

**E-Mail**

---

Medien Stadt Luzern

Luzern, 28. Februar 2023

## **Medienmitteilung ewl Areal AG: zweiter Finanzierungsschritt**

**Auf dem ewl Areal entsteht ein durchmischtes, nachhaltiges und ökologisches Quartier. Neben gemeinnützigen Wohnungen, Alterswohnungen, Gewerberäumen und Büroräumen für ewl Energie Wasser Luzern und die Stadt Luzern sind auf dem Areal vor allem eine neue Wache für die Feuerwehr sowie Stützpunkte für den Zivilschutz und den Rettungsdienst vorgesehen. Für die Finanzierung der städtischen Anliegen beantragt der Stadtrat beim Grossen Stadtrat verschiedene Sonderkredite. Damit sollen das Aktienkapital der ewl Areal AG erhöht, der Mieterausbau und die Mieten finanziert, sowie der ewl Areal AG ein Darlehen gewährt werden. Die Volksabstimmung findet voraussichtlich am 18. Juni 2023 statt.**

Das Projekt «Rotpol» ist das Ergebnis einer mehrjährigen Planung. Es wird von der ewl Areal AG realisiert. Die drei Hauptnutzerinnen – ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) und die Stadt Luzern – sind die Eigentümerinnen der Bauherrin und halten je einen Drittel der Aktien.

Die abl planen auf dem Areal, das von der ewl im Baurecht zur Verfügung gestellt wird, über 90 gemeinnützige Wohnungen. Viva Luzern will rund 60 altersgerechte Wohnungen realisieren, in denen Services für Reinigung, Einkaufen, Betreuung oder Pflege bezogen werden können. Das ewl Gebäude, das 1975 gebaut wurde und insbesondere im Energiebereich sanierungsbedürftig ist, wird durch einen Neubau ersetzt. Auch die drei Dienstabteilungen Tiefbauamt, Umweltschutz und Geoinformationszentrum erhalten neue Büroräume. Für das Strasseninspektorat und Stadtgrün werden Aussendepots erneuert oder ergänzt.

Geplant ist auch eine neue Feuerwache für die Berufs- und Milizfeuerwehr inklusive eines Standorts für die Zivilschutzorganisation ZSOpilatus und eines Stützpunkts für den Rettungsdienst des Luzerner Kantonsspitals. Der Neubau ist nötig, weil die Feuerwache auf dem Kleinmattareal nicht mehr den zeitgemässen betrieblichen Anforderungen entspricht. Die Standards der SIA-Norm 261 zur Erdbebensicherheit können langfristig nicht eingehalten werden, und das Gebäude erfüllt die energetischen Standards nicht. Das ehemalige Apparategebäude – das «Rote Haus» –, das im Bauinventar des Kantons Luzern als schützenswert eingetragen ist, bleibt erhalten und soll zu einem Treffpunkt für das Quartier und die Öffentlichkeit werden.

### **Darlehen von 50 Mio. Franken**

Der geplante Nutzungsmix ist auf öffentliche Bedürfnisse zugeschnitten und entspricht nicht einer renditeorientierten Ausnutzung des Areals. So werden zum Beispiel gemeinnützige Wohnflächen in Kostenmiete und Gewerbeflächen mit geringerer Ertragskraft realisiert. Die Veräusserung von Wohnungen im Stockwerkeigentum ist nicht möglich. Diese Ansprüche haben ihren Preis. Der Businessplan der ewl Areal AG zeigt eine Gesamtrendite von lediglich 2,6 Prozent. Die tiefe Rendite ist aufgrund der umfangreichen Nutzungen für öffentliche Zwecke zwar grundsätzlich vertretbar. Allerdings befindet sich auch die Eigenkapitalquote auf einem tiefen Niveau. Aus Bankensicht dürfte die Risikofähigkeit der ewl Areal AG deshalb nicht ausreichend gegeben sein. Aus diesem Grund beantragt der Stadtrat beim Grossen Stadtrat, die Fremdfinanzierung mit einem nachrangigen städtischen Darlehen im Umfang von 50 Mio. Franken zu unterstützen.

### **Kapitalerhöhung, Mieterausbau und Mietkosten**

Neben dem Darlehen beantragt der Stadtrat beim Parlament weitere Sonderkredite:

- Das Aktienkapital der ewl Areal AG wird wie geplant von 6 Mio. Franken um 39 auf 45 Mio. Franken erhöht. Die Stadt Luzern beteiligt sich mit einem Drittel daran und wird schliesslich einen Kapitalanteil von 15 Mio. Franken halten. Ergänzend zum bereits bewilligten Kapitalanteil von 7,2 Mio. Franken beantragt der Stadtrat deshalb einen Sonderkredit von 7,8 Mio. Franken.
- Der Mieterausbau für die städtischen Nutzungen wird von der ewl Areal AG ausgeführt und mit einer Einmalzahlung abgegolten. Zusammen mit den Ausstattungen betragen die voraussichtlichen Kosten 25,5 Mio. Franken.
- Die Miete sowie die Neben- und Betriebskosten für die städtischen Nutzungen werden rund 4,95 Mio. Franken pro Jahr betragen. Als wiederkehrende Ausgabe ist der zehnfache Betrag durch einen Sonderkredit von 49,5 Mio. Franken zu bewilligen.

Der Grosse Stadtrat wird voraussichtlich am 30. März 2023 über die Sonderkredite entscheiden. Aufgrund der Höhe wird es eine Volksabstimmung geben. Diese ist auf den 18. Juni 2023 geplant.

### **Enorme Aufwertung**

Ziel der ewl Areal AG ist, im Sommer 2024 mit der ersten Bauetappe zu starten und im Frühling 2027 das neue ewl Hauptgebäude und das Sheddach-Gebäude in Betrieb zu nehmen. Anschliessend werden bis im Frühling 2030 das Wohnhofgebäude und der Stützpunkt für die Blaulichtorganisationen realisiert. Durch die Etappierung können Provisorien vermieden werden. Für die Stadt Luzern steht die Realisierung der dringend benötigten neuen Feuerwache sowie die Realisierung von Büro-, Werkstatt- und Lagerflächen für mehrere Dienstabteilungen im Vordergrund. Vor allem die Realisierung der neuen Feuerwache hat eine sehr hohe Dringlichkeit.

Für den Stadtrat ebenso wichtig ist, dass das Projekt die Möglichkeit bietet, das Quartier aufzuwerten. Das Grundstück der ewl ist heute unternutzt. Mit der kombinierten Neunutzung kann eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Verdichtung realisiert werden. Besonders bedeutsam für den Stadtrat ist die Realisierung von gemeinnützigem Wohnraum sowie von Alterswohnungen, die in diesem Stadtteil notwendig sind. Mit dem «Roten Haus» entsteht zudem ein Treffpunkt für das Quartier und die Öffentlichkeit. Zusammen mit dem Projekt Industriestrasse, realisiert durch die Kooperation Industriestrasse, sowie mit dem Gesamtprojekt Unterlachen erfährt dieser Stadtteil eine enorme Aufwertung.

**Weitere Informationen und Film zum Projekt:** [www.ewl-areal.ch](http://www.ewl-areal.ch)