

Bericht und Antrag 43 an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sanierung Parkanlage Villa Auf Musegg 1 – Sonderkredit für die Bauausführung

**Vom Stadtrat zuhanden des Grossen Stadtrates verabschiedet
mit StB 806 vom 29. November 2023**

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 1. Februar 2024

Politische und strategische Referenz

Politischer Grundauftrag

Projektplan

I414220

Sanierung Parkanlage Villa Auf Musegg 1

In Kürze

Die Villa Auf Musegg 1 wurde im 19. Jahrhundert erbaut und ist eine schlossartige Villa in einem Park in Luzern. Sie grenzt an die Museggmauer und ist von historischer Bedeutung. Der Park ist aufgrund seiner Lage mit Blick auf Luzern sehr beliebt und wird von Touristinnen, Touristen und der Bevölkerung gerne genutzt. Die Parkanlage befindet sich in einem sehr schlechten Zustand, und aufgrund der bestehenden Sicherheitsmängel besteht dringender Handlungsbedarf.

Im Jahr 2021 wurde daher das Vorhaben zur Sanierung der gesamten Anlage gestartet und vorangetrieben. Im Verlauf des politischen Prozesses konnte keine Einigkeit über die zukünftige Nutzung der Gebäude erzielt werden, woraufhin das Projekt abgebrochen wurde.

Die Villa und die Remise sollen nun im Baurecht abgegeben werden und von der künftigen Baurechtsnehmerschaft saniert werden. Wann dies der Fall sein wird, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht klar. Da die Nutzung der Parkanlage und die Notwendigkeit ihrer Sanierung weitgehend unbestritten sind, soll die Sanierung der Parkanlage in einem separaten Projekt umgesetzt werden.

Die Sanierungsmassnahmen umfassen die Vegetation, Stützmauern und Treppen, Geländer und Toranlagen, die Grotte und weitere gestalterische Objekte. Die Parkanlage soll zudem naturnah gestaltet werden und Ort für Naturerlebnisse sowie Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sein.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag (B+A): «Sanierung Parkanlage Villa Auf Musegg 1» sollen die finanziellen Mittel für die dringend notwendige Sanierung der Parkanlage bewilligt werden. 2025 sollen die Bauarbeiten starten, damit der Zerfall der historischen Gartenelemente gestoppt, Sicherheitsmängel behoben und die Lebens- und Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung sowie Gäste langfristig erhöht werden kann. Zudem wird eine gute Ausgangslage für eine zukünftige Baurechtsnehmerschaft der Villa geschaffen. Der Quartierverein Luegisland und der Verein Turmuhren im Zytturm Luzern unterstützen das Vorhaben sehr.

Für die Ausführung der Sanierung Parkanlage Villa Auf Musegg 1 beantragt der Stadtrat einen Sonderkredit von 1,74 Mio. Franken.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	4
2 Situationsplan	5
3 Geschichte der Parkanlage	6
4 Heutige Nutzung	7
5 Bedürfniserhebung und Partizipation	7
6 Zukünftige Nutzung	7
7 Zielsetzungen	8
8 Denkmalschutz	8
9 Sanierungsmassnahmen	8
10 Flächenzuordnung	11
11 Terminplan	12
12 Finanzen und Folgekosten	12
12.1 Investitionskosten.....	12
12.2 Berechnung Gesamtbetrag	14
12.3 Folgekosten	14
12.4 Kreditrecht und zu belastendes Konto	14
13 Politische Würdigung	15
14 Antrag	15

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Die Villa Auf Musegg 1 wurde 1867 als Sommerwirtschaft erbaut und 1883 zur Villa umgebaut. Das Hauptgebäude ist eine schlossartige Villa im Stil eines französischen Landschlösschens in einem Park mit altem Baumbestand und einer Remise an allerbesten Aussichtslage. Die Liegenschaft grenzt direkt an die touristisch stark frequentierte Museggmauer und liegt zwischen Wachturm und Zytturm. Seit 1965 ist die Villa im Besitz der Stadt Luzern und wird seit 2011 für verschiedene Zwischennutzungen vermietet.

Die Villa, die Remise und die Gartenanlage und deren Bauwerke auf dem Grundstück sind stark sanierungsbedürftig, weshalb im Jahr 2021 das Vorhaben zur Sanierung der gesamten Anlage gestartet wurde. Mit [B+A 5 vom 17. März 2021](#): «Villa Auf Musegg 1: Gesamtsanierung. Sonderkredit für die Projektierung» bewilligte der Grosse Stadtrat den Sonderkredit für die Projektierung im Umfang von 0,72 Mio. Franken.

In der Folge wurden die Sanierungsmassnahmen definiert und das zukünftige Nutzungskonzept der Anlage erarbeitet. Es war geplant, die Arbeiten zwischen Herbst 2023 und Herbst 2024 durchzuführen. Die Baubewilligung wurde in diesem Rahmen erteilt. Dazu wurde dem Grossen Stadtrat mit [B+A 33 vom 30. November 2022](#): «Villa Auf Musegg 1: Gesamtsanierung. Sonderkredit für die Ausführung» ein Sonderkredit von 7,36 Mio. Franken beantragt. Im Rahmen des politischen Prozesses zeigte sich, dass das vorgesehene zukünftige Nutzungskonzept der Räumlichkeiten nicht die Mehrheit des Grossen Stadtrates zu überzeugen vermochte. Der Antrag für den Sonderkredit wurde anlässlich der Sitzung vom 9. Februar 2022 knapp abgelehnt. Mit diesem Beschluss wurde das geplante Projekt abgebrochen.

Am 25. Mai 2023 wurde die [Motion 250](#), Rieska Dommann und Marco Baumann namens der FDP-Fraktion, Roger Sonderegger namens der Mitte-Fraktion, Thomas Gfeller und Patrick Zibung namens der SVP-Fraktion, Lukas Bäurle namens der G/JG-Fraktion, Jules Gut und Stefan Sägesser namens der GLP-Fraktion und Silvio Bonzanigo vom 16. März 2023: «Villa Auf Musegg 1», vom Grossen Stadtrat überwiesen. Damit wurde der politische Auftrag erteilt, die Villa und die Remise im Baurecht abzugeben. Die Sanierung der Villa und der Remise soll durch die zukünftige Baurechtsnehmerschaft zeitnah durchgeführt werden. Weiter fordert die Motion, dass die Parkanlage auch in Zukunft öffentlich zugänglich bleiben soll und der Betrieb einer Buvette ermöglicht wird.

Die Ausschreibung für die Abgabe im Baurecht erfolgte am 16. November 2023. Wann die Sanierungsarbeiten durch die zukünftigen Baurechtsnehmenden durchgeführt werden, ist noch nicht bekannt. Die Sanierung der Parkanlage inkl. Stützmauern und der Werkleitungen, die in der politischen Diskussion unbestritten war, soll gemäss dem erarbeiteten Bauprojekt gesondert durchgeführt werden; dies auch deshalb, um den Zerfall der historischen Gartenelemente stoppen und die bestehenden Sicherheitsmängel zeitnah beheben zu können. Zudem wird eine gute Ausgangslage für eine zukünftige Baurechtsnehmerschaft geschaffen.

2 Situationsplan

Die Villa Auf Musegg 1 befindet sich im Bereich des Musegghügels. Sie liegt unterhalb der Museggmauer und oberhalb der Altstadt und gehört somit zum historischen Stadtkern.

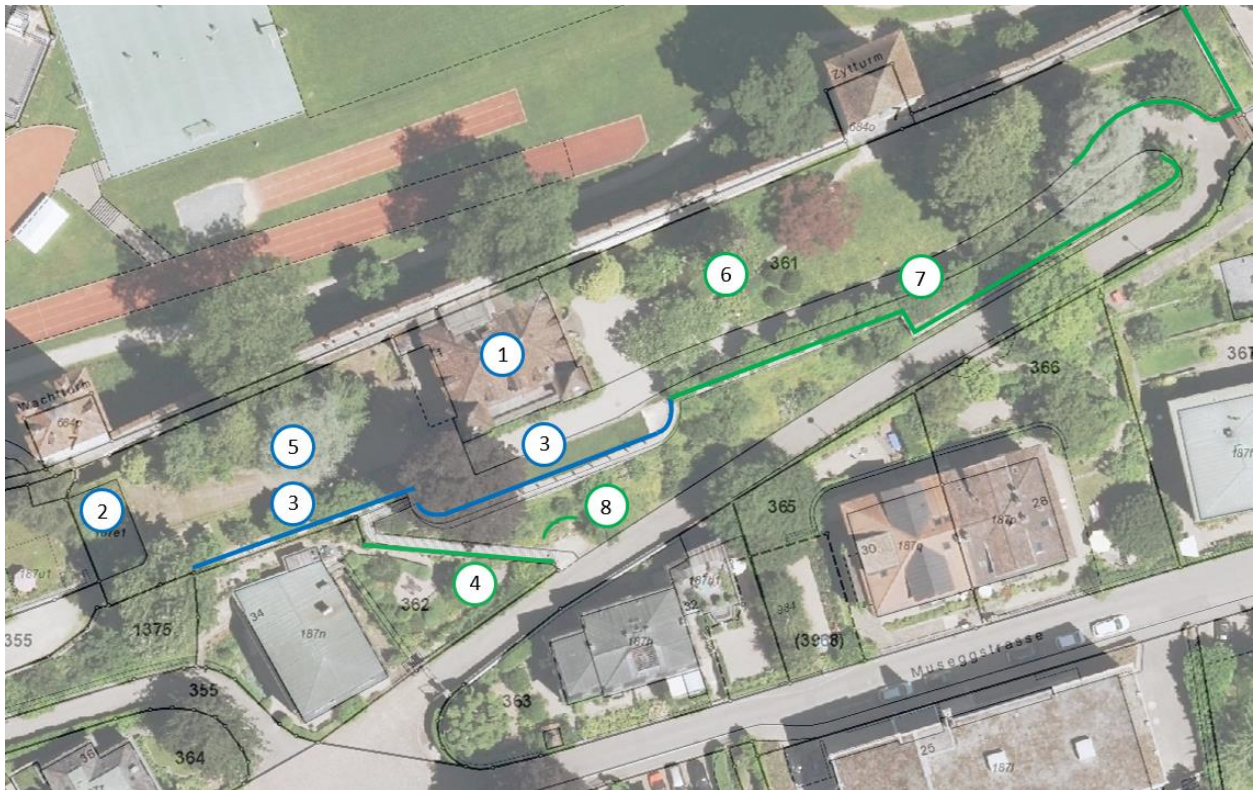


Abb. 1: Situationsplan

Legende

- | | |
|-----------------------------------|-------------------|
| 1 Hauptgebäude Villa Auf Musegg 1 | 5 Aussenraum West |
| 2 Remise | 6 Aussenraum Ost |
| 3 Stützmauer West | 7 Stützmauer Ost |
| 4 Treppe | 8 Grotte |

- Verwaltungsvermögen
- Öffentliche Anlage / öffentlicher Grund

3 Geschichte der Parkanlage

Würdigung der historischen Entwicklungsphasen

Die Villa und der Garten sind wichtige Zeitzeugen im Zusammenhang mit der starken Entwicklung des Tourismus in Luzern Ende des 19. Jahrhunderts. Die Bedeutung der Anlage ist umso grösser, als viele Hotelbauten und touristische Einrichtungen aus dieser Zeit in den Weltkriegsjahren verschwunden sind. Der Gletschergarten entstand in dieser Zeit im gleichen Geist und mit gleicher Bedeutung. Die Anlage Villa Auf Musegg ist ein wichtiges Gartendenkmal. Der Park steht auf der Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz des Internationalen Rates für Denkmalpflege (ICOMOS) und liegt in der Ortsbildschutzzone B.

Das Mittelalter

Ursprünglich stand auf dem Musegghügel ein mächtiger Eichenwald. Nach der Rodung des Waldes vor dem 14. Jahrhundert errichtete die Stadt im 14. und 15. Jahrhundert an dieser Stelle im Zuge der Stadterweiterung die über 800 m lange Museggmauer. Die Museggtürme wurden durch einfache Feldwege erschlossen.

Anlage als öffentliches Restaurant (1867–1883)

Aus der ersten Entwicklungsphase sind die Villa, die grosszügige Gartenanlage, die südlichen Stützmauern mit der langen Treppenanlage und die Grotte erhalten. Diese Elemente prägen die Gartenanlage noch heute wesentlich. Sie verleihen ihr an dieser einmaligen Aussichtslage ihren unverwechselbaren Charakter. Die Anlage wurde im Stil eines englischen Landschaftsparks angelegt. Aus dieser Zeit dürfte auch die alte Platane an der Ostseite stammen, die auf dem Segesserplan von 1869 eingezeichnet ist. Der Park mit seinen geschwungenen Wegen erstreckte sich damals von der Villa weit nach Westen bis zum Männliturm. Der Blick auf die Museggtürme war frei.

Anlage als private Villa (1883–1965)

Aus der zweiten wichtigen Entwicklungsphase sind heute vor allem die mächtigen Nadelbäume, einzelne Laubbäume und die Rosskastanienallee von grosser atmosphärischer Wirkung. Sie verleihen der Anlage ihren parkartigen Charakter. Die charakteristische Artenzusammensetzung und das Alter der Bäume haben einen hohen gestalterischen Wert. Leider sind in dieser Zeit viele qualitätsvolle Parkelemente aus der ersten Entwicklungsphase verloren gegangen. Der Park wurde im Sinne eines Privatgartens üppig bepflanzt. Die Topografie und das Wegesystem wurden mehrfach den Bedürfnissen der verschiedenen Besitzer des Privatgartens angepasst.

Anlage als öffentliche Parkanlage (ab 1965)

Dieser Entwicklungsphase ist eine deutliche Vereinfachung der Gartengestaltung in vielen Details zuzuschreiben. Glücklicherweise blieben das Wegesystem, die Grotte und die Mauern aus der Entstehungszeit erhalten. Dies gilt auch für die Topografie und die Rabatten.

Die Parkanlage befindet sich heute in einem sehr schlechten Zustand, und es bestehen zahlreiche Sicherheitsmängel. Die Grotte ist einsturzgefährdet, und die Treppe nebenan sowie diverse Mauern müssen dringend stabilisiert werden. Diverse Absturzsicherungen sind mangelhaft, und aufgrund der defekten Aussenbeleuchtung und der sanierungsbedürftigen Beläge ist die Stolpergefahr sehr gross. Ebenfalls in sehr schlechtem Zustand sind die Foundationsschicht und der Deckbelag der Zufahrtsstrasse.

4 Heutige Nutzung

Die gesamte Liegenschaft ist ein Ort von hohem öffentlichen Interesse. Der Garten der Villa mit seinem Schatten spendenden Baumbestand wird an heissen Sommertagen von Touristinnen, Touristen und der Bevölkerung stark frequentiert. Besonders im Sommer werden die schattigen Plätze in der Grünanlage und die herrliche Aussicht geschätzt. Der östlich an das Grundstück angrenzende Aussenraum und Park vor dem Schirmerturm, das Mariahilfmattli, wird im Volksmund Museggpärkli genannt.

Die Buvette «bistro mes amis», die seit dem Sommer 2021 in den Sommermonaten in Betrieb ist, hat viele neue Besucherinnen und Besucher in den Park gelockt. Um Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, sind die Mitarbeitenden von Sicherheit Intervention Prävention (SIP) nach Betriebschluss der Buvette regelmässig vor Ort. Sie machen die Parkbesuchenden auf die Nachtruhe aufmerksam, die dann meist eingehalten wird. Von der Quartierbevölkerung wird der Betrieb der Buvette grossmehrheitlich sehr positiv aufgenommen.

5 Bedürfniserhebung und Partizipation

Um dem historischen Wert der Villa Auf Musegg 1 im zukünftigen Betrieb gerecht zu werden, beauftragte Stadtgrün Luzern 2021 ein Landschaftsarchitekturbüro mit der Erarbeitung eines Parkpflegewerks. Die Nutzungsbedürfnisse der Bevölkerung wurden durch den Quartiervereins Luegisland eingebracht und in das Parkpflegewerk integriert. Beteiligt waren zudem der Verein Turmuhren im Zyturm Luzern, die Denkmalpflege des Kantons Luzern sowie Vertreterinnen und Vertreter verschiedener Dienstabteilungen der Stadt Luzern. Alle Beteiligten unterstützen die Sanierung der Parkanlage der Villa Auf Musegg 1. Das Parkpflegewerk diente als Grundlage für die Projektierung.

Im Rahmen des Projekts zur Gesamtanierung der Villa Auf Musegg 1 fand im Dezember 2022 eine Informationsveranstaltung zum aktuellen Projektstand für die direkt angrenzende Nachbarschaft statt. Zudem wurden damals die Medien vor Ort informiert.

6 Zukünftige Nutzung

Durch die Sanierung der Parkanlage und die ökologischen Aufwertungen wird die Lebens- und Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung sowie Gäste erhöht, und zudem wird durch die Wiederinstandstellung der Beleuchtung das Sicherheitsempfinden verbessert. Weiter wird der Park, soweit es die historische Anlage zulässt, barrierefrei, und die Kinder bekommen ein spannendes Angebot, z. B. in Form eines Lernpfades.

Wie im Rahmen der [Motion 250](#): «Villa Auf Musegg 1» gefordert, wird der Betrieb einer Buvette, wie sie seit Sommer 2021 besteht, weiterhin ermöglicht. Auch die neue Aussenraumgestaltung ändert nichts daran. Für den Fall, dass zukünftig im Erdgeschoss kein Restaurationsbetrieb realisiert wird, sind eine Buvette und die dadurch entstehenden Immissionen durch die Baurechtsnehmenden zu dulden. Sollte im Erdgeschoss ein Restaurationsbetrieb realisiert werden, ist der Weiterbetrieb der Buvette nicht zwingend. Während der Bauzeit ist der Betrieb der Buvette aufgrund der Bautätigkeiten voraussichtlich nicht möglich. Die Betreibenden werden rechtzeitig miteinbezogen.

7 Zielsetzungen

1. Die baufällige Parkanlage ist nachhaltig und zukunftsorientiert saniert, und die aktuell vorhandenen Sicherheitsmängel sind behoben.
2. Die historische Parkanlage bleibt öffentlich zugänglich und dient sowohl der Bevölkerung wie auch den Touristinnen und Touristen als attraktiver Lebens- und Aufenthaltsort und Quartiertreffpunkt.
3. Die Parkanlage ist im Sinne des städtischen Biodiversitätskonzepts (ökologischer Schwerpunkttraum «Musegg Hügel») naturnah gestaltet und bietet vielfältige Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten.
4. Für die Kinder werden in der Parkanlage niederschwellige und naturnahe Nutzungen angeboten.
5. Die künftige Nutzung schafft durch eine verbesserte Zugänglichkeit zum angrenzenden Museggpärkli einen Mehrwert und ist bezüglich Lärmemissionen und Verkehrsaufkommen quartierverträglich.
6. Die Sanierung richtet sich nach den Grundsätzen des Labels Grünstadt Schweiz und legt in besonderer Weise Wert auf die historisch wertvolle Parkanlage.
7. Mit der Sanierung wird eine gute Ausgangslage für eine zukünftige Baurechtsnehmerschaft geschaffen.

8 Denkmalschutz

Gemäss der Denkmalpflege des Kantons Luzern ist eine Unterschutzstellung der Parkanlage nur zusammen mit den Gebäuden möglich. Da zurzeit kein Sanierungsprojekt für die Gebäude vorliegt und die zukünftige Nutzung der Villa noch nicht geklärt ist, wird das von der Dienstabteilung Immobilien eingereichte Unterschutzstellungsgesuch von der Denkmalpflege des Kantons Luzern zurzeit zurückgestellt. Aus diesem Grund können für die vorgesehene Sanierung der Parkanlage keine Beiträge der Denkmalpflege beantragt werden.

9 Sanierungsmassnahmen

Vegetation

Der Park verfügt über einen wertvollen Baum- und Strauchbestand, der grösstenteils in gutem Zustand ist. Einzelne Bäume und Sträucher müssen aufgrund ihres schlechten Zustands entfernt werden und erhalten wo möglich einen Ersatz, welcher an die künftigen klimatischen Bedingungen angepasst ist. Unter den Bäumen sollen raumbildende und trittfeste Waldstauden angesiedelt werden. Die Pflanzbeete um die Villa werden mit mediterranen Kleingehölzen, Stauden und Gewürzkräutern bepflanzt. Die Rasenflächen werden in Richtung strapazierfähiger Blumenrasen weiterentwickelt und die Wiesenflächen mit weiteren Arten ergänzt. Die Artenvielfalt der Pflanzen wird in der gesamten Parkanlage erhöht.

Stützmauern und Treppen

Die Natursteinmauern und Treppen rund um die Villa Auf Musegg haben einen hohen gestalterischen Wert. Einige davon sind in einem sehr schlechten Zustand und werden deshalb saniert. Dabei werden die denkmalpflegerischen und ökologischen Belange berücksichtigt. Fehlende oder sanierungsbedürftige Absturzsicherungen und Tore werden restauriert oder ergänzt.

Die Zufahrtsstrasse wird südlich zu den benachbarten Grundstücken durch eine Stützmauer abgestützt. Anwohnende haben an der Informationsveranstaltung vom 20. Dezember 2022 auf mögliche Schwachstellen der Stützmauer hingewiesen. Aufgrund dieses Hinweises hat Stadtgrün 2023 einen Kurzbericht über den Zustand erstellen lassen. Gemäss diesem Bericht ist der Zustand aktuell intakt. Die Finanzierung einer allfälligen Sanierung muss von den Eigentümerinnen und Eigentümern der jeweiligen Grundstücke getragen werden. Diese Massnahme ist nicht Teil dieses Projekts.

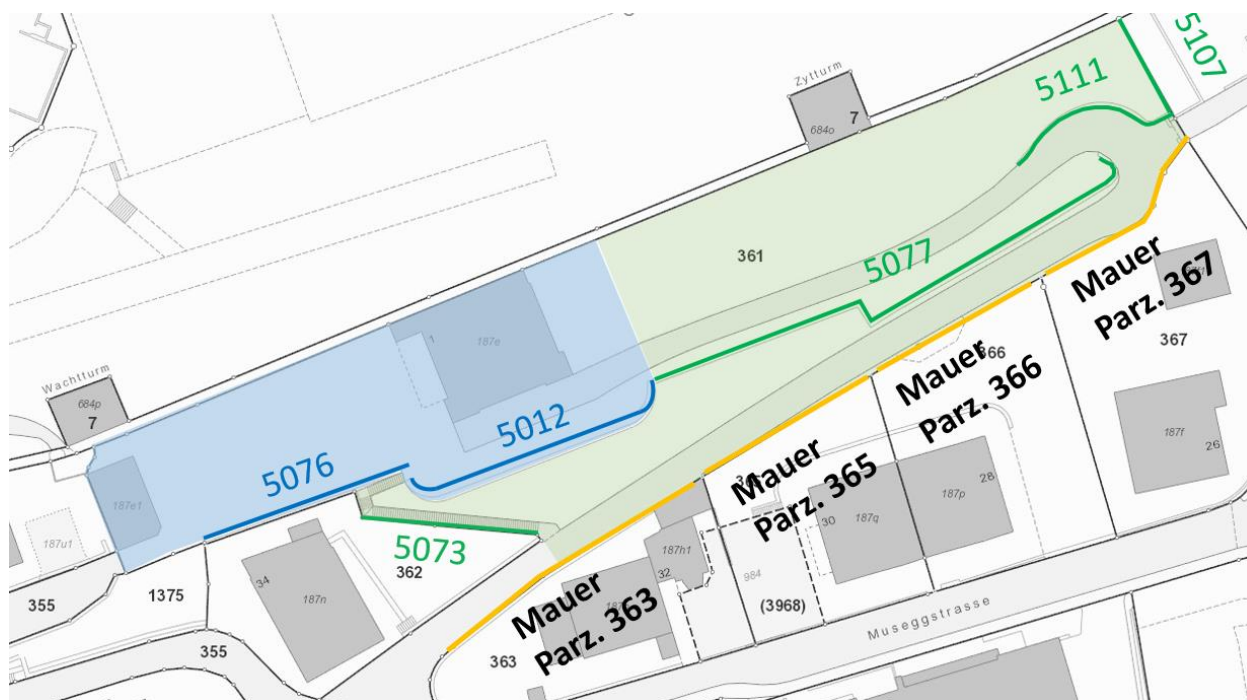


Abb. 2: Überblick Stützmauern

Grotte

Die Grotte aus dem Jahr 1870 ist ausserordentlich bedeutend und gilt als Pionierbau der damals in Mode kommenden Verwendung von künstlichen Grotten als Gartengestaltungselement. Die Gesteinsvielfalt bestehend aus Tuffstein, Karst und Kalksinterstücken (Tropfstein) ist im schweizweiten Vergleich aussergewöhnlich. Die Grotte befindet sich in einem baulich sehr schlechten Zustand, und es kommt immer wieder zu Steinausbrüchen. Die Wasserzufuhr zur Grotte ist nicht aktiv. Geplant ist eine statische Sicherung und Instandstellung der Grotte mit dem Ziel, das geschichtsträchtige Element der Parkanlage langfristig zu erhalten. Dabei werden ökologische Belange berücksichtigt.

Weitere gestalterische Objekte

Das sich im östlichen Teil des Parks befindende Wasserbecken bleibt bestehen. Das Betonbecken im Westen, welches heute nicht mit Wasser gefüllt ist, wird eingekiest und zu einem Sitzplatz für die Öffentlichkeit umgenutzt. Das Betonbecken direkt vor der Villa Auf Musegg wird gefüllt und als Kiesrasen ausgebildet.

Erschliessung und Zufahrtsstrasse

Aufgrund des schlechten Zustands wird die Zufahrtsstrasse inklusive Fundationskoffer neu erstellt. Als Deckbelag wird aufgrund des starken Gefälles wieder Asphalt eingesetzt. Die Strasse wird jedoch bis zur Kurve auf die minimale Strassenbreite von 3,5 m verschmälert. In Absprache mit der Denkmalpflege kann talseitig der Grasbelag mit Schotterrasen um zirka 50 cm verbreitert und somit entsiegelt werden. Das anfallende Strassenoberflächenwasser wird wie bisher gefasst, jedoch in mehrere Schächte der neu erstellten Meteorleitung eingeleitet. Eine Entwässerung über den Strassenrand würde zu Wasserdruck an der talseitigen Stützmauer führen und diese langfristig schädigen. In der Nähe der Buvette zwischen den Kastanienbäumen werden Veloabstellplätze für Parkbesuchende erstellt, da diese zurzeit fehlen.

Bodenbeläge

Die Kiesflächen des Parks werden saniert und wo möglich hindernisfrei gestaltet. Auch die heutigen unebenen, nicht hindernisfreien Natursteinplatten im Bereich der Remise werden entfernt und durch eine Reihenpflasterung ersetzt. Die Massnahmen wurden mit der Fachstelle Hindernisfrei Bauen Luzern und der Denkmalpflege abgesprochen. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Werkleitungen

Die bestehenden Werkleitungen rund um die Villa Auf Musegg 1 sind sanierungsbedürftig. Deshalb werden sie komplett ersetzt, soweit dies zum heutigen Zeitpunkt sinnvoll ist. Für Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen werden unter der Zufahrtsstrasse neue Leitungen bis nahe an das Gebäude erstellt. Die bestehenden Leitungen bleiben in Betrieb, bis die Gebäude saniert werden. Sobald klar ist, wo die Hausanschlüsse zu liegen kommen, werden die Werkleitungsanschlüsse erstellt. Zwar kommt es so zu einem erneuten Leitungsbau, dafür bleibt für die Sanierung der Villa und der Remise die maximale Flexibilität in der Planung vorhanden.

Die Feinverteilung der Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen erfolgt in Absprache mit der künftigen Baurechtsnehmerschaft. Die Kosten dafür sind bereits in diesem Vorhaben enthalten. Der Anschluss an die Gebäude ist Sache der Baurechtsnehmerschaft und bei Bedarf an zusätzlichen Werkleitungen gehen die Erstellungskosten zu deren Lasten.

Aussenbeleuchtung

Die gesamte Aussenbeleuchtung oberhalb der Stützmauer musste Anfang 2020 ausser Betrieb genommen werden, da die Isolation der Zuleitung Schäden aufweist. Für die neue Aussenbeleuchtung wird die Parkanlage mit neuen Elektroleitungen erschlossen. Die Standortwahl und die Art der Aussenbeleuchtung erfolgen abgestimmt auf das Beleuchtungskonzept der Museggmauer und ihrer Türme sowie unter Berücksichtigung der gestalterischen, ökologischen und energetischen Grundsätze des Plan Lumière. Wegen der besonderen ökologischen Bedeutung der Museggmauer und ihres Umfelds (v. a. Fledermäuse und weitere gebäudebewohnende Wildtierarten) kommt diesen Aspekten eine besondere Bedeutung zu. Die Beleuchtung wird nicht in die Kronen der Bäume montiert. Es wird eine zeitschalt- und licht-einfallgesteuerte und/oder bewegungsgesteuerte Beleuchtung eingesetzt.

Einrichtungen für Kinder

Die Parkanlage der Villa Auf Musegg 1 wird zurzeit von Kindern wenig genutzt. Aufgrund des Gartendenkmalwerts und der Nähe von verschiedenen Spielplätzen im Gebiet der Villa Auf Musegg wird auf die Erstellung eines Spielplatzes verzichtet. Ein Vorschlag für ein Angebot für Kinder in einer zurückhaltenden, jedoch trotzdem spannenden Form wird in der nächsten Projektphase erarbeitet und mit der Quartierarbeit besprochen. Denkbar ist ein Pfad oder Rundgang mit einzelnen Posten zum Thema Flora/Fauna.

Schadstoffe ausserhalb des Gebäudes

Da gemäss Kataster der belasteten Standorte keine Schadstoffe im Boden vermutet werden und sich die Aushubarbeiten auf die Werkleitungen beschränken, wird auf eine Bodenuntersuchung verzichtet. Untersucht wurde der Asphaltbelag der Museggstrasse im Bereich des unteren Zugangstors. Dieser Befund war negativ. Darauf basierend werden keine Schadstoffe im restlichen Asphaltbelag erwartet.

Öffentliche WC-Anlage

Wie im Rahmen der [Motion 250](#): «Villa Auf Musegg 1» gefordert, wird auf der Anlage eine genderneutrale öffentliche WC-Anlage gebaut. Die Baurechtsnehmerschaft hat in der Villa oder Remise den Platz für die Erstellung einer von der Stadt betriebenen öffentlichen WC-Anlage zur Verfügung zu stellen. Die Kosten für den Bau und den Betrieb der öffentlichen WC-Anlage gehen zulasten der Stadt Luzern und sind nicht im Sonderkredit für die Sanierung der Parkanlage enthalten.

10 Flächenzuordnung

Als öffentliche Sachen im Gemeingebrauch gelten der öffentliche Grund (bspw. Strassen und Plätze) und die öffentlichen Anlagen (Park- und Grünanlagen). Die Grundstücke im Verwaltungsvermögen dienen demgegenüber unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben und können nicht veräussert werden, ohne diese zu beeinträchtigen. Darunter fallen bspw. Schul- und Sportanlagen. Die Grundstücke im Finanzvermögen wiederum dienen nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben und können im Baurecht abgegeben werden (vgl. dazu Reglement über die Abgabe von stadteigenen Grundstücken vom 29. Juni 2017 [sRSL 9.4.1.1.1]), ohne diese zu beeinträchtigen.

In Übereinstimmung mit der ursprünglichen Nutzung als Kindergartenseminar befinden sich die Villa, die Remise und der westliche Teil der Anlage im Verwaltungsvermögen (im Sinne des öffentlichen Sachenrechts), wohingegen der östliche Bereich als Park- und Grünanlage eine öffentliche Anlage darstellt und damit dem Gemeingebrauch zur Verfügung steht. Da der westliche Teil der Parkanlage ebenfalls als Park- und Grünanlage für die Allgemeinheit zur Verfügung steht, soll die Flächenzuordnung dementsprechend vom Verwaltungsvermögen (im Sinne des öffentlichen Sachenrechts) zu einer öffentlichen Anlage angepasst werden. Die unten in der Darstellung blau eingefärbte Fläche (Verwaltungsvermögen im Sinne des öffentlichen Sachenrechts) wird neu, mit Ausnahme der rot eingekreisten Gebäude und der Museggmauer, grüne Fläche (öffentliche Anlage). Die für diese Zweckänderung nötige Öffentlicherklärung erfolgt analog dem Verfahren der Öffentlicherklärung von Strassen gemäss kantonalem Strassengesetz. Die Öffentlicherklärung der Fläche geschieht dabei durch die Publikation im vorliegenden B+A und ist im Antrag auf den Sonderkredit enthalten. Der Wechsel vom Verwaltungsvermögen zu einer öffentlichen Anlage erfordert keinen zusätzlichen formellen Entwidmungsbeschluss.

Von der Öffentlicherklärung der westlichen Parkanlage zu unterscheiden ist die noch vorzunehmende Entwidmung der Remise und der Villa im Sinne einer Überführung vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen. Diese Entwidmung ist nötig, damit eine Abgabe im Baurecht erfolgen kann. Da die ursprüngliche Widmung zum Verwaltungsvermögen im Jahr 1964 mit dem Zweck, die Fläche im Dienst der Öffentlichkeit zu nutzen, durch den Grossen Stadtrat erfolgt ist, fällt die Entwidmung wiederum in dessen Zuständigkeit (vgl. Art. 69 lit. f Ziff. 13 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999, GO: sRSL 0.1.1.1.1). Die Entwidmung zwecks Abgabe im Baurecht ist nicht Teil des Sanierungsprojekts und somit auch nicht Bestandteil des vorliegenden B+A. Sie wird in einem späteren Zeitpunkt dem Grossen Stadtrat unterbreitet.



Abb. 3: Entwidmung (Rot) sowie Öffentlicherklärung (von Blau – jedoch ohne Museggmauer – zu Grün)

11 Terminplan

	Teilphasen SIA 103	2024				2025				2026			
	B+A im Grossen Stadtrat												
41	Ausschreibung, Vergabeantrag												
51	Ausführungsprojekt												
52	Ausführung												
53	Inbetriebnahme Parkanlage												
	Werkleitungen zweite Etappe												
	Abschluss												

12 Finanzen und Folgekosten

12.1 Investitionskosten

Die Kostenermittlung erfolgte anhand der vorliegenden Bauprojektpläne mit zugehörigem Kostenvoranschlag. Die Preisbasis ist der Kostenvoranschlag vom Oktober 2023, inkl. 8,1 Prozent Mehrwertsteuer (Kostenstand: Bauprojekt, Stand Oktober 2023, NPK-Index Okt. 2020 = 100 Punkte). Die Kostengenauigkeit beträgt ±10 Prozent.

Beschrieb	Kosten (Fr. inkl. MWST)
1. Baukosten	1'250'000.–
Vorbereitungsarbeiten Fr. 210'000.– (Bestandsaufnahmen, Installationen, Sicherungen, Schutzmassnahmen, Abbrüche, Entsorgungen usw.)	
Tiefbauarbeiten Fr. 400'000.– (Terraingestaltungen, Zufahrtsstrasse, Randabschlüsse, Werkleitungen, usw.)	
Baumeisterarbeiten Fr. 350'000.– (Stützmauern, Treppen, Brüstungen usw.)	
Gartenbauarbeiten Fr. 290'000.– (Grotte, Kiesflächen, Bepflanzungen, Begrünungen, Einfriedungen, Ausstattungen, Beleuchtung usw.)	

Beschrieb	Kosten (Fr. inkl. MWST)
2. Honorare und technische Arbeiten	400'000.–
Honorare Fr. 280'000.– (Landschaftsarchitekt, Bauingenieur, Elektro- und Sanitärplaner usw.)	
Bauherrenleistungen Fr. 65'000.– (Projektleitung Stadtgrün)	
Übrige Kosten Fr. 55'000.– (Bewilligungen, Gebühren, Dokumentationen, Bauversicherung usw.)	
3. Unvorhergesehenes	90'000.–
5 Prozent der Baukosten, Honorare und technische Arbeiten (Altlasten, Zustand Stützmauern, zusätzlicher Fundationsersatz usw.)	
Gesamtkosten	1'740'000.–

In der Stellungnahme zur [Motion 250](#): «Villa Auf Musegg 1» werden die Kosten für die Sanierung der Parkanlage Auf Musegg 1 auf rund 1,1 Mio. Franken geschätzt. Der Betrag entspricht demjenigen, der in der Kostenaufstellung des Gesamtprojekts (siehe [B+A 33 vom 30. November 2022](#): «Villa Auf Musegg 1») dem Teilprojekt «Parkanlage» zugewiesen worden ist.

Da das Sanierungsvorhaben der Parkanlage nun herausgelöst und vorgezogen wird, fallen diverse Kosten anstatt bei der Position Hochbauten nun bei der Parksanierung an. Zudem zeigte sich, dass die ursprüngliche Kostenschätzung zu tief war. Ebenfalls zu einer geringen Kostensteigerung beigetragen hat die Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes von 7,6 auf 8,1 Prozent. Die gesamte Differenz von Fr. 640'000.– kommt folgendermassen zustande:

Leistungen	Differenz (in Fr.)	Begründung
Vorbereitungsarbeiten	100'000.–	Bestandsaufnahmen, Installationen, Sicherungen, Provisorien usw. waren mehrheitlich beim Hochbau eingerechnet.
Tiefbauarbeiten	190'000.–	Werkleitungen (Kanalisation, Frischwasser, Glasfaser, Elektrizität) waren mehrheitlich beim Hochbau eingerechnet.
Baumeisterarbeiten	150'000.–	Neues Gutachten und zusätzliche Sanierung Stützmauer Nr. 5076.
Gartenbauarbeiten	100'000.–	Ursprüngliche Kostenschätzung war zu tief. Beleuchtung war zudem mehrheitlich im Hochbau eingerechnet.
Honorare und technische Arbeiten	40'000.–	Zusätzliche Leistungen Landschaftsarchitektur, da neu Gesamtprojektleitung hier angesiedelt ist.
Übrige Kosten	55'000.–	Bewilligungen, Gebühren, Dokumentationen, Bauversicherung usw. waren im Hochbau eingerechnet.
Erhöhung Mehrwertsteuersatz	5'000.–	
Total Mehrkosten gegenüber Stellungnahme Motion 250	640'000.–	

12.2 Berechnung Gesamtbetrag

Planungs- und Ausführungskosten

a. Entwicklungs- und Umsetzungskosten

Die Planung der Sanierung der Parkanlage wurde integral im Rahmen des Gesamtprojekts vorgenommen. Vom bewilligten Kredit (Projektierung/Wettbewerb: I514011.02, Höhe Ausgabenbewilligung bei 0,72 Mio. Franken) wurden 0,64 Mio. Franken benötigt.

b. Investition

Bruttoinvestitionen	1,74 Mio. Franken
Abzüglich Investitionsbeiträge Bund, Kanton, Dritte	<u>0,00 Mio. Franken</u>
Nettoinvestitionen	<u>1,74 Mio. Franken</u>

Das Vorhaben ist als Gesamtprojekt I514011.03 im Aufgaben- und Finanzplan 2024–2027 enthalten. Neu wurde die Sanierung der Parkanlage aus dem Gesamtprojekt herausgelöst und eine neue Kreditnummer I414220.01 eröffnet. Geplant sind Investitionsausgaben in den Jahrestanchen wie folgt: 2024: 0,1 Mio. Franken, 2025: 1,54 Mio. Franken, 2026: 0,1 Mio. Franken.

12.3 Folgekosten

Die Sanierung der Parkanlage löst keine Mehraufwände im Betrieb und Unterhalt aus. Aus den in Kapitel 9 genannten Massnahmen zur Sanierung der Parkanlage Villa Auf Musegg 1 ergeben sich jährlich wiederkehrende Folgekosten im Umfang von rund 0,1 Mio. Franken, aufgeteilt auf die folgenden Positionen:

Nutzungsdauer: 40 Jahre	Bisher:	Neu:
Kapitalfolgekosten (Abschreibung/Verzinsung)	0,0 Mio. Franken	0,1 Mio. Franken
Total Folgekosten	<u>0,0 Mio. Franken</u>	<u>0,1 Mio. Franken</u>

Die höheren Folgekosten von 0,1 Mio. Franken belasten das entsprechende Globalbudget des Tiefbauamts der Stadt Luzern.

12.4 Kreditrecht und zu belastendes Konto

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag sollen für das Projekt «Sanierung Parkanlage Auf Musegg 1» Gesamtausgaben in der Höhe von insgesamt 1,74 Mio. Franken bewilligt werden. Freibestimmbare Ausgaben von mehr als Fr. 750'000.– hat der Grosse Stadtrat durch einen Sonderkredit zu bewilligen (§ 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016, FHGG; SRL Nr. 160, in Verbindung mit Art. 69 lit. b Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999, GO; sRSL 0.1.1.1.1). Sein Beschluss unterliegt nach Art. 68 lit. b Ziff. 2 GO dem fakultativen Referendum.

Die mit dem beantragten Sonderkredit zu tätigen Aufwendungen sind dem Fibukonto 5030.05, Projekt I414220.01, zu belasten.

13 Politische Würdigung

Das Grundstück Villa Auf Musegg 1 steht an einem Ort mit einer bestechend schönen Aussicht an der weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Museggmauer. Die Parkanlage soll deshalb auch zukünftig öffentlich zugänglich sein, damit die Bevölkerung das Ambiente dieses historischen Orts geniessen kann.

Aus den vorangehenden Ausführungen geht hervor, dass sich die Parkanlage in einem sehr schlechten Zustand befindet. Damit der Zerfall der historischen Gartenelemente gestoppt werden kann, erachtet der Stadtrat eine zeitnahe Umsetzung der Massnahmen als essenziell.

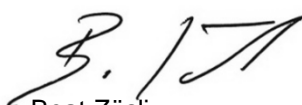
Aus dem Verlauf der politischen Diskussion des [B+A 33 vom 30. November 2022](#): «Villa Auf Musegg 1: Gesamtsanierung. Sonderkredit für die Ausführung» lässt sich schliessen, dass der Antrag abgelehnt wurde, weil im Grossen Stadtrat keine Einigkeit über die Nutzung der Gebäude herrschte und eine Lösung nicht in Sicht ist. Die Nutzung der Parkanlage als öffentliche Anlage war jedoch zu keiner Zeit bestritten. Dies und der dringende Sanierungsbedarf veranlassten den Stadtrat, die Sanierung der Parkanlage als separates Projekt aus dem bisherigen Vorhaben herauszulösen und mit vorliegendem B+A die Umsetzung zu beantragen.

Die aufgezeigten Sanierungsmassnahmen beinhalten im Wesentlichen die Massnahmen, die bereits im B+A 33 aufgezeigt wurden. In ihrer Gesamtheit sorgen die Massnahmen dafür, dass die Parkanlage Villa Auf Musegg 1 zukünftig als attraktiver Aufenthaltsort, Begegnungszone und Treffpunkt dient. Die naturnahe Gestaltung bietet zudem Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

14 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, für die Sanierung der Parkanlage Villa Auf Musegg 1 einen Sonderkredit von 1,74 Mio. Franken zu bewilligen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 29. November 2023



Beat Züsli
Stadtpräsident



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 43 vom 29. November 2023 betreffend

Sanierung Parkanlage Villa Auf Musegg 1 – Sonderkredit für die Bauausführung,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 68 lit. b Ziff. 2 und Art. 69 lit. b Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Für die Sanierung der Parkanlage Villa Auf Musegg 1 wird ein Sonderkredit von 1,74 Mio. Franken bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 1. Februar 2024

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Jules Gut
Ratspräsident



Michèle Bucher
Stadtschreiberin