



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 18. August 2021 (StB 589)

B+A 25/2021

## **Carparkplatz Rösslimatt Kriens**

**Ausführungskredit provisorischer  
Carparkplatz als temporärer Ersatz  
für den Carparkplatz Inseli**

**Vom Grossen Stadtrat  
mit einer Protokollbemerkung  
beschlossen  
am 28. Oktober 2021.  
(Definitiver Beschluss des Grossen  
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)**

## Bezug zur Gemeindestrategie 2019–2028 und zum Legislaturprogramm 2019–2021

### Strategische Schwerpunkte gemäss Gemeindestrategie

- **Miteinander von Stadt, Agglomeration und ländlichem Raum pflegen**  
Leitsatz: Die Stadt Luzern ist eine innovative und verlässliche Partnerin der Gemeinwesen und Organisationen in Agglomeration, Region, Kanton und darüber hinaus.
- **Attraktiven Wirtschaftsstandort und Tourismusdestination weiterentwickeln**  
Leitsatz: Luzern hat als Wirtschaftsstandort eine grosse Anziehungskraft. Ein breiter Branchenmix und ein hoher Anteil an KMU sind die Basis für eine stabile, krisenresistente Wirtschaftsstruktur. Diese Stärken will die Stadt Luzern für die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts halten und weiterentwickeln.
- **Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum steigern**  
Leitsatz: In der Stadt Luzern sind Strassen, Plätze und Grünräume als attraktive Aufenthalts-, Begegnungs- und Bewegungsräume gestaltet.

### Legislaturgrundsätze und -ziele gemäss Legislaturprogramm

#### Öffentliche Ordnung und Sicherheit

**Legislaturgrundsatz L5** Die Stadt Luzern arbeitet mit den Nachbargemeinden und weiteren Staatsebenen im Hinblick auf eine lebendige und sichere Stadtregion konstruktiv zusammen.

#### Verkehr

**Legislaturziel Z18.2** Die Stadt Luzern zeichnet sich durch eine attraktive Gestaltung der Strassenräume aus.

**Legislaturgrundsatz L19** In Luzern sind alle gern, sicher und zuverlässig unterwegs. Das Verkehrssystem bewältigt die Mobilitätsbedürfnisse flächen- und energieeffizient sowie emissionsarm.

**Legislaturziel Z19.4** Die Stadt Luzern verfügt über konkrete Umsetzungskonzepte zur Optimierung der Parkierung von Zweirädern, Autos und Cars.

#### Umweltschutz und Raumordnung

**Legislaturgrundsatz L20** Die Stadt Luzern und ihre Bewohnerinnen und Bewohner sorgen dafür, dass die Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen erhalten bleiben.

**Legislaturziel Z20.4**

Die urbanen Grünräume werden als attraktive Aufenthalts- und Begegnungsräume gestaltet und betrieben. Die naturnahen Freiräume bleiben sowohl innerhalb wie ausserhalb des Siedlungsraums erhalten, werden aufgewertet und besser vernetzt, die Biodiversität wird gefördert. Die Stadt Luzern ist Grünstadt Schweiz mit Gold-Level.

**Volkswirtschaft****Legislaturgrundsatz L23**

Die Stadt Luzern heisst als Tourismusdestination mit internationaler Ausstrahlung Gäste aus aller Welt willkommen.

**Legislaturziel Z23**

Die Bedürfnisse der Gäste, die Anliegen der Luzerner Bevölkerung und die Interessen von Stadt und Region Luzern sind sorgfältig aufeinander abgestimmt.

**Projektplan**

I414025

Carparkplatz Rösslimatt

## Übersicht

Im September 2017 hat die Luzerner Stimmbevölkerung die Initiative «Lebendiges Inseli statt Blechlawine» angenommen. Die Initiative verlangt die Aufhebung des Carparkplatzes Inseliquai zugunsten einer Erweiterung der dort bestehenden Grünfläche. Die Stadt Luzern ist deshalb gefordert, einen Ersatzstandort zu erstellen und damit die Voraussetzung für ein carfreies Inseli zu schaffen.

Der Stadtrat hat unverzüglich nach der Volksabstimmung die Arbeiten zur Suche eines kurz- bzw. mittelfristigen Ersatzstandortes für den Carparkplatz Inseli aufgenommen. Es standen ursprünglich Areale im Gebiet Ibach und im Gebiet Allmend–Mattenhof–Hinterschlund zur Diskussion. Nach intensiver Prüfung zahlreicher möglicher Standorte erwies sich vorerst das städtische Grundstück Hinterschlund als am besten geeignet. Dessen Konkretisierung und Realisierung wurde aber durch einen Vorstoss aus dem Krienser Stadtparlament gestoppt.

Parallel zur Suche nach einem Ersatzstandort ist zur kurzfristigen Erweiterung des Parkplatzangebots auch der Ausbau der bestehenden Carparkplätze in der Stadt Luzern geprüft worden. Die konkret angestrebte Erweiterung des Carparkplatzes Brüelmoos scheiterte primär am Widerstand der angrenzenden Wohnnutzungen an der Seeburgstrasse.

Durch Vermittlung des Stadtrates von Kriens konnten im Jahr 2020 Verhandlungen mit der Eigentümerin des Areals Rösslimatt auf dem Boden der Stadt Kriens aufgenommen werden. Das Grundstück 46, GB Stadt Kriens, liegt zwischen der Arsenalstrasse und der Autobahn A2 in der Nähe des Autobahnanschlusses Luzern-Kriens. Auf der Fläche kann die gleiche Anzahl an Parkplätzen wie beim bestehenden Carparkplatz Inseli realisiert werden.

Die Bewirtschaftung des Carparkplatzes Rösslimatt erfolgt über eine zentrale Parkuhr. Der Parkplatz wird rund um die Uhr bewirtschaftet und ist in das Parkregime für die Carparkplätze der Stadt Luzern integriert. Analog zu den übrigen, ausserhalb des Zentrumsbereichs der Stadt Luzern liegenden Parkplätzen ist in Anlehnung an das aktuell gültige Reglement eine Gebühr von Fr. 3.–/Std. vorgesehen. Der Carparkplatz Rösslimatt wird auch in das appbasierte Carparkleitsystem «iParkiere Bus» der Stadt Luzern integriert, mit welchem auch die Belegung der Carparkplätze statistisch erhoben wird.

Der Carparkplatz Rösslimatt soll 2023 für eine Dauer von bis zu zehn Jahren in Betrieb genommen werden. Ein entsprechender Nutzungsvertrag wurde mit der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG ausgehandelt. Das Nutzungsentgelt beläuft sich auf jährlich Fr. 132'000.–. Für den Bau des Carparkplatzes Rösslimatt werden mit dem vorliegenden Bericht und Antrag die Zustimmung zum Nutzungsvertrag sowie ein Sonderkredit in der Höhe von 4,64 Mio. Franken beantragt. Der Betrag setzt sich aus den reinen Investitionskosten von 2,52 Mio. Franken für den Bau sowie den auf zehn Jahre aufgerechneten Betriebskosten von 2,12 Mio. Franken zusammen. Es wird angenommen, dass die gesamten Betriebskosten durch die ebenfalls hochgerechneten Einnahmen von insgesamt 2,2 Mio. Franken gedeckt werden.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>6</b>
1.1 Initiative «Lebendiges Inseli statt Blechlawine»	6
1.2 Lösungssuche Carparkierung	6
1.3 Strategieprozess Carregime	7
1.4 Umgestaltung Inseli	8
<b>2 Carparkplatz Rösslimatt</b>	<b>8</b>
2.1 Grundstück und Erschliessung	8
2.2 Projekt «Carparkplatz»	9
2.3 Ausstattung	10
2.4 Nachhaltigkeit	11
2.5 Bewirtschaftung	12
2.6 Genehmigungsverfahren und Kommunikation	13
2.7 Zeitplan Umsetzung	13
<b>3 Vertrag mit der Grundstückseigentümerin</b>	<b>14</b>
<b>4 Übersicht Finanzen und Folgekosten</b>	<b>15</b>
4.1 Investitionskosten	15
4.2 Folgekosten	16
4.2.1 Betriebskosten	16
4.2.2 Einnahmen	16
4.2.3 Kalkulation der Folgekosten	17
4.2.4 Zusammenfassung Folgekosten	17
<b>5 Kreditrecht und zu belastendes Konto</b>	<b>18</b>
<b>6 Politische Würdigung</b>	<b>18</b>
<b>7 Antrag</b>	<b>19</b>
<b>Anhang</b>	
Öffentliche Urkunde betreffend Personaldienstbarkeit (Nutzungsrecht an Parkplatz) mit der Eigentümerin Gebr. Amberg Bauunternehmung AG	

# **Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

## **1 Ausgangslage**

### **1.1 Initiative «Lebendiges Inseli statt Blechlawine»**

2017 hat die Luzerner Stimmbevölkerung die Initiative «Lebendiges Inseli statt Blechlawine» angenommen. Die Initiative verlangt die Aufhebung des Carparkplatzes Inseliquai zugunsten einer Erweiterung der dort bestehenden Grünfläche. Die Stadt Luzern ist deshalb gefordert, einen Ersatzstandort für die Carparkplätze zu erstellen und damit die Voraussetzung für ein carfreies Inseli zu schaffen.

Ein Monitoring hatte 2017 gezeigt, dass rund zwei Drittel aller Cars am Inseli diesen Standort nur zur Zwischenparkierung nutzen. Aus Sicht des Stadtrates war somit klar, dass diese Carparkplätze zur temporären Abstellung ausserhalb des Zentrums angeordnet werden können. Das hat allerdings zur Folge, dass zusätzliche Fahrten zwischen den Halteplätzen, an welchen die Reisenden ein- und aussteigen, und den eigentlichen Abstellplätzen verursacht werden.

Bereits im Abstimmungskampf hat der Stadtrat versprochen, dass er die heute am Inseli vorhandenen sechs Anhalteplätze für Cars in diesem Raum erhalten werde. Diese dienen einerseits den benachbarten Betrieben KKL und SGV. Andererseits werden diese für Zwischenstopps durch konzessionierte Fernbuslinien und Schweizer Busunternehmen für Fahrten ab und nach Luzern angefahren.

### **1.2 Lösungssuche Carparkierung**

Voraussetzung dafür, dass der Carparkplatz Inseli umgestaltet oder darauf eine Zwischennutzung vorgesehen werden kann, ist die Realisierung einer Ersatzlösung für die Carparkierung. Hierzu hat der Stadtrat unverzüglich nach der Volksabstimmung im September 2017 die Arbeiten zur Suche eines kurz- bzw. mittelfristigen Ersatzstandortes aufgenommen. Eine langfristige Lösung für die Carparkierung wird mit dem Strategieprozess Carregime angestrebt (vgl. Kap. 1.3). Es standen ursprünglich Areale im Gebiet Ibach und im Gebiet Allmend–Mattenhof–Hinterschlund zur Diskussion. Nachdem sich das Areal im Besitz des Gemeindeverbandes REAL wegen Eigenbedarfs als nicht machbar herausgestellt hatte, gingen die Bestrebungen für einen Ersatzparkplatz in Richtung der verkehrstechnisch günstiger gelegenen Areale im Raum Allmend–Mattenhof–Hinterschlund. Nach intensiver Prüfung zahlreicher möglicher Standorte erwies sich vorerst das städtische Grundstück Hinterschlund als am besten geeignet.

In Absprache mit dem Stadtrat von Kriens, welcher sich die Nutzung dieses Areals als Carparkplatz für eine zeitlich beschränkte Zwischennutzung vorstellen konnte, wurde ein Vorprojekt erarbeitet. Dessen Konkretisierung und Realisierung wurde in der Folge durch einen Vorstoss aus dem Krienser Stadtparlament gestoppt, in welchem eine höherwertige Nutzung des Grundstücks und deshalb die Ablehnung der Carparkierung auf dem Grundstück Hinterschlund gefordert wurden. Die Stadt Luzern hat sich daraufhin entschieden, die Planungen zur Carparkierung im Hinterschlund als Zwischennutzung abzuberechnen.

Parallel zur Suche nach einem Ersatzstandort für den Carparkplatz Inseli ist zur Erweiterung des Parkplatzangebots auch der Ausbau der bestehenden Carparkierungen in der Stadt Luzern geprüft worden. So war vorgesehen, die Zahl der Carparkplätze auf dem Parkplatz Brüelmoos an der Seeburgstrasse zulasten der bestehenden Autoparkierung um rund 20 Parkplätze zu erweitern. Dieses Vorhaben scheiterte primär am Widerstand der angrenzenden Wohnnutzungen an der Seeburgstrasse. Zudem bestanden Zweifel daran, ob die Erweiterung des Carparkplatzes zonenkonform wäre.

Daraufhin wurde seitens der Stadt Luzern weiter nach einem Ersatzstandort gesucht. Durch die Vermittlung des Stadtrates von Kriens konnten im Jahr 2020 stattdessen Verhandlungen mit der Eigentümerin des Areals Rösslimatt auf dem Boden der Stadt Kriens aufgenommen werden. Die Grundstücksfläche gehört der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG, mit welcher die Nutzung des Grundstücks als temporärer Carparkplatz vertraglich vereinbart werden konnte.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag soll die Zustimmung zum Vertrag und zum Sonderkredit für die Erstellung des Carparkplatzes beantragt werden.

### **1.3 Strategieprozess Carregime**

Nachdem Lösungsmöglichkeiten für die Carparkierung in der Stadt Luzern in der Vergangenheit immer wieder an den kontroversen politischen Diskussionen gescheitert waren, hat sich der Stadtrat 2018 dazu entschieden, für eine langfristige Lösung der Carparkierung in der Stadt Luzern einen «Strategieprozess Carregime» zu lancieren. Nach der gemeinsamen Analysephase mit dem Strategieprozess «Vision Tourismus Luzern 2030», deren Ergebnisse dem Parlament mit dem B+A 22/2019 vom 28. August 2019: «Tourismus und Carregime» zur Kenntnis gebracht wurden, sollten dabei in einer ersten Phase unabhängig von konkreten Lösungen in einem partizipativen Prozess die Zielsetzungen für ein künftiges Carregime erarbeitet werden. Erst in der anschliessenden zweiten Phase sollten konkrete Lösungsideen anhand der Zielsetzungen bewertet und daraus das künftige Carregime abgeleitet werden.

Die Arbeiten am Strategieprozess Carregime sind in Gang. Die erste Phase zur Definition der Zielsetzungen konnte im Frühjahr 2021 abgeschlossen werden. Anschliessend folgte die Bewertung der verschiedenen Lösungsideen. Die aus der Bewertung resultierenden Bestvarianten für die Carparkierung werden anschliessend, in Abstimmung mit der im parallel laufenden Strategieprozess

erarbeiteten «Vision Tourismus Luzern 2030» zum künftigen Carregime für die Stadt Luzern, weiterentwickelt. Die Ergebnisse dieser Arbeiten werden dem Stadtparlament im ersten Halbjahr 2022 vorgelegt.

## **1.4 Umgestaltung Inseli**

Neben der Suche nach einem geeigneten Ersatzstandort für den Carparkplatz sind auch die Arbeiten zur Neugestaltung des Inselis als Teil des linken Seeufers vorangetrieben worden. Im Rahmen der Testplanung «Linkes Seeufer» wurde die gesamte Uferlinie zwischen KKL und dem Tribschenhorn, inklusive der angrenzenden Siedlungsgebiete Inseliquai und Alpenquai, auf deren Aufwertungspotenzial als Freizeit- und Naherholungsgebiet überprüft. Die Arbeiten sind im Entwicklungskonzept linkes Seeufer (vgl. B+A 18/2021 vom 2. Juni 2021: «Entwicklungskonzept für das linke Seeufer und das Gebiet Tribschen II») zusammengefasst. In den kommenden Monaten wird zunächst eine Machbarkeitsstudie ausgelöst, welche die vielfältigen Anforderungen, die an den Raum Inseli gestellt werden, vertieft überprüft und den Spielraum aufzeigen soll. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden Ende 2021 vorliegen. Dann wird auch der Stadtrat über das weitere Vorgehen befinden.

## **2 Carparkplatz Rösslimatt**

### **2.1 Grundstück und Erschliessung**

Durch Vermittlung des Stadtrates von Kriens konnten im Jahr 2020 Verhandlungen mit der Eigentümerin Gebr. Amberg Bauunternehmung AG des Areals Rösslimatt, Grundstück 46, GB Stadt Kriens, aufgenommen werden.

Das Grundstück liegt zwischen der Arsenalstrasse und der Autobahn A2 gegenüber dem Kultur- und Musikzentrum Südpol. Es liegt zudem in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss Luzern-Kriens und wird von diesem aus über die Eichwil- und die Arsenalstrasse erschlossen.

Das Grundstück weist eine Fläche von 4'828 m<sup>2</sup> auf und liegt in der Arbeitszone. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit zwei ungenutzte landwirtschaftliche Gebäude, welche im Rahmen der Baumassnahme abgerissen werden sollen.

Die im Umfeld vorhandenen Baugrunduntersuchungen zeigen, dass die geplante Nutzung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich ist. Da die Tragfähigkeit des Baugrunds aber sehr gering ist, sind weiterführende Massnahmen zur Verbesserung der Belastbarkeit und zur Sicherstellung der Aufnahme der vorgesehenen Verkehrslast notwendig. Darüber hinaus weist der Aushub in Teilbereichen eine leichte Verschmutzung auf. Die Versickerungsfähigkeit wurde zudem als sehr schlecht beurteilt.

Da ein Teil des Grundstücks hinter der Nationalstrassenbaulinie und im Bereich des temporär ausgewiesenen Landerwerbs (ausserhalb der eigentlichen Baulinie) für das Nationalstrassenprojekt «Bypass Luzern» liegt, braucht die Stadt Luzern zu dessen Nutzung das Einverständnis des Bundesamtes für Strassen (ASTRA). Demnach besteht seitens des Bundes eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (ÖREB) für einen Teilbereich des Grundstücks. Die Zusage zur Nutzung dieser Flächen durch den Carparkplatz liegt dem Tiefbauamt vor. Das ASTRA plant jedoch nach Inbetriebnahme des Carparkplatzes in Teilbereichen die Verlegung von mehreren Werkleitungen. Die Zusage seitens des ASTRA beinhaltet dazu die Auflage, dass die geplanten Werkleitungen ohne negative Einschränkungen für das ASTRA erstellt werden können. Auf Grundlage der geplanten und optimierten Ausführung des Carparkplatzes ist allerdings nicht mit einer wesentlichen Überschneidung der Projekte zu rechnen.



Abb. 1: Areal Rösslimatt, GS 46, Stadt Kriens (Quelle: [www.geo.admin.ch](http://www.geo.admin.ch))

## 2.2 Projekt «Carparkplatz»

Zusammen mit dem Ingenieurbüro SNZ hat das Tiefbauamt ein Vorprojekt für den Carparkplatz auf diesem Grundstück erarbeitet. Aufgrund der Schnittstelle mit der Nationalstrassenbaulinie und der temporären Landbeanspruchung sowie der weiterführenden Optimierung der Planung wurde das Vorprojekt weiter ausgearbeitet und präzisiert. Es zeigt sich, dass unter optimiertem Kosten-Nutzen-Verhältnis insgesamt 28 Carparkplätze zur Zwischenparkierung wie beim Carparkplatz Inseli realisiert werden können. Der Ein- und Ausstieg der Fahrgäste soll weiterhin im innerstädtischen Bereich an den entsprechenden Anhalteplätzen erfolgen. Der Parkplatz wird über eine separate Zufahrt am Südrand des Grundstücks erschlossen, die Wegfahrt liegt im Norden des Grundstücks.

Die Carparkplätze sind in zwei Reihen «West» und «Ost» aufgeteilt und als Schrägparkplätze angeordnet. Die Fahrgasse zwischen den Parkplatzreihen dient gleichzeitig als Manövrierebereich bei der Ausfahrt der Cars aus den Parkplätzen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht direkt in den Untergrund versickern. Auf Grundlage der Baugrunduntersuchung wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds allgemein als sehr schlecht bewertet. Demnach muss das Niederschlagswasser auf der gesamten baulichen Anlage gesammelt und in die nahe gelegenen Kanalisation der Stadt Kriens eingeleitet werden.

Aufgrund der beschränkten Nutzungsdauer von bis zu zehn Jahren wird der Oberbau der Parkplätze als Chaussierung, d. h. mit Schotter, ausgeführt. Trotz der voraussichtlich höheren Betriebskosten gegenüber anderen Ausführungsarten wird hierdurch insgesamt eine Kostenersparnis erzielt. Die Fahrbahn wird dagegen mit einem Asphaltbelag ausgeführt, da die auftretenden Kräfte auf die Fahrbahn infolge der manövrierenden Cars zu einem unverhältnismässig hohen Verschleiss und zu Löchern in einer Chaussierung führen würden.

Aus der nachstehenden Abbildung kann die Planung der Carparkierungsanlage entnommen werden.

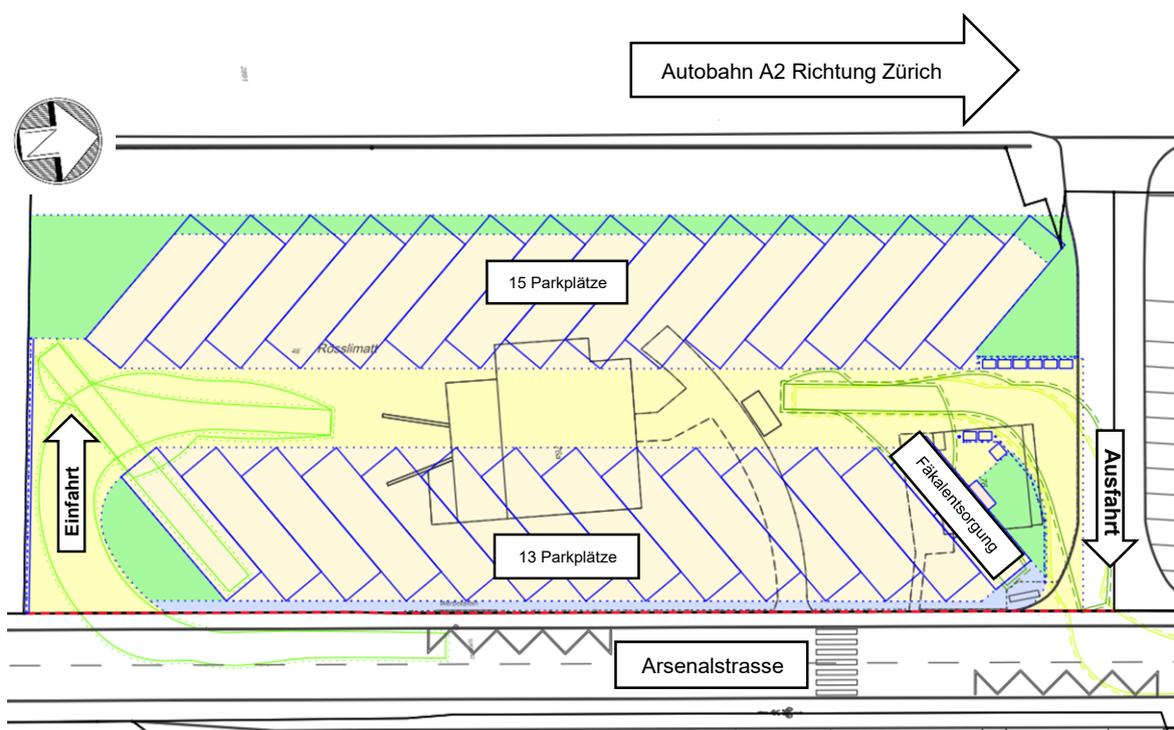


Abb. 2: Projekt «Carparkplatz» – Situationsplan

### 2.3 Ausstattung

Bei der Einfahrt zum Carparkplatz kann aufgrund der geringen Platzverhältnisse keine Schrankenanlage vorgesehen werden. Bei gleichzeitiger Einfahrt von mehreren Cars würde sich sonst ggf. ein Rückstau in die Arsenalstrasse einstellen. Somit wäre lediglich eine Ausfahrtschranke mit einer Kameraüberwachung zur Erfassung der Standzeiten möglich. Diese Variante würde voraussichtlich dazu führen, dass die Cars aus der Einfahrt wieder ausfahren. Die Überwachung mit zusätzlichen Kamerasystemen wird als unverhältnismässig beurteilt und stellt keine gängige Praxis dar. Es liegen diesbezüglich keine Erfahrungswerte vor. Wie bei den anderen Carparkplätzen der Stadt Luzern wird auch hier eine zentrale Parkuhr für die Bewirtschaftung vorgesehen (vgl. Kapitel 2.5).

Auf dem Carparkplatz wird eine Entsorgungsstation zur Entleerung der Fäkaltanks der Reiseautos erstellt. Dabei handelt es sich wie beim Carparkplatz Brüelmoos um einen Einlaufschacht und um eine Frischwasserversorgungsstation mit einer Vorrichtung zur Säuberung der Ablassfläche. Diese Einrichtung soll eine illegale Entsorgung der Fäkalien verhindern und führt gleichzeitig zu einer allgemeinen Aufwertung des Parkplatzes durch die Erhöhung des Angebots. Der Carparkplatz Inseli weist im Vergleich dazu keine derartige Einrichtung auf.

Die Errichtung eines Waschplatzes wird aufgrund der hohen Kosten als unverhältnismässig bewertet, da durch die Umweltschutzbestimmungen umfangreiche bauliche Massnahmen notwendig werden. Zudem ist die Kapazität eines Waschplatzes aufgrund der langen Dauer eines einzelnen Waschvorgangs sehr begrenzt. Somit stellt diese Einrichtung keinen wirklichen Attraktivitätsgewinn dar.

Auf dem Gelände soll zudem eine WC-Anlage erstellt werden. Hierzu wird ein Sanitärcontainer errichtet, welcher einen Anschluss an die örtlich gebundene Kanalisation aufweist.

## **2.4 Nachhaltigkeit**

Im Rahmen der temporären Nutzung des Carparkplatzes wurden neben den ökonomischen Zielen auch ökologische Gesichtspunkte beurteilt. Aufgrund der temporären Nutzung ist somit die gesamte Auslegung des Carparkplatzes auch im Hinblick auf den «ökologischen Fussabdruck» bewertet worden. Demnach wurden der Landverbrauch und der Materialeinsatz so gering wie möglich gehalten, um möglichst viel Grünfläche zu erhalten und gleichzeitig den energetischen Aufwand beim Herstellungsprozess der Baumaterialien zu minimieren. Die Anlage wird demnach konsequent auf eine Betriebszeit von bis zu zehn Jahren ausgelegt.

Dabei wird die asphaltierte Fahrbahn aus Recyclingbelag hergestellt. Zudem wurden der Aufbau und der Einsatz der Materialien des gesamten Carparkplatzes so gewählt, dass die Fundations- sowie die Drainage-Schicht wiederverwertet werden können. Somit kann ein nachhaltigerer Materialeinsatz im Hinblick auf die weiterführende Nutzung sichergestellt werden.

Auf Grundlage der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass der Untergrund grundsätzlich eine sehr schlechte Versickerungsfähigkeit aufweist. Dennoch wird im Bereich der Parkplätze ein versickerungsfähiger Aufbau mittels Chaussierung hergestellt. Somit kann zumindest zu einem gewissen Anteil das Regenwasser zurückgehalten und wieder auf natürliche Weise der Umgebung zurückgeführt werden. Darüber hinaus ist für die Herstellung der Chaussierung der Energieeinsatz deutlich geringer als bei alternativen Asphalt-, Betonstein- oder Betonbelägen.

## 2.5 Bewirtschaftung

Wie bei den anderen Carparkplätzen der Stadt Luzern erfolgt die Bewirtschaftung des Carparkplatzes Rösslimatt über eine zentrale Parkuhr. Der Parkplatz wird rund um die Uhr betrieben und ist in das Parkregime für die Carparkplätze der Stadt Luzern integriert. Für die Sicherstellung der Zahlung der Parkplatzgebühren werden Kontrollen durchgeführt. Da der Carparkplatz nicht auf öffentlichem Grund liegt, kann die Ticketkontrolle grundsätzlich nicht durch die Luzerner Polizei erfolgen. Allgemein muss sichergestellt werden, dass eine ausreichende Anzahl an Kontrollen durchgeführt werden. Hierzu werden zirka zwei Kontrollen pro Tag vorgesehen. Durch einen Abgleich der durch automatische Sensoren erfassten Belegungszahlen und der effektiven Einnahmen kann die tatsächliche Zahlungsmoral überprüft werden. Bei Bedarf kann somit eine Anpassung der Kontrollintervalle vorgenommen werden. Eine detailliertere Auswertung in Sinne einer Echtzeitanalyse wäre technisch und wirtschaftlich mit einem erheblichen Mehraufwand verbunden und übersteigt den jetzt vorgesehenen Aufwand für die Kontrollen deutlich.

Die baulichen Anlagen des Carparkplatzes Rösslimatt sind Teil des öffentlichen Vermögens der Stadt Luzern und werden auf einem privaten Grundstück errichtet. Dabei befindet sich die Grundstücksfläche auf dem Boden der Stadt Kriens. Dies schliesst hoheitliches Handeln der Stadt Luzern aus. Das Reglement über die Gebühren für das zeitlich beschränkte Parkieren vom 16. November 1995 bzw. das ab dem 1. September geltende Reglement vom 12. November 2020 (Parkgebührenreglement; sRSL 6.3.1.1.3) bezieht sich auf Parkplätze, welche auf dem öffentlichen Grund liegen. Somit hat das Reglement keine Gültigkeit für den Carparkplatz Rösslimatt. Für die Erhebung der Gebühren ist demnach eine Verordnung notwendig. Das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip sind dabei einzuhalten (§ 12 Abs. 1 Gebührengesetz vom 14. September 1993 [GebG; SRL Nr. 680]).

Analog zu den übrigen ausserhalb des Zentrumsbereichs der Stadt Luzern liegenden Parkplätzen ist derzeit eine Gebühr von Fr. 3.–/Std. vorgesehen. Der Carparkplatz Rösslimatt wird auch in das appbasierte Carparkleitsystem «iParkiere Bus» der Stadt Luzern integriert, mit welchem die Chauffeure zum jeweils bestmöglichen Parkplatz geleitet werden und auch die statistische Belegung der Carparkplätze erhoben wird. Hierfür werden die Parkplätze mit Bodensensoren ausgestattet.

An dieser Stelle muss festgehalten werden, dass die vorgesehene Parkplatzgebühr nicht losgelöst vom Carregime für die ganze Stadt Luzern ist und beispielsweise nur auf die Rückerstattung der Investitionskosten des Carparkplatzes ausgelegt werden kann. Klar ist, dass auf Basis der Ergebnisse des Strategieprozesses Carregime auch die Anhalte- und Parkgebühren für Cars überarbeitet werden müssen und somit das Parkgebührenreglement anzupassen ist. Demnach könnten sich auch im Rahmen der Änderungen des Parkgebührenreglements die Gebühren für den neuen Carparkplatz Rösslimatt ändern. Zudem soll für die Anhalte- und Parkplätze mit Massnahmen wie z. B. einem Slotmanagement oder tageszeitlich unterschiedlichen Tarifen eine geordnete und optimierte Nutzung ermöglicht werden. Diese Überarbeitungen und Neuerungen erfolgen in enger Abstimmung mit der «Vision Tourismus Luzern 2030».

Das Resultat des Strategieprozesses Carregime und parallel dazu auch die Anpassung des Parkgebührenreglements wird per Ende 2021 erwartet und soll dem Parlament im ersten Halbjahr 2022

vorgelegt werden. Da der Carparkplatz Rösslimatt voraussichtlich ab 2023 in Betrieb genommen wird, wird er somit ab dem ersten Tag mit dem künftigen Tarifsysteem bewirtschaftet werden.

## 2.6 Genehmigungsverfahren und Kommunikation

Bis zur Realisierung des Carparkplatzes Rösslimatt sind die folgenden Verfahrensschritte zu durchlaufen:

- Erteilen der Bewilligung des ASTRA zur Nutzung der Flächen hinter der Nationalstrassenbau-  
linie und im Bereich des temporär ausgewiesenen Landerwerbs (ausserhalb der Baulinie) für  
das Nationalstrassenprojekt «Bypass Luzern» (liegt bereits vor)
- Unterzeichnung der öffentlichen Urkunde zur Personaldienstbarkeit (Nutzungsrecht an Park-  
platz) mit Gebr. Amberg Bauunternehmung AG (vgl. Anhang)
- Zustimmung zur vorgenannten öffentlichen Urkunde und Genehmigung des Sonderkredits zur  
Erstellung und zum Betrieb des Carparkplatzes Rösslimatt durch den Grosse Stadtrat von  
Luzern (Bestandteil des vorliegenden Berichtes und Antrages)
- Erteilen der Baubewilligung der Stadt Kriens

## 2.7 Zeitplan Umsetzung

Der Zeitplan für die Realisierung des Bauprojekts «Carparkplatz Rösslimatt» sieht vorbehältlich der Bewilligungen die in der Tabelle 1 aufgelisteten Arbeitsschritte vor. Zur Beschleunigung der Umset-  
zung des Projekts wird das Ausführungsprojekt parallel zum Baugesuch bei der Stadt Kriens erar-  
beitet. Die Ausschreibung des Baumeisters erfolgt im Anschluss an das Ausführungsprojekt. Durch  
diese Prozessabfolge kann eine deutliche Zeitersparnis erzielt werden, und gleichzeitig wird die  
Kostensicherheit durch eine vorherige Präzisierung des Projektumfangs erhöht.

Carparkierung Rösslimatt	2021												2022											
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
<b>Bauprojekt</b>																								
Technischer Bericht																								
<b>Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt</b>																								
Technischer Bericht																								
B+A (Finanzierung Realisierung)																								
Baugesuch (Stadt Kriens)																								
<b>Ausschreibung</b>																								
Ausschreibung Baumeister																								
<b>Realisierung</b>																								
Ausführungsprojekt																								
Ausführung																								

Tabelle 1: Übersicht Terminplanung

Der Bauablauf ist in der laufenden Ausführungsprojektierung sowie nach der Unternehmerbeschaf-  
fung weiter zu optimieren und zu präzisieren.

### 3 Vertrag mit der Grundstückseigentümerin

Basis für die Realisierung des Carparkplatzes Rösslimatt ist der Vertrag mit der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG, mit welchem der Stadt Luzern das Recht eingeräumt wird, auf dem Grundstück 46, GB Stadt Kriens, einen Carparkplatz zu erstellen und zu nutzen. Die wesentlichsten Vertragspunkte werden nachstehend aufgeführt. Der gesamte Dienstbarkeitsvertrag ist im Anhang ersichtlich.

#### **Vertragsdauer:**

Das Nutzungsrecht am Parkplatz wird längstens bis 31. Dezember 2032 (zehn Jahre) eingeräumt.

#### **Recht auf vorzeitige Kündigung:**

Die Gebr. Amberg Bauunternehmung AG kann den Vertrag frühestens per 30. Juni 2029 vorzeitig kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt zwölf Monate.

#### **Vergütung:**

Die Vergütung beträgt Fr. 132'000.– pro Jahr, zahlbar in monatlichen Raten von Fr. 11'000.–. Die Vergütung wird jährlich an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die Vergütung ist ab dem 1. Tag der Inbetriebnahme des Carparkplatzes, spätestens jedoch ab dem 1. April 2023 geschuldet.

#### **Rückvergütung durch die Gebr. Amberg Bauunternehmung AG im Fall einer vorzeitigen Kündigung:**

Kündigt die Gebr. Amberg Bauunternehmung AG den Vertrag vorzeitig, schuldet diese der Stadt Luzern folgende Rückvergütungen:

▪ Kündigung per 30. Juni 2029 (nach rund 6 ½ Jahren)	Fr. 180'000.–
▪ Kündigung per 31. Dezember 2029 (nach rund 7 Jahren)	Fr. 160'000.–
▪ Kündigung per 31. Dezember 2030 (nach rund 8 Jahren)	Fr. 120'000.–
▪ Kündigung per 31. Dezember 2031 (nach rund 9 Jahren)	Fr. 80'000.–

Die gesamten Rückbaukosten für den Carparkplatz müssen von der Stadt Luzern getragen werden, soweit der Parkplatz nicht durch die Gebr. Amberg Bauunternehmung AG übernommen wird. Im Fall der Übernahme darf die Gebr. Amberg Bauunternehmung AG die Parkplatzanlage nicht als Carparkplatzanlage kommerziell bewirtschaften. Vor diesem Hintergrund muss davon ausgegangen werden, dass die Stadt Luzern für den vollständigen Rückbau und die Wiederherstellung einer Grünfläche aufkommen muss.

Der Vertrag erfährt erst durch die folgenden Bedingungen seine vollständige Gültigkeit:

- a) Der Grosse Stadtrat stimmt dem Vertrag mit der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG zu;
- b) Der Sonderkredit zum vorliegenden Projekt wird vom Grossen Stadtrat bewilligt;
- c) Es liegt eine rechtskräftige Baubewilligung für die Erstellung der Parkplatzanlage vor.

## 4 Übersicht Finanzen und Folgekosten

### 4.1 Investitionskosten

Die Investitionskosten können der unten stehenden Aufstellung entnommen werden. Sie beinhalten die Erstellungs- und die Rückbau- bzw. Wiederinstandstellungskosten am Ende des Nutzungszeitraums. Die Kalkulation erfolgte auf Grundlage von aktuellen Marktpreisen mit Berücksichtigung einer ausreichenden Sicherheitsreserve. Darüber hinaus wurden die weiteren allgemeinen Unsicherheiten unter Unvorhergesehenes erfasst.

Die Kostenkalkulation wurde auf der Grundlage eines vertieften Vorprojekts erarbeitet. Die Kostengenauigkeit beläuft sich auf +/-10 Prozent.

<b>Beschrieb</b>	<b>Kosten (Fr.) inkl. MWSt Kostengenauigkeit +/-10 %</b>
<b>1. Landerwerb</b>	
Landerwerb, Dienstbarkeiten	
<b>Total Landerwerb</b>	<b>Fr. 0.–</b>
<b>2. Baukosten</b>	
Abbrüche und Rodungen (zirka Fr. 150'000.–), Herstellung Parkplätze inkl. Grünfläche (zirka Fr. 810'000.–), Kanalisation und Werkleitungen inkl. Entwässerung (zirka Fr. 310'000.–), allg. Ausstattung wie Toiletten, Fäkalentsorgungsstation, Beleuchtung usw. (zirka Fr. 170'000.–), Rückbaukosten (zirka Fr. 510'000.–), Auflagen Baubewilligungsbehörde mit Optimierung Fussgängerüberweg und Beitrag Erneuerung Deckbelag (zirka Fr. 70'000.–)	
<b>Total Baukosten</b>	<b>Fr. 2'020'000.–</b>
<b>3. Honorare und technische Arbeiten</b>	
Honorare Ingenieur (Bauleitung und Dokumentation), Bauherrneigenleistungen, technische Arbeiten und Nebenleistungen, Kommunikation	
<b>Total Honorare und technische Arbeiten</b>	<b>Fr. 270'000.–</b>
<b>4. Unvorhergesehenes</b>	
Zirka 10 % der Gesamtsumme, Altlasten, Schnittstelle ASTRA usw.	
<b>Total Unvorhergesehenes</b>	<b>Fr. 230'000.–</b>
<b>Total Errichtungskosten</b>	<b>Fr. 2'520'000.–</b>

Die Projektierungskosten in den Jahren 2020 bis 2021 inkl. der noch anstehenden Planungsarbeiten bis zur Ausführung sind über das Projekt I414025.02 mit einer Kredithöhe von Fr. 390'000.– gedeckt und reichen aus.

Im Aufgaben- und Finanzplan 2021–2024 sind für das Projekt I414025.01 Investitionsausgaben von insgesamt 3 Mio. Franken enthalten. Im Aufgaben- und Finanzplan 2022–2025 wird die Finanzplanung entsprechend angepasst.

## Zusammenfassung Investition:

Investitionskredite	Kredithöhe (Fr.) inkl. MWSt
Projektierungskredit	Fr. 390'000.–
Ausführungskredit	Fr. 2'520'000.–
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>Fr. 2'910'000.–</b>

## 4.2 Folgekosten

### 4.2.1 Betriebskosten

Die Betriebskosten für die gesamte Carparkierungsanlage ergeben sich aus den Kosten zur Nutzung des Grundstücks Rösslimatt sowie aus den Kosten für den Betrieb und Unterhalt des Carparkplatzes. Innerhalb der nachfolgenden Aufstellung können die gesamten jährlichen Kosten nachvollzogen werden.

Beschrieb	Kosten in Fr. inkl. MWSt
<b>1. Betrieb und Unterhalt</b>	
Betrieblicher Unterhalt	Fr. 5'000.–
Baulicher Unterhalt	Fr. 12'000.–
Winterdienst	Fr. 500.–
Müllentsorgung	Fr. 5'000.–
Unterhalt Grünfläche	Fr. 4'500.–
Unterhalt Toilettenanlage	Fr. 13'000.–
Ticketkontrolle	Fr. 12'000.–
Support Ticketsystem	Fr. 9'000.–
Einbindung in das Parkleitsystem «iParkiere Bus»	Fr. 7'000.–
Abwassergebühr	Fr. 5'000.–
Reserven (rund 10 %)	Fr. 7'000.–
<b>Total Betrieb und Unterhalt</b>	<b>Fr. 80'000.–</b>
<b>2. Mietzins</b>	
Vergütung der Eigentümerin aufgrund Nutzungsberechtigung	Fr. 132'000.–
<b>Total Mietzins</b>	<b>Fr. 132'000.–</b>
<b>Total Betriebs- und Unterhaltskosten (jährlich)</b>	<b>Fr. 212'000.–</b>

### 4.2.2 Einnahmen

Für die Kalkulation der jährlichen Einnahmen wurde die Parkplatzgebühr in der gleichen Höhe wie bei den Carparkplätzen ausserhalb des Zentrumsbereichs der Stadt Luzern von Fr. 3.–/Std. zugrunde gelegt (vgl. Kapitel 2.5).

In welchem Umfang die Betriebs- und Mietkosten des Carparkplatzes Rösslimatt über Parkgebühren refinanziert werden können, hängt neben der Festlegung der Parkgebühren aufgrund des Strategieprozesses Carregime im Wesentlichen davon ab, wie intensiv die Parkplätze genutzt werden.

Im Hinblick auf die aktuelle Coronapandemie ist eine Abschätzung der zukünftigen Auslastung nur sehr schwer möglich, daher wurde eine Auslastung wie vor der Pandemie für den Carparkplatz Inseli angenommen. Demnach wurde eine durchschnittliche Auslastung von 30 % der insgesamt 28 vorgesehenen Parkplätze der Kalkulation zugrunde gelegt. Darüber hinaus wurde davon ausgegangen, dass der Parkplatz rund um die Uhr (24/7) bewirtschaftet wird. Die jährlichen Einnahmen ergeben sich somit zu zirka Fr. 220'000.– (Kalkulation: 30%-Auslastung × 28 Parkplätze × 24 Stunden/Tag × 365 Tage/Jahr × Fr. 3.–/Std.)

Beschrieb	Einnahmen in Fr. inkl. MWSt
<b>1. Einnahmen</b>	
Parkplatzgebühr	Fr. 220'000.–
<b>Total Einnahmen (jährlich)</b>	<b>Fr. 220'000.–</b>

#### 4.2.3 Kalkulation der Folgekosten

Beschrieb	Einnahmen / Kosten in Fr. inkl. MWSt
Total Ausgaben	Fr. 212'000.–
Total Einnahmen	Fr. 220'000.–
<b>Total Ergebnis (jährlich)</b>	<b>Fr. 8'000.–</b>

Aus der Kalkulation geht hervor, dass sich voraussichtlich die Einnahmen mit den Ausgaben decken. Wie bereits erwähnt, sind die Annahmen aufgrund der Auswirkungen der Pandemie mit einer höheren Unsicherheit behaftet. Demnach sind bei Inbetriebnahme des Carparkplatzes die Einnahmen zu überwachen und ggf. Anpassungen am Globalbudget vorzunehmen.

#### 4.2.4 Zusammenfassung Folgekosten

Aus der Investition ergeben sich jährlich wiederkehrende Folgekosten im Umfang von netto rund 0,3 Mio. Franken, aufgeteilt auf die folgenden Positionen:

Nutzungsdauer: zehn Jahre	Neu:
Kapitalfolgekosten (Abschreibung/Verzinsung)	Fr. 0,3 Mio.
Nutzungsrecht Grundstück	Fr. 0,1 Mio.
Betriebskosten und Unterhalt	Fr. 0,1 Mio.
Abzüglich Erträge	Fr. <u>-0,2 Mio.</u>
Total Folgekosten	Fr. <u>0,3 Mio.</u>

Die Folgekosten belasten die entsprechenden Globalbudgets (414 Mobilität und Betrieb/Werterhalt Infrastrukturen und 490 Parkraum).

## **5 Kreditrecht und zu belastendes Konto**

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag soll ein Sonderkredit für die Erstellung des Carparkplatzes auf dem Grundstück 46, GB Stadt Kriens, in der Höhe von insgesamt 4,64 Mio. Franken bewilligt werden. Diese Summe beinhaltet den Ausführungskredit von 2,52 Mio. Franken für den eigentlichen Bau des Carparkplatzes und Betriebskosten von 2,12 Mio. Franken (auf zehn Jahre gerechnet). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die gesamten Betriebskosten voraussichtlich durch die Einnahmen gedeckt werden.

Freibestimmbare Ausgaben von mehr als Fr. 750'000.– hat der Grosse Stadtrat durch einen Sonderkredit zu bewilligen (§ 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016, FHGG; SRL Nr. 160, in Verbindung mit Art. 69 lit. b Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999, GO; sRSL 0.1.1.1.1). Der Beschluss unterliegt nach Art. 68 lit. b Ziff. 2 GO dem fakultativen Referendum.

Gemäss Art. 58 Abs. 2 GO ist für die Bestimmung der kreditrechtlich zuständigen Instanz bei wiederkehrenden Leistungen der zehnfache Betrag der Jahresausgaben zu rechnen. Die konkret in Kapitel 4 ausgewiesenen Betriebs- bzw. Folgekosten haben einen kausalen Zusammenhang mit der Neuinvestition und sind in der Summe des Sonderkredits hinzuzuzählen.

Für den Personaldienstbarkeitsvertrag ist aufgrund der vereinbarten Vertragsdauer gemäss Art. 69 lit. d Ziff. 10 GO der Grosse Stadtrat zum Abschluss zuständig.

Die mit dem beantragten Kredit zu tätigenen Investitionsaufwendungen sind dem Fibukonto 5010.06, Projekt I414025.01, zu belasten.

Die mit dem beantragten Kredit zu tätigenen Betriebskosten sind verschiedenen Konten im Kostenträger 4908101 zu belasten.

## **6 Politische Würdigung**

Der Carparkplatz Rösslimatt hat seinen Ursprung in der Initiative «Lebendiges Inseli statt Blechlawine». Die Stimmbewölkerung der Stadt Luzern hat im September 2017 ein Zeichen gesetzt und die Initiative angenommen. Damit war auch klar, dass die Carparkplätze kurz- bis mittelfristig wegfallen. Der Stadtrat veranlasste umgehend die Suche nach einem geeigneten Ersatzstandort, um somit die Umgestaltung des Inselis zu ermöglichen. Im Verlauf der Suche hat sich herausgestellt, dass es sehr schwierig ist, eine adäquate Ausweichfläche zu finden. Nach mehrmaligen Anläufen und weiterführender intensiver Suche wurde auf dem Areal Rösslimatt in der Stadt Kriens ein temporärer Ersatzstandort für den Carparkplatz Inseli gefunden. Darüber hinaus konnte keine weitere geeignete Fläche identifiziert werden.

Der Stadtrat ist sehr erfreut, dass nun ein passender Standort gefunden wurde. Die sehr gut erreichbare Lage unmittelbar ausserhalb des Stadtzentrums bietet eine gute Alternative. Mit der

direkten Anbindung an die Arsenalstrasse und an die Autobahn A2 kann eine geeignete Verknüpfung in die Innenstadt sichergestellt werden. Die Nutzungsdauer des Carparkplatzes beträgt maximal zehn Jahre, mit der Möglichkeit, die Frist zu verlängern. Im schlechtesten Fall beträgt die Nutzungsdauer sechs Jahre, bei welcher die Grundstückseigentümerin jedoch eine hohe Rückvergütung zu leisten hat. Mit einer zielgerichteten Planung im Rahmen des Strategieprozesses Carregime soll einer möglichen kurzen Nutzungsfrist begegnet werden.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der Carparkplatz Rösslimatt eine angemessene Übergangslösung ist, dies umso mehr, da die Verkehrsbelastung durch die sehr gute Erschliessung nur unwesentlich erhöht wird. Die Investitionskosten von insgesamt 2,52 Mio. Franken sind zwar auf den ersten Blick hoch, werden aber als angemessen erachtet. Im urbanen Umfeld ist es sehr anspruchsvoll, vergleichbare umsetzbare Lösungen zu finden.

Darum ist herauszustreichen: Das Projekt ist robust und kann umgesetzt werden. Auch die Umweltbelastung wird als verhältnismässig beurteilt. Durch den nachhaltigen Einsatz der Baumaterialien und die Optimierung der Flächenausnutzung wird die ökologische Belastung so gering wie möglich gehalten. Weiter weist der Stadtrat darauf hin, dass der Ersatzstandort die Voraussetzung dafür ist, dass der Carparkplatz Inseli umgestaltet werden kann. Eine Ausweichfläche bzw. Alternative steht zu diesem Zeitpunkt nicht zur Verfügung und ist auch nicht absehbar.

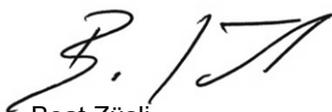
## 7 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

- dem Abschluss eines Personaldienstbarkeitsvertrages mit der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG betreffend die Nutzungsrechte am Grundstück 46, GB Stadt Kriens, und der dafür vorgesehenen jährlichen Vergütung von Fr. 132'000.– zuzustimmen;
- für die Realisierung des Carparkplatzes Rösslimatt, als temporärer Ersatz für die wegfallenden Carparkplätze am Inseli, einen Sonderkredit von 4,64 Mio. Franken zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 18. August 2021



Beat Züsli  
Stadtpräsident



Michèle Bucher  
Stadtschreiberin



## Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 25 vom 18. August 2021 betreffend

### **Carparkplatz Rösslimatt Kriens**

#### **Ausführungskredit provisorischer Carparkplatz als temporärer Ersatz für den Carparkplatz Inseli,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 58 Abs. 1 und 2 Ziff. 4, Art. 68 lit. b Ziff. 2 und Art. 69 lit. b Ziff. 3 und lit. d Ziff. 10 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

#### **beschliesst:**

- I. 1. Dem Abschluss eines Personaldienstbarkeitsvertrages mit der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG betreffend die Nutzungsrechte am Grundstück 46, GB Stadt Kriens, und der dafür vorgesehenen jährlichen Vergütung von Fr. 132'000.– wird zugestimmt.
  2. Für die Realisierung des Carparkplatzes Rösslimatt, als temporärer Ersatz für die wegfallenden Carparkplätze am Inseli, wird ein Sonderkredit von 4,64 Mio. Franken bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 28. Oktober 2021

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Sonja Döbeli Stirnemann  
Ratspräsidentin



Michèle Bucher  
Stadtschreiberin



## **Protokollbemerkung des Grossen Stadtrates**

Zu B+A 25/2021 «Carparkplatz Rösslimatt Kriens: Ausführungskredit provisorischer Carparkplatz als temporärer Ersatz für den Carparkplatz Inseli»

Die **Protokollbemerkung** zu Kapitel 2.5 «Bewirtschaftung» auf Seite 12 f. lautet:

«Der Stadtrat prüft eine Erhöhung der Carparkgebühren, sodass die Investitionskosten innert zehn Jahren erwirtschaftet werden.»

## **Anhang**

### **Dienstbarkeitsvertrag**

Reg-Nr. 25/21

## O e f f e n t l i c h e U r k u n d e

über die

### Errichtung einer Personaldienstbarkeit (Nutzungsrecht an Parkplatz)

Vor dem unterzeichnenden Notar des Kantons Luzern, Herrn Dr. iur. Jürg Purtscher, Rechtsanwalt, Cysatstrasse 1, 6004 Luzern, sind heute erschienen:

**Gebr. Amberg Bauunternehmung AG** (CHE-105.888.747), Aktiengesellschaft mit Sitz in Luzern, Obergrundstrasse 108, 6005 Luzern,  
laut Handelsregistereintrag vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Präsidenten des Verwaltungsrats, Herrn Bruno Amberg, von Kriens und Büron, in Luzern,

**Eigentümerin des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens,  
und Dienstbarkeitsbelastete**

und

**Stadt Luzern**, Öffentliche Körperschaft, Hirschengraben 17, 6002 Luzern, handelnd durch den Stadtrat und dieser laut schriftlicher Vollmacht vertreten durch Martin Bachmann, geb. 12. Juli 1982, verheiratet, von Sempach, wohnhaft in 6004 Luzern, Löwenplatz 5,

**Dienstbarkeitsberechtigte.**

Die Parteien erklären übereinstimmend, was folgt:



## 1. Vorbemerkung

Die Stadt Luzern plant auf dem Grundstück Nr. 46, GB Kriens, den vorübergehenden Betrieb eines Parkplatzes für Reisebusse. Dieser Parkplatz dient als Parkmöglichkeit für Reisebusse, nachdem die Gäste in der Stadt ausgestiegen sind und deren Rückkehr abgewartet werden muss.

## 2. Dienstbarkeitserrichtung

### 2.1 Rechtseinräumung

Die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, räumt der Dienstbarkeitsberechtigten das ausschliessliche Recht ein, auf dem gesamten Grundstück Nr. 46, GB Kriens, einen Parkplatz sowie allfällige dazugehörige Anlagen und Bauten zu errichten und unbeschränkt zu nutzen.

### 2.2 Räumliche Berechtigung

Die dienstbarkeitsbelastete Grundstücksfläche ist im beiliegenden Plan grün eingefärbt.

### 2.3 Inhaltliche Umschreibung

- a) Die Parkplatzanlage dient dem Parkieren von Reisebussen. Dazu gehört auch das Ein- und Aussteigen von Gästen. Eine spätere Nutzung als Haltestelle für Fernbusse ist zulässig. Neben der Parkplatzfläche sind auch folgende Anlagen statthaft und geplant: Waschplatz, WC-Anlage, WC-Entleerungsstation und überdachter Wartebereich. Eine Pflicht zur Erstellung dieser Anlagen besteht jedoch nicht.
- b) Die Einfahrt zum Parkplatz erfolgt über das Grundstück Nr. 46, GB Kriens. Als Ausfahrt dient die Interventionszufahrt auf die Nationalstrasse NO2/A2 zwischen den Grundstücken Nrn. 45 und 46, GB Kriens.
- c) Die Regelung der Benutzung des Parkplatzes und allenfalls seiner Bewirtschaftung durch Parkuhren oder dergleichen ist Sache der Dienstbarkeitsberechtigten und bleibt ihr vorbehalten.

### 2.4 Vermietung

Im Rahmen des vorbeschriebenen Zwecks ist der Dienstbarkeitsberechtigten die Vermietung an Dritte erlaubt mit Ausnahme an direkte Konkurrenten (insbesondere Total-



General- oder Bauunternehmungen) der Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens.

## 2.5 Rechtsdauer

Das Nutzungsrecht am Parkplatz wird längstens bis Ende 2032 eingeräumt. Der Dienstbarkeitsvertrag kann durch die Urkundsparteien jedoch vorzeitig aufgelöst werden, wozu Ziff. 3.5 nachstehend.

## 2-6 Grundbucheintrag

Im Grundbuch ist als Personaldienstbarkeit mit Gegenbuchung einzutragen:

*Auf Grundstück Nr. 46, GB Kriens*

*L. Nutzungsrecht (ausschliesslich) an Parkplatzanlage lt. Plan und Vertrag z.G. Stadt Luzern, bis 31.12.2032*

## 3. Allgemeine Bestimmungen

### 3.1. Beginn

- a) Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, hat ihr Grundstück innert 30 Tagen nach eingeschriebener Mitteilung der Rechtskraft der Baubewilligung für die Erstellung der Parkplatzanlage frei von beweglichen Gegenständen zur Verfügung zu stellen.
- b) Die Dienstbarkeitsberechtigte hat der Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, den Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung für die Erstellung der Parkplatzanlage umgehend mitzuteilen.

### 3.2. Vergütung

- a) Für die Einräumung des als Personaldienstbarkeit ausgestalteten Nutzungsrechts für eine Parkplatzanlage gemäss Ziff. 2. vorstehend hat die Dienstbarkeitsberechtigte der Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, während des Bestandes der Dienstbarkeit eine monatliche Zahlung von CHF 11'000.00 (in Worten: Schweizer Franken elftausend) zu leisten. Die Zahlung erfolgt monatlich im Nachhinein.
- b) Allfällige Nutzungsbeschränkungen durch Bauarbeiten des ASTRA im Zusammenhang mit dem geplanten "Bypass" oder eines anderweitigen Konzepts berechtigen die Dienstbarkeitsberechtigte nicht zur Reduktion des vorliegend vereinbarten Entgelts.



### 3.3. Indexierung der Vergütung

- a) Die Vergütung wird jährlich an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, erstmals auf den 1. Januar 2024. Massgebend für die Anpassung ist der Indexstand des Monats Oktober, welcher dem jeweiligen Jahresbeginn vorausgeht.
- b) Der bei Beginn der Zahlungspflicht vereinbarten Vergütung liegt der Indexstand vom Monat Mai 2021 von 101,9 Punkten (Basis Dezember 2015 = 100) zugrunde.

Die Berechnung der neuen jährlichen Vergütung wird demgemäss wie folgt vorgenommen:

Neue Vergütung = CHF 132'000.00 × neuer Indexstand im Oktober des Vorjahres ÷ den Indexstand per Mai 2021 von 101,9 Punkten.

### 3.4. Bau, Betrieb und Unterhalt

- a) Die Kosten für die Errichtung der Parkplatzfläche und allfälliger dazugehöriger Anlagen sowie für den betrieblichen und baulichen Unterhalt sind von der Dienstbarkeitsberechtigten zu tragen. Die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, verpflichtet sich, während der gesamten Vertragsdauer die notwendige Mitwirkung bei der Einholung behördlicher Bewilligungen für den Bau, den Unterhalt und den Betrieb der Anlage zu leisten sowie sämtliche Handlungen zu unterlassen, welche die Nutzung des Parkplatzes einschränken könnten.
- b) Von dieser Unterlassungspflicht ausgenommen ist das Erstellen einer Hochbaute über der Parkplatzanlage durch die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, soweit der Betrieb der Parkplatzanlage gewährleistet bleibt und die geplante Anzahl Parkfelder beibehalten werden kann. Die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, ist berechtigt, jedwelche Hochbaute über der geplanten Parkplatzanlage zu erstellen und zu betreiben. Solche Hochbauten dürfen ab einer Höhe von plus 5 m ab heutiger ausgemittelter Geländehöhe erstellt werden. Die Erstellung des Hochbaus kann vor oder während der Inbetriebnahme der Parkplatzanlage erfolgen. Letzteres hat während eines Zeitraums zu erfolgen, in welchem die Parkplatzanlage normalerweise wenig ausgelastet ist. Der ordentliche Betrieb der Parkplatzanlage muss gewährleistet werden. Infolge des Hochbaus entstandener Mehraufwand bei Planung und Erstellung bzw. Aufwand bei erforderlichen Anpassungen der Parkplatzanlage trägt die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens. Ebenso entfällt die Vergütung für jene Parkfelder, welche temporär für die Realisierung des Hochbaus beansprucht werden.
- c) Die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, hat die Dienstbarkeitsberechtigten bei der Planung des Hochbaus miteinzubeziehen und durch diese das Bauprojekt auf ihre Vereinbarkeit mit der Parkplatzanlage gemäss Ziff. 3.1 lit. b vorprüfen zu lassen.

Die Dienstbarkeitsberechtigten ist verpflichtet, vorgeprüfte Baugesuche für Hochbauten, welche mit der Parkplatzanlage gemäss Ziff. 3.1 lit. b vereinbar sind, auf erstes Verlangen der Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, mitzuunterzeichnen.



- d) Das Recht zur Benutzung des Parkplatzes sowie allfälliger Anlagen umfasst auch das Recht der Dienstbarkeitsberechtigten zu deren Erstellung auf dem Grundstück Nr. 46, GB Kriens, sowie zum damit zusammenhängenden Abbruch sämtlicher heute auf dem Grundstück befindlichen Bauten und Anlagen.

Der Abbruch der bestehenden Bauten und Anlagen erfolgt auf Kosten der Dienstbarkeitsberechtigten, eine Entschädigung an die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, ist hingegen nicht geschuldet.

- e) Die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, darf die heute bestehenden Bauten und Anlagen vor Inkrafttreten dieses Vertrages abbrechen und alle Hochstamm-bäume fällen, um die Fläche bis zur Übergabe gemäss Ziff. 3.1 vorstehend einer Zwischennutzung zuzuführen. Macht die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, von dieser Möglichkeit Gebrauch, ist die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet, vor Beginn der eigenen Bauarbeiten der Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, die Kosten für den von ihr vorgenommenen Rückbau unter der Voraussetzung zu erstatten, dass sich die Parteien vor den Abbrucharbeiten auf einen Preis für den Rückbau und die fachgerechte Entsorgung der Materialien geeinigt haben.

### 3.5. Vorzeitige Vertragsauflösung bzw. Kündigung und Entschädigungspflicht der Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens

- a) Die Urkundsparteien haben das Recht, den vorliegenden Vertrag vorzeitig zu kündigen. Frühestmöglicher Kündigungstermin ist der 30. Juni 2029. Die Kündigung hat mit einer Frist von 12 Monaten per 30. Juni 2029 und danach auf den 31. Dezember eines jeden Jahres zu erfolgen.
- b) Die Dienstbarkeitsberechtigte schuldet bei einer vorzeitigen Kündigung keine Entschädigung. Ihre Zahlungspflicht endet mit Ablauf der Kündigungsfrist.

Im Falle einer vorzeitigen Kündigung durch die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, hat diese der Dienstbarkeitsberechtigten folgende Entschädigungen zu bezahlen:

Kündigung per 30. Juni 2029	CHF 180'000.00
Kündigung per 31. Dezember 2029	CHF 160'000.00
Kündigung per 31. Dezember 2030	CHF 120'000.00
Kündigung per 31. Dezember 2031	CHF 80'000.00

- c) Im Fall einer vorzeitigen Kündigung durch eine der Urkundsparteien darf die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, die Parkplatzanlage nicht kommerziell als Parkplatz für Reisebusse bewirtschaften.
- d) Die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, ist verpflichtet, die Dienstbarkeit nach Ablauf der Kündigungsfrist im Grundbuch löschen zu lassen. Die Dienstbar-



keitsberechtigte verpflichtet sich, die dazu notwendigen Erklärungen (insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt) auf erstes Verlangen abzugeben.

### **3.6. Rückbau**

Sofern die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, nicht schriftlich etwas anderes bestimmt, muss nach Erlöschen der Dienstbarkeit die Parkplatzanlage auf Kosten der Dienstbarkeitsberechtigten komplett zurückgebaut und der Platz wieder humusiert und angesät werden. Die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, ist berechtigt, die gesamte Anlage oder Teile davon kostenlos zu übernehmen. Sie hat dies rechtzeitig mit der Dienstbarkeitsberechtigten abzusprechen. Bei einer solchen Übernahme darf die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, die Parkplatzanlage nicht kommerziell als Parkplatz für Reisebusse bewirtschaften.

### **3.7. Weiterüberbindung**

Die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 46, GB Kriens, hat einen allfälligen Rechtsnachfolger auf die Erfüllung sämtlicher Bestimmungen des vorliegenden Vertrages mit der Auflage zur fortlaufenden Weiterüberbindung zu verpflichten.

## **4. Schlussbestimmungen**

### **4.1 Kosten**

Die Kosten dieses Vertrages (Planungs-, Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren) werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

### **4.2 Zustimmung des Grossen Stadtrates und Baubewilligung**

Der vorliegende Vertrag entfaltet nach Gesagtem erst dann Wirkung, wenn:

- a) der vorliegende Vertrag und der Sonderkredit zum vorliegenden Projekt vom Grossen Stadtrat bewilligt werden

und

- b) eine rechtskräftige Baubewilligung für die Erstellung der Parkplatzanlage vorliegt.

Liegen die Zustimmung des Grossen Stadtrates gemäss Bestimmung a) sowie die Baubewilligung gemäss Bestimmung b) vorstehend dem Notar Dr. iur. Jürg Purtscher, Rechtsanwalt, Cysatstrasse 1, 6004 Luzern, nicht bis spätestens am 31. Dezember 2022 vor, oder sollte vor diesem Datum endgültig feststehen, dass die Bedingungen a) und b) nicht erfüllt werden können, so wird der vorliegende Vertrag hinfällig und es erfolgt keine Anmeldung an das Grundbuchamt (vgl. auch Ziff. 4.4 lit. b) nachstehend).



### 4.3 Hinweis

Die Urkundsparteien halten ausdrücklich fest, dass die Vertragsbestimmungen Nrn. 3.1 bis 3.7 obligatorischer Natur sind und sie sich den Risiken und Problemstellungen bei deren allfälligen Umsetzung bewusst sind.

### 4.4 Grundbuchanmeldung

- a) Beim zuständigen Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, wird die Errichtung der Personaldienstbarkeit (Nutzungsrecht an Parkplatz) laut Ziff. 2. oben zur Anmeldung gebracht.
- b) Der Notar Dr. iur. Jürg Purtschert, Rechtsanwalt, Cysatstrasse 1, 6004 Luzern, wird beauftragt und bevollmächtigt, diesen Vertrag beim zuständigen Grundbuchamt nach Vorliegen der Bedingungen nach Ziff. 4.2 zur Eintragung in das Grundbuch anzumelden. Wenn dem Notar Dr. iur. Jürg Purtschert die Zustimmung des Grossen Stadtrates sowie die Baubewilligung nach Ziff. 4.2 vorstehend nicht bis spätestens 31. Dezember 2022 vorliegen, darf der vorliegende Vertrag nicht angemeldet werden und ist hinfällig. Sämtliche Vertrags- und Beurkundungskosten sind in diesem Falle von den Parteien je zur Hälfte zu tragen.
- c) Der Notar ist ermächtigt, vom Grundbuchamt gewünschte Änderungen formeller Natur von sich aus vorzunehmen. Er hat die Urkundsparteien über solche Änderungen jedoch unverzüglich zu orientieren.

### 4.5 Ausfertigung

- a) Der vorliegende Vertrag wird vierfach ausgefertigt: Je ein Exemplar ist für die Urkundsparteien, für das Grundbuchamt und für den Notar bestimmt.
- b) Der von den Parteien unterzeichnete Dienstbarkeitsplan stellt einen integrierenden Bestandteil des Vertrages dar.

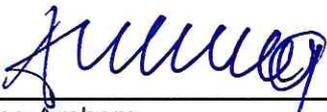
## 5. Erklärung

Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen der Notar die vorliegende Urkunde vorgelesen hat, und dass sie in allen Teilen ihrem Willen entspricht.



Luzern, den 26. August 2021

**Die Eigentümerin des  
Grundstücks Nr. 46, GB Kriens,  
Gebr. Amberg Bauunternehmung AG**

  
\_\_\_\_\_  
Bruno Amberg

**Für die Stadt Luzern**

  
\_\_\_\_\_  
Martin Bachmann



## Beurkundung

Der unterzeichnende Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass er die vorliegende Urkunde den-Parteien vorgelesen hat, dass sie dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht und Letztere die Urkunde in seiner Gegenwart unterzeichnet haben.

Die Urkundsparteien haben sich gegenüber dem Notar mit ihren Identitätskarten ausgewiesen.

Luzern, den 26. August 2021

Der Notar



