

# **Villa Auf Musegg Freiwillige Ausschreibung**

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzung</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziele	4
1.3	Teilnahmevoraussetzungen	4
<b>2</b>	<b>Ausschreibungsverfahren</b>	<b>5</b>
2.1	Grundlagen	5
2.2	Veranstalterin	5
<b>3</b>	<b>Ablauf</b>	<b>6</b>
3.1	Termine	6
3.2	Veröffentlichung	6
3.3	Anmeldung	6
3.4	Begehung und Fragestellung	6
3.5	Abgabe der Angebote	7
3.6	Vorprüfung	7
3.7	Präsentation und Beurteilung	7
3.8	Abgabeabschluss	8
<b>4</b>	<b>Ausschreibungskriterien</b>	<b>8</b>
4.1	Bewertungsmethode	8
4.2	Eignungskriterien	9
4.2.1	Solvenz / Bonität	9
4.2.2	Finanzielles Angebot	9
4.2.3	Baurechtsvertrag	9
4.2.4	Sanierungskonzept	10
4.2.5	Nutzungskonzept	10
4.3	Beurteilungskriterien	10
4.3.1	Finanzielles Angebot	11

4.3.2	Qualität Sanierungskonzept	11
4.3.3	Qualität Nutzungskonzept	11
4.4	Beurteilungsraster	11
<b>5</b>	<b>Eckpunkte Finanzierung</b>	<b>12</b>
5.1	Mindestbaurechtszins	12
5.2	Investitionssumme	12
5.3	Projektierungskosten	13
<b>6</b>	<b>Hinweise zur Planung</b>	<b>13</b>
6.1	Grundstück	13
6.1.1	Lage und heutige Situation	13
6.1.2	Baurechtsgrundstück und geplante Mutationen	13
6.2	Baurechtliche Rahmenbedingungen	14
6.3	Geschichte und politische Vorstösse	15
6.4	Denkmalschutz	16
6.5	Gebäudezustand	16
6.6	Energie	17
6.7	Mobilität	17
6.8	Ökologie	18
6.9	Hindernisfreies Bauen	18
6.10	Brandschutz	18
<b>7</b>	<b>Einzureichende Unterlagen</b>	<b>18</b>
7.1	Angebotsunterlagen	18
7.2	Weitere einzureichende Unterlagen	18
<b>8</b>	<b>Weitere Planungsgrundlagen</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Schlussbestimmung</b>	<b>20</b>

# 1 Ausgangslage und Zielsetzung

## 1.1 Ausgangslage

Die Stadt Luzern ist Eigentümerin des Grundstückes 361, Grundbuch (GB) Luzern, rechtes Ufer (r. U.) (siehe Abbildung 2). Die Gebäude Villa Auf Musegg 1 (Fussabdruck zirka 295 m<sup>2</sup>) und die Remise (Fussabdruck zirka 87 m<sup>2</sup>) inkl. der vorgelagerten Treppen sollen im Baurecht abgegeben werden. Die Villa Auf Musegg 1 befindet sich in einer reinen Wohnzone. Gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern muss mindestens das Volumen oberhalb des ersten Vollgeschosses als Wohnraum genutzt werden. Hierzu soll für die Gebäude fassadenscharf ein Baurechtsgrundstück begründet und dieser Teil vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übergeführt und entwidmet werden.

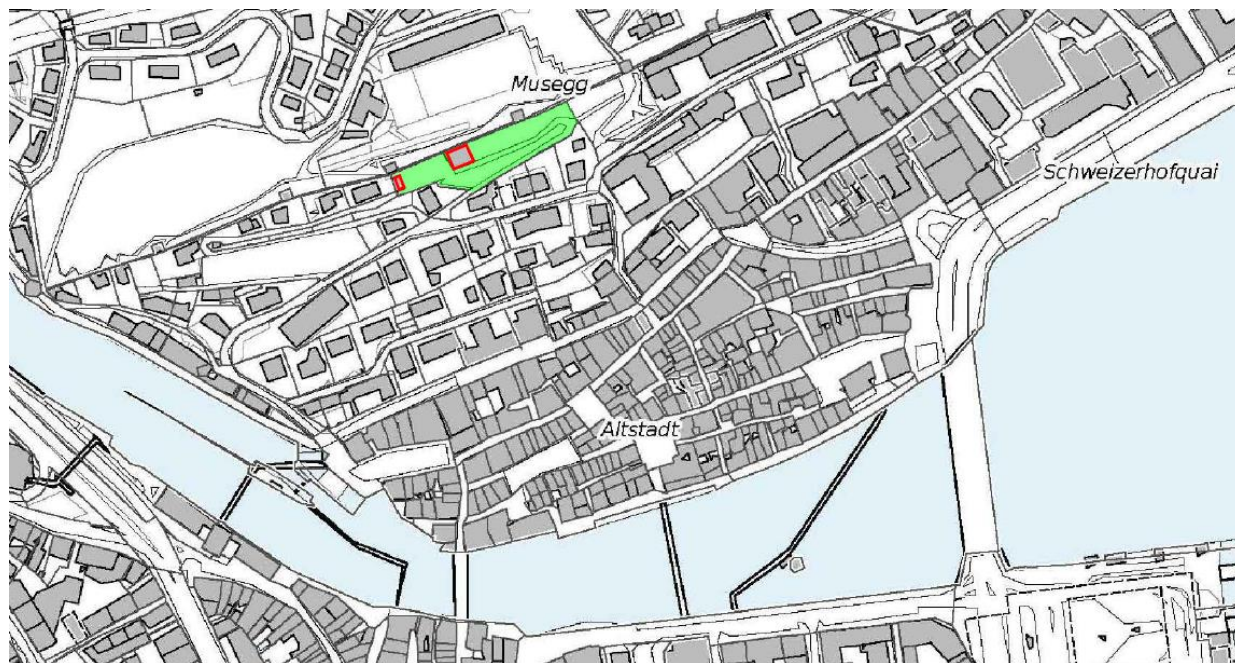


Abbildung 1: Lage des Grundstückes 361, GB Luzern, r. U. (grün), und der abzugebenden Gebäude (rot)



Abbildung 2: Aussicht vom Balkon der Villa Auf Musegg 1

Der Grosse Stadtrat lehnte die Gesamtanierung der Villa (Bericht und Antrag 33 vom 30. November 2022: «Villa Auf Musegg 1: Gesamtanierung. Sonderkredit für die Ausführung»), einschliesslich der

Remise durch die Stadt selbst, an seiner Sitzung vom 9. Februar 2023 ab. Vielmehr beauftragte er den Stadtrat mit der Motion 250, Rieska Dommann und Marco Baumann namens der FDP-Fraktion, Roger Sonderegger namens der Mitte-Fraktion, Thomas Gfeller und Patrick Zibung namens der SVP-Fraktion, Lukas Bäurle namens der G/JG-Fraktion, Jules Gut und Stefan Sägesser namens der GLP-Fraktion und Silvio Bonzanigo vom 16. März 2023: «Villa Auf Musegg 1», die Gebäude im Baurecht abzugeben.

## 1.2 Ziele

Die Villa Auf Musegg 1 soll wieder in ursprünglicher Pracht erstrahlen und als erkennbares Bijou das Stadtbild an dieser zentralen Stelle von Luzern bereichern. Villa und Remise sollen hierzu baldmöglichst saniert werden, um die historisch wertvolle Bausubstanz und das baukulturelle Erbe zu erhalten. Deshalb sollen die zwei Gebäude inkl. der Treppen im Baurecht an eine interessierte Partei abgegeben werden, die umgehend nach Inkrafttreten des Baurechtsvertrags die notwendigen Planungsarbeiten vornehmen und anschliessend ohne Unterbruch umsetzen wird.

Grundsätzlich steht es der Baurechtsnehmerschaft im Rahmen der geltenden Bau- und Zonenordnung frei, zukünftige Nutzungen für die beiden Gebäude zu definieren, wobei mindestens das Volumen oberhalb des ersten Vollgeschosses als Wohnraum genutzt werden muss.

In Abstimmung mit der Baurechtsnehmerschaft der beiden Gebäude wird die Stadt den weiterhin öffentlich zugänglichen Park sanieren.

Im Rahmen der Ausschreibung wird ein in sich konsistentes Gesamtkonzept erwartet, welches sich an den nachfolgenden Zielen der drei Nachhaltigkeitsdimensionen orientiert:

### **Umwelt**

Das Projekt erfüllt für die einzelnen Gebäude den aktuellen «Gebäudestandard 2019.11, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten» (Energienstadt). Im Bereich Bauökologie und Gesundheit wird der ECO-Standard von Minergie erreicht.

### **Soziales**

Das Projekt unterstützt die Ziele des Raumentwicklungskonzepts 2018 (REK) hinsichtlich Stärkung der Altstadt als Lebensort, welche belebt wird durch Wohnen, Arbeiten und Begegnung.

### **Wirtschaft**

- Das Projekt muss für die Bieterschaft wirtschaftlich finanzierbar sein.
- Mit der Abgabe des Grundstücks wird ein angemessener Mindestbaurechtszins erzielt, der die Investitionskosten berücksichtigt.

## 1.3 Teilnahmevoraussetzungen

Teilnehmende Bietende müssen mit ihrem Angebot ein Konzept vorlegen, welches die personellen und finanziellen Ressourcen sowie ein ausgewiesenes Qualitätsmanagement sicherstellt, um die Errichtung eines Baurechtes und die Entwicklung des Grundstücks gemäss den obigen Zielen zu gewährleisten.

Teilnehmende Bietende können sich auch zu Bietergemeinschaften zusammenschliessen. In diesem Fall wird ein gemeinsames Angebot erwartet, mit dem sich die Bietenden zu einem gemeinsamen Konzept verpflichten. Für den Fall, dass die beiden Gebäude dabei auf die verschiedenen Bietenden aufgeteilt werden, muss im Konzept erläutert werden, wie die verschiedenen Bietenden die finanzielle und planerische bzw. räumliche Aufteilung vorsehen.

---

<sup>1</sup> Stand 1. Juli 2023. Es gilt die zum Zeitpunkt der Behandlung im Grossen Stadtrat aktuelle Version des Gebäudestandards.

Mehrfachbewerbungen sind nicht erlaubt. Bietende dürfen also nicht an mehr als einer Angebotsgemeinschaft teilnehmen.

## 2 Ausschreibungsverfahren

### 2.1 Grundlagen

Die Villa Auf Musegg 1 soll aus dem Finanzvermögen im Baurecht abgegeben werden.

Die Abgabe von Grundstücken des städtischen Finanzvermögens untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Der Stadtrat verfolgt die Ziele eines offenen und transparenten Prozesses und der Qualitätssicherung durch den Wettbewerb zur Entwicklung dieser denkmalgeschützten Gebäude. Deshalb wird das Baurechtsgrundstück freiwillig öffentlich ausgeschrieben.

Das Baurechtsgrundstück entspricht dem Fussabdruck der Gebäude Villa Auf Musegg 1 und Remise auf Grundstück 361, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer. Das Baurechtsgrundstück umfasst eine Gesamtfläche von zirka 380 m<sup>2</sup> und wird für eine Dauer von 80 Jahren zu einem Mindestbaurechtszins von jährlich Fr. 15'000.–<sup>2</sup> abgegeben.

Zwar orientiert sich die freiwillige Ausschreibung an den Grundsätzen des öffentlichen Beschaffungsrechts, Rechtsansprüche können hieraus jedoch keine abgeleitet werden. Der Beschluss des Stadtrates über die Abgabe des Baurechts ist nicht anfechtbar.

Die Ausschreibung erfolgt einstufig. Das Beurteilungsgremium kann mit Projekten der engeren Wahl eine optionale, offene Bereinigungsstufe durchführen, wenn die Angebotsergebnisse dies als nötig erscheinen lassen.

Die teilnehmenden Bieterschaften tragen selbst die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Angebot entstehen. Aus Zustellung vorliegender Unterlagen kann kein Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Bei inhaltlichen Abweichungen gilt die Ausschreibung vor den abgegebenen Beilagen.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

### 2.2 Veranstalterin

Veranstalterin der Ausschreibung ist die Stadt Luzern, vertreten durch die Baudirektion, Dienstabteilung Immobilien.

Stadt Luzern  
Immobilien  
Immobilienbewirtschaftung  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern

Kontaktperson:  
Rafael Kaufmann  
Leiter Bewirtschaftung  
Tel: 041 208 81 21  
[rafael.kaufmann@stadtluzern.ch](mailto:rafael.kaufmann@stadtluzern.ch)

Stellvertretung:

Dominic Church  
Projektleiter Strategie- und Arealentwicklung  
Tel.: 041 208 86 45  
[dominic.church@stadtluzern.ch](mailto:dominic.church@stadtluzern.ch)

---

<sup>2</sup> Stand 1. Juli 2023, vorbehaltlich allfälliger Anpassung an den Referenzzinssatz zum Zeitpunkt der Behandlung im Grossen Stadtrat.

### 3 Ablauf

#### 3.1 Termine

Projektschritte	Datum
Publikation Kantonsblatt	18. November 2023
Richttermin für Anmeldung	5. Januar 2024
Begehung	1. Februar 2024
Fragestellung	16. Februar 2024
Fragenbeantwortung	23. Februar 2024
Abgabe der Angebote	12. April 2024
Präsentation der Angebote	KW 19 und 20
Information Zuschlag an Teilnehmende	voraussichtlich in KW 25
Orientierung Öffentlichkeit / Medien	voraussichtlich in KW 25, 2 Tage nach Information an Teilnehmende
Grundbucheintrag	Abhängigkeit von Stadtratsbeschluss

Tabelle 1: Terminplan

#### 3.2 Veröffentlichung

Die Ausschreibung wird über die folgenden Medien veröffentlicht:

- [www.villaaufmusegg.stadtluuzern.ch](http://www.villaaufmusegg.stadtluuzern.ch), 17. November 2023
- Kantonsblatt Luzern, Ausgabe vom 18. November 2023

#### 3.3 Anmeldung

Interessierte Bietende müssen sich bis zum 5. Januar 2024 schriftlich anmelden. Dazu ist das Anmeldeformular per A-Post Plus mit dem Vermerk «Ausschreibung Villa Auf Musegg» an die o. g. Adresse einzusenden. Es gilt das Datum des Poststempels.

Die Angaben zur Bieterschaft bei der Anmeldung müssen mit den Angaben bei Abgabe des Angebots übereinstimmen.

Die Teilnehmenden bestimmen bei der Anmeldung eine Vertretung. Die Veranstalterin stellt dieser Vertretung alle Unterlagen digital zu (siehe Kapitel 7 und 8). Die Vertretung ist für die Weiterleitung der Unterlagen an die Mitglieder der Bieterschaft verantwortlich.

Zur Anmeldung muss das Anmeldeformular (Beilage 01) ausgefüllt, unterzeichnet und eingereicht werden.

#### 3.4 Begehung und Fragestellung

Angemeldete Teilnehmende können am 1. Februar 2024 an einer Begehung teilnehmen und sich bis zum 16. Februar 2024 schriftlich an die Veranstalterin wenden, um Fragen zur Ausschreibung zu stellen. Die Fragestellung hat per A-Post Plus an oben genannte Adresse zu erfolgen. Es gilt das Datum des Poststempels.

Die Veranstalterin stellt Fragen und Antworten anonymisiert zusammen. Die Fragenbeantwortung wird allen Teilnehmenden bis zum 23. Februar 2024 als PDF-Datei per E-Mail zugestellt und gilt als verbindliche Ergänzung der Ausschreibung.

### 3.5 Abgabe der Angebote

Angemeldete Teilnehmende müssen der Veranstalterin bis zum 12. April 2024 ein Angebot unterbreiten, das zusammen mit den geforderten Angaben zu den Eignungskriterien ein Konzept zur Umsetzung der Zuschlagskriterien enthält. Die Teilnehmenden akzeptieren zudem mit ihrer Unterschrift die Vorlage des Musterbaurechtsvertrags.

Die geforderten Angebotsunterlagen (sämtliche Dokumente unter Kapitel 7) sind mit Absenderangaben als Druckexemplar per A-Post Plus an oben genannte Adresse sowie digital über die geschützte Datenaustauschplattform der Stadt einzureichen. Für die Abgabe per Post gilt das Datum des Poststempels. Für die digitale Abgabe wird den Teilnehmenden eine Woche vor Abgabefrist, 5. April 2024, ein Link zugeschickt, über den sie ihre Unterlagen hochladen können.

Sämtliche Angebotsunterlagen der teilnehmenden Bieterschaften gehen ins Eigentum der Veranstalterin über. Die Veranstalterin darf Auszüge aus den Angeboten nur unter vollständiger Angabe der Autoren veröffentlichen. Ein spezielles Einverständnis der Autoren dazu ist nicht nötig.

### 3.6 Vorprüfung

In Zusammenarbeit mit dem Beurteilungsgremium führt die Veranstalterin eine Vorprüfung sämtlicher Angebote durch. Die Vorprüfung berücksichtigt die Vollständigkeit der Angebotsunterlagen, die Wahrung der Fristen, die Erfüllung der Teilnahmevoraussetzungen sowie inhaltliche Aspekte des Konzepts.

Unvollständige und/oder zu spät abgegebene Angebote werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Ein eingereichtes Angebot gilt dann als vollständig, wenn sämtliche einzureichenden Unterlagen (siehe Kapitel 7) vorliegen. Die Abgabefristen sind einzuhalten.

### 3.7 Präsentation und Beurteilung

Die Veranstalterin lädt alle Teilnehmenden, deren Angebote die Vorprüfung bestanden haben, ein, ihr Angebot und ihr Konzept vor dem Beurteilungsgremium zu präsentieren, voraussichtlich in den Kalenderwochen 19 und 20 des Jahres 2024.

Unklarheiten und Fragen des Beurteilungsgremiums können in dieser Runde gestellt und besprochen werden. Die Präsentationsdauer sollte zwischen 20 und 30 Minuten liegen. Projektor und PC werden zur Verfügung gestellt. Die Präsentationen müssen vorgängig per E-Mail zugeschickt werden.

Das Beurteilungsgremium umfasst Vertretende der städtischen und der kantonalen Verwaltung. Das Beurteilungsgremium wird zusätzlich durch externe Fachpersonen mit und ohne Stimmrecht begleitet. Die Vergütung der externen Jurymitglieder richtet sich nach den stadtinternen Richtlinien für Entschädigung von externen Mitgliedern im Preisgericht bei Wettbewerben und Planerwahlverfahren.

#### **Beurteilungsgremium**

- Manuela Jost, Stadträtin, Baudirektion Stadt Luzern, Gremienvorsitz  
Stellvertretung: Beat Züsli, Stadtpräsident, Stadt Luzern
  
- Marko Virant, Leiter Immobilien, Stadt Luzern  
Stellvertretung: Rafael Kaufmann, Leiter Bewirtschaftung Immobilien, Stadt Luzern
  
- Marcus Casutt, Denkmalpflege, Kanton Luzern  
Stellvertretung: Pascal Hunkeler (in Abklärung), Stadtarchitekt Stadt Luzern

- David Lichtsteiner, Teamleiter Wirtschaftsprüfung, Balmer-Etienne AG  
Stellvertretung: Pascal Schillig, dipl. Wirtschaftsprüfer und Teamleiter Wirtschaftsprüfung, Balmer-Etienne AG
- Michèle Hofstetter, Betriebswirtschaftliche Mitarbeiterin, Finanzdirektion, Stadt Luzern  
Stellvertretung: Myrta Lütolf, Betriebswirtschaftliche Mitarbeiterin, Stadt Luzern
- Regina Müller, Projektleiterin Wirtschaft, Finanzdirektion, Stadt Luzern  
Stellvertretung: Peter Weber, Beauftragter Wirtschaft, Finanzdirektion, Stadt Luzern
- Cornel Suter, Leiter Stadtgrün, Tiefbauamt, Stadt Luzern  
Stellvertretung: Fritz Bächle, Stv. Leiter Stadtgrün, Tiefbauamt, Stadt Luzern

#### **Nicht stimmberechtigte Experten**

- Rafael Kaufmann, Leiter Bewirtschaftung Immobilien, Stadt Luzern  
Stellvertretung: Daniel Kraushaar, Stv. Leiter Bewirtschaftung Immobilien, Stadt Luzern
- Sibylle Stolz, Leiterin Quartiere und Integration, Stadt Luzern  
Stellvertretung: Regula Rescalli, Bereichsleiterin Quartierarbeit und -entwicklung, Stadt Luzern
- Daniel Bernet, Rechtsdienst Stab Baudirektion, Stadt Luzern  
Stellvertretung: Denise Weber-Zingg, Rechtsdienst Stab Baudirektion, Stadt Luzern
- Prof. Urs-Peter Menti, Dipl. Masch. Ing. ETH/SIA, MBA Luzern, Institutions- und Forschungsleitung, Hochschule Luzern  
Stellvertretung: Prof. Markus Koschenz, Dozent, Institut für Gebäudetechnik und Energie, Hochschule Luzern

### **3.8 Abgabebeschluss**

Das Beurteilungsgremium schlägt nach der Präsentation der eingegangenen Angebote eine Bieterschaft vor und formuliert einen Antrag zuhanden des Stadtrates. Der Stadtrat entscheidet und eröffnet den Teilnehmenden das Resultat der Ausschreibung voraussichtlich bis Mitte Juni 2024.

Das Ergebnis der Ausschreibung wird auf der Homepage der Stadt Luzern ([www.stadtluzern.ch](http://www.stadtluzern.ch)) veröffentlicht.

Über die Einräumung des Baurechts befindet voraussichtlich der Stadtrat gemäss Finanzkompetenzen der Gemeindeordnung der Stadt Luzern (Art. 70 lit. c Grundstücksgeschäfte Ziff. 7 Alinea 2).

## **4 Ausschreibungskriterien**

### **4.1 Bewertungsmethode**

- Eignungskriterien  
Eignungskriterien werden mit «erfüllt/nicht erfüllt» bewertet. Bieterschaften, welche die Eignungskriterien nicht erfüllen, werden ausgeschlossen.
- Zuschlagskriterien  
Zuschlagskriterien werden anhand einer Skala von null Punkten (nicht erfüllt) bis zehn bzw. vier Punkten (maximal/optimal erfüllt) bewertet. Dabei wird die Qualität und das Ausmass bewertet, mit dem das eingereichte Konzept das jeweilige Kriterium erfüllt.

## 4.2 Eignungskriterien

Folgende Eignungskriterien werden gefordert:

1. Solvenz / Bonität
2. Finanzielles Mindestangebot
3. Einverständnis mit Baurechtsvertrag
4. Sanierungskonzept
5. Nutzungskonzept

### 4.2.1 Solvenz / Bonität

Die Bieterschaft verfügt über die personellen und finanziellen Ressourcen, welche die Zahlung des jährlichen Baurechtszinses und die Sanierung sowie den Betrieb der Gebäude gewährleisten.

Zum Nachweis dieses Kriteriums müssen die folgenden Dokumente ausgefüllt, unterzeichnet und eingereicht werden:

- Selbstdeklaration (Beilage 03)
- Solvenz- und Bonitätsnachweis
- Betreibungsregisterauszug
- Bei Unternehmen: Geschäfts- sowie Revisionsbericht und dazugehörige Rechnung des letzten abgeschlossenen Jahres
- Bankgarantie

### 4.2.2 Finanzielles Angebot

Die Bieterschaft offeriert mindestens einen Baurechtszins von jährlich Fr. 15'000.—.<sup>3</sup> Darunterliegende Angebote werden nicht berücksichtigt.

Im Falle einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss auf dem Baurechtsgrundstück ist zusätzlich die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Business Case darzulegen.

Zum Nachweis dieses Kriteriums müssen die folgenden Dokumente ausgefüllt, unterzeichnet, und eingereicht werden:

- Beilage 04: Angebotsformular zur Übernahme im Baurecht
- Nachweis Tragfähigkeit Business Case

Weitere Hinweise:

- Siehe Kapitel 5 Eckpunkte Finanzierung

### 4.2.3 Baurechtsvertrag

Das von der Baurechtsnehmerschaft eingereichte Konzept bildet einen integrierenden Bestandteil des Baurechtsvertrages. Die Baurechtsnehmerschaft verpflichtet sich, dieses Konzept bei der Planung und Realisierung vollständig umzusetzen und zu erfüllen. Die Bieterschaft akzeptiert die Konditionen des Baurechtsvertragsentwurfs mit ihrer Unterschrift.

Der Baurechtsvertrag hält unter anderem fest, dass die Gebäude zeitnah gemäss den rechtlichen Vorgaben saniert werden müssen. Im Hinblick auf die Sanierung der Westfassade der Remise wird auf die Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer des benachbarten Grundstücks 360, GB Luzern, r. U., sowie die Ausführungen unter Kapitel 6.5 hingewiesen. Für die energetische Ertüchtigung gilt der Gebäudestandard 2019.1, für eine Sanierung das Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern, Auflage vom 24. Oktober – 22. November 2022. Es ist der aktuelle Gebäudestandard 2019.1 zu erfüllen. Aufgrund des Denkmalschutzes ist die Kantonale Denkmalpflege bei der Projektierung und Umsetzung beizuziehen. Zusätzlich ist Platz für eine von der Stadt betriebene öffentliche WC-Anlage auf dem Baurechtsgrund-

---

<sup>3</sup> Stand 1. Juli 2023, vorbehaltlich allfälliger Anpassung an den Referenzzinssatz zum Zeitpunkt der Behandlung im Grossen Stadtrat.

stück zur Verfügung zu stellen. Der Betrieb der angrenzenden Buvette ist durch die Baurechtsnehmerschaft zu dulden, dies für den Fall, dass im Erdgeschoss kein Restaurationsbetrieb realisiert wird. Andernfalls ist der Weiterbetrieb der Buvette nicht zwingend.

Zum Nachweis dieses Kriteriums muss der Musterbaurechtsvertrag (Beilage 5) ausgefüllt, unterzeichnet und eingereicht werden.

#### 4.2.4 Sanierungskonzept

Die Bieterschaft legt ein Sanierungskonzept für die Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück vor. Für die einzelnen Gebäude ist der aktuelle «Gebäudestandard 2019.1<sup>4</sup>, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten» (Energistadt) umzusetzen.

Es ist der Bieterschaft freigestellt, ob sie das baubewilligte Sanierungskonzept gemäss B+A 33/2022 umsetzt, dieses mit Änderungen übernimmt oder ein eigenes Sanierungskonzept erstellt. Da das bewilligte Sanierungskonzept fachlich breit abgestützt und rasch umsetzbar ist, würde der Stadtrat eine Übernahme des bestehenden Konzepts begrüssen. Das Büro Hummburkart Architekten, Luzern, hat ein zweistufiges Planerwahlverfahren gewonnen und das Bauprojekt akribisch erarbeitet. Beauftragt die Baurechtsnehmerschaft das Büro Hummburkart Architekten nicht mit der Weiterbearbeitung des Sanierungsprojekts, hat sie der Baurechtsgeberin für das Urheberrecht des Büros Hummburkart Architekten Fr. 50'000.– sowie Fr. 30'000.– für die teilweise vorgezogene und unverzichtbare Ausführungsplanung zu bezahlen. Weitere Hinweise zur Planung sind unter Kapitel 6 aufgeführt.

Zum Nachweis dieses Kriteriums müssen die folgenden Dokumente ausgefüllt und eingereicht werden:

- Sanierungskonzept
- Beilage 06: Formblatt Gebäudestandard 2019.1

Weitere Hinweise:

- Siehe Kapitel 6 Hinweise zur Planung

#### 4.2.5 Nutzungskonzept

Die Bieterschaft wird verpflichtet, ein Nutzungskonzept für das Baurechtsgrundstück vorzulegen. Zudem ist ein der Nutzung entsprechendes Mobilitätskonzept vorzulegen.

Das Nutzungskonzept muss mit dem Sanierungskonzept abgestimmt sein. Es ist der Bieterschaft freigestellt, ob sie das Nutzungskonzept gemäss B+A 33/2022 umsetzt, dieses mit Änderungen übernimmt oder ein eigenes Nutzungskonzept erstellt. Weitere Hinweise zur Planung sind unter Kapitel 6 aufgeführt.

Zum Nachweis dieses Kriteriums müssen die folgenden Dokumente eingereicht werden:

- Nutzungskonzept anhand von Planskizzen erläutert
- Grundrisspläne nach Sanierung
- Mobilitätskonzept

### 4.3 Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien sind in möglichst hohem Masse zu erfüllen:

1. Finanzielles Angebot
2. Qualität Sanierungskonzept
3. Qualität Nutzungskonzept

---

<sup>4</sup> Stand 1. Juli 2023. Es gilt die zum Zeitpunkt der Behandlung im Grossen Stadtrat aktuelle Version des Gebäudestandards.

#### 4.3.1 **Finanzielles Angebot**

Das finanzielle Angebot wird aufgrund einer linearen Kurve mit folgenden Eckwerten bewertet:

- 10 Maximalpunktzahl: für eine jährliche Entschädigung von Fr. 50'000.–<sup>5</sup> oder für das höchste gültige Angebot, sofern dieses über Fr. 50'000.–<sup>5</sup> liegt.
- 1 Minimalpunktzahl: für eine jährliche Entschädigung von Fr. 15'000.–<sup>5</sup> oder für das niedrigste gültige Angebot, sofern dieses über Fr. 15'000.–<sup>5</sup> liegt.

Weitere Hinweise:

Siehe Kapitel 5 Eckpunkte Finanzierung

#### 4.3.2 **Qualität Sanierungskonzept**

Es wird einerseits bewertet, inwiefern das Konzept für die Sanierung der Gebäude in Bezug auf die Erhaltung des baukulturellen Erbes, des Städtebaus und die Einordnung in das Umfeld eine hohe Qualität aufweist. Andererseits wird bewertet, mit welcher Qualität und Geschwindigkeit das eingereichte Konzept die Anforderungen des Gebäudestandards 2019.1<sup>6</sup> umsetzt.

Das Kriterium wird in Bezug auf die Erhaltung des baukulturellen Erbes anhand der eingereichten Ausführungen zum Sanierungskonzept bewertet.

Die Baurechtsnehmerschaft hat sich für die Sanierung im Zusammenhang mit den energetischen Anforderungen an die Dokumentation Gebäudestandard 2019.1 zu halten. Bei der Abwicklung gemäss SIA-Effizienzpfad Energie ist eine entsprechende Qualitätssicherung in den Planungs- und Projektierungsphasen bzw. bis Bauvollendung nachzuweisen.

Weitere Hinweise:

– Siehe Kapitel 6 Hinweise zur Planung

#### 4.3.3 **Qualität Nutzungskonzept**

Es wird beurteilt, inwiefern das Nutzungskonzept, inkl. Mobilitätskonzept, zu einem in sich konsistenten Gesamtkonzept beiträgt. Hierbei werden Konzepte, die möglichst auf motorisierten Individualverkehr verzichten, bevorzugt. Die Stadt begrüsst zudem Nutzungen, die die öffentliche Zugänglichkeit des Baurechtsgrundstücks fördern.

Das Kriterium wird anhand der eingereichten Ausführungen zum Sanierungskonzept sowie der unter Kapitel 4.2.5 aufgeführten Planskizzen, Grundrissplänen und des Mobilitätskonzepts bewertet.

## 4.4 **Beurteilungsraster**

Die eingereichten Angebote werden auf Grundlage des folgenden Beurteilungsrasters beurteilt:

---

<sup>5</sup> Stand 1. Juli 2023, vorbehaltlich allfälliger Anpassung an den Referenzzinssatz zum Zeitpunkt der Behandlung im Grossen Stadtrat.

<sup>6</sup> Stand 1. Juli 2023. Es gilt die zum Zeitpunkt der Behandlung im Grossen Stadtrat aktuelle Version des Gebäudestandards.

Eignungskriterien		Bewertungsmethode	Bewertung	
4.2.1	Solvenz / Bonität	Erfüllt / Nicht Erfüllt	Erfüllt	
4.2.2	Finanzielles Angebot	Erfüllt / Nicht Erfüllt	Erfüllt	
4.2.3	Baurechtsvertrag	Erfüllt / Nicht Erfüllt	Erfüllt	
4.2.4	Sanierungskonzept	Erfüllt / Nicht Erfüllt	Erfüllt	
4.2.5	Nutzungskonzept	Erfüllt / Nicht Erfüllt	Erfüllt	

Zuschlagskriterien		Bewertungsmethode	Faktor	
4.3.1	Finanzielles Angebot	Erfüllungsgrad 1-10	5	50
4.3.2	Qualität Sanierungskonzept	Erfüllungsgrad 0-4	5	20
4.3.3	Qualität Nutzungskonzept	Erfüllungsgrad 0-4	7.5	30

<b>Gesamtpunktzahl (max. 100)</b>		<b>17.5</b>	<b>100</b>
-----------------------------------	--	-------------	------------

Tabelle 1: Beurteilungsraster. Das Beispiel zeigt die bestmögliche Bewertung.

## 5 Eckpunkte Finanzierung

### 5.1 Mindestbaurechtszins

Für dieses Spezialobjekt ist eine Ertragswertberechnung zur Bestimmung des Mindestbaurechtszinses unter Berücksichtigung der Investitionskosten für die Sanierung nicht anwendbar, da sich die Investitionen gemäss Sanierungskonzept nicht über die Mieterträge refinanzieren lassen. Deshalb wird der Ertragswert mittels Discounted-Cashflow-Methode (DCF) und anhand der theoretischen Mietwerte gemäss Sanierungskonzept ermittelt und daraus der relative Landwert über die Lageklassenmethode berechnet.

Entsprechend wird der Baurechtszins folgendermassen bestimmt:

Referenzzinssatz, Stand August 2023 <sup>7</sup>	1,5 %
Illiquiditätszuschlag, Risikoabdeckung und Verwaltung	1,5 %
= Mindestbaurechtszins (Nettozinssatz)	3 %
Landwert gemäss Bewertung Arlewo AG	Fr. 502'773.–
Baurechtszinssatz	3 %
= Mindestbaurechtszins gerundet	Fr. 15'000.–

Als Mindestangebot wird ein Baurechtszins von Fr. 15'000.– pro Jahr festgelegt.

### 5.2 Investitionssumme

Die Investitionskosten von 6,2 Mio. Franken berechnen sich aus den Anforderungen an Nutzung (gemäss BZO), Energie und Denkmalpflege. Im B+A 33/2022 ist eine Investitionssumme von 7,36 Mio. Franken genannt. Die Differenz ergibt sich aus den Kosten, die auch bei einer Abgabe im Baurecht zulasten der Stadt Luzern fallen. Dazu gehören die Ausgaben zur Sanierung der Umgebung, die Neuerstellung der Werkleitungen ausserhalb der Gebäude und die Anpassungen in den Gebühren und Reserven. Zusätzlich wurden im B+A 33/2022 Kosten für Gastronomieeinbauten und Bauherrenleistungen (Eigenleistung IMMO) verrechnet, welche durch eine Abgabe im Baurecht wegfallen.

Die oben aufgeführten Investitionen von 6,2 Mio. Franken setzen sich wie folgt zusammen:

Fr. 5'271'895.–	Investitionen Villa gemäss Kostenschätzung
Fr. 1'050'821.–	Investitionen Remise gemäss Kostenschätzung
Fr. 115'000.–	Förderbeiträge

<sup>7</sup> Stand 1. Juli 2023, vorbehaltlich allfälliger Anpassung an den Referenzzinssatz zum Zeitpunkt der Behandlung im Grossen Stadtrat.

## 5.3 Projektierungskosten

Mit dem B+A 33/2022 hat die Stadt Luzern ein Gesamtkonzept zur Sanierung und Nutzung der Villa Auf Musegg, Remise und Gartenanlage erarbeitet, welches am 25. Oktober 2023 bewilligt wurde. Das bewilligte Projekt kann zur Gänze oder teilweise übernommen werden. Der Stadtrat wünscht eine Übernahme des Sanierungsprojekts des Büros Hummburkart Architekten. Für die Übernahme des Sanierungsprojekts hat die Baurechtsnehmerschaft Fr. 200'000.–, was rund  $\frac{1}{3}$  der Projektierungskosten entspricht, zu bezahlen. Wird das Büro Hummburkart Architekten durch die Baurechtsnehmerschaft nicht mit der Weiterbearbeitung des Sanierungsprojekts beauftragt, hat sie für das Urheberrecht des Büros Hummburkart Architekten Fr. 80'000.– zu bezahlen.

Als dritte Option ist es der Baurechtsnehmerschaft freigestellt, ein eigenes Gesamtkonzept zu erarbeiten und bewilligen zu lassen. In diesem Falle sind der Stadt keine Projektierungskosten zurückzuzahlen. Die Ausarbeitung und Bewilligung sowie allfällige Verzögerungen erfolgen auf Risiko der Baurechtsnehmerschaft.

## 6 Hinweise zur Planung

Die folgenden Hinweise bilden die Grundlage für die Ausschreibung und weiterführende Planung.

### 6.1 Grundstück

#### 6.1.1 Lage und heutige Situation

Das Grundstück Auf Musegg 1 befindet sich auf der südlichen Seite an der Museggmauer zwischen dem Wachturm und dem Zytturm. Der westliche Bereich des Grundstücks 361, GB Luzern, r.U., befindet sich im Verwaltungsvermögen der Stadt Luzern, wohingegen der östliche Teil des Grundstücks als öffentliche Anlage gilt (siehe Abbildung 3).

Für das Grundstück 361, GB Luzern, r. U., liegt kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte vor.

Auf dem Grundstück 361, GB Luzern, r. U., liegen verschiedene Fahr- und Fussweg- sowie Leitungsrechte zugunsten der angrenzenden Grundstücke 7, 362, 365 und 366, GB Luzern, r. U., vor. Weiter gibt es auf den benachbarten Grundstücken Baubeschränkungen und Grenzbaurechte zugunsten von Grundstück 361, GB Luzern, r. U.

Für die Bauausführung ist zu beachten, dass die Zufahrt zur Villa auf Musegg 1 durch eine eher schmale Strasse sichergestellt ist, wodurch diese nur bedingt mit Lastwagen befahrbar ist. Zuzüglich ist der Baumschutz auf dem Areal zu beachten.

#### 6.1.2 Baurechtsgrundstück und geplante Mutationen

Das Baurechtsgrundstück entspricht dem Fussabdruck der Gebäude Villa Auf Musegg 1 inkl. der vorgelagerten Treppen (zirka 295 m<sup>2</sup>) und der Remise (zirka 87 m<sup>2</sup>) auf dem Grundstück 361, GB Luzern, r. U. Das Baurechtsgrundstück wird mit der Abgabe im Baurecht durch eine Grundstücksmutation abparzelliert, um ein eigenes Grundstück zu bilden. Auf diesem Grundstück wird ein selbstständiges Baurecht errichtet. Das abparzellierte Baurechtsgrundstück soll ins Finanzvermögen übergeführt und die Umgebung in eine öffentliche Anlage entwidmet werden.

Für die Sach- und Rechtsgewährleistung wird auf den Musterbaurechtsvertrag verwiesen.



■ Verwaltungsvermögen   
 ■ öffentlicher Grund   
 ■ öffentliche Anlage   
  Baurechtsperimeter  
 Abbildung 3: Katasterplan mit Grundstückszuteilung und rot eingetragenen Baurechtsperimeter

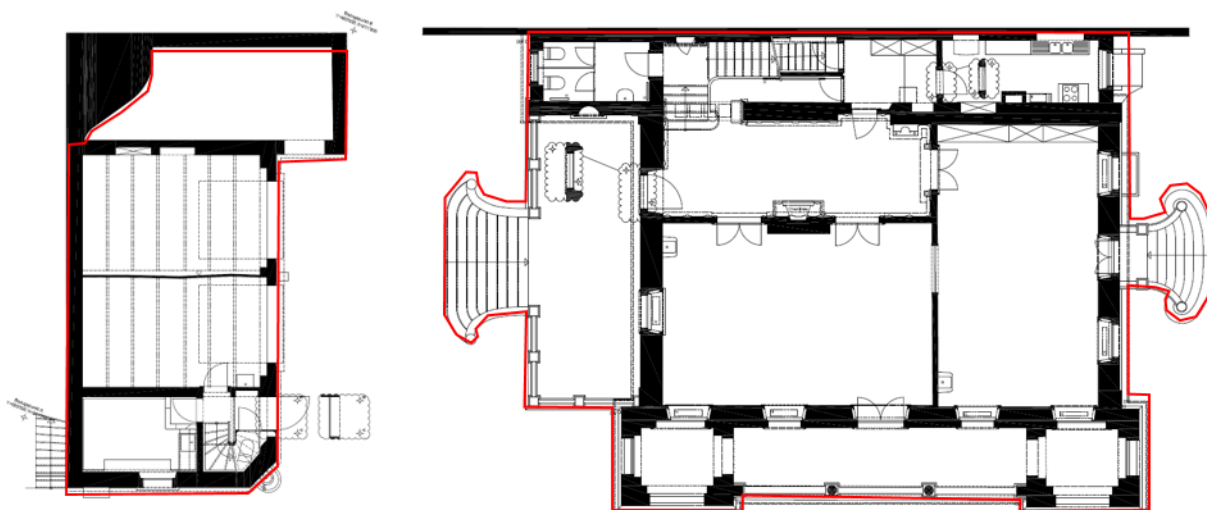


Abbildung 4: Das Baurechtsgrundstück umfasst den Fussabdruck der Gebäude (rot). Links: Remise, rechts: Villa Auf Musegg 1

## 6.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Es gilt das Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern, Auflage vom 24. Oktober – 22. November 2022, sowie die entsprechende Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern, Auflage vom 24. Oktober – 22. November 2022.

Die Gebäude befinden sich in der Wohn- und Ortsbildschutzzone B (Abbildung 5, braun schraffiert), mit folgenden massgebenden Vorschriften (Art. 28–31 BZR):

- Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume in ihrem Gesamtbild sind zu erhalten.
- Schutzwürdige Bauten (Villa Auf Musegg 1) sind in der Primärstruktur zu erhalten.
- Störende Bauten, Anlagen und Teile davon sollen beseitigt werden.
- Neubauten und Änderungen sollen sich bzgl. Gesamthöhe, Lage, Proportionen, Stockwerkzahl und Symmetrien in die quartierbildprägende Struktur einfügen.
- Materialisierung und Farben sind quartierüblich zu wählen.
- Fenster sind in Holz oder in Holz und Metall auszuführen.



Abbildung 5: Auszug aus der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern, Auflage vom 24. Oktober – 22. November 2022, mit dem Baurechtsgrundstück (rot)

Für das Ober- und das Dachgeschoss sind nur Wohn- und Hotelnutzungen zonenkonform. Im Erdgeschoss ist eine Arbeitsnutzung wie beispielsweise Büroräume zulässig.

### 6.3 Geschichte und politische Vorstösse

Die Musegghalde war vor 1860 ein fast unbebautes Gartenland zwischen dem inneren und dem äusseren Befestigungsring. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wandelte sie sich anschliessend zu einem Villenquartier mit diversen zentralen Bauten. Die Sommerwirtschaft Musegg war das erste Gebäude, erbaut 1867, welches damals nach 1860 im Gebiet der Musegghalde neu errichtet wurde und den Beginn des Villenquartiers darstellte. Sie steht darüber hinaus für das Aufblühen des Tourismus in Luzern ab Mitte des 19. Jahrhunderts. Die wesentliche äussere Veränderung bestand in der Erweiterung im Norden bis an die Museggmauer im Jahr 1883. Die Aussenhülle ist grösstenteils noch ursprünglich. Im Innenbereich stammen die meisten Oberflächen und Einbauten aus den Umbauten von 1890 bis 1910.

Seit 1965 ist die Villa Auf Musegg 1 im Eigentum der Stadt Luzern. In den Folgejahren wurde die Villa als Kindergärtnerinnenseminar genutzt. Zwischen 1997 und 2011 bestand ein Mietverhältnis mit dem Kanton Luzern für die Pädagogische Hochschule Zentralschweiz (PHZ). Seit 2011 wird die Villa für verschiedene Zwischennutzungen vermietet. Die Remise dient heute als Autogarage und Stauraum.

Die historisch wertvolle Bausubstanz muss dringend saniert werden, und die Gesamtanlage hat das Potenzial, besser genutzt zu werden. Mit dem Bericht und Antrag 5 vom 17. März 2021: «Villa Auf Musegg 1: Gesamtanierung. Sonderkredit für die Projektierung» bewilligte der Grosse Stadtrat die Planung eines Vor- und Bauprojekts mit Kostenberechnung für die Gesamtanierung der Villa und der Remise. Das Parlament stimmte dem Nutzungskonzept zu, dass im Obergeschoss und im Dachgeschoss zwei Wohnungen und im Erdgeschoss ein Gastronomiebetrieb realisiert werden sollten.

In der Folge wurde der B+A 33/2022 erarbeitet und am 9. Februar 2023 dem Grossen Stadtrat vorgelegt, welcher diesen jedoch ablehnte. Mit der Überweisung der Motion 250 werden die Gebäude nun zur Abgabe im Baurecht ausgeschrieben.

## 6.4 Denkmalschutz

Die Liegenschaft Auf Musegg 1 besteht aus einer schlossartigen Villa im Stil eines französischen Landschlösschens, einer Remise und einer grossen, mit Stützmauern terrassierten Parkanlage mit altem Baumbestand (siehe Abbildung 6). Sie liegt unterhalb der touristisch stark frequentierten Museggmauer und oberhalb der Altstadt und ist somit Teil des historischen Stadtkerns.

Die Villa Auf Musegg 1 ist im Kantonalen Bauinventar als schützenswert verzeichnet, die Remise ist als erhaltenswert eingestuft. Im Schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung sind die nördlich angrenzende Museggmauer und ihre Türme aufgenommen. Das Objekt Villa Auf Musegg 1 ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) Teil des Gebiets G3 mit Aufnahmekategorie A (ursprüngliche Substanz), B (ursprüngliche Struktur) und Erhaltungsziel A. Das Erhaltungsziel A bedeutet gemäss Definition, dass die Substanz erhalten werden muss; alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen. Im Bauinventar des Kantons Luzern wird die äusserst repräsentative Fassadengestaltung der Villa erwähnt, die in ihrer reichen Detaillierung ausgezeichnet erhalten ist.

Die Kantonale Denkmalpflege ist bei der Projektierung bzw. Ausführung des Sanierungskonzepts miteinzubeziehen.

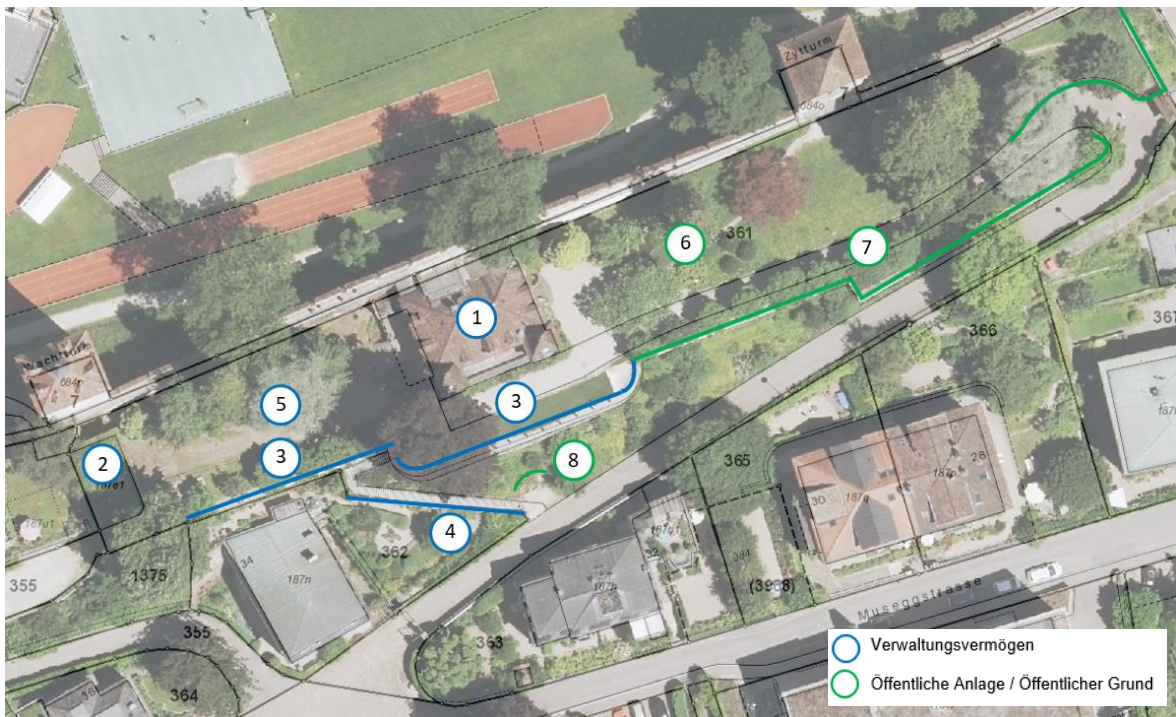


Abbildung 6: Liegenschaft Auf Musegg 1 mit dem Hauptgebäude Villa Auf Musegg 1 (1), der Remise (2), der Stützmauer West (3), der Zugangstreppe (4), dem Aussenraum West (5), dem Aussenraum Ost (6), der Stützmauer Ost (7) und der Grotte (8)

## 6.5 Gebäudezustand

Im Rahmen des Vorprojekts (B+A 33/2022) wurde das Büro Hummburkart Architekten von der Stadt Luzern beauftragt, detaillierte Untersuchungen und Sondagen des Gebäudezustands vorzunehmen und die Bauteilaufbauten zu eruieren. Zum einen zeigt der Untersuch auf, welche Farbigkeit die Gebäude zu welcher Zeit hatten und welche Materialien aus welcher Zeit noch vorhanden sind. Zum anderen wurden technische Untersuchungen durchgeführt zum Gebäudetragwerk, zur Gebäudehülle, zur Haustechnik und der Werkleitungen sowie des Innenausbaus, der Hindernisfreiheit, zu Gebäudeschadstoffen und der Parkanlage.

Zusammenfassend ist im B+A 33/2022 festgehalten, dass das Gebäude energetisch ertüchtigt werden muss, das Dachtragwerk des Hauptgebäudes unterdimensioniert ist und entsprechend verstärkt werden muss und die Werkleitungen ausserhalb des Gebäudes komplett ersetzt werden müssen. Die Sanierung der Umgebung sowie der Werkleitungen ist nicht Bestandteil der Baurechtsabgabe und wird durch die Stadt Luzern vorgenommen. Die historischen Oberflächen sollen bestmöglich erhalten und restauriert werden. Zur Sanierung der Westfassade der Remise sind Grabarbeiten und Neubepflanzungen auf dem benachbarten Grundstück notwendig. Die Eigentümerschaft hat dem grundsätzlich zugestimmt, Details sind noch abzusprechen.

## 6.6 Energie

Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gemäss dem Bau- und Zonenreglement (BZR) der Stadt Luzern, Auflage vom 24. Oktober – 22. November 2022. Die energetischen Anforderungen sind in Art. 77 bis 80 festgehalten.

Im April 2013 hat der Stadtrat festgelegt, dass bei privaten Bauherrschaften, die von einer wesentlichen städtischen Unterstützung profitieren, ein Baurecht auf städtischem Grund erhalten oder städtisches Land erwerben, die Anwendung der aktuellen Massstäbe für energie- und umweltbewusstes Bauen in den Verträgen verbindlich vorgeschrieben wird. Dies sind die jeweils aktualisierten Massstäbe für energie- und umweltgerechtes Bauen (Gebäudestandard 2019.1<sup>8</sup>), herausgegeben von Energie Schweiz für Gemeinden.

Mit der Vorgabe Gebäudestandard 2019.1<sup>9</sup> sind energetische Anforderungen an die Bauten, den effizienten Elektrizitätseinsatz, die Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien sowie die Anforderungen in den Bereichen Gesundheit und Bauökologie sowie Mobilität und Bewirtschaftung klar definiert.

Im Rahmen des Bauprojekts zur Sanierung der Villa Auf Musegg 1 wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet. Dieses ist bewilligungsfähig und kann, soweit mit der neuen Nutzung vereinbar, umgesetzt werden. Änderungen am vorhandenen Sanierungskonzept sind möglich, erfolgen jedoch auf eigenes Risiko und müssen erneut bewilligt werden.

## 6.7 Mobilität

Die Villa liegt in der ÖV-Güteklasse B und ist damit gut erschlossen. Der Bahnhof Luzern ist zu Fuss in 15 Min. (1 km Weg) erreichbar. Innerhalb eines Radius von 400 m sind mehrere Bushaltestellen erreichbar.

Die heutige Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und dem Velo erfolgt über die grundstückseigene Privatstrasse, auf welcher für MIV ein Fahrverbot besteht. Berechtigten ist die Zufahrt gestattet. Die Strasse ist bis zur östlichen Kurve um die Stützmauer asphaltiert. Von dort bis zu den zwei Garagen in der Remise führt eine schmale Kopfsteinpflaster- bzw. Kiesstrasse an der Buvette «Mes Amis» vorbei über die Terrasse. Markierte Veloabstellplätze und Motorradabstellplätze sind nicht vorhanden. Die Gäste der Buvette stellen ihre Fahrräder mehrheitlich zwischen dem östlichen Tor und der Villa an den Wegrand.

Mit Einreichung des Baugesuchs ist ein der künftigen Nutzung entsprechendes Mobilitätskonzept einzureichen. Die eingeschränkten Anfahrts- und Parkierungsmöglichkeiten sind dabei zu berücksichtigen. Das reduzierte Angebot kann durch Massnahmen wie beispielsweise Ladestationen für die Elektromobilität und Carsharing-Standorte begleitet werden.

---

<sup>8</sup> Stand 1. Juli 2023. Es gilt die zum Zeitpunkt der Behandlung im Grosse Stadtrat aktuelle Version des Gebäudestandards.

<sup>9</sup> Stand 1. Juli 2023. Es gilt die zum Zeitpunkt der Behandlung im Grosse Stadtrat aktuelle Version des Gebäudestandards.

## 6.8 Ökologie

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Museggmauer und ihres naturnahen Umfelds für Fauna und Flora ist die Einhaltung der ökologischen Grundsätze des Plan Lumière von besonderer Bedeutung.

Gemäss den Kantonalen Inventaren Natur und Landschaft befinden sich Fledermausquartiere in der unmittelbaren Umgebung der Villa Auf Musegg 1. Vorkommen bestehender gebäudebewohnender Arten sind zu schützen und insbesondere bei baulichen Anpassungen durch besondere Massnahmen zu fördern.

## 6.9 Hindernisfreies Bauen

Heute sind weder die Villa Auf Musegg (Sockelgeschoss) noch die Remise (Türschwellen) hindernisfrei zugänglich. Für die behindertengerechte Erschliessung gelten die VSS-Normen (Tiefbau) und die Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten, Ausgabe 2009 (Hochbau). Wohnnutzungen gehören zur Baukategorie II (Bauten mit Wohnungen), Gewerbe- und Dienstleistungsflächen zur Kategorie III (Bauten mit Arbeitsplätzen).

## 6.10 Brandschutz

Es gelten die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen VKF.

## 7 Einzureichende Unterlagen

### 7.1 Angebotsunterlagen

Die folgenden beiliegenden Dokumente müssen ausgefüllt, unterzeichnet und mit den eigenen Dokumenten der teilnehmenden Bieterschaften zum Angebot termingerecht eingereicht werden:

- Beilage 01: Anmeldeformular
- Beilage 02: Verfasserblatt
- Beilage 03: Selbstdeklaration
- Beilage 04: Angebotsformular zur Übernahme im Baurecht
- Beilage 05: Musterbaurechtsvertrag\_Eckdaten\_Auf\_Musegg 1
- Beilage 06: Formblatt Gebäudestandard 2019.1

### 7.2 Weitere einzureichende Unterlagen

Gleichzeitig mit den Angebotsunterlagen einzureichen sind zusätzlich:

- Grafische und schriftliche Darstellungen des Gesamtkonzepts mit Aussagen zu:
  - sämtlichen Ausschreibungskriterien (siehe Kapitel 4 bzw. unten stehende Auflistung)
  - Terminprogramm (Planung und Realisierung)
  - Referenzprojekten (falls vorhanden)
- Zu Kriterium 4.2.1 Solvenz / Bonität:
  - Solvenz- und Bonitätsnachweis
  - Betriebsregisterauszug
  - Bei Unternehmen: Geschäfts- sowie Revisionsbericht und dazugehörige Rechnung des letzten abgeschlossenen Jahres
  - Bankgarantie

- Zu Kriterium 4.2.2 Finanzielles Angebot: (kann im Rahmen des Gesamtkonzepts eingereicht werden)
  - Nachweis Tragfähigkeit Business Case
- Zu Kriterium 4.2.4 Sanierungskonzept: (kann im Rahmen des Gesamtkonzepts eingereicht werden)
  - Sanierungskonzept
- Zu Kriterium 4.2.5 Nutzungskonzept: (können im Rahmen des Gesamtkonzepts eingereicht werden)
  - Nutzungskonzept anhand von Planskizzen erläutert
  - Grundrisspläne nach Sanierung
  - Mobilitätskonzept

## 8 Weitere Planungsgrundlagen

Zusätzlich zu den Ausführungen in dieser Ausschreibung werden den angemeldeten Teilnehmenden weitere Planungsgrundlagen digital zur Verfügung gestellt. Diese Unterlagen sind für das Baurechtsangebot und die spätere Projektierung zu berücksichtigen.

Es besteht kein weiterer Anspruch auf Planungsunterlagen vonseiten der Stadt Luzern.

Aus den Aussagen der beiliegenden Unterlagen können keine Haftungsansprüche geltend gemacht werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Ausschreibungs- und weiteren Planungsverfahrens und gehen zulasten der Angebotsgemeinschaft.

- Beilage 07: Grundbuchauszug Grundstück 361, GB Luzern, r. U.
- Beilage 08: Grundbuchplan Grundstück 361, GB Luzern, r. U.
- Beilage 09: Luftbild Grundstück 361, GB Luzern, r. U.
- Beilage 10: Bau- und Zonenreglement (BZR) der Stadt Luzern, Auflage vom 24. Oktober – 22. November 2022
- Beilage 11: Teilzonenplan 1: Altstadt/Bramberg/Wey, Auflage vom 24. Oktober – 22. November 2022
- Beilage 12: «Link» B+A 5/2021 vom 17. März 2021: «Villa Auf Musegg 1: Gesamtsanierung. Sonderkredit für die Projektierung»
- Beilage 13: «Link» B+A 33/2022 vom 30. November 2022: «Villa Auf Musegg 1: Gesamtsanierung. Sonderkredit für die Ausführung»
- Beilage 14: «Link» Motion 250 «Villa Auf Musegg 1»
- Beilage 15: «Link» Stellungnahme zur Motion 250 «Villa Auf Musegg 1»
- Beilage 16: Auszug Städtisches Inventar
- Beilage 17: Gebäudestandard 2019.1, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten, Energiestadt
- Beilage 18: «Link» Parkplatzreglement der Stadt Luzern
- Beilage 19: Baumkataster
- Beilage 20: Leitungskataster
- Beilage 21: Oberflächenabflusskarte

Bei allfälligen inhaltlichen Differenzen zwischen dem vorliegenden Programm und den abgegebenen Unterlagen sind die Aussagen des definitiven Ausschreibungsprogramms massgebend.

### Zusätzliche Informationsquellen:

- Link: SIA 500: 2009 «Hindernisfreie Bauten» (SN 521 500)
- Link: Strassen-Wege-Plätze
- Link: Brandschutzvorschriften
- Link: Merkblätter und Planungshilfen Stadt Luzern - Baugesuche / Reklamegesuche
- Link: Kantonale Inventare Natur und Landschaft: Inventare Natur und Landschaft - Geoportal Kanton Luzern
- Link: Plan Lumière: Stadt Luzern - Plan Lumière

## **9 Schlussbestimmung**

Die Ausschreibung wurde vom Stadtrat am 15. November 2023 verabschiedet.

Mit der Ausschreibungsteilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Programmbestimmungen.