

# WIE WEITER IM MATTENHOF UND IN LUZERN SÜD?

Parlament und Stadtrat wollen das städtische Grundstück Mattenhof in der Gemeinde Kriens verkaufen. Ein Komitee hat dagegen das Referendum ergriffen. Die Stimmberechtigten haben am 30. November 2014 das letzte Wort.



Die städtische Parzelle ist eines von fünf Grundstücken auf dem Areal Mattenhof I in der Gemeinde Kriens.

Das Areal Mattenhof liegt im Grenzgebiet zwischen Luzern, Kriens und Horw, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Allmend. Es setzt sich aus fünf Grundstücken zusammen, wobei es zu Beginn des Entwicklungsprozesses drei Eigentümerinnen gab: die Stadt Luzern, die Gemeinde Kriens und die Mobimo AG. Diese drei Partnerinnen haben sich entschieden, das Areal gemeinsam zum urbanen Zentrum von Luzern Süd zu entwickeln.

Weil die einzelnen Grundstücke schwierig zu bebauen sind, hat die Mobimo AG ihren Projektpartnerinnen ein Kaufangebot unterbreitet und will eine Gesamtüberbauung realisieren. Grosser Stadtrat und Stadtrat haben dem Verkauf des städtischen Grundstücks an die Mobimo AG für 3,31 Mio. Franken zugestimmt. Gegen diesen Beschluss hat ein Komitee aus Grünen und Jungen Grünen das Referendum ergriffen.

## Projekt Mattenhof I

Die Gemeinden Luzern, Kriens und die Mobimo AG haben bereits 2008 die Entwicklungsplanung des Areals in Angriff genommen und ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Mit der Umsetzung der Pläne wurde die Mobimo AG betraut. Geplant ist, im Mattenhof ein Hotel, in den Erdgeschossen Läden, Restaurants und ein Fitnesscenter zu realisieren. Ausserdem sollen auch Wohnraum und Büroflächen entstehen. Die Mobimo AG verpflichtet sich, bei der Überbauung Mattenhof die Krite-

rien der Nachhaltigkeit gemäss dem SIA-Effizienzpfad Energie einzuhalten. Der Gestaltungsplan wurde im Dezember 2012 von der Gemeinde Kriens bewilligt. Gemeinderat, Einwohnerrat und Stimmberechtigte sprachen sich für den Verkauf des gemeindeeigenen Grundstücks aus.

## Verkauf oder Abgabe im Baurecht

Auch der Grosse Stadtrat und der Stadtrat schlagen vor, das städtische Grundstück im Mattenhof an die Mobimo AG zu verkaufen. Das Grundstück habe keine grosse strategische Bedeutung für Luzern. Ausserdem handle es sich um eine kleine, isolierte Fläche auf Krienser Gemeindegebiet. Eine Überbauung aller fünf nebeneinanderliegenden Grundstücke mache deshalb Sinn. All diese Gründe sprachen für den Stadtrat und die Mehrheit des Parlaments gegen die Abgabe im Baurecht und für den Verkauf des Grundstücks.

Der Verkaufspreis von Fr. 800.– pro Quadratmeter wurde durch eine unabhängige Marktwertschätzung festgelegt. Dieser Preis schien der vorberatenden Kommission zu tief. In Nachverhandlungen konnte der Stadtrat erreichen, dass die Mobimo AG die Grundstücksgewinnsteuer vollumfänglich übernimmt und ein Buchgewinn (Nettoerlös) von 2,8 Mio. Franken erzielt werden kann. Der Verkaufserlös soll dem bestehenden «10-Mio.-Kredit» zugutekommen. Dieser dient dem Erwerb von strategisch wichtigen Grundstücken und Liegenschaften.

## Debatte

Im Grossen Stadtrat sprachen sich die Fraktionen der FDP, der SP/JUSO, der SVP und der CVP für den Verkauf des Grundstücks Mattenhof aus. Sie folgten den Argumenten des Stadtrates und bewerteten insbesondere den zweckgebundenen Verkaufserlös für den Erwerb von strategisch wichtigen Grundstücken und Liegenschaften positiv.

Die Fraktionen der G/JG und der GLP sprachen sich gegen den Verkauf des Grundstücks und für eine Abgabe im Baurecht aus. Sie betonten im Gegensatz zum Stadtrat die strategische Bedeutung des Mattenhof-Areals. Durch eine Abgabe des

Grundstücks im Baurecht könne die Stadt ihren Einfluss bei der Weiterentwicklung des neuen Zentrums Luzern Süd sichern. Der Grosse Stadtrat stimmte dem Verkauf des städtischen Grundstücks an die Mobimo AG mit 34 zu 11 Stimmen bei 1 Enthaltung zu. Ein Komitee aus Grünen und Jungen Grünen ergriff gegen diesen Beschluss das Referendum.

## Stimmempfehlung

Grosser Stadtrat und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, dem Verkauf des Grundstücks 5760, Grundbuch Kriens, Mattenhof, zuzustimmen. (JB/DC)

# Argumente des Referendumskomitees:

## Fehlstart in Luzern Süd verhindern: NEIN zum Verkauf Grundstück Mattenhof I

Das städtische Grundstück Mattenhof I zu verkaufen, wäre ein kurzsichtiger Entscheid. Das darauf vorgesehene Bauprojekt erzeugt zu viel Verkehr, der Preis für das Grundstück ist viel zu tief und beruht auf veralteten Grundlagen. Zudem vergibt sich die Stadt bei einem Verkauf jegliche Einflussmöglichkeiten im wichtigen Entwicklungsgebiet «Luzern Süd». Das Gebiet Luzern Süd soll entwickelt werden, aber nicht so!

## Verkehrskollaps verhindern

Die Strassen rund um den Mattenhof sind bereits heute stark überlastet. Mit ihrem Projekt «Mattenhof» will die Mobimo AG insgesamt 1200 Autoparkplätze realisieren, obwohl das Projekt gerade am Bahnhof liegt und der Standort mit der S-Bahn (zukünftig 7,5-Minuten-Takt), Bus und der neuen Veloachse Kriens–Luzern bestens und nachhaltig erschlossen ist. 1200 Parkplätze an dieser Lage sind eine völlig falsche Planung, was es braucht, ist ein zukunftsfähiges Mobilitätsmanagement mit Carsharing, ÖV, Velo- und Fussverkehr. Beim Mattenhof soll ein neues, attraktives Stadtzentrum entstehen. Man stelle sich die autofreie Altstadt mit abertausenden Parkplätzen vor. Die Altstadt ist attraktiv, gerade weil sie eine Fussgängerzone ist. Es wäre eine verpasste Chance, wenn man das Projekt nicht ändert und von Beginn an nachhaltiger und mit weniger Verkehr gestaltet.

## Keine Geschenke an private Investoren

Der Verkaufspreis von Fr. 800.– pro Quadratmeter ist viel zu tief angesetzt. Vergleichbare Flächen werden für weit über Fr. 1500.– pro Quadratmeter geboten. Der tiefe Preis ist umso stossender, da er auf veralteten Grundlagen beruht. Der Preis von Fr. 800.– pro Quadratmeter wurde im Jahr 2012 auf der Basis des alten Bau- und Zonenreglements zwischen der Mobimo AG, der Gemeinde Kriens und der Stadt Luzern ausgehandelt, es fand also keine Ausschreibung statt. Zum damaligen Zeitpunkt war auf dem städtischen Grundstück ein Wohnanteil von 30 Prozent möglich, der Rest musste Gewerbefläche sein. Im Jahr 2013 hat die Bevölkerung eine Revision des Bau- und Zonenreglements angenommen, welche nun auf dem Grundstück Mattenhof I

einen viel höheren Wohnanteil ermöglicht. Heute sind oberhalb des Erdgeschosses überall Wohnungen möglich. Der Wohnanteil ist also von 30 Prozent auf bis zu 90 Prozent gestiegen. Dieser hohe Wohnanteil ist grundsätzlich gut. Da man aber mit Wohnungen viel mehr Geld verdienen kann als mit Gewerbeflächen, hat das Grundstück massiv an Wert gewonnen. Es kann nicht sein, dass die Stadt die Steuern erhöht und gleichzeitig ihr eigenes Land aber an renditeorientierte Immobilienfirmen verschenkt.

## Einfluss der Stadt sichern

Der zentrale Mattenhof ist das Herzstück von Luzern Süd, rundherum entsteht ein neues Stadtzentrum. Das städtische Grundstück Mattenhof I hat also eine strategisch wichtige Funktion. Die Stadt Luzern soll deshalb als Grundstückseigentümerin in der weiteren Entwicklung Einfluss nehmen können und mitbestimmen, was an der Stadtgrenze passiert. Genau das kann die Stadt nach dem vorliegenden Verkauf nicht mehr! Bei einem Verkauf verliert die Stadt jegliches Mitspracherecht, private Investoren entscheiden, was geplant und gebaut wird.

## Bessere Lösung

Das städtische Grundstück Mattenhof I soll keine Brache bleiben, es soll entwickelt werden, und zwar nachhaltig. Das Grundstück hat attraktive Bedingungen, es ist bestens erschlossen, ein hoher Wohnanteil ist möglich, und es liegt in einem zukünftigen Stadtzentrum. Der Grundstückswert muss bezogen auf diese neuen Rahmenbedingungen neu ermittelt werden. Für die Stadt Luzern wäre eine Abgabe im Baurecht die bessere Lösung, weil ein Baurecht Einfluss sichert und weil mit dem Baurecht eine zukünftige Erhöhung des Grundstückswertes direkt in die Stadtkasse fliesst. Ebenso ist es eine leere Drohung der Befürworter, dass eine renditeorientierte Immobilienfirma wie die Mobimo AG bei einem marktüblichen Preis nicht weiterhin an einem solchen Objekt interessiert wäre.

Luzern Süd soll sich umwelt- und sozialverträglich entwickeln. Der Mattenhof ist bestens geeignet für ein nachhaltiges Projekt: ein lebendiges Zentrum mit Arbeiten und Wohnen, ein 2000-Watt-Gesellschaft-kompatibles Areal mit geringem Energieverbrauch und wenig Verkehr.