



**Stadt
Lucern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 10. Dezember 2008 (StB 1123)

B+A 47/2008

**Neue Stadtgärtnerei Ried
Umzonung und Verkauf
Grundstück 1073
Aufwertung Wettsteinpark**

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
29. Januar 2009

Bezug zur Gesamtplanung 2009–2013

- Leitsatz A:** Luzern wächst zur starken Region heran.
- Stossrichtung A1:** Die Stadt setzt sich mit Rücksicht auf die kommenden Generationen für eine nachhaltige Entwicklung ein.
- Fünfjahresziel A1.3:** Die Stadt fördert die städtebauliche Qualität und Urbanität.
- Leitsatz D:** Luzern stärkt sich finanziell.
- Stossrichtung D3:** Die Stadt unterstützt den Bau von attraktivem, urbanem Wohnraum. Die zeitgemässe Pflege alter Bausubstanz wird ermöglicht.
- Fünfjahresziele D1.2:** Die Stadt verschafft sich volkswirtschaftlichen Nutzen und langfristige Wettbewerbsvorteile durch Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien. Sie unterstützt die energetisch vorbildliche Erneuerung von Gebäuden.
- D3.1:** Die Stadt schafft Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Wohnnutzungen für alle Bevölkerungsschichten, insbesondere für mittlere und höhere Einkommensegmente.
- Projektplan:** I09107 Wettsteinpark, Auslagerung Stadtgärtnerei / Wohnnutzung
I09110 Neue Stadtgärtnerei Ried, Neubau

Übersicht

Auslöser für die Projektentwicklungen im Wettsteinpark waren einerseits der anlässlich von Sanierungsarbeiten im Jahre 2003 an der Villa Wilhelma entdeckte aggressive Hausschwamm und andererseits die nicht mehr zeitgemässen Produktionsbedingungen in der Stadtgärtnerei Bramberg/Wettsteinpark. Zudem zeichnet sich bei der heutigen Stadtgärtnerei auch ein kurzfristiger und massiver Sanierungsbedarf ab. Diese Erkenntnisse sowie das Ziel, hochwertigen Wohnraum zu schaffen, führten die Stadt Luzern dazu, mittels einer Machbarkeitsstudie zu prüfen, ob zukünftiges Wohnen im Wettsteinpark möglich wäre. Dies unter der absoluten Prämisse, dass das Parkgelände nicht nur erhalten, sondern qualitativ und quantitativ verstärkt als Park für die Öffentlichkeit wahrgenommen werden soll. Früher befand sich der Wettsteinpark und somit die Stadtgärtnerei an der Peripherie der Stadt. Heute würde wohl niemand mehr einen Produktionsbetrieb wie eine Stadtgärtnerei an diesem Ort realisieren wollen. Zwischenzeitlich wurden mit der Gemeinde Ebikon Gespräche für eine Verlegung der

Stadtgärtnerei ins Gebiet Ried am Rotsee, dort, wo heute schon die Baumschule existiert, geführt. Dies führte zu einer bereits genehmigten Umzonung in diesem Gebiet und zum Entscheid, auch hier eine Machbarkeitsstudie und anschliessend einen Projektwettbewerb durchzuführen. Das Siegerprojekt wurde zum Vorprojekt weiterbearbeitet und der nötige Baukredit wird mit diesem Bericht und Antrag (Teil A) beantragt.

Die Machbarkeitsstudie „Wohnen im Wettsteinpark“ resultierte in der Empfehlung, einen öffentlich ausgeschriebenen Wettbewerb für Investoren und Architekten durchzuführen, um eine möglichst grosse Anzahl verschiedener Projektideen prüfen zu können. Die Jury entschied sich für jenes Projekt, welches die grösste Verträglichkeit mit den Zielsetzungen garantiert und sowohl städtebaulich überzeugt, als auch die hohen Anforderungen an diesem speziellen Ort in hohem Masse erfüllt und zudem einen angemessenen Verkaufserlös gewährleistet. Die Parkanlage gewinnt nicht nur optisch, sondern auch real deutlich an Grösse. So wird die für die Öffentlichkeit benutzbare Fläche um rund 2'000 m² vergrössert. Zudem entfallen die Immissionen der Stadtgärtnerei. Mit dem Projekt „Wohnen im Wettsteinpark“ wird garantiert, dass die priorisierten Ziele eingehalten sind: Erhalt des geschützten Baumbestandes, Erhalt der schützenswerten Villa Friedheim, Gebäude mit kleinem „Fussabdruck“, welche Durchblick in alle Richtungen gewähren, keine Privatisierung des Parks; Bebauung wird Teil des Parks und nicht umgekehrt; Bebauung im Minergie-Eco-Standard. Diese Bedingungen werden sowohl als verbindliche Bestandteile des Kaufvertrags, als auch als Auflage bei der Erteilung der Baubewilligung formuliert. Der Investor verpflichtet sich ebenfalls, die Bebauung innerhalb eines definierten Zeitrahmens zu realisieren; andernfalls hat sich die Stadt Luzern vertraglich ein Rückkaufsrecht einbedungen.

Der erzielte Buchgewinn aus dem Verkauf des Grundstücks vermag die Investitionen der neuen Stadtgärtnerei zu einem grossen Teil zu decken. Damit letztlich der Verkauf, welcher mit diesem Bericht und Antrag (Teil C) beantragt wird, stattfinden kann, ist eine Umzonung des Grundstücks von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone erforderlich. Auch diese Umzonung ist Teil dieses Bericht und Antrag (Teil B) und wird hiermit beantragt.

Im letzten Teil des vorliegenden Bericht und Antrag (Teil D) wird die Thematik Attraktivierung der bestehenden Parkanlage behandelt. Es ist vorgesehen, nach Abschluss der Bebauung das weiterhin im Besitz der Stadt Luzern verbleibende Grundstück 1072, also die Parkanlage, aufzuwerten. Für diese Massnahmen wird hiermit ebenfalls der nötige Baukredit beantragt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Teil A: Neubau Stadtgärtnerei Ried, Ebikon	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Machbarkeitsstudie 2005	7
1.3 Projektwettbewerb 2007	8
1.4 Weiterbearbeitung Wettbewerbsprojekt – Vorprojekt Oktober 2008	11
1.5 Synergiegewinne und Einsparungen	20
1.6 Kosten einsparen durch Flächen-/Volumenreduktion?	21
1.7 Zukünftiges Expansionspotenzial	22
1.8 Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse	23
2 Teil B: Umzonung Grundstück 1073, Wettsteinpark	24
2.1 Allgemeines	24
2.2 Vorgeschichte	24
2.3 Begründung und Änderung der Nutzungsplanung	26
2.4 Vorprüfung	36
2.5 Planaufgabe / Einsprachen	36
3 Teil C: Verkauf Grundstück 1073, Wettsteinpark	42
3.1 Ausgangslage	42
3.2 Kaufvertrag mit der Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte (GIA)	43
3.3 Parzellierung	46
3.4 Buchgewinn	46
3.5 Zuständigkeit	46
4 Teil D: Attraktivierung Parkgelände Wettsteinpark	46
4.1 Ausgangslage	46

4.2	Kosten Attraktivierung Parkgestaltung	49
5	Termine	50
6	Kosten und Finanzierung	51
7	Entscheidungsablauf	51
7.1	Allgemeines	51
7.2	Erläuterung zum Beschlussdispositiv	52
8	Antrag	53

Anhang

- Kaufvertrag mit der Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte (GIA), Littau
- Checkliste Immobilientransaktionen

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Teil A: Neubau Stadtgärtnerei Ried, Ebikon

1.1 Ausgangslage

Für die heutige Stadtgärtnerei im Wettsteinpark soll ein neuer Stützpunkt im Ried am Rotsee, Gemeinde Ebikon, realisiert werden. Im Jahre 2005 wurde mittels einer Machbarkeitsstudie belegt, dass eine Stadtgärtnerei an dieser Lage realisierbar ist. Anfang 2007 erhielt die Bau-
direktion den Auftrag, einen Projektwettbewerb auf Einladung mit jungen Architektenteams durchzuführen. Die Resultate dieses Projektwettbewerbs lagen im Sommer 2007 vor und wurden dem Stadtrat mit StB 723 vom 16. August 2007 zur Kenntnis gebracht. Der beantragte Projektierungskredit für die Weiterbearbeitung bzw. für die Detailprojektierung wurde mit StB 277 vom 2. April 2008 genehmigt.

Als oberste Maxime bei der weiteren Entwicklung des Vorprojekts galt es, einen betriebs-
optimierten Zweckbau mit einer einfachen Konstruktion zu erstellen. Sowohl das Wettbe-
werbsprojekt, wie auch das weiterentwickelte Vorprojekt erfüllen diese Zielsetzung. Das Vor-
projekt überzeugt durch klare statische Strukturen sowie einen aufs Minimum reduzierten
Komfort und effiziente Betriebsabläufe.

Bei der Weiterentwicklung dieses Projekts wurden unter anderem die Bemerkungen aus der
Jurybeurteilung eingearbeitet und auch einige neue Erkenntnisse mit in die Planung aufge-
nommen. Zur Hauptsache sind dies die zusätzliche Integration von Lagerflächen (heute Ur-
nerhofscheune) sowie die Integration der Gärtnergruppen aus Littau. Dies führte zwangsläu-
fig zu einer Erweiterung des Raumprogramms, welche hauptsächlich im Untergeschoss umge-
setzt wurde. Sowohl die Betriebsabläufe wie auch die Topografie des Geländes verlangten
förmlich, diese sinnvollen räumlichen Erweiterungen im Untergeschoss zu planen.

Diese Projektoptimierungen finden auch ihren Niederschlag bei den Kosten. Mit der Mach-
barkeitsstudie 2005 wurde eine Kostengrösse genannt, welche dann mehr zufällig eine ähnli-
che Grössenordnung zum Zeitpunkt der Vorprüfung der Ergebnisse Wettbewerb hatte. Aller-
dings wurde bei der Vorprüfung Wettbewerb explizit erwähnt, dass dies nur die Gebäudekos-
ten (BKP 2) sind. Somit sind die beiden Werte zwar auf den ersten Blick identisch, haben je-
doch einen anderen Inhalt. Dies ist auch nachvollziehbar, da anlässlich der Erarbeitung des
Wettbewerbprogramms eine klare architektonische Aufwertung im Sinne des Wechsels von

Folienhäusern hin zu Glashäusern gewünscht wurde. Somit war die Aussage bezüglich Erstellungskosten von etwa Fr. 4'000'000.– anlässlich der Präsentation der Wettbewerbsprojekte seinerzeit grundsätzlich richtig. Nach heutigen Erkenntnissen hätte das Total der Erstellungskosten damals Fr. 4'322'000.– betragen müssen.

Auch bezüglich Energieeffizienz handelt es sich um ein äusserst fortschrittliches Vorprojekt. Die vom Stadtrat mit StB 788 vom 29. August 2007 erlassenen Gebäudestandards sind (trotz suboptimalen Voraussetzungen, welche eine Stadtgärtnerei mit ihren Gewächshäusern mit sich bringt) erfüllt. Es wurde Wert darauf gelegt, keine „Energieschleuder“ zu planen. So kann der Ökonomieteil im Minergie-Standard erstellt werden. Die Gewächshäuser verfügen sowohl über eine Isolierwandverglasung, als auch über Energieschirme. Im Ausbaustandard wurde auf alles Überflüssige verzichtet; es handelt sich also um einen reinen Zweckbau.

Das Projekt verbindet eine konsequente Nutzung der betrieblichen Synergien (Pflanzenproduktion, Grünunterhalt, Integration Betrieb Littau, Lager Urnerhofscheune) mit sensibler Integration in die Landschaft am Rotsee (filigranes Gewächshaus auf begrüntem Sockel) und resultiert in einer kompakten Anlage mit minimalem Landverbrauch. Dank der Wärmeerzeugung mit einer Holschnitzelheizung kann eine optimale Energieeffizienz erreicht werden.

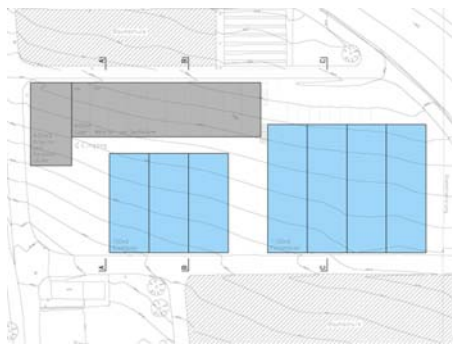
Die Erstellungskosten für das Projekt der neuen Stadtgärtnerei im Ried betragen Fr. 5'715'000.–. Die Entwicklung dieses Projekts wird nachfolgend erläutert und vom Stadtrat zur Ausführung empfohlen.

1.2 Machbarkeitsstudie 2005

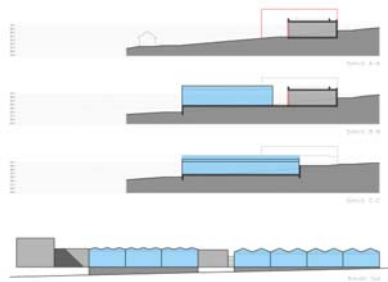
Die Machbarkeitsstudie 2005 enthält im Wesentlichen die folgenden Aussagen:

- Der Umsatz pro Vollarbeitskraft entspricht am heutigen Standort dem Branchendurchschnitt bei Gärtnereibetrieben. Der ebenfalls im Branchenvergleich leicht erhöhte Personalbestand und die damit höheren Personalkosten sind am heutigen Standort infrastrukturbedingt (Topografie, aufwendige Kastenkulturflächen).
- Mit der Aussicht auf eine neue Produktionsstätte wurde nur dürftig in den Unterhalt der Anlagen investiert. Mehrere Anlageteile und Teile der Produktionsflächen sind nicht mehr zeitgemäss und arbeitsintensiv. Optimierungen und Ausbauten sind nicht oder nur unwesentlich möglich.
- Mit der neuen Stadtgärtnerei im Ried können Synergien zwischen den Betrieben Baumschule, Friedhof und Gärtnerei gewonnen werden, was zur Einsparung einer Stelle führen wird. Am heutigen Standort können diese Synergiegewinne nicht realisiert werden.
- Die Kosten für die Erstellung der neuen Stadtgärtnerei im Ried wurden auf rund 3,12 Mio. Franken geschätzt. Die erwähnte Grobkostenschätzung basierte damals auf folgenden Annahmen: (Index Basis 2000 = 100 Punkte/27.8.2004 = 103,3 Punkte).

Total Baukosten Produktionsfläche in Glas 700 m ²	Fr. 727'835.–	
Total Baukosten Produktionsfläche in Folie 1'100 m ²	Fr. 645'510.–	
Total Produktionsfläche		Fr. 1'373'345.–
Total Ökonomiegebäude in Holzbauweise 1'000 m ²		Fr. 1'746'655.–
Total Gärtnerei im Ried		Fr. 3'120'000.–



Situation / Erdgeschoss



Schnitte / Ansichten

	Ertrag	Aufwand
Verkauf Stadtgärtnerei Areal Wettsteinpark	Fr. 4'705'000.–	
Verkauf Villa Friedheim	Fr. 1'000'000.–	
Aufwertung Wettsteinpark		Fr. 1'740'000.–
Neue Stadtgärtnerei Ried		Fr. 3'120'000.–
Total	Fr. 5'705'000.–	Fr. 4'840'000.–
Nettoertrag		Fr. 845'000.–

1.3 Projektwettbewerb 2007

Gemäss StB 21 vom 10. Januar 2007 stellte der Stadtrat Fr. 95'000.– für einen Projektwettbewerb „Stadtgärtnerei im Ried“ zur Verfügung. Die landschaftliche Umgebung sowie die topografische Lage am Rotsee stellen hohe Anforderungen an die Gestaltung der neuen Stadtgärtnerei. Mit dem Einbezug von Gärtnereisachverständigen sollen im Konkurrenzverfahren auch betrieblich unterschiedliche Lösungen aufgezeigt werden. Der Wettbewerb wurde unter sechs vornehmlich jüngeren Architekturbüros durchgeführt.

Die Vorgaben waren sehr vielfältig. Am neuen Standort im Ried werden etwa 27 Mitarbeitende in unterschiedlichen Pensen tätig sein. Neben der Produktion von Pflanzen erbringt der Standort zentrale Leistungen wie Einkauf, Lagerhaltung, Disposition und Transporte für die ganze Stadtgärtnerei. Ebenso unterhält eine Equipe die öffentlichen und halböffentlichen Grünräume in den Quartieren St. Karli, Altstadt und Bramberg. Am Standort sind Frauen und Männer tätig.

Das Raumprogramm wurde in den Wettbewerbsunterlagen detailliert dargestellt. Es wurde verlangt, dass die neuen Kulturflächen zusammenhängend sind und einen optimalen Betrieb garantieren. Ebenso soll der Landverbrauch niedrig gehalten werden. Gegenüber der Studie 2005 verlangte man von den Wettbewerbsteilnehmern im Hinblick auf die Fusion Littau-Luzern die Planung von zusätzlichen Personal- und Sozialräumen für 4–5 künftige Mitarbeiter des Werkdienstes Littau. Da die Werkdienste Littau ihren Werkhof nicht über 2010 hinaus mieten können, soll die Gärtnergruppe (vier bis sechs Personen) am Standort im Ried integriert werden. Der gärtnerische Unterhalt auf Gemeindegebiet Littau kann so ab dem Standort Ried optimal gewährleistet werden.

Zudem kristallisierte sich insbesondere aus städtebaulichen und ästhetischen Gründen heraus, dass 1100 m² Folienfläche im Gebiet Ried unerwünscht sind. Schliesslich soll im Wettbewerb auf die Lage am Rotsee bestmöglich Rücksicht genommen werden. So wurde festgelegt, dass die Kulturflächen neu komplett unter **Glas** auf einer Fläche angeordnet werden sollen und so zu positionieren sind, dass die klimatischen Umgebungsbedingungen optimal genutzt werden können.

Die Projektziele wurden wie folgt umschrieben:

- **Bebauungsstruktur:** Land- und umweltschonend, optimal in Landschaftsbild eingliedernd, zeitgemässe Formensprache, flächen- und kostensparend.
- **Erschliessung:** Ver- und Entsorgung mit minimalen Vorleistungen, sparsam angelegtes Erschliessungssystem, behindertengerechte Erschliessung.
- **Betrieb:** Sparsamer Energieverbrauch, funktionale, betrieblich optimale Abläufe für den Gesamtbetrieb, gute Nutzungsverteilung und Anordnung Gebäude/Produktionsflächen.
- **Wirtschaftlichkeit:** Werthaltige Fassaden- und Gebäudekonstruktion sowie unterhaltsarme Konstruktionsdetails und Materialien.

1.3.1 Resultat Wettbewerb August 2007



Dachaufsicht

Erdgeschoss

Untergeschoss

Gewonnen wurde der Projektwettbewerb vom Architekturbüro Gut Deubelbeiss AG, Luzern. Das Projekt „Libelle“ besteht durch eine pragmatische Umsetzung des „Themas Stadtgärtnerei“. Das quadratische Volumen ist geschickt in das Terrain gesetzt. Durch die Unterkellerung der Kulturfläche bleibt der Landverbrauch klein, die Terrainverschiebungen sind minimal. Auf

das Betriebsgebäude in Massivbeton werden die Produktionsflächen mit Arbeitsräumen erstellt. Die bestehenden Erschliessungsstrassen sind optimal ins Projekt integriert. Die unterschiedlich beheizten Gewächshäuser sind sinnvoll angeordnet, die Betriebs- und Arbeitsabläufe sind durchdacht. Die Kompaktheit des Gebäudes garantiert einen effizienten Betriebsablauf und lässt auf tragbare Erstellungskosten schliessen.

Bei der Vorprüfung zum Wettbewerb wurden untenstehende Baukosten ermittelt:
Die Kostenschätzung ($\pm 20\%$) bezog sich nur auf die Hochbauten BKP 2.
(Index 25. Juli 2007 = 106,4 Punkte)

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	exklusiv	
BKP 1 Aushub, Vorschüttungen, Hinterfüllungen	exklusiv	
BKP 1 Entsorgung allfälliger Altlasten	exklusiv	
BKP 2 Betriebsgebäude	Fr. 1'900'000.–	
BKP 2 Kulturfläche inkl. Streifenfundament, fester Bodenbelag, Einrichtungen, Gartenbau, Gewächshäuser	Fr. 1'200'000.–	
BKP 5 Anschlüsse an Fernheizung	exklusiv	
BKP 5 Baunebenkosten	exklusiv	
Total BKP 2 Gebäudekosten		Fr. 3'100'000.–

Somit durfte zu diesem Zeitpunkt von effektiven Kosten in der Grössenordnung von rund Fr. 4'000'000.– ausgegangen werden. Diese Kostengrösse wurde auch in den Medien publiziert. Dem Stadtrat wurde das Wettbewerbsergebnis zur Kenntnis gebracht.

1.4 Weiterbearbeitung Wettbewerbsprojekt – Vorprojekt Oktober 2008



Dachaufsicht

Optimierte Betriebsabläufe

Durch die optimale Anordnung der verschiedenen Räume ergeben sich Synergien mit direkten Erschließungswegen, welche effiziente Betriebsabläufe garantieren. Südseitig sind die Produktions- und Arbeitsräume angeordnet, die optimale Lichtverhältnisse benötigen. Ebenfalls liegen die gleichartigen Klimazonen übereinander, so dass kompakte Haustechniksysteme mit maximaler Energieeffizienz eingesetzt werden können.



Erdgeschoss



Untergeschoss

Energieeffizienz

Die beheizten Räume im Administrations- und Personalbereich werden nach Minergie-Standard konzipiert und mechanisch be- und entlüftet. Zur Steigerung der Energieeffizienz ist die Gewächshausanlage mit einer Isolierwandverglasung und mit einfachen sowie im beheizten Bereich des Warmhauses doppelten Energieschirmen ausgestattet. Wechselseitige Dachlüftungsklappen mit zusätzlichen Seitenlüftungen garantieren ein optimales Produktionsklima.

Energieversorgung

Gemäss Richtplan Energie vom 5. November 2002 hat sich die Stadt Luzern verpflichtet, bei der Energieversorgung nach bestimmten Prioritäten vorzugehen. Städtische Bauten und Anlagen sind demnach in einer hohen Priorität mit hochwertiger, ortsgebundener Abwärme (z. B. KVA mit Verwertung regionaler Siedlungsabfälle, Massnahmenblatt F1) zu versorgen. Der nun vorliegende Bericht und Antrag beinhaltet diese Variante der Energiegewinnung, schlägt aber entgegen dem Richtplan die Wärmeerzeugung mit einer Holzschnitzelheizung vor (siehe Abschnitt 1.4.3).

Bewässerung

Für die Pflanzenproduktion wird Regenwasser, ergänzt mit Netzwasser, im Ebbe-Flut-System bei den Pflanztischen eingesetzt. Ebbe-Flut bedeutet, dass überschüssiges Wasser in den Pflanzen-Produktionskreislauf zurückgeführt wird und nicht in die Kanalisation gelangt.

Einfache Konstruktion

Auf dem Sockelbau aus Beton, welcher das Ökonomiegebäude beinhaltet, werden handelsübliche Gewächshäuser in filigraner Stahl-Glas-Konstruktion errichtet. Die beheizten Räume im Sockel werden aussen, zwischen der Betonwand und dem bewachsenen Rankgerüst gedämmt. Im Inneren wird die Konstruktion sichtbar belassen. Die Reduktion der Konstruktionschichten und die Verwendung von unterhaltsarmen, nachhaltigen Materialien entsprechen der Aufgabe, für die Stadtgärtnerei einen soliden Zweckbau zu erstellen.

Kompakte Anlage

Der Landverbrauch beträgt inklusive Wegen und Plätzen rund 3'000 m². Für die Produktion von Bäumen bleibt ein Maximum an Kulturfläche erhalten, woraus ein Mehrertrag resultiert (weniger Bäume einkaufen). Zudem bleibt für die Produktion von Stadtbäumen die nötige Flexibilität erhalten. Mittel- und langfristig können die heute zwar eingezonten, aber nicht überbauten Flächen als Landreserve für allfällige Expansionen (siehe auch Abschnitt 1.6) der Stadtgärtnerei angesehen werden. (Zum Vergleich: Gemäss Studie 2005 wären rund 800 m² zusätzliches Land überbaut worden.)

1.4.1 Flächengegenüberstellung

Das Vorprojekt sieht Mehrflächen gegenüber dem Stand Wettbewerb vor.

	Wettbewerb	Vorprojekt	
Gebäude	285 m²	340 m²	(+55 m²)
Aufenthalt, Nasszellen, Garderoben	180 m ²	174 m ²	
Büros	40 m ²	46 m ²	
Magazin	40 m ²	52 m ²	
Technikraum, Wasseraufbereitung	25 m ²	68 m ²	
Fahrzeughalle, Maschinen	186 m²	316 m²	(+130 m²)
Fahrzeuge, Maschinen	186 m ²	316 m ²	
Lagerbereiche	40 m²	205 m²	(+165 m²)
Lagerbereich, Geräte, Depot	0 m ²	189 m ²	
Giftraum	40 m ²	16 m ²	
Unterstand, Lagerhalle	470 m²	430 m²	(-40 m²)
Unterstand, Materiallager gedeckt	470 m ²	430 m ²	
Arbeitsbereich	160 m²	180 m²	(+20 m²)
Arbeitsraum Schnittblumen	60 m ²	52 m ²	
Materiallager Produktion	100 m ²	125 m ²	
Total Ökonomief Flächen und Gebäude	1141 m²	1471 m²	(+330 m²)
Zusätzlich Fläche		330 m²	

1.4.1.1 Urnerhofscheune

Die Stadtgärtnerei nutzt rund 500 m² der Urnerhofscheune für die Lagerung von Materialien wie Vliese, Erden, Dünger, Spezialartikel, Pfählen und anderem mehr. Auch wird die Scheune für die Einstellung von Maschinen und Geräten im Winter gebraucht. Bereits im Januar 2004 wurde die Frage gestellt, wie lange die baufällige Urnerhofscheune noch durch die Stadtgärtnerei als Lagerraum genutzt werden kann. Damals erachtete man eine Kompensation der Flächen in einem Neubau als verfrüht. Heute ist klar, dass Investitionen von rund Fr. 300'000.– nötig sind, um nur die wichtigsten sicherheitsrelevanten Massnahmen an der Urnerhofscheune zu realisieren und das Dach so herzurichten, dass kein Wasser in die Scheune dringt. Im Rahmen des Vorprojekts legte man deshalb die minimal nötige zusätzliche Fläche fest, welche erstellt werden müsste, damit die Urnerhofscheune der Stadtgärtnerei nicht mehr als Lagerfläche zu dienen hat.

Verbesserte betriebliche Abläufe, eine massiv kleinere Lagerhaltung, möglichst viele Just-in-time-Lieferungen und die optimale Nutzung der Lagerflächen sollen dazu führen, dass im Neubau der Stadtgärtnerei im Ried lediglich rund 200 m² geschaffen werden müssen, um die Lagerflächen in der Urnerhofscheune vollständig abzubauen. Zwar muss sich die Stadtgärtnerei in der Lagerhaltung einschränken, mit 200 m² Lagerfläche in der Stadtgärtnerei Ried wäre jedoch ein gänzlicher Verzicht auf Flächen in der Urnerhofscheune möglich. Das Gebiet der Urnerhofscheune liegt in der Zone für Sport und Freizeit. Die Grundstücke sind im Verwal-

tungsvermögen und bergen ein hohes strategisches Entwicklungspotenzial. Die künftige Nutzung soll im laufenden Verfahren im Zusammenhang mit der Revision der Bau- und Zonenordnung untersucht und dargelegt werden.

1.4.1.2 Fusion Luzern-Littau

Zum Zeitpunkt des seinerzeitigen Wettbewerbs sollte die mögliche Fusion neutral behandelt werden. So wurde im Wettbewerbsprogramm berücksichtigt, dass dereinst am Standort Ried 4 bis 6 Mitarbeitende aus Littau integriert werden können. Die Stadtgärtnerei wird neu auch das gärtnerisch tätige Personal des Werkdienstes Littau am Standort Ried am Rotsee integrieren. Die Lage für die Arbeiten in Littau ist zentral und die gute Erreichbarkeit sämtlicher Grünflächen gewährleistet.

Im Wettbewerbsverfahren **nicht** berücksichtigt wurde, dass für die Dienstleistungen in Littau auch Einstell- und Lagerflächen geschaffen werden müssen. Aus diesem Grund kann künftig auf den Werkhof in Littau gänzlich verzichtet werden. Nötig ist lediglich ein Stützpunkt für das Strasseninspektorat analog eines Bezirkes. Im Rahmen der Abklärungen im Fusionsprojekt konnte eruiert werden, dass die für die Leistungserbringung in Littau notwendigen Maschinen, Geräte, Materialien und Fahrzeuge eine zusätzliche Fläche von rund 130 m² benötigen.

Zusammenfassung Mehrfläche:

Zusätzliche Fläche Ersatz Urnerhofscheune	200 m ²
Zusätzliche Fläche Gärtnergruppe Littau (FLL)	130 m ²
Total zusätzliche Fläche	330 m²

1.4.2 Aktueller Kostenstand

Im Verlaufe der Vorprojektarbeiten wurde laufend der Kostenvoranschlag erstellt und aktualisiert. Die Genauigkeit beträgt ±10 %. (Basis 2000 = 100 %, KV-Stand 31. Oktober 2008)

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 330'000.–	
BKP 2 Gebäudekosten	Fr. 4'815'000.–	
BKP 4 Umgebung	Fr. 52'000.–	
BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 170'000.–	
BKP 9 Ausstattung	Fr. 335'000.–	
Rundung	Fr. 13'000.–	
Total Erstellungskosten (inkl. MWST)		Fr. 5'715'000.–

In diesen Erstellungskosten sind im Gegensatz zum Vorprüfungsbericht Wettbewerb (siehe Abschnitt 1.3.1) alle Kostenstellen enthalten. Ebenfalls in diesen Kosten eingerechnet ist die Wärmeerzeugung mit einer Holzschnitzelfeuerung (siehe Abschnitt 1.4.3).

Einzelne oben enthaltene Kostenstellen (*) werden nachfolgend unter Abschnitt 1.4.2.1 erläutert:

BKP 1 Zusätzliche Pfählarbeiten (*)	Fr. 210'000.–
BKP 2 Gestiegene Rohstoffpreise (*)	Fr. 215'000.–
BKP 2 Allgemeine Teuerung (*)	Fr. 100'000.–
BKP 2 Zusatzflächen/Volumen (*)	Fr. 600'000.–
BKP 2 Doppelter Energieschirm (*)	Fr. 35'000.–
BKP 2 Holzsznittelheizung (*)	Fr. 415'000.–
BKP 5 Wettbewerbskosten (*)	Fr. 100'000.–
BKP 9 Ausstattung	Fr. 135'000.–
BKP 9 Projektleitung Stadt Luzern	Fr. 200'000.–

1.4.2.1 Kostenentwicklung Weiterbearbeitung Wettbewerbsprojekt

Über dem in Massivbauweise geplanten Ökonomiegebäude werden die Gewächshausbauten erstellt. Diese Bauweise hat wesentliche Vorteile: Sie ist kompakt, erlaubt optimale Betriebsabläufe und verbraucht wenig Land. Sie steigert somit die Produktivität der offenen Kulturlächen (Baumschule). Hingegen werden an die Betondecke über Untergeschoss erhöhte Anforderungen gestellt, wie z. B. Dichtigkeit, Resistenz gegen Düngewasser sowie Gefällsausbildungen für die Oberflächenentwässerung in den Gewächshäusern.

Die zusätzlichen Kostenpositionen sind nachfolgend im Detail beschrieben und begründet:

Bisher ging man davon aus, dass die Gebäude auf Streifenfundamente gestellt werden können. Im Zuge des vom Stadtrat bewilligten Projektierungskredites konnten nun Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden. Daraus wurden folgende Erkenntnisse gewonnen:

- Es sind keine Altlasten im Sinne von Giftstoffen vorhanden (keine Altlasten soweit heute bekannt, Risiko für unentdeckte bleibt vorhanden).
- Die ehemalige Deponie weist sehr grosse und massive Bauschutt-Fragmente auf.

Diese Erkenntnisse führen dazu, dass in Folge des schlechten Baugrundes Pfähle eingesetzt werden müssen.

Kosten Pfählarbeiten	Fr. 210'000.–
-----------------------------	----------------------

Im Zeitraum von Juli 2007 bis August 2008 stiegen die Rohstoffpreise weltweit stark an. Renommierete Gewächshausanbieter rechnen für eine Gewächshausfläche von 1'600 m² mit Mehrkosten als Folge der gestiegenen Preise für Stahl und Glas. Es muss damit gerechnet werden, dass die Rohstoffpreise weiter steigen werden (KBOB, Indexstand 2003 = 100, Juli 2007 = 215, August 2008 = 280).

Gestiegene Rohstoffpreise Stahl und Glas	Fr. 215'000.–
---	----------------------

Die allgemeine Bauteuerung ist in der Zeit von Juli 2007 bis August 2008 um 4,5 % gestiegen.

Allgemeine Bauteuerung	Fr. 100'000.–
-------------------------------	----------------------

Die Mehrflächen von 330 m² (siehe Abschnitt 1.4.1) werden im Untergeschoss angeordnet. Die Mehrkosten für diese Erweiterung setzen sich wie folgt zusammen:

Zusätzlicher Aushub	Fr. 15'000.–
Zusätzliches Bauvolumen Lager- und Fahrzeughof	Fr. 335'000.–
Betonboden Gewächshaus, Abdichtung	Fr. 75'000.–
Be- und Entlüftungsanlage Untergeschoss	Fr. 36'000.–
Inneneinrichtungen, Fahrzeughof und Lager	Fr. 45'000.–
Wärmeverteilung	Fr. 15'000.–
Elektroinstallationen	Fr. 19'000.–
Bewässerung und Entwässerung	Fr. 29'000.–
Einbauten	Fr. 31'000.–
Total Ergänzungen Zusatzflächen	Fr. 600'000.–

Um den energetischen Anforderungen gerecht zu werden, wurde im Warmhaus ein doppelter Energieschirm eingerechnet, welcher die Verluste vor allem in der Nachtzeit und im Winter auch tagsüber reduziert.

Kostenanteil Energieschirm	Fr. 35'000.–
-----------------------------------	---------------------

Zum Zeitpunkt der Wettbewerbsausschreibung war nicht klar, ob die Stadtgärtnerei an das Fernheiznetz der Kehrichtverbrennung angeschlossen oder über ein eigenes, autonomes Heizungssystem betrieben wird. Im Vorbericht Wettbewerb wurde erwähnt, dass diese Kosten nicht eingerechnet waren (siehe Abschnitt 1.4.3).

Holzsnitzelheizung	Fr. 415'000.–
---------------------------	----------------------

In der Baukostenplanung sind die Wettbewerbskosten in den Baunebenkosten (BKP 5) integriert und sind deshalb nicht in den Gebäudekosten (BKP 2) enthalten.

Wettbewerb	Fr. 100'000.–
-------------------	----------------------

1.4.3 Energie – Haustechnik

1.4.3.1 Grundsatz

Wärmeerzeugung

Gemäss Richtplan Energie (Priorität F1) vom 5. November 2002 hat sich die Stadt Luzern grundsätzlich auch für das vorliegende Projekt verpflichtet, an das Fernwärmenetz der KVA Ibach anzuschliessen (siehe Abschnitt 1.4.3.2). Diese Variante der Wärmeerzeugung wäre mit Gesamtkosten von Fr. 5'400'000.–, also mit einem Minderpreis von Fr. 315'000.– gegenüber dem beantragten Baukredit, realisierbar.

Die aktuelle Diskussion um den zukünftigen Betrieb und Standort der KVA gab Anlass, ein alternatives System zu prüfen (siehe Abschnitt 1.4.3.3). In welcher Form langfristig die KVA Ibach weiterbetrieben wird, ist zum heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend definiert. Sicher aber ist, dass an diesem Standort weiterhin eine Wärmeerzeugungsanlage betrieben wird, um die bestehende Kundschaft Kantonsspital Luzern und die Fernwärme Emmen AG auch künftig mit Fernwärme zu versorgen.

Die neue Stadtgärtnerei im Ried aufgrund äusserer Einflüsse erst zu einem späteren Zeitpunkt mit einer eigenen Wärmeerzeugung nachzurüsten, wäre mit beträchtlichen Kosten verbunden, da die Platzverhältnisse der Technikräume nicht ausreichen würden. Somit werden jetzt die Weichen für die Zukunft gestellt, und es gilt hier abzuwägen, welche Art der Wärmeerzeugung die richtige ist. In den Anlagekosten von Fr. 5'715'000.– ist die Variante Holzsplitzelheizung eingerechnet. Das Parlament entscheidet in diesem Fall im Sinne einer Ausnahme zum Richtplan Energie vom 5. November 2002. Es entscheidet sich aber auch für die Verwertung eigener Holzabfälle und somit für eine ökonomisch wie ökologisch zukunftsgerichtete Energiegewinnung. Die beiden Varianten sind nachfolgend (siehe Abschnitt 1.4.3.2 und 1.4.3.3) beschrieben.

Wärmeverteilung

Die Wärmeverteilung ist bei beiden Varianten gleich und mit Vorlauftemperaturen von 50/40 °C vorgesehen. Nur für die Warmwassererzeugung wird ein kleiner Heisspeicher auf etwa 60 °C geheizt.

Der Fahrzeug- und Maschinenpark wird mit Lufterhitzern frostfrei gehalten. Im Bereich der Sozialräume ist eine Betonkerntemperierung im Bodenbereich vorgesehen. Im Glashaus werden die Bereiche, welche nicht unterkellert sind, ebenfalls mit einer Betonkerntemperierung ausgerüstet. Die übrigen Heizungen des Glashauses werden durch den Gewächshausbauer installiert.

Die Sozialräume werden belüftet und beheizt.

1.4.3.2 Holzschnitzelheizung

Entlang Strassen, in Park- und Grünanlagen, in Schularealen und auf Flächen des Verwaltungsvermögens wachsen rund 10'600 Bäume. Pro Jahr fällt und ersetzt die Stadtgärtnerei zwischen 90 und 130 Bäume auf diesen Grundstücken. Die Fällung erfolgt meist aus Gründen der Sicherheit. Nicht mit eingerechnet sind Fällungen, die aufgrund von Bauprojekten, wie dem Neubau von Strassen, Leitungen oder Gebäuden, erfolgen.

Die Bäume werden teilweise von Mitarbeitern der Stadtgärtnerei, aber auch von Drittunternehmen gefällt. Mit den Unternehmern wurde bisher vereinbart, dass sie die Fällungen inklusive Abtransport und Entsorgung des Holzmaterials ausführen. Das Stamm- und grobe Astholz, welches bei Fällungen durch die Stadtgärtnerei anfällt, wird separiert und zu Holzschnitzeln verarbeitet, die teilweise weiterverwendet oder sehr günstig abgegeben wurden. Einzelne Stämme konnten auch verkauft werden. Die Verwertung des qualitativ meist schlechten Holzes ist eher aufwendig und mühsam.

Die Energiegewinnung für die neue Gärtnerei mittels Schnitzelfeuerung würde dazu führen, dass sämtliches Ast- und Stammholz mit sehr kurzen Transportwegen gesammelt, zu Schnitzeln verarbeitet und sinnvoll verwertet werden kann. Durch die Gewinnung von rund 500 m³ Holzschnitzel pro Jahr kann der Energiebedarf zu einem Drittel bis zur Hälfte aus eigenem „Stadtbaumholz“ gedeckt werden. Ein Zukauf der restlichen erforderlichen Menge (rund 900 m³) kann über das Stadtforstamt der Stadt Luzern zu vernünftigen Konditionen sichergestellt werden.

Die übrigen Grünabfälle wie Laub, Rasenschnitt, Abraum und Feinastmaterial (zirka 1000 t pro Jahr) werden mittels Kompostmieten zu hochwertigen Erdmaterialien und Baumsubstraten aufbereitet und in die öffentlichen Flächen der Stadt zurückgebracht. Ein Teil der Komposterde wird der Bevölkerung gratis abgegeben. Die Kompostierung und neu die Energiegewinnung aus Holzschnitzeln schliesst den Grünabfall-Kreislauf der Stadtgärtnerei. Diese ökonomisch wie ökologisch sinnvolle Verwendung der Grünabfälle darf durchaus als innovativ und wegweisend für eine Stadtgärtnerei bezeichnet werden.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Schnitzelfeuerung für Grünschnitzel. Dafür sind bereits vorhandene, ungedeckte Lagerstellen für die Holzabfälle sowie ein Zwischenlager für die selber produzierten Holzschnitzel erforderlich. Das Schnitzelsilo mit zirka 80 m³ Fassungsvermögen reicht bei Spitzenlast zirka 10 Tage. Die stufenlose Feuerung ermöglicht eine optimale Verbrennung der Biomasse. Eine Rauchgaswaschanlage mit integrierter Wärmerückgewinnung reduziert den Schadstoffausstoss und ermöglicht einen zirka 20 % tieferen Energieverbrauch. Eine spezielle Regulierung ist für die Speicherbewirtschaftung des 30 m³ grossen Energiespeichers vorgesehen, welcher die Spitzenlasten im Glashaus auffängt. Die Anlage lässt sich sowohl baulich wie auch betrieblich ideal in das vorhandene Projekt integrieren.

Mit der Schnitzelfeuerung ist die Wärmeerzeugung CO₂-neutral. Ebenso werden mit der geplanten Rauchgaswaschanlage die Grenzwerte eingehalten, die mit der LRV ab 2012 in Kraft treten. Das Qualitätsmanagement QM Holzheizwerke ist für die Anlagelieferanten verpflichtend zu berücksichtigen.

Der Stadtrat empfiehlt diese Variante zur Ausführung, obwohl sie eine Mehrinvestition (im beantragten Baukredit von Fr. 5'715'000.– eingerechnet) zur Folge hat. Vergleicht man die jährlichen Betriebskosten (Abschnitt 1.4.3.4), so stellt man fest, dass die Amortisation deutlich vor Erreichung der erwarteten betrieblichen Lebensdauer dieser Anlage erreicht ist.

Mehrkosten (Investitionen)

Wärmeerzeugung (Mehrkosten gegenüber Fernwärme)	Fr. 165'000.–
Zusätzliche bauliche Massnahmen	Fr. 150'000.–
Total Mehrkosten Schnitzelheizung	Fr. 315'000.–

Im Weiteren wurde ebenfalls eine Variante Wärmepumpe/Solaranlage eingehend geprüft. Diese Variante wird jedoch nicht weiterverfolgt.

1.4.3.3 Variante Fernwärme

Der Wärmebezug erfolgt vom Fernwärmenetz der Kehrichtverbrennungsanlage GKLÜ. Die Auskoppelung der Wärme findet in einer Unterstation mit Systemtrennung für 310 kW neben der Fernleitung statt. Die Erschliessung der Stadtgärtnerei erfolgt entlang des Weges, welcher durch die Familiengärten führt.

Die GKLÜ offerierte am 25. August 2008 die wichtigsten Grunddaten, welche dann auch die Basis für den späteren Liefervertrag bilden. Anhand dieser Kenndaten wurden sowohl die Investitionskosten in den Gesamtkostenrahmen eingerechnet, als auch die Betriebskostenrechnung (siehe Abschnitt 1.4.3.4) erstellt. Für den Anschluss an die bestehende Fernwärmeleitung (Distanz zirka 350 m) ist ein Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen. Ebenfalls sind allfällige Abgeltungen und Entschädigungen an Dritte in dieser Offerte nicht enthalten und liegen somit im Risiko der Stadt Luzern.

Die wichtigsten Kenndaten der Offerte GKLÜ:

Jahresenergiebedarf:	550 MWh
Mindest-Jahresbezugsmenge:	300 MWh
Anschlusskostenbeitrag (einmalig):	Fr. 100'000.–
Grundgebühr (jährlich):	Fr. 20.–/kW
Arbeitspreis (jährlich):	Fr. 98.80/MWh

Die Betriebskosten Fernwärme betragen somit rund Fr. 62'000.– pro Jahr.

1.4.3.4 Betriebskosten

Die Betriebskosten der Schnitzelheizung von zirka Fr. 30'000.– sind bei gleichbleibendem Heizenergiebedarf von zirka 550 MWh gegenüber Fernwärme (zirka Fr. 62'000.–) markant tiefer.

Amortisation Mehrinvestition Schnitzelheizung:

Total Mehrinvestition gegenüber Fernwärme	Fr. 315'000.–
Jährlich tiefere Betriebskosten gegenüber Fernwärme	Fr. 32'000.–
Amortisationsdauer in Jahren für die Mehrinvestition gegenüber Fernwärme	9,8

1.5 Synergiegewinne und Einsparungen

Die heutigen erschwerten Kulturbedingungen am Standort Bramberg als Folge der schwierigen Topografie und der suboptimalen betrieblichen Abläufe verteuern die Produktion von Pflanzen. Am neuen Standort Ried kann als Folge der Konzentration der Betriebe Baumschule, Gärtnerei und Friedhof eine Personaleinheit eingespart werden.

Konzentration der Betriebe, Einsparung einer Stelle, jährlich wiederkehrend	Fr. 100'000.–
--	----------------------

Weitere Synergiegewinne eröffnen sich, wenn die Lagerhaltung in der Urnerhofscheune aufgegeben werden kann. Die Konzentration des Lagers an einem Standort wird dazu führen, dass die Abläufe im Lagerwesen, Einkauf und auch in der Disposition verbessert und weiter optimiert werden können. Die teure Lagerhaltung verschiedener Materialien entfällt.

Lagerhaltung, Konzentration auf weniger Flächen an einem Standort Einsparung jährlich wiederkehrend	Fr. 75'000.–
--	---------------------

Es darf auch mitberücksichtigt werden, dass nach dem Wegfall der Urnerhofscheune 200 m² Lagerfläche gemietet werden müssten, um den Lagerbedarf der Stadtgärtnerei decken zu können. Für Lagerflächen ist mit Mietzinsen von Fr. 80.–/ m² pro Jahr zu rechnen.

Fremdmieten von Lagerflächen nach Wegfall der Urnerhofscheune Einsparung jährlich wiederkehrend	Fr. 16'000.–
--	---------------------

Ebenso muss berücksichtigt werden, dass für die Mitarbeitenden aus Littau Ersatzflächen im Sinne eines Stützpunktes mit Sozialräumen oder zumindest Lager- und Einstellflächen zur Verfügung gestellt werden müssten. Im vorliegenden Projekt wurden zusätzlich 160 m² be-

rücksichtigt (Fr. 100.–/m² pro Jahr). An einem externen Ort wäre der Platzbedarf tendenziell eher noch höher.

Fremdmieten von Lagerflächen nach Wegfall Werkhof Littau	
Einsparung jährlich wiederkehrend	Fr. 16'000.–

Die Einsparungen durch den Neubau für die Stadtgärtnerei Ried mit den erweiterten Ökonomieflächen und Gebäude betragen also rund Fr. 200'000.– jährlich gegenüber der heutigen Situation am Standort Bramberg mit der Urnerhofscheune.

Theoretisch könnte also die Stadtgärtnerei im Ried innert knapp 30 Jahren amortisiert werden nur durch die Einsparungen gegenüber dem heutigen Standort. Nicht berücksichtigt ist der zu erwartende, künftig erhöhte Unterhaltsbedarf am heutigen Standort.

1.6 Kosten einsparen durch Flächen-/Volumenreduktion?

Die im aktuellen Vorprojekt vorgesehene Grösse der Stadtgärtnerei im Ried erfüllt die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse der Stadtgärtnerei. Die Kulturfläche orientiert sich am derzeitigen Kulturprogramm mit wenig Reserve. Praktisch gänzlich gestrichen wurden die Flächen für die Haltung und die Kultur von Grünpflanzen. Diese Dienstleistung soll künftig nur noch reduziert angeboten werden.

Bei den Ökonomieflächen und Gebäuden wurden die jüngsten Entwicklungen Fusion Luzern-Littau (130 m²) sowie Urnerhofscheune berücksichtigt. Wobei gerade beim Ersatz der heutigen Lagerflächen der Stadtgärtnerei in der Urnerhofscheune ein Kraftakt nötig sein wird, damit diese auf 200 m² kompensiert werden können, mit der gleichzeitigen Einsparung einer halben Stelle.

Die neue Stadtgärtnerei im Ried ist ein zweckmässiges, bedürfnisorientiertes Projekt. Eine Reduktion der Kosten ist nur durch die Reduktion von Flächen und Volumen zu erreichen. Damit wäre jedoch bereits jetzt vorhersehbar, dass die Kapazitätsgrenze sehr rasch erreicht wäre und die Produktivität nachhaltig negativ beeinflusst würde. Dazu kommt, dass die Lagerflächen Urnerhofscheune am alten Standort belassen oder an einem anderen Ort erbaut werden müssten.

Eine Redimensionierung des Projekts wurde geprüft. Das Weglassen von zwei Gebäudeachsen wäre zwar grundsätzlich möglich, hat jedoch massiven Einfluss auf die betriebliche Produktivität und ist demzufolge nicht empfehlenswert. Zudem würde sich das Verhältnis zwischen „produktiver“ und „unproduktiver“ Fläche wiederum zu Ungunsten der Produktivität verändern.

1.7 Zukünftiges Expansionspotenzial

1.7.1 Erweiterungsmöglichkeiten Gebäude

Variante 1

Erweiterung um 1 bis 2 Gärtnergruppen

Für Maschinen, Geräte, Materialien und Fahrzeuge würde die Gewächshauskonstruktion im Erdgeschoss um zirka 350 m² erweitert. Die Personalräume genügen den Anforderungen des Arbeitsgesetzes.

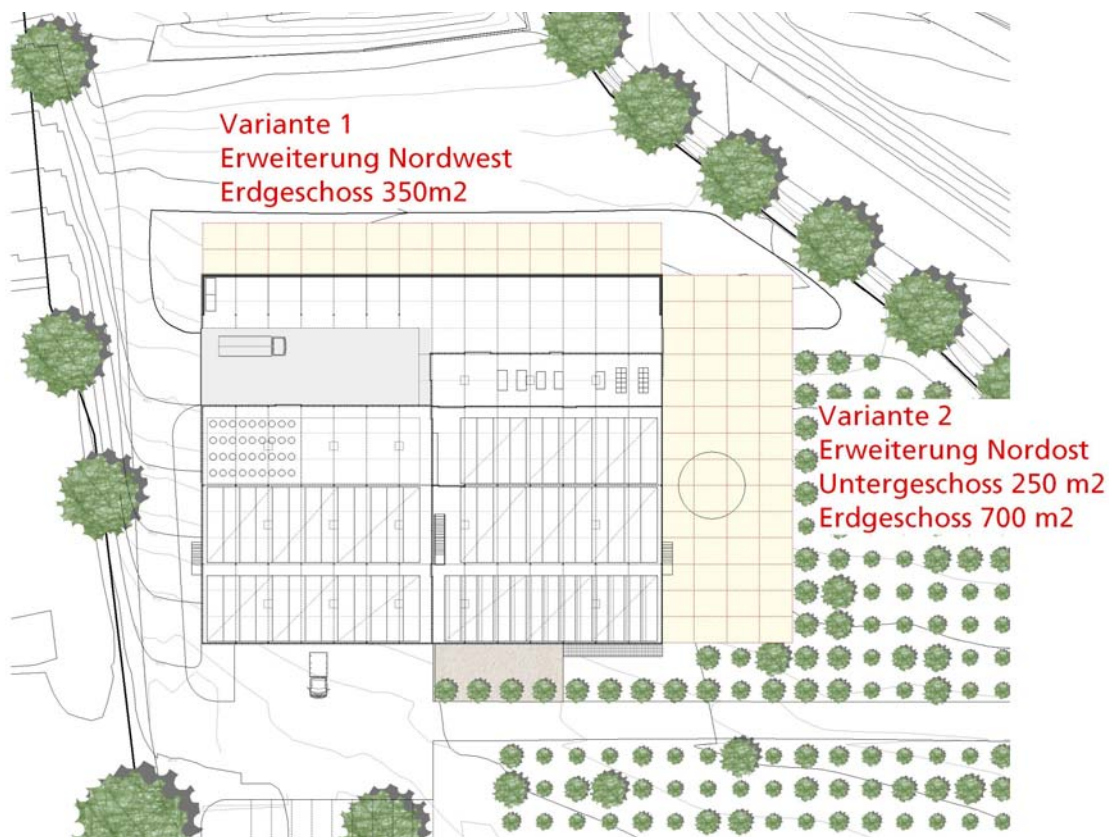
Die Fläche der Baumschule bliebe erhalten.

Variante 2

Erweiterung um 3 bis 4 Gärtnergruppen

Für Maschinen, Geräte, Materialien und Fahrzeuge würde die Gewächshauskonstruktion im Erdgeschoss um zirka 700 m² erweitert. Die Personalräume und eventuell Technikräume würden im Untergeschoss in Massivbauweise um zirka 250 m² erweitert.

Die Fläche der Baumschule würde reduziert.



1.7.2 Produktionsflächen ausserhalb Gebäude

Ein grosser Gewinn des jetzt zur Ausführung vorgesehenen Projekts liegt in der Kompaktheit der Anlage. Werden dereinst Erweiterungsbauten notwendig, sind die dann aktuellen Betriebsabläufe und die Organisation des Betriebes auf die neuen Begebenheiten anzupassen, insbesondere, was die Produktion von Bäumen für die Stadt Luzern betrifft. Für die übrigen Betriebszweige der Stadtgärtnerei (Unterhalt, Fuhrbetrieb, Lagerbewirtschaftung) werden sich mit den aufgezeigten Erweiterungsbauten keine zusätzlichen Probleme ergeben.

Es muss dann geprüft werden, ob man allenfalls in der Nähe der Produktionsbetriebe der Stadtgärtnerei landwirtschaftliche Flächen zu günstigen Konditionen pachten könnte, um die Flächenverluste zu kompensieren. Das Ziel wird sein, einen wesentlichen Teil des Bedarfes an Stadtbäumen weiterhin selber ziehen zu können, um die bereits heute stark optimierten Betriebsabläufe weiterhin garantieren zu können. Ebenso steht im Vordergrund, akklimatisierte Bäume und Pflanzen in guter Qualität für die Stadt Luzern zu produzieren.

1.8 Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse

Die überzeugenden Vorteile dieses Vorprojekts sind:

- Energetisch fortschrittliches Gebäude im Minergie-Standard (Personal-/Bürobereich), Gewächshäuser mit Energieschirmanlagen und 2-fach-IV-Wandverglasung.
- Gute städtebauliche Situation.
- Sensible Integration in Landschaft am Rotsee (filigranes Gewächshaus auf bewachsenem Sockel).
- Kompakter Zweckbau mit minimalem Landverbrauch (Erhalt Baumschule).
- Konsequente Nutzung der betrieblichen Synergien (Pflanzenproduktion, Grünunterhalt, Integration Betrieb Littau, Lager Urnerhofscheune).
- Einfache, nachhaltige Konstruktion sowohl in der Investition, wie auch im langfristigen Unterhalt bzw. den daraus resultierenden Betriebskosten.
- Nicht berücksichtigt in den finanziellen Überlegungen sind viele nicht materiell messbare Leistungen: Das Engagement der Stadtgärtnerei und insbesondere auch des Produktionsbetriebes für die Ausbildung von Lehrlingen, die Aufnahme von Time-out-Schülern, die Beschäftigung von Langzeitarbeitslosen oder Sozialhilfeempfängern, die Durchführung von Lehrlingskursen für die Sicherung des Berufsnachwuchses oder auch die Zusammenarbeit mit der IV-Stelle Luzern im Rahmen von Abklärungen und Beschäftigungsplätzen.

2 Teil B: Umzonung Grundstück 1073, Wettsteinpark

2.1 Allgemeines



Übersichtsplan

Der Zonenplan (Grundnutzungsplan und Wohnanteilplan) der Stadt Luzern wurde zusammen mit dem Bau- und Zonenreglement vom Grossen Stadtrat am 5. Mai 1994 aufgestellt und am 25. September 1994 von den Stimmberechtigten gutgeheissen. Der Bebauungsplan B 127 Bramberg/St. Karli wurde am 19. Januar 1989 vom Grossen Stadtrat beschlossen und am 11. Januar 1994 vom Regierungsrat genehmigt.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird die Umzonung der Zone für öffentliche Zwecke in Wohn- und in die Grünzone sowie eines Teils der heutigen Grünzone in die Wohnzone beantragt.

2.2 Vorgeschichte

Die Baudirektion hat im Jahr 2003 aufgrund des schlechten baulichen Zustandes der Villa Wilhelma (Brambergstrasse 7) verschiedene mögliche Szenarien für den Umgang mit den städtischen Liegenschaften an der Brambergstrasse erarbeitet. Dabei wurde klar, dass eine Verlagerung der Stadtgärtnerei ins Gebiet Ried am Rotsee (Gemeinde Ebikon), verbunden mit

einer Bebauung des heutigen Stadtgärtnereiareals an der Brambergstrasse, weiter geprüft werden sollte.

Am 14. Januar 2004 beschloss der Stadtrat die Durchführung von Kosten- und Nutzungsstudien für die Verlegung der Stadtgärtnerei ins Areal Ried am Rotsee und für eine mögliche Wohnüberbauung auf dem Stadtgärtnereiareal an der Brambergstrasse.

Die beiden Studien „Brambergstrasse“ und „Neue Stadtgärtnerei Ried“ wurden im Januar 2005 abgeschlossen und brachten unter anderem folgende Erkenntnisse:

- Die Realisierung einer Bebauung auf dem heutigen Areal der Stadtgärtnerei ist aus historischer Sicht gerechtfertigt. Das Areal der heutigen Stadtgärtnerei wurde nie als öffentliche Parkanlage, sondern immer als Produktionsstandort genutzt.
- Das bestehende Wohngebäude Brambergstrasse 9 soll erhalten werden. Das vom Hauschwamm befallene Gebäude Brambergstrasse 7 ist abzurechen.
- Mit der Studie Brambergstrasse wurde das verträgliche Dichtemass für zusätzliche Wohnungen aufgezeigt. Die Anzahl und die Anordnung der einzelnen Bauten sollen im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens aufgezeigt werden.
- Die Erschliessung neuer Wohnbauten soll aus topografischen und eigentumsrechtlichen Gründen über die bestehende Zufahrt von der Brambergstrasse her erfolgen.
- Mit der Überbauung des Areals der Stadtgärtnerei soll die öffentliche Atmosphäre des Parks nicht massgeblich beeinträchtigt werden, die Bauten sollten als Teil des Parks und nicht der Park als Teil der Überbauung projektiert werden.

Die im Januar 2005 abgeschlossene Vorstudie „Brambergstrasse“ bildete die Basis für die Durchführung eines Planungs- und Investorenwettbewerbs. Es galten unter anderem die folgenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen:

- Das Wettbewerbsgebiet umfasste die heutige Zone für öffentliche Zwecke sowie die angrenzende Parkanlage in der Grünzone.
- Für die anrechenbare Landfläche der heutigen Zone für öffentliche Zwecke wurde gemäss den Erkenntnissen der 2005 abgeschlossenen Studie eine Ausnützungsziffer von 0,35 festgesetzt. Dies entspricht einer anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von 2'217 m². Das bestehende, zu erhaltende Gebäude Brambergstrasse 9 weist eine aGF von 418 m² auf. Somit ist eine zusätzliche aGF von 1'799 m² realisierbar.
- Auf die Festlegung einer maximalen Geschosshöhe wurde verzichtet. Sofern nicht weiter bestimmt, gilt eine maximal zulässige Fassadenhöhe gemäss Art. 36 Bau- und Zonenreglement von 20,0 m.
- Die Erschliessung einer künftigen Wohnbebauung soll über die Brambergstrasse erfolgen.
- Das Wohnhaus Brambergstrasse 7 ist abzurechen, das Gebäude Brambergstrasse 9 zu erhalten.

Mit Jurybericht vom 14. Januar 2008 gab das Preisgericht bekannt, dass der 1. Preis des Investorenwettbewerbs an das Projekt „Toile de Jouy“ der Anliker AG, Emmenbrücke, als Investorin, und Masswerk AG, Kriens, als Architekten, vergeben wurde. Die Jury führte unter anderem aus, dass die Baukörper durch ihre leichte Abdrehung gegenüber den Nachbargebäuden

eher zurückhaltend disponiert seien. Dank der relativ starken Eingrabung im Gelände würden die Gebäude recht niedrig wirken und es würde keine wesentliche Beeinträchtigung der Aussicht für die Nachbarn entstehen. Das Projekt überzeuge durch eine intensive Bearbeitung aller relevanten Fragestellungen. Der Park werde als öffentliche Fläche respektiert und nicht als Privatfläche in Beschlag genommen. So erhalten durch die gekonnte Platzierung und Materialisierung der Gebäude beide Teile (Park und Überbauung) eine Eigenständigkeit ohne gegenseitige Störung. Es entstehe eine grosse, zusammenhängende Freifläche, was gegenüber heute eine wesentliche Verbesserung darstelle. Die schützenswerten Bäume würden nicht tangiert. Das bestehende Wegnetz werde weitgehend übernommen und gezielt aufgewertet.

Mit Stadtratsbeschluss 19 vom 9. Januar 2008 wurde die Baudirektion beauftragt, mit den Verfassern über die Weiterbearbeitung ihres Projekts zu verhandeln und die Ergebnisse den zuständigen Instanzen zum Entscheid zu unterbreiten.

2.3 Begründung und Änderung der Nutzungsplanung

2.3.1 Begründung

Auslöser für die Überlegungen zur Weiterentwicklung des Areals war die Verlegung der Stadtgärtnerei. Die Verlegung ergibt sich aus Immissions- und Erschliessungsgründen sowie aus Raumknappheit. Weiter wäre der Erhalt der Gärtnereianlagen mit einem hohen Investitionsaufwand verbunden. Zudem muss bald ein Rückbau der vom Hausschwamm befallenen Villa Wilhelma erfolgen. Die Verlegung der Gärtnerei kann aus den genannten Gründen nicht weiter hinausgezögert werden. Ein direkter Zusammenhang zwischen der Verlegung der Gärtnerei und der Umzonung ist zwar nicht vorhanden. Dennoch ist es sinnvoll, direkt im Anschluss mit der Nachfolgenutzung fortzufahren. Somit wird beispielsweise der Rückbau der Bauten und Anlagen der Stadtgärtnerei durch den Investor finanziert und ausgeführt. Die heutige untergeordnete Wohnnutzung ist in der Zone für öffentliche Zwecke nur dann zonenkonform, wenn eine öffentliche Nutzung vorhanden ist. Diese fällt durch den Wegzug der Stadtgärtnerei weg. Die Wohnnutzung ist somit in der Zone für öffentliche Zwecke nicht mehr zonenkonform. Die von der Umzonung und dem Verkauf betroffenen Liegenschaften befinden sich im Besitz der Stadt Luzern. Somit ist ein öffentliches Interesse der Umzonung gegeben. Die Abklärungen ergaben, dass für den Erhalt der Zone für öffentliche Zwecke an diesem Ort kein Bedarf vorhanden ist. Ebenso ist die Notwendigkeit einer vollständigen Zuweisung in die Grünzone und somit einer vollständigen Erweiterung der Parkfläche nicht gegeben. Der Park ist umgeben von einer Wohnzone mit weitgehend offener Bebauung. Die Liegenschaften im Quartier weisen grösstenteils private Aussenflächen auf. Zudem soll die öffentlich begehbare Parkfläche von rund 8'500 m² auf rund 10'500 m² vergrössert werden. Eine Wohnnutzung entspricht der übrigen Quartiernutzung und ist mit der bestehenden Parkfläche vereinbar. Zuletzt kann dadurch eine Nachverdichtung von Wohnraum in der Stadt ermöglicht werden.

Die vorliegende Umzonung ist die letzte vor der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO). Der Fahrplan und dessen Abhängigkeiten wurde bereits zu einem frühen Zeitpunkt festgelegt. Ein Zuwarten auf den Erlass der Revision (voraussichtlich 2010) der BZO würde dazu führen, dass die kostenintensive Infrastruktur der bestehenden Stadtgärtnerei weitergeführt werden müsste.

2.3.2 Ausgangslage

Das Areal Wettsteinpark ist in zwei Parzellen aufgeteilt. Das Grundstück 1073, rechtes Ufer, befindet sich gemäss Zonenplan vom 5. Mai 1994 in der Zone für öffentliche Zwecke. Das Grundstück 1072, rechtes Ufer, befindet sich teilweise in der Zone für öffentliche Zwecke und teilweise in der Grünzone.

2.3.3 Nutzungszone, Parzellenverlauf

Es ist vorgesehen, die Zone für öffentliche Zwecke durch die Wohnzone zu ersetzen. Hierbei wird zugleich der Zonen- und Parzellenverlauf auf die neue Bebauungs- und Erschliessungssituation angepasst. Die Zonengrenze folgt neu parallel den projektierten Wohnhäusern und verläuft südlich der geplanten Erschliessungsstrasse. Die Erschliessung der beiden neuen Wohnhäuser befindet sich somit vollständig in der Wohnzone, denn die Erschliessung einer Wohnzone kann aus planungsrechtlicher Sicht nicht über eine Grünzone erfolgen.

Die Parzellengrenze ist weitgehend mit dem Verlauf der Zonengrenze identisch. Aus privatrechtlicher Sicht macht es jedoch Sinn, dass der bestehende Strassenabschnitt vom Einlenker in die Brambergstrasse bis zum Einlenker zur neuen Erschliessungsstrasse der Wohnhäuser im Besitz der Stadt verbleibt. Die Stadt wird zugunsten der neuen privaten Parzelle ein Fahrwegrecht einräumen.

2.3.4 Baulinien, Dichtebestimmungen

Die Umzonung und die Bebauungsplanbestimmungen beruhen auf dem Siegerprojekt und dessen Qualitäten. Es ist beabsichtigt, das Wettbewerbsergebnis möglichst exakt im Bebauungsplan zu fixieren. Bei einer wesentlichen Änderung, z. B. bei Veränderung der Wohnungsanzahl und -lage, müsste die Vereinbarkeit mit den nun verfassten Bestimmungen überprüft werden. Das Siegerprojekt zeichnet sich durch zwei Gebäudevolumen aus, die zusammen mit der Villa Friedberg ein Ensemble bilden. Die Erschliessung erfolgt mit einem Zufahrtsweg auf der Südseite der neuen Gebäudevolumen, wobei beide Gebäude über eine separate Tiefgarage verfügen. Im östlichen Gebäude (Baubereich A) sind acht Wohneinheiten, im Haus 2 (Baubereich B) vier Wohneinheiten vorgesehen.

Um die Umsetzung des Siegerprojekts zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Baubereiche ausgeschieden, die mit Baulinien gemäss § 30 PBG definiert werden. Zudem werden die acht Gebäudeeckpunkte mit den maximalen Dachrandkoten definiert. Zur Sicherstellung der Flexibilität in Bezug auf die genaue Platzierung der Baukörper können diese in begrenztem Masse innerhalb der Baubereiche verschoben werden. Hierzu wird die Gebäudegrundfläche

in den Bestimmungen verankert. Eine Verschiebung ist nur unter Wahrung der Gebäudegrundfläche möglich. Im Baubereich B sind die Baulinien so gesetzt, dass der Grenz- und Gebäudeabstand gegenüber den Grundstücken 1766 und 309 eingehalten wird.

Als Wettbewerbsvorgabe wurden für die Neubauten eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 1'799 m² und eine maximale Fassadenhöhe von 20 m definiert.

Gemäss der jüngsten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts wird das Treppenhaus in den Voll- und Attikageschossen der aGF angerechnet. Zudem soll die offene Halle im 1. Vollgeschoss von Haus 1 (Baubereich A) aus wärmeenergetischen Gründen geschlossen und somit der aGF angerechnet werden. Durch die schonende Einpassung der Gebäude in die Parklandschaft tritt die Einstellhalle talseitig und an den Fassadenseiten teilweise in Erscheinung. Da somit dieses Geschoss als 1. Untergeschoss und nicht als 2. Untergeschoss nach § 138 PBG zu werten ist, werden die Nutzflächen des darüber liegenden Geschosses neu angerechnet. Zusammenfassend weist das Siegerprojekt somit eine reale aGF von rund 2'300 m² auf. Die Jury nahm davon Kenntnis und befand die neue aGF als vertretbar. Die aGF ergibt sich ohne Veränderung der Grundrisse oder der äusseren baulichen Abmessungen. Eine nachträgliche Reduzierung auf das im Wettbewerb geforderte Mass würde daher die Gebäudeform und deren Einpassung in die Landschaft derart drastisch verändern, dass die Qualitäten des Projekts in Frage gestellt würden.

Pro Zone wird stets nur eine Dichtebestimmung festgelegt. Im vorliegenden Falle wird die Fixierung des Siegerprojekts im Raum mittels Baulinien, Höhenkoten und der maximalen Gebäudegrundfläche als wichtiger erachtet als eine Festlegung der maximalen aGF. Zumal aus der Fixierung ableitend, keine grössere aGF als vorgebracht möglich wäre.

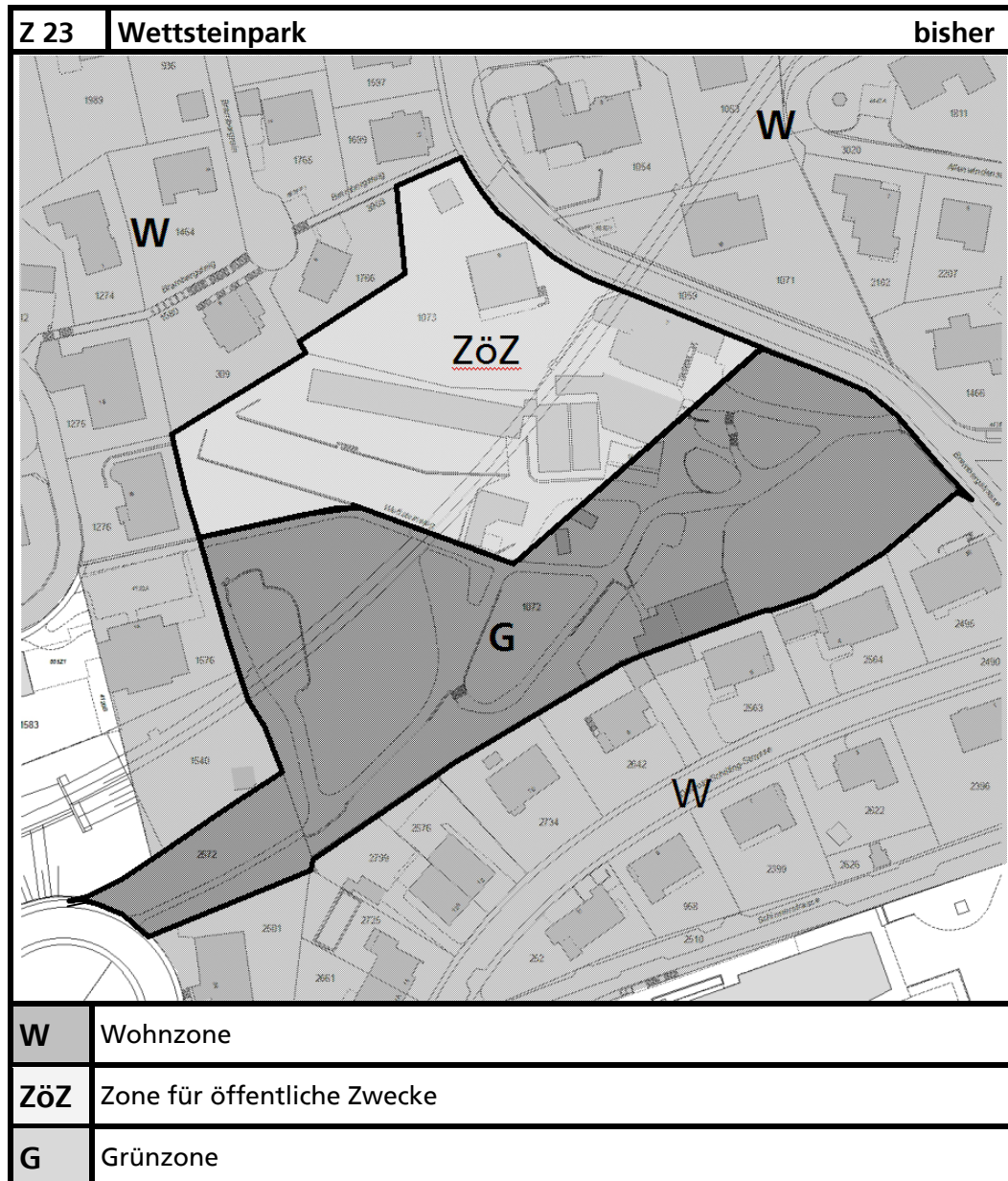
In der Überarbeitung des Projekts stellte sich weiter heraus, dass die skulpturale Form akzentuiert werden muss. Dies führte dazu, dass die Dachkrone eine steilere Neigung erhielt. Zudem wurde zur Herleitung des massgebenden gewachsenen Terrains eine umfangreiche Recherche durchgeführt. Dabei wurde ein älterer Plan mit tieferliegenden Höhenkurven gefunden. Somit ist das gewachsene Terrain tiefer als angenommen, was dazu führt, dass die Fassadenhöhen grösser werden, obwohl das Projekt unverändert bleibt. Beide Komponenten führten dazu, dass jeweils im Südostbereich die beiden Gebäude eine maximale Fassadenhöhe von rund 22 m aufweisen. Die Eckpunkte der Dachkanten werden in den neuen Bebauungsplanbestimmungen fixiert. Diese Bestimmung geht Art. 36 Bau- und Zonenreglement und § 122 Planungs- und Baugesetz vor. Durch diese Fixierung betragen die Fassadenhöhen hangseitig nur rund 13 m. Dies stellt gegenüber der Wettbewerbsvorgabe von generell 20 m eine deutliche Verschärfung dar.

Zur Sicherstellung der Wettbewerbsvorgaben bzw. der Umsetzung des Siegerprojekts wird weiter als Bauvorschrift festgehalten, dass die Grosszügigkeit und horizontale Durchlässigkeit

des Geländes sicherzustellen ist. Um die drei Gebäudevolumen und ihre Stellung zueinander nicht zu stören, sind zudem keine Kleinbauten zulässig.

Die Villa Friedheim (Brambergstrasse 9) ist im städtischen Bauinventar als schützenswert inventarisiert. Um deren Erhalt planungsrechtlich sicherzustellen, wird in der neuen Bauvorschrift 5 aufgeführt, dass die Villa erhalten werden muss (§ 178 PBG ist anwendbar). Bei vollständiger Zerstörung durch höhere Gewalt kann die Villa im gleichen Volumen wieder aufgebaut werden. Die bestehende Baulinie entlang der Brambergstrasse wird verkürzt und läuft neu bis zur Villa Friedheim. Bisher lief die Baulinie durch die nordöstliche Gebäudeecke des schützenswerten Gebäudes. Dies wird hiermit korrigiert, indem die Baulinie neu um die Gebäudeecke herum verläuft.

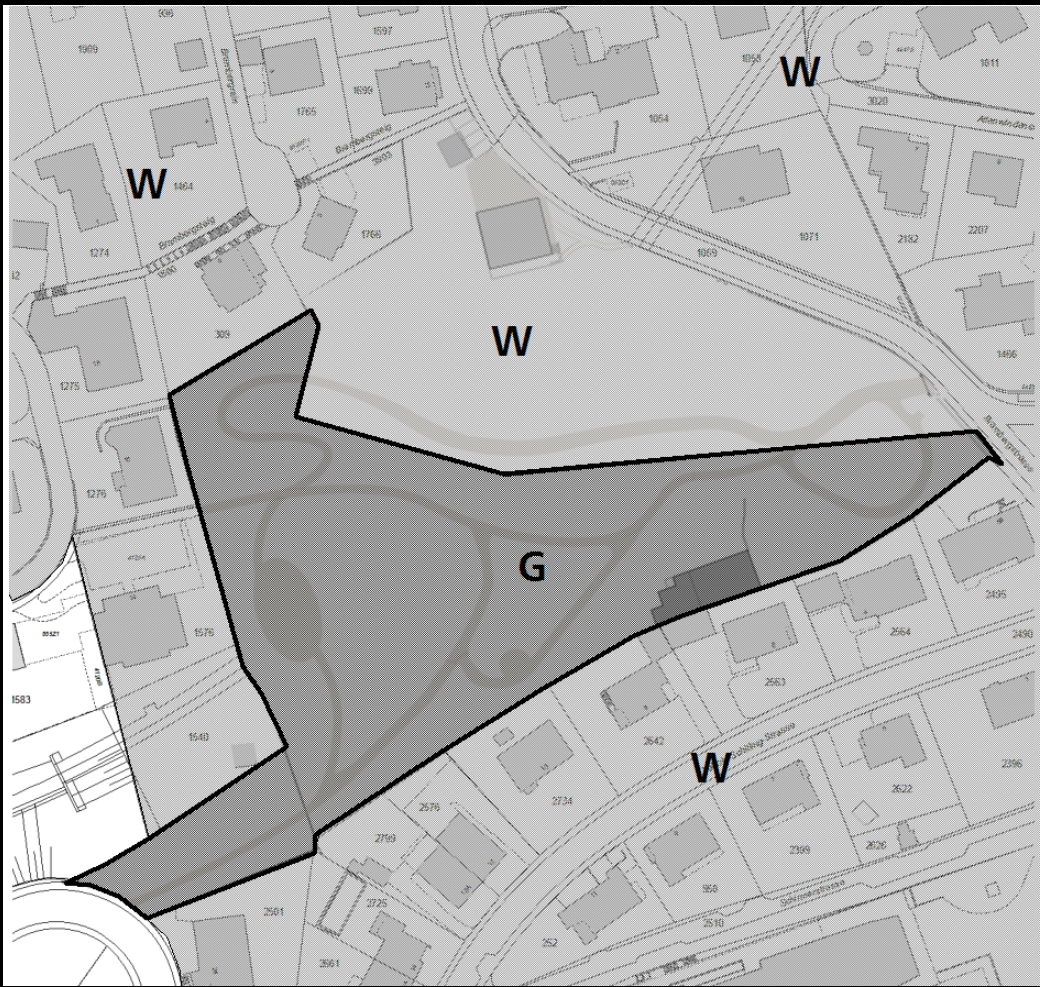
2.3.5 Änderung Z 23 im Zonenplan und B 127-B im Bebauungsplan B 127
Bramberg / St. Karli mit Bauvorschriften



Z 23

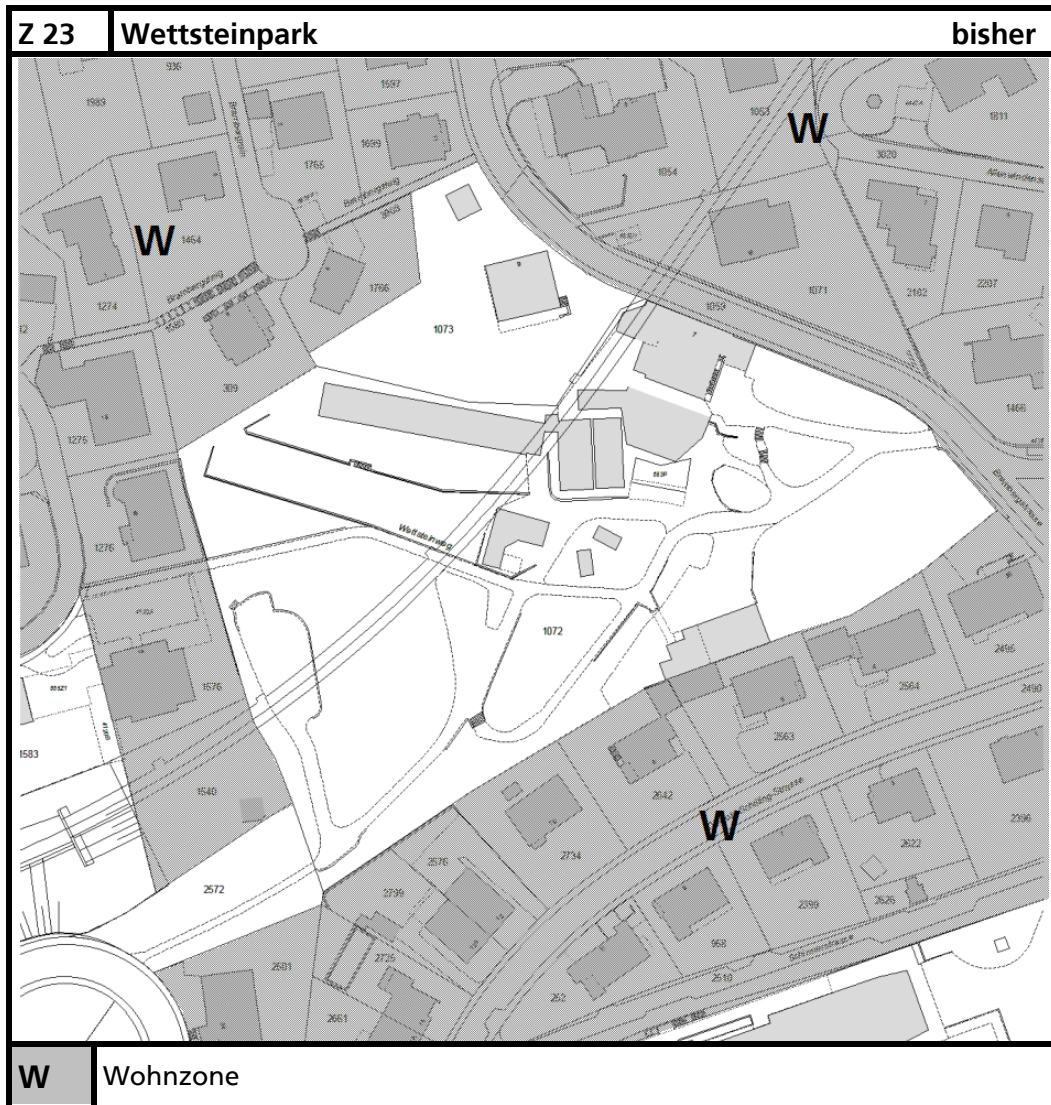
Wettsteinpark

neu



W	Wohnzone
G	Grünzone

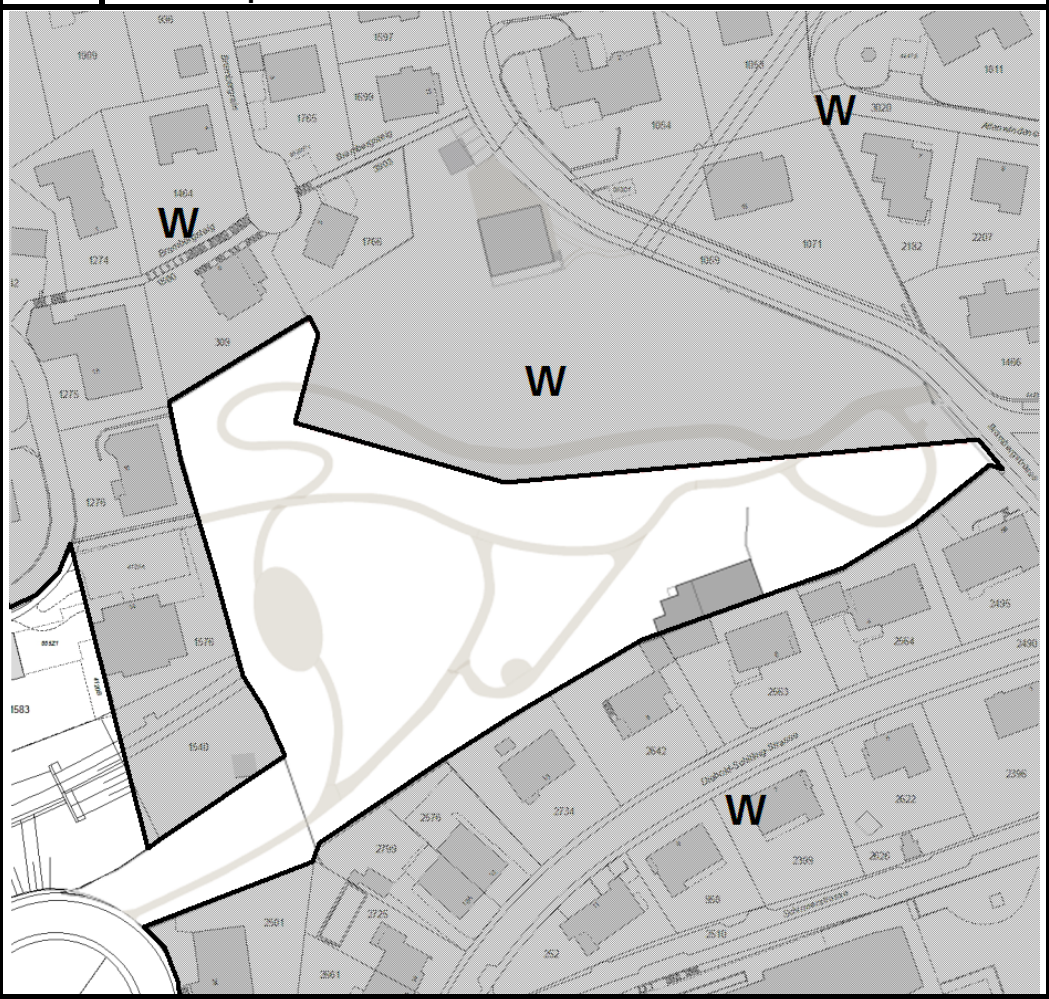
2.3.5.1 Änderung zum Zonenplan (Wohnanteilplan) vom 5. Mai 1994



Z 23

Wettsteinpark

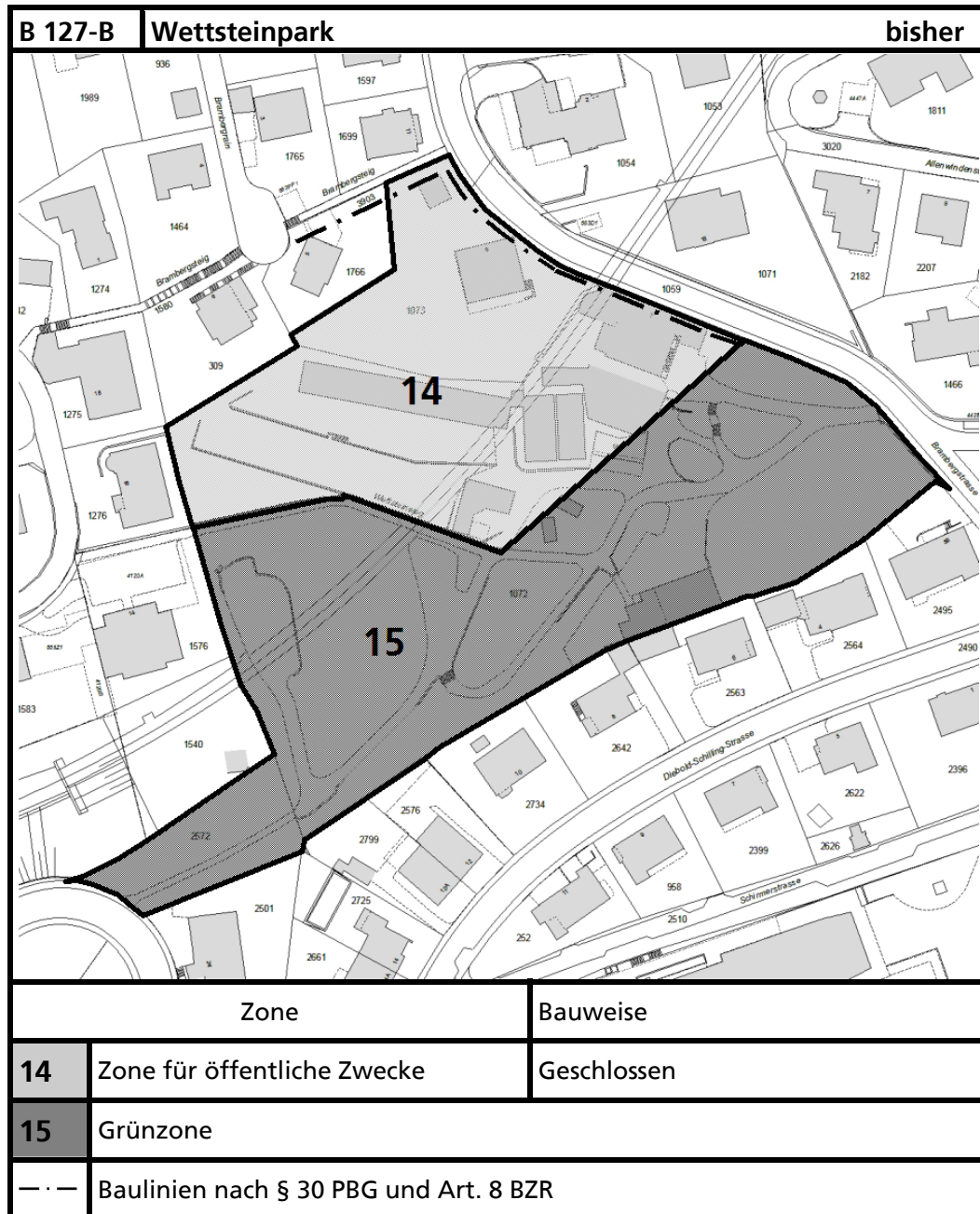
neu

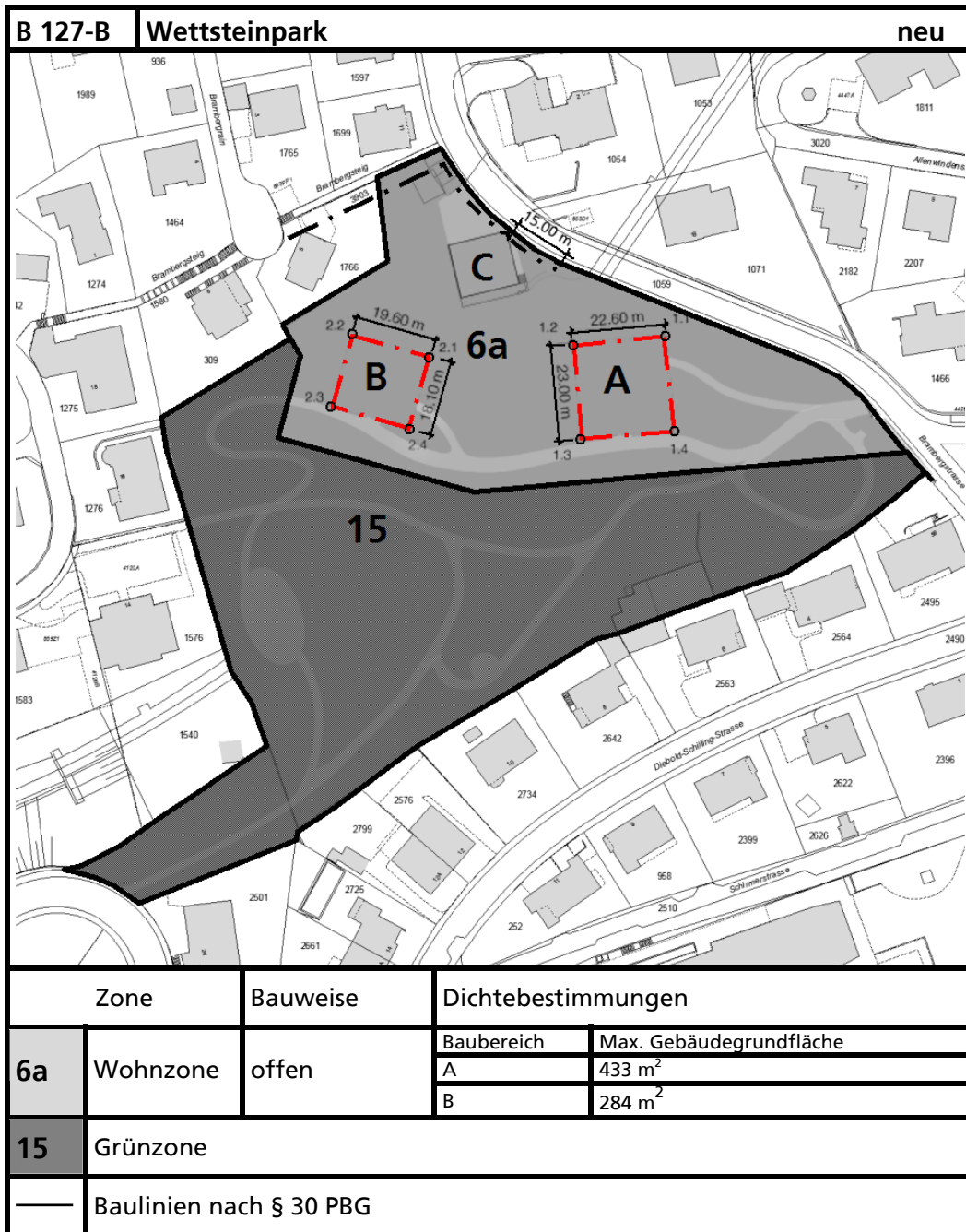


W

Wohnzone

2.3.5.2 Änderung zum Bebauungsplan B 127 Bramberg / St-Karli vom 19. Januar 1989





2.3.5.3 Bauvorschriften

Die bisherigen Bauvorschriften im Bebauungsplan B 127 Bramberg / St. Karli haben weiterhin Gültigkeit. Zusätzlich gilt die Bauvorschrift 5. Diese lautet wie folgt:

5. In der Zone 6a dürfen die Baulinien mit keinem oberirdischen Bauteil überschritten werden. In den Baubereichen A und B sind Flachdächer zulässig. Eine flächengleiche Verschiebung der Gebäudegrundfläche ist innerhalb der Baubereiche gestattet.

Der maximal zulässige Dachrand wird durch folgende Eckpunkte definiert			
Baubereich A		Baubereich B	
1.1	497,80 m ü. M.	2.1	494,50 m ü. M.
1.2	498,10 m ü. M.	2.2	494,60 m ü. M.
1.3	499,20 m ü. M.	2.3	495,70 m ü. M.
1.4	499,05 m ü. M.	2.4	495,05 m ü. M.

Um die Grosszügigkeit und die horizontale Durchlässigkeit des Geländes sicherzustellen, sind Kleinbauten im Sinne von § 132 PBG, Einfriedungen und Zäune nicht zulässig.

Die Villa Friedheim (C) muss erhalten werden. Grundsätzlich gilt § 178 PBG. Bei vollständiger Zerstörung ist ein Neubau im gleichen Volumen an gleicher Stelle zulässig.

Die bisherigen Bauvorschriften 5 bis 8 rücken eine Nummer nach hinten.

2.4 Vorprüfung

Der Entwurf der Umzonung wurde am 8. Juli 2008 dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 25. August 2008 stellt fest, dass die vorgesehene Änderung recht- und zweckmässig sei. Aus kantonaler Sicht sei das vorbildliche Vorgehen zu begrüssen.

2.5 Planaufgabe / Einsprachen

Die Umzonung wurde vom 8. September bis 7. Oktober 2008 öffentlich aufgelegt. Während der Einsprachefrist wurden folgende Einsprachen eingereicht:

1. Dr. iur. Louis Bochud, Hirschmattstrasse 13, 6003 Luzern, vertreten durch Dr. iur. Markus Bischof, Hirschmattstrasse 13, 6003 Luzern
2. Erbgemeinschaft Alois Ineichen-Aschwanden, vertreten durch Herbert Ineichen, St.-Karli-Strasse 59, 6004 Luzern

Es werden folgende Anträge gestellt:

- Von der Änderung des Zonenplans und des Bebauungsplans sei abzusehen.

- Die Zone für öffentliche Zwecke soll in die Grünzone umgezont werden. Die bestehenden Villen seien mit Umschwung in eine quartierübliche Wohnzone mit einer AZ von 0,35 zuzuweisen.
- Es sei ein Überbauungskonzept für die Villa Wilhelma und ein Gesamtkonzept für den erweiterten Park auszuarbeiten.
- Eventuell sei die neu geplante Wohnzone 6a im Bebauungsplan auf maximal 3 Vollgeschosse und eine AZ von 0,35 zu begrenzen.
- Subeventuell sei das Land im Baurecht abzugeben.
- Die Stadt Luzern habe für die Wertminderung der an die Grundstücke 1072 und 1073 angrenzenden Liegenschaften aufzukommen.
- Die an die Grundstücke 1072 und 1073 angrenzenden Grundstücke sollen ebenfalls umgezont werden. In diesen sollen auch Flachdächer mit einem maximal zulässigen Dachrand von 499,20 m ü. M. sowie einer AZ, welche der Zone 6a entspricht, zugelassen werden.
- Es sei ein Gestaltungsplan mit einem Entsorgungskonzept auszuarbeiten.

Die Einsprachen 1 und 2 sind in weiten Teilen identisch. Begründet werden die Einsprachen kurz zusammengefasst wie folgt:

Einsprache 1

Die Umzonung widerspreche dem Bericht und Antrag vom 2. November 1906, worin der Stadtrat beim Erwerb der Liegenschaft Wilhelma der damaligen Besitzerin versprochen habe, die Liegenschaft als botanischen Garten oder als andere öffentliche Anlage zu nutzen, um den oberen Teil der Liegenschaft vor der Überbauung zu schützen. Der Wettsteinpark stelle Wald im Sinne des Bundesgesetzes über den Wald dar. Zudem fehle es an den Voraussetzungen für eine Änderung des Zonenplans im Sinne von Art. 21 Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung (recte § 22 PBG). Es wäre naheliegender, die Zone für öffentliche Zwecke der Grünzone zuzuweisen, da das Areal aufgrund der Stadtgärtnerei seit jeher einen „grünen Charakter“ aufweise.

Das Siegerprojekt weise eine Fassadenhöhe von 22 m auf, wobei gemäss Art. 36 BZR nur maximal 20 m zulässig seien. Weiter überschreite das Projekt die zulässige aGF um 501 m². Das Vorhaben sei somit nicht quartierverträglich, selbst dann, wenn die Fassadenhöhen maximal 20 m aufweisen würden. Es sei nicht ersichtlich, weshalb in der neuen Zone höhere Bauten erstellt werden sollen als in der Nachbarschaft, wo die Gebäude maximal 3 Vollgeschosse aufweisen dürfen.

Die künftigen Bewohner werden die Entsorgungsstelle an der Ecke Berg- und Brambergstrasse benutzen. Durch diese Mehrnutzung würden insbesondere bei der Glasentsorgung die Lärmimmissionen ein unerträgliches Mass annehmen. Die Entsorgungsproblematik werde komplett ausgeklammert.

Einsprache 2

Die Einsprecher weisen ebenfalls auf den B+A von 1906 hin. Auch fehle ihrer Ansicht nach die politische und rechtliche Begründung für die Umzonung. Das Areal sei ebenfalls der Grünzone zuzuordnen. Es seien lediglich die Vorstellungen des Investors umgesetzt worden. Weiter sei auf Grund der Dienstbarkeiten eine Überbauung nicht zulässig. Die Privatisierung von städtischen Grundstücken sei nicht nachvollziehbar, zumal auch eine Vergabe im Baurecht oder ein Vorkaufsrecht möglich wäre. Die Überbauung würde den Druck auf den restlichen Park erhöhen und die Parkanrainer würden zusätzlichen Lärmquellen ausgesetzt. Analog der Einsprache 1 sei das Vorhaben nicht quartierverträglich. Insbesondere die Fassadenhöhe von 22 m und die aGF von 2'300 m² widerspräche den Wettbewerbsvorgaben.

Mit den Einsprechern wurden unter der Leitung von Baudirektor Kurt Bieder Einspracheverhandlungen geführt. Die Einsprecher 2 weisen nochmals auf die Einsprachepunkte hin. Nachdem keine Einigung zustande kam, beharrten die Einsprecher 2 auf sämtlichen Einsprachepunkten.

Der Einsprecher 1 fokussierte in seiner Begründung offene Punkte, welche in diesem Rahmen zu klären seien. Beispielsweise die Erschliessung und deren Einlenker in die Brambergstrasse oder wie der Raum zwischen den Gebäuden unterhalten und genutzt werden solle. Hierzu und zu weiteren Einsprachepunkten nahm die Baudirektion ebenfalls Stellung. Das Protokoll blieb offen und der Einsprecher wurde eingeladen, bis 10. November 2008 seine Einsprache zu überdenken. Mit Schreiben vom 5. November 2008 teilte der Rechtsvertreter des Einsprechers mit, dass auf den Eventualantrag Ziffer 2 der Einsprache verzichtet wird. Darin wurde gefordert, dass bei einer Umzonung die neuen Gebäude nur maximal 3 Vollgeschosse aufweisen dürfen sowie ein Gestaltungsplan mit einem Entsorgungskonzept ausgearbeitet werden soll.

Nachdem die beiden Einsprachen weitgehend dieselben Anliegen vorgebracht haben, wird folgend gesamthaft dazu Stellung genommen.

Zur Frage des Versprechens aus dem B+A von 1906

Wie die Einsprecher richtigerweise ausführen, ist auf Seite 5 des B+A von 1906 zu entnehmen, dass durch den Verkauf an die Stadt eine Überbauung des oberen Parkareals verhindert werden könne. Hauptgrund für den Kauf des Areals hingegen war, „der Stadtgärtnerei für ihren Betrieb bessere und räumlich genügende Lokale sowie das nötige Pflanzland möglichst nahe der Stadt zu beschaffen“ (Seite 3). Hierzu stand mit dem Wettsteinpark eine bestehende Infrastruktur für eine Gärtnerei zur Verfügung. Im Beschluss des B+A ist jedoch kein Hinweis zu finden, der eine Bebauung nicht zulassen würde. Weiter ist es legitim, von Aussagen, welche vor über 100 Jahren gemacht wurden, abzuweichen, zumal sich die Voraussetzungen und Zielsetzungen in den letzten 102 Jahren geändert haben. Zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass im Grundbuch kein Bauverbot vermerkt ist. Dieser Einsprachepunkt ist abzuweisen.

Zur Frage der fehlenden Voraussetzungen für eine Umzonung

Es wird auf Abschnitt 2.3.1 verwiesen. Die Umzonung geschieht im öffentlichen Interesse. Sie ermöglicht eine Nachverdichtung von Wohnraum mitten in der Stadt und steht somit im Einklang mit der städtischen Gesamtplanung und den raumplanerischen Zielsetzungen. Zwischen dem Wegzug der Stadtgärtnerei und der Umzonung besteht kein planungsrechtlicher Zusammenhang. Dennoch ist fundiert die Folgenutzung eruiert und zeitlich an den Wegzug geknüpft worden. Somit haben sich im Sinne von § 22 PBG die Verhältnisse geändert. Die Umzonung kann ausserhalb der periodischen Überprüfung der Nutzungsplanung und somit auch vor der BZO-Revision stattfinden. Grund hierfür ist die zeitliche Verknüpfung, wie auch die umfassende raumplanerische und städtebauliche Abklärung. Weiter ist die Finanzierung der neuen Stadtgärtnerei an den Verkauf der Liegenschaft des Grundstückes 1073 gebunden. Dieses Vorgehen wurde letztlich vom Kanton Luzern in seinem Vorprüfungsbericht vom 8. Juli 2008 begrüsst und entspricht der langjährigen Praxis von einzelnen Umzonungen im öffentlichen Interesse. Dieser Einsprachepunkt ist abzuweisen.

Zur Frage der Umzonung der Zone für öffentliche Zwecke in Grünzone

Wie in der Begründung unter Abschnitt 2.3.1 aufgeführt, ist weder der Bedarf an einer öffentlichen Nutzung im Sinne der bisherigen Zone für öffentliche Zwecke, noch eine wesentliche Vergrösserung des heutigen Parks gegeben. Gegen die Haltung der Einsprecher, nur die Bereiche der heutigen Wohnhäuser in die Wohnzone einzuzonen, spricht das Ergebnis der 2005 durchgeführten Studie und letztlich des Wettbewerbs, gemäss welchen eine punktuelle Setzung von einzelnen Volumen im künftigen Parkraum machbar ist. Der betroffene Arealteil ist seit jeher als Gärtnerei genutzt und dementsprechend bebaut worden. Der von den Einsprechern geforderte Erhalt des „grünen Charakters“ wird erfüllt, ja sogar gefördert. Durch die im geplanten Projekt vorgegebene geringe Gebäudegrundform wird die Parkfläche optisch und real grösser sowie der Anteil der versiegelten Flächen kleiner werden. Zudem werden sämtliche Bauten und Anlagen der Gärtnerei mit Ausnahme der unterirdischen Zivilschutzanlage im Süden entfernt. Es ist ein Konzept zur Aufwertung der Parkanlage in Planung. Der beauftragte Landschaftsarchitekt konzipiert sowohl das Areal des Parks wie auch das Areal um die neuen Gebäude. Die Aufwertung ist an die Genehmigung der Verlegung der Stadtgärtnerei und den Verkauf und die Neubebauung des Areals geknüpft. Der geschützte Baumbestand auf dem zu verkaufenden Grundstück wird weiterhin durch die Stadtgärtnerei gepflegt. Ob hierbei auch eine teilweise Aufforstung in Frage kommt, ist noch offen und steht nicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Umzonung. Weiter wird auf der neuen Erschliessungsstrasse ein Fusswegrecht zuhanden der Öffentlichkeit eingeräumt. Somit entsteht ein neuer Fussweg, welcher heute notabene durch die Lage der bestehenden Betriebsgebäude und Anlagen nicht vorhanden ist. Dieser Einsprachepunkt ist abzuweisen.

Zur Frage, ob der Wettsteinpark Wald nach Bundesrecht sei

Entgegen der Haltung des Einsprechers ist der Wettsteinpark kein Wald. Beim Erlass des Bebauungsplans und insbesondere beim Erlass des Grundnutzungsplans 1994 wurden zusammen mit dem Kanton die Waldarealflächen innerhalb der Stadt Luzern festgelegt. Dabei

wurde der Wettsteinpark nicht als Wald definiert. Die vorliegende Umzonung wurde durch den Kanton vorgeprüft. Darin wird ebenfalls kein Waldareal gefordert. Die Grünzone entspricht nach wie vor der Nutzungsbestimmung gemäss Zonenplan Grünzone (1) (Parkanlagen, Spielplätze). Gemäss Art. 2 Abs. 3 Waldgesetz sind Parkanlagen kein Wald. Dieser Einsprachepunkt ist abzuweisen.

Zur Frage der Eingliederung und der Abweichung zu den Wettbewerbsvorgaben

Das vorgezogene Umzonungsverfahren erlaubt die Beurteilung der Umzonung aus den Grundstücken und der heutigen Situation heraus, was zu massgeschneiderten Planungsbestimmungen führt. Um die grösstmögliche Sicherheit für die Umzonung zu erwirken, wurden eine Machbarkeitsstudie, ein Planungs- und Investorenwettbewerb und eine öffentlich- und planungsrechtlich strenge Fixierung des Siegerprojekts vorgenommen. Dies geht deutlich weiter als Bebauungsplanbestimmungen, welche im Rahmen der ordentlichen Nutzungsplanüberprüfung erlassen werden. So muss beispielsweise die Umgebung der Wohnhäuser frei von jeglichen Kleinbauten und Einfriedungen bleiben.

Die durchgeführte Studie kam zum Schluss, dass eine Bebauung in diesem anspruchsvollen Kontext möglich ist, jedoch nur unter Wahrung des heutigen Parks. Der danach von einer Fach- und Sachjury beurteilte Wettbewerb ergab ein optimales Ergebnis. In der Jury war auch der Präsident des Quartiervereins Luegisland vertreten. Von allen Projekten gliedert sich das ausgewählte am besten ein. Ebenso erfüllt es die im Wettbewerbsprogramm vorgegebenen Kriterien. Zum Vergleich gab es Projekteingaben, welche eine flächige Bebauung vorsahen. Durch die Konzentration der Nutzfläche auf zwei hohe Körper wird ein grosszügiger Freiraum gewonnen. Zudem ergeben sich durch die schlanke Form der Gebäude weiterhin Durchblicke in alle Richtungen.

Betreffend Abweichungen von den Wettbewerbsvorgaben wird auf Abschnitt 2.3.4 verwiesen. Diese wurden eingehend mit dem Stadtarchitekten und dem Investor besprochen und für in Ordnung befunden, nicht zuletzt weil sie einerseits aus der Jurybegründung heraus entstanden sind oder durch andere, äussere Umstände verursacht worden sind (beispielsweise das massgebende, gewachsene Terrain oder aktuelle Verwaltungsgerichtsurteile). Die Abweichungen führen zu keiner Verletzung des Planungs- und Baurechts, da die Nutzungsplanbestimmungen vorliegend definiert werden.

Sofern die Einsprecher 2 die gleichen Dichtebestimmungen (AZ 0,35 und max. Dachrandkote von 499,05 m ü. M.) für alle dem Wettsteinpark angrenzenden Liegenschaften fordern, wäre dies separat, beispielsweise im Rahmen der BZO-Revision, zu prüfen. Hierzu könnten die Grundeigentümer jederzeit ein Gesuch bei der Stadtplanung einreichen.

Die Anwendung der geforderten Bestimmungen hätte jedoch zur Folge, dass nordseitig die AZ von 0,70 auf 0,35 gesenkt würde. Weiter ergäbe eine starre Fixierung der Dachkante bei den vorliegend grossen Terrainveränderungen sehr unterschiedliche Gebäudehöhen.

Da sich das Wettbewerbsergebnis ins Quartierbild einfügt, ist auf die Eventualanträge nicht einzugehen. Dieser Einspruchepunkt ist abzuweisen.

Zur Frage der Erschliessung und der Immissionen

Es sind lediglich 12 Wohnungen vorgesehen. Im Gegensatz zur heutigen Situation mit der Stadtgärtnerei und deren Lieferverkehr ist von einer Verminderung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Zudem muss das künftige Bauvorhaben die Immissionsgrenzwerte nach Lärm-schutzverordnung einhalten und nachweisen. Diese Erschliessungsstrasse mündet noch im Parkinneren mit dem bestehenden Wegsystem zusammen. Die Baudirektion ist mit dem Einsprecher einig, dass bei der Torsituation eine architektonisch und verkehrstechnisch gute Lösung gefunden werden soll. Dieser Einspruchepunkt ist abzuweisen.

Zur Frage in Bezug auf die Verkaufsart des Grundstück 1073

Dieser Einspruchepunkt stellt keine Rüge des öffentlich-rechtlichen Bau- und Planungsrechtes dar. Es wird aber darauf hingewiesen, dass sich der Stadtrat mit K-Geschäft vom 20. Juni 2007 für den Verkauf der Liegenschaft Brambergstrasse 9 entschieden hat. Somit wurde dieses Grundstück dem Planungssperimeter für den Wettbewerb zugeschlagen. Damit war auch die Frage Baurecht oder Verkauf entschieden.

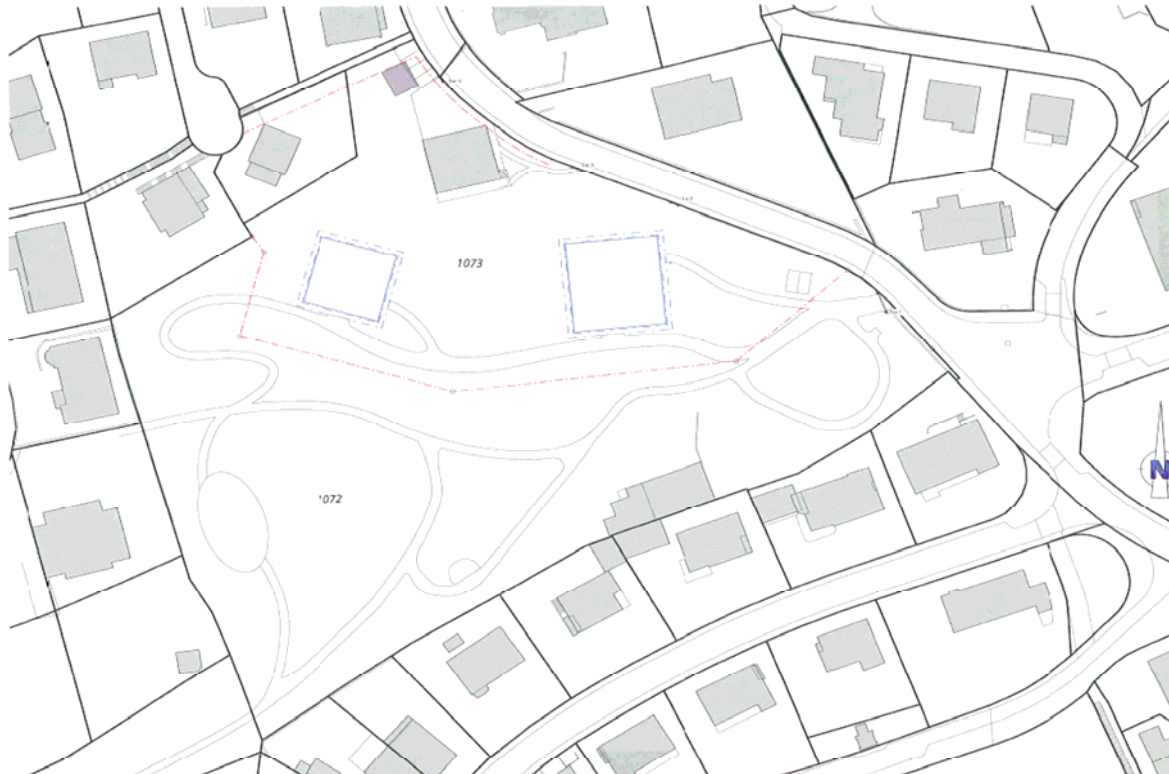
Zur Frage der Wertminderung

Dieser Einspruchepunkt betrifft nicht das Bau- und Planungsrecht. Die Einsprecher 2 werden diesbezüglich an den Zivilrichter verwiesen.

3 Teil C: Verkauf Grundstück 1073, Wettsteinpark

3.1 Ausgangslage

3.1.1 Planübersicht

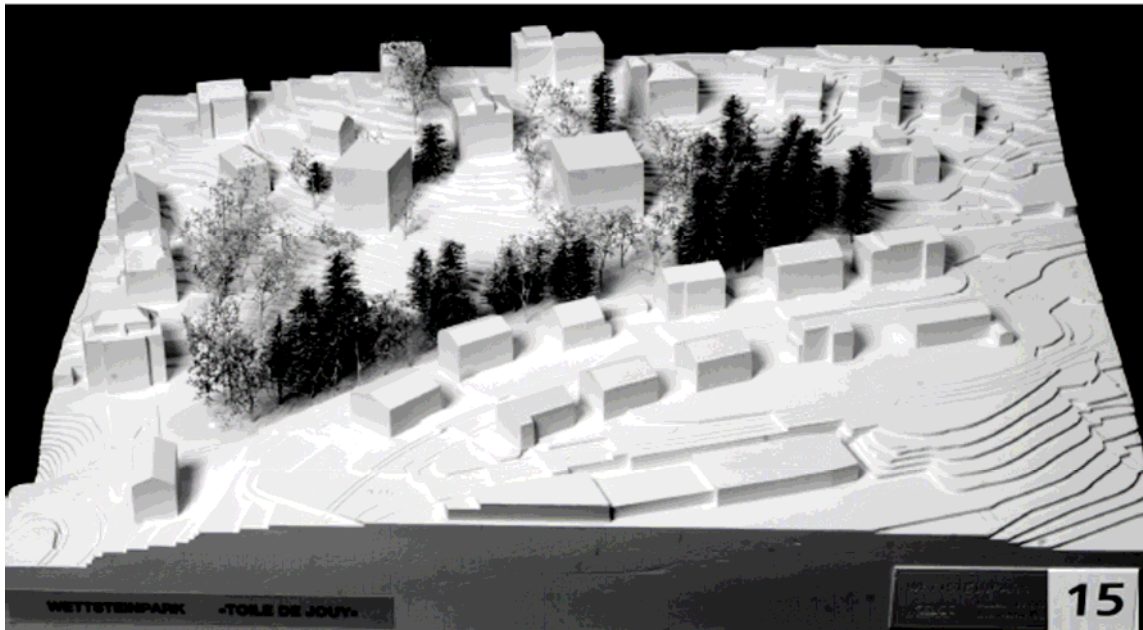


Situationsplan mit eingetragenem neuem Grenzverlauf

3.1.2 Aktuelles Projekt

Das Siegerprojekt „Toile de jouy“ wurde dem Stadtrat mit StB 19 vom 9. Januar 2008 zur Kenntnis gebracht. Das Investoren- und Architekten- bzw. Planerteam setzt sich wie folgt zusammen:

Investor:	Anliker Generalunternehmung AG, 6020 Emmenbrücke
Architekt:	Masswerk AG Architekten, 6010 Kriens
Landschaftsarchitektin:	J. S. Bihr-de Salis, 5625 Kallern



Siegerprojekt „Toile de jouy“

3.2 Kaufvertrag mit der Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte (GIA)

3.2.1 Präambel

Um die hohe Qualität des Wettsteinparks sicherzustellen, einigten sich die Parteien darauf, die folgende Präambel im Kaufvertrag festzuschreiben:

Die Umzonung und die Bebauungsplanbestimmungen betreffend das Kaufgrundstück beruhen auf dem Siegerprojekt „Toile de jouy“ der Käuferin. Um die hohe städtebauliche Qualität und insbesondere um das künftige Erscheinungsbild des Wettsteinparks sicherzustellen, verpflichtet sich die Käuferin, das Wettbewerbsergebnis möglichst exakt und präzise in ihrem Bauvorhaben umzusetzen.

3.2.2 Kaufpreiszahlung

3.2.2.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück 1073, rechtes Ufer, Wettsteinpark/Brambergstrasse, Grundbuch Luzern-Stadt, beträgt Fr. 5'530'000.–. Bezogen auf die Gesamtfläche von 5'810 m² ergibt dies einen Verkaufspreis von Fr. 952.– pro m².

Der erwähnte Kaufpreis ist in zwei Raten à Fr. 2'765'000.– zu entrichten. Die erste Rate ist am Tage des Tagebucheintrages fällig. Die zweite Rate ist innert 30 Tagen nach Vorlage der rechtskräftigen Baubewilligung für die Überbauung Wettsteinpark zu begleichen.

3.2.2.2 Vollzug der Handänderung

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt mit dem Tagebucheintrag des Kaufvertrages im Grundbuch. Der Eintrag kann erst nach Ablauf der Referendumsfrist bzw. erst nach einer allfälligen Genehmigung des Verkaufsgeschäfts durch die Stimmberechtigten der Stadt Luzern erfolgen. Die entsprechenden Vorbehalte wurden im Kaufvertrag stipuliert.

3.2.2.3 Sicherstellung des Kaufpreises

Für die Sicherstellung des Kaufpreises hat die Käuferschaft anlässlich der Beurkundung des Vertrages zwei unwiderrufliche Zahlungsverprechen einer anerkannten Schweizer Bank, bezogen auf die unter Abschnitt 3.2.2.1 erwähnten Zahlungsfristen, zu übergeben.

3.2.2.4 Kosten und Gebühren

Sämtliche mit dem Kaufvertrag anfallenden Kosten und Gebühren (Mutation, Notar, Grundbuch usw.) werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Die Handänderungssteuer wird vollumfänglich von der Käuferschaft getragen. Weil die Stadt als Verkäuferin auf dem eigenen Gemeindegebiet steuerbefreit ist, entfällt für sie die Grundstückgewinnsteuer.

3.2.3 Weitere vertragliche Regelungen

3.2.3.1 Bestehende Mietverträge

Auf dem Kaufgrundstück befindet sich unter anderem das Wohnhaus Brambergstrasse 9, welches voll vermietet ist. Die Käuferschaft ist verpflichtet, die bestehenden Mietverträge (drei Wohnungen, eine Garage) zu übernehmen und gemäss den einschlägigen Bestimmungen des Mietrechts weiterzuführen.

3.2.3.2 Weiternutzung durch die Stadtgärtnerei

Die Käuferin ist verpflichtet, die Nutzung des Wettsteinareals durch die Stadtgärtnerei im bisherigen Rahmen bis zu deren Umzug an den neuen Standort im Ried unentgeltlich zuzulassen bzw. zu garantieren. Dazu wird von den Parteien eine entsprechende Nutzungsvereinbarung abgeschlossen.

3.2.3.3 Überbauungsverpflichtung / Rückkaufsrecht

Die Käuferin wird verpflichtet, innert zwei Jahren nach Tagebucheintrag des Kaufvertrages ein Baugesuch für die Überbauung Wettsteinpark einzureichen. Nach Vorlage der rechtskräftigen Baubewilligung hat sie innert einem Jahr mit den Bauarbeiten zu beginnen.

Kommt die Verkäuferin diesen Verpflichtungen nicht nach, so steht der Stadt für die Dauer von zehn Jahren ein Rückkaufsrecht am veräusserten Grundstück zu.

3.2.3.4 Altlasten

Das Kaufobjekt ist in keinem Altlastenkataster registriert. Es sind auch keine Anhaltspunkte bekannt, wonach auf dem Grundstück je einmal Tätigkeiten ausgeführt wurden, die bodenverunreinigende Altlasten zu Folge gehabt hätten. Sollten wider erwarten Altlasten vorhan-

den sein, werden sämtliche anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der Ermittlung und fachgerechten Entsorgung dieser Altlasten durch die Stadt übernommen.

3.2.3.5 Minergie

Bereits im Wettbewerbsprogramm wurde darauf hingewiesen, dass die Überbauung des Wettsteinparks gemäss dem dannzumal gültigen Minergie-Eco-Standard zu konzipieren bzw. zu realisieren sei. Diese Verpflichtung wurde auch im Kaufvertrag stipuliert. Bei der Energieversorgung muss zudem eine effiziente Energienutzung sowie der Einsatz erneuerbarer Energien nachgewiesen werden. Ferner muss die Umgebung der Überbauung einen angemessenen Anteil naturnah gestalteter Flächen aufweisen.

3.2.3.6 Rückbauten

Die Käuferin übernimmt das Kaufobjekt inklusive sämtlicher darauf befindlicher Gebäude, Anlagen und Einrichtungen im heutigen Zustand. Die notwendigen Rückbauten hat die Käuferin auf eigene Kosten vorzunehmen. Zudem ist sie verpflichtet, drei auf dem bei der Stadt verbleibenden Grundstück 1072 befindliche Gebäude ebenfalls auf ihre Kosten abzurechen.

3.2.4 Dienstbarkeiten

3.2.4.1 Fusswegrecht für die Öffentlichkeit

Die Käuferin ist verpflichtet, entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Grenze zwischen Kaufgrundstück 1073 und dem bei der Stadt verbleibenden Wettsteinpark-Grundstück 1072) eine Erschliessung zu erstellen. Darauf wird ein Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit begründet und im Grundbuch eingetragen. Diese Verpflichtung war ebenfalls bereits Bestandteil des Wettbewerbsprogramms.

3.2.4.2 Fuss- und Fahrwegrecht für die Erschliessung des Kaufgrundstücks

Die Erschliessung des Kaufgrundstücks erfolgt ab der Brambergstrasse durch das bei der Stadt verbleibende Wettsteinpark-Grundstück 1072. Die Erschliessung ist durch die Käuferin gemäss den Auflagen und Bedingungen des städtischen Tiefbauamtes auf eigene Kosten vorzunehmen. Zur Sicherstellung dieser Erschliessung wird zugunsten des Kaufgrundstücks 1073 ein Fuss- und Fahrwegrecht begründet und im Grundbuch eingetragen.

3.2.4.3 Nutzungsbeschränkung betreffend Einfriedungen

Damit der Wettsteinpark auch in seinem optischen Erscheinungsbild als Ensemble erhalten bleibt, ist es der Käuferin untersagt, das Kaufgrundstück 1073 oder Teile davon (z. B. einzelne Gebäude, Spielplätze usw.) einzuzäunen. Um dies sicherzustellen, wird auf dem Grundstück eine Nutzungsbeschränkung betreffend Einfriedungen jeglicher Art errichtet.

3.3 Parzellierung

3.3.1 Flächenmutation

Die beiden Wettsteinpark-Grundstücke umfassen insgesamt eine Fläche von 14'692 m². Davon waren das gesamte Grundstück 1073 (Brambergstrasse 9) sowie ein kleiner Teil des Grundstücks 1072 (Brambergstrasse 7) im Finanzvermögen eingereiht. Die Restfläche des Grundstücks 1072, Stadtgärtnerei und Wettsteinpark, waren im Verwaltungsvermögen eingereiht, wobei der eigentliche Wettsteinpark zusätzlich als öffentliche Anlage ausgeschieden war. Aufgrund des Siegerprojekts wurde durch das GIS-Dienstleistungszentrum eine Flächenmutation vorgenommen, woraus neue Grundstücksflächen entstanden. Nämlich das Verkaufsgrundstück 1073 mit einer neuen Fläche von 5'810 m² und das bei der Stadt verbleibende Wettsteinpark-Grundstück 1072 mit einer neuen Fläche von 8'882 m². Dieses Grundstück verbleibt auch in Zukunft als öffentliche Anlage im städtischen Verwaltungsvermögen.

3.4 Buchgewinn

Die sich im Finanzvermögen befindlichen Kaufgrundstücke (1073 und Anteil 1072) sind in der Bilanz per 31. Dezember 2008 mit einem Buchwert von Fr. 656'169.– enthalten. Bei einem Verkaufspreis von Fr. 5'530'000.– und nach Abzug aller anfallenden Verkaufskosten und Gebühren (Mutation, Notar, Grundbuch usw.) sowie der Vorbereitungs- und Wettbewerbskosten in der Höhe von zirka Fr. 150'000.– ergibt sich somit ein Buchgewinn von zirka Fr. 4'700'000.–. Dieser Buchgewinn ist vollumfänglich für die Realisierung des Neubaus der Stadtgärtnerei im Ried (Gemeinde Ebikon) vorgesehen.

3.5 Zuständigkeit

Vorliegend wird eine Grundstücksveräußerung im Wert von Fr. 5'530'000.– vorgenommen. Nachdem dieses Geschäft den Betrag von Fr. 1'000'000.– übersteigt, unterliegt es gemäss Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2 in Verbindung mit Art. 68 Ziff. 2 lit. b der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 dem fakultativen Referendum.

4 Teil D: Attraktivierung Parkgelände Wettsteinpark

4.1 Ausgangslage

4.1.1 Die Vergangenheit

Das Gebiet Geissmatt/Bramberg blieb lange Zeit von der städtebaulichen Expansion verschont, welche die Stadt nach 1850 erfuhr. Das Gelände ausserhalb der Museggmauer wurde weitgehend für landwirtschaftliche Zwecke verwendet. 1875 erwarb der Kunst- und Handlungsgärtner Damian Wettstein eine 12'685 m² grosse Liegenschaft an der eben im Bau befindlichen Brambergstrasse. Bereits 1876 erhielt Damian Wettstein von der Stadt die Erlaubnis, auf

seinem Grundstück ein Wohnhaus, Treibhaus und Ökonomiegebäude zu errichten. Die Gärtnerei Wettstein entwickelte sich zu einer renommierten Kunst- und Handelsgärtnerei, die damals noch üblichen Hotelgärtner mit exotischen Blumen, Palmen und Koniferen belieferte. Auch als Blumenzüchter machte sich Damian Wettstein einen Namen. 1893 starb er. Die Liegenschaft hatte er bereits vorher seinem Sohn Wilhelm überschrieben.

1906 starb Wilhelm Wettstein im Alter von 53 Jahren. Seine 4 Kinder verzichteten zugunsten ihrer Mutter auf das Erbe. Frau Ida Wettstein verkaufte die Villa Wilhelma (Haus Brambergstrasse 7), die Gewächshausbauten und die Ökonomiegebäude mitsamt dem heutigen Parkgelände der Stadt Luzern für den Betrieb einer Stadtgärtnerei.

4.1.2 Die Gegenwart

Das Gelände der ehemaligen Liegenschaft Wettstein teilt sich in vier Bereiche. Der Eingangsbereich an der Brambergstrasse ist mit einem stilvollen Gittertor markiert. Eintretende Besucher befinden sich als Erstes im herrschaftlichen und repräsentativen Parkteil. Dieser Teil wurde seit der Gründungszeit nur unwesentlich verändert, einzelne Bäume stammen aus der Zeit Wettsteins. Ein Rundweg aus Kies prägt zusammen mit dem alten Baumbestand die Stimmung in diesem Bereich links des Eingangstores.

Der im Bebauungsplan als Grünzone ausgeschiedene landschaftliche Bereich erstreckt sich anschliessend an den Eingangsbereich in südlicher Richtung bis hinunter zum Spielplatz im südwestlichen Parkteil. Die Erschliessung erfolgt durch einen der Topografie folgenden Weg, welcher zu drei horizontalen, unterschiedlich genutzten und gestalteten Bereichen führt. Die unterste Ebene ist heute mit einem Kinderspielplatz gestaltet. Der dichte, alte Baumbestand, insbesondere die grösseren Scheinzypressen, prägen diesen Parkteil.

Die oberen zwei Ebenen sind durch die 1974 erstellte unterirdische Zivilschutzanlage mit oberirdischen Garagenaufbauten verunstaltet. Der ursprüngliche Zustand ist hier kaum mehr zu erkennen oder zu eruieren. Einzelne Wegfragmente oder Bäume lassen darauf schliessen, dass die Geländestruktur auf ein ursprüngliches Konzept zurückzuführen ist.

Ein dritter Parkbereich wird durch die Stadtgärtnerei beansprucht. Dieser Bereich mit Ökonomiegebäuden, Gewächshausbauten und Kastenanlagen sowie der Villa Wilhelma (Brambergstrasse 7) ist im Bebauungsplan als Zone für öffentliche Zwecke ausgeschieden und beansprucht einen grossen Teil der Liegenschaft. Zusammen mit den Garagenbauten auf der Zivilschutzanlage und dem Vorplatz beansprucht die Stadtgärtnerei rund ein Drittel der gesamten Parkfläche (ungefähr 4'200 m² von 12'700 m²). Die Atmosphäre ist durch die Tätigkeiten der Stadtgärtnerei bestimmt und hat für den Besucher keinen öffentlichen Charakter, was die Zweiteilung des Parks verstärkt. Aussergewöhnlich erscheint das Palmenhaus, welches bereits zu Zeiten Wettsteins bestand, 1935 aber neu gebaut wurde. Andere Bauten sind zwar ebenfalls älter, stammen allerdings nicht aus den Zeiten Wettsteins. Die Anordnung und die landschaftliche Eingliederung erscheinen teilweise mehr zufällig (Erdlager, Einzelgaragen als Geräteraum), denn geplant.

Neben der Villa Wilhelma steht auch die Villa Friedheim (Haus Brambergstrasse 9) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Park, sodass sie einen unmittelbaren Bezug zur Parkanlage dokumentiert, obwohl sie durch Mauern und Hecken vom Park getrennt ist. Eine um das Haus führende Terrassierung verweist auf eine ursprüngliche Konzeption. Die Situation ist jedoch privatisiert, der Garten wurde offensichtlich über Jahre immer wieder verändert.

Gartendenkmalpflegerische Bewertung

Es gibt nur wenige gartendenkmalpflegerisch relevante Daten über den Wettsteinpark, mit denen der Schutzwert der Parkanlage bestimmt werden kann. Dies zeigt das Unterlagenstudium unter anderem im Institut für Geschichte und Theorie der Landschaftsarchitektur in Rapperswil, im Stadtarchiv Luzern sowie in der Zentral- und Hochschulbibliothek. Aufgrund der spärlichen Unterlagen bleiben viele Lücken betreffend der Arbeiten von Damian und Wilhelm Wettstein sowie der Entstehungsgeschichte des Parks. So sind auch die Namen Wettstein weitgehend unbekannt und werden im Institut für Geschichte und Theorie der Landschaftsarchitektur nicht aufgeführt. Es bleibt abzuwarten, ob mit der Diskussion in der Öffentlichkeit eventuell weitere Quellen bekannt werden und die Geschichte des Parks ergänzt werden kann.

Damian und Wilhelm Wettstein waren hervorragende Pflanzenkenner und Gärtner mit einem guten Sinn für ökonomische Belange. Die Wahl des Grundstücks und die Eröffnung der Kunst- und Handelsgärtnerei unter Einbezug der Parkanlage waren visionär. Die Familien Wettstein experimentierten mit exotischen Pflanzen zu einer Zeit, in der das Interesse an fremdländischen Pflanzen in Europa wuchs. Sicher auch deshalb stammen verschiedene Bäume mit grosser Wahrscheinlichkeit aus der Entstehungszeit des Parks. Der Baumbestand, die heutige Topografie, die teilweise geschwungene Wegführung sowie Wegefassungen und Treppenfragmente weisen darauf hin, dass die Anlage im landschaftlichen Stil gestaltet wurde.

Inwieweit die verschiedenen Ausbautetappen der Stadtgärtnerei die ursprüngliche Ausdehnung des Parks veränderten, lässt sich nicht mehr genau eruieren. Sicher ist, dass sich die Produktionsbauten bereits zu Zeiten Wettsteins am ungefähr gleichen Ort südlich der Villa Wilhelma befanden. Fakt ist aber auch, dass die Parkgestaltung durch die 1974 erstellten Zivilschutzbauten mit den oberirdischen Garagenbauten negativ beeinträchtigt wurde.

So liegt der Wert der heutigen Parkanlage weniger in raffinierten gartenarchitektonischen Details, sondern mehr in den Visionen der Familien Wettstein. Die Idee der Verbindung von ökonomischen Interessen und öffentlichem Freiraum zeichnet die Liegenschaft bis heute gegenüber dem angrenzenden Umfeld aus. Zuerst war sie eine kultivierte Insel im landwirtschaftlichen Umfeld, später wurde der Park zum öffentlichen Quartier-Erholungsraum. Dieser Umstand verhinderte die Überbauung des Geländes und ermöglichte die partielle Klassifizierung der Liegenschaft als Grünzone einerseits und als Zone für öffentliche Zwecke andererseits.

4.1.3 Die Zukunft

Mit der vorliegenden Umzonung, dem Verkauf des neuen Grundstücks und dem Bau von zwei gleichartigen monolithischen Baukörpern verändert sich das Parkbild nachhaltig positiv. Das Haus Brambergstrasse 7 wird abgebrochen. Zusammen mit dem Haus Brambergstrasse 9 bilden die beiden neuen Baukörper ein ausgeprägtes Ensemble. Die Bebauung respektiert die öffentliche Parkfläche in hohem Masse. Die Beeinträchtigung des Parks durch die Ausdehnung der heutigen Stadtgärtnerei wird minimiert. Der gesamte Aussenraum um die beiden Neubauten wird als Parkbestandteil betrachtet.

Wie bereits ausgeführt, stehen für die Umgebungs- und Parkgestaltung rund 2000 m² mehr Parkfläche für die Öffentlichkeit zur Verfügung. Nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem Grundstück 1073 im Wettsteinpark soll deshalb das Parkgelände um die Neubauten sowie das Grundstück 1072 aufgewertet werden. Die Wahrnehmung als öffentlicher Park wird gestärkt. Da der Baumbestand im Park grundsätzlich erhaltens- und schützenswert ist, liegen die Schwerpunkte der Parksanierung in den folgenden Bereichen:

- Umgestaltung des Spielplatzes und verbesserte Anbindung an des Park-Wegsystem.
- Teilweise Erneuerung des Wegsystems.
- Abbruch der oberirdischen Garagenbauten, Abdichten der unterirdischen Zivilschutzbauten, Rückführung dieser Flächen in eine attraktive Parkfläche.
- Partielle Neugestaltung der Pflanzflächen.

Um die landschaftsarchitektonischen Aspekte und die Sensibilität des Ortes gebührend berücksichtigen zu können, soll ein detailliertes Projekt entwickelt werden. Dies unter dem Einbezug jene Landschaftsarchitektin, welcher auch innerhalb des Wettbewerbs durch den Investor verpflichtet wurde. Dabei sind die beiden Grundstücke 1072 und 1073 gemeinsam zu betrachten und zu beplanen.

4.2 Kosten Attraktivierung Parkgestaltung

Während der Investor die Umgebung auf Grundstück 1073 im Rahmen der Neubauten zu erstellen hat, wird die Stadt Luzern für die Aufwertungsmassnahmen auf Grundstück 1072 verantwortlich sein. Für die oben erwähnten Arbeiten müssen deshalb Fr. 560'000.– budgetiert werden.

Gegenüber der ersten Schätzung fällt auf, dass diese Aufwertungsmassnahmen kostengünstiger zu realisieren sind. Abgesehen von den Infrastrukturen im Park ist ein grosser Teil der Fläche mit Bäumen bewachsen. Dieser Baumbestand ist nachhaltig zu schützen. Es ist schon deshalb nicht möglich, grössere Erdverschiebungen oder Terrainveränderungen ausserhalb des künftigen Bebauungsperimeters auszuführen.

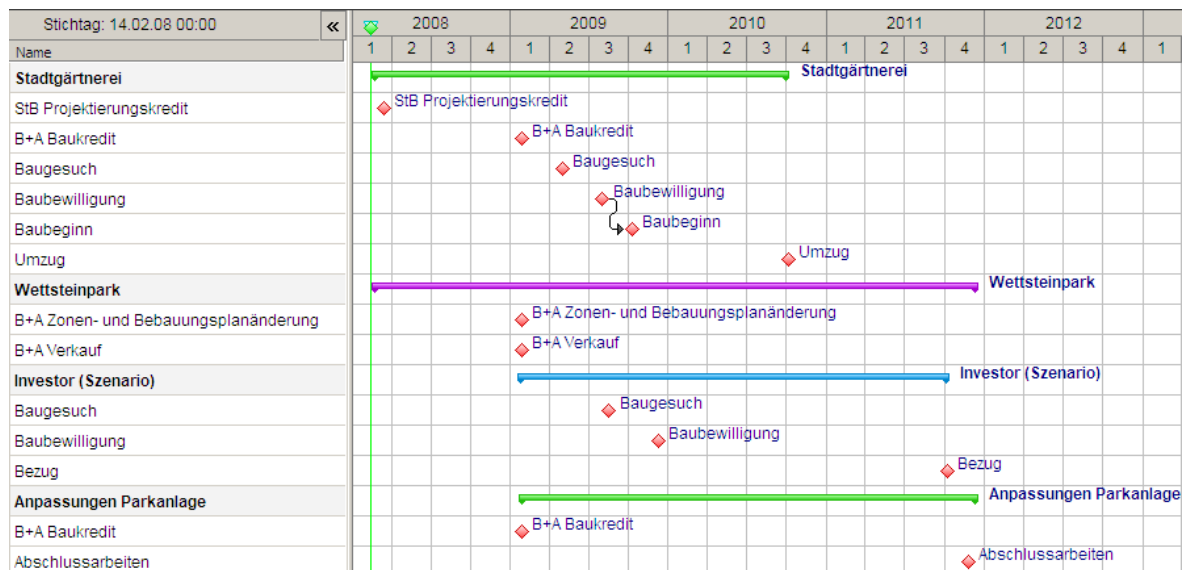
Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Umgestaltung Spielplatz und Anbindung an das Park-Wegsystem	Fr. 115'000.–
Teilweise Erneuerung des Wegsystems im Park	Fr. 95'000.–
Abbruch oberirdischer Garagenbauten, Abdichtungen und Rückführung dieser Flächen in attraktive Parkfläche	Fr. 140'000.–
Abbruch kleinerer Gebäudeteile der Stadtgärtnerei und Rückführung der Flächen in Parkfläche	Fr. 85'000.–
Partielle Neugestaltung der Pflanzflächen	Fr. 65'000.–
Honorare	Fr. 60'000.–
Total Attraktivierung Wettsteinpark	Fr. 560'000.–

5 Termine

Im nachfolgenden Terminplan sind die geplanten und vernetzten Termine der einzelnen Projektschritte dargestellt. Nicht berücksichtigt sind Verzögerungen infolge rechtlicher Auseinandersetzungen. Es handelt sich hierbei also um die Best-Case-Betrachtung.

Der vernetzte terminliche Ablauf wurde nach folgenden Zielsetzungen optimiert: Die Stadtgärtnerei soll produktions- und jahreszeitbedingt idealerweise Ende September 2010 den Betrieb am neuen Standort aufnehmen können. Daraus ergibt sich auch ein realistischer Fertigstellungstermin per Ende September 2011 für die Bebauung Wettsteinpark.



6 Kosten und Finanzierung

Die beiden Projekte „Neue Stadtgärtnerei im Ried“ und „Wohnen im Wettsteinpark“ sind eng miteinander vernetzt, ohne einen direkten rechtlichen Zusammenhang zu haben. Bei den finanziellen Überlegungen jedoch haben diese beiden Projekte sehr wohl starke Zusammenhänge. Schon bei den ersten Überlegungen sprach man von einer Art Kompensationsgeschäft zur Finanzierung der neuen Stadtgärtnerei im Ried mittels Landverkauf im Wettsteinpark (siehe Abschnitt 1.2).

Nach Abschluss der beiden Wettbewerbsverfahren und des vorliegenden Projekts „Neue Stadtgärtnerei im Ried“ können diese Zahlen nun wie folgt aktualisiert werden:

	Ertrag	Aufwand
Verkauf Stadtgärtnerei Areal Wettsteinpark	Fr. 5'530'000.–	
Verkauf Villa Friedheim	enthalten	
Aufwertung Wettsteinpark		Fr. 560'000.–
Neue Stadtgärtnerei Ried (mit Holschnitzelheizung)		Fr. 5'715'000.–
Total	Fr. 5'530'000.–	Fr. 6'275'000.–
Kostendifferenz		Fr. 745'000.–

Die Stadt Luzern erhält somit zu günstigen Bedingungen eine neue und moderne Stadtgärtnerei im Ried. Zudem wird der Wettsteinpark aufgewertet, und es kann hochwertiger Wohnraum geschaffen werden.

7 Entscheidungsablauf

7.1 Allgemeines

Die Verlegung/Auslagerung der Stadtgärtnerei aus dem Wettsteinpark ins Ried ist unabdingbare Voraussetzung für die Umzonung bzw. den Verkauf des Grundstücks 1073 im Wettsteinpark. Hingegen kann der Beschluss, die Stadtgärtnerei auszulagern, unabhängig von den anderen Beschlüssen gefasst werden. In diesem Fall verblieben bei der Stadt Luzern aber die nicht unbeträchtlichen Rückbaukosten der alten Stadtgärtnerei, die in einem späteren Zeitpunkt separat zu kreditieren wären.

Für den Verkauf des Grundstücks 1073 ist die Umzonung des Grundstücks wiederum eine unabdingbare Voraussetzung. Auch die beantragte Investition für die Attraktivierung des Parkgeländes Wettsteinpark steht in einem direkten Zusammenhang mit Umzonung und Verkauf.

Es handelt sich um eine Gesamtlösung auf der Basis eines Investorenwettbewerbs, bei der sich die qualitativen und quantitativen Aspekte wechselseitig bedingen.

7.2 Erläuterung zum Beschlussdispositiv

Das Beschlussdispositiv, welches der Stadtrat dem Grossen Stadtrat vorlegt, sieht folgende Chronologie und Abhängigkeiten der Beschlüsse vor:

7.2.1 Auslagerung bzw. Neubau der Stadtgärtnerei im Ried, Ebikon:

Bei einem Nein entfallen die weiteren Beschlüsse zu Umzonung, Verkauf sowie Attraktivierung Wettsteinpark.

7.2.2 Umzonung und Verkauf des Grundstücks 1073 Wettsteinpark sowie Attraktivierung des Parkgeländes Wettsteinpark:

Bei einem Nein verbleiben die Bauten der alten Stadtgärtnerei im Eigentum der Stadt Luzern und werden, sofern der Neubau Stadtgärtnerei Ried bewilligt wird, auf deren Kosten rückgebaut. Zudem entfällt der entsprechende Landerlös, und das Parkgelände verbleibt im heutigen Zustand.

8 Antrag

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat:

- einen Kredit von Fr. 5'715'000.– für die Verlegung bzw. den Neubau der Stadtgärtnerei mit Holzsnitzelheizung im Ried, Gemeinde Ebikon, zu bewilligen,
- unter Vorbehalt der Zustimmung zur Verlegung bzw. zum Neubau der Stadtgärtnerei im Ried die Einsprachen im Sinne der Erwägungen abzuweisen und die Ergänzung des Zonenplans und des Bebauungsplans B 127 Bramberg / St. Karli in der vorliegenden Form zu beschliessen sowie dem Verkauf des Grundstücks 1073, rechtes Ufer, Wettsteinpark/Brambergstrasse, Grundbuch Luzern-Stadt, an die Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte (GIA), Littau, zuzustimmen und einen Kredit von Fr. 560'000.– für die Attraktivierung des Parkgeländes auf dem weiterhin im Besitz der Stadt Luzern befindlichen Grundstücks 1072 zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen entsprechende Beschlussvorschläge.

Luzern, 10. Dezember 2008

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 47 vom 10. Dezember 2008 betreffend

Neue Stadtgärtnerei Ried Umzonung und Verkauf Grundstück 1073 Aufwertung Wettsteinpark,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 2 und § 63 Abs. 1 und § 69 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2 und 4, Art. 29 Abs. 1 lit. c, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 1, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 Ziff. 2 lit. a und b, Art. 69 lit. a Ziff. 3 und lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. **Neubau Stadtgärtnerei im Ried, Ebikon**
Für den Neubau der Stadtgärtnerei im Ried, Ebikon, mit Holzschnitzelheizung wird ein Kredit von Fr. 5'715'000.– bewilligt. Die Aufwendungen sind dem Projekt I09110.02, Fibukonto 503.06, zu belasten.
- II. **Umzonung und Verkauf Grundstück 1073, Wettsteinpark, und Attraktivierung des Parkgeländes auf Grundstück 1072**
 1. **Umzonung**
 - 1.1 Die Einsprachen 1 und 2 werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Mit den privatrechtlichen Vorbringen werden die Einsprecher 2 an den Zivilrichter verwiesen.
 - 1.2 Die Änderung Z 23 im Zonenplan und B 127-B im Bebauungsplan B 127 Bramberg / St. Karli mit Bauvorschriften wird beschlossen.
 - 1.3 Der Beschluss gemäss Ziffer 1.2 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
 2. **Verkauf**
Dem Verkauf des Grundstücks 1073, rechtes Ufer, Wettsteinpark/Brambergstrasse, Grundbuch Luzern-Stadt, an die Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte (GIA), Littau, wird zugestimmt. Der Ertrag ist dem Projekt I09107.02, Fibukonto 600.01, gutzuschreiben.

3. Attraktivierung Parkgelände Wettsteinpark
Für die Attraktivierung des Parkgeländes auf dem Grundstück 1072 wird ein Kredit von Fr. 560'000.– bewilligt. Die Aufwendungen sind dem Projekt I09107.02, Fibukonto 503.05, zu belasten.
 4. Vorbehalt
Der Beschluss gemäss Ziffer II steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung zum Kredit für den Neubau der Stadtgärtnerei im Ried, Ebikon, gemäss Ziffer I.
- III. Die Beschlüsse gemäss Ziffer I und II unterliegen je einzeln dem fakultativen Referendum.

Luzern, 29. Januar 2009

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Rolf Hilber
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

