



**Stadt
Lucern**
Stadtrat

Bericht und Antrag
an den Grossen Stadtrat von Lucern
vom 17. April 2002

B+A 13/2002

Jugendhaus Lucern

Baukredit

Vom Grossen Stadtrat
mit Änderung beschlossen am
13. Juni 2002
(bereinigter Beschluss im Anhang)

Übersicht

Aufgrund der geplanten Wohnüberbauung „Tribtschenstadt“ muss das bestehende Jugend- und Freizeithaus „Wärchhof“ abgerissen werden. Das Ziel des Stadtrates ist es, weiterhin einen zentralen Begegnungsort für Jugendliche und junge Erwachsene zur Verfügung zu stellen. Neben den partizipativen Angeboten, der mobilen Kinder- und Jugendarbeit, der Jugendsportförderung, der kirchlichen und übrigen Jugendarbeit, ist das Jugendhaus eine nicht wegzudenkende Institution einer gesamtstädtischen Kinder- und Jugendpolitik.

Als Standort konnte ein städtisches Areal zwischen den VBL-Hallen und dem Sportplatz des FC Kickers gefunden werden. Eine Planungsgruppe bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Baudirektion (Hochbau), Bildungsdirektion (Kinder und Jugend) sowie des Wärchhof-Teams entwickelte aufgrund der heutigen Bedürfnisse ein neues viergeschossiges Jugendhaus.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag beantragt Ihnen der Stadtrat, den für den Neubau eines städtischen Jugendhauses erforderlichen Kredit von Fr. 2'975'000.– zu bewilligen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	5
1.1 Von der Teestube zum Jugend- und Freizeithaus Wärchhof	5
1.2 Trägerschaft	5
1.3 Standort	6
2 Das Luzerner Jugendhaus	6
2.1 Konzept Jugendhaus	6
2.2 Vergleiche mit anderen städtischen Institutionen	8
3 Projektbeschrieb	9
3.1 Städtebauliche Situation	9
3.2 Gebäude/Lage	9
3.3 Raumprogramm	10
3.4 Umgebung	11
3.5 Erschliessung (Werkleitungen)	11
3.6 Haustechnik	12
3.7 Betriebseinrichtungen	12
3.8 Abklärung bei kantonalen Behörden	12
4 Planerteam	13
5 Baukosten	13
5.1 Kostenvoranschlag	14
5.2 Kubikmeterpreis	15
5.3 Subvention	15
6 Nicht berücksichtigte Massnahmen	15

7	Zeitplanung	16
8	Petition / Volksmotion	17
8.1	Petition JCVP	17
8.2	Volksmotion JUSO	17
9	Antrag	17

Anhang

Situationsplan als Übersichtsplan

Projektpläne:

- Erdgeschoss, Nordostfassade
- Zwischengeschoss, Südostfassade
- 1. Obergeschoss, Südwestfassade
- 2. Obergeschoss, Nordwestfassade

Volksmotion der JUSO

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

1.1 Von der Teestube zum Jugend- und Freizeithaus Wärchhof

Der Ursprung des heutigen Jugend- und Freizeithauses Wärchhof geht auf die Teestube in den 70er-Jahren an der St. Karlstrasse zurück. Aus diesem Projekt zeigte sich die Notwendigkeit, ein grösseres, zentrales städtisches Jugendhaus zu schaffen. Im Juli 1977 wurde die Motion für ein Jugendzentrum entgegengenommen. Knapp ein Jahr später entschied sich der Grosse Stadtrat aufgrund eines Berichtes und Antrages definitiv, das Zivilschutzgebäude im Werkhof in ein Jugend- und Freizeitzentrum umzubauen. Mit dieser Vorlage wurde ein wesentlicher Schritt zur Förderung und Realisierung eines Jugendzentrums in Luzern geschaffen. In viel Fronarbeit entstand das heutige Jugend- und Freizeithaus Wärchhof. Allmählich entwickelte sich neben dem Treffpunktbereich der Kulturbereich, projektbezogene Jugendarbeit sowie das Zur-Verfügung-Stellen des Hauses an selbstständige Gruppen.

Aus dem 1973 gegründeten „Trägerverein der Jugendzentren“ konstituierte sich im Mai 1978 der „Verein Jugend und Freizeit Luzern“. Seither führte dieser Verein bis Ende 2001 das Jugend- und Freizeithaus Wärchhof.

1.2 Trägerschaft

An der GV des Vereins Jugend und Freizeit Luzern im Sommer 2000 konnte der Vorstand mangels interessierter Personen zunächst nicht mehr besetzt werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Wärchhof entschieden damals, zusätzlich zu ihrer operativen Arbeit vorübergehend die Vorstandsarbeit zu übernehmen. Dies führte zu einer Doppelrolle der involvierten Personen, was sich auf die Dauer nicht aufrechterhalten liess.

Die Stadt hat daraufhin gegen Ende 2000 mit dem Verein Jugend und Freizeit Luzern Verhandlungen über den künftigen Betrieb des städtischen Jugendhauses aufgenommen und einvernehmlich die nunmehr beschlossene Lösung getroffen: Die Mitarbeiterinnen und Mit-

arbeiter des Jugend- und Freizeithauses Wärchhof werden ab 1. Januar 2002 städtische Angestellte und sind der Jugendbeauftragten unterstellt.

1.3 Standort

Wegen der künftigen Wohnüberbauung des städtischen Areals Tribschen muss ein neuer Standort für das Jugend- und Freizeithaus Wärchhof gesucht werden, um dessen Weiterbestehen zu sichern. Auch eine bereits 1993 eingereichte Petition der JCVP an den Stadtrat von Luzern verlangt, dass möglichst schnell ein neuer Standort für das Jugend- und Freizeithaus Wärchhof zu suchen ist. Mit dem gleichen Anliegen reichte im Dezember 2000 die JUSO eine Volksmotion ein. Zusätzlich verlangt diese eine Vorlage ans Parlament für ein jugendgerechtes, unabhängiges und benutzerinnen- und benutzerfreundliches neues Jugendhaus (siehe Kapitel 8 dieses Berichtes und Antrages).

Eine im November 2000 vom Stadtrat eingesetzte Arbeitsgruppe unter der Leitung der Jugendbeauftragten hatte den Auftrag, verschiedene Standortvarianten für einen Ersatz des Jugendhauses Wärchhof abzuklären. Dabei überprüfte sie bestehende Gebäude ebenso wie eine Neubauvariante. Aufgrund der aufgezeigten Vor- und Nachteile und nach Rücksprache mit den Beteiligten entschied sich der Stadtrat für die Neubauvariante auf dem städtischen Grundstück 3669, zwischen den VBL-Hallen und dem Sportplatz des FC Kickers im Tribschenquartier.

Nachdem ein Standort hinter den VBL-Hallen gefunden war, beauftragte der Stadtrat eine Planungsgruppe, ¹ gemeinsam mit dem Architekten Hanspeter Rusch einen Projektvorschlag für die Errichtung eines Jugendhauses auszuarbeiten. Der notwendige Projektierungskredit von Fr. 70'000.– wurde bewilligt.

Die Basis für die Neuplanung bildete das Raumprogramm des bisherigen Jugendhauses. Die Möglichkeit eines Neubaus erlaubte es, die spezifischen Bedürfnisse der Jugendlichen und jungen Erwachsenen optimal einzubeziehen.

2 Das Luzerner Jugendhaus

2.1 Konzept Jugendhaus

Damals wie heute war/ist der Wärchhof „das“ Haus für Jugend und Kultur – ein Schmelztiegel, aus dem vieles seinen Anfang genommen hat (Comix-Festival, Ess-Werk, Sprungfeder usw.) und der Jugendlichen und jungen Erwachsenen Nischen für Experimente bietet. Es war und ist ein lebendiges Jugend- und Freizeithaus. Dies hat sich bewährt und war ausschlaggebend für die Planung des neuen Jugendhauses. Das künftige Jugendhaus soll Jugendlichen und jungen Erwachsenen verschiedene Möglichkeiten bieten, selber kulturelle Veranstaltungen, Projekte und Aktionen zu organisieren und durchzuführen.

¹ Mitglieder der Planungsgruppe: Andreas Madoery, Baudirektion; Jacqueline Wyss, Jugend- und Freizeithaus Wärchhof; Marianne Dubach, Bildungsdirektion

Im Jugendhaus

- werden Jugendliche und junge Erwachsene in einer sinnvollen Freizeitgestaltung unterstützt und begleitet (z. B. Videoprojekt, Konzerte, Discos, Lesungen). Es wird ihnen vermittelt, welche Komponenten wichtig sind, um z. B. eine Veranstaltung zu organisieren und durchzuführen. Während einer befristeten Zeit erhalten sie so die Möglichkeit, ohne finanzielles Risiko und mit professioneller Begleitung erste Erfahrungen im Veranstaltungsbereich zu sammeln. Zusätzlich spielt die Förderung von Kompetenzen wie Eigenverantwortung, Selbstständigkeit, Eigeninitiative und Verbindlichkeit eine zentrale Rolle.
- stehen ein niederschwelliges Raumangebot und einfache technische Hilfsmittel zur Verfügung. Die Jugendlichen sind auf einen Ort angewiesen, wo sie im Rahmen ihrer Identitätsfindung experimentieren können. Dieses Experimentieren erfordert Raum. Räume mit verschiedener Ausrichtung (Projekträume und Veranstaltungsraum) im gleichen Haus bilden eine ideale Kombination zum Üben, Proben, Diskutieren und Präsentieren (Theater, Konzerte, Ausstellungen, Kurse).
- werden Jugendliche und junge Erwachsene begleitet in ihren administrativen Arbeiten (z. B. Schreiben von Bewerbungen); hierfür stehen ihnen PCs zur Verfügung, und sie haben auch Zugang zum Internet.
- werden Jugendliche animiert, Alternativen vom passiven Konsumieren hin zu aktiver Partizipation zu entwickeln. Sie werden herausgefordert, ihre Kreativität für ein selbstbestimmtes Leben einzusetzen. Dies gilt auch für jugendliche Randgruppen. Sie werden nicht weggewiesen, sondern erhalten Hilfestellungen in ihrer aktuellen Lebenssituation (z. B. werden sie in Projektarbeit mit einbezogen). Hier leistet das Jugendhaus wichtige Auffangarbeit.
- wird eine integrierte Jugendbeiz ohne Konsumationszwang betrieben. Für viele Jugendliche ist der Wärrchhof der bevorzugte Treffpunkt, und Beziehungen werden geknüpft. Eine Bargruppe, bestehend aus einigen jungen Frauen und Männern, übernimmt bei Veranstaltungen jeweils den Ausschank hinter der Bartheke. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, mittags eine preiswerte Mahlzeit einzunehmen (Futternapf).
- werden der Veranstaltungsraum und die Beiz weiterhin fremdvermietet, damit die Jugendlichen, jungen Erwachsenen, Private und Vereine ihre Partys, Feste, Kurse usw. selber durchführen können. Mit solchen Fremdveranstaltungen wird das Jugendhausprogramm erweitert.
- besteht ein Stellenangebot für Zivildienstleistende und für stellenlose Jugendliche und junge Erwachsene in Beschäftigungsprogrammen. Sie können damit (erste) berufliche Erfahrungen sammeln für künftige Anstellungsverhältnisse (z. B. Koch Futternapf, Bargruppe). Kleinere Aufträge z. B. für Flyers und grafische Gestaltung werden, soweit möglich, an Jugendliche und junge Erwachsene in Auftrag gegeben.
- besteht ein soziokultureller Treffpunkt, wo unterschiedliche Nationalitäten, Stilrichtungen und Interessen ihren Platz haben.
- werden Sucht und Gewalt thematisiert, und ein zielbewusstes präventives Handeln gegenüber dem Zielpublikum wird angestrebt. Für die Prävention arbeitet das Leitungs-

team mit anderen Institutionen und Fachstellen zusammen (Drogen Forum Innerschweiz, Jugendberatung Contact, mobile Jugendanimation, Schule).

Das Angebot richtet sich an junge Frauen und Männer zwischen 16 und 25 Jahren, wobei sich tendenziell auch jüngere Jugendliche angesprochen fühlen und willkommen sind, an Peer-Groups (Gruppen von Gleichaltrigen), Cliques und andere Gruppierungen. Es richtet sich auch an Jugendliche, welche lernen wollen, mit den Schwierigkeiten und Anforderungen von heute zurechtzukommen. Es wird ein ausgewogenes Geschlechterverhältnis angestrebt. Den unterschiedlichen Bedürfnissen von sozialen und ethnischen Minoritäten wird Beachtung geschenkt.

Das Leitungsteam ist aus qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit sozialen, fachlichen als auch methodischen Kompetenzen zusammengesetzt.

2.2 Vergleiche mit anderen städtischen Institutionen

Im Vergleich mit anderen Institutionen liegt der Hauptunterschied beim Jugendhaus in der animatorischen Arbeitsweise, Begleitung und Betreuung der Jugendlichen und jungen Erwachsenen und der partizipativen Programmgestaltung. Das Jugendhaus bietet weiter einen Mittagstisch an, eine Jugendbeiz mit jugendgerechten Preisen, jedoch ohne Konsumationszwang. Ein Leitungsteam mit ausgebildeten Fachpersonen hat Führungsverantwortung, welche andere Institutionen gegenüber ihrem jugendlichen Publikum nicht haben.

Die Boa ist ein Kulturzentrum für ein breit durchmischtes jugendliches Erwachsenenpublikum. Das Programm ist relativ anspruchsvoll und verlangt von den Besuchern und Besucherinnen spezifisches Interesse und Auseinandersetzung. In der Boa hat die nicht etablierte, nicht kommerzielle, experimentelle und Randspartenkultur ihren Platz.

Die Schür ist ein Konzertlokal und Veranstaltungsort mit Ausrichtung auf ein breites jugendliches, jung gebliebenes Ausgeh-Publikum. Die Programmgestaltung erfolgt professionell und gewinnorientiert; Jugendliche haben keine Mitbestimmung, und somit werden ihre Bedürfnisse nicht wahrgenommen. Auch die gastronomischen Angebote werden professionell und gewinnorientiert betrieben.

Der Sedel bietet den verschiedensten Musikern und Musikerinnen aus der Region Luzern Proberäume an.

3 Projektbeschreibung

3.1 Städtebauliche Situation

Die Situation im hinteren Teil des Tribschenquartiers wird bestimmt durch ein Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen und der daraus resultierenden Vielzahl von grossmassstäblichen Gebäuden. Dazwischen und in repetitiver Reihenfolge erstrecken sich verschieden ausgebildete Flächen.

Das betrachtete Quartier ist nicht das Ergebnis einer städtebaulichen Idee. Es ist vielmehr additiv gewachsen, bedürfnisorientiert und heterogen, eine Randsituation, wie sie in vielen Städten anzutreffen ist. Das Grundstück ist eine Restparzelle innerhalb dieses Gefüges.

3.2 Gebäude/Lage

Der geplante Neubau Jugendhaus wird im unteren Drittel der Längsparzelle platziert. In Nachbarschaft zum neuen Jugendhaus und neben dem gemeinsam genutzten Forum bleibt ausreichend Platz für den Spielleute-Pavillon, der mit der Längsseite parallel zur VBL-Halle zu stehen kommt.

Im nordöstlichen Teil der Parzelle werden zwei Silos (Sand und Splitt) des Strasseninspektorats projektiert.

Das Bauareal liegt in einer flachen, stark durch den Menschen veränderten Ebene in der Nähe des Sees. Der Untergrund besteht aus Auffüllmaterial und Seeablagerungen und muss daher gepfählt werden. Der monolithische, viergeschossige Kopfbau mit quadratischem Grundriss von 20 m Kantenlänge ist gegen Südosten ausgerichtet.

Die klare Raumdisposition und eine stringente Schottenbauweise haben zu einem einfachen statischen Konzept geführt und somit zu einer ökonomischen Lösung beigetragen. Gleichzeitig können die komplexen internen Bedürfnisse optimal koordiniert und logistische Abläufe abgestimmt werden.

Die Erschliessung für die Besucher und Besucherinnen des Jugendhauses und des Spielleute-Pavillons erfolgt über das Forum, welches die Verteilfunktion übernimmt; die Anlieferung erfolgt direkt über den Veloweg zwischen der Landenberg- bzw. Tribschenstrasse.

Im Zentrum des Erdgeschosses (öffentlicher Charakter) befindet sich die Küche mit direkter Verbindung zur vorgelagerten Bar, der Beiz und dem Veranstaltungsraum. Daran angedockt finden sich die Nebenräume mit den Vorräten, Garderoben usw. Durchsichten und Querbezüge tragen zur stimmungsvollen Ambiance zu jeder Tages- und Nachtzeit bei und erleichtern die Orientierung. Im Zwischengeschoss (halböffentlicher Charakter) befindet sich u. a. ein Backstageraum, der direkt mit der Bühne verbunden ist. In den beiden fast identisch eingeteilten Obergeschossen (privater Charakter) sind die Administration und die Projekträume untergebracht.

Materialien: Das Flachdach wird mit einer extensiven Dachbegrünung ausgebildet. Die aus-sengedämmte und verputzte Betonkonstruktion verfügt über grosse Fensterfronten, um Ta-

geslicht in allen Räumen zu gewährleisten. Die Fensterrahmen sind aus Holz und Aluminium. Die Wände und Decken sind aus Sichtbeton, teilweise lasiert, die Böden aus Hartbeton. Ein umfassendes Farbkonzept und eine grosse Reklamewand signalisieren die Funktion des Gebäudes.

3.3 Raumprogramm

Jugendliche und junge Erwachsene haben einen grossen Bedarf an öffentlichem und gestaltbarem Raum. Dem neuen Jugendhaus fällt hier eine grosse Bedeutung zu. Das neue Haus mit seinen unterschiedlich gestaltbaren Räumen füllt eine wichtige Lücke in der Stadt Luzern, welche der alte Wärrchhof wegen zu geringen Ressourcen nicht erfüllen konnte. Weil das Jugendhaus eine Anlaufstelle für unterschiedliche Jugendliche und junge Erwachsene ist, wo animiert, betreut und begleitet wird und die Freizeitgestaltung verschiedenste Bedürfnisse abdeckt, braucht es ein differenziertes Raumangebot.

Die zusätzlich geplanten Projekträume im Obergeschoss erlauben es den verschiedenen Gruppierungen, ihre Ideen und Projekte zu erarbeiten. Die Räume werden fix über eine längere oder kürzere Zeit mietweise überlassen. Der Veranstaltungsraum (für Konzerte, Discos, Partys, Theater) wurde den heutigen Bedürfnissen angepasst und hat eine Raumkapazität von 250 Personen. Für die Beleuchtung und die Musikanlage wurde bewusst ein einfaches System gewählt, damit die Handhabung unkompliziert ist.

Die Jugendbeiz wurde von heute 40 Sitzplätzen auf neu 60 Sitzplätze vergrössert. Diese Mehrflächen (Veranstaltungsraum und Beiz) entsprechen den Erfahrungen der letzten Jahre. Bei vielen Veranstaltungen im heutigen Wärrchhof reichen die Raumkapazitäten für die Besucher und Besucherinnen nicht aus. Der neuen Grösse des Veranstaltungsraumes und der Jugendbeiz werden die dazugehörigen Infrastrukturen (Vorratsraum, Garderobe, WC, Technik, Backstage) angepasst.

Die Küche wurde nach heutigen Bedürfnissen und vorgeschriebenen Anforderungen entworfen. Sie muss über genügend Kapazität verfügen, um das jugendliche Stammpublikum (durchschnittlich 35 Menüs) mittags zu verpflegen. Bei grösseren Veranstaltungen benötigt sie dem Besucherandrang entsprechend eine grössere Kapazität, um überhaupt für diese Menge kochen zu können. Heute wird das Essen auswärts gekocht und angeliefert.

Die geplanten Administrationsräume umfassen je ein Büro für das Leitungsteam, für die mobile Kinder- und Jugendanimation und für Jugendliche, die dort ihre administrativen Arbeiten erledigen können. Ein Mehrzweckraum für Besprechungen mit Gruppen und für Sitzungen wurde in das Projekt integriert.

Flächenvergleich Alt- und/Neubau (Nettoflächen)

	Alt	Neu
Verkehrsflächen (Neu: Lift/Mot.-Raum)	40 m ²	75 m ²
Veranstaltungsraum inkl. Bühne	103 m ²	144 m ²
Beiz inkl. Bar	48 m ²	70 m ²
WC/Internet/Garderobe	30 m ²	36 m ²
Küche/Vorräte/Leergut	23 m ²	32 m ²
Technik	10 m ²	49 m ²
Material aussen/innen	16 m ²	52 m ²
Mehrzweckräume	145 m ²	-
Büros/Sitzung/Archiv	85 m ²	138 m ²
Projekträume inkl. Backstage	-	171 m ²
TOTAL	500 m ²	767 m ²

3.4 Umgebung

Das in diesem Quartier angetroffene übergeordnete Prinzip der Addition wird im vorliegenden Projekt in einem verkleinerten Massstab übernommen, damit das Grundstück die nötige städtebauliche Stärke und autonome Aufwertung erhält. Die Abfolge von Gebäuden und Plätzen folgt dem charakteristischen Raster: taktlos und trotzdem rhythmisch. Somit werden fünf Parzellen ausgeschieden.

- Der Urwald: Diese Parzelle wird sich selbst überlassen (bestehend) und bleibt ein Refugium für Flora und Fauna.
- Das Jugendhaus mit Aussicht auf Urwald und Forum, ein Bindeglied zwischen geordnet und ungeordnet.
- Ein gemeinsamer Platz mit geometrischer Bepflanzung spendet im Sommer Schatten.
- Der erweiterte Spielleute-Pavillon mit grosszügigem Vorplatz.
- Ein für die Mehrzwecknutzung (Performance, Ausstellungen usw.) freigehaltener Platz bildet den Abschluss.

3.5 Erschliessung (Werkleitungen)

Vorabklärungen im Rahmen der Projektierung zeigten, dass das Grundstück unerschlossen ist. Ausser der Dachwasserleitung müssen sämtliche Kanäle und Anschlüsse bis an die Tribschenstrasse geführt werden (Kanalisation, TV, Telefon, Gas, Elektro).

3.6 Haustechnik

Für die haustechnischen Installationen und den Ausbau wurden einfache und preisgünstige Ausführungsarten gewählt, die im Hinblick auf die Betriebsanforderungen, die Raumnutzungen, den Gebäudeunterhalt, die Wartung und die Reinigung der Anlage zweckmässig und wirtschaftlich sind.

Der Veranstaltungsraum und die Beiz werden mit einer Mischlüftung (Zweirohrsystem) ausgestattet. Für die Wärmeerzeugung ist eine Gasheizung vorgesehen, welche ebenso das Warmwasser aufbereitet. Eine Sonnenkollektoranlage von zirka 15 m² auf dem Dach unterstützt die Warmwassererzeugung. Die Anlage erhält Beiträge aus dem Förderprogramm Energie des Kantons Luzern und aus dem städtischen Energiefonds. Eine Radiatorenheizung ergänzt sinnvollerweise das Projekt. Die sanitären Anlagen sind mit Standardapparaten ausgerüstet.

3.7 Betriebseinrichtungen

Es ist vorgesehen, dass grosse Teile der betrieblichen Einrichtung (Mobilier, Beleuchtung, Musikanlage, Kasse usw.) vom Altbau in den Neubau gezügelt und mittels Eigenleistungen installiert werden. Eine einfache Grundinstallation zum Anschliessen von Energieverbrauchern ist an den wichtigen Orten gewährleistet. Für die Beleuchtung sind an der Decke Steckdosen vorgesehen.

3.8 Abklärung bei kantonalen Behörden

Die Gebäudeversicherung verlangt, dass das Gebäude in vier horizontale Brandabschnitte unterteilt wird. Im Erdgeschoss sind je ein Brandabschnitt für den Veranstaltungsraum, die Beiz und das Treppenhaus vorgesehen. In den übrigen Geschossen sind das Treppenhaus bzw. die daran angrenzenden Räume je ein Brandabschnitt.

Zusätzlich sind in der Anlage eine Sicherheitsbeleuchtung und Feuerlöschposten vorgesehen.

Gemäss kantonalem Verdachtsflächenkataster (AfU) liegt das Grundstück Nr. 3669 im Bereich einer Altablagerung aus Sondermüll und Kehricht (mit Zentrum im Bereich des VBL-Areals). Im Rahmen der geotechnischen Vorabklärungen wurde mit Baggerschlitzern der Boden geöffnet. Nach ersten Erkenntnissen hat das Grundstück keine Altlasten. Die Bodenschlitze zeigten lokale Verunreinigungen (Fremdstoffe, Baustoffe) in der obersten Erdschicht. Bei diesen muss mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden.

4 Planerteam

Die Grundlagen wurden mit der Dienstabteilung Kultur / Kinder und Jugend erarbeitet. Für die anschliessende Projektierung und Evaluation der Baukosten wurde folgendes Planungsteam zusammengestellt:

Architekt:	Architekturbüro Hanspeter Rusch, Architekt ETH/SIA, Luzern	
Baustatik:	Steiger und Baumann AG, Luzern;	Herr A. Baumann
HKL-Planer:	Ingenieurbüro für Energietechnik, Luzern;	Herr R. Mösle
Sanitär-Planer:	Ingenieurbüro für Gebäudetechnik, Luzern;	Herr M. Achermann
Elektroplaner:	Elektro Wey AG, Luzern;	Herr X. Husmann

Für die Weiterbearbeitung werden die Planeraufträge zur Offertstellung gemäss Gesetz über die öffentliche Beschaffung ausgeschrieben.

5 Baukosten

- Die Kostenermittlung für BKP 2 basieren auf Richtofferten (Anteil 60 %) nach NPK Bau 2000 und teilweise auf Schätzungen (Anteil 40 %) und sind nach SIA mit einer Genauigkeit von +/- 10 % gerechnet.
- Die Umgebungs- und Nebenkosten (BKP 4, 5) wurden aufgrund von Erfahrungszahlen geschätzt.
- Kostenstand: Luzerner Baukostenindex vom 1. Oktober 2002
- Die Mehrwertsteuer von 7,6 % ist im Kostenvoranschlag enthalten.
- Das Gesetz über die öffentliche Beschaffung vom 19. Oktober 1998 und die Verordnung über die öffentliche Beschaffung vom 7. Dezember 1998 gelten als Grundlage für die Ausschreibung und Vergabe der Unternehmerarbeiten.

5.1 Kostenvoranschlag

BKP	Arbeitsgattung				
0	Grundstück			Fr.	83'900.–
	05 Erschliessung durch Werkleitungen	Fr.	83'900.–		
1	Vorbereitungsarbeiten			Fr.	113'300.–
	11 Abbrüche, Gemeinsame Baustelleneinrich.	Fr.	14'400.–		
	17 Spez. Foundationen, Wasserhaltung	Fr.	98'900.–		
2	Gebäude			Fr.	2'002'100.–
	20 Baugrube (Entsorgung von Fremdstoffen)	Fr.	48'000.–		
	21 Rohbau 1	Fr.	490'000.–		
	22 Rohbau 2	Fr.	363'700.–		
	23 Elektroanlagen	Fr.	202'100.–		
	24 Heizungs-/Lüftungsanlagen	Fr.	190'900.–		
	25 Sanitäranlagen	Fr.	125'700.–		
	27 Ausbau 1	Fr.	142'400.–		
	28 Ausbau 2	Fr.	123'600.–		
	29 Honorare	Fr.	315'700.–		
3	Betriebseinrichtungen			Fr.	289'200.–
	31 Bühne	Fr.	5'000.–		
	33 Elektroinstallationen/Leuchten	Fr.	40'400.–		
	34 Licht- u. Beschallungsanlage	Fr.	100'000.–		
	35 KÜcheneinrichtung	Fr.	96'800.–		
	37 Bar- und Buffetanlage	Fr.	35'000.–		
	38 Textilien	Fr.	12'000.–		
4	Umgebung			Fr.	75'800.–
	Vorplätze, Begrünung, Wege, Zäune	Fr.	75'800.–		
5	Nebenkosten			Fr.	105'700.–
	Bewilligungen, Anschlussgebühren usw.	Fr.	105'700.–		
	Total			Fr.	2'670'000.–
55	Projektleitung HB 3 % v. Fr. 2'670'000.–			Fr.	85'000.–
58	Reserven			Fr.	45'000.–
	Zwischentotal			Fr.	2'800'000.–
26	<i>Personenaufzugsanlage (4 Haltestellen)</i>			Fr.	130'000.–*
24	<i>Solaranlage für Warmwasseraufbereitung</i>			Fr.	35'000.–
28	<i>Dachbegrünung</i>			Fr.	10'000.–
	Total Erstellungskosten			Fr.	2'975'000.–

* Erläuterung

Damit die oberen Geschosse in diesem öffentlichen Gebäude auch von Behinderten erreicht werden können, ist eine Aufzugsanlage vorzusehen (Mehrkosten Fr. 130'000.– inkl. Honorar

und Nebenkosten). Im ursprünglichen Konzept Jugendhaus war kein Aufzug vorgesehen. Die heute kalkulierten Baukosten lassen keine weitere Kürzung zu

5.2 Kubikmeterpreis

Der Neubau hat einen Gebäudeinhalt von 4'030 m³ gemäss SIA-Norm 116. Für BKP 2 resultiert somit ein Kubikmeterpreis von Fr. 497.–/m³.

Trotz aufwändiger Haustechnik ist die Ausführung bewusst sehr spartanisch, und auf jeglichen Luxus im Ausbau und den Betriebsinstallationen wurde verzichtet. Ein Vergleich mit ähnlichen Bauten war nicht möglich, da uns zurzeit keine Referenzbauten bekannt sind.

5.3 Subvention

Energiefonds Stadt Luzern/Förderprogramm Energie Kanton Luzern

Für die Sonnenkollektoranlage wird gemäss Reglement über den Energiefonds der Stadt Luzern sowie dem kantonalen Förderprogramm Energie zusammen ein Beitrag von zirka Fr. 6'500.– gesprochen. Dies entspricht zirka 25 % der Investitionskosten. Im Rahmen der Solaraktion der Stadt Luzern, die von Mai 2002 bis Juni 2003 durchgeführt wird, werden leicht erhöhte Förderbeiträge bezahlt. Dieser zusätzliche Betrag aus der Solaraktion ist im aufgeführten Beitrag bereits enthalten.

6 Nicht berücksichtigte Massnahmen

a) Sanitärapparate in Chromstahl

Ausführung sämtlicher Apparate in Chromstahl (WC-Anlagen im EG) hätte Mehrkosten Fr. 22'000.– (inkl. Honorar und Nebenkosten) zur Folge. Die Beschädigung der Klosett- und Urnoir-anlagen würde dadurch massiv eingeschränkt.

b) Schwimmende Bodenbeläge

Schwimmender Bodenbelag im Erdgeschoss: Mehrkosten Fr. 30'000.– (inkl. H/NK)

Schwimmender Bodenbeläge im Obergeschoss: Mehrkosten Fr. 20'000.– (inkl. H/NK)

Der schwimmende Unterlagsboden würde zusätzlich den Schutz gegen Innenlärm (Luft- und Trittschall) verbessern.

c) Lüftungsanlage

Die vorgesehene Lüftung ist eine Mischlüftung mit einem hochliegenden Zweirohrsystem. Das System Quelllüftung bietet mehr Komfort, hat bauliche Massnahmen mit Mehrkosten von Fr. 30'000.– zur Folge (inkl. H/NK).

d) Licht- und Beschallungsanlage

Nach Wunsch der Benutzer müsste die Beschallungs- und Lichtanlage einen zeitgemässen Ausbaustandard haben (Scheinwerfer, Scanner, Effektgeräte, Steuerungen usw.). Mit dem im

KV vorgesehenen Betrag wird die alte Anlage übernommen und minimal mit neuen Geräten ergänzt.

Die Mehrkosten für zusätzliche Ergänzungen betragen Fr. 65'000.– (inkl. H/NK).

e) Schwachstromanlage

Telefonanlage, Funkeinheiten, Apparate und Publifon sind als Mietgeräte vorgesehen. Der Kauf der Anlagen ergeben Mehrkosten von Fr. 20'000.– (inkl. H/NK).

Für die EDV-Anlage ist die Materiallieferung vorgesehen, die Installationen werden mit Eigenleistungen erbracht. Mehrkosten Fr. 8'000.– (inkl. H/NK).

f) Umgebung

Ohne wasserfeste Elektroinstallationen auf dem Aussensitzplatz. Mehrkosten Fr. 5'000.–

g) Ausbau Projekträume im 1. Obergeschoss

Die Projekträume sind im Grundausbau vorgesehen. Beleuchtung, Bodenbeläge, Schallschutzmassnahmen (z. B. Akustikdecken) sind nicht eingerechnet und müssen von den zukünftigen Mietern erbracht werden.

h) Mobiliar Beiz

Für die Beiz ist kein neues Mobiliar und kein neues Geschirr vorgesehen. Das bestehende wird gezügelt. Mehrkosten für neue Tische und Stühle betragen Fr. 19'000.–.

7 Zeitplanung

Vorausgesetzt, dass das Parlament Mitte Juni 2002 der Vorlage zustimmt, ergeben sich folgende Termine:

Projektierungsabschluss	Mitte März 2002
Baueingabe	Ende Juni 2002
Öff. Submission, Arbeitsvergaben	Ende August 2002
Baubewilligung, wenn keine Einsprachen	Mitte September 2002
Baubeginn	Anfang Oktober 2002
Bezug neues Jugendhaus	Oktober 2003

Aufgrund interner Abklärungen ist es möglich, dass der alte Wärbhof noch bis Sommer 2003 an seinem jetzigen Ort bestehen bleiben kann. Eine ideale Ausgangslage, da somit ein nahtloser Übergang geplant werden kann.

8 Petition / Volksmotion

8.1 Petition JCVP

Die JCVP bittet den Stadtrat in einer Petition vom August 1993, möglichst rasch einen neuen Standort des Jugend- und Freizeithauses Wärchhof zu suchen, sodass dessen Weiterbestehen auch in Zukunft gesichert ist.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag ist das Anliegen erfüllt. Nach der Behandlung des Berichtes und Antrages im Parlament wird der Stadtrat den Petitionären in diesem Sinne antworten.

8.2 Volksmotion JUSO

Die Volksmotion der JUSO vom Dezember 2000 an den Grossen Stadtrat verlangt, dass die Standortfrage für ein neues Jugendhaus rasch geklärt wird und eine Vorlage zu einem jugendgerechten, unabhängigen und benutzerinnen- und benutzerfreundlichen Jugendhaus ans Parlament erfolgt. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird das Anliegen erfüllt. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat, die Volksmotion entgegenzunehmen und als erledigt abzuschreiben.

9 Antrag

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat, für das neue Jugendhaus Luzern einen Baukredit von Fr. 2'975'000.– zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 17. April 2002

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 13/2002 vom 17. April 2002 betreffend

Jugendhaus Luzern,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 16, Art. 61 Abs. 1 und Art. 68 Ziff. 2 lit. a, Art. 69 lit. a Ziff 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 und Art. 87 Abs. 3 des Geschäftsreglementes vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

- I. Für das neue Jugendhaus Luzern wird ein Baukredit von Fr. 2'975'000.– bewilligt.
- II. Die Volksmotion der JUSO wird entgegengenommen und gleichzeitig als erfüllt abgeschrieben.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Volksmotion

Jugendhaus Wärchhof

Das Jugendhaus Wärchhof muss der Überbauung „Wohnen im Tribtschen“ weichen. Luzern braucht ein Jugend- und Freizeithaus. Boa und Schüür sind als reine Kulturhäuser kein Ersatz für den Wärchhof. Da mit baulichen Massnahmen für eine Neueinrichtung zu rechnen ist, muss die Standortfrage für ein neues Jugendzentrum möglichst rasch geklärt sein.

Deshalb wird der Stadtrat von den unterzeichnenden Stimmberechtigten beauftragt, dem Grossen Stadtrat einen Bericht und Antrag zu einem jugendgerechten, unabhängigen und benutzerinnen- und benutzerfreundlichen neuen Jugendzentrum in einer gleichwertigen Liegenschaft vorzulegen.

Motionskomitee Wärchhof
- Budmiger Marcel (JUSO Luzern)
- Canducci Sara (JUSO Luzern)
- Emmenegger Urs (Wärchhof)
- Rast Heidi (Wärchhof)
- Vilaj Albana (JUSO Luzern)
- Vloemans Sebastian (JUSO Luzern)
namens 313 Stimmberechtigter

Luzern, 7. Dezember 2000

Anhang

zu B+A 13/2002 Jugendhaus Luzern, Baukredit

Bereinigter Beschluss des Grossen Stadtrates

(unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderungen)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 13/2002 vom 17. April 2002 betreffend

Jugendhaus Luzern, Baukredit,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 16, Art. 61 Abs. 1 und Art. 68 Ziff. 2 lit. a, Art. 69 lit. a Ziff 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 und Art. 87 Abs. 3 des Geschäftsreglementes vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

- I. Für das neue Jugendhaus Luzern wird ein Baukredit von Fr. 3'000'000.– bewilligt.
- II. Die Volksmotion der JUSO wird entgegengenommen und gleichzeitig als erfüllt abgeschrieben.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 13. Juni 2002

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Felicitas Zopfi-Gassner
Ratspräsidentin

Toni Göpfert
Stadtschreiber