



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 15. Februar 2017 (StB 88)

B+A 5/2017

### **Neunutzung und Gesamtsanierung Am-Rhyn-Haus**

**Vom Grossen Stadtrat  
beschlossen am  
11. Mai 2017**

## Bezug zur Gesamtplanung 2017–2021

### Allgemeine Verwaltung

**Fünfjahresziel 0.2** Die Stadtverwaltung ist fit für künftige Herausforderungen, hat ihre Organisation weiterentwickelt und die entsprechenden Kompetenzen und Strukturen dafür aufgebaut. Sie erfasst die Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden und richtet sich darauf aus.

### Volkswirtschaft

**Fünfjahresziel 8.3** Die Stadt erstellt eine Nutzungsstrategie im Rahmen des „Forums Attraktive Innenstadt“.

### Projektplan

I09019 Am-Rhyn-Haus, Neunutzung



## Übersicht

Seit der Zusammenlegung des Picasso-Museums mit der Donation Rosengart im Jahre 2008 gilt es, das Am-Rhyn-Haus einer neuen Nutzung zuzuführen und in diesem Zusammenhang das Gebäude einer Gesamtsanierung zu unterziehen. Vieles ist in diesen acht Jahren geschehen, um die geeignete Nutzung für das historisch wertvolle Gebäude bestimmen zu können. In der Wahrnehmung der Bevölkerung hat sich in dem leer stehenden Gebäude jedoch nicht viel getan. Der Stadtrat will dies ändern und das Haus der Öffentlichkeit zurückgeben.

Mittels einer neuen und belebenden Nutzung soll die Stellung des Am-Rhyn-Hauses als Einheit mit dem Rathaus der Stadt Luzern im attraktiven Mittelpunkt der historischen Altstadt gestärkt werden.

Die Ziele des Stadtrates sind:

- Nachhaltiger Substanzerhalt
- Optimierte Zugänglichkeit
- Bessere Wirtschaftlichkeit

Damit das Haus öffentlich und breit genutzt werden kann, sollen nutzungsunabhängige und nutzungsabhängige Massnahmen umgesetzt werden. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag werden Konzept und Massnahmen dargelegt und dem Grossen Stadtrat der dazu erforderliche Kredit in der Höhe von 6,01 Mio. Franken beantragt.

Der vorliegende Bericht und Antrag stützt sich auf eine Bestands- und Zustandsanalyse, die die folgenden Ergebnisse lieferte:

- Nutzungsunabhängiger Sanierungsbedarf → hoher bestehender Bedarf zum reinen Erhalt der kunsthistorisch wertvollen Substanz des Gebäudes und seiner Ausstattung
- Nutzungsabhängiger Sanierungsbedarf → Sanierungsmassnahmen, die die Grundlage zur Umsetzung des neuen Nutzungskonzepts bzw. die Grundlage für jegliche Art künftiger Nutzung darstellen
- Nutzungskonzept → Vorschlag und Empfehlung einer dem hohen denkmalpflegerischen Wert des Gebäudes, seiner Substanz und Ausstattung sowie seiner Bedeutung für die Stadt Luzern gerecht werdenden Nutzung

Der Analysebericht mit dem Raumbuch (detaillierte Beschreibung der Oberflächen und Materialien jedes einzelnen Raums) ist unter [www.stlu.ch/wtj8](http://www.stlu.ch/wtj8) einsehbar.

Ebenfalls wird mit vorliegendem Bericht und Antrag die Notwendigkeit der behindertengerechten Erschliessung des Am-Rhyn-Hauses aufgezeigt. Es ist beabsichtigt, im Rahmen der Gesamtsanierung zugunsten der besseren Zugänglichkeit auch den Einbau eines Aufzugs vorzunehmen. Die Kosten für den Lift belaufen sich auf Fr. 651'000.– und sind im Kredit enthalten. Die Gesamtkosten wurden auf Grundlage des aufgezeigten und geplanten Ablaufs ermittelt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Denkmalpflegerische Würdigung</b>	<b>6</b>
<b>2 Ausgangslage</b>	<b>7</b>
2.1 Grundlagen	7
2.2 Bestehende Nutzungen	9
2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen	10
2.3.1 Bestehende Verträge	10
2.3.2 Verordnung über die Vermietung von Räumlichkeiten im Rathaus, im Am-Rhyn-Haus und in der Kornschütte	12
2.3.3 Denkmalschutz	12
2.4 Betriebliche Notwendigkeiten	12
<b>3 Bestands- und Zustandsanalyse</b>	<b>15</b>
3.1 Auftrag	15
3.2 Ergebnisse	15
3.2.1 Analyse Bausubstanz	15
3.2.2 Analyse Möblierung	17
3.2.3 Analyse Abhängigkeiten	17
3.2.4 Analyse Nutzungspotenzial	19
<b>4 Nutzungsunabhängige Massnahmen zum Substanzerhalt</b>	<b>20</b>
4.1 Statische Massnahmen	20
4.2 Haustechnische Massnahmen	21
4.3 Innenausbau	21
4.4 Möblierung, Ausstattung, Bilder	22
<b>5 Künftige Nutzung</b>	<b>22</b>
5.1 Bauliche Ausgangslage	23
5.2 Öffentliches Interesse	24
5.3 Zukünftige Nutzung	25
5.3.1 Nutzung Hinterhaus (reusseitig)	26
5.3.2 Nutzung Vorderhaus (Seite Furrengasse)	26
5.4 Nutzungsabhängige bauliche Massnahmen	34
5.4.1 Bauliche/haustechnische Massnahmen	34

5.4.2	Sicherheit und Brandschutz	34
5.4.3	Behindertengerechte bzw. hindernisfreie Erschliessung	34
5.4.4	Massnahmen an der Möblierung und Ausstattung	35
5.5	Bewirtschaftung	36
5.6	Umgang mit den Leihgaben und Legaten	36
<b>6</b>	<b>Vergabe/Vermietung</b>	<b>37</b>
6.1	Umgang mit bestehenden und neuen Vertragsverhältnissen	37
6.2	Hinterhaus	37
6.3	Vorderhaus	38
<b>7</b>	<b>Kostenübersicht / Schätzung des Finanzbedarfs</b>	<b>38</b>
7.1	Kostenschätzung	38
7.1.1	Allgemeine Hinweise	38
7.1.2	Denkmalpflegerische Aspekte	38
7.1.3	Nicht berechnete Positionen	39
7.1.4	Unvorhergesehenes/Reserven	39
7.1.5	Kostenvoranschlag mit Kostengenauigkeit +/-15 Prozent (SIA)	40
7.2	Finanzierung	42
<b>8</b>	<b>Termine</b>	<b>43</b>
<b>9</b>	<b>Übersicht Finanzen und Folgekosten</b>	<b>44</b>
9.1	Kostenübersicht	44
9.2	Investitionsrechnung	44
9.3	Jährlich wiederkehrende Folgekosten und Einnahmen	44
<b>10</b>	<b>Kreditrechtliche Zuständigkeit und zu belastendes Konto</b>	<b>46</b>
<b>11</b>	<b>Postulate</b>	<b>46</b>
<b>12</b>	<b>Antrag</b>	<b>48</b>
<b>Anhang</b>		
Bestehende Nutzungen – Grafische Übersicht		

## **Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **1 Denkmalpflegerische Würdigung**

Das Am-Rhyn-Haus sowie das Rathaus sind als Objekte von nationaler Bedeutung eingestuft. Das Rathaus ist samt historischem Inventar und das Am-Rhyn-Haus als ganzes Gebäude samt Ausstattung unter Schutz gestellt.

Vorderhaus und Hinterhaus des Am-Rhyn-Hauses sind als Vertreter unterschiedlicher Stilepochen in ihrem architektonischen Ausdruck grundsätzlich voneinander verschieden. Das gilt sowohl für die äussere Erscheinung als auch für die Ausgestaltung der Innenräume. Die Entwicklung des Am-Rhyn-Hauses zeichnet sich dadurch aus, dass die grossen Bauereignisse nicht die gesamte Liegenschaft betrafen, sondern sich jeweils auf einen der beiden Hausteile beschränkten.

Mit dem Vorderhaus an der Furrengasse entstand 1616 bis 1618 eine der kunstgeschichtlich wichtigsten Luzerner Profanbauten im Stil der Renaissance, welche als Einzige der Stadt bis heute ganz erhalten blieb.

Das reussseitige Hinterhaus wurde 1707 bis 1710 weitgehend neu erbaut und 1785/1786 im damals zeitgemässen Louis-XVI-Stil fast vollständig neu ausgestattet. Aufgrund seiner besonderen historischen Nutzungsstruktur sowie der fast vollständig erhaltenen Louis-XVI- und Empire-Ausstattung auf allen drei Wohnetagen kommt dem Hinterhaus des Am-Rhyn-Hauses eine hohe kunst- und kulturgeschichtliche Bedeutung zu.<sup>1</sup>

Als Grundlage für die denkmalpflegerische Beurteilung der künftigen Nutzungskonzepte und deren Auswirkungen auf die historische Bausubstanz wurden zwei Inventare erarbeitet.

Das Einzelobjekt-Inventar gibt detailliert Auskunft über die baugeschichtliche Entwicklung der Gebäude und das Alter der heute vorhandenen Bau- und Ausstattungssubstanz.

Im Inventar Gesamtmobiliar wurden über 500 Objekte (Gemälde, Uhren, Möbel usw.) aufgenommen und aus kunsthistorischer Sicht hinsichtlich ihrer Bedeutung im Zusammenhang mit dem Am-Rhyn-Haus bewertet.

Eine für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Nutzungsveränderungen auf die Bau- und Ausstattungssubstanz notwendige, umfassende Würdigung ist im Bericht B 43/2010: „Am-Rhyn-Haus: Entwicklungskonzept“ enthalten.

---

<sup>1</sup> Tiziani Marco, ibid AG Winterthur: „Einzel-Objektinventar“ und „Würdigung Am-Rhyn-Haus Furrengasse 21“, Winterthur 2009, S. 53.

## 2 Ausgangslage

Bis ins Jahr 2008 war im Vorderhaus des Am-Rhyn-Hauses die Ausstellung des Picasso-Museums untergebracht. Seit dessen Zusammenlegung mit der Donation Rosengart steht das direkt mit dem Rathaus verbundene Gebäude weitgehend leer.

Für die Entwicklung möglicher Neunutzungen wurde eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe unter der Führung der Dienstabteilung Immobilien eingesetzt, die verschiedene Nutzungsideen aufgenommen und diskutiert hat.

Auf Grundlage der Ergebnisse wurde dem Grossen Stadtrat mit Bericht B 43/2010: „Am-Rhyn-Haus: Entwicklungskonzept“ vom 20. Oktober 2010 eine generelle Richtung vorgeschlagen, welche von diesem zustimmend zur Kenntnis genommen wurde.

Das vorliegende Entwicklungskonzept soll weitergeführt werden. Es sollen eine konkrete und detaillierte Nutzungslösung und ein Betriebskonzept erarbeitet werden, welches sowohl für das Vorder- wie auch das Hinterhaus die Rahmenbedingungen darlegt und konkrete Aussagen zu den Investitions- und Betriebskosten sowie deren Finanzierung macht.

Um die bisherigen Annahmen zu verifizieren und detailliertere Aussagen zum bautechnischen Zustand von Gebäude und Ausstattung, zu den denkmalpflegerisch zulässigen Eingriffen bzw. zur möglichen Eingriffstiefe, zur Leistungsfähigkeit des Gebäudes, zum eigentlichen Sanierungsbedarf sowie zur Bedeutung und Bindung durch das vorhandene Inventar zu erhalten, wurde 2014 dem Planungsbüro A6 Architekten aus Buttisholz der Auftrag erteilt, bei der Entwicklung eines Sanierungskonzepts und einer Nutzungsstrategie mit folgendem Inhalt mitzuwirken (vgl. Kapitel 3):

- Bestands- und Zustandsanalyse
- Erarbeitung eines Sanierungs- und Restaurierungskonzepts einschliesslich Kosten
- Aufzeigen von Nutzungsszenarien
- Erarbeitung einer Umsetzungsstrategie

Im vorliegenden Bericht und Antrag sollen die Vorgehensweise sowie die Ergebnisse der Analyse und des neuen Nutzungskonzepts zusammengefasst vorgestellt werden.

### 2.1 Grundlagen

#### **B 43/2010: „Am-Rhyn-Haus: Entwicklungskonzept“**

Die mit Bericht B 43/2010 sehr detailliert beschriebene Ausgangslage für die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts hat auch heute als Grundlage für die Bestimmung der zukünftigen Nutzung noch fast uneingeschränkt Gültigkeit. Darum wird im Folgenden auf die seinerzeit ausführlich behandelten Punkte in zusammenfassender Form eingegangen.

Im Bericht wurden 14 Nutzungsideen, deren finanzielle und betriebliche Auswirkungen, deren Auswirkungen auf bestehende vertragliche Bindungen sowie deren Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken intensiv beleuchtet. Am Schluss steht ein favorisiertes Nutzungskon-

zept, welches vorsieht, dass das Am-Rhyn-Haus wegen seiner historischen, kulturellen und gesellschaftlichen Bedeutung sowie seiner Verbindung zum Rathaus mindestens teilweise öffentlich zugänglich sein soll. Ein anderer Teil der Räume soll dem Markt zur Verfügung gestellt werden und der Stadt somit Erträge erwirtschaften.

Im Bericht B 43/2010 wird auch festgestellt, dass die zentrale und vermeintlich attraktive Lage inmitten der Altstadt sowie der hohe denkmalpflegerische Wert des Am-Rhyn-Hauses für verschiedene Nutzungen gleichermaßen einschränkend sind.

Zudem weist der Bericht darauf hin, dass die Sanierung der Liegenschaft zwar finanzielle Investitionen der öffentlichen Hand erfordert, jedoch nicht vergessen werden darf, dass auch die stark unternutzte Liegenschaft erhebliche Betriebs- und Sanierungskosten generiert. Der Bericht wurde vom Parlament zustimmend zur Kenntnis genommen.

#### **Studienkredit für die Erarbeitung der erforderlichen Grundlagen / Studienauftrag**

Der Studienkredit in Höhe von Fr. 180'000.– für die Konkretisierung der Nutzungslösung und für die Erarbeitung des Sanierungs- und Betriebskonzepts wurde vom Stadtrat am 13. Juni 2012 bewilligt. Die Ausschreibung für die Bestands- und Zustandsanalyse erfolgte im Herbst 2014. Im Dezember 2014 konnte der entsprechende Auftrag vergeben werden.

#### **Statische Sicherungsmassnahmen**

Als im Rahmen der genannten Bestands- und Zustandsanalyse die starken Senkungen im östlichen Teil des reussseitigen Hinterhauses untersucht wurden, traten bedeutende statisch-konstruktive Mängel ans Licht. Die Tragsicherheit nach geltender SIA-Norm war nicht mehr gewährleistet. Im April 2016 musste für umgehende statische Sicherungsmassnahmen um einen Kredit gestützt auf Art. 60 Abs. 2 lit. b der Gemeindeordnung (GO) von Fr. 1'225'500.– nachgesucht werden.

Die Massnahmen der anstehenden Gesamtsanierung bauen auf diesen vorgezogenen statischen Sofortmassnahmen auf. Infolge der erforderlichen Sondierungen, Abklärungen und Kostenberechnungen war der Wissensstand um die erforderlichen Sanierungsmassnahmen so hoch, dass es sinnvoll schien, auf diesem Niveau die Planung für die Gesamtsanierung voranzutreiben.

#### **Parlamentarische Vorstösse**

- Postulat 277, Edith Lanfranconi-Laube namens der G/JG-Fraktion vom 3. Mai 2007: „Stadtmuseum im Am-Rhyn-Haus“ (am 24. Januar 2008 vom Grossen Stadtrat überwiesen),
- Postulat 347, Rolf Hilber namens der CVP-Fraktion vom 10. Dezember 2007: „Frisches Leben in alten Räumen“ (am 24. Januar 2008 vom Grossen Stadtrat überwiesen) sowie
- Postulat 394, Trudi Bissig-Kennel namens der FDP-Fraktion vom 21. April 2008: „Die Politik braucht Räume der Stadt“ (am 18. Dezember 2008 vom Grossen Stadtrat überwiesen).

## 2.2 Bestehende Nutzungen

Auch bei den bestehenden Nutzungen haben die Ausführungen aus dem Bericht B 43/2010 noch überwiegend Bestand.

### Vorderhaus

In den Untergeschossen sind die Technik- und Lagerräume sowie die WC-Anlagen des Restaurants Rathaus Brauerei untergebracht.

Die Sala Terrena im Erdgeschoss und der Festsaal im 3. Obergeschoss werden sporadisch für Apéros und Empfänge genutzt.

Seit 2012 stellt die Stadt Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss für die temporäre Nutzung durch die Rathaus Brauerei Luzern AG zur Verfügung. Der Vertrag wurde über eine feste Dauer bis 31. Dezember 2018 abgeschlossen.

Die Räume im 2. Obergeschoss stehen seit der Schliessung des Picasso-Museums überwiegend leer. Nur sehr selten nutzt die Stadt die Räume für eigene Besprechungen.

Das Dachgeschoss ist an die Zunft zu Safran (Archiv) und die Gesellschaft Fidelitas Lucernensis (Office und WC-Anlagen) vermietet.

### Hinterhaus

Im Untergeschoss auf Ebene Reussquai sind seit vielen Jahren die Gaststuben und die Nebenräume des Restaurants Rathaus Brauerei beheimatet. Bis anhin hat die Rathaus Brauerei Luzern AG die Räumlichkeiten von der Stadt Luzern gemietet und zur Bewirtschaftung weiterverpachtet. Zum Ende des Jahres 2016 übernahm die Mieterin den Betrieb der Gastronomie und wird diese fortan unter dem Namen Gambrinus Gastronomie AG selber führen. Aus diesem Anlass erhielten die Räumlichkeiten mittels umfangreicher Umbauarbeiten nach denkmalpflegerischen Auflagen nach aussen und innen ein neues Gesicht. Neben Massnahmen an der Fassade, in der Küche und den Gasträumen wurden auch die WC-Anlagen für die Restaurantgäste erneuert. In diesem Zusammenhang beantragte die Mieterin bei der Stadt eine vorzeitige Verlängerung ihres Mietverhältnisses. Mit Zusatzvereinbarung vom 20. Juli 2016 wurde der bestehende Mietvertrag bis zum 30. September 2030 verlängert. Die Vereinbarung enthält eine Verlängerungsoption um weitere zehn Jahre.

Darüber hinaus wird das Hinterhaus in erster Linie für Repräsentationsanlässe des Stadtrates genutzt. Diese Art der Nutzung ist aufgrund des schlechten baulichen Zustands der Räume und vor allem des Mobiliars bereits seit längerem nur noch sehr eingeschränkt möglich.

Verschiedene Räume sind als Gedenkzimmer den Luzerner Persönlichkeiten Kuno Müller, Cécile Lauber, Anton von Segesser und Carl Spitteler gewidmet. Die entsprechenden Exponate wurden der Stadt leiht oder geliehen. Anna Am Rhyn-Pfyffer vererbte 1965 der Stadt Luzern das historische Mobiliar und die Ausstattung des Am-Rhyn-Hauses.

Die Officeküche im 1. Obergeschoss sowie ein Raum im Erdgeschoss stellen bis anhin die einzige gastronomische Lager- und Bereitstellungsinfrastruktur des Rathausbetriebs dar. Der geplante Umbau der Küche in der Kornschütte kann diesbezüglich nur wenig Entlastung schaffen. Dies macht sich vor allem bei Anlässen bemerkbar und erfordert einen erheblichen Mehraufwand bei den Mitarbeitenden des Rathauses.

Im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss sind die Kleider- und Materiallager der Zunft zu Safran sowie deren Umkleieräume eingemietet.

### **Rathaus**

In der Kornschütte im Erdgeschoss finden in erster Linie öffentliche und private Ausstellungen und Veranstaltungen statt. Die Nachfrage ist grösser, als es das Angebot und die vorhandene Infrastruktur (Küche, WC-Anlagen) erlauben. Ein Nebenraum steht der ewl als Trafostation zur Verfügung.

Im Geschoss unter der Kornschütte befinden sich die angemieteten Räume des Restaurants Rathaus Brauerei sowie Mietflächen der Friedli Früchte-Gemüse AG und der Swisscom.

Die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss werden intensiv und prioritär für den Parlamentsbetrieb und für Ziviltrauungen genutzt. Ein Ausbaupotenzial für die Nutzungen besteht nicht, da sich aus feuerpolizeilichen Gründen maximal 100 Personen gleichzeitig in diesem Geschoss aufhalten dürfen. Das Rathausbüro und das Archiv des Rathauses sind ebenfalls auf diesem Geschoss untergebracht.

Im 3. Obergeschoss befindet sich die Wohnung der Betriebsleitung; im unbeheizten Teil sind die Lagerräume für das Rathaus und die Umkleieräume der Zunft zu Safran.

Im Anhang sind die vorhandenen Nutzungen geschossweise grafisch dargestellt.

## **2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **2.3.1 Bestehende Verträge**

Die Stadt ist rechtlich an eine Anzahl verschiedener Verträge und Vereinbarungen gebunden. Die Inhalte der unterschiedlichen Dokumente müssen bei einer neuen Nutzung berücksichtigt werden.

#### **Mietverträge/Vertragspartner (Am-Rhyn-Haus und Rathaus):**

- Rathaus Brauerei Luzern AG
  - Räumlichkeiten des Am-Rhyn-Hauses und des Rathauses, Restaurant mit Arkade, aktuell verlängert bis 30. September 2030 mit Verlängerungsoption bis zum 30. September 2040
  - Büroräume Am-Rhyn-Haus 1. Obergeschoss Vorderhaus, Laufzeit bis 31. Dezember 2018

- Zunft zu Safran Luzern  
Estrichanteil Vorderhaus, Dachräume Hinterhaus, Laufzeit unbefristet
- Fidelitas Lucernensis  
Gesellschaftslokalitäten im Rathaus, Küche und WC Dachgeschoss Vorderhaus, unbefristet
- Barbara Brunner, Betriebsleiterin Rathaus/Am-Rhyn-Haus  
Dienstwohnung Rathaus, Laufzeit unbefristet
- Friedli Früchte-Gemüse AG  
Verkaufsfläche Arkade (Seite Rathautreppe), Laufzeit unbefristet
- Swisscom Immobilien AG  
Telecom-Raum UG (neben Friedli Früchte-Gemüse AG), Laufzeit unbefristet
- Raumnutzung durch ewl, vertragslos

Für eine Übersicht über die Mieteinnahmen vgl. Kapitel 9 Übersicht Finanzen und Folgekosten.

### **Legate und Schenkungen**

Im Am-Rhyn-Haus (Hinterhaus) befindet sich eine grosse Anzahl Gegenstände aus Legaten, Leihgaben/Gebrauchsliehen und Stiftungen. Zum Teil wurden die Gegenstände genutzt, um entsprechende Gedenkzimmer einzurichten.

Legate:

- Anna Am Rhyn-Pfyffer, Hausrat Am-Rhyn-Haus  
Mit der Letztwillensverfügung vom 20. November 1958 hat Anna Maria Am Rhyn-Pfyffer der Stadtgemeinde den Grossteil ihres Hausrates mit der Auflage vermacht, dass alle Gegenstände im Am-Rhyn-Haus bleiben müssen und nicht veräussert oder in einem anderen Haus aufgestellt oder aufbewahrt werden dürfen.
- Johanna Müller-Schmied, Kuno-Müller-Gedenkzimmer  
Kuno Müller erhielt 1957 den Innerschweizer Kulturpreis. Mit der Letztwillensverfügung vom 23. Oktober 1974 hat Johanna Müller-Schmied der Stadt Luzern Möbel, Bücher usw. vermacht. Damit verbunden ist die Auflage, mit diesem Mobiliar im Am-Rhyn-Haus ein Kuno-Müller-Gedenkzimmer einzurichten.

Leihgaben/Gebrauchsliehe:

- Dr. med. Ludwig von Segesser-Glutz, Dr.-Philipp-Anton-von-Segesser-Stube  
Dr. Philipp Anton von Segesser (1817–1888) war ein Schweizer Politiker und Historiker. Der Von-Segesser-Familienverband hat gemäss Vertrag vom 26. August 1980 der Stadt Luzern Gegenstände für die Einrichtung einer Dr.-Philipp-Anton-von-Segesser-Stube im Am-Rhyn-Haus verliehen.  
Die Gegenstände müssen gepflegt und in dem Zustand erhalten werden, wie diese im Jahre 1980 übernommen wurden. Die Gebrauchsliehe kann jederzeit vom Von-Segesser-Familienverbund widerrufen werden, bzw. die Stadt kann das Vertragsverhältnis auflösen und die Gegenstände an die Verleiher zurückgeben.
- Hedwig Lauber, Prof. Anselm Lauber, Cécile-Lauber-Gedenkzimmer  
Cécile Lauber (1887–1981) war eine Schweizer Schriftstellerin aus Luzern. Sie erhielt neben vielen anderen Auszeichnungen ebenfalls den Innerschweizer Kulturpreis (1969).

Im Jahre 1985 haben die Erben von Cécile Lauber der Stadt Luzern verschiedene Gegenstände (Bilder, Fotos usw.) überlassen, um im Am-Rhyn-Haus ein Cécile-Lauber-Gedenkzimmer einzurichten. Die Verleiher haben das Recht, die Gegenstände jederzeit zurückzufordern, bzw. die Stadt kann das Vertragsverhältnis auflösen und die Gegenstände den Erben zurückgeben.

Stiftung:

- Carl-Spitteler-Stiftung Luzern, Fritz Schaub, Carl-Spitteler-Archiv  
Carl Friedrich Georg Spitteler (1845–1924) war ein Schweizer Dichter und Schriftsteller. Er erhielt 1919 den Nobelpreis für Literatur. Anlässlich der Renovierung im Jahre 1978 wurde das Spitteler-Archiv im Am-Rhyn-Haus untergebracht. Die Stiftung wurde 1975 gegründet und untersteht der Aufsicht des Stadtrates von Luzern. Zum Carl-Spitteler-Archiv besteht kein Vertrag zwischen der Stadt Luzern und der Stiftung, welcher besagt, dass das Archiv im Am-Rhyn-Haus untergebracht werden muss.

### **2.3.2 Verordnung über die Vermietung von Räumlichkeiten im Rathaus, im Am-Rhyn-Haus und in der Kornschütte**

Die Verordnung über die Vermietung von Räumlichkeiten im Rathaus, im Am-Rhyn-Haus und in der Kornschütte vom 17. Januar 1996, Ausgabe vom 1. April 2007, regelt die temporäre und punktuelle mietweise Benützung der entsprechenden Räume. Geregelt sind darin u. a. die Nutzungszeiten, Nutzungsentgelte, Nebenkosten usw. Gemäss der bestehenden Verordnung sind die Räumlichkeiten im Hinterhaus dem Stadtrat zur Nutzung vorbehalten und dürfen nur in Ausnahmefällen von Privatpersonen belegt werden. Aus diesem Grund wurde das Hinterhaus nie aktiv vermietet.

### **2.3.3 Denkmalschutz**

Das Am-Rhyn-Haus ist als Objekt von nationaler Bedeutung eingestuft. Der Schutzzumfang ist gemäss kantonaler Verfügung wie folgt definiert:

Rathaus: Entscheid vom 20. Januar 1964: das Rathaus samt historischem Inventar (gem. KdmLu3 S. 21–48)

Am-Rhyn-Haus: Entscheid vom 6. Januar 1972: ganzes Gebäude samt fester Ausstattung

## **2.4 Betriebliche Notwendigkeiten**

Das Rathaus mit Kornschütte und das Am-Rhyn-Haus mit Vorder- und Hinterhaus werden von aussen als ein zusammengehöriger Gebäudekomplex wahrgenommen. Und tatsächlich bestehen auch im Inneren, zwischen dem Rathaus und dem Am-Rhyn-Haus, verschiedene bauliche wie betriebliche Verbindungen, die die Betrachtung als Einheit erforderlich machen. Im Hinterhaus besteht auf Höhe der Furrengasse eine niveaugleiche Verbindung zur Kornschütte und im 1. Obergeschoss eine Verbindung zum 1. Obergeschoss des Rathauses. Im Dachgeschoss sind sowohl das Hinterhaus als auch das Vorderhaus mit dem Rathaus verbunden.

Eine bauliche und betriebliche Trennung des Gebäudekomplexes in zwei (Rathaus/Am-Rhyn-Haus) bzw. in drei (Rathaus/Vorderhaus/Hinterhaus) autonome Gebäude ist praktisch nicht möglich. Alle drei Gebäudeteile funktionieren als Einheit.

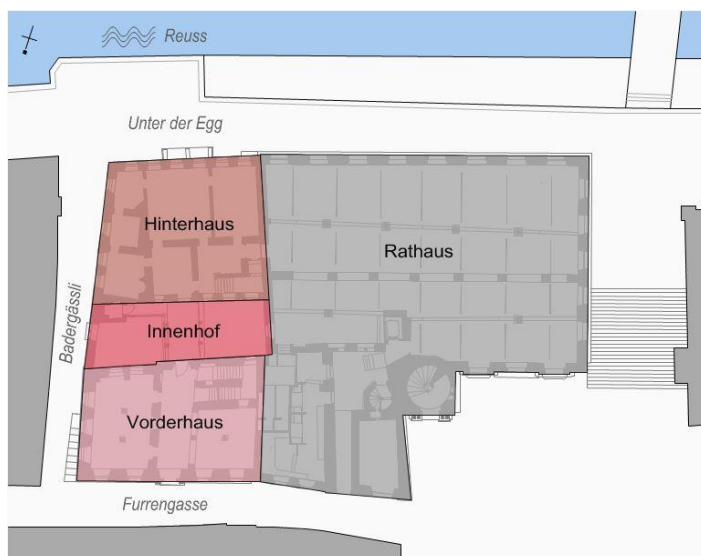


Abb. 1 Übersicht der Gebäudeteile

### **Erschliessungs- und Fluchtwegsituation**

Das Vorderhaus und das Hinterhaus sind mit einer Loggia verbunden. Ein direkter Zugang zum Hinterhaus (Reuss) ist heute nicht mehr möglich. Der Treppenaufgang aus der offenen Arkadenhalle im Erdgeschoss des Hinterhauses (heute Innenhof Restaurant Rathaus Brauerei) wurde 1927 abgebrochen. Heute erfolgt der Zugang entweder über das Erdgeschoss des Vorderhauses (Furrengasse) oder über das Rathaus.

Einzelne Fluchtwege des Rathauses führen über die Treppenhäuser des Am-Rhyn-Hauses (Räume 2. OG Rathaus) bzw. über die Sala Terrena im Erdgeschoss des Vorderhauses (Kornschütte).

Gemäss Gebäudeversicherung des Kantons Luzern (GVL) müssen die Fluchtwege auch in Zukunft so bestehen bleiben. Die Erschliessung und die Fluchtwege des Hinterhauses führen über den Eingang des Vorderhauses an der Furrengasse oder über das Rathaus (Kornschütte oder 2. OG). Die Fluchtwegsituation kann in der historisch gewachsenen Bausubstanz nicht wesentlich verändert werden.

Eine weitere Treppe, die vormals die Sala Terrena im Erdgeschoss des Vorderhauses mit dem Innenhof verband, wurde in einer früheren Umbauphase geschlossen. Der Treppenraum wird von der Rathaus Brauerei genutzt. Das Reaktivieren dieses Treppenaufgangs, zusammen mit der Nutzung des Innenhofs als Allgemeinfläche und einem offiziellen Zugang vom Badergässli her, kann die Erschliessungssituation für das Hinterhaus wesentlich verbessern.

Die Zunft zu Safran erreicht ihre Räume im Dachgeschoss über den Eingang an der Furrengasse oder über das Rathaus.

Im Untergeschoss erstrecken sich die Räumlichkeiten der Rathaus Brauerei untrennbar über alle drei Gebäudeteile. Im Dachgeschoss sind das Rathaus und das Am-Rhyn-Haus ebenfalls baulich miteinander verbunden.

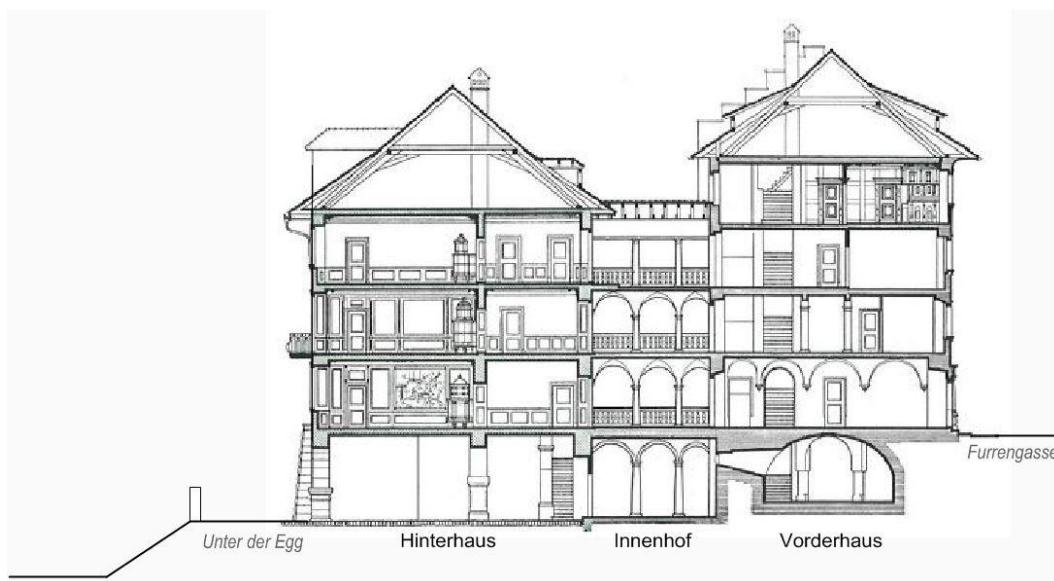


Abb. 2 Schnitt Am-Rhyn-Haus

### **Bedürfnisse aus der Bewirtschaftung**

Bereits heute werden Räume des Am-Rhyn-Hauses in geringem Umfang für Anlässe vermietet. Einzelne Räume dienen beim Bewirtschaften des Rathauses und des Am-Rhyn-Hauses als Lager bzw. Zwischenlagerungsmöglichkeit sowie als Vorbereitungsräume bei Grossanlässen und Empfängen im Rathaus. Die Vorbereitungs- und Lagerinfrastruktur kann im Rahmen der Neunutzung nicht noch weiter reduziert werden, sondern sollte ausreichend zur Verfügung stehen, um eine funktionierende und reibungslose Dienstleistung bei der Bewirtschaftung zu gewährleisten.

Dies muss mit dem Gebäude und der Gesamtnutzung in Einklang gebracht werden. Aktuell wird im Erdgeschoss ein repräsentativer Raum des Hinterhauses zur Lagerung von Material für Anlässe in der Kornschütte genutzt. Solche unangemessenen Nutzungen sind nach der Restaurierung zu vermeiden. Raum für die Lagerung von Material muss an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden.

Die Küche und der Vorraum im 1. Obergeschoss des Hinterhauses werden für die Bewirtschaftung bei Anlässen genutzt. Die Einrichtung aus den Jahren 1977/1978 kann den heutigen Ansprüchen an eine Bewirtschaftung mit Catering für das Rathaus und das Am-Rhyn-Haus nicht genügen. In Zukunft soll anstelle der bestehenden Küche eine moderne Officeküche zur Verfügung stehen.

Für eine künftige Nutzung der Räume des Am-Rhyn-Hauses fehlen WC-Anlagen. Die bestehenden Anlagen sind sowohl optisch als auch technisch stark veraltet und mit einer potenziell repräsentativen Nutzung nicht vereinbar.

Für die regelmässige Vermietung des Hinterhauses als Repräsentativräume ist eine Aufwertung der Möblierung – am besten der vorhandenen – unerlässlich.

Für die Durchführung von Vorträgen und Seminaren fehlen zudem Stromanschlüsse und die technische Infrastruktur (Beamer/Beameranschlüsse, Leinwand usw.).

### **Behindertengerechtigkeit und Erschliessung**

Eine behindertengerechte Erschliessung des Am-Rhyn-Hauses ist zum heutigen Zeitpunkt nicht gegeben. Die vertikale Erschliessung erfolgt über zwei Treppenhäuser. Auch das Rathaus und die Kornschütte sind von Personen mit eingeschränkter Mobilität nur mit Mühe zu erreichen. Bei öffentlichen Anlässen kommt es aus diesem Grund jeweils zu Beschwerden.

## **3 Bestands- und Zustandsanalyse**

### **3.1 Auftrag**

Die Bestands- und Zustandsanalyse umfasste folgende Leistungen:

- Analyse des baulichen Zustands beider Hausteile sowie des Zustands der Ausstattung und des Mobiliars einschliesslich Raumbuch, Schadenserhebung, statischer Beurteilung
- Erarbeitung eines schlüssigen Sanierungs- und Restaurierungskonzepts einschliesslich Kosten unter Wahrung des Bestands nach denkmalpflegerischen Grundsätzen, Unterscheidung in „Ohnehin-Kosten“ für den Werterhalt und Kosten bei Neunutzung unter Berücksichtigung möglicher Eingriffstiefen
- Aufzeigen bestandsgerechter und bestandsorientierter Nutzungsszenarien für beide Häuser, ggf. unter Einbezug des Rathauses
- Erarbeitung einer Umsetzungsstrategie, Auswirkungen bei Nichtrealisierung

### **3.2 Ergebnisse**

#### **3.2.1 Analyse Bausubstanz**

In die Substanz des Am-Rhyn-Hauses wurde in der Vergangenheit sehr häufig eingegriffen. Ebenso wurde diese bereits mehrfach und aus unterschiedlichen Gründen untersucht und die Ergebnisse, zumindest teilweise, schriftlich festgehalten. Daher steht heute viel Wissen um die Substanz und das Gesamtgefüge zur Verfügung. Vor dem Hintergrund der statischen Probleme fanden umfangreiche Sondierungen in verschiedensten Bereichen statt, sodass daraus detaillierte Bestandszeichnungen erstellt werden konnten. Diese Dokumentationen bieten eine fundierte Grundlage für eine seriöse Sanierungsplanung.

Grundsätzlich – und dies zieht sich wie ein roter Faden durch alle folgenden Ausführungen – ist festzuhalten, dass das Vorderhaus die weitaus robustere und stabilere Substanz aufweist und sich gegen Beanspruchungen der verschiedenen Epochen weitaus besser zur Wehr setzen konnte als das erheblich filigranere Hinterhaus.

Das Hinterhaus weist in jeder Hinsicht – sowohl im inneren Gefüge als auch im Bezug auf die Oberflächen – die wesentlich grösseren Schadensbilder auf und ist auch gleichermassen eingeschränkter im Hinblick auf die Bandbreite der möglichen Massnahmen.

Der statische Zustand des Am-Rhyn-Hauses und die davon ausgehenden Gefahren für die Öffentlichkeit wurden zum zwischenzeitlichen Hauptthema der Analysen. Parallel zu allen anderen Themen wurde dieser separat betrachtet. Die daraus resultierenden statischen Sofortmassnahmen wurden ab Mai 2016 ausgeführt und hatten die statische Konsolidierung der Substanz zum Ziel. Seit Abschluss der Sicherungsmassnahmen Ende 2016 präsentiert sich das Tragwerk des Gebäudes in stabilem Zustand.

### **Haustechnische Anlagen**

Die bestehenden haustechnischen Anlagen (Elektroinstallationen und sanitäre Anlagen) im Vorder- wie auch im Hinterhaus sind unzureichend, stark veraltet und zwingend sanierungsbedürftig. Zeitgemässe EDV-Installationen fehlen im Vorder- wie im Hinterhaus gänzlich. Am sanitären Leitungsnetz werden Schäden vermutet, die eine massive Gefährdung der historischen Bausubstanz darstellen.

Das Am-Rhyn-Haus wird mit einer Gas-Zentralheizung beheizt. Die Wärmeabgabe erfolgt u. a. über Kachelöfen mit Gasbrennereinsatz. Durch die dabei entstehenden hohen Oberflächentemperaturen haben die historisch bedeutenden Kachelöfen erhebliche Schädigungen erlitten. In den letzten Jahren wurde darum auf das Einheizen der Öfen verzichtet.

### **Innenausbau und Oberflächen**

Der Zustand von Innenausbau und Oberflächen wurde im Rahmen der Bestands- und Zustandsanalyse in einem umfassenden und denkmalpflegerischen Anforderungen entsprechenden Raumbuch dokumentiert. Das Raumbuch ist Bestandteil des Analyseergebnisses.

Wie in allen anderen Bereichen fällt bei der Betrachtung von Vorder- und Hinterhaus auch bei den Oberflächen zuerst der sehr unterschiedliche Zustand auf. Der Handlungsbedarf bei den Räumen des Hinterhauses ist wesentlich grösser und die Massnahmen aufgrund der besonders wertvollen Oberflächen weitaus kostenintensiver.

### **Sicherheit und Brandschutz**

Es bestehen diverse räumliche Verbindungen zwischen dem Am-Rhyn-Haus und dem Rathaus. Fluchtwege aus der Kornschütte und aus Räumen des 2. Obergeschosses des Rathauses führen durch das Am-Rhyn-Haus. Diese sind, je nach zukünftiger Nutzung und Belegungszahl der einzelnen Räume, ebenso wie die bestehende Brandmeldeanlage zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Die gemeinsame Schliessanlage von Am-Rhyn-Haus und Rathaus sowie die Thematik der Zutrittsberechtigungen haben ebenfalls einen sehr hohen Stellenwert.

### **Behindertengerechte Erschliessung**

Für den Lifteinbau im Innenhof hat der Stadtrat eine sorgfältige Abwägung aller Interessen vorgenommen, insbesondere hinsichtlich der Nutzung sowie auch der Denkmalpflege. Die Beratungsstelle Hindernisfrei Bauen Luzern wurde in diese Abwägung mit einbezogen. Für weitere Ausführungen und Ergebnisse vgl. Kapitel 5.2 „Öffentliches Interesse“ und 5.4.3 „Behindertengerechte bzw. hindernisfreie Erschliessung“.

### **3.2.2 Analyse Möblierung**

Im Inventar „Mobiliar“, welches im Auftrag der kantonalen Denkmalpflege erstellt wurde, sind über 500 Objekte (Möbel, Gemälde, Ausstattungsgegenstände usw.) aufgenommen und aus kunsthistorischer Sicht auf ihre Bedeutung im Zusammenhang mit dem Am-Rhyn-Haus bewertet worden.

Im Vorderhaus sind, ausser im Festsaal im 3. Obergeschoss, keine Möbel mehr vorhanden, welche authentisch zur Raumausstattung gehören und/oder in direktem belegbarem Zusammenhang mit der ehemaligen Besitzerfamilie und dem Haus stehen. Die Möbel des Festsaals präsentieren sich in einem guten Zustand und sind gebrauchstauglich.

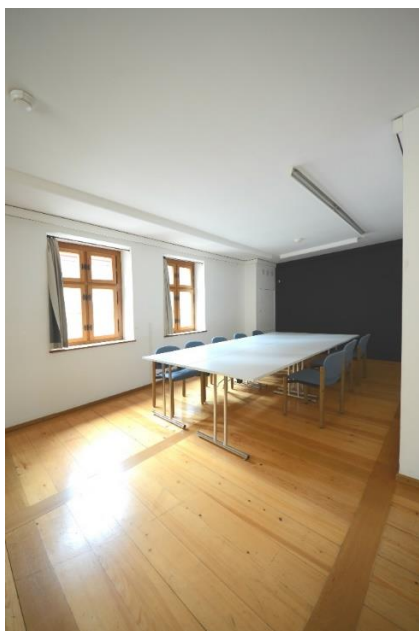
Demgegenüber verfügen die Räume im Hinterhaus über eine kunsthistorisch wertvolle Möblierung und Ausstattung, welche mehrheitlich aus dem 18. und frühen 19. Jahrhundert stammen, authentische Bestandteile der jeweiligen Räume darstellen und in direktem belegbarem Zusammenhang mit der ehemaligen Besitzerfamilie und dem Haus stehen. Ergänzt wird diese Ausstattung durch Gegenstände, Bilder und Möbel verschiedener Legate und Leihgaben. Da die Stadt Luzern für eine Vielzahl der Gegenstände den Eigentümern gegenüber eine Unterhaltspflicht eingegangen ist, besteht grosser Nachholbedarf. Neben erheblichen ästhetischen Schäden (abgenutzte Sitzbezüge, abblätternde Oberflächen) sind viele Möbel aufgrund ihres Zustandes nicht mehr gebrauchsfähig und müssen dringend fachgerecht restauriert werden.

### **3.2.3 Analyse Abhängigkeiten**

#### **Zustand der Bausubstanz und mögliche Eingriffstiefen**

Die Schutzwürdigkeit der Bauten schränkt den Handlungsspielraum und die Eingriffstiefe ein. Die möglichen und aus Sicht der Denkmalpflege vertretbaren baulichen Eingriffstiefen der beiden Gebäudeteile sind aufgrund ihres Zustandes und des bauhistorischen Wertes ihrer Boden-, Wand- und Deckenoberflächen sehr unterschiedlich zu bewerten.

Im Vorderhaus präsentieren sich die Sala Terrena und das 3. Obergeschoss mit dem Festsaal in einem gepflegten und guten baulichen Zustand. Die wertvollen bauhistorischen Oberflächen lassen keine wesentlichen baulichen Änderungen zu. Es gilt, die bestehende Bausubstanz zu unterhalten und zu pflegen. Eine massvolle Erneuerung der elektrischen Installationen und der Heizung helfen, den Nutzwert der Räume zu steigern.



Die Räume im 1. und insbesondere im 2. Obergeschoss wurden im Rahmen der Umnutzung zum Picasso-Museum sehr stark umgebaut, die wertvollen Wand- und Deckenoberflächen zum Teil entfernt. Sondierungen im Sommer 2016 haben gezeigt, dass sich unter den neuen Gipsverkleidungen der Wände und Decken keine historisch wertvollen Oberflächenbekleidungen mehr befinden. Die mögliche Eingriffstiefe liegt bei diesen Räumen höher als bei denen des Hinterhauses. Sie können je nach Nutzung mit verhältnismässig geringem Aufwand in einen gebrauchstauglichen Zustand versetzt werden. Die grössten Einschränkungen bestehen bei den Böden, welche in Einzelfällen bauzeitlich sind.

Abb. 3 Raum im Vorderhaus, 2. Obergeschoss



Für die Räume des Hinterhauses ist eine umfassende, zeitnahe Restaurierung erforderlich, um ihnen ihren repräsentativen Charakter zurückzugeben und sie wieder nutzbar zu machen. Sie verfügen mehrheitlich über Böden, Wand- und Deckenverkleidungen aus der Zeit von 1785/1786. Die Ausstattung und die Möblierung können ebenfalls dieser Zeit zugeordnet werden. Die Oberflächen und Gegenstände befinden sich mehrheitlich in einem schlechten Zustand. Die bauhistorisch wertvollen Räume lassen keine grosse Eingriffstiefe in die Bausubstanz zu. Eine technische Ertüchtigung mit zusätzlichen Elektroinstallationen und mit einer neuen Heizung muss sorgsam und mit Rücksicht auf die wertvolle Bausubstanz ausgeführt werden.

Abb. 4 Raum im Hinterhaus, 1. Obergeschoss

Da das Am-Rhyn-Haus unter eidgenössischem und kantonalem Denkmalschutz steht, haben bauliche Veränderungen sowohl am Vorder- wie auch am Hinterhaus und die Restaurierung der bauhistorisch wertvollen Räume und deren Ausstattung und Möblierung – ungeachtet der analysierten Eingriffstiefen – unter Einbezug der Denkmalpflege zu erfolgen.

#### **Betrieb und gemeinsame Infrastruktur mit Rathaus (Raumbedürfnisse)**

Eine komplette Abtrennung der beiden Gebäude ist nicht möglich und hätte Einschränkungen, u. a. die Reduzierung der Besucherzahlen in der Kornschütte aufgrund entfallender Fluchtwege und eine Reduzierung von Miet- und Nutzflächen im Rathaus wegen fehlender Lager-/Infrastrukturräume, zur Folge.

## **Mietverträge**

Die Nutzung des Untergeschosses des Am-Rhyn-Hauses durch das Restaurant Rathaus Brauerei Luzern ist bis auf Weiteres festgelegt. Die Nutzung wird für das Ensemble Am-Rhyn-Haus, Rathaus und Aussenbereich Arkaden als positiv und belebend wahrgenommen und konkurrenziert die künftige Neunutzung des Am-Rhyn-Hauses aus heutiger Sicht nicht.

Der Vertrag über die Zwischennutzung im 1. Obergeschoss Vorderhaus durch die Rathaus Brauerei Luzern AG läuft am 31. Dezember 2018 ohne Kündigung aus. Kommt es zu einer Neuverhandlung über ein langfristiges Mietverhältnis für das 1. und 2. Obergeschoss mit demselben Mieter, kann der bestehende Mietvertrag voraussichtlich vorzeitig aufgelöst werden. Andernfalls könnte die Rathaus Brauerei Luzern AG die Sanierung und die Neunutzung bis zum Ende der regulären Vertragslaufzeit verhindern.

Alle anderen Mietverhältnisse wären im Bedarfsfall kündbar, behindern jedoch die geplanten Restaurierungsarbeiten und künftigen Nutzungen nicht (Übersicht über alle Mietverträge und jährlichen Einnahmen vgl. Kapitel 9 Übersicht Finanzen und Folgekosten).

## **Legate und Schenkungen**

Die Legate, Leihgaben und Schenkungen können jederzeit von der Stadt an die Eigentümer zurückgegeben oder umgekehrt von den Leihgebern zurückgefordert werden. Die Legate, Leihgaben und Schenkungen müssen in einwandfreiem Zustand an die Eigentümer zurückgegeben werden. Dies bedeutet für die Mehrzahl der Gegenstände, dass sie vor der Rückgabe zunächst restauriert werden müssen. Bleibt die Stadt im Besitz der Legate, Leihgaben und Schenkungen, sind diese mit der Auflage verbunden im Am-Rhyn-Haus ausgestellt, unterhalten und gepflegt zu werden. Wie die Entscheidung zum Umgang mit den Legaten und Schenkungen auch ausfällt, es entstehen in jedem Fall Kosten gleicher Höhe.

### **3.2.4 Analyse Nutzungspotenzial**

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Gebäudequalität ist auch das Nutzungspotenzial von Vorder- und Hinterhaus sehr verschieden. Räume des Vorderhauses können aufgrund ihres Zustandes mit verhältnismässig geringen baulichen Massnahmen unter Beachtung strenger Nutzungsaufgaben privat und dauerhaft vermietet werden. Für das Hinterhaus und seine wertvolle Bausubstanz und Ausstattung ist eine kontrollierte öffentliche Nutzung wesentlich schonender und sicherer als eine private Nutzung. Die Tiefe der baulichen Eingriffe kann so eher gering gehalten und die Intensität der Nutzung gesteuert werden.

## **Vorderhaus**

Die Sala Terrena im Erdgeschoss ist die eigentliche Adresse des Am-Rhyn-Hauses und muss weiterhin öffentlich zugänglich bleiben. Sie könnte wie bis anhin für Apéros, kleine Empfänge und zeitlich beschränkte Ausstellungen genutzt werden.

Die Räume im 1. und 2. Obergeschoss eignen sich aufgrund ihres baulichen Zustandes gleichermaßen für eine private Dauervermietung z. B. als Büros (zusammen oder einzeln) wie auch für die punktuelle Vermietung als Sitzungsräume an Parteien, Kommissionen und Fraktionen. Beide Nutzungsvarianten erfordern einen Ausbau der Infrastruktur (WC-Anlagen, Elektroinstallation und EDV).

Der Festsaal im 3. Obergeschoss ist repräsentativ und eignet sich nur bedingt für eine klassische Büronutzung. Er ist eher als Sitzungszimmer, z. B. für Parteien und Kommissionen, geeignet und für eine temporäre Vermietung.

Ein Ausbau des Dachgeschosses hat aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten sowie der Auflagen der Gebäudeversicherung und der Denkmalpflege wenig lohnenswertes Potenzial. Die Nutzung durch die Zünfte als Archiv ist für das Am-Rhyn-Haus verträglich und sinnvoll.

### **Hinterhaus**

Das Restaurant Rathaus Brauerei belebt den Aussenbereich unter den Arkaden und das Am-Rhyn-Haus positiv.

Um die Erschliessung des Am-Rhyn-Hauses zu verbessern, muss der Innenhof für alle Mieter zugänglich bleiben. Die Umwidmung in Allgemeinfläche im Zuge der Vertragsverlängerung ist erfolgt. Der Einbau eines Liftes und damit verbunden eine teilweise Behindertengerechtigkeit sind ebenfalls nur im Innenhof realisierbar. Der Zugang zum Am-Rhyn-Haus könnte dann auch über das Tor vom Badergässli erfolgen. Der Innenhof könnte für Apéros und Empfänge – sowohl im Zusammenhang mit der Anmietung der Sala Terrena als auch für das Restaurant Rathaus Brauerei – genutzt werden. Dies birgt Potenzial für Synergien.

Die repräsentativen Räume im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss mit den authentischen barocken Ausstattungen können sowohl für Empfänge des Stadtrates genutzt wie auch temporär an Firmen, Institutionen u. a. für wichtige Anlässe oder Besprechungen vermietet werden. Potenzial für eine Dauervermietung besteht aufgrund der sensiblen Bausubstanz nicht.

Der Dachgeschossausbau lohnt sich aus denselben Gründen wie beim Vorderhaus ebenfalls nicht. Die Nutzung als Lager- und Umkleideraum durch die Zunft zu Safran ist verträglich und mit den geplanten neuen Nutzungen vereinbar.

## **4 Nutzungsunabhängige Massnahmen zum Substanzerhalt**

Unabhängig von der zukünftigen Nutzung des Am-Rhyn-Hauses werden in den kommenden ein bis zwei Jahren verschiedene Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten zwingend erforderlich, um den Wert des Gebäudes und dessen Ausstattung zu erhalten und die Sicherheit im Umgang mit dem Gebäude und dessen Nutzung zu gewährleisten. Zusätzlich fallen ungeachtet der Art der Nutzung Betriebskosten an.

### **4.1 Statische Massnahmen**

Die notwendigen statischen Sofortmassnahmen wurden bereits in die Wege geleitet. Die Konstruktion wurde in der Zwischenzeit gesichert und wird seit Anfang Oktober 2016 instand gestellt. Um Folgeschäden an der Bausubstanz zu vermeiden, ist ein zeitnaher Wiedereinbau der für die Instandstellung der Konstruktion sorgfältig entfernten wertvollen Boden-, Wand- und Deckenverkleidungen nachhaltig wichtig. Diese Kosten sind in der Kostenschätzung enthalten.

## 4.2 Haustechnische Massnahmen

### Elektrische Installationen

- Die Elektroinstallationen des Am-Rhyn-Hauses sind veraltet und müssen unabhängig von der zukünftigen Nutzung ersetzt und erweitert werden.
- Die bestehende Brandmeldeanlage muss geprüft und den neuen Nutzungsbedürfnissen und Auflagen angepasst werden.

### Sanitäranlagen

Die bestehenden Sanitäranlagen sind veraltet und sanierungsbedürftig. Besonders das Leitungsnetz muss überprüft und teilweise ersetzt werden. Unabhängig von der Art der zukünftigen Nutzung fehlen im Am-Rhyn-Haus sanitäre Anlagen.

### Küchentechnik

Um die notwendige Infrastruktur für Anlässe im Am-Rhyn-Haus, im Rathaus und in der Kornschütte weiterhin zur Verfügung stellen zu können, sind ein Ersatz der Küchenausstattung und eine Neuordnung des Raumes notwendig.

### Heizungsanlage

- Um eine Ganzjahresnutzung des Am-Rhyn-Hauses gewährleisten zu können, muss die heute nur noch teilweise funktionstüchtige Heizung saniert werden.
- Zur Schonung der wertvollen Bausubstanz ist die Heizung für Temperaturen zwischen 15 °C und 18 °C auszulegen. Die historisch bedeutenden Kachelöfen wurden in der Vergangenheit mit Gasbrennereinsätzen beheizt. Dies führte zu hohen Oberflächentemperaturen, was erhebliche Schäden an den Öfen nach sich zog. Unabhängig von künftigen Nutzungen müssen sämtliche Gasleitungen im Gebäude ausgebaut und die Gasbrennereinsätze durch Infraroteinsätze ersetzt werden. Ergänzt wird diese Form der Beheizung durch Infrarotheizkörper in den Fensternischen. Dieses System erzeugt wesentlich tiefere Oberflächentemperaturen und ist daher für den Einsatz in Öfen und in Räumen mit empfindlichen Oberflächen besonders geeignet. Im Rathaus wird es bereits mit Erfolg angewandt.
- Die Kachelöfen müssen aufgrund ihres schlechten Zustandes restauriert werden, da andernfalls mit einem hohen Substanzverlust zu rechnen ist.
- Die Mehrzahl der Räume im Vorderhaus wird aktuell über Radiatoren beheizt. Hier ist das Heizsystem lediglich zu überprüfen und wo notwendig instand zu stellen.
- Das Am-Rhyn-Haus befindet sich im Gebiet „V03 Energieverbund Haldenstrasse“ des behördenverbindlichen städtischen „Richtplans Energie“. Wenn der Energieverbund V03 langfristig auch das Gebiet Rathausquai/Furrengasse erschliesst, wird für das Vorderhaus ein Energieträgerwechsel zu prüfen sein.

## 4.3 Innenausbau

Die folgenden Massnahmen am Innenausbau des Am-Rhyn-Hauses dienen ausschliesslich seinem Erhalt. Auch ohne eine künftige Nutzung fallen diese Massnahmen an, um dem Verlust

der kunsthistorisch wertvollen Substanz entgegenzuwirken. Überwiegend sind die Innenausbauten des Hinterhauses betroffen:

- Die originalen Parkettböden aus der Umbauphase in den Jahren 1785/1786 müssen im ausgebauten Zustand umfassend und fachgerecht restauriert werden.
- Die Wandverkleidungen, Täfer, Türen und Holzeinbauten wurden durch die Setzungen der Konstruktion stark geschädigt und müssen zur fachgerechten Sanierung ebenfalls zunächst überwiegend ausgebaut werden. Bevor die Bauteile einen neuen Anstrich erhalten, müssen die bereits bestehenden Farbschichten entfernt werden.
- Die Stuckdecken müssen partiell gesichert und restauriert werden.
- Beim Vorderhaus ist der bauzeitliche Innenausbau nur noch vereinzelt vorhanden bzw. durch Verkleidungen aus Gipsplatten verdeckt. Im Vorfeld einer Vermietung sind hier vor allem kleinere Instandsetzungsarbeiten sowie neue Anstriche notwendig. Der Aufwand ist dabei jedoch wesentlich geringer als bei den Räumen des Hinterhauses.

#### **4.4 Möblierung, Ausstattung, Bilder**

Das Hinterhaus verfügt nahezu in jedem Zimmer über eine authentische, zum Raumausdruck passende Möblierung aus der Zeit des späten 18. und des frühen 19. Jahrhunderts. Die Möblierung, teilweise die Bilder und die Ausstattung gehören zu den einzelnen Zimmern und sollen als wichtiger Bestandteil des „komplett möblierten Patrizierhauses“ erhalten bleiben. In den letzten Jahren wurde an der Möblierung, der Ausstattung und den Bildern kein Unterhalt vorgenommen. Die Möbel, insbesondere Tische und Stühle, sind nicht mehr gebrauchsfähig.

Wenn die Gegenstände nicht im Haus bleiben sollen, ist deren Restaurierung und Instandstellung ebenfalls erforderlich, da die Stadt zu deren Unterhalt und Pflege rechtlich verpflichtet ist. Die Massnahmen an der Möblierung und der Ausstattung sind insofern nutzungsunabhängig und zum Substanzerhalt zwingend notwendig.

## **5 Künftige Nutzung**

Folgende drei Ziele stehen für die zukünftige Nutzung des Am-Rhyn-Hauses im Vordergrund:

- Es soll eine optimale Zugänglichkeit des Am-Rhyn-Hauses für die interessierte Öffentlichkeit und für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Auch behinderten und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen soll es künftig möglich sein, Anlässe im Am-Rhyn-Haus zu besuchen.
- Der bauliche Erhalt des Am-Rhyn-Hauses mit stadtbildprägendem Charakter soll gewährleistet werden.
- Es soll die bestmögliche wirtschaftliche Vermarktung dieses denkmalgeschützten Gebäudes erreicht werden.

Bei der Herleitung der Nutzung spielten zwei grundlegende Parameter eine tragende Rolle, nämlich die bauliche Ausgangslage und das öffentliche Interesse am Am-Rhyn-Haus.

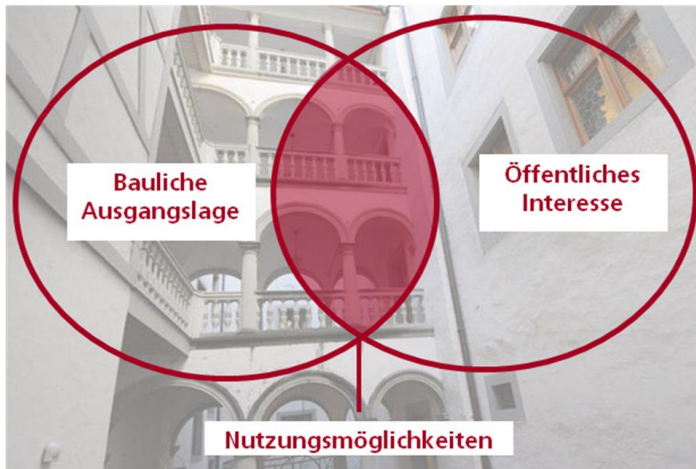


Abb. 5 Aus der Schnittmenge von baulicher Ausgangslage und öffentlichem Interesse ergeben sich die Nutzungsmöglichkeiten.

## 5.1 Bauliche Ausgangslage

Die Gebäudestruktur, der bauliche und technische Zustand sowie auch funktionale Zusammenhänge stellen wesentliche Rahmenbedingungen und auch Einschränkungen für die künftige Nutzung dar.

Das Hinterhaus stellt mit seiner weitgehend erhaltenen wertvollen Bausubstanz und den kleingliedrigen Raumstrukturen einen sehr fragilen und schutzbedürftigen Teil des Gesamtkomplexes dar. Auch bestehen in diesem Gebäudeteil mehrere Verbindungen zum Rathaus. Es kann für eine angepasste und verträgliche öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen und damit der Öffentlichkeit zugänglich sein. Von einer Dauervermietung dieses Gebäudeteils wird abgesehen.

Baulich wesentlich robuster zeigt sich das Vorderhaus – wobei die unterschiedliche bauliche Qualität der Räume zu berücksichtigen bleibt. Denn obgleich der stadtsseitige Hausteil bereits im Zusammenhang mit seiner Nutzung als Picasso-Museum vielfältige Veränderungen erfahren musste, so sind ihm mit der Sala Terrena im Erdgeschoss und dem Festsaal im 3. Obergeschoss ebenfalls wertvolle Räume erhalten geblieben. Mit Ausnahme der beiden vorgenannten Räume ist das Vorderhaus für eine permanente Vermietung geeignet.

Auch die Nutzung des angrenzenden Rathauses ist mitbestimmend für die künftige Nutzung des Am-Rhyn-Hauses. Rathaus und Am-Rhyn-Haus sind baulich wie funktional als Einheit zu betrachten, wobei die höhere Gewichtung der Nutzungen und der generierten Erträge eindeutig beim Rathaus liegen.

Grundsätzlich gilt unter Berücksichtigung der bestehenden Gegebenheiten und Mietverhältnisse, dass die heutigen Infrastrukturräume im Am-Rhyn-Haus wie auch die definierten Fluchtwege des Rathauses durch das Am-Rhyn-Haus gewährleistet bleiben sollen und die Bewirtschaftung von Am-Rhyn-Haus und Rathaus gemeinsam erfolgt.

Das Am-Rhyn-Haus bildet primär die Erweiterungsnutzung des Rathauses mit Potenzial für Zusatznutzungen.

Mit den baulichen Grundlagen und den funktionalen Zusammenhängen sind die Nutzungsarten bereits weitgehend vorgegeben.

## 5.2 Öffentliches Interesse

Basierend auf dem Bericht B 43/2010 wird festgestellt, dass ein hohes öffentliches Interesse für das Am-Rhyn-Haus besteht. Mehrere Initianten und Interessengruppen haben seinerzeit Nutzungsideen entwickelt und eingereicht.

Vorschläge für museale Nutzungen in städtischer Trägerschaft sowie von Institutionen, die der finanziellen Unterstützung der Stadt bedürfen, sind damals wie heute keine Option. Dabei ist auch B+A 49/2007: „Luzerner Museen: Museumspolitisches Konzept des Stadtrates“ grundlegend, welcher aussagt, dass die Einrichtung oder Unterstützung neuer Museumsbetriebe nicht vorgesehen ist.

Für eine Büro- oder Wohnnutzung wurde mittels Inseraten in der „Neuen Luzerner Zeitung“ und der NZZ Ende 2009 / Anfang 2010 überprüft, ob Marktpotenzial für eine private Nutzung vorhanden sei. Diese Testausschreibung sowie Begehungen mit Bewerbern haben gezeigt, dass trotz der damals unkonkreten Angaben und des langfristigen Zeithorizonts bereits ernsthaft Interessierte vorhanden sind.

Verschiedene parlamentarische Vorstösse (siehe Kapitel 2.1) thematisieren die Neunutzung des Am-Rhyn-Hauses ebenfalls und zeigen das Bestehen eines öffentlichen Interesses auf.

Im Luzerner Rathaus werden jeden Freitag durchschnittlich sieben Paare getraut. Das sind jährlich zirka 350 Trauungen. Aus dem regen Hochzeitsbetrieb ergeben sich auch häufige Anfragen nach repräsentativen Räumlichkeiten im Rathaus für anschliessende Apéros bzw. Hochzeitsessen. Dieser Nachfrage kann bisher kaum nachgekommen werden, und entsprechende Anfragen werden abgewiesen. Im Rathaus selber steht neben der Kornschütte, die für viele Hochzeitsgesellschaften zu gross und darüber hinaus häufig durch Anlässe besetzt ist, nur das Lesezimmer zur Verfügung. Dort können wegen der Geräuschübertragung zwischen den Räumen keine Anlässe stattfinden, während gleichzeitig noch Trauungen vorgenommen werden. Mit der temporären Vermietung von Räumen im Am-Rhyn-Haus kann diese Lücke geschlossen werden.

Bereits heute werden öffentliche Führungen im Rathaus und in der Kornschütte angeboten. Das Am-Rhyn-Haus ist aufgrund seines baulichen Zustands bisher davon ausgenommen. Es besteht jedoch auch dort ein Interesse aus der Bevölkerung am Gebäude selber – nicht nur an dessen Nutzung –, welches sich beispielsweise in dem Wunsch nach einem „Tag der offenen Tür“ zeigt.

Aus diesen Bedürfnissen und im Zusammenhang mit der nur sehr eingeschränkt behinderten-gerechten Zugänglichkeit des Rathauses ergibt sich zusätzlich das Interesse der Öffentlichkeit an einem Lifteinbau aufseiten des Am-Rhyn-Hauses.

Der Lifteinbau ist auch im Hinblick auf die sonstigen betrieblichen Bedürfnisse erforderlich, sichert er doch für zukünftige Nutzungen die Erschliessung, erleichtert Anlieferungen und Entsorgungen im Am-Rhyn-Haus und löst den Konflikt zwischen den unterschiedlichen Nutzungen des Erdgeschosses (Sala Terrena, private Einzelanlässe, Apéros usw.) und der Obergeschosse (private Dauervermietung, Büro, kommerziell) im Vorderhaus.

### 5.3 Zukünftige Nutzung

Die Herausforderung der künftigen Nutzung besteht aus der Zusammenführung der gesetzten Ziele, der baulichen Ausgangslage und dem bestehenden öffentlichen Interesse.

Die Nutzungen müssen verträglich für die denkmalgeschützte Substanz sein. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die aktuelle gemischte Nutzung diese bauliche Vorgabe grundsätzlich erfüllt und mit massvollen Mitteln die gewünschten Ziele erreicht. Es sollen darum keine neuen Nutzungsarten kreiert, sondern das Bestehende neu organisiert, durch weitere Angebote ergänzt und optimiert werden.

Denkbar sind nebst den formellen Anlässen und Empfängen des Stadtrates und privaten Anlässen aller Art wie Hochzeitsapéros und/oder -essen, Geburtstage, Firmenevents usw. die folgenden öffentlichen Nutzungen:

- Lesungen und kulturelle Veranstaltungen (wie z. B. auf Schloss Meggenhorn)
- Führungen/Gruppenführungen auf Anfrage
- Spezielle Themenführungen und/oder Feiertagsführungen (z. B. Muttertag usw.), Familienführungen
- Thementage und Aktionen im Zusammenhang mit den ehemaligen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie mit den Gedenkzimmern (bspw. zum Jubiläum der Erbauung, zum Geburtstag von Cécile Lauber usw.)
- „Tag der offenen Tür“, öffentliche Führung gegen Entgelt z. B. an einem festen Tag jeden Monat

Die Liste ist nicht abschliessend. Es gilt hier, durch Ausprobieren herauszufinden, welche Angebote in der Öffentlichkeit am meisten Anklang finden, und diese entsprechend auszubauen.

In den folgenden zwei Abschnitten wird dargestellt, wie die Umsetzung der Nutzungen bezogen auf die beiden Gebäudeteile aussehen wird.

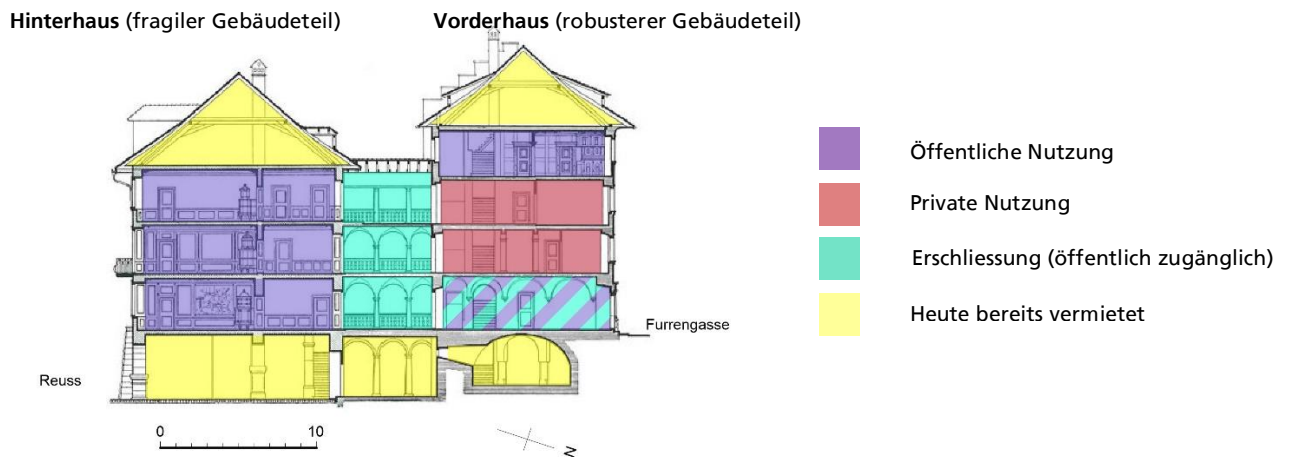


Abb. 6 Grafische Darstellung der vorgeschlagenen Nutzung

### 5.3.1 Nutzung Hinterhaus (reusseitig)

Bei der Nutzung des Hinterhauses steht die temporäre Vermietung einzelner Räume für verschiedene Anlässe (siehe Kapitel 5.3) im Vordergrund. Die Räumlichkeiten sollen weiterhin auch für repräsentative Anlässe und Empfänge der Stadt genutzt werden. Sowohl Firmen als auch Privatpersonen sind Zielgruppe für die Vermietung. Für Parteien, Fraktionen und Kommissionen könnten die Räume ebenfalls interessant sein.



Abb. 7 Räume Hinterhaus

Die Mehreinnahmen können heute nicht genau beziffert werden. Ausgehend von der Annahme, dass im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss des Hinterhauses künftig wöchentlich je ein bis zwei Anlässe durchgeführt werden, könnte mit Mieteinnahmen von rund Fr. 100'000.– pro Jahr gerechnet werden. Hinzu kommt der Ertrag aus den Konsumationen von schätzungsweise netto zirka Fr. 30'000.– jährlich sowie den Eintrittsgeldern aus öffentlichen Führungen.

Die Betriebsführung und Verwaltung wird analog dem Rathaus und gemäss der aktualisierten Verordnung über die Vermietung von Räumlichkeiten im Rathaus, im Am-Rhyn-Haus und in der Kornschütte (vgl. Kapitel 2.3.2) erfolgen.

### 5.3.2 Nutzung Vorderhaus (Seite Furrengasse)

Das Erdgeschoss mit der Sala Terrena dient nach dem Lifteinbau und der Erschliessung via Badergässli als Nebeneingang für das Am-Rhyn-Haus. Der Stellenwert als Fluchtweg und aus

historischer Sicht auch als Haupteingang bleibt jedoch unverändert bestehen. Es ist deshalb als öffentlicher Teil zu belassen. Die Räumlichkeit wird wie bis anhin temporär für Anlässe wie Apéros, Empfänge, private Ausstellungen usw. vermietet (Einnahmen pro Halbttag zirka Fr. 650.–). Die Verwaltung und die Betriebsführung werden über die Betriebsleitung des Rathauses erfolgen. Eine Dauervermietung wird aufgrund der vorhandenen feuerpolizeilichen Auflagen und Einschränkungen ausgeschlossen.

Das **1. und 2. Obergeschoss** (total zirka 230 m<sup>2</sup>) sind als Büroflächen und für stilles Gewerbe zur Dauervermietung geeignet (Mietwert inkl. Heiz- und Nebenkosten zirka 230 m<sup>2</sup> × Fr. 238.–/m<sup>2</sup> = knapp Fr. 55'000.– pro Jahr). Diese Geschosse sollen für private Nutzungen vermietet werden.

Die Höhe des Mietzinses wird sich aufgrund der diversen Einschränkungen betreffend Nutzungsmöglichkeiten, Klima, Schall usw. immer nur im mittleren Segment bewegen können. Sehr hohe Mieten für besonders exklusive Räume können nicht erzielt werden.

Das **3. Obergeschoss** wird nicht als Dauermietfläche zur Verfügung gestellt. Es handelt sich hierbei um den Festsaal mit dem Nebensaal, die neben der Sala Terrena die historisch wertvollsten und attraktivsten Räume des Vorderhauses darstellen und für eine Büronutzung nur sehr bedingt geeignet sind.

Aus Gründen der Schutzwürdigkeit, der Öffnung der Räumlichkeiten für die Allgemeinheit und des Anspruchs auf repräsentative Räume im Umfeld des Rathauses wäre für Fest- und Nebensaal (Festsaal von 47,5 m<sup>2</sup> inkl. Nebensaal von 38,4 m<sup>2</sup>) eine temporäre Vermietung analog derjenigen der Sala Terrena denkbar.

Aus finanzieller Sicht könnte pro Tag mit Einnahmen zwischen Fr. 150.– und Fr. 1'200.– (je nach Mietdauer) gerechnet werden. Bei knapp 50 Anlässen pro Jahr wäre damit derselbe Erlös zu erzielen wie bei einer permanenten Vermietung (Mietwert inkl. Heiz- und Nebenkosten zirka Fr. 29'000.–/Jahr). Die temporäre Vermietung hat den Vorteil, dass die Räumlichkeiten in der nicht vermieteten Zeit für weitere verträgliche Nutzungen (interne Sitzungen, Seminare, Empfänge, Besprechungsräume für politische Parteien/Kommissionen, Vereine, private und öffentliche Anlässe usw.) zur Verfügung stünden.

Für den Festsaal (Am-Rhyn-Saal) und den Nebensaal sind bei einer Vermietung spezielle Auflagen (Nutzungseinschränkungen, Schutz und Unterhalt der Einrichtungen und der Oberflächen, Veränderungsverbot usw.) zu berücksichtigen. Deren Einhaltung wird mit der neuen Verordnung über die Vermietung von Räumlichkeiten im Rathaus, im Am-Rhyn-Haus und in der Kornschütte (vgl. Kapitel 2.3.2) geregelt. Die Auflagen sind integrierender Bestandteil der Mietvereinbarung. Dasselbe gilt für die Sala Terrena und künftig für alle Räumlichkeiten im Hinterhaus.

Die **Estrichgeschosse** des Am-Rhyn-Hauses sind unbefristet der Zunft zu Safran als Rüstkammer, Umkleideraum und Archiv vermietet sowie einige kleine Infrastrukturräume an die Fidelitas Lucernensis. Diese Flächen eignen sich nicht für eine Nutzung als Büro o. Ä. Allenfalls könnten sie als Lagerflächen für den Betrieb Rathaus/Am-Rhyn-Haus verwendet werden. Eine

Reduktion der Mietfläche zulasten der Zünfte ist jedoch aus heutiger Sicht nicht vorgesehen. Die Mieteinnahmen in Höhe von rund Fr. 4'000.– bleiben unverändert.

Im Folgenden wird das Nutzungskonzept geschossweise grafisch dargestellt.

### Untergeschoss

Die bestehende Nutzung der Räume durch die Rathaus Brauerei Luzern AG bleibt unverändert.

Der Innenhof soll künftig vom Badergässli aus zugänglich sein. Der Lift im Innenhof dient der Entlastung des Betriebs im Vorder- und Hinterhaus, erleichtert die Zugänglichkeit und die Anlieferungen.

Die Treppe vom Vorderhaus in den Innenhof wird reaktiviert. Somit sind die WC-Anlagen der Rathaus Brauerei bei Anlässen in der Sala Terrena im Erdgeschoss für die oberen Stockwerke erreichbar und mit benutzbar.

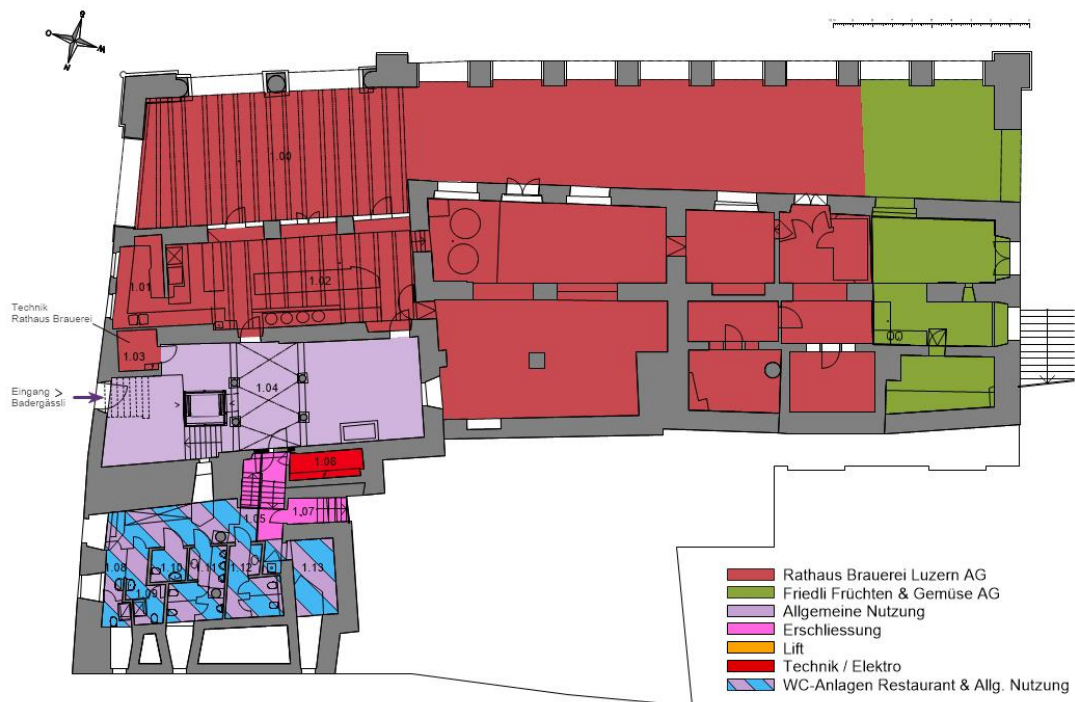


Abb. 8 Untergeschoss, neue Nutzung

## Erdgeschoss

Die Sala Terrena und die Räume des Hinterhauses stehen für eine temporäre Nutzung/Miete sowie für Führungen und andere Veranstaltungen der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Die Legate und Stiftungszimmer bleiben erhalten, sind bei Anlässen für die Öffentlichkeit (im Rahmen der temporären Miete) zugänglich und können besichtigt werden.

Die erforderlichen Fluchtwege bleiben unverändert gewahrt.

Der ewl-Trafo Raum ist an dieser Stelle (direkt an die Kornschütte grenzend), wo Infrastrukturflächen dringend benötigt werden, nicht am richtigen Ort. Er stellt eine infrastrukturelle Ressource für den optimalen und kundenfreundlichen Betrieb von Rathaus und Am-Rhyn-Haus dar. Die bestehende technische Nutzung ist jedoch historisch gewachsen. Über die Nutzung des Raumes besteht kein Vertragsverhältnis, da ewl zur Zeit, als die Trafostation eingerichtet wurde, noch ein städtischer Betrieb war. Die Trafostation ist für ewl ein wichtiger Standort in der Altstadt („Knotenpunkt“), und bei einer Verlegung ist mit Kosten von über 1 Mio. Franken zu rechnen.

Langfristig, d. h. in den nächsten 10–15 Jahren, sollte dennoch mit ewl über die Verlegung der Trafostation verhandelt werden, um dort Betriebsinfrastrukturen als Ersatz der Vorderhausflächen im 3. Obergeschoss herstellen zu können.



Abb. 9 Erdgeschoss, neue Nutzung

## 1. Obergeschoss

Die Räume im Vorderhaus stehen für eine private Dauervermietung mit vertraglicher Nutzung (bevorzugt Büronutzung) zur Verfügung.

Vom Treppenhaus zugänglich wird auf diesem Geschoss eine behindertengerechte WC-Anlage eingebaut. Damit werden die Nutzungen von Vorder- und Hinterhaus entflochten und vereinfacht.

Die Räume des Hinterhauses stehen analog dem Erdgeschoss für eine temporäre Nutzung/Miete sowie bei Führungen und Veranstaltungen der Öffentlichkeit zur Verfügung. Auch hier werden die Stiftungszimmer Teil der temporären Mietflächen.



Abb. 10 1. Obergeschoss, neue Nutzung

## 2. Obergeschoss

Die Nutzung der Räume im 2. Obergeschoss erfolgt analog der Nutzung im 1. Obergeschoss. Auch hier stehen die Vorderhausflächen für eine private Dauervermietung mit verträglicher Nutzung (bevorzugt Büronutzung) zur Verfügung.

Vom Treppenhaus zugänglich wird eine WC-Anlage eingebaut.

Die Räume des Hinterhauses stehen ebenso wie im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss für eine temporäre Nutzung/Miete sowie bei Führungen und Veranstaltungen der Öffentlichkeit zur Verfügung, und die Stiftungszimmer werden den Mietflächen zugeschlagen.



Abb. 11 2. Obergeschoss, neue Nutzung

### 3. Obergeschoss

Im Estrichbereich des Rathauses könnte noch mehr Lagerplatz für das Rathaus eingerichtet werden.

Die Nutzungen durch die Zünfte bleiben unverändert bestehen.

Der Festsaal und Nebenraum eignen sich für eine private Dauervermietung nur sehr bedingt. Ausserdem würden dadurch wichtige Flächen für den Betrieb des Rathauses verloren gehen und die Bewirtschaftung dadurch stark eingeschränkt sein. Das Bedürfnis nach ausreichenden Infrastrukturflächen kann zurzeit nur im 3. Obergeschoss des Vorderhauses erfüllt werden.

Aus diesem Grund werden die Vorderhausflächen des 3. Obergeschosses aus dem Angebot für die Dauervermietung ausgeklammert, bis der ewl-Raum im Erdgeschoss als Infrastrukturraum der Rathausnutzung zur Verfügung steht.

Unbenommen davon können die Flächen bis zu diesem Zeitpunkt jedoch im Angebot der temporären Nutzungen ebenfalls Einnahmen generieren.



Abb. 12 3. Obergeschoss, neue Nutzung

## Dachgeschoss und Estrich

Die Dachgeschoss- und Estrichnutzungen haben sich bewährt und bleiben unverändert.

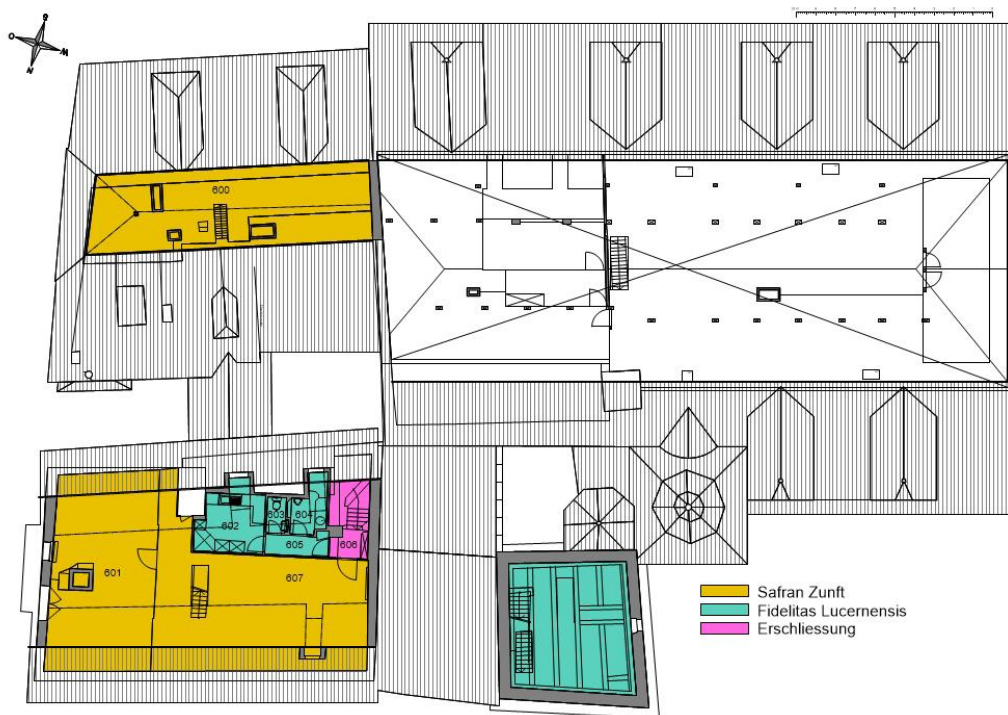


Abb. 13 Dachgeschoss, unveränderte Nutzung

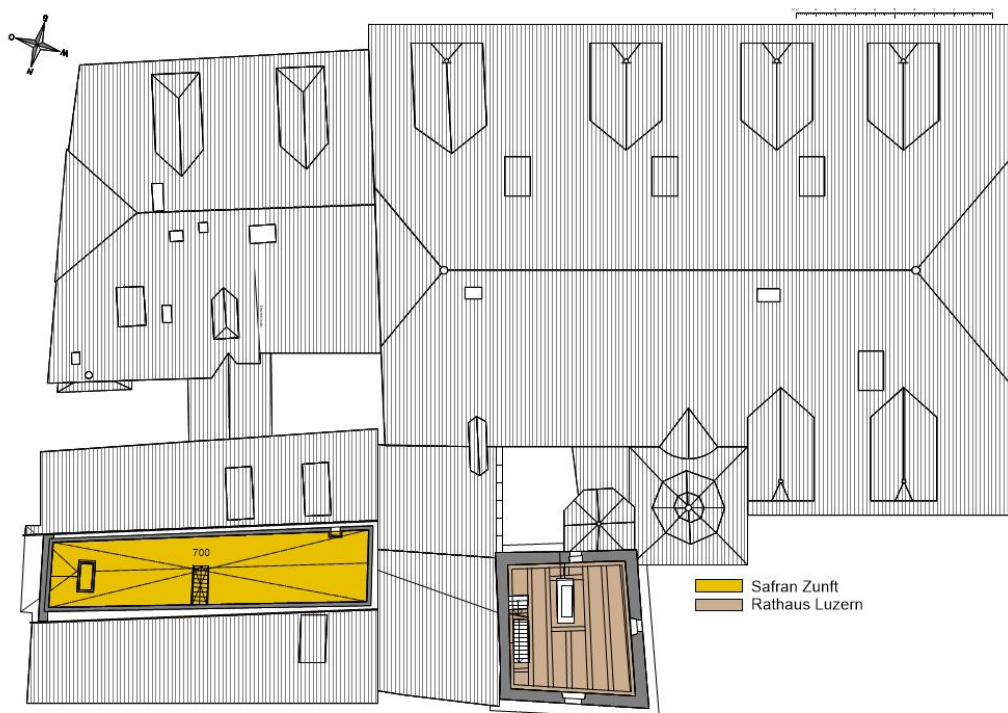


Abb. 14 Estrich, unveränderte Nutzung

## **5.4 Nutzungsabhängige bauliche Massnahmen**

### **5.4.1 Bauliche/haustechnische Massnahmen**

#### **Zusätzliche Sanitärräume**

Der Einbau einer vom Treppenhaus zugänglichen WC-Anlage im 1., 2. und 3. Obergeschoss des Vorderhauses ist notwendig. Dabei ist – abhängig vom Lifteinbau – mindestens auf einem Geschoss auch ein behindertengerechtes WC vorzusehen.

#### **Officeküche**

Als Infrastrukturraum für Anlässe soll eine zeitgemässe Cateringküche mit entsprechender Küchentechnik und verbesserter Raumausnutzung bereitgestellt werden.

#### **Ergänzung der Beleuchtung**

Die Beleuchtung der Räume des Vorderhauses ist aufgrund der früheren musealen Nutzung überwiegend für Ausstellungen ausgelegt. Sowohl für die private Dauervermietung als auch im Falle einer Nutzung als Sitzungs- und Tagungsräume muss die Beleuchtung den heutigen Anforderungen für Büroarbeitsplätze angepasst werden.

#### **Installationen für EDV**

EDV-Installationen fehlen gänzlich. Bei einer Nutzung als Besprechungszimmer ebenso wie bei der dauerhaften Vermietung als Büro sind zeitgemässe EDV-Installationen grundsätzlich erforderlich und im Rahmen der Sanierung in diesen Räumen vorzusehen.

### **5.4.2 Sicherheit und Brandschutz**

Je nach Nutzung müssen die Brandschutzmassnahmen angepasst und die Fluchtwegmarkierungen ergänzt werden. Die Mietflächen müssen zwingend von den als Fluchtweg dienenden Treppenhäusern getrennt werden.

Die Schliessanlage muss auf die Nutzung und die Bedürfnisse von Mieterschaft und Vermieterschaft abgestimmt und angepasst werden. Wertvolle Ausstattungen, Bilder und Leihgaben müssen bei einer intensiveren Nutzung des Hinterhauses geschützt werden. Die Planung der Schliessanlage ist aufgrund der verschiedenen Zugangsberechtigungen anspruchsvoll.

### **5.4.3 Behindertengerechte bzw. hindernisfreie Erschliessung**

Die Stadt hat bei der Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen eine Vorbildfunktion. Im Zuge der Sanierung des Am-Rhyn-Hauses wird auch ein Lifteinbau vorgesehen.

Nicht nur Menschen mit einer Behinderung werden von der Lifterschliessung profitieren, sondern auch ältere Menschen sowie Personen mit Kinderwagen, und auch der Betrieb von Rathaus und Am-Rhyn-Haus hat letztlich davon einen hohen Nutzen.

Mit dem Einbau eines Lifts im Bereich des Innenhofes kann das Am-Rhyn-Haus teilweise behindertengerecht erschlossen werden. Der dazu notwendige Zugang über das Badergässli (Steigung und Pflastersteinbelag) sowie Stufen, Schwellen und geringe Türbreiten bei der

horizontalen Erschliessung bilden Einschränkungen. Die Beratungsstelle Hindernisfrei Bauen wurde bei der Planung beigezogen und kennt die Situation. Vor allem da bereits die behindertengerechte Erschliessung des Rathauses nicht unproblematisch ist und häufig zu Beschwerden betroffener Personen führt, stellt ein Aufzug beim Am-Rhyn-Haus eine grosse Verbesserung dar. Dies hat den Stadtrat dazu bewogen, die Massnahme zu befürworten.

Vom Badergässli aus soll künftig ein niveaugleicher Einstieg in eine behindertengerechte Aufzugskabine möglich sein. Von dort aus erfolgt die Erschliessung vom Untergeschoss (Restaurant Rathaus Brauerei) bis zum jeweils 2. Obergeschoss des Vorder- und des Hinterhauses. Neu ist damit auch ein behindertengerechter Zugang zur Sala Terrena möglich, der bis anhin nicht vorhanden war. Auch die direkte Erschliessung des Hinterhauses ist damit gegeben.

Die kantonale Denkmalpflege hat ihr grundsätzliches Einverständnis zu einer Lifterschliessung bereits 2009 im Rahmen der Vorabklärungen zum Bericht B 43/2010: „Am-Rhyn-Haus: Entwicklungskonzept“ erklärt. Die konkrete Planung der Umsetzung, die Festlegung des Standortes und der Ausführungsart wird in enger Zusammenarbeit erfolgen. In die Berechnung sind die Kosten für einen Glasaufzug im Bereich der gedeckten Übergänge zwischen Vorder- und Hinterhaus eingeflossen. Sollte im Rahmen der weiteren Planung und des Baubewilligungsverfahrens die Entscheidung für einen Lift anstelle des heutigen WC-Anbaus an das Hinterhaus fallen, so kann zwar konventionelle und damit kostengünstigere Aufzugstechnik eingebaut werden. In diesem Fall müsste jedoch die Brauereitechnik im Erdgeschoss dieses Anbaus eine angemessene neue Unterbringung erhalten. Die dabei entstehenden Kosten werden gleich hoch sein wie die Differenz zwischen Glaslift und herkömmlicher Technik.

#### **5.4.4 Massnahmen an der Möblierung und Ausstattung**

Der besondere Wert des Am-Rhyn-Hauses liegt in der Einheit mit seiner Ausstattung und seinem Mobiliar (fast vollständig möbliertes Patrizierhaus).

Damit die Räume ihren edlen und repräsentativen Charakter zurückerhalten und öffentlichen Nutzungen (Empfänge usw.) angemessen sind, soll die Möblierung und Ausstattung im Haus belassen, instand gestellt und genutzt werden.

Im Hinterhaus sind auf allen drei Wohnetagen die originalen Raumausstattungen und Möblierungen von 1785/1786 in einem weitgehend unverfälschten Zustand erhalten geblieben. Für die Qualität des Raumausdrucks ist der Erhalt der ursprünglichen Ausstattung und Möblierung von entscheidender Bedeutung. Darum beabsichtigt die Stadt Luzern, die Ausstattung und Möblierung so weit wie möglich in die künftige Nutzung zu integrieren.

Dies erfordert eine umfassende Instandstellung und Restaurierung der Möbel und Gemälde. Durch eine fachgerechte Instandstellung der Möbel können diese auch ohne wesentliche Einschränkungen im Rahmen der Vermietung wieder benützt werden.

Das Vorderhaus verfügt sowohl im Gartensaal im Erdgeschoss als auch in den beiden Sälen im 3. Obergeschoss über sehr wertvolle, aus der Erbauungszeit von 1616–1618 stammende Ausstattungen und Wandmalereien, welche bereits umfassend restauriert wurden. Diesen

Wandmalereien ist Sorge zu tragen, und sie sind zu pflegen. Ihre Existenz schränkt bauliche Eingriffe in den betroffenen Räumen stark ein.

Sondagen an den Deckenverkleidungen haben gezeigt, dass die ursprünglichen Täfer- und Stuckdecken im Rahmen des Umbaus zum Picasso-Museum vollumfänglich entfernt wurden. Eine Rückführung in den ehemaligen Zustand macht weder aus denkmalpflegerischer noch ökonomischer Sicht Sinn.

## **5.5 Bewirtschaftung**

Mit der Gesamtsanierung und vor allem mit der Instandstellung der Räume des Hinterhauses wird der gemeinsame Betrieb von Rathaus und Am-Rhyn-Haus gestärkt. Es kann neu eine breitere Palette von repräsentativen Räumen für Empfänge, Anlässe und Präsentationen angeboten werden. Die zur Verfügung stehende Infrastruktur wird verbessert (Cateringküche, Sanitärräume), und Synergien können geschaffen und genutzt werden. Unter anderem besteht z. B. Interesse seitens der Mieterin Rathaus Brauerei Luzern AG am Catering für Anlässe. Die neuen Vermietungsmodelle optimieren die Einnahmen der Stadt. Die Erschliessung und die Anlieferung werden durch den Lifteinbau ebenfalls verbessert.

## **5.6 Umgang mit den Leihgaben und Legaten**

Die Legate und Leihgaben sind ein wichtiger Bestandteil der Ausstattung des Am-Rhyn-Hauses.

Mit Stand heute befinden sich die meisten der genannten Gegenstände in einem schlechten Zustand. Die Vertrags- und Verpflichtungslage ist nicht überall eindeutig – die meisten Gegenstände müssen aber von der Stadt Luzern unterhalten werden und sich bei einer evtl. Rückgabe (an die gesetzlichen Erben) in restauriertem Zustand befinden. Bei einem Verbleib im Hause kann das Mobiliar als solches auch genutzt werden und den temporär vermieteten Räumen ein gehobenes Ambiente verleihen.

Die Entscheidung für oder gegen die Legate verursacht demnach weitgehend identische Kosten: Instandstellungskosten fallen sowohl bei eigener Nutzung als auch bei Rückgabe an; bei Rückgabe entfallen spätere Unterhaltskosten, dafür entstehen Kosten für eine den Räumlichkeiten angemessene neue Ausstattung. Mit teilweiser Rückgabe der Legate kann ein pragmatisches Vorgehen verfolgt werden.

Es ist vorgesehen, die Leihgegenstände mehrheitlich im Am-Rhyn-Haus zu belassen und insbesondere die Möblierung entsprechend der neuen Nutzung auch zu gebrauchen. Bei einer Nutzung durch die Stadt bedürfen die Einrichtungen eines permanenten laufenden Unterhalts der „Verschleisschichten“ (Stoffbezüge, Holzoberflächen usw.), und diese sind gemäss zu erstellendem Pflegeplan zu unterhalten. Im Gegenzug entfallen die Kosten einer Neumöblierung der Räume.

## **6 Vergabe/Vermietung**

Von einer Vergabe der Räumlichkeiten im Am-Rhyn-Haus in einer anderen Rechtsform als der Vermietung (z. B. Baurecht, Stockwerkeigentum oder Gebrauchsleihe) wird aufgrund der besonderen bauhistorischen Bedeutung und der engen Verbindung zum Rathaus abgesehen.

### **6.1 Umgang mit bestehenden und neuen Vertragsverhältnissen**

Für die Rathaus Brauerei Luzern AG hat das neue Nutzungskonzept im Bezug auf ihre Restaurantflächen nach aktueller, vorzeitiger Vertragsverlängerung keine Auswirkungen. Die Umwidmung des Innenhofs in Allgemeinflächen und die Mitbenützung ihrer WC-Anlagen bei Anlässen im Am-Rhyn-Haus sind bereits Bestandteil des Zusatzvertrags vom 20. Juli 2016.

Der Vertrag über die Zwischennutzung im 1. Obergeschoss Vorderhaus durch die Rathaus Brauerei Luzern AG läuft am 31. Dezember 2018 ohne Kündigung aus. Kommt es zu einer Neuverhandlung über ein langfristiges Mietverhältnis für das 1. und 2. Obergeschoss, kann voraussichtlich der bestehende Mietvertrag vorzeitig aufgelöst werden. Kommt es dabei jedoch zu keiner Einigung, verzögern sich die Sanierungsarbeiten in den entsprechenden Räumen ggf. bis Ende 2018.

Für die Zunft zu Safran und Fidelitas Lucernensis sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Eine Neuvermietung der Räumlichkeiten im Am-Rhyn-Haus – sowohl für die private Dauervermietung als auch für die temporären Nutzungen – bedingt eine frühzeitige Information der Interessierten über Auflagen und Einschränkungen der Mietsache.

Die Auflagen bei der Nutzung (Veränderungsverbot, denkmalpflegerische Auflagen, bauphysikalische und infrastrukturelle Einschränkungen usw.) der angebotenen Räume ebenso wie die Beeinträchtigungen (Immissionen, Schnittstellenbereiche usw.) aus den Betriebsabläufen beim Rathaus/Am-Rhyn-Haus sind bereits im Rahmen der Verhandlungen den Interessierten deutlich aufzuzeigen und als integrierende Bestandteile in den Miet- und Nutzungsverträgen zu formulieren.

### **6.2 Hinterhaus**

Die Vermietung der temporär genutzten repräsentativen Räumlichkeiten im Hinterhaus wird in die Betriebsführung des Rathauses integriert und wie bis anhin gemäss der Verordnung über die Vermietung von Räumlichkeiten im Rathaus, im Am-Rhyn-Haus und in der Kornschütte gehandhabt.

## 6.3 Vorderhaus

Für die Vermietung der Räumlichkeiten im Am-Rhyn-Vorderhaus werden, unter Berücksichtigung der für das Am-Rhyn-Haus einzuhaltenden Rahmenbedingungen, eindeutige Vergabebedingungen im Sinne eines Kriterienkatalogs zur Beurteilung der Eignung von Mietinteressierten formuliert.

- Einhaltung der Auflagen und Akzeptanz der mit den Mieträumlichkeiten verbundenen Einschränkungen
- Nachweis von Synergien zu anderen Nutzungen und bestehenden Mietverhältnissen
- Image der Nutzung und der Mieterschaft für das Gebäude / für die Stadt
- Soziale/öffentliche Komponente
- Positive finanzielle Auswirkungen (Kostenübernahme Ausbau, ohne Mietzinsreduktion)
- Berücksichtigung der historischen Bausubstanz

Die Rathaus Brauerei Luzern AG hat bereits ihr Interesse an Mietflächen im Am-Rhyn-Haus geäussert. Die Kriterien gemäss vorgenanntem Kriterienkatalog werden durch die Rathaus Brauerei Luzern AG erfüllt. Die finanziellen Auswirkungen sind noch zu verhandeln.

Die Höhe der möglichen Mieteinnahmen wird sich auf zirka Fr. 50'000.– pro Jahr belaufen.

Die Vermietung der Sala Terrena wird analog der Vermietung der Hinterhaus-Räume in die Betriebsführung des Rathauses integriert und ebenfalls wie bis anhin gemäss der Verordnung über die Vermietung von Räumlichkeiten im Rathaus, im Am-Rhyn-Haus und in der Kornschütte geregelt.

## 7 Kostenübersicht / Schätzung des Finanzbedarfs

### 7.1 Kostenschätzung

#### 7.1.1 Allgemeine Hinweise

Die Kostenschätzung basiert auf dem in der Projektgruppe erarbeiteten Vorschlag für die künftige Nutzung sowie dem Sanierungskonzept und entspricht einem Vorprojekt nach SIA. Die Baukosten wurden nach Gruppen des Baukostenplans (BKP) gegliedert, unter der Benützung der Flächenberechnungen und von Erfahrungswerten.

#### 7.1.2 Denkmalpflegerische Aspekte

Das Am-Rhyn-Haus steht aufgrund seiner hohen kunsthistorischen Bedeutung unter eidgenössischem und kantonalem Denkmalschutz und unterliegt hinsichtlich baulicher Veränderungen strengsten Auflagen. Eine entsprechend im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit besagt, dass ohne die Zustimmung des Eidgenössischen Departements des Innern keine Arbeiten, mit Ausnahme des laufenden Unterhalts, ausgeführt werden dürfen. Die Arbeiten werden von der Denkmalpflege des Kantons Luzern eng begleitet. Dies bringt zum Teil zeitintensive Vorabklärungen und Besprechungen mit sich. Vor der Ausführung aller Arbeiten sind

Untersuchungen und Materialproben notwendig, um eine Grundlage für die Planung und Festlegung des Restaurierungskonzepts zu schaffen. Die Restaurierung und die baulichen Eingriffe in die wertvolle historische Bausubstanz erfordern von den ausführenden Firmen ein hohes Mass an Fachwissen und Erfahrung im Umgang mit vergleichbaren Objekten. Dies gilt für alle beteiligten Gewerke (Stuckateure, Steinmetze, Restauratoren für Holzbau, Tapeten, Malerarbeiten, Ofenbau, Möbel, Bilder usw.). Der fachgerechte Umgang mit der denkmalgeschützten Substanz führt zu verhältnismässig hohen Bau- und Ausbaurkosten. Gleichermassen darf mit einem Staatsbeitrag an die subventionsberechtigten Kosten gerechnet werden.

### **7.1.3 Nicht berechnete Positionen**

- Für die Auslagerung von Mobiliar, Bildern und Ausstattung in externe Lager sind keine Kosten eingerechnet. Die Lagerung von Mobiliar, Bildern und Ausstattung erfolgt in den zurzeit nicht belegten Räumen des Am-Rhyn-Hauses. Durch einen Transport in externe Lagerräume entstünde neben den zusätzlichen Kosten auch das Risiko zusätzlicher Beschädigungen.
- Kosten für zusätzliche Massnahmen aus feuerpolizeilichen Auflagen, welche heute nicht bekannt sind (Änderung der Vorschriften).
- Kosten für zusätzliche neue Möblierung und Ausstattung, sofern die bestehende Einrichtung nicht wie in Kapitel 5.4.4 beschrieben zur Nutzung übernommen werden soll.
- Kosten für nutzungsabhängige technische und mobile Infrastruktur wie Beamer, Beschallungsanlagen, Leinwände usw. Diese Infrastruktur betrifft die permanent vermieteten Räume und obliegt somit der Mieterschaft.

### **7.1.4 Unvorhergesehenes/Reserven**

Die geplanten Massnahmen erfolgen an 400-jähriger Bausubstanz, welche in verschiedenen Epochen mehrfach umgebaut wurde. Einige vor allem der frühen Umbauphasen sind nicht oder nur oberflächlich dokumentiert. Das der Kostenschätzung zugrunde liegende Restaurierungskonzept beruht auf der erfolgten Bauuntersuchung, zahlreichen Sondagen, um die Art von Konstruktionen und Material- und Farbaufbauten im Vorfeld zu klären, sowie detaillierten Abklärungen mit Fachspezialistinnen und Restauratoren. Dennoch verbleiben nicht vorhersehbare konstruktive Risiken und nicht abschätzbare Gefahren (z. B. Hausschwamm), die erst bei vorangeschrittener Arbeit zutage treten können. Aufgrund des Planungsstandes können sich noch zahlreiche erforderliche Anpassungen ergeben. Aufgrund des hohen Wissensstands ist jedoch die gleiche Reserve wie bei normalen Bauvorhaben in der Höhe von 10 Prozent eingerechnet worden.

### 7.1.5 Kostenvoranschlag mit Kostengenauigkeit +/-15 Prozent (SIA)

Kostenstand: Schweizer Baupreisindex (Basis Okt. 2015 = 100), Stand April 2016: 99,4 Punkte

#### Kostenvoranschlag Gesamtsanierung unterteilt nach BKP

BKP	Arbeitsgattung	Kosten Fr. inkl. MWSt	Kosten Fr. inkl. MWSt
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		<b>95'500.-</b>
10	Bestandsaufnahmen	33'000.-	
11	Räumungen (Demontagen)	57'500.-	
13	Baustelleneinrichtung	5'000.-	
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		<b>3'700'000.-</b>
21	Rohbau 1 (Baumeister-, Zimmermanns-, Natursteinarbeiten)	170'500.-	
22	Rohbau 2 (Aussentüren aus Holz, Fugendichtungen, Blend- schutz)	20'500.-	
23	Elektroanlagen	206'000.-	
24	Heizungsanlagen	376'500.-	
25	Sanitäranlagen	203'500.-	
27	Ausbau 1 (Verputzarbeiten, Leichtbau- und Elementwände, Schlosser- und Schreinerarbeiten, Schliessanlage)	190'000.-	
28	Ausbau 2 (Boden- und Wandbeläge, Deckenbekleidungen, Hafnerarbeiten, Malerarbeiten, Restaurierung, Reinigung)	2'009'000.-	
29	Honorare	524'000.-	
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>		<b>505'500.-</b>
51	Bewilligungen, Gebühren	250'500.-	
55	Bauherrenleistungen/Eigenleistungen zirka 5 % aus Fr. 5'104'000.-	255'000.-	
<b>6</b>	<b>Reserven für Unvorhergesehenes</b> (zirka 10 % aus BKP 1-5)	<b>416'000.-</b>	<b>416'000.-</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>		<b>642'000.-</b>
90	Möbel (Restaurierung)	264'000.-	
91	Beleuchtungskörper (Restaurierung, Revision und neu)	68'000.-	
92	Textilien	40'000.-	
94	Kleininventar (Papierrestaurierung)	14'000.-	
98	Künstlerischer Schmuck (Restaurierung Bilder, Rahmen, Ausstattung und Legate)	199'000.-	
99	Honorare Ausstattung	57'000.-	
	<b>Gesamtkosten Sanierung Am-Rhyn-Haus</b>	<b>5'359'000.-</b>	<b>5'359'000.-</b>

Die Massnahmen der Gesamtanierung dienen dem Substanzerhalt des Am-Rhyn-Hauses sowie der Umsetzung des neuen Nutzungskonzepts. Die Kosten für den Lifteinbau sind darin nicht erfasst und werden separat ausgewiesen.

#### Kostenvoranschlag Lifterschliessung unterteilt nach BKP

BKP	Arbeitsgattung	Kosten Fr. inkl. MWSt	Kosten Fr. inkl. MWSt
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		<b>9'000.-</b>
10	Bestandsaufnahmen	5'000.-	
19	Honorare	4'000.-	
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		<b>534'500.-</b>
21	Rohbau 1 (Baumeisterarbeiten, Montagebau in Stahl, Natur- steinarbeiten)	112'000.-	
23	Elektroanlagen	4'500.-	
26	Transportanlagen (Aufzugstechnik)	310'000.-	
27	Ausbau 1 (Metallbauarbeiten)	6'500.-	
28	Ausbau 2 (Baureinigung)	1'500.-	
29	Honorare	100'000.-	
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>		<b>44'000.-</b>
51	Bewilligungen, Gebühren	13'000.-	
55	Bauherrenleistungen/Eigenleistungen zirka 5 % aus Fr. 620'000.-	31'000.-	
<b>6</b>	<b>Reserven für Unvorhergesehenes</b> (zirka 10 % aus BKP 1-5)	63'500.-	<b>63'500.-</b>
	<b>Gesamtkosten Lifterschliessung Am-Rhyn-Haus</b>	651'000.-	<b>651'000.-</b>

#### Kostenvoranschlag Gesamtanierung nach Massnahmenpaketen

	Massnahmenpakete	Kosten Fr. inkl. MWSt
1	Sanierung Vorderhaus	848'000.-
2	Sanierung Hinterhaus	2'763'000.-
3	Restaurierung Ausstattung und Legate Vorderhaus	91'000.-
4	Restaurierung Ausstattung und Legate Hinterhaus	551'000.-
5	Einbau zusätzlicher Sanitärräume im Vorderhaus	235'000.-
6	Sanierung Sanitäreanlagen Hinterhaus (wenn Glaslift)	200'000.-
7	Eigenleistung (zirka 5 %)	255'000.-
8	Reserven für Unvorhergesehenes (zirka 10 % aus BKP 1-5)	416'000.-
	<b>Gesamtkosten Sanierung Am-Rhyn-Haus</b>	<b>5'359'000.-</b>
9	Lifterschliessung Am-Rhyn-Haus einschl. Reserven	620'000.-
10	Eigenleistung Lifterschliessung	31'000.-
	<b>Gesamtkosten Sanierung Am-Rhyn-Haus inkl. Lifterschliessung</b>	<b>6'010'000.-</b>

Bei der Sanierung des Vorderhauses entfallen etwa  $\frac{3}{4}$  der Kosten auf die Mietflächen in den Geschossen 1 bis 3 und  $\frac{1}{4}$  der Kosten auf das Erdgeschoss mit der Sala Terrena.

#### Kostenvoranschlag nach substanzerhaltenden und nutzungsabhängigen Massnahmen

	Massnahmen	Kosten Fr. inkl. MWSt substanzerhaltend	Kosten Fr. inkl. MWSt nutzungsabhängig
1	Sanierung Vorderhaus	726'500.–	121'500.–
2	Sanierung Hinterhaus	2'622'000.–	141'000.–
3	Restaurierung Ausstattung und Legate Vorderhaus		91'000.–
4	Restaurierung Ausstattung und Legate Hinterhaus	514'000.–	37'000.–
5	Einbau zusätzlicher Sanitarräume im Vorderhaus		235'000.–
6	Sanierung Sanitäreanlagen Hinterhaus		200'000.–
7	Reserven für Unvorhergesehenes (ausser Lift)	416'000.–	0.–
8	Lifterschliessung Am-Rhyn-Haus einschl. Reserven		620'000.–
9	Eigenleistung Anteil	213'900.–	72'100.–
	<b>Gesamtkosten Sanierung Am-Rhyn-Haus</b>	<b>4'492'400.–</b>	<b>1'517'600.–</b>

Diese Aufstellung verdeutlicht, wie bereits unter Kapitel 4 „Nutzungsunabhängige Massnahmen zum Substanzerhalt“ erwähnt, dass der Anteil der Kosten für die nutzungsabhängigen Massnahmen im Verhältnis zu den Gesamtkosten der Sanierung deutlich geringer ausfällt als die nutzungsunabhängigen Kosten. Ihr Anteil macht an den Gesamtkosten nur rund ein Viertel aus.

## 7.2 Finanzierung

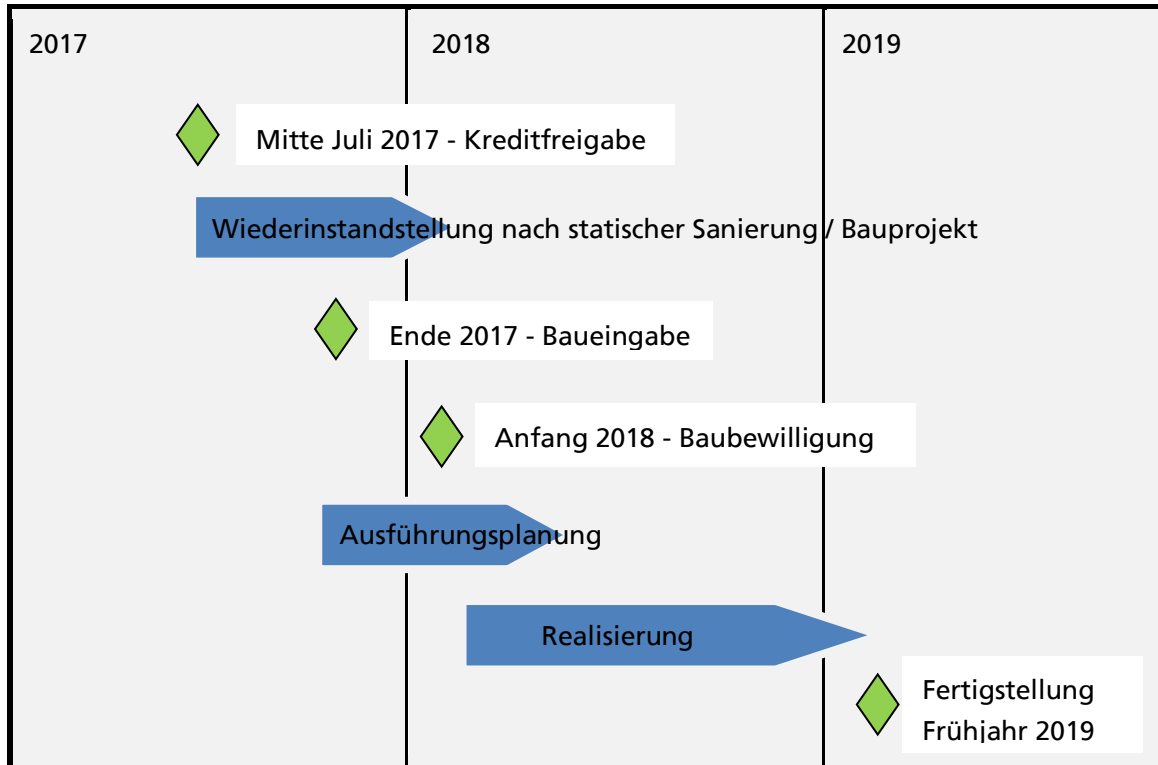
In der Investitionsplanung sind für die Sanierung des Am-Rhyn-Hauses Fr. 5'020'000.– gemäss Voranschlag 2017 vorgesehen. Diese Ausgaben werden mit den zusätzlichen Ausgaben von Fr. 990'000.– um 19,6 Prozent überschritten. Zum Zeitpunkt der Aufnahme in die Investitionsplanung lag keine Kostenschätzung vor. Die Angabe beruhte auf einer groben Annahme mit einer Genauigkeit von weniger als +/- 30 Prozent.

Die Kreditierung der Kosten erfolgt brutto.

Die zu erwartenden Erträge aus temporärer und dauerhafter Vermietung können diese Kosten nur teilweise amortisieren.

## 8 Termine

Vorausgesetzt, dass der Grosse Stadtrat im Mai 2017 der Vorlage zustimmt und der Kredit im Sommer 2017 zur Verfügung steht, ist mit folgendem Terminprogramm zu rechnen.



Mit der Realisierung erster Massnahmen (Wiederinstandsetzung nach statischer Sicherung) kann direkt im Anschluss begonnen werden. Mit der Fertigstellung der Gesamtmassnahme ist zirka Anfang 2019 zu rechnen. Dies ist – auch im Zusammenhang mit der Investitionsplanung – der ideale zeitliche Ablauf.

Mit den Massnahmen der statischen Sicherung wurde im Mai 2016 begonnen. Sie sind heute zum grössten Teil abgeschlossen. Mit dem gebundenen Kredit wurden nur die Kosten für die eigentliche statische Sicherung bewilligt, nicht aber für die Wiederinstandsetzung der betroffenen Räume in den „Nutzungszustand“. Darum kommt es gemäss Terminplan zu einem Unterbruch der Arbeiten von einigen Wochen bis zur möglichen Kreditfreigabe. Dies war bereits vor Ausführungsbeginn bekannt und wird nicht als kritisch angesehen.

## 9 Übersicht Finanzen und Folgekosten

### 9.1 Kostenübersicht

#### Investition:

Bruttoinvestitionen gesamt Fr. 6,010 Mio.

Es werden Subventionsbeiträge von Bund und Kanton in Höhe von 20 Prozent an die anrechenbaren denkmalrelevanten Massnahmen erwartet, die zum heutigen Zeitpunkt jedoch noch nicht kostengenau angegeben werden können. Subventionsberechtigt sind die Kosten der fachgerechten Erhaltung und Restaurierung von Denkmälern, soweit sie die ordentlichen Unterhaltskosten übersteigen.

### 9.2 Investitionsrechnung

In der Gesamtplanung 2017–2021 sind für das Projekt I09019.03 Investitionsausgaben von insgesamt 5,02 Mio. Franken aufgenommen, aufgeteilt in die Jahrestrennen wie folgt: 2017: 0,75 Mio. Franken, 2018: 3,77 Mio. Franken, 2019: 0,5 Mio. Franken.

Die Investitionsausgaben für die Gesamtsanierung verteilen sich wie folgt:

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Investitionsbetrag (in TCHF)	750	3'770	500	0	0	5'020
Zusätzliche Kosten (in TCHF)	0	600	390	0		990
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>						<b>6'010</b>
Davon in Gesamtplanung 2017–2021 enthalten						5'020

### 9.3 Jährlich wiederkehrende Folgekosten und Einnahmen

Die im Rahmen der Gesamtsanierung auszuführenden baulichen Massnahmen führen gemäss heutigem Kenntnisstand nicht zu höheren Betriebs-, Personal- und Unterhaltskosten; dies auch aufgrund der Tatsache, dass sich die effektiv nutzbare Fläche durch die Massnahmen nicht verändert.

Die Personalsituation ist jedoch laufend zu überprüfen.

Wenn die intensivere Bewirtschaftung und Vermarktung der Räume langfristigen Erfolg zeigt, kann dies zur Aufstockung des Personals und zur Erhöhung der oben genannten Kosten führen.

Die Aufwände für Heizung, Strom usw. betragen heute (Jahresrechnung 2015) rund Fr. 52'000.– ohne Personalkosten. Die Personalkosten für das Am-Rhyn-Haus und das Rathaus werden nicht separat erfasst, sondern schlagen sich mit Fr. 266'000.– ausschliesslich auf der

Kostenstelle des Rathauses nieder. Mit Stand heute fallen aufgrund der seltenen Vermietungen im Am-Rhyn-Haus dort auch nur geringe Personalkosten an (anteilig 5–10 %).

	Betriebs-, Personal- und Unterhaltsaufwände	Aufwand/Jahr, Fr.
1	Betriebsaufwand (baulicher Unterhalt, Heizgas, Wasser, Strom, Versicherungen, Entsorgung)	51'400.–
2	Personalaufwand Betriebsleitung, Reinigung (auf Kostenstelle Rathaus Fr. 266'000.–, Annahme anteilig 7,5 %)	20'000.–
	Total Aufwände gemäss Jahresrechnung 2015	71'400.–

Demgegenüber stehen die Einnahmen aus dauerhafter und temporärer Vermietung.

Aktuell werden mit den bestehenden Mietverhältnissen im Am-Rhyn-Haus jährlich Einnahmen in Höhe von zirka Fr. 174'000.– erwirtschaftet.

Die Einnahmen aus temporärer Vermietung im Am-Rhyn-Haus betragen in den vergangenen Jahren durchschnittlich zirka Fr. 3'000.– pro Jahr. Vermietet wurde aufgrund des schlechten Zustands der Räume im Hinterhaus sowie der schwierigen Erschliessungssituation bis anhin fast ausschliesslich die Sala Terrena.

Durch die Umsetzung des Nutzungskonzepts sind nach der Sanierung höhere Einnahmen für das Am-Rhyn-Haus zu erwarten. Die private Dauervermietung der oberen Geschosse im Vorderhaus birgt potenzielle Mehreinnahmen von jährlich bis zu zirka Fr. 32'500.– (bei Annahme einer Marktmiete).

Aber auch die Einnahmen aus den temporären Vermietungen der Sala Terrena und neu auch der repräsentativen reussseitigen Räume des Hinterhauses bringen ein Potenzial für Mehreinnahmen mit sich. Dieses kann zum heutigen Zeitpunkt nicht genauer beziffert werden. Angestrebt werden im Idealfall Einnahmen aus temporärer Vermietung in Höhe von jährlich bis zu Fr. 100'000.– zuzüglich netto zirka Fr. 30'000.– aus Konsumationen.

	Mietvertrag/Vertragspartner	Mietertrag/Jahr Fr. (Jahres- rechnung 2015)	Mietertrag/Jahr Fr. (künftig erwartet)
1	Rathaus Brauerei Luzern AG Restaurant mit Arkade, Räumlichkeiten im Am- Rhyn-Haus und im Rathaus	155'000.–	155'000.–
2	Private Dauervermietung 1. und 2. Obergeschoss Vorderhaus (aktuell: Rathaus Brauerei Luzern AG Büroräumlichkeiten im 1. Obergeschoss)	17'500.–	50'000.–
3	Zunft zu Safran Luzern Estrichanteil Vorderhaus, Dachräume Hinterhaus	863.–	863.–
4	Fidelitas Lucernensis Küche und WC im Dachgeschoss Vorderhaus Da der Grossteil der Mietflächen sich im Rathaus befindet, werden die Mieteinnahmen dort ver- bucht.	(3'168.–)	(3'168.–)
5	Temporäre Vermietung Sala Terrena und Räumlichkeiten Hinterhaus, Festsaal und Nebenraum im 3. OG Vorderhaus	2'590.–	100'000.–
6	Einnahmen aus Konsumationen, Führungen, Themenanlässen usw.	–	30'000.–
	Total Erträge	175'953.–	335'863.–

## 10 Kreditrechtliche Zuständigkeit und zu belastendes Konto

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird ein Kredit in der Höhe von 6,01 Mio. Franken beantragt. Für die Bewilligung eines entsprechenden Kredits ist nach Art. 69 lit. a Ziff. 3 GO der Grosse Stadtrat zuständig. Dessen Beschluss unterliegt nach Art. 68 lit. b Ziff. 1 GO dem fakultativen Referendum.

Die mit dem beantragten Kredit zu tätigen Aufwendungen sind dem Fibukonto 503.05, Projekt I09019.03, zu belasten.

## 11 Postulate

Im Postulat 277, Edith Lanfranconi-Laube namens der G/JG-Fraktion vom 3. Mai 2007: „Stadtmuseum im Am-Rhyn-Haus“ (am 24. Januar 2008 vom Grossen Stadtrat überwiesen), wird vorgeschlagen, seitens der Stadt im Am-Rhyn-Haus ein Stadtmuseum mit angegliedertem Museumscafé zu betreiben. Der Vorschlag wurde im Rahmen der Nutzungsüberlegungen geprüft, jedoch nicht weiterverfolgt, da gemäss museumspolitischem Konzept des Stadtrates

(B+A 49/2007) die Errichtung oder Unterstützung neuer Museumsbetriebe nicht vorgesehen ist.

Im Postulat 347, Rolf Hilber namens der CVP-Fraktion vom 10. Dezember 2007: „Frisches Leben in alten Räumen“ (am 24. Januar 2008 vom Grossen Stadtrat überwiesen), wird vorgeschlagen, die Räume des Am-Rhyn-Hauses zumindest teilweise und nach Vorbild des Rathauses den Bürgerinnen und Bürgern zu öffnen und die Infrastrukturen für die Bedienung der Räume zu verbessern. Beide Themen werden vorliegend behandelt und beantwortet.

Das Postulat 394, Trudi Bissig-Kennel namens der FDP-Fraktion vom 21. April 2008: „Die Politik braucht Räume der Stadt“ (am 18. Dezember 2008 vom Grossen Stadtrat überwiesen), kann innerhalb des vorliegenden Berichtes und Antrages nicht abschliessend beantwortet werden, da noch weitere Liegenschaften der Stadt Luzern vom Vorstoss betroffen sind.

Von den genannten Postulaten werden die beiden ersten zur Abschreibung beantragt.

## 12 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, vom aufgezeigten dringenden Sanierungsbedarf ebenso wie von der vorgeschlagenen neuen Nutzung des Am-Rhyn-Hauses mit daraus resultierenden Auswirkungen baulicher und betrieblicher Art und den Empfehlungen des Stadtrates zur Vergabe der Mieträumlichkeiten und zum Umgang mit den Leihgaben und Legaten zustimmend Kenntnis zu nehmen.

Zudem beantragt der Stadtrat, für die Sanierung des Am-Rhyn-Hauses und für die Realisierung des vorgesehenen Nutzungskonzepts einen Kredit von 6,01 Mio. Franken zu bewilligen.

Schliesslich beantragt er, die folgenden Postulate als erledigt abzuschreiben:

- Postulat 277, Edith Lanfranconi-Laube namens der G/JG-Fraktion vom 3. Mai 2007: „Stadtmuseum im Am-Rhyn-Haus“,
- Postulat 347, Rolf Hilber namens der CVP-Fraktion vom 10. Dezember 2007: „Frisches Leben in alten Räumen“.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 15. Februar 2017

  
Beat Züsli  
Stadtpräsident



  
Toni Göpfert  
Stadtschreiber

## Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 5 vom 15. Februar 2017 betreffend

### Neunutzung und Gesamtanierung Am-Rhyn-Haus,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 lit. b Ziff. 1 und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 55i des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

#### beschliesst:

- I. Vom aufgezeigten dringenden Sanierungsbedarf ebenso wie von der vorgeschlagenen neuen Nutzung des Am-Rhyn-Hauses mit daraus resultierenden Auswirkungen baulicher und betrieblicher Art und den Empfehlungen des Stadtrates zur Vergabe der Mieträumlichkeiten und zum Umgang mit den Leihgaben und Legaten wird zustimmend Kenntnis genommen.
- II. Für die Sanierung des Am-Rhyn-Hauses und für die Realisierung des vorgesehenen Nutzungskonzepts wird ein Kredit von 6,01 Mio. Franken bewilligt.
- III. Das Postulat 277, Edith Lanfranconi-Laube namens der G/JG-Fraktion vom 3. Mai 2007: „Stadtmuseum im Am-Rhyn-Haus“, wird als erledigt abgeschrieben.
- IV. Das Postulat 347, Rolf Hilber namens der CVP-Fraktion vom 10. Dezember 2007: „Frisches Leben in alten Räumen“, wird als erledigt abgeschrieben.
- V. Der Beschluss gemäss Ziffer II unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 11. Mai 2017

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Katharina Hubacher  
Ratspräsidentin



Toni Göpfert  
Stadtschreiber



## **Anhang**

**Bestehende Nutzungen  
Grafische Übersicht**



Das **Untergeschoss** mit den Flächen des Restaurants Rathaus Brauerei. Die Friedli Früchte-Gemüse AG mietet einen Teil der Fläche unter der Arkade und einen Teil unter der Kornschütte. Swisscom Immobilien AG mietet einen Raum neben Friedli Früchte-Gemüse.



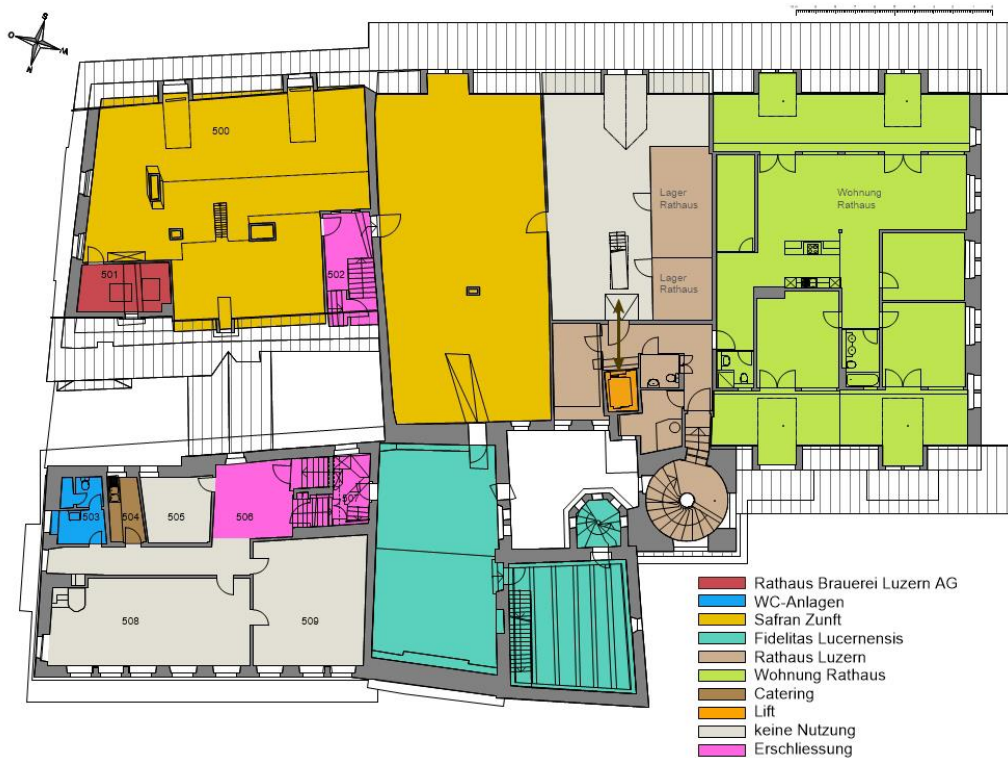
Das Erdgeschoss mit Kornschütte unter dem Rathaus und Sala Terrena im Vorderhaus (Zugang von der Furrengasse) und kleinteiliger Raumstruktur im Hinterhaus.



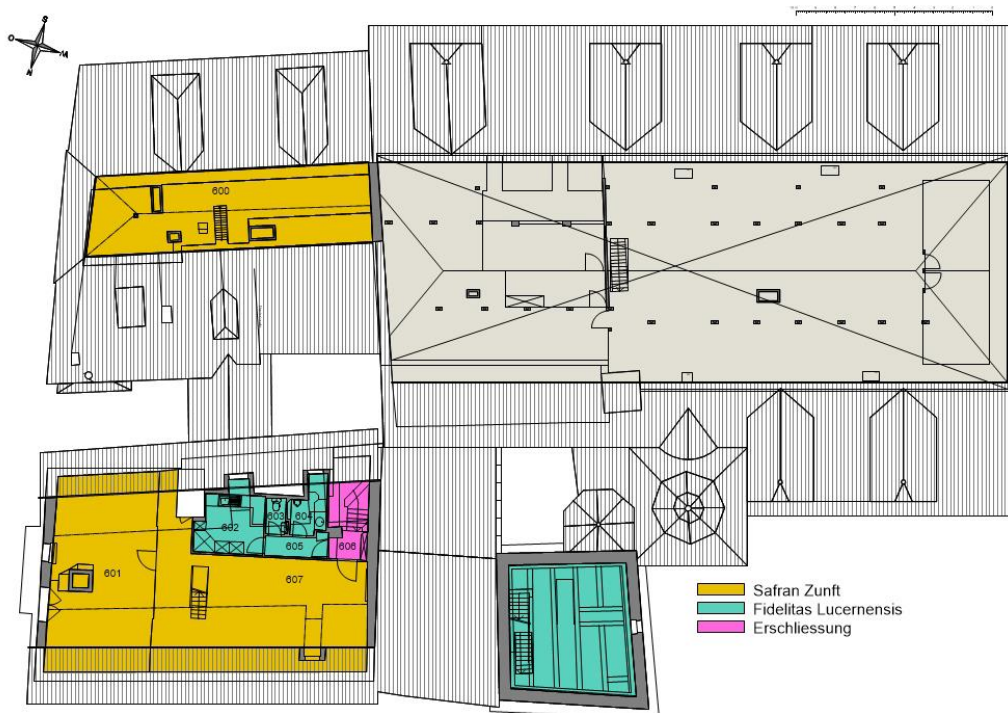
Das 1. Obergeschoss mit den als Bürofläche vermieteten Flächen im Vorderhaus.



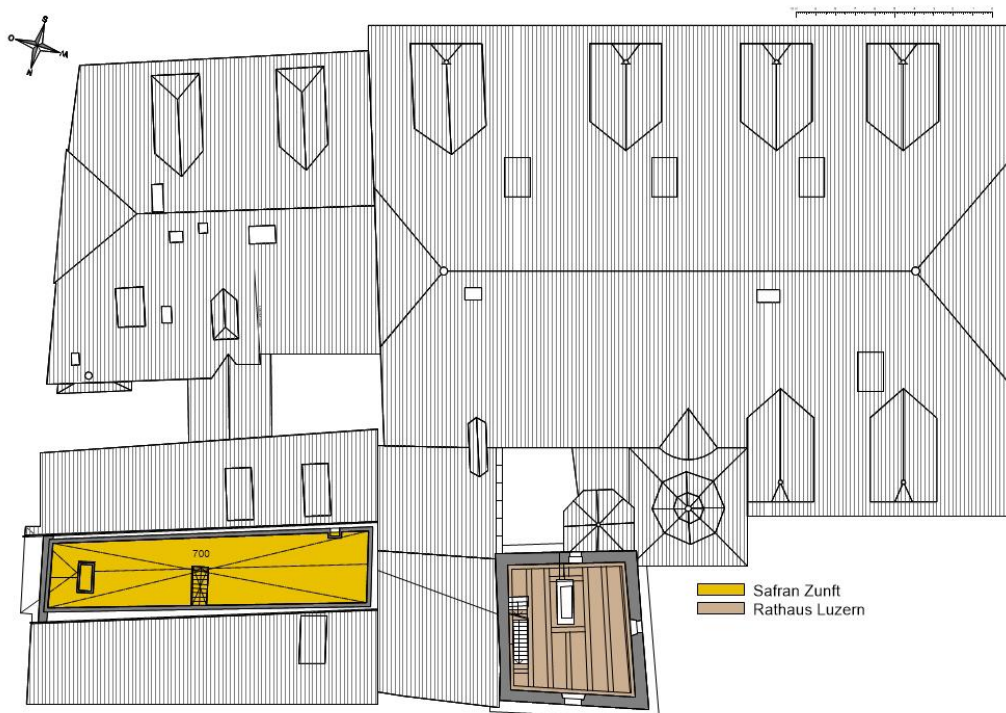
Die Räume im 2. Obergeschoss Vorderhaus stehen leer. Auf demselben Niveau befinden sich im Rathaus der grosse Sitzungsraum, das Trauzimmer, Büro und Archiv.



Der Festsaal im 3. Obergeschoss Vorderhaus und die Mieträumlichkeiten der Zunft zu Safran im Hinterhaus. Die Betriebsleitungswohnung und zwei Lagerräume für das Rathaus sowie das Turmzimmer (gemietet durch Fidelitas Lucernensis).



Das Dachgeschoss, im Hinterhaus Estrich, im Vorderhaus Archiv, beides vermietet an die Zunft zu Safran.



Der Estrich im Vorderhaus ist ebenfalls an die Zunft zu Safran vermietet.