur Wohnungsanzahl ist dieses Nutzungsrecht der Kirchgemeinde an einer 4.5-Zimmer Wohnung jeweils zu berücksichtigen.

## 1.4 Zivilschutzanlage

Unter dem Schulhaus Schädprüti befindet sich eine aufgehobene Sanitätshilfestelle des Zivilschutzes. Im Sommer 2019 wurde eine Baubewilligung zur Zwischennutzung der Zivilschutzanlage erteilt. Der gesamte Perimeter der Zivilschutzanlage wird zurzeit im Rahmen eines Gebrauchsleihvertrags unentgeltlich von der Schweizerischen Lebensrettungs-Gesellschaft (SLRG) und dem Samariternverein genutzt. Die Verträge haben jeweils eine Kündigungsfrist von 12 Monaten.

Gemäss Weisung des Kanton Luzern ist die aufgehobene Sanitätshilfestelle in einen öffentlichen Schutzraum zu überführen. Die entsprechende Planung und Realisierung der Zivilschutzunterkunft im Untergeschoss weisen keine Abhängigkeiten mit der Folgenutzung des Gebäudes auf. Dementsprechend wird dies in einem separaten Projekt ausgearbeitet und dem Stadtrat zur gegebenen Zeit vorgelegt. Die Umnutzung kann über den entsprechenden kantonalen Abgabefond finanziert werden.

## 2 Raumplanerische und baurechtliche Grundlagen

### Raumentwicklungskonzept 2018

Das [Raumentwicklungskonzept](#) 2018 (REK) setzt die strategischen Leitplanken für die künftige räumliche Entwicklung des Stadtgebiets über einen Planungshorizont von rund 15 Jahren und ist behördenverbindlich. Im Fokus stehen die Abstimmung von Siedlung, Freiraum und Mobilität sowie eine nachhaltige Stadtentwicklung. Das Raumentwicklungskonzept zeigt auf, dass eine Weiterentwicklung des Quartierzentrums Würzenbach anzustreben ist. Insbesondere die Strassenraumgestaltung weist Verbesserungspotenzial auf, da keine Platzsituation mit Aufenthaltsqualität besteht.

Für das Schulhaus Schädtrüti ist im Raumentwicklungskonzept eine statische Erneuerung vorgesehen.



Abbildung 6: Karte I - Siedlung, Freiraum, Mobilität

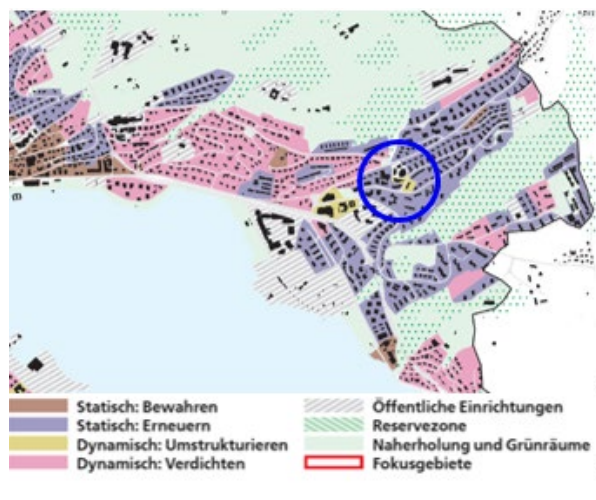


Abbildung 7: Karte II - Entwickeln, Wohnen, Arbeiten

### Entwicklungskonzept Würzenbach

Auf Grundlage des Bevölkerungsantrag 375 «Entwicklung Quartierzentrum Würzenbach – jetzt» erarbeitete die Stadt Luzern zusammen mit einem interdisziplinären Planungsteam ein Entwicklungskonzept für das Quartier Würzenbach. Dieses Konzept zeigt auf, wie sich das Quartier in den nächsten 15 Jahren in Bezug auf den Städtebau, Freiraum und Mobilität weiterentwickelt soll.

Das Entwicklungskonzept hält fest, dass sich das Zentrum entlang der Kreuzbuch-/Würzenbachstrasse aufspannt. Dabei gilt es das Schulhaus Schädtrüti besser an diese Zentrumsachse anzubinden, insbesondere sollen die Übergänge vom Quartierzentrum zum Schulhaus Schädtrüti gestalterisch und räumlich aufgewertet und vereinheitlicht werden. Aufgrund der topographischen Lage und der Erschliessungssituation ist für das Schulhaus Schädtrüti eine zielorientierte Folgenutzung anzustreben.

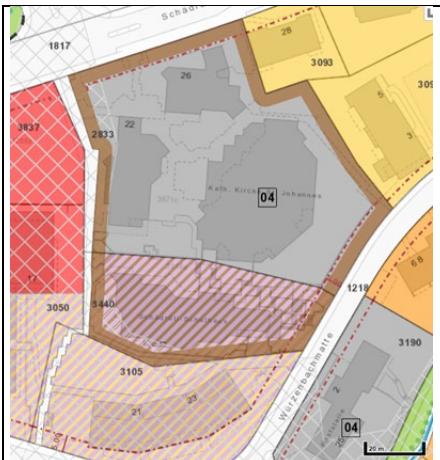




Abbildung 8: Entwicklungskonzept Würzenbach, Stossrichtung Quartierplatz

### Bau- und Zonenordnung

Das städtische Grundstück Nr. 3440 (Luzern, rechtes Ufer) wurde 2013 von einer öffentlichen Zone in eine Wohn- und Arbeitszone überführt. Es gelten folgende baurechtliche Vorschriften:

	Teilzonenplan	Nr.12 Würzenbach/ Büttenen/ Salzfass
	Bauzone	Wohn- und Arbeitszone
	Dichtebestimmung	- /-
	Lärmempfindlichkeitsstufe	III
	Überlagerung	Ortsbildschutzzone B Gefahrenbereich
	Bauweise	Geschlossen
	Baulinien	vorhanden

### Ortsbildschutz und Denkmalpflege

Das ehemalige Schulhaus Schädrüti befindet sich in der Ortsbildschutzzone B. Gemäss kantona-  
lem und städtischem Denkmalverzeichnis und Bauinventar bilden das ehemalige Schulhaus und  
die Kirchenbauten St. Johannes zusammen mit dem Geschäfts- und Wohnhaus Zentrum Würzen-  
bach die Baugruppe «Kirchen- und Schulzentrum Würzenbach».



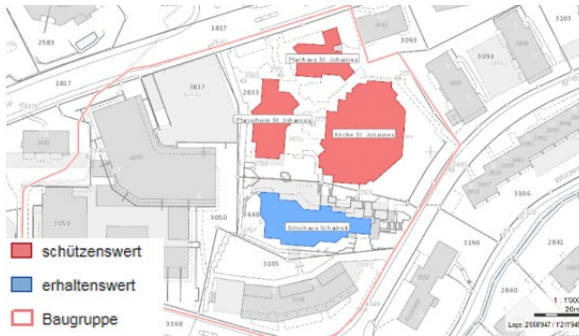


Abbildung 9: Kantonales Denkmalverzeichnis / Bauinventar (Ausschnitt)

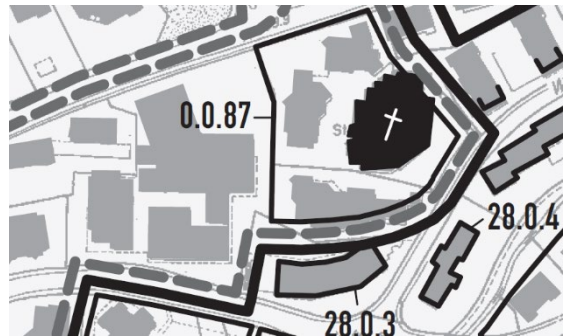


Abbildung 10: ISOS (Ausschnitt)

0.0.87 «Katholische Kirche St. Johannes und Kirchgemeindezentrum, verschachteltes Gebäudeensemble mit Sichtbeton, 1965-70 (Arch. W.M. Förderer), wichtiges Werk des Brutalismus.»

Das Schulhaus Schädri ist als erhaltenswert eingestuft. Das Pfarreiheim St. Johannes, das Pfarrhaus St. Johannes und die Kirche St. Johannes sind als schützenswert eingestuft. Die Baugruppe wird im ISOS als Einzelelement 0.0.87 mit dem Erhaltungsziel A geführt. Im Gegensatz zur Kirche und dem Kirchgemeindezentrum wird das Schulhaus Schädri im ISOS nicht explizit genannt. Das Geschäfts- und Wohnhaus Zentrum Würzenbach wird ebenfalls nicht explizit im ISOS erwähnt. Die Baugruppe grenzt an das ISOS Gebiet Nr. 28 Würzenbach an.

### 3 Bedürfnisse und Interessen

Seit Schliessung des Schulbetriebs im Schulhaus Schädri haben diverse Akteure Interessen an der zukünftigen Nutzung der Liegenschaft angemeldet. Diese dienen unter anderem als Grundlagen für die verschiedenen Nutzungsszenarien. Im Folgenden werden diese dargelegt:

#### 3.1 Bedürfnisanmeldungen aus dem Quartier

Diverse Anspruchsgruppen aus dem Quartier haben sich bei der Stadt gemeldet und Interesse an der Mitsprache in Bezug auf die zukünftige Nutzung des Gebäudes bekundet. Dabei wurden die folgenden Nutzungen genannt:

- Musikschule und Quartiernutzungen (2011):
- Quartierzentrum und Musikschule (2012)
- Kindergarten, Hort und Musikschule (2012)
- Altersgerechtes Wohnen (2016)
- Generationenwohnen, Arbeiten und Kultur (2019)

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts Würzenbach (2022) wurden die Interessen und Bedürfnisse nochmals gesamtheitlich angeschaut und aktualisiert. Dabei lässt sich festhalten, dass dieser Ort

aus Sicht des Quartiers weiterhin mit öffentlich zugänglichen Nutzungen bespielt werden soll, welche auch zur Belebung des Orts und des bestehenden Quartierzentrums beitragen sollen. Lärmin-tensive und schulnahe Nutzungen und auch eine Kombination zwischen den verschiedenen Nut-zungsschwerpunkten sind gut vorstellbar. Eine Umnutzung für Wohnzwecke soll aus Sicht der Mitwirkenden eher nicht umgesetzt werden.

Die Kinder- und Jugendpartizipation zeigte zudem auf, dass der Aussenraum des Schulhauses Schäd-rüti ein wichtiger Spiel- und Aufenthaltsraum für Kinder der Umgebung ist. Aus Sicht der Kin-der ist ein Erhalt des Aussenraums als Spiel- und Aufenthaltsraum wünschenswert.

## **3.2 Kreativwirtschaft**

Im Jahr 2011 sah die städtische Arbeitsgruppe Kreativwirtschaft / Zwischennutzungen eine Mög-lichkeit zur Zwischennutzung des Gebäudes, falls nach Beendigung des Schulbetriebs nicht unmit-telbar eine Anschlussnutzung gefunden würde. Dabei wurde ein Nutzungsmix von Ateliers, Gewer-beräumen, aber auch quaternahen Nutzungen angedacht. Im Dezember 2011 entschied der Stadtrat, das Schulhaus Schäd-rüti nicht dieser Zwischennutzung zuzuführen.

## **3.3 Privatwirtschaftliche Interessenten**

Zwischen 2015 und 2020 hat die Stadt Luzern Gespräche mit verschiedenen privatwirtschaftlichen Interessenten geführt:

- ab Oktober 2015, Living in Luzern: Das Interesse konnte nicht weiterverfolgt werden, da diese Nutzung mit der Vermietung an den Kanton unvereinbar war.
- ab Oktober 2015, Büro Lokal Coworking: Das Interesse konnte nicht weiterverfolgt werden, da diese Nutzung mit der Vermietung an den Kanton unvereinbar war.
- ab Oktober 2015, Musikakademie Uri: Das Interesse konnte nicht weiterverfolgt werden, da diese Nutzung mit der Vermietung an den Kanton unvereinbar war.
- April 2018 – Juni 2018, SHL Schweizerische Hotelfachschule: Das Interesse wurde zurückge-zogen, da eine Nutzung nur im Rahmen einer Miete / eines Baurechts ermöglicht werden könnte.
- September 2018, ISZL International School of Zug and Luzern: Die ISZL hat davon Abstand genommen, einen Standort in Luzern aufzubauen.
- Dezember 2018 – Januar 2019, Neliomanda AG / Universe 9 (Studentisches Wohnen): Das Interesse wurde zurückgezogen, da eine Nutzung nur im Rahmen einer Miete / eines Bau-rechts ermöglicht werden könnte.
- Januar 2020, Lucerne International School: Das Interesse wurde zurückgezogen, da eine Nut-zung ab August 2020 gesucht war und diese mit der Nutzung durch den Kanton unvereinbar war.

## **3.4 Viva Luzern AG**

In Zusammenhang mit dem Quartieranliegen von altersgerechten Wohnungen und dem vorliegenden politischen Vorstoss «Schulhaus Schädri – Chance nutzen» sind Gespräche mit der Viva Luzern AG geführt worden. Die Viva Luzern AG versteht unter «Wohnen mit Dienstleistungen» das Wohnen in hindernisfreien Wohnungen mit der Möglichkeit, je nach individuellem Bedürfnis zusätzlich haushaltsnahe sowie personenbezogene Dienstleistungen beziehen zu können. Zum Kernangebot bei Wohnangeboten mit Dienstleistung gehören ein Notrufsystem, ein Mahlzeitendienst sowie Aktivitäten und Veranstaltungen. Folgende Rahmenbedingungen sind für die Viva Luzern AG zu berücksichtigen, wenn das Schulhaus Schädri zu Alterswohnungen umgenutzt werden soll (vgl. Kapitel 4.3 und 4.4):

- Aus betriebswirtschaftlichen Gründen sind mindestens rund 50 Alterswohnungen erforderlich. Werden weniger als 50 Wohnungen erstellt, wirkt sich das auf die Präsenzzeit der Ansprech- und Betreuungspersonen vor Ort aus. Durch eine verringerte Anwesenheit minimiert sich besonders das Sicherheitsgefühl der Bewohner und Bewohnerinnen sowie die Qualität der individuellen Betreuung.
- Die optimale Mietwohnungsgrösse liegt zwischen 57 m<sup>2</sup> bis 78 m<sup>2</sup>. Für das Würzenbachquartier ist ein Wohnungsmix von 70 Prozent 2.5-Zimmer-Wohnungen und 30 Prozent 3.5-Zimmer-ideal.
- Die Bezahlbarkeit von Alterswohnungen ist ein wichtiges Kriterium, dabei sollten die Mieten für Alterswohnungen nicht über Fr. 1'400.- liegen (inklusive NK / exkl. Betreuung + Pflege).

### 3.5 Volksschule und Musikschule

Mit Bestellung vom 23. Mai 2019 hat die Volksschule der Dienstabteilung Immobilien Bedarf an Räumen für Kindergarten, Betreuung und Musik im Quartier Würzenbach / Büttenen angemeldet. Viele Unterrichtsräume der Musikschule wurden 2008 an den Standort Südpol verlegt. Für Kinder und Jugendliche der rechten Seeseite ist die Erreichbarkeit der Musikschulräume im Südpol problematisch, insbesondere zu Stosszeiten des Verkehrs.

Die Volksschule hat zusammen mit Infraconsult eine mehrjährige Schulraumplanung erstellt (Prognosen IC). Diese externe Betrachtung wurde den eigenen Planungen gegenübergestellt (Prognose VS). Daraus wurde eine Schulraumbestellung festgelegt. Diese Zahlen werden rollend überprüft und angepasst. Die aktuellen Zahlen vom November 2022 zeigen, dass mit einer massgeblichen Zunahme an Primarschulklassen zu rechnen ist.

Jahr		21/ 22	22/ 23	23/ 24	24/ 25	25/ 26	26/ 27	27/ 28	28/ 29	29/ 30	30/ 31	31/ 32	32/ 33	33/ 34
	stand													
Prognose IC-Rek	01.01.2020	15	16	15	15	15	14	14	13	13	12	12	12	12
Prognose IC-Mittel	01.01.2020	15	16	15	15	15	14	13	13	12	12	12	12	11
Prognose VS	28.10.2020	15	16	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Bestellung VS	28.10.2020	15	15	15	15	15	14	14	14	13	13	13	13	13
Strukturveränd. VS	28.11.2022	17	17	17	17	18	19	19						

Abbildung 11: Schulraumprognose

Mit dem prognostizierten Schülerzuwachs an der Volksschule wird sich das Problem in diesem Gebiet weiter verschärfen. Weiter benötigt die Musikschule nicht nur zusätzliche Unterrichtsräume, sondern auch Räume für neue Unterrichtsformen. Dazu zählen verschiedene grosse, nahe beieinanderliegende Räume, die einen verstärkten Fokus auf Gruppenunterricht ermöglichen.

Für den angemeldeten Bedarf von zwei Kindergärten mit Betreuungsangebot sowie einen musikpädagogischen Stützpunkt wird im Schulhaus Schädtrüti eine Fläche von 715 m<sup>2</sup> benötigt (vgl. Kapitel 4.3 und 4.4).

<i>Raum</i>	<i>Anzahl Räume</i>	<i>Fläche je Raum in m<sup>2</sup></i>	<i>Fläche total in m<sup>2</sup></i>
Kindergarten	2	140	280
Betreuung	1	140	140
Musikzimmer klein	5	18	90
Musizimmer mittel	3	35	105
Musikzimmer gross	1	70	70
Gemeinsames Lehrpersonenzimmer	1	30	30
<b>Total erforderliche Nutzfläche</b>			<b>715 m<sup>2</sup></b>

Abbildung 12: Bedarf Räumlichkeiten gemäss Bestellung Volksschule Stadt Luzern

## 4 Studien und Untersuchungen

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Studien und Untersuchungen kurz zusammengefasst sowie die wichtigsten Erkenntnisse dargelegt. Das Postulat Nr. 232, Rieska Dommann und Laura Grüter Bachmann namens der FDP vom 3. November 2014: «Schulhaus Schädtrüti Chance nutzen» wurde mit dem B+A 30/2018 «Abschreibung von Motionen und Postulaten» bereits abgeschrieben. Die dafür getätigten Studien werden der Vollständigkeit halber nochmals im Kapitel 4.3 und 4.4 aufgeführt.

### 4.1 Sanierungskonzept Minergie ® Eco und Kostenberechnung

Im Jahr 2008 wurde das Büro Martinelli + Menti AG beauftragt, die Gebäudehülle des Schulhauses Schädtrüti in energetischer und bauphysikalischer Hinsicht zu beurteilen und ein Grobkonzept für eine Sanierung nach Minergie ® Eco 2011 zu erstellen. Die Studie zeigte auf, dass der Minergie ® Standard mit den folgenden Massnahmen erreicht werden könnte:

- Wärmedämmung der Flachdächer
- Ersatz der Fenster
- Teilweise Innenwärmedämmung bei Aussenwänden
- Wärmedämmung der Decken im Schutzraum
- Einbau einer mechanischen Lüftung
- Einsatz einer Solaranlage für Warmwasser
- Ersatz der bestehenden Ölheizung durch eine Gasheizung
- Allenfalls Ersatz der Beleuchtung



Wichtige Erkenntnisse:

- Der Status als schützenswertes Gebäude schränkt die möglichen baulichen Eingriffe ein.
- Eine Sanierung auf Minergie ® Eco 2011 ist grundsätzlich möglich.
- Das Konzept wurde auf Minergie ® 2020 aktualisiert. Im Jahr 2020 wurden für Sanierung Kosten von 7 Mio. Franken geschätzt. (siehe 4.8)
- Das Konzept und die damit verbundenen Kosten können auch für eine Vermietung an Dritte angenommen werden.

## 4.2 Brandschutzbericht und Gebäudecheck

Im Jahr 2011 wurde von HKG Consulting im Auftrag der Dienstabteilung Immobilien ein Brandschutzbericht erstellt. Dieser gibt Hinweise dafür, welche Massnahmen im Rahmen einer bewilligungspflichtigen Umnutzung im Bestand möglicherweise umgesetzt werden müssten.

Im Jahr 2019 wurde die IPSO ECO AG beauftragt, das ehemalige Schulhaus Schädri auf Gebäudeschadstoffe zu untersuchen. Darin wird die Mehrheit der Bauteile als unbelastet dokumentiert.

Wichtige Erkenntnisse:

- Für den Brandschutz sind kleinere bauliche Anpassungen notwendig.
- Es wurden keine Belastungen der Dringlichkeitsstufe I (umgehend Sanieren) festgestellt.
- Eine Sanierung vor dem Umbau reicht aus (Dringlichkeitsstufen II und III)

## 4.3 Wohnen im sanierten Umbau mit Erweiterung

Die Dienstabteilung Immobilien beauftragte hvdm Architects & Cityplanners / raumfalter Architekten / Archipel im Jahr 2015, eine Machbarkeitsstudie für die Umnutzung des ehemaligen Schulhauses zu erstellen. Dazu wurden Varianten für den Umbau im Bestand sowie für den Umbau mit Erweiterungen entwickelt. Gleichzeitig wurde nach dem Konzept Martinelli + Menti / kunzarchitekten (siehe 1.2) vorgeschlagen, das Gebäude auf Minergie ® ECO 2011 zu sanieren.

Die Varianten wurden der Stadtbaukommission SBK zur Beurteilung vorgelegt.

Durch die Aufstockung auf 5 Geschosse könnte die Bestvariante U/E2 auf rund 3'000m<sup>2</sup> GF 23 Wohnungen für bis zu 59 Personen schaffen. Dabei würden bestehende Schulzimmer durch den Einbau einer Sanitärzelle und Küchenzeile zu sogenannten «Mini-Lofts» bzw. 1.5-Zimmer-Wohnungen umgebaut und in den zusätzlichen Etagen um ähnliche Wohnungen ergänzt. Die bestehenden 4.5-Zimmer-Wohnungen sollten als «Alters-WGs» genutzt werden und in der Aufstockung um weitere ähnliche Wohnungen ergänzt werden. Mit dem Wohnungsmix könnten Möglichkeiten geschaffen werden, über die Generationen hinweg zusammen zu wohnen. Zudem wurden Räume für Ateliers, Kultur, Läden und Gastronomie vorgeschlagen.

Wichtige Erkenntnisse:

- Eine Aufstockung auf 5 Geschosse könnte städtebaulich verträglich sein.
- Gleichzeitig könnten 23 Wohnungen für bis zu 59 Personen geschaffen werden.
- Die so geschaffenen Wohnungen könnten sich gut für ein Mehrgenerationenwohnen eignen.

- Im Rahmen einer Mischnutzung könnten gleichzeitig Räume für Gewerbe und Kultur geschaffen werden.

#### **4.4 Alterswohnen mit Dienstleistungen im sanierten Umbau mit Erweiterungen**

Im Jahr 2018 beauftragte die Sozial- und Sicherheitsdirektion die arc Consulting, um die 2016 erarbeitete Bestvariante U/E2 auf ihre Eignung für den Betrieb von Alterswohnen mit Dienstleistungsangebot, bspw. durch die Viva Luzern AG, zu prüfen.

Die Studienverfassenden bewerteten die Split-Level Gebäudestruktur sowie Hanglage des Grundstücks als problematisch. Die Topografie erschwere den Zugang zum Gebäude, insbesondere für zu Fuss Gehende.

Die Studienverfassenden kamen zudem zum Schluss, dass ein gewinnorientiertes Investitionsobjekt nicht realisierbar sei. Die monatlichen Kostenmieten, inklusive Nebenkosten lägen deutlich über dem von der Viva Luzern AG festgesetzten Wert von Fr. 1'400.- für preissensible Mieterinnen und Mieter von Alterswohnungen. Mit 24 Wohnungen würde der Umbau mit Erweiterungen gemäss Variante U/E2 für die Viva Luzern AG eine zu kleine betriebliche Einheit bilden. Allenfalls könnte sich die betriebliche Zusammenlegung mit anderen Alterswohnungen im nahen Umfeld für eine Betreiberin rechnen, wobei das Dienstleistungsangebot zusätzlich weitere Einzelkunden aus dem Quartier ansprechen könnte. Aufgrund dieser Empfehlung führte die Stadt Luzern Gespräche mit angrenzenden Grundeigentümern, jedoch zeichnete sich kein Interesse an einer Zusammenarbeit ab.

##### Wichtige Erkenntnisse:

- Die Topografie und Gebäudestruktur ist für ein Alterswohnen mit Dienstleistungen problematisch.
- Die Aufstockung auf 5 Geschosse ist für ein Alterswohnen mit Dienstleistungen, wie es von der Viva betrieben wird, zu klein.
- Die zusammen mit den Dienstleistungskosten entstehen Mieten sind für den Betrieb von Alterswohnen mit Dienstleistungen (etwa durch die Viva) zu hoch.

#### **4.5 «Haus der Musik» im sanierten Bestand**

Auf Grundlage der Bestellung der Volksschule (siehe 3.5) entwickelte die Dienstabteilung Immobilien im Sommer 2019 ein Konzept zur Umnutzung des Gebäudes als «Haus der Musik». Um die Realisierbarkeit des Konzepts zu prüfen, wurde eine Studie bei a2plus GmbH in Auftrag gegeben. Gleichzeitig wurde nach dem Konzept Martinelli + Menti vorgeschlagen, das Gebäude auf Minergie®-Eco zu sanieren.

Das Konzept könnte mit punktuellen Anpassungen des Innenraums umgesetzt werden. Mit dem Angebot im ehemaligen Schulhaus Schädri würde der Musikunterricht für Kinder und Jugendliche

des rechten Seeufers attraktiver, da der unverhältnismässig lange Anreiseweg in den Südpol wegfällt. Im 1. und 2. Untergeschoss könnten Räume für Quartiernutzungen und Vereine untergebracht werden. Die zwei bestehenden 4.5-Zimmer-Wohnungen würden erhalten.

Wichtige Erkenntnisse:

- Eine Umnutzung als «Haus der Musik» ist mit relativ wenigen, punktuellen Anpassungen des Innenraums möglich.
- Neben Räumen für die Musikschule können Räume für Vereine und Quartiernutzungen geboten werden. Die bestehenden Wohnungen bleiben erhalten.
- Die Kosten für die Sanierung auf Minergie ®-ECO 2020 Umbauten sowie die Umnutzung wurden 2020 auf 7 Mio Franken geschätzt.
- Für Planung und Bewilligung der Sanierung und Umnutzung wurden 2 Jahre, für die bauliche Umsetzung weitere 2 Jahre geschätzt.

## 4.6 «Haus der Musik» + Wohnen im Umbau mit Erweiterungen

In Ergänzung zur 2016 erstellten Machbarkeitsstudie beauftragte die Dienstabteilung Immobilien hvdm Architects & Cityplanners und raumfalter Architekten, das Potenzial für einen Umbau als «Haus der Musik» mit zusätzlicher Aufstockung für Alterswohnungen mit Dienstleistungen zu prüfen. Für den Umbau mit Erweiterungen wurden diverse Varianten erarbeitet, welche der SBK zur Beurteilung vorgelegt wurden.

Aus dem Variantenstudium ging die Variante U/E3 als Bestvariante hervor, weil sie das beste Gleichgewicht zwischen baulichem Aufwand, städtebaulicher Verträglichkeit und Nutzungsangebot ergab. Dabei würde die Geschossfläche GF (ohne Schutzräume) auf rund 2'780 m<sup>2</sup>, die Hauptnutzfläche HNF auf rund 2'000m<sup>2</sup> erweitert.

Zusätzlich zu den Flächen für das «Haus der Musik» würden 10 Lofts / 1.5-Zimmer-Wohnungen zwischen 34 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup>, ein Waschraum und ein Gemeinschaftsraum sowie Balkone und ein Dachgarten entstehen. Die bestehenden zwei 4.5-Zimmer-Wohnungen würden erhalten. Es würde Wohnraum für bis zu 22 Personen entstehen. Gleichzeitig wurde nach dem Konzept Martinelli + Menti vorgeschlagen, das Gebäude auf Minergie ®-Eco 2020 zu sanieren.

Wichtige Erkenntnisse:

- In Ergänzung zum «Haus der Musik» (siehe 4.5) könnten zirka 10 neue Wohnungen geschaffen werden.
- Inklusiv der bestehenden Wohnungen würde Wohnraum für bis zu 22 Personen geschaffen.
- Die Kosten für die Sanierung auf Minergie ®-ECO 2020 Umbauten sowie die Umnutzung wurden 2020 auf rund 10.5 Mio Franken geschätzt.
- Für Planung und Bewilligung der Sanierung und Umnutzung wurden 5 Jahre, für die bauliche Umsetzung weitere 2 Jahre geschätzt.

## 4.7 Neubau für Alterswohnen mit Dienstleistungen

Im Jahr 2019 beauftragte die Dienstabteilung Immobilien die CAS Gruppe AG, das Potenzial eines Ersatzneubaus für Alterswohnen mit Dienstleistungsangebot vertieft zu prüfen.

Die Studie zeigte zwei Varianten auf: eine für Alterswohnungen mit einem hausintern betriebenen hauswirtschaftlichen und pflegetechnischen Dienstleistungsangebot und eine Variante mit einem externen Dienstleistungsangebot. Gemäss Empfehlung der SBK vom März 2016 entsprach die Geschossfläche in beiden Fällen jener der Variante U/E 2 der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2016. Die Neubauvariante 2 der Machbarkeitsstudie sieht insgesamt 24 2.5-Zimmer-Wohnungen (43 - 62 m<sup>2</sup>) und 13 3.5-Zimmer-Wohnungen (63 - 86 m<sup>2</sup>) vor. Die für die Rentabilität eines eigenständigen Betriebs von Alterswohnungen mit Dienstleistungen angestrebten 50 Wohneinheiten können nicht realisiert werden. Die mit dem Szenario Neubau für Alterswohnen mit Dienstleistungen erreichten Kostenmieten lägen deutlich über der quartiersüblichen Marktmiete und dem Richtwert von Fr. 1'400.- für preissensible Mieterinnen und Mieter von Alterswohnungen.

Die Studie wurde im November 2019 der SBK vorgestellt. Diese hat festgehalten, dass die Qualität und Wirkung der bestehenden Baugruppe durch jede Veränderung beeinträchtigt würde. Die SBK empfahl deshalb, das Gebäude im Bestand umzubauen und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Wichtige Erkenntnisse:

- Für einen Ersatzneubau müsste das Bestandsgebäude aus der Ortsbildschutzzone B entlassen werden. Das Vorgehen birgt hohe Planungsrisiken.
- Mit dem Ersatzneubau könnten bis zu 37 Wohnungen für bis zu 74 Personen geschaffen.
- Die Kosten für Abbruch und Neubau gemäss Minergie ®-P-ECO 2020 Neubauten wurden 2020 auf rund 14.65 Mio Franken geschätzt.
- Der Ersatzneubau wäre für ein Alterswohnen mit Dienstleistungen, wie es von der Viva betrieben wird, zu klein.
- Die zusammen mit den Dienstleistungskosten entstehenden Mieten wären für den Betrieb von Alterswohnen mit Dienstleistungen (etwa durch die Viva) zu hoch.
- Für Planung und Bewilligung der Sanierung und Umnutzung wurden 8 Jahre, für die bauliche Umsetzung weitere 2 Jahre geschätzt.

## 4.8 Grobkostenschätzung nach eBKP-H

Die Dienstabteilung Immobilien hat im Jahr 2020 das Büro für Bauökonomie in Luzern beauftragt, nach einheitlichen Berechnungsparametern eine Grobschätzung der Baukosten gemäss eBKP-H zu erstellen (Kostengenauigkeit +/- 20 %) für die genannten Entwicklungsszenarien zu erstellen. Dabei wurde für die einzelnen Entwicklungsszenarien jeweils der Gebäudestandard Minergie ® – Eco 2020 vorausgesetzt. Die so berechneten Kosten sind in der tabellarischen Übersicht aufgeführt.



## 4.9 Gegenüberstellung Nutzungsvarianten

	Wohnen im sanierten Umbau und Erweiterung	Drittvermietung im sanierten Bestand	«Haus der Musik» im sanierten Bestand	«Haus der Musik» «Wohnen im Alter im Umbau mit Erweiterungen	Neubau Alterswohnungen mit Dienstleistungen
Studien, Jahr	hvdM, raumfalterm Archipel 2016	Martinelli + Menti, kunuzarchitekten 2008 / 2021	a2plus kunuzarchitekten 2019	hvdM raumfalterm 2019	CAS Gruppe AG 2019
Geschosse	5	3	3	5	4
ÜZ	0.38	0.32	0.32	0.32	0.38
GF SIA 416 (m2) (ohne Schutzräume)	3'037	1'976	1'976	2'782	3'271
HNF SIA 416 (m2)	2'094	1'240	1'240	1'998	2'403
Wohnungen	19 x 1.5-Zi.-Whg 4 x 6-Zi.-Whg	2 x 4.5-Zi.-Whg.	2 x 4.5-Zi.-Whg.	10 x 1.5-Zi.-Whg 2 x 4.5-Zi.-Whg	24 x 2.5-Zi.-Whg 13 x 3.5-Zi.-Whg
Bewohner (max.)	59	Nur bestehende Wohnungen	Nur bestehende Wohnungen	22	74
Gesamtkosten eBKP inkl. MWST (Fr.) ohne Land	- / -	7'000'000	7'000'000	10'120'000	14'650'000
Gebäudestandard	Minergie ®-Eco 2011 Umbauten	Minergie ®-ECO 2020 Umbauten	Minergie ®-ECO 2020 Umbauten	Minergie ®-ECO 2020 Umbauten	Minergie ®-P-ECO 2020 Neubau
Gesamtkosten BKP 1-9 / m2 GF, (Fr. / m2)		2'012	2'012	2'265	2'854
Miete exkl. NK (Fr.)	1'460.- (1.5-Zi. / 70 m2) 1'690.- (6-Zi. / 168 m2)	280.- / m2 / Jahr	280.- / m2 / Jahr	710.- (1.5-Zi. / 34 m2) 1'470.- (1.5-Zi. / 70 m2) 2'457.- (4.5-Zi / 122 m2)	1'500.- (2.5-Zi. / 54 m2) 2'000.- (3.5-Zi. / 73 m2)
Gesamtmiete (Fr./Jahr)	523'500.-	350'000-	350'000.-	545'250.-	744'0000 –

Abbildung 13: Übersicht Nutzungsszenarien

## **5 Stossrichtungsentscheid «Haus der Musik» mit zwei Kindergärten und Betreuung**

Die umfassenden Abklärungen zeigen auf, dass eine Umnutzung im sanierten Bestand weiterzuverfolgen ist. Das ehemalige Schulhaus ist ein integraler Bestandteil der Baugruppe rund um die geschützte Kirche und das Gemeindezentrum St. Johannes. Die Beratungen in der SBK ergaben, dass weder die Aufstockung des Gebäudes noch ein Neubau seinem baukulturellen und denkmalpflegerischen Stellenwert gerecht werden. Ebenso ergibt ein Rückbau aus energetischer Sicht wenig Sinn, da das Gebäude auf den Minergie®-Eco 2020 Standard saniert werden kann. Zudem kann mit dem Erhalt des in Beton Brut - Massivbauweise errichteten Gebäudes Graue Energie eingespart bzw. CO<sub>2</sub> Emissionen verhindert werden.

Der spezielle Grundriss des Schulhauses Schädprüti bedingt, dass bei einer Umnutzung keine konventionellen Wohnungen realisiert werden können. Dabei kann festgehalten werden, dass das bauliche Potenzial für ein betrieblich eigenständiges Alterswohnen mit Dienstleistungen zu klein ist. Zudem spricht die Topografie und die Erschliessungssituation klar gegen Alterswohnungen an diesem Standort. Hinzu kommt die Erkenntnis aus dem Entwicklungskonzept Würzenbach, dass das Schulhaus Schädprüti weiterhin mit zielorientierten und schulnahen Nutzungen bespielt werden soll, damit der öffentliche Charakter bestehen bleibt und eine Belebung des Areals erfolgt.

Der angemeldete Bedarf der Volksschule aus dem Jahr 2019 an Räumen für zwei Kindergärten, Betreuung und Musik im Quartier Würzenbach / Büttene besteht weiterhin (vgl. Kapitel 3.5). Die aktuellen Schülerprognosen zeigen auf, dass der Bedarf an Räumlichkeiten sogar steigen wird. Das Quartier unterliegt einem starken Erneuerungsprozess. In den letzten Jahren wurde intensiv saniert und verdichtet, weitere Um- und Neubauprojekte werden folgen (bspw. Ersatzneubau Würzenbachmatte 6-30, Überbauung Hochhüslweid oder Neubau reformiertes Kirchengemeindehaus). Zudem zeigen die sozialräumlichen Daten auf, dass in den nächsten Jahren ein Generationenwechsel anstehen wird. Dieser kann zu sprunghaft ansteigenden Schülerzahlen führen, wobei es für die Volksschule grundsätzlich sehr schwierig ist auf solche rasch entstehenden Engpässe zeitnah zu reagieren (bspw. Geissensteinquartier). In Anbetracht der zukünftigen Entwicklungen und der heute bereits angespannten Ausgangslage ist der Schulraumbedarf gegeben. Ohne das Ergreifen von Massnahmen wird sich die aktuelle Situation von Nutzungskonflikten und Überbelegungen der Räume im Schulhaus Würzenbach weiter verschärfen.

Mit dem Nutzungsszenario «Haus der Musik» kann dieser notwendige Eigenbedarf an Räumlichkeiten sowohl für die Volksschule als auch für die Musikschule, im Vergleich zu weiteren Anmietungen oder zu einem allfälligen Neubau anderweitig im Quartier, ressourceneffizient geschaffen werden. Weiter ermöglicht die Verschiebung der Musikräume in das Schulhaus Schädprüti, dass mit den freiwerdenden Musikräumen im Trakt A dem Betreuungsbedarf der Primarschule entgegengekommen werden kann. Die Mietverträge an der Seefeldstrasse 5 können dementsprechend gekündigt werden, da die Betreuungsräumlichkeiten zukünftig sowohl im Schulhaus Schädprüti als auch

im Schulhaus Würzenbach untergebracht werden können. Zudem kann zu einer wesentlichen Verbesserung der Erreichbarkeit der Musikschulräume auf der rechten Seeuferseite beigetragen werden. Ebenso ergeben sich mit den schulnahen Nutzungen räumliche Synergienutzungen (bspw. Aufenthaltsraum für Lehrpersonen, Gruppenmusikraum etc.). Der weitere Bedarf an Schulraum kann mit einer Aufstockung der Trakte B und C der Schule Würzenbach gedeckt werden. Die Aufstockung wird zeitnah von der Volksschule beantragt.

Das weitere Vorgehen sieht vor, ein Sanierungs- und Umnutzungsprojekt nach dem Konzept "Haus der Musik" mit zwei Kindergärten und Betreuung auszuarbeiten, und dies voraussichtlich bis 2027 zur Baureife zu bringen, damit die bauliche Umsetzung ab Beendigung der Zwischennutzung durch den Kanton im Jahr 2028 angegangen werden kann. Bei einer Bauphase von voraussichtlich zwei Jahren könnte das Haus der Musik im Jahr 2030 bezugsbereit sein.

## 6 Quellen/Studien

- a2plus GmbH: Schulhaus Schädtrüti «Haus der Musik», 3. März 2020.
- arc Consulting: Studie zu den Rahmenbedingungen einer optimalen Umsetzung von «Wohnen im Alter», 12. März 2018.
- arc Consulting: Ergänzungsstudie Ersatzneubau Wohnen im Alter auf dem Areal «Schulhaus Schädtrüti», 1. Mai 2018.
- ARGE hvdm Architects & Cityplanners, Luzern, raumfalter dipl. Architekten USI SIA, Zürich, und Archipel, Zürich: Machbarkeitsstudie Schulhaus Schädtrüti Luzern, 26. September 2016.
- ARGE hvdm Architects & Cityplanners, Luzern und raumfalter dipl. Architekten USI SIA, Zürich: Machbarkeitsstudie Schulhaus Schädtrüti Luzern, Ergänzung, 22. April 2020.
- Büro für Bauökonomie AG, Luzern, Grobschätzung der Baukosten, 5 Oktober 2020.
- CAS Gruppe AG, Luzern: Entwicklungsstudie «Wohnen im Alter», 6- März 2020.
- Flächenberechnungen, Dienstabteilung Immobilien.
- kunzarchitekten ag: Energetische Sanierung Schulhaus Schädtrüti Luzern. Grobkonzept Kostenberechnungen nach EGK, 8. März 2012.
- kunzarchitekten ag (2020): Energetische Sanierung Schulhaus Schädtrüti Luzern. Grobkonzept Kostenberechnungen nach EGK, 31. März 2020.
- Martinelli + Menti AG: Primarschule Schädtrüti, Zustandsanalyse Gebäudehülle – Sanierungskonzept, 25. November 2008.