

E-Mail

Medien Stadt Luzern

Luzern, 29. Januar 2024

Medienmitteilung

ewl Areal AG: zweiter Finanzierungsschritt

Auf dem ewl Areal entsteht ein durchmischtes Quartier mit einer hohen ökologischen Qualität. Neben gemeinnützigen Wohnungen, Alterswohnungen, Gewerbe- und Büroräumen für ewl Energie Wasser Luzern und die Stadt Luzern sind auf dem Areal auch die neue Feuerwache der Feuerwehr sowie Stützpunkte für den Zivilschutz und den Rettungsdienst vorgesehen. Für die Finanzierung der städtischen Anliegen legt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat eine überarbeitete Vorlage vor und beantragt 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 9. Juni 2024 statt.

Das Projekt «Rotpol» 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 auch die Eigentümerinnen der ewl Areal AG. Das Grundstück wird von ewl im Baurecht zur Verfügung gestellt. Die abl planen 92 gemeinnützige Wohnungen. Zudem sollen 57 altersgerechte Wohnungen realisiert werden. Das ewl-Gebäude, das 1975 gebaut wurde und vor allem im Energiebereich sanierungsbedürftig ist, wird durch einen Neubau ersetzt. Auch die drei städtischen Dienstabteilungen Tiefbauamt, Umweltschutz und Geoinformationszentrum erhalten im neuen Gebäude Büroräume. Das ehemalige Apparategebäude – das sogenannte «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.

Geplant ist auch die neue Feuerwache für die Berufs- und Milizfeuerwehr der Stadt Luzern 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 und die Platzverhältnisse unzureichend sind. Das Gebäude hat seine Lebensdauer erreicht und erfordert entsprechende Mehraufwände für Reparaturen und Sanierungen. Die Standards der SIA-Norm 261 zur Erdbbensicherheit können langfristig nicht eingehalten werden, und das Gebäude erfüllt die energetischen Standards nicht.

Rückweisung der ersten Vorlage

Für die Finanzierung der städtischen Anliegen hatte der Stadtrat dem Parlament im Mai 2023 eine Vorlage unterbreitet. Diese wurde vom Grossen Stadtrat zur Überarbeitung zurückgewiesen, nachdem bekannt wurde, dass sich die Projektkosten von 211,5 auf 244,8 Mio. Franken erhöhen. Ausserdem hat die Geschäftsprüfungskommission mehrere Anregungen zur Überarbeitung der Vorlage gemacht.

Überprüfung der Kosten

Um den unerwartet starken Anstieg der Projektkosten zu überprüfen, hat die ewl Areal AG zwei Kostenplanungsfirmen beauftragt. Beide kamen unabhängig und ohne das Wissen des neuen Kostendachwerkpreises auf Gesamtkosten von 244 beziehungsweise 248 Mio. Franken. Somit wurde die neue Kostenkalkulation des Totalunternehmers bestätigt. Knapp die Hälfte der Mehrkosten entfällt auf die Baukostenteuerung von rund 14 Prozent, die von April 2019 bis April 2023 angefallen ist. Daneben führen unter anderem Projektanpassungen sowie die Neubeurteilung des Baugrundes zu Mehrkosten. Parallel zur Kostenüberprüfung hat der Stadtrat die geplanten Nutzungen für die Stadt Luzern überprüft und entschieden, auf die ursprünglich geplanten Räume für das Strasseninspektorat und für Stadtgrün zu verzichten. Es soll eine andere Lösung zur Ergänzung und als Ersatz für deren Aussendepots gefunden werden. Für die Finanzierung der städtischen Anliegen legt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat nun eine überarbeitete Vorlage vor und beantragt verschiedene Sonderkredite.

Kapitalerhöhung und Darlehen

Der geplante Nutzungsmix ist auf öffentliche Bedürfnisse zugeschnitten und entspricht nicht einer renditeorientierten Ausnutzung des Areals. Damit unter diesen Voraussetzungen die Risikofähigkeit der ewl Areal AG gegeben ist und eine Fremdfinanzierung durch eine Bank möglich wird, braucht es eine starke Eigenkapitalbasis mit einem Aktienkapital von 65 Mio. Franken sowie einem nachrangigen Darlehen im Umfang von 50 Mio. Franken. Das Aktienkapital der ewl Areal AG wird deshalb von derzeit 6 auf 65 Mio. Franken erhöht. Da abl einen deutlich geringeren Nutzungsanteil hat, wird sie ihre Beteiligung auf 15 Mio. Franken erhöhen. Die Beteiligungen von ewl und der Stadt Luzern werden je 25 Mio. Franken betragen. Für diese Kapitalerhöhung beantragt der Stadtrat beim Grossen Stadtrat einen Sonderkredit von 17,8 Mio. Franken. Zudem beantragt er, die Fremdfinanzierung mit einem nachrangigen städtischen Darlehen im Umfang von 50 Mio. Franken zu unterstützen.

Mieterausbau für die städtischen Nutzungen

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 für die Stadt 35,1 Mio. Franken. Die Miete sowie die Neben- und Betriebskosten werden rund 4,89 Mio. Franken pro Jahr betragen. Als wiederkehrende Ausgabe ist der zehnfache Betrag durch einen Sonderkredit von 48,9 Mio. Franken zu bewilligen.

Volksabstimmung: voraussichtlich 9. Juni 2024

Der Grosse Stadtrat wird voraussichtlich am 21. März 2024 über die Sonderkredite entscheiden. Die Volksabstimmung ist auf den 9. Juni 2024 geplant. Ziel der ewl Areal AG ist, im Sommer 2026 mit der ersten Bauetappe zu starten und Mitte 2029 das neue ewl-Hauptgebäude und das Sheddach-Gebäude in Betrieb zu nehmen. Anschliessend werden bis Mitte 2032 das Wohnhofgebäude und der Stützpunkt für die Blaulichtorganisationen realisiert. Durch die Etappierung können Provisorien vermieden werden.

Enorme Aufwertung

Das Projekt «Rotpol» ist das Ergebnis einer mehrjährigen, umfassenden aber auch aufwendigen und wechselvollen Planung. Der Stadtrat ist überzeugt, dass das Projekt hohe städtebauliche und ökologische Standards erfüllt und wichtige öffentliche Bedürfnisse abdeckt. Auf dem ewl-Areal entsteht ein durchmischtes Vorzeigequartier mit einer hohen ökologischen Qualität. Zusammen mit dem Projekt «Industriestrasse», realisiert durch die Kooperation Industriestrasse und verschiedene Baugenossenschaften, sowie dem Gesamtprojekt «Unterlachen» erfährt dieser Stadtteil eine enorme Aufwertung.

Weitere Informationen: www.ewl-areal.ch