



## **BERICHT UND ANTRAG NR. 507**

des Kirchenvorstandes an den

GROSSEN KIRCHENRAT DER REFORMIERTEN KIRCHE LUZERN

betreffend

### **Planungskredit für den Neubau Würzenbachmatte Sonderkredit CHF 820'000**

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Reformierte Kirche Luzern hat im Vorfeld die Nutzung ihrer Liegenschaft Würzenbachmatte Grundstück 3190, Luzern, überprüft. Der Bau wurde 1968 für öffentliche Zwecke erstellt und wird in seiner ursprünglichen Funktion kaum mehr genutzt. Auf dem Areal soll künftig neben öffentlichen Nutzungen vor allem preisgünstiger Wohnraum entstehen.

#### **1. Vorbereitungs- und Wettbewerbsprozess**

Am 26. November 2015 hat der Kirchenvorstand bei der Stadt Luzern eine Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in eine Wohnzone beantragt. Nach erfolgter Umzonung plante die Reformierte Kirchgemeinde Luzern die Weiterentwicklung ihres Grundstücks im Zentrum des Quartiers Würzenbach. Ein städtebaulich und aussenräumlich ansprechendes Wohnbauprojekt wird einen grossen Beitrag zu einer attraktiven Entwicklung des Quartiers Würzenbach leisten. Die Reformierte Kirche Luzern möchte auf ihrem Grundstück an der Würzenbachmatte einen zeitgemässen Wohnungsbau ergänzt mit öffentlichen Nutzungen planen und erstellen.

Mit einem Projektwettbewerb im selektiven Verfahren wurde eine Varianz an Lösungsmöglichkeiten für ein Neubauprojekt auf der zur Verfügung stehenden Parzelle aufgezeigt. Der Projektwettbewerb hat ein optimiertes, qualitativ hochstehendes Projekt hervorgebracht. Nach der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens wurde das siegreiche Team Blättler Dafflon Architekten, Zürich, Bischoff Landschaftsarchitekten, Baden, und Baumanagement Hauri, Aarau, mit der Weiterbearbeitung beauftragt.

#### **2. Lage und Projektinhalt**

In der Umgebung gibt es verschiedene öffentliche, halböffentliche und gewerbliche Nutzungen: die Baugruppe mit der Katholischen Kirche St. Johannes und dem ehemaligen Primar-Schulhaus Schädri liegen in unmittelbarer Nachbarschaft, an der Würzenbachstrasse verschiedene Detailhändler (Bäckerei, Velogeschäft, Migros etc.), unweit die Schulanlage Würzenbach. Das Gelände am Vierwaldstättersee mit dem Lido und dem Verkehrshaus, der Wald am Hinter Würzenbach, der Meggerwald oder das Megger

Oberland und der Dietschiberg stellen Naherholungsgebiete für die Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner in der Umgebung dar.

Die Parzelle liegt gemäss Zonenplan in der Wohnzone 5 und steht zur Disposition. Das 1'976 m<sup>2</sup> grosse Grundstück Nr. 3190 liegt an der Würzenbachstrasse und der Würzenbachmatte. Südöstlich der Parzelle verläuft der Würzenbachweg entlang des Würzenbachs. Das Areal liegt eingebunden im Zentrum des Quartiers Würzenbach, welches sich stark in Entwicklung befindet.

Die Aufgabe des Projektwettbewerbs war die Erarbeitung eines Projektvorschlags für einen Wohnungsbau inkl. Öffentlicher Räumlichkeiten wie Quartiersarbeit, Vicino und eine Kindertagesstätte (Kita), sowie die Umgebungsgestaltung.

Die Reformierte Kirche Luzern möchte mit diesem Projekt Wohnflächen auch für finanziell benachteiligte Menschen schaffen. Mit der Stadt einigte man sich im Zuge der Umzonung auf einen Wohnungsmietzins von -10 % im Vergleich zu quartiersüblichen Mieten. Die Reformierte Kirche Luzern legt dabei Wert auf eine qualitativ hochwertige, nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise. Gleichzeitig muss die Liegenschaft wirtschaftlich tragbar betrieben werden können. Um dieses Ziel zu erreichen, waren die teilnehmenden Teams im Wettbewerb aufgefordert, Vorschläge für eine äusserst kostenoptimierte und robuste Bauweise, innovative und flächensparende Wohnformen, energetische Optimierungen und dergleichen zu entwickeln. Auch die Nachhaltigkeit der Bauweise und Materialien, sowie erneuerbare Energien werden im Projekt schwerpunktmässig umgesetzt.

### **3. Projektbegleitung, Planungs- und Baukommission**

Am 7. März 2023 wurden für die weitere Projektentwicklung und Vertretung der Bauherrschaft die Mitglieder für eine nichtständige Planungs- und Baukommission (PBK) Würzenbach bestimmt. Am 26. September 2023 wurde der Einsetzungsbeschluss gemäss Art. 44 Abs. 2 KGO<sup>1</sup> komplettiert und die Zusammenstellung der Mitglieder angepasst.

In dem vom Kirchenvorstand am 26. September 2023 genehmigten Einsetzungsbeschluss der Planungs- und Baukommission wurden mittels "Pflichtenheft der Planungs- und Baukommission Würzenbachmatte" die Aufgaben, Befugnisse, die Organisation und die Dauer des Mandats erläutert.

Zudem wird der Vorstand und die Verwaltung der Reformierten Kirche Luzern professionell und fachlich durch Bauherrenunterstützung ZEITRAUM Planung (Christoph Weber) begleitet.

### **4. Projektbeschreibung**

Das neue Haus steht an der Kreuzung, markiert Präsenz und weist den Weg. Ein kleiner Vorplatz bildet den Eingang zu den gemeinschaftlichen Räumen im Erdgeschoss. Sie

---

<sup>1</sup> Art. 44 Abs. 2 KGO: Sie bestimmen im Einsetzungsbeschluss die Mitgliederzahl, die Aufgaben, die Befugnisse und die Organisation der Kommission sowie die Dauer des Mandats.

teilen sich Eingang und Foyer. Im Geschoss darüber ist die Kita. Die unteren beiden Geschosse sind visuell und räumlich miteinander verbunden. Im Innern folgt die Struktur einer orthogonalen Grundrissorganisation. Nach Aussen entwickelt die Gebäudehülle eine eigene Geometrie. Zusammen entsteht eine funktionale und differenzierte Architektur, die im Dialog mit ihrem Kontext steht. Der architektonische Ausdruck widerspiegelt eine selbstbewusste und zeitgemässe Haltung.

Zur Kreuzung hin präsentiert sich der Neubau von seiner städtischen, öffentlichen Seite. Auf der Gartenseite bietet eine Abfolge von Terrassen mit Sitzmauern einen lauschigen Aussenraum. Eine Treppe verbindet den Gartenteil mit dem der Kita. Der Eingang zur Kita und den Wohnungen liegt an der Würzenbachmatte. Ein grosser Garten mit vielen schattenspendenden Bäumen, Sitz- und Spielmöglichkeiten sowie einer Pergola steht allen Bewohnenden und Nutzenden zur Verfügung. Der Garten knüpft an die bestehende Vegetation des Würzenbachs an. Die Erdgeschossnutzungen haben einen eigenen, klar zugewiesenen Freiraum, der zur alleinigen oder zusammen mit der anderen Nutzung offensteht. Viele Bäume bieten im Sommer Schatten und kühle Orte an.

Im Hochparterre entsteht eine eigene Welt für die Kinder und jene, die zu ihnen schauen. Die Kita hebt sich vom Niveau der Strasse ab und öffnet sich zum Garten, wo die Topografie und der üppige Baumbestand ideale Gegebenheiten und Schutz vor der Sonne und dem Verkehr bieten.

25 Wohnungen auf fünf Geschossen bieten Lebensraum für Menschen jeden Alters. Auf allen Geschossen gibt es einen Gemeinschaftsraum, der als Waschsalon, Bibliothek oder als "zumietbares" Zimmer genutzt werden kann. Die Grundrisse sind zwei- bis dreiseitig orientiert und profitieren von einer guten Besonnung, der Nachbarschaft und der üppigen Durchgrünung des Quartiers.

Der Holzbau hat neben den bauökologischen Aspekten einen grossen Vorteil im Hinblick auf den Bauablauf. Die vorgefertigten Holzelemente können in kurzer Zeit aufgerichtet werden. Die Gebäudehülle verleiht dem Haus einen eigenständigen architektonischen Ausdruck. Die gewählten Materialien sind beständig und unterhaltsarm. Dem Grundriss liegt eine einfache, statische Struktur zu Grunde. Daraus ergeben sich ein primäres Tragwerk mit klaren Stützen und Achsen sowie sekundäre Deckenelemente mit wirtschaftlichen Spannweiten. Die Materialisierung und die filigrane Struktur des Holzbaus erfüllen die Anforderungen nach einem wirtschaftlich und ökologisch nachhaltigen Projekt sowohl in seiner Erstellung als auch im Unterhalt.

Die einfachen Grundrisse mit einem hohen Nutzwert und kompakt zusammengefassten Steigzonen garantieren ein optimales Kosten-Nutzenverhältnis. Natürliche und baubiologisch hochwertige Baustoffe generieren eine "atmungsaktive" und energetisch effiziente Gebäudehülle. Der SIA 2040 Effizienzpfad Energie und ein haushälterischer Umgang mit den natürlichen Ressourcen werden in diesem Projekt umgesetzt.

Die Planung hat im Frühling 2023 begonnen. Die Baueingabe ist für Herbst 2024 vorgesehen. Die Bauarbeiten starten laut aktueller Planung im Spätsommer 2025 und dauern bis Mitte 2027.

## 5. Kosten und Finanzierung des Projektes

### Kosten

Die gesamten Baukosten betragen gemäss Grobkostenschätzung der Hauri Baumanagement AG vom 23. März 2022 rund CHF 14.6 Mio. Diese Kosten beinhalten die Kosten für die Planung und für die Realisierung des Projektes. Im AFP 2024 – 2027 wurden zudem pro Kreditphase weitere Projektkosten veranschlagt (Kosten die neben dem Bau noch anfallen). Insgesamt geht der Kirchenvorstand Stand 18. September 2023 von zirka CHF 15.27 Mio. aus (Projektkosten und Begleitkosten). In der folgenden Tabelle sind zur Übersicht die verschiedenen Kreditphasen abgebildet, wobei der erste Kredit (0) bereits im Jahr 2023 abgeschlossen wurde.

Der vorliegende Kostenvoranschlag basiert auf Index 108.8 Punkte (Zürcher Wohnbauindex Stand April 2022 / Basis April 2020).  
Hinweis: Teuerung gemäss Baupreisindex (<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/baupreise/baupreisindex.html>).  
Die Preise sind aufgrund Submissionsdekretsunterstellung marktbereinigt.

Phasenbezeichnung intern	Kredit-Nr.	Jahr	Phasenbezeichnung extern	Betrag in CHF	Kreditart	Bewilligungsverfahren
(0) Würzenbach, Planung/Abklärung Weiterentwicklung (2021) – abgeschlossen im 2023	INV00002 (ehem. Budgetkredit 503.34)	2021-2022	Planung / Abklärung Weiterentwicklung	<u>500'000</u>	Budgetkredit	budgetiert im Investitionsbudget 2021 Abgerechnet: CHF 282'210.70
(1) Projektierung Abbruch / Neubau	INV00014 (ehem. Budgetkredit 503.46)	2023	Vorprojekt	<u>450'000</u>	Budgetkredit	budgetiert im Investitionsbudget 2023 Ausgabenbewilligung erteilt durch - KV am 4. Juli 2023 und - Durch Controllingkommission am 29. Juli 2023
(2) Planungskredit	INV00017	01.01.2023 - 31.07.2023	Bauprojekt	<u>820'000</u>	Sonderkredit	gKR, geplant im Dezember 2023 Keine Ausgabenbewilligung notwendig
(3) Baukredit	--	01.08.2023 - Bauvollendung	Ausführungsprojekt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baukosten zirka 13 Mio.</li> <li>• Zusätzliche Projektkostenschätzung 1 Mio.</li> <li>• Total geschätzt: 14 Mio.</li> </ul>	Sonderkredit	gKR, geplant im Juni 2024 Keine Ausgabenbewilligung notwendig
<b>TOTAL (ohne INV00002)</b>				<b>15.27 Mio.</b>		

Der für die Projektplanung erforderliche Sonderkredit (Planungskredit) von CHF 820'000 soll im Dezember 2023 durch den Grossen Kirchenrat bewilligt werden.

- Dauer der Projektphase: 01.01.2023 - 31.07.2023
- Betrag: CHF 820'000

Kostenzusammenstellung:

<b>1</b>	<b>Kosten Bauprojekt gem. Hauri Baumanagement AG vom 23.10.2023)</b>	<b>701'000</b>
1.1	Baugrund: Aufnahmen, Sondagen	8'000
1.2	Architektur, Landschaftsarchitektur	478'000
1.3	Planer, Ingenieure	184'000
1.4	Kopier- / Nebenkosten	31'000
<b>2</b>	<b>Annahmen Auslagen KGV</b>	<b>119'000</b>
2.1	Rechtliche Unterstützung	30'000
2.2	Externe Dienstleister und Kommunikation	30'000
2.3	Bauherrenunterstützer gem. Offerte + Reserve von 10K	30'000
2.4	Reserve für unbekannte Kosten	29'000
<b>Total 1 + 2 - Planungskredit</b>		<b>820'000</b>

Bis im Sommer 2024 soll die Planung des Bauprojektes vorliegen, aufgrund derer der konkrete Baukredit im Grossen Kirchenrat vom Kirchenvorstand beantragt werden soll.

#### Finanzierung

Zwischen April und Juni 2023 wurden Erstgespräche mit Banken durchgeführt. Im Anschluss daran wurden die Banken im Juli 2023 zwecks Einholung von indikativen Offerten kontaktiert. Die folgende Zusammenfassung dient dazu, einen ersten Überblick der verschiedenen Finanzierungsoptionen zu ermöglichen.

Als weiterer Schritt: Es ist nicht gedacht, dass die Luzern zu einem späteren Zeitpunkt von allen Banken je eine verbindliche Offerte einholt. Sie sollte sich auf die Partner beschränken, mit denen sie echte Absichten hat für eine Zusammenarbeit. Dafür braucht es eine Entscheidungshilfe wie bspw. gewichtete Kriterien (zu erarbeiten).

➔ **WICHTIG**: Die Annahme, dass CHF 6 Mio. an Fremdkapital erforderlich sind, geht davon aus, dass die KG Luzern keine ihrer Liegenschaften verkauft (Myconius und PH Littau). In der momentanen Version der FP 2024 – 2027 ist die Veräusserung dieser Gebäude im Umfange von CHF 5 Mio. jedoch im 2025 vorgesehen. Falls diese Verkäufe (teilweise) realisiert werden, reduziert sich der Bedarf an Fremdfinanzierung entsprechend bzw. wird sogar obsolet.

Die momentane Schätzung ist, dass ohne Desinvestitionen ca. **CHF 2 Mio. im 2026 und CHF 4 Mio. im 2027 an Kapitalbedarf entstehen werden**. Aufgrund der indikativen Offerten kann davon ausgegangen werden, dass der Mitfinanzierung durch die Banken nichts im Wege stehen sollte wobei der Fremdkapitalbezug gem. heutigen Berechnungen nur im Falle von nicht vorgenommenen Desinvestitionen anfallen wird.

Der Baubeginn ist gemäss Stand August 2023 für September 2025 vorgesehen. Spätestens ein Jahr vor dem erwarteten Fremdfinanzierungsbedarf im 2026, d.h. im 2025 sollte z.B. mit zwei Banken Kontakt aufgenommen werden, um verbindliche Offerten zu erhalten.

## 6. Vorabklärungen und Bericht und Antrag

Das Projekt zum Neubau Würzenbachmatte erfolgte unter strengen Vorgaben betreffend Einhaltung der finanziellen Vorgaben. Es wurden umfangreiche, sorgfältige Abklärungen und Berechnungen getroffen. Den Kostenvoranschlag und die Pläne können dem Anhang entnommen werden.

Gemäss Art. 12 lit. c des Organisationsreglements sind für bestimmbare Ausgaben, welche 4 % des Ertrages der Gemeindesteuern übersteigen oder für mehr als ein Rechnungsjahr verbindlich bewilligt werden sollen, Sonderkredite erforderlich. Für die Bewilligung von Sonderkrediten für Ausgaben ab 4 % des Ertrages der Gemeindesteuern ist der Grosse Kirchenrat zuständig (vgl. Art. 30 lit. b KGO).

## 7. Antrag

Der Kirchenvorstand beantragt Ihnen, den vorliegenden Sonderkredit für die Planung des Neubaus Würzenbachmatte und Umgebung in der Höhe von CHF 820'000 zu genehmigen.

Luzern, 17. Oktober 2023

### NAMENS DES KIRCHENVORSTANDES

Christa Wenger  
Präsidentin

Nadja Zraggen  
Sekretärin

### Beilagen:

- Kostenzusammenstellung Hauri Baumanagement AG vom 23.10.2023
- Projektpläne Blättler Dafflon Architekten, September 2023