

Bericht und Antrag 3 an den Grossen Stadtrat von Luzern

ewl Areal AG. Zweiter Finanzierungsschritt

- Sonderkredite Kapitalerhöhung, nachrangiges Darlehen, Mieterausbau, Mieten
- Abschreibung Postulat 115

**Vom Stadtrat zuhanden des Grossen Stadtrates verabschiedet
mit StB 30 vom 17. Januar 2024**

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 21. März 2024

Von den Stimmberechtigten angenommen am 9. Juni 2024.

Politische und strategische Referenz

Politischer Grundauftrag

Politischer Auftrag

Postulat 115: «ewl-Areal an der Industriestrasse als Sachdividende ausschütten»

Projektplan

1514014.01	«ewl Areal»: Sicherheits- und Dienstleistungszentrum, Projektierung
1514014.02	«ewl Areal»: Sicherheits- und Dienstleistungszentrum, Mieterausbau Etappe 1
1291013.02	«ewl Areal»: Sicherheits- und Dienstleistungszentrum, Mieterausbau Etappe 2
1514014.03	«ewl Areal»: Sicherheits- und Dienstleistungszentrum, Kapitaleinlage ewl Areal AG
1514014.03	ewl Areal AG: nachrangiges Darlehen

In Kürze

Für die Realisierung des Projekts «Rotpol» auf dem «ewl Areal» an der Industriestrasse legt der Stadtrat dem Parlament zuhanden der Stimmberechtigten eine überarbeitete Vorlage zur Finanzierung vor. Diese beinhaltet eine Erhöhung des Aktienkapitals der Stadt Luzern an der ewl Areal AG, einen Sonderkredit für die einmaligen Aufwendungen des Mieterausbaus der städtischen Nutzungen auf dem «ewl Areal», einen Sonderkredit für die künftigen Mieten inklusive Heiz-, Neben- und Bewirtschaftungskosten der städtischen Nutzungen auf dem «ewl Areal» sowie einen Sonderkredit für die Gewährung eines nachrangigen, rückzahlbaren Darlehens. Die erste Vorlage wurde vom Grossen Stadtrat an seiner Sitzung vom 4. Mai 2023 zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die Überarbeitung der Vorlage wurde notwendig, nachdem bekannt wurde, dass sich die Projektkosten massgeblich erhöhen werden. Die Mehrkosten sind auf vor allem auf die Baukostenteuerung, auf Bestellungsänderungen sowie höhere Zinsen zurückzuführen. Eine unabhängige Kostenprüfung hat die Projektkosten bestätigt. Zusätzlich werden in der Überarbeitung die von der Geschäftsprüfungskommission formulierten Empfehlungen bestmöglich berücksichtigt.

Das Projekt «Rotpol» ist das Ergebnis einer mehrjährigen und umfassenden Planung.¹ Es werden ein neuer Feuerwehrstützpunkt inklusive Standort für die Zivilschutzorganisation ZSOpilatus und Stützpunkt für den Rettungsdienst des Luzerner Kantonsspitals (LUKS), Büroräumlichkeiten für ewl und die Stadt Luzern, Gewerberäumlichkeiten und gemeinnütziger Wohnraum (92 Wohnungen) sowie Alterswohnungen (57 Wohnungen) realisiert. Die Alterswohnungen werden voraussichtlich von der Viva Luzern AG (Viva Luzern) gemietet und bewirtschaftet. Allerdings ist Viva Luzern aufgrund des langen Zeithorizonts und der Unsicherheiten derzeit nicht gewillt, einen Mietvertrag zu unterzeichnen. Sollte auch zu einem späteren Zeitpunkt kein Mietvertrag mit Viva Luzern zustande kommen, würde die ewl Areal AG die Alterswohnungen selber bewirtschaften. Mit diesem Generationenprojekt werden auf dem heutigen Gelände von ewl zentrale städtische Infrastrukturen neu erstellt, dazu neue gemeinnützige Wohnungen und Alterswohnungen zur Verfügung gestellt und das Quartier qualitativ aufgewertet und weiterentwickelt. Es entsteht an zentraler Lage ein moderner, verdichteter und vielfältiger urbaner Wohn-, Arbeits- und Lebensraum mit hohen nachhaltigen Qualitäten.

¹ Vgl. B+A 16/2017 vom 10. Mai 2017: «Planungsbericht Entwicklung «ewl Areal»» ([Link](#)) und B+A 29/2019 vom 25. September 2019: «ewl Areal AG. Erster Finanzierungsschritt; Projektierung Innenausbau; Sonder- und Nachtragskredit» ([Link](#)).

Die Feuerwache auf dem Kleinmattareal ist überaltert, bietet zu wenig Platz und entspricht nicht mehr zeitgemässen betrieblichen Anforderungen. Die Standards der SIA-Norm 261 zur Erdbebensicherheit können langfristig nicht eingehalten werden, und das Gebäude erfüllt die energetischen Standards nicht. Das ewl Gebäude (Baujahr 1975) ist ebenfalls sanierungsbedürftig, insbesondere im Energiebereich. Für die Dienstabteilungen Tiefbauamt (TBA), Umweltschutz (UWS) und Geoinformationszentrum (GIS) werden neue Büroräumlichkeiten realisiert. Auf die Schaffung betrieblicher Räumlichkeiten für das Strasseninspektorat (STIL) und für Stadtgrün Luzern (STG), welche die Aussendepots ergänzen oder ersetzen sollten, wird hingegen verzichtet. Mit diesem Verzicht kann ein Beitrag zur Optimierung der Investitionskosten geleistet werden.

Das gesamte ewl Grundstück ist heute unternutzt. Mit der kombinierten Neunutzung kann eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Verdichtung realisiert, Wohn- und Gewerberaum sowie mit dem «Roten Haus» ein Treffpunkt für Quartier und Öffentlichkeit geschaffen werden.

Das Projekt wird durch die ewl Areal AG umgesetzt. Die drei Hauptnutzerinnen ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, abl allgemeine baugenossenschaft luzern und die Stadt Luzern sind gleichzeitig auch die Eigentümerinnen der ewl Areal AG. Das Grundstück wird von ewl im Baurecht zur Verfügung gestellt.

Das Projekt erfüllt hohe städtebauliche und ökologische Standards und nimmt die aus der bisherigen politischen Debatte resultierenden Anforderungen bestmöglich auf. Der Gestaltungsplan schöpft das bauzonrechtliche Ausnutzungspotenzial nicht voll aus. Der geplante Nutzungsmix ist auf öffentliche Bedürfnisse zugeschnitten und entspricht nicht einer renditemaximierenden Ausnutzung des Areals. Es werden nicht Mietflächen für Wohnen mit hoher Ertragskraft, sondern gemeinnützige Wohnflächen in Kostentante und Gewerbeflächen realisiert. Die Veräusserung von Wohnungen im Stockwerkeigentum ist nicht vorgesehen. Diese Ansprüche haben Auswirkungen auf den Businessplan der ewl Areal AG. Dieser zeigt eine Gesamtrendite (IRR) von 2,09 Prozent. Im privatwirtschaftlichen Umfeld und im aktuellen Zinsumfeld würde diese Rendite als ungenügend beurteilt. Eine tiefe Rendite ist aufgrund der umfangreichen Nutzungen für öffentliche Zwecke grundsätzlich vertretbar, erhöht aber die Anforderungen an das Eigenkapital. Die Verhandlungen mit Finanzinstituten haben klar aufgezeigt, dass eine starke Eigenkapitalbasis mit einem Aktienkapital von 65 Mio. Franken sowie einem nachrangigen Darlehen im Umfang von 50 Mio. Franken unabdingbare Voraussetzungen sind, um eine Fremdfinanzierung zu erhalten. Aus diesem Grund wird beantragt, die Fremdfinanzierung mit einem städtischen nachrangigen, rückzahlbaren Darlehen im Umfang von 50 Mio. Franken zu unterstützen. Zu beachten ist die derzeit sehr herausfordernde wirtschaftliche und gesellschaftspolitische Situation. Die Entwicklung von Teuerung und Zinsen und damit der Baukosten ist ungewiss, und schnell ändernde Rahmenbedingungen können zu Abweichungen im Businessplan führen.

Das Aktienkapital der ewl Areal AG wird von derzeit 6 Mio. Franken um 59 Mio. Franken auf 65 Mio. Franken erhöht. Entgegen den bisherigen Absichten werden sich ewl, abl und die Stadt Luzern auf Wunsch der abl nicht mehr mit je einem Drittel an der ewl Areal AG beteiligen. Da abl einen deutlich geringeren Nutzungsanteil aufweist als ewl und die Stadt Luzern, wird abl ihre Beteiligung entsprechend auf 15 Mio. Franken erhöhen. Die Beteiligungen von ewl und der Stadt Luzern werden je 25 Mio. Franken betragen. Der Mieterausbau (inkl. Ausstattung) für die städtischen Nutzungen wird im Auftrag der Stadt Luzern durch die ewl Areal AG ausgeführt. Die voraussichtlichen Kosten von 31,5 Mio. Franken für beide Bauetappen werden nach Baufortschritt mit einer Einmalzahlung abgegolten. Die künftigen Mieten inklusive Neben- und Betriebskosten werden für die städtischen Nutzungen inklusive Feuerwache rund 4,89 Mio. Franken pro Jahr betragen. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat zuhanden der Stimmberechtigten die entsprechenden Kredite.

Auf dem «ewl Areal» entstehen rund 600 Arbeitsplätze und 150 Wohnungen. Dringend benötigte städtische Infrastrukturen können zukunftsgerichtet realisiert werden.

Im Gebiet Unterlachen/Industriestrasse sind in den nächsten Jahren grosse Arealentwicklungen geplant, die das Erscheinungsbild des Quartiers grundlegend verändern werden. Es entsteht ein attraktives,

durchmischtes und nachhaltiges Quartier für Wohnen, Arbeiten und Freizeit. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Projekt «Rotpol» realisiert die Kooperation Industriestrasse Luzern zwölf Gebäude mit 151 Wohnungen und rund 3'000 m² Gewerbefläche. Im November 2023 wurde mit den Bauarbeiten auf dem Areal Industriestrasse begonnen.

Zudem beantragt der Stadtrat beim Grossen Stadtrat mit B+A 42 vom 29. November 2023 einen Kredit von 11,14 Mio. Franken für das «Gesamtprojekt Unterlachen». Damit sollen die Strassen im Gebiet Unterlachen saniert, die Verkehrssicherheit erhöht, ein Speicherkanal für den Allmendlibach realisiert und die Kanalisationen saniert werden. Zudem will der Stadtrat die Industriestrasse, die sich mitten im neuen Quartier befinden wird, im Hinblick auf die beiden Grossprojekte der ewl Areal AG und der Kooperation Industriestrasse Luzern zur Begegnungszone mit Tempo 20 umgestalten. Die Strasse wird auf eine Fahrspur reduziert und für den Durchgangsverkehr gesperrt. Dadurch entstehen viele Möglichkeiten, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Flächen ökologisch und stadtklimatisch aufzuwerten.

Das Projekt «Rotpol» ist aber nicht nur ein wichtiger Teil der Entwicklungen in diesem Gebiet, sondern auch Auslöser für weitere Entwicklungen. Durch den Umzug der Feuerwache auf das «ewl Areal» werden die Voraussetzungen geschaffen, um die städtischen Grundstücke im Gebiet Kleinmatt-/Bireggstrasse im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben. Das Stadtquartier in Zentrumsnähe soll mit einem vielfältigen und flexiblen Wohnangebot für unterschiedliche Lebensformen und Altersgruppen ergänzt werden. Ziel ist auch, die dank des «Neubads» bestehenden Qualitäten als städtischer Begegnungsort mit öffentlich zugänglichen Räumen für Bevölkerung, Quartier, Kultur und Kreativwirtschaft zu erhalten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage und Auftrag	8
1.1 Bisherige Beschlüsse	8
1.1.1 Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates zum B+A 16/2017	8
1.1.2 Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates zum B+A 29/2019	9
1.2 Rückweisung und Überarbeitung	9
1.3 Umsetzungskonzept	10
1.4 Bisherige Aktivitäten und erreichte Zwischenziele	11
2 Das Projekt «Rotpol»	13
2.1 Beststellungsänderungen und Baubeschränkung	13
2.2 Ergänzungsplanung 1.0	14
2.3 Ergebnisse Kostenprüfung und Ergänzungsplanung 3.0	15
2.4 Nutzungen	16
2.5 Etappierung	17
2.6 Wohnnutzungen	18
2.7 Energiekonzept und Umweltstandards	19
2.8 Nutzung «Rotes Haus»	19
2.9 Öffentliche Zugänglichkeit, Quartierentwicklung, Verkehrs- und Mobilitätskonzept, Erdgeschossnutzungen	20
2.10 Projektübergreifende Themen	20
2.10.1 Kooperation Industriestrasse	20
2.10.2 Gebietsentwicklung Industriestrasse, Projekt «Unterlachen»	20
2.11 Terminplan	21
3 Die ewl Areal AG	22
3.1 Finanzierung der ewl Areal AG	22
3.2 Businessplan der ewl Areal AG	24
3.2.1 Investitionen	25
3.2.2 Mieten	25
3.2.3 Aufwand	27
3.2.4 Risiken	27
3.3 Verträge der ewl Areal AG	27
3.3.1 Totalunternehmer-Vertrag	27

3.3.2	Baurechtsvertrag und Baurechtszins	27
3.3.3	Mietverträge	27
4	Beteiligung und Darlehen Stadt Luzern	28
5	Die städtischen Nutzungen	29
5.1	Zielsetzungen.....	29
5.2	Projektierungs- und Ausführungsmodell Mieterausbau	29
5.3	Mietflächen Stadt Luzern.....	30
5.3.1	Feuerwehr.....	32
5.3.2	ZSOpilatus	33
5.3.3	Rettungsdienst Luzerner Kantonsspital.....	33
5.3.4	Dienstabteilungen Tiefbauamt, Geoinformationszentrum und Umweltschutz	33
5.3.5	Betriebliche Nutzungen Strasseninspektorat und Stadtgrün	35
5.3.6	Nutzungen der Volksschule	36
5.4	Work Smart.....	36
5.5	Mobilitätsmanagement	38
5.6	Betriebskonzept	38
5.6.1	Logistik und Entsorgung	38
5.6.2	Reinigung.....	38
5.6.3	Hauswartung.....	38
5.6.4	Gebäudetechnik	38
5.6.5	Facility-Management.....	39
5.6.6	Betriebskosten	39
5.7	Investitionskosten Mietflächen.....	40
5.8	Mietaufwand	41
5.9	Finanzierung Feuerwehr	42
5.10	Untermieten ZSOpilatus und Rettungsdienst Luzerner Kantonsspital.....	43
6	Postulat 115 «ewl-Areal an der Industriestrasse als Sachdividende ausschütten»	43
7	Würdigung des Stadtrates	44
8	Ressourcenbedarf	46
8.1	Gesamtausgabe.....	46
8.2	Folgekosten	47
8.3	Ausgabenrechtliche Zuständigkeit	48
9	Antrag	49

Anhänge

- 1 Visualisierungen
- 2 Übersicht Mietpreise ewl Areal AG pro Nutzungsart
- 3 Wesentliche Inhalte Totalunternehmer-Vertrag
- 4 Wesentliche Inhalte Baurechtsvertrag
- 5 Wesentliche Inhalte der Mietverträge
- 6 Ergänzungsplanung 1.0
- 7 Mehrwertabgabe
- 8 Quartierentwicklung

Beilagen

- 1 Übersicht Raumangebot städtische Nutzungen
- 2 Gutachten Fahrländer Partner Raumentwicklung AG: Einschätzung Marktmieten «ewl Areal, Luzern» vom 5. August 2022
- 3 Baurechtsvertrag ewl – ewl Areal AG, Entwurf 17. Dezember 2022, paraphiert durch die Parteien im Januar 2023
- 4 Mietvertrag ewl Areal AG – Stadt Luzern Etappe 1
- 5 Mietvertrag ewl Areal AG – Stadt Luzern Etappe 2
- 6 Bericht Weiterentwicklung Feuerwehr Stadt Luzern 2023

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage und Auftrag

1.1 Bisherige Beschlüsse

Mit einer Fläche von rund 21'500 m² ist das «ewl Areal» ein noch wenig bebautes Grundstück in unmittelbarer Zentrumslage in Luzern. Eigentümerin des «ewl Areals» (Grundstück 1347, Grundbuch Luzern, I. U.) ist die ewl Energie Wasser Luzern Holding AG. Basierend auf dem Raumentwicklungskonzept der Stadt Luzern (2008) und dem Entwicklungskonzept Steghof (2010) soll die Parzelle einer optimierten Nutzung mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen zugeführt werden. Dazu wurde das Grundstück im Rahmen der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern im Jahr 2013 von der öffentlichen Zone in die Wohn- und Arbeitszone umgezont. Diese Entwicklung wurde im Raumentwicklungskonzept der Stadt Luzern (REK, 2018) bestätigt.

Die Stadt Luzern und ewl haben 2013 gemeinsam begonnen, die Neunutzung des «ewl Areals» zu entwickeln. Im [B+A 16 vom 10. Mai 2017](#): «Planungsbericht Entwicklung «ewl Areal»» wurden die Ergebnisse dieser Zusammenarbeit dem Parlament vorgelegt. Im Juni 2017 hat der Grosse Stadtrat den B+A 16/2017 mit vier Protokollbemerkungen zustimmend zur Kenntnis genommen. Basierend darauf hat ewl 2017 ein Wettbewerbsverfahren in Form einer zweistufigen Gesamtleistungsstudie «Entwicklung «ewl Areal»» gestartet. Die Ausschreibung erfolgte im selektiven Verfahren. Das Projekt «Rotpol» der ARGE Halter/Eberli wurde im Mai 2019 zum Sieger gekürt. ewl, abl und die Stadt Luzern haben im Dezember 2018 zur gemeinsamen Realisierung des Projekts die ewl Areal AG gegründet. Anschliessend hat der Stadtrat den [B+A 29 vom 25. September 2019](#): «ewl Areal AG. Erster Finanzierungsschritt. Projektierung Innenausbau. Sonder- und Nachtragskredit» erarbeitet und dem Grossen Stadtrat zum Beschluss vorgelegt. Der Grosse Stadtrat hat den Sonderkrediten für die Kapitalbeteiligung der Stadt Luzern im Umfang von 7 Mio. Franken an der ewl Areal AG und der Projektierung des Mieterausbaus mit vier Protokollbemerkungen im November 2019 zugestimmt.

1.1.1 Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates zum B+A 16/2017

Protokollbemerkung 1 zu Kapitel 3.2 «Flächenpotenzial» auf Seite 14 f.: «Auf dem «ewl Areal» werden mindestens 23'000 m² Fläche Wohnen realisiert.»

Protokollbemerkung 2 zu Kapitel 3.8 «Empfehlungen zur Entwicklung des Areals» auf Seite 22: «Das Areal soll eine durchmischte Bevölkerungsstruktur aufweisen und verschiedene Wohnformen sollen realisiert werden. Denkbar sind beispielsweise Clusterwohnungen, Studentenwohnungen, Wohnungen für Geflüchtete, Alterswohnungen und Wohnformen für generationenübergreifendes Wohnen.»

Protokollbemerkung 3 zu Kapitel 5.5 «Parkierung» auf Seite 33 f.: «Der Wohnanteil ist autofrei zu planen.»

Protokollbemerkung 4 zu Kapitel 7.4.2 «Gesamtleistungsstudie» auf Seite 50 f.: «Die Fachpersonen für innovative Energienutzung und Mobilitätsfragen nehmen als Experten ohne Stimmrecht im Beurteilungsgremium Einsitz.»

Alle vier Protokollbemerkungen wurden im [B+A 29/2019](#) behandelt.

1.1.2 Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates zum B+A 29/2019

Die **Protokollbemerkung 1** zu Kapitel 3.2 «Verkehrs- und Mobilitätskonzept» auf Seite 15 f. lautet: «Es wird geprüft, ob die Industriestrasse mit geeigneten Massnahmen für den Durchgangsverkehr gesperrt werden kann.»

Die **Protokollbemerkung 2** zu Kapitel 3.2 «Verkehrs- und Mobilitätskonzept» auf Seite 15 f. lautet: «Die Industriestrasse ist als Begegnungszone Tempo 20 auszuführen.»

Die Protokollbemerkungen 1 und 2 betreffen das Projekt der ewl Areal AG bzw. den vorliegenden Bericht und Antrag nicht direkt. Die Anliegen wurden im [B+A 35 vom 29. September 2021](#): «Gesamtprojekt Uderlache» behandelt.

Die **Protokollbemerkung 3** zu Kapitel 3.8 «Stadtplanerische Würdigung» auf Seite 21 ff. lautet: «Die Erdgeschossnutzung wird im Rahmen des TU-Vertrags-Möglichen nochmals überarbeitet mit dem Ziel, insbesondere entlang der Industriestrasse eine lebendige Erdgeschossnutzung sicherzustellen.»

Dieses Anliegen konnte im Rahmen der Ergänzungsplanung weitgehend erfüllt werden, vgl. dazu die Ausführungen in den Kapiteln 2.4 bis 2.9.

Die **Protokollbemerkung 4** zu Kapitel 5.6 «Absichtserklärungen zum Mietvertrag und Mieten» auf Seite 31 lautet: «Die Parkplätze für private Motorfahrzeuge von Mitarbeitenden der Stadt Luzern sind auf ein Minimum zu reduzieren.»

Die Parkplatzbewirtschaftung der städtischen Nutzungen basiert auf dem städtischen Mobilitätsmanagement, das die Anliegen der Protokollbemerkung umsetzt; vgl. dazu die Ausführungen in Kapitel 5.5.

1.2 Rückweisung und Überarbeitung

Am 18. Januar 2023 hat der Stadtrat den [B+A 1/2023](#) «ewl Areal AG. Zweiter Finanzierungsschritt» beschlossen. Der Grosse Stadtrat hat auf Antrag der Geschäftsprüfungskommission und des Stadtrates diesen B+A an seiner Sitzung vom 4. Mai 2023 zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen. Die Mehrkostenanzeige des Totalunternehmers, u. a. begründet durch die Baukostenteuerung und Bestelungsänderungen, sowie die Entwicklung der Zinsen bedingte eine Neubeurteilung des Businessplans und der Finanzierung (vgl. Kapitel 3). Ausserdem hat die Geschäftsprüfungskommission mehrere Anregungen verfasst, die bei der Überarbeitung der Vorlage berücksichtigt werden sollen:

- Im Erdgeschoss der Überbauung sollen vor allem publikumswirksame Nutzungen entstehen, die das Quartierleben begünstigen und die Grundversorgung abdecken. Damit soll das neue Areal einer Stadt der kurzen Wege gerecht werden.
- Mögliche Nutzungskonflikte im neuen Stadtquartier – insbesondere bezogen auf die Gassenküche und auf die bestehende Gastronomie- und Nachtkulturbetriebe in der Industriestrasse – sollen proaktiv gelöst werden. Es wird vorgeschlagen die künftigen Mietverträge mit entsprechenden Duldungsklausen zu versehen.
- Die Anlagekosten für die Erstellung der Wohnungen durch die abl sollen sich innerhalb der Kostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen bewegen, damit auf dem Areal gemeinnützige Wohnungen entstehen können.
- Der Raumbedarf für die städtischen Nutzungen soll reduziert werden, um so die Gesamtkosten zu senken. Für die städtischen Nutzungen sollen nochmals Nutzwertanalysen durchgeführt werden. Insbesondere sollen auch verschiedene Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die Büro-, Sitzungs-, Schulungs-, Aufenthalts- und Ruheräume von Zivilschutz und Rettungsdiensten in das bestehende Raumprogramm der Feuerwehr zu integrieren oder auch flächenineffiziente Nutzungen, die nicht an diesem zentralen Ort sein müssen, an peripheren Standorten zu planen.

Die Ergebnisse der Überprüfungen und die Umsetzung der Empfehlungen werden im Rahmen des vorliegenden Berichtes und Antrages an den entsprechenden Stellen erläutert. Die Anregungen der Geschäftsprüfungskommission wurden im Rahmen des bestehenden Projekts bestmöglich berücksichtigt. Das Projekt «Rotpol» setzt jedoch Rahmenbedingungen, und die Möglichkeiten für Anpassungen sind begrenzt.

1.3 Umsetzungskonzept

Das Projekt wird durch die ewl Areal AG realisiert und verantwortet. Ursprünglich bestand die Absicht, dass sich ewl, abl und die Stadt Luzern entsprechend ihren Nutzungsanteilen zu je einem Drittel an der ewl Areal AG beteiligen. Nachdem der Nutzungsanteil der abl jedoch geringer ist als derjenige von ewl und der Stadt Luzern, weil die Nutzfläche der Alterswohnungen nicht der abl zugerechnet wird, wird auf Wunsch der abl auch das Beteiligungsverhältnis entsprechend angepasst. Die Alterswohnungen werden voraussichtlich von der Viva Luzern AG (Viva Luzern) gemietet und bewirtschaftet. Allerdings ist Viva Luzern aufgrund des langen Zeithorizonts und der Unsicherheiten derzeit nicht bereit, einen Mietvertrag zu unterzeichnen. Sollte auch zu einem späteren Zeitpunkt kein Mietvertrag mit Viva Luzern zustande kommen, würde die ewl Areal AG die Alterswohnungen selbst bewirtschaften (vgl. Kapitel 3.2.2). ewl stellt der ewl Areal AG das Baugrundstück im Baurecht zur Verfügung. Die ewl Areal AG verantwortet den gesamten Projektierungs-, Bewilligungs- und Realisierungsprozess und wird die Überbauung nach deren Fertigstellung bewirtschaften.

Die Gebäude werden durch die ewl Areal AG je nach Nutzungsart fertig ausgebaut (z. B. Keller und Tiefgaragen) oder im Rohbau (z. B. Büro) erstellt. Der Endausbau erfolgt durch die Mietenden. Eine Ausnahme bildet die Stadt Luzern. Sie überträgt den Mieterausbau aufgrund der komplexen Schnittstellen an die ewl Areal AG (vgl. Kapitel 5.2). Die Mietenden zahlen der ewl Areal AG einen Mietzins und finanzieren die Investitionen für den Mieterausbau selbst. Aus den Mieteinnahmen finanziert die ewl Areal AG die Investitionen (Abschreibungen), den Betriebsaufwand, die Baurechts- und Darlehenszinsen sowie die künftigen Instandhaltungskosten.

Die Standortsicherung für ewl, die abl und die Stadt Luzern erfolgt einerseits über langjährige Mietverträge, andererseits über den Aktionärsbindungsvertrag. Darin sichern sich die Aktionärinnen ein gegenseitiges Vorhand- und Vorkaufsrecht zu, falls eine Aktionärin ihre Aktien veräussern möchte. Ausserdem hat die Stadt Luzern ein Vorkaufsrecht am Grundstück 1347, Grundbuch Luzern, linkes Ufer.

Im Herbst 2021 teilte die Halter AG der ewl Areal AG mit, dass Eberli aus dem Totalunternehmer(TU)-Konsortium ausgestiegen sei. Der ewl Areal AG war klar, dass das letztendlich hingenommen werden müsse, weil das TU-Angebot aus der Gesamtleistungsstudie schon lange keine Bindungswirkung mehr hatte. Dennoch verlangte die ewl Areal AG von der Halter AG umfassende Sicherheit in Form einer abstrakten Erfüllungsgarantie, abrufbar auf erstes Verlangen. Durch den Wegfall von Eberli gehe ein solidarisch haftender ARGE-Partner verlustig, was das Risiko für die Bestellerin erhöhe. Eine solche abstrakte Erfüllungsgarantie war im Ausschreibungs-Werkvertrag nicht vorgesehen. Sie konnte nun von der ewl Areal AG relativ kostengünstig einverhandelt werden. Dadurch wird das Projektrisiko (namentlich im Fall der Zahlungsunfähigkeit des TU oder eines von ihm zu verantwortenden Bauzwischenfalls) erheblich verringert.

Veränderte Nutzerbedürfnisse des Rettungsdienstes und der Wegfall der integrierten Leitstelle der Luzerner Polizei sowie Änderungen aufgrund einer Baubeschränkung machten eine Ergänzungsplanung nötig (vgl. Kapitel 2), die von der Halter AG im Auftrag der ewl Areal AG durchgeführt wurde.

Im Frühling 2022 hat die ewl Areal AG die Halter AG beauftragt, den Planungsprozess für die SIA-Teilphasen 32 und 33 (bis und mit rechtskräftiger Baubewilligung) trotz hängigem [Postulat 115](#), Simon Roth und Mario Stübi namens der SP-Fraktion vom 8. Juli 2021: «ewl-Areal an der Industriestrasse als Sachdividende ausschütten», fortzusetzen, damit erhebliche Projektverzögerungen, die sonst in Kauf zu nehmen wären, vermieden werden können.

Im November 2022 hat die ewl Areal AG das Gestaltungsplangesuch bei der Stadt Luzern eingereicht. Es gab keine Einsprachen, und der eingereichte Gestaltungsplan wurde vom Stadtrat am 25. Oktober 2023 genehmigt.

Im Anschluss an die Rückweisung des [B+A 1/2023](#) durch den Grossen Stadtrat hat die ewl Areal AG eine umfassende Kostenprüfung durchgeführt und die Planungen für die SIA-Teilphasen 32 und 33 bis auf Weiteres gestoppt. Parallel dazu hat der Stadtrat seine geplanten Nutzungen überprüft und ist zum Schluss gekommen, zur Optimierung der Investitionen auf die Nutzungen des Strasseninspektorats (STIL) und von Stadtgrün (STG) im 2. Untergeschoss der Bauetappe 1 zu verzichten (vgl. dazu Ausführungen in Kapiteln 2.3 und 5). Die ewl Areal AG hat in der Folge eine weitere Ergänzungsplanung gestartet. Ziel dieser Ergänzungsplanung 3.0² ist es, einerseits die Anliegen der Geschäftsprüfungskommission in Bezug auf die städtischen Nutzungen bestmöglich aufzunehmen und andererseits bei den Investitionskosten Einsparungen zu erzielen. Die Ergänzungsplanung 3.0 ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Es wurden erste Vorbereitungsarbeiten gestartet. Die Auftragserteilung und die Umsetzung erfolgen jedoch erst nach den politischen Beschlüssen.

Aus den bisherigen Aktivitäten entstehen der ewl Areal AG bis zur Volksabstimmung, die voraussichtlich am 9. Juni 2024 stattfinden wird, Gesamtkosten in der Höhe von rund 10 Mio. Franken.

Dank dieser umfangreichen Vorarbeiten wurden sämtliche Zwischenziele erreicht, und das gesamte Projekt ist grundsätzlich auf Kurs. Die Behandlung von Einsprachen und die Anpassung des Raumprogramms sowie die Rückweisung des B+A zur Überarbeitung führen jedoch zu Verzögerungen.

² Die sogenannte Ergänzungsplanung 2.0 beinhaltet Bereinigungen der Nutzerbestellungen, die im Planungsprozess üblicherweise anfallen.

2 Das Projekt «Rotpol»

Im Juni 2019 wurde das Siegerprojekt der Gesamtleistungsstudie erkürt: Das Projekt «Rotpol» hat die Jury architektonisch und städtebaulich überzeugt. Die Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Gesamtleistungsstudie wurden bereits 2017 festgelegt. Damals entschied man sich gegen den Erhalt des alten ewl Gebäudes. Das Projekt «Rotpol» muss über die gesamte Lebensdauer ambitionierte Ziele bezüglich Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen erfüllen. Die teilweise Weiternutzung bestehender Bausubstanz hätte zur Zielerreichung zwar einen Beitrag leisten können, das Projekt könnte aber in der vorliegenden Form nicht umgesetzt werden. Die geplante Nutzungsdichte würde nicht erreicht, und es wären während der Bauphase kostspielige Provisorien notwendig.

Seit 2019 führten die veränderten Nutzerbedürfnisse des Rettungsdienstes, der Wegfall der integrierten Leitstelle der Luzerner Polizei sowie der vbl und die Bereinigung der Einsprachen gegen die BZO-Teilrevision dazu, dass das Raumprogramm und das Gebäudevolumen partiell planerisch überarbeitet wurden (Ergänzungsplanung 1.0).

Nach der Rückweisung des [B+A 1/2023](#) zur Überarbeitung und dem anschliessenden Stadtratsbeschluss, den Raumbedarf für die städtischen Nutzungen zu reduzieren, wurde eine weitere Ergänzungsplanung (Ergänzungsplanung 3.0) notwendig. Dabei geht es insbesondere darum, mittels Volumenreduktionen insbesondere im 2. Untergeschoss der Bauetappe 1 und weiteren Optimierungen die Investitionskosten zu senken.

Diese Ergänzungsplanung 1.0 erfolgte mit dem Siegerteam «Rotpol» unter der Führung des Totalunternehmers Halter AG und wurde im Dezember 2021 abgeschlossen. Die Ergänzungsplanung 3.0 ist noch nicht abgeschlossen.

2.1 Bestellungenänderungen und Baubeschränkung

Zur Erreichung der benötigten Planungssicherheit wurde den künftigen Nutzerinnen, der Luzerner Polizei und dem Luzerner Kantonsspital mit dem Rettungsdienst bereits Mitte 2019 der Vorentwurf einer entsprechenden Absichtserklärung zugestellt. Im Juli 2020 fand ein Austausch mit zwei Vertretern des Regierungsrates betreffend die integrierte Leitstelle statt. Ende 2020 hat der Regierungsrat entschieden, dass die integrierte Leitstelle – entgegen früheren Absichten – nicht auf dem «ewl Areal», sondern in Rothenburg realisiert wird. Das Luzerner Kantonsspital teilte bereits Ende Februar 2020 mit, dass auf die vollumfängliche Integration des Rettungsdienstes mit 30 Einsatzfahrzeugen verzichtet wird. Das Interesse an einem Stützpunkt mit drei Einsatzfahrzeugen bleibe jedoch bestehen. Am 25. November 2020 wurde die entsprechende Absichtserklärung mit einer definierten Beteiligung an den Projektänderungskosten mit dem Luzerner Kantonsspital unterzeichnet. In Absprache mit der vbl wurde darauf verzichtet, das Leitstellenprojekt weiterzuführen, da sämtliche Synergien zur integrierten Leitstelle nicht mehr gegeben waren.

Gegen die BZO-Teilrevision gingen betreffend das «ewl Areal» fünf Einsprachen ein, insbesondere gegen die Gebäudehöhe von maximal 30 m. Von den fünf Einsprachen konnten deren vier bis nach der Volksabstimmung im November 2020 geklärt werden. Mit der fünften Partei dauerten die Einspracheverhandlungen bis im Sommer 2021, bis eine Einigung erzielt werden konnte und die Einsprache zurückgezogen wurde. Mit der Einigung wurde im strittigen Bereich eine befristete Baubeschränkung über zwei Geschosse vereinbart.

2.2 Ergänzungsplanung 1.0

Die Beststellungsänderungen des Luzerner Kantonsspitals und der integrierten Leitstelle, die Baubeschränkung sowie ein neues Reglement führten in verschiedenen Bereichen des Areals zur Überarbeitung des Projekts «Rotpol».

Die Höhenbeschränkung am Kopfbereich der Frutt- und der Industriestrasse tangiert die geplanten Wohnungen der abl. Hierfür wurde Ersatz auf dem Areal gesucht und teilweise im südlichen Wohnbereich in Form einer Verlängerung des Wohnbereiches über vier Stockwerke gefunden. Die integrierte Leitstelle war ursprünglich im 3. und 4. Obergeschoss entlang der Fruttstrasse neben der Feuerwehr angesiedelt. Aufgrund der erhöhten Lärmbelastung entlang der Fruttstrasse wurde entschieden, in der Verlängerung der Feuerwehr neu Dienstleistungsflächen anzuordnen. Neu werden Maisonettewohnungen für die abl geplant, die strassenabgewandt und Richtung «Rotes Haus» ausgerichtet sind und einen direkten Ausgang auf einen halb öffentlichen Innenhof haben.

Durch die Reduktion des Rettungsdienstes wurden im 2. Untergeschoss, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss diverse Flächen frei. Die ewl Areal AG entschied, im 2. Untergeschoss mit dem Wegfall der Parkplätze des Rettungsdienstes und der integrierten Leitstelle das unterirdische Volumen zu reduzieren. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss entstehen neu rund 1'400 m² Gewerbe- und Dienstleistungsflächen für Dritte. Diese Anpassung erfolgte im Sinne einer lebendigen Erdgeschossnutzung entlang der Industriestrasse. Die weiteren Planungen, insbesondere der Aussenflächen entlang der Industriestrasse, fanden in enger Absprache mit dem städtischen «Gesamtprojekt Unterlachen» (Projektkredit für Oberflächengestaltung und Entwässerung) und der Nachbarin Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL) statt.

Wegen des Wegfalls der integrierten Leitstelle und der Reduktion des Rettungsdienstes gibt es viel weniger Parkplätze für Dienstfahrzeuge und für Angestellte. Das neue Parkplatzreglement führt zu einer weiteren Reduktion von Parkplätzen für Angestellte, Besuchende und Bewohnende.

	Miliz / Notfall	Dienstfahrzeuge	Personal/Bewohnende	Besuchende	PP total
Wettbewerb	100	264	235	47	546
Ergänzungsplanung	100	249	74	34	357
<i>Differenz</i>	–	–15	–161	–13	–189
Neues PP-Reglement*	–	–	101	51	

* maximal zulässige Anzahl Parkplätze

Tab. 1: Übersicht Reduktion Parkplätze

2.3 Ergebnisse Kostenprüfung und Ergänzungsplanung 3.0

Nach dem unerwartet starken Anstieg der Projektkosten im März 2023 (alter Werkpreis: 185,3 Mio. Franken inkl. MWST, Indexstand April 2019 bei 101,7 Punkten; neuer Werkpreis 244,8 Mio. Franken inkl. MWST, Indexstand April 2023 bei 115,7 Punkten gemäss Angebot Halter AG) beauftragte die ewl Areal AG zwei unabhängige Kostenplanungsfirmen auf Basis der vorliegenden Planunterlagen mit der Überprüfung der Kosten. Knapp die Hälfte der Mehrkosten entfällt auf die Baukostenteuerung von rund 14 Prozent, die im Zeitraum von April 2019 bis April 2023 angefallen ist. Daneben führen u. a. Projektanpassungen sowie die Neubeurteilung des Baugrundes (Geologie, Anker) zu Mehrkosten. Die beiden Firmen kamen unabhängig und ohne das Wissen des neuen vorliegenden Kostendachwerkpreises auf Gesamtkosten von 244 Mio. Franken bzw. 248 Mio. Franken (inkl. MWST). Somit wurde die neue Kostenkalkulation des Totalunternehmers bestätigt.

Durch den Wegfall der Räumlichkeiten für STIL und STG auf dem Areal reduziert sich das 2. Untergeschoss der ersten Bauetappe um rund 1'700 m² bzw. 6'700 m³. Die ewl Areal AG beschloss, das 2. Untergeschoss um dieses wegfallende Volumen zu verkleinern und gleichzeitig weitere Kosteneinsparungen und Optimierungen über beide Bauetappen zu prüfen. Die Volumenreduktion von STIL/STG führt einerseits zu einer Kostenreduktion bei den Investitionen. Andererseits reduzieren sich auch die Mieteinnahmen der ewl Areal AG entsprechend.



Abb. 3: Konzeptionelle Volumenreduktion im 2. Untergeschoss der ersten Bauetappe wegen Wegfall Stadtgrün und Strasseninspektorat (rot = Reduktion)

Folgende weitere Optimierungsmöglichkeiten in den Untergeschossen werden geprüft:

- Einrücken der Aussenwände Richtung Industrie- und Fruttstrasse, damit die Spundwände mit der Erstellung der Werkleitungen und dem unterirdischen Speicherkanal abgestimmt werden können,
- Auslagerung der See-Energie-Zentrale,
- Verlagerung der Technikräume sowie
- Reduktion der Autotiefgarage; allenfalls kommt eine Zusammenlegung der beiden separaten Tiefgaragen Etappe 1 und 2 infrage. Das würde dazu führen, dass die Tiefgarage in der zweiten Etappe komplett entfallen könnte.

Das Resultat der konsolidierten Ergänzungsplanung 3.0 liegt noch nicht vor, deshalb können noch keine genauen Aussagen zum Einsparpotenzial gemacht werden.

2.4 Nutzungen

Nach Abschluss der Ergänzungsplanung 1.0 sieht die Nutzerverteilung auf dem Areal wie folgt aus; die Auswirkungen der Ergänzungsplanung 3.0 – insbesondere der Wegfall von STIL und STG – ist noch nicht abgebildet, weil die Planungen noch nicht abgeschlossen sind:

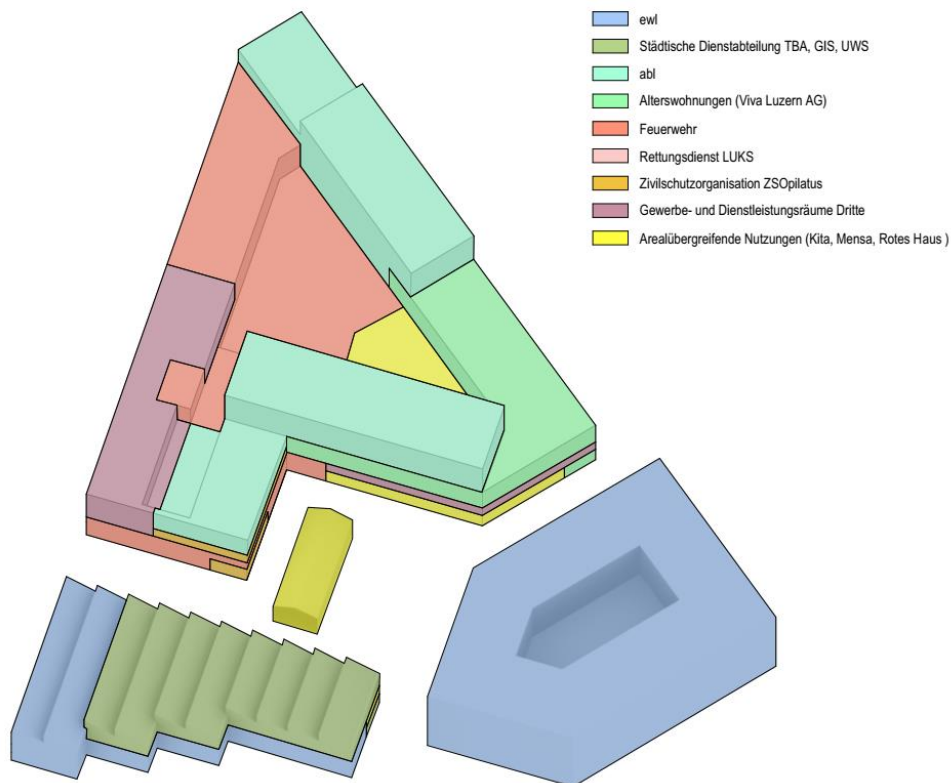


Abb. 4: Nutzungsverteilung auf dem «ewl Areal»

Die Nutzflächen der einzelnen Nutzenden sind in folgender Tabelle wiedergegeben (da die Ergänzungsplanung 3.0 noch nicht abgeschlossen ist, beziehen sich die Flächen auf den Stand der ersten Ergänzungsplanung – ohne Wegfall STIL/STG und weiteren Flächenoptimierungen):

Raumprogramm	«Rotpol» (m ²)	Ergänzungsplanung 2.0 (m ²)
ewl	24'243	24'243
Feuerwehr FW	9'374	9'536
Rettungsdienst RD LUKS	3'831	1'101
Zivilschutzorganisation ZSOpilatus	2'391	2'005
Strasseninspektorat, Stadtgrün STIL/STG	3'035	3'035 ³
Tiefbauamt, Geoinformationszentrum, Umweltschutz TBA/GIS/UWS	3'111	3'111
Arealübergreifende Nutzungen	2'250	1'974
Wohnen abl und Alterswohnungen	16'066	16'731
Gewerbe- und Dienstleistungsräume	–	2'248
Integrierte Leitstelle ILS	2'076	–
vbl-Leitstelle	312	–
Total	66'689	63'984

Tab. 2: Nutzflächen der einzelnen Nutzenden (NF nach SIA 416, ohne Verkehrs- und Funktionsflächen)

³ Wegfall der betrieblichen Nutzungen STIL/STG im 2. Untergeschoss im Umfang von rund 1'700 m² noch nicht abgezogen.

Flächenabweichungen zwischen dem Projekt «Rotpol» und der Ergänzungsplanung entstehen aus dem veränderten Raumprogramm durch den Wegfall der integrierten Leitstelle, der Reduktion des Rettungsdienstes sowie der Höhenbeschränkung aufgrund der Einsprache. Insbesondere die Flächen in den Untergeschossen wurden wegen der Reduktion des Rettungsdienstes, des Wegfalls der integrierten Leitstelle sowie des neuen städtischen Parkplatzreglements wesentlich reduziert. Die Nutzfläche (NF) nach SIA 416 der Ergänzungsplanung beträgt total 63'984 m². Davon werden 40'344 m² oberirdisch und 23'640 m² unterirdisch realisiert.

2.5 Etappierung

Das Bauvorhaben wird in zwei Etappen realisiert. Vor dem eigentlichen Beginn der Arbeiten müssen diverse Werkleitungen, eine Hochspannungsleitung sowie der Allmendlibach auf dem Areal umgelegt werden. Die Planungen dazu zwischen der Stadt Luzern, ewl und der ewl Areal AG sind am Laufen.

In der ersten Etappe werden das ewl Hauptgebäude und das Scheddach-Gebäude erstellt. Nachdem die Nutzenden der bisherigen Bauten in ihre neuen Räumlichkeiten umgezogen sind, kann mit dem Rückbau der bestehenden ewl Bauten begonnen werden.



Abb. 5: Erste Bauetappe mit Abbruch (gelb) südlicher Teil und Neubauten (rot)

In der zweiten Etappe wird das Wohnhofgebäude mit den Blaulichtorganisationen realisiert. Das «Rote Haus» wird ebenfalls in der zweiten Etappe saniert. Mit diesem Vorgehen können Provisorien vermieden werden.



Abb. 6: Zweite Bauetappe mit Abbruch (gelb) nördlicher Teil und Neubau (rot), sowie Sanierung «Rotes Haus»

2.6 Wohnnutzungen

Die Höhenreduktion aufgrund der Einsprache betrifft ausschliesslich den Wohnbereich der abl (siehe Kapitel 2.1). Für die ewl Areal AG war klar, dass dieser wegfallende Wohnanteil in anderen Bereichen auf dem Areal mindestens zu kompensieren ist. Unter dem Strich werden mit der Ergänzungsplanung rund 700 m² mehr Wohnfläche zur Verfügung stehen. Den grössten Zuwachs gibt es bei den 2,5-Zimmer-Wohnungen. Die 5,5-Zimmer-Wohnungen entfallen. Insgesamt ergeben sich zwanzig zusätzliche Wohnungen auf dem Areal. Der neue Wohnungsmix und die Wohnungsgrössen ergeben sich mehrheitlich aus den Erschliessungssituationen sowie den vorgegebenen Gebäudevolumina.

Wohnungsgrössen	Joker	Gäste	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	Total
Wettbewerb	3	3	0	17	29	22	4	72
Ergänzungsplanung	0	0	3	44	29	16	0	92
Differenz	-3	-3	+3	+27	0	-6	-4	+20

Tab. 3: Wohnungsspiegel abl; Vergleich Wettbewerb – Ergänzungsplanung

Neue Wohntypologien entstehen insbesondere im Bereich der ehemaligen integrierten Leitstelle. Dies sind u. a. Kleinwohnungen, die teilweise über zwei Stockwerke angeordnet sind. Sie haben einen direkten Ausgang in den Innenhof.

Gemäss dem aktuellen Parkplatzreglement der Stadt Luzern sind maximal 30 Parkplätze für Bewohnende der abl bewilligungsfähig. Ziel ist es, den abl-Bewohnenden mit Sharing-Parkplätzen oder Sharing-Fahrzeugen ein arealübergreifendes Angebot zur Verfügung zu stellen.

Die Geschäftsprüfungskommission hat gefordert, dass sich die Anlagekosten für die Erstellung der Wohnungen durch die abl innerhalb der Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) bewegen sollen, damit gemeinnütziger Wohnungsbau realisiert werden kann.

Die abl erfüllt die Voraussetzungen als gemeinnütziger Wohnbauträger, und deren Wohnungen gelten somit als gemeinnützig. Die standortabhängigen Anlagekostenlimiten des BWO sind einzuhalten, falls Fördermittel vom Bund in Anspruch genommen werden. Diese Anlagekostenlimiten gelten für Neubauten in Standardbauweise und berücksichtigen Einschränkungen oder besondere Verhältnisse nur beschränkt. Das Bundesamt für Wohnungswesen stellt ein Tool zur Verfügung, mit dem die zulässige Anlagekostenlimite für gemeinnützige Wohnungen annäherungsweise berechnet werden kann. Gemäss dem Berechnungstool des BWO beträgt die Anlagekostenlimite für die geplanten 92 abl-Wohnungen rund 50,1 Mio. Franken. Auf der Basis der abl-Kostenmiete-Ansätze ergibt sich daraus ein Mietzins von rund Fr. 305.– pro m² und Jahr, im Projekt «Rotpol» wird er voraussichtlich Fr. 315.– pro m² und Jahr betragen. Gemäss einer Einschätzung des BWO sind die Nettowohnflächen der 3- und 4-Zimmer-Wohnungen eher grosszügig bemessen. Ausserdem werden rund 50 Prozent als 1,5-Zimmer- und 2,5-Zimmer-Wohnungen erstellt. Kleinwohnungen sind erfahrungsgemäss teurer als grössere Wohnungen, weil sich die Ausbaukosten überproportional auswirken. In Quartier Sternmatt-Hochrüti betragen die Marktmieten für 1,5-Zimmer-Wohnungen Fr. 331.– pro m² bzw. Fr. 303.– für 2,5-Zimmer-Wohnungen. Die Marktmiete für 3,5-Zimmer-Wohnungen beträgt hingegen Fr. 285.– pro m².⁴ Im Quartier Unterlachen/Tribschen bewegen sich die Nettomarktmieten für 4- bis 4,5-Zimmer-Neubauwohnungen zwischen rund Fr. 200.– und rund Fr. 350.– pro m². Der Medianwert liegt bei Fr. 269.– pro m². Bezogen auf das Projekt «Rotpol» wird die durchschnittliche Marktmiete auf rund Fr. 368.– pro m² beziffert.⁵ Als Folge der guten Lage liegt dieser Wert deutlich über dem Median einer typischen Mietwohnung im Quartier.

Daneben werden 57 Alterswohnungen erstellt, die voraussichtlich von der Viva Luzern AG gemietet und bewirtschaftet werden.

⁴ Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand 30. September 2022.

⁵ Quelle: Gutachten Fahrländer «Erläuterungen zur Mehrwertermittlung» vom 9. Mai 2022.

2.7 Energiekonzept und Umweltstandards

Das Projekt «Rotpol» ermöglicht eine unter sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten tragfähige, zukunftsweisende und nachhaltige Entwicklung auf dem «ewl Areal». Die Vorgabe der Stadt Luzern, auf dem Areal die 2000-Watt-Areal-Zertifizierung zu erhalten, wird erreicht. Im März 2022 teilte das Bundesamt für Energie per Medienmitteilung mit, dass eine Harmonisierung der Gebäudelabel angestrebt wird. Dies führt dazu, dass das bisherige 2000-Watt-Areal ab Ende 2023 nicht mehr angeboten bzw. zertifiziert wird. Diese Umstrukturierung betrifft auch das «ewl Areal». Aus dem bisherigen 2000-Watt-Areal entstehen neu das Minergie-Areal und das SNBS-Areal⁶. Welche konkreten Massnahmen bei den beiden Nachfolgeprodukten umgesetzt werden müssen und mit welchen Kosten zu rechnen ist, können zum heutigen Zeitpunkt weder die Fachstellen noch Fachspezialisten beantworten. Somit wird auf dem «ewl Areal» mit den heute bekannten Rahmenbedingungen der 2000-Watt-Zertifizierung und den damit verbundenen Kosten weitergeplant. Zudem soll das Areal mit dem Label «Natur & Wirtschaft» zertifiziert werden. Eine Vorzertifizierung dazu liegt vor.

Die Wärmeversorgung erfolgt mit See-Energie über ein Anergienetz zu Heiz- und Kühlzwecken, das durch ewl realisiert wird. Dabei orientiert sich die Wärmeversorgung an den Verbund- und Eignungsgebieten des aktuellen Richtplans Energie und der Energieplanung 2.0 der Stadt Luzern. ewl plant zudem ihre neue Quartierzentrale für die See-Energieversorgung im 1. und 2. Untergeschoss des neuen ewl Hauptgebäudes an der Industriestrasse.

Die Dachflächen des «ewl Areals» übernehmen stadtklimatische und ökologische Ausgleichsfunktionen. Sie dienen der Biodiversitätsförderung, der Retention und der energetischen Nutzung. Mit Ausnahme von vorspringenden Gebäudeteilen werden alle Flachdächer, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, vollflächig und mikroklimatisch wertvoll begrünt und energetisch genutzt. Die begehbaren Dachterrassen werden als vielfältig bepflanzte, naturnahe Dachgärten mit ausreichender Beschattung ausgestaltet. Die Photovoltaikanlage auf den Flachdächern produziert rund 560 MWh Strom pro Jahr. Mit lokalen Speichern soll das gesamte Areal einen Eigenverbrauchsgrad von zirka 80 Prozent erreichen. Zudem besteht die Option, weitere Photovoltaikmodule an den schrägen Dachflächen des Scheddach-Gebäudes sowie an Fassadenteilen des ewl Hauptgebäudes anzubringen. Diese Optionen bringen zusätzlich rund 190 MWh Strom pro Jahr. Zur Minimierung der Investitionen wird abgeklärt, ob der Betrieb, die Bewirtschaftung und die Finanzierung durch ewl in Form eines Contractings erfolgen sollen.

2.8 Nutzung «Rotes Haus»

Das ehemalige Apparategebäude – genannt «Rotes Haus» – ist im Bauinventar des Kantons Luzern als schützenswert eingetragen. Aufgrund seiner typologischen Einzigartigkeit als bedeutender Industriebau des neuen Bauens ist er in seiner Substanz und grundsätzlichen Erscheinung zu erhalten. Sein industrieller Charakter soll beibehalten werden. Künftig ist darin eine überwiegend öffentlich zugängliche Nutzung vorgesehen, wobei ein selbsttragender Betrieb angestrebt wird. Hierfür wird zu einem späteren Zeitpunkt eine Ausschreibung erfolgen. Welche baulichen Sanierungsmassnahmen effektiv umgesetzt werden, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt und wird im Zusammenhang mit dem künftigen Nutzungsspektrum des Gebäudes in enger Absprache mit der Denkmalpflege festgelegt.

⁶ Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS.

2.9 Öffentliche Zugänglichkeit, Quartierentwicklung, Verkehrs- und Mobilitätskonzept, Erdgeschossnutzungen

Im Zuge der Reduktion des Rettungsdienstes wurden im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss entlang der Industriestrasse rund 1'400 m² Gewerbe- und Dienstleistungsflächen freigespielt, die in Einheiten von 120 m² bis 400 m² unterteilt werden. Bei den Mieträumlichkeiten im Erdgeschoss liegen die Zugänge an der neu gestalteten Industriestrasse und werden diese beleben. Im 1. Obergeschoss besteht Zugang zum erhöhten Innenhof.

Bereits heute wird ein reger Austausch zwischen der Kooperation Industriestrasse (KIL) und der ewl Areal AG bezüglich Mietinteressierter und geeigneter Räumlichkeiten gepflegt. Die KIL wird ab 2024 rund 3'000 m² Arbeits- und Kulturraum auf den Markt bringen.

Aufgrund dieser anstehenden Quartierentwicklung und dem relativ langen Zeithorizont bis zum Bezug der 2. Bauetappe können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch keine konkreten Nutzungen definiert werden. Denkbar sind zum Beispiel kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht vorgesehen sind grossflächige Ladenflächen für die Grundversorgung, da das Quartier in angemessener Distanz mit entsprechenden Angeboten genügend versorgt sein wird. Die Räumlichkeiten werden zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich ausgeschrieben.

Der ursprünglich an der Industriestrasse platzierte Tiefgaragenzugang für die privaten Personenwagen konnte an die Fruttstrasse verschoben werden. Diese Umplanung entlastet die Industriestrasse zusätzlich vom motorisierten Individualverkehr. Die Rampe an der Industriestrasse wird neu als Zugang zur Velotiefgarage genutzt.

Mit diesen Umplanungen leistet das Projekt einen zusätzlichen Beitrag zur Aufwertung der Industriestrasse, denn diese Anpassung führt in der Konsequenz zu einer lebendigen Erdgeschossnutzung ([B+A 29/2019](#), Protokollbemerkung 3) bzw. zu einer Attraktivierung der künftigen Industriestrasse.

2.10 Projektübergreifende Themen

2.10.1 Kooperation Industriestrasse

Zwischen der Kooperation Industriestrasse und der ewl Areal AG wird ein enger und regelmässiger Austausch gepflegt. Ziel ist eine optimale Abstimmung der beiden Bauprojekte und das Ausloten möglicher Synergien. So werden z. B. gemeinsame Entsorgungsstellen oder Möglichkeiten für das Sharing von Zwei- und Vierradfahrzeugen geprüft.

Die Baustellenlogistik der Projekte «Unterlachen», Kooperation Industriestrasse und ewl Areal AG wird ebenfalls eng aufeinander abgestimmt. Zudem fanden gemeinsame Informationsveranstaltungen im Quartier zu den geplanten Projekten statt.

2.10.2 Gebietsentwicklung Industriestrasse, Projekt «Unterlachen»

Das «Gesamtprojekt Unterlachen» umfasst einerseits die im Zusammenhang mit den Hochbauprojekten und der See-Energieversorgung des Quartiers notwendigen Massnahmen betreffend Werkleitungen und andererseits die Realisierung einer attraktiven Gestaltung der Oberfläche. Dies wird durch die Stadt Luzern und ewl Energie Wasser Luzern gemeinsam geplant, abgestimmt und realisiert. Im Projekt wird auch das «ewl Areal» miteinbezogen. Mit dem [B+A 35/2021](#) wurde hierfür der Projektierungskredit bewilligt. Umgesetzt werden kann das Gesamtprojekt frühestens 2024.

2.11 Terminplan

Terminplan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Volksabstimmung und Beschlüsse ewl, abl	◆								
Ergänzungsplanung 3.0	■	■							
Fortsetzung Bauprojekt / Baueingabe		■	■						
Gemeinsames Baugesuch Etappe 1 und 2			■	■					
Ausschreibungen Etappe 1 und 2			■	■	■	■	■	■	■
Ausführung Etappe 1			■	■	■	■	■	■	■
Inbetriebnahme Etappe 1						■			
Ausführung Etappe 2							■	■	■
Inbetriebnahme Etappe 2									■

Abb. 7 Terminplan

Aufgrund der Bereinigung der Einsprache gegen die BZO-Teilrevision, der Nutzungsänderungen mit anschliessender Ergänzungsplanung 2.0, der Rückweisung des B+A 1/2023 und der Ergänzungsplanung 3.0 wurde eine Konkretisierung und Neuerteilung des Zeitplans notwendig. Die Bauvorhaben werden voraussichtlich im 2032 statt wie bisher geplant Ende 2028 fertiggestellt sein.

Der Gestaltungsplan wurde im Mai 2022 zur Vorprüfung eingereicht und Mitte November 2022 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Die Bewilligung des Gestaltungsplans wurde am 25. Oktober 2023 erteilt. Das Baugesuch soll bis Ende 2025 eingereicht werden, nach erfolgter Kreditfreigabe durch die drei Aktionärinnen Stadt Luzern, ewl und abl. Die Baubewilligung wird in der zweiten Jahreshälfte 2026 erwartet. Der Bezug der ersten Etappe soll Mitte 2029 erfolgen. Die zweite Etappe soll Mitte 2032 bezugsbereit sein.

Allfällige Projektverzögerungen infolge Einsprachen gegen das Baugesuch sind in diesem Terminplan nicht berücksichtigt.

Die Termine für die Planung und Realisierung des Mieterausbaus werden in Abstimmung auf die Termine des Gesamtprojekts der ewl Areal AG festgelegt. Da die Schnittstellen besonders bei der zweiten Bauetappe komplex und verwoben sind, erfolgt die Planung des Mieterausbaus parallel bzw. leicht nachgelagert zu den Planungen des Grundausbaus.

3 Die ewl Areal AG

Die ewl Areal AG plant und realisiert das Projekt «Rotpol» und wird nach Bauabschluss die Überbauung bewirtschaften und betreiben.

3.1 Finanzierung der ewl Areal AG

Die ewl Areal AG wird durch Aktienkapital und Darlehen finanziert. Das Aktienkapital der ewl Areal AG wird nach Abschluss der Bauarbeiten 65 Mio. Franken betragen. Das sind 20 Mio. Franken mehr als bisher geplant. Diese Erhöhung der Eigenkapitalbasis ist aufgrund der höheren Investitionskosten notwendig und eine Bedingung der mitfinanzierenden Bank.

Die hohen städtebaulichen Ansprüche an das Projekt und die umfangreichen öffentlichen Nutzungen haben eine tiefe Gesamrendite zur Folge. Eine tiefe Rendite ist wegen der umfangreichen Nutzungen für öffentliche Zwecke grundsätzlich vertretbar. Andererseits sind die Risiken aufgrund der hohen wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten mit Auswirkungen auf Zinsen und Teuerung gestiegen.

Für die Fremdfinanzierung wurden mehrere Finanzierungsofferten eingeholt und Verhandlungen mit insgesamt drei Bankinstituten geführt. Diese Verhandlungen haben klar aufgezeigt, dass ein Aktienkapital von 65 Mio. Franken sowie das nachrangige Darlehen der Stadt Luzern im Umfang von 50 Mio. Franken unabdingbare Voraussetzungen sind, um eine Fremdfinanzierung zu erhalten. Das Angebot der Luzerner Kantonalbank (LUKB) war am vorteilhaftesten. Der Verwaltungsrat der ewl Areal AG hat schliesslich entschieden, die Fremdfinanzierung im Umfang von maximal 150 Mio. Franken mit der LUKB abzuschliessen. Somit ergibt sich folgendes Bild zur Finanzierung der ewl Areal AG:

Investitionsbedarf (Werkpreis plus Optionen und Reserven)	265 Mio. Franken	100,0 %
Aktienkapital	65 Mio. Franken	24,6 %
Nachrangiges Darlehen Stadt Luzern (verzinslich und rückzahlbar)	50 Mio. Franken	18,8 %
Fremdfinanzierungsanteil durch LUKB	150 Mio. Franken	56,6 %

Tab. 4: Investitionsbedarf und Finanzierung

Mit der finanzierenden Bank wurde ausgehandelt, dass von den 65 Mio. Franken Aktienkapital nach Wahl der ewl Areal AG auch 30 Mio. Franken nachrangige Aktionärsdarlehen ohne Zinspflicht sein dürfen. Diese Massnahme würde Fr. 300'000.– eidg. Emissionsabgabe sparen. Die ewl Areal AG behält sich diese Sparmassnahme vor, legt aber Wert darauf, dass die entsprechenden Aktionärsdarlehen reiner Eigenkapitalersatz wären und vom nachrangigen Darlehen der Stadt Luzern, das gemäss den mit der finanzierenden Bank ausgehandelten Konditionen verzinst und amortisiert werden darf, streng zu unterscheiden ist.

Die Hauptnutzenden der Überbauung sind die Stadt Luzern, ewl und die abl, welche gleichzeitig auch die Aktionärinnen der Gesellschaft sind. Ursprünglich war geplant, dass die drei Aktionärinnen zu je einem Drittel an der ewl Areal AG beteiligt sind. Da aber der Nutzungsanteil der abl deutlich geringer ist als derjenige von ewl und der Stadt Luzern, wurde das Beteiligungsverhältnis auf Wunsch der abl entsprechend angepasst und teilt sich wie folgt auf:

	Aktienkapital	in %	Geschossflächen in % ⁷
Stadt Luzern	25 Mio. Fr.	38,5 %	28,1 %
ewl	25 Mio. Fr.	38,5 %	38,1 %
abl	15 Mio. Fr.	23,0 %	17,4 %
Total	65 Mio. Fr.	100,0 %	

Tab. 5: Beteiligungen Aktienkapital

Die drei Aktionärinnen regeln ihre Verhältnisse untereinander in einem Aktionärsbindungsvertrag, der insbesondere die gegenseitigen Vorkaufsrechte regelt, für den Fall, dass eine Aktionärin ihre Beteiligung ganz oder teilweise veräussern möchte.

Das Finanzkonstrukt der ewl Areal AG ist in der folgenden Grafik zusammenfassend visualisiert:

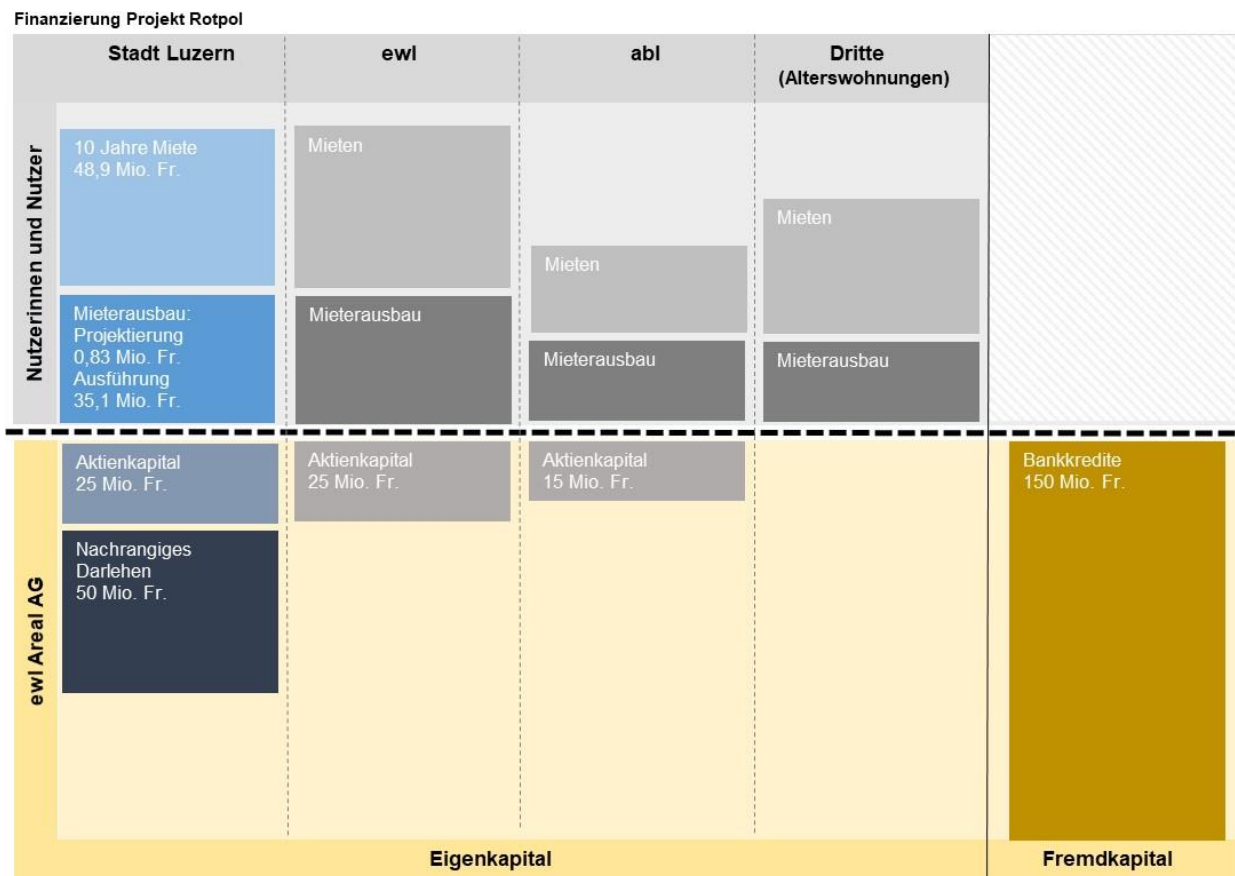


Abb. 8: Finanzkonstrukt ewl Areal AG

⁷ Die restlichen 16,4 % der Geschossflächen beinhalten Alterswohnungen, Gewerberäume, «Rotes Haus», arealübergreifende Nutzungen (Gastronomie, Kinderhort) usw.

3.2 Businessplan der ewl Areal AG

Der Businessplan der ewl Areal AG ist ein wesentliches Instrument zur Beurteilung der Tragbarkeit des Projekts. Der Businessplan zeigt die Rentabilität der ewl Areal AG über einen bestimmten Zeitraum auf. Die wesentlichen Einflussfaktoren sind die Investitionssumme, die Mieterträge, der Baurechtszins sowie die Betriebskosten und Annahmen zur Teuerung. Die Rendite auf dem Gesamtkapital (der sogenannte IRR) ist eine entscheidende Grösse bei der Beurteilung der Tragbarkeit. Die Rendite muss mindestens so hoch sein, dass das gesamte zur Verfügung gestellte Kapital angemessen verzinst werden kann, wobei sich die angemessene Verzinsung nach dem aktuellen Zinsniveau richtet.

Betrachtungsdauer (ab Vollvermietung)	40 Jahre
Investitionen (Werkpreis plus Optionen und Reserven)	265,0 Mio. Franken
Mietzinsertrag brutto pro Jahr (Vollvermietung, nach Abzug Leerstandrisiko, exkl. Teuerung)	14,2 Mio. Franken
Baurechtszins	3,1 Mio. Franken
Teuerung	1 % p. a.
Aktienkapital	65 Mio. Franken

Tab. 6: Grundannahmen Businessplan ewl Areal AG

Daraus ergeben sich folgende Finanzkennzahlen:

EBITDA p. a. (Durchschnitt 2033–2073)	10,9 Mio. Franken
Eigenkapitalquote im Jahr 2032	16 %
Eigenkapitalquote im Jahr 2059 (payback)	51 %
IRR nominal (in Prozent)	2,09 %

Tab. 7: Ergebnisse Businessplan ewl Areal AG

Es ist normal, dass bei grossen Infrastrukturprojekten die Rentabilität zu Beginn sehr tief ist und erst in der zweiten Hälfte der Lebensdauer mit Gewinnen gerechnet werden kann. Das trifft auch bei der ewl Areal AG zu. Bis zur Fertigstellung und dem Bezug der Gebäude resultieren Verluste. Sobald die Vollvermietung erreicht ist, fallen Gewinne an, die aber vorerst zur Tilgung der aufgelaufenen Verluste verwendet werden müssen. Erst danach kann mit Dividendenausschüttungen gerechnet werden.

Ursprünglich bestand die Absicht, den Schwerpunkt der künftigen Nutzung des ewl Stammgrundstücks auf die wirtschaftliche Entwicklung zu legen. Gemeinnützige Wohnungen waren nicht vorgesehen.⁸ Die Forderung, gemeinnützige Wohnungen auf dem «ewl Areal» zu realisieren, sowie weitere Forderungen, die sich auf die Nutzungen auswirken, wurden im Rahmen von [B+A 16/2017](#): «Planungsbericht Entwicklung «ewl Areal»» und [B+A 29/2019](#): «ewl Areal AG. Erster Finanzierungsschritt; Projektierung Innenausbau; Sonder- und Nachtragskredit» eingebracht. Diese Vorgaben wirken sich renditemindernd auf das Projekt aus.

Der Businessplan der ewl Areal AG beruht auf marktüblichen Konditionen, sowohl in Bezug auf die Mieten wie auch in Bezug auf den Baurechtszins und die Investitionskosten. Es kann ausgeschlossen werden, dass mit dem städtischen Darlehen eine Quersubventionierung der übrigen Nutzungen (abl, ewl, und Dritte) erfolgt.

⁸ Vgl. B+A 12/2013 vom 5. Juni 2013: «Städtische Wohnraumpolitik II. Umsetzung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum»; Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus», S. 78.

Die tiefe Gesamtrendite ist massgeblich auf folgende Vorgaben zurückzuführen:

- Das Projekt erfüllt hohe städtebauliche und ökologische Standards;
- Das bauzonenrechtlich zulässige Ausnutzungspotenzial wird nicht ausgeschöpft;
- Der geplante Nutzungsmix entspricht nicht einer «bestmöglichen Ausnutzung»;
- Anstelle von Mietflächen für Wohnen mit hoher Ertragskraft werden gemeinnützige Wohnflächen in Kostenmiete und Gewerbeflächen mit geringer Ertragskraft realisiert;
- Mit Feuerwehr (inkl. ZSOpilatus und Rettungsdienst) sowie Büroräumlichkeiten für TBA, UWS und GIS werden umfangreiche öffentliche Nutzungen realisiert.

Ein Gutachten der Fahrländer Partner AG, Zürich, zur Mehrwertberechnung im Zusammenhang mit der Zonenplanänderung zeigt denn auch auf, dass aus dem aktuellen Projekt verglichen mit der städtebaulichen Studie aus dem Jahr 2015 ein Minderwert von rund 50 Mio. Franken resultiert (vgl. Anhang 7).

Nachfolgend werden einzelne Elemente des Businessplans noch vertieft erläutert.

3.2.1 Investitionen

Die gesamten Investitionen setzen sich aus mehreren Elementen zusammen. Den grössten Anteil macht der Werkpreis gemäss dem mit der Firma Halter AG abgeschlossenen TU-Vertrag aus. Hinzukommen die Kosten für den Wettbewerb und die Ergänzungsplanungen, verschiedene Optionen (z. B. Mobilfunk- und Funkempfangsanlagen, Zertifizierungen usw.), Handänderungssteuern und Gebühren. Ausserdem werden Bau- und Liquiditätsreserven eingerechnet. Im Total resultiert ein Investitionsvolumen von 265 Mio. Franken. Ausserdem sind im Businessplan periodische Ersatzinvestitionen berücksichtigt.

Die Ergänzungsplanung 3.0 ist noch nicht vollständig abgeschlossen, und neben den bereits bekannten Volumenreduktionen im 2. Untergeschoss der Bauetappe 1 werden weitere Optimierungen geprüft. Diese Anpassungen haben zum Ziel, das Investitionsvolumen zu verringern. Der Umfang lässt sich allerdings derzeit noch nicht beziffern.

Anpassungen im oberirdischen Bauvolumen, wie zum Beispiel bessere Ausnutzung von Gebäudehöhen zur Realisierung von zusätzlichem Wohnraum, wurden nicht weiterverfolgt. Dies wäre mit städtebaulichen Konsequenzen verbunden, und das Siegerprojekt würde in seiner Gesamtaussage verändert. Zudem müssten mittels eines überarbeiteten Gestaltungsplans die Mantellinien der Gebäudehöhen entsprechend angepasst und bewilligt werden. In der Folge käme es zu weiteren Verzögerungen.

Bezüglich der Kostenentwicklung und der Kostenüberprüfung wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.3 verwiesen.

3.2.2 Mieten

Die ewl Areal AG vermietet Räume und Flächen im Grundausbau. Die Mietzinse pro m² werden nach Nutzungsart differenziert festgelegt (vgl. Anhang 2). Gegenüber den ursprünglichen Annahmen gemäss [B+A 29/2019](#) wurden die Mieten insbesondere in den Bereichen Wohnen/Alterswohnungen und in den Bereichen Werkstatt, Lager und Parkplätze angepasst. Die Gewerbemieten orientieren sich an mässigen Marktpreisen und basieren auf einer Schätzung von Fahrländer Partner Raumentwicklung AG. Aufgrund der gestiegenen Baukosten werden die Anfangsmieten zudem um 5 Prozent erhöht. Sie betragen bei den Büroflächen zwischen Fr. 225.– und Fr. 252.– pro m² und Jahr und bei überhohen Lager- und Werkstatt-räumlichkeiten zwischen Fr. 220.– und Fr. 310.– pro m² und Jahr. Im Bereich Wohnen/Alterswohnungen gelangt eine Kostenmiete von Fr. 147.– pro m² (Basis Rohbau) zur Anwendung. Dieser Preis leitet sich von einer maximal möglichen Wohnungsmiete von Fr. 315.– pro m² (fertig ausgebaut) ab. Die durchschnittliche Marktmiete bei Mietwohnungen an dieser Wohnlage läge gemäss Bericht Fahrländer Partner Raumentwicklung AG bei Fr. 368.– pro m².

Nutzer	Miete in 1'000 Fr.
ewl Energie Wasser Luzern Holding AG	4'841
Stadt Luzern, Etappe 1 (TBA, GIS, UWS usw.)	673
Stadt Luzern, Etappe 2 (FW, ZSO, RD)	3'267
abl allgemeine Baugenossenschaft	1'372
Alterswohnungen	846
übrige Nutzungen (Dritte, «Rotes Haus», PP usw.)	1'662
Total Mietertrag, exkl. Nebenkosten	12'661

Tab. 8: Mieterträge nach Nutzern exkl. Nebenkosten, exkl. Teuerung

Mit den Eigentümerinnen und Investorinnen ewl, abl und Stadt Luzern (inkl. Untermieten ZSOpilatus und LUKS) werden langjährige Mietverträge abgeschlossen. Mit Drittmietern sind marktkonforme Mietverträge abzuschliessen, sobald eine optimale Vermarktung – unter Berücksichtigung des Bezugstermins – möglich ist. Dieser Zeitpunkt ist erfahrungsgemäss und ganz besonders bezüglich der zweiten Etappe bei Weitem noch nicht erreicht. Ein solcher Drittmietter ist auch die Viva Luzern AG. Viva Luzern beurteilt die Realisierung von Alterswohnungen im Projekt «Rotpol» aus heutiger Sicht bezüglich des eigens geplanten Dienstleistungsangebots und der Lage als konform mit ihrer Strategie. Aufgrund der bestehenden Risiken, insbesondere des sehr langen Zeithorizonts bis zum möglichen Bezug in zirka zehn Jahren, ist Viva Luzern nicht gewillt, sich bereits heute mittels Mietvertrag zu verpflichten. Die ewl Areal AG kann diese Haltung – genauso wie mit Blick auf andere Drittmietter – nachvollziehen. Aufgrund dieser Punkte und der damit verbundenen Opportunitäten, ist die ewl Areal AG gewillt, das damit verbundene Planungsrisiko zu übernehmen. Dabei wird die ewl Areal AG die Bedürfnisse von Viva Luzern für den Rohbau so gut wie möglich berücksichtigen, im Übrigen aber ressourcenschonend planen, so dass die entsprechenden Mietflächen ohne grosse Änderungen auch einer anderen Wohnnutzung zugeführt werden könnten. Genauso wird die ewl Areal AG auch mit anderen Mietflächen, die für Drittmietter vorgesehen sind, umgehen. Mit der (auf gewisse Rohbauinstallationen) begrenzten Übernahme des Planungsrisikos will die ewl Areal AG einen positiven Beitrag für das Projekt und die Stadtbevölkerung leisten, weil sie an das zukunftsweisende Angebot von Viva Luzern glaubt und dieses für das Projekt «Rotpol» als wichtig erachtet.

Zur gegenseitigen Absicherung (Standortsicherheit) haben die drei Aktionärinnen im Aktionärsbindungsvertrag und im Organisationsreglement vereinbart, dass Mietverträge mit Aktionärinnen von der ewl Areal AG nur durch einen einstimmigen Beschluss des Verwaltungsrates (VR-Vertretung der betroffenen Aktionärin im Ausstand) und nur aus wichtigem Grund gemäss Art. 266g OR (Konkurs des Mieters oder Zahlungsrückstand des Mieters) gekündigt werden können.

Mietverträge für Drittnutzungen (Büro- und Dienstleistungsflächen), arealübergreifende Nutzungen und das «Rote Haus» sind pendent. Das diesbezügliche Leerstandsrisiko ist im Businessplan angemessen berücksichtigt.

Die Mietzinse sind indexiert und können jährlich auf den 1. Januar gemäss Veränderung des Landesindex für Konsumentenpreise des Bundesamts für Statistik angepasst werden. Der Anfangsmietzins beruht auf dem im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung letztbekannten Indexstand. Eine Unterschreitung des vereinbarten Anfangsmietzinses ist ausgeschlossen.

Mit ersten Mietzinsenträgen wird nach Fertigstellung der ersten Bauetappe ab 2029 gerechnet. Ab Mitte 2032 wird mit Vollvermietung gerechnet.

3.2.3 Aufwand

Der Betriebsaufwand beinhaltet den Baurechtszins gemäss Baurechtsvertrag, die Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten, Versicherungen sowie Abgaben und Gebühren. Die Annahmen und Kosten wurden von externen Fachpersonen überprüft. Die Abschreibungen wurden differenziert nach Nutzungsdauer der Bauteile ermittelt.

Die Finanzierungskosten für die Fremdmittel basieren auf einem Fremdkapitalzins von 2,5 Prozent bzw. 2 Prozent für das städtische Darlehen.

3.2.4 Risiken

Die Projektrisiken haben sich im Vergleich zum zurückgewiesenen [B+A 1/2023](#) verringert, weil

- der Gestaltungsplan bewilligt ist,
- ein unterzeichneter TU-Werkvertrag mit einem bereinigten Kostendach vorliegt,
- die teuerungsbedingten Mehrkosten per Indexstand April 2023 eingepreist sind und
- die Fremdfinanzierung durch ein verbindliches Angebot der LUKB gesichert ist.

Dennoch können weitere teuerungsbedingte Mehrkosten, Kostenänderungen aufgrund von Beststellungsänderungen, Kosten für Risiken aus dem Baugrund, die im geotechnischen Gutachten weder beschrieben wurden noch vernünftigerweise vorhersehbar waren, Änderungen beim MWST-Satz usw. nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Finanzierungszusage der LUKB beinhaltet einen Vorbehalt, dass allfällige Mehrkosten von den Aktionärinnen zu tragen sind und diese dementsprechend bereit sein müssen, Eigenkapital nachzuschliessen.

Das Leerstandsrisiko ist beschränkt, da mit den Hauptnutzerinnen ewl, abl und Stadt Luzern langjährige Mietverträge abgeschlossen werden. Diese Hauptnutzerinnen garantieren rund 80 Prozent des gesamten Mietertrags. Bei den Drittmieten ist ein Leerstandsrisiko von rund 15 Prozent einkalkuliert.

3.3 Verträge der ewl Areal AG

3.3.1 Totalunternehmer-Vertrag

Aus dem Wettbewerbsverfahren ist das Projekt «Rotpol» der ARGE Halter AG / Eberli AG als Sieger hervorgegangen. Die Eberli AG ist in der Zwischenzeit aus dem Projekt ausgestiegen. In der Folge hat die ewl Areal AG mit der Halter AG einen Totalunternehmer-Werkvertrag verhandelt und unterzeichnet. Die wesentlichsten Vertragsinhalte sind im Anhang 3 zusammengefasst.

3.3.2 Baurechtsvertrag und Baurechtszins

Die ewl Energie Wasser Luzern Holding AG errichtet auf ihrem Grundstück 1347, GB Luzern, I. U., (ewl Stammareal, Industriestrasse 6), ein selbstständiges und dauerndes Baurecht und überträgt dieses mit einem Baurechtsvertrag an die ewl Areal AG. Die wesentlichen Inhalte des Baurechtsvertrags zwischen ewl und der ewl Areal AG sind im Anhang 4 zusammengefasst.

Der unterschriftsreife Baurechtsvertrag wurde nach der Genehmigung durch die Verwaltungsräte von ewl Energie Wasser Luzern Holding AG und der ewl Areal AG paraphiert. Die Unterzeichnung und Eintragung ins Grundbuch erfolgt erst vor Baubeginn, weil dies mit hohen Kosten verbunden ist (Beurkundungsgebühren, Geometer- und Grundbuchkosten, Handänderungssteuern).

Der Baurechtszins beträgt 3,1 Mio. Franken pro Jahr.

3.3.3 Mietverträge

Die ewl Areal AG schliesst mit den Nutzenden Mietverträge ab, die in den wesentlichen Vertragsbestimmungen einheitlich sind. Die Mietverträge wurden, wie von der Geschäftsprüfungskommission angeregt, mit Duldungsklausen ergänzt, um mögliche Nutzungskonflikte im neuen Stadtquartier proaktiv zu lösen.

Die Mietzinse sind marktkonform und basieren auf den Projekt- und künftigen Betriebskosten. Aufgrund der Kostensteigerungen wurden die Mieten generell um 5 % erhöht. Die Eckwerte der Mietverträge werden im Anhang 5 wiedergegeben.

4 Beteiligung und Darlehen Stadt Luzern

Die Stadt Luzern beteiligt sich am Aktienkapital der ewl Areal AG mit 25 Mio. Franken und hält damit eine Beteiligung von 38,5 Prozent. Davon wurden Fr. 200'000.– bei der Gründung der ewl Areal AG geleistet und 7 Mio. Franken mit dem [B+A 29/2019](#) bewilligt. Für die restlichen 17,8 Mio. Franken wird mit vorliegendem Bericht und Antrag ein Sonderkredit beantragt.

Ausserdem gewährt die Stadt Luzern der ewl Areal AG ein verzinsliches und rückzahlbares nachrangiges Darlehen im Umfang von 50 Mio. Franken. Der entsprechende Sonderkredit wird mit dem vorliegenden Bericht und Antrag beantragt.

Beide Positionen werden im Verwaltungsvermögen der Stadt Luzern bilanziert und müssen deshalb wie eine Ausgabe mittels Sonderkredits bewilligt werden. Es ist aber wichtig zu betonen, dass es sich bei beiden Positionen nicht um Ausgaben im üblichen Sinne handelt. Die Beteiligung am Aktienkapital und das Darlehen sind werthaltig, müssen also nicht planmässig abgeschrieben werden wie andere Investitionen. Zudem wird das Darlehen verzinst und analog zu den Bankdarlehen amortisiert. Auf dem Aktienkapital werden – nachdem der Verlustvortrag abgebaut ist – Dividenden ausbezahlt. Somit kann man sagen, dass die Erfolgsrechnung der Stadt Luzern durch die Gewährung der Beteiligung (Aktienkapital) und des Darlehens nicht belastet wird. Hingegen wird das städtische Nettovermögen zu Beginn um maximal 75 Mio. Franken vermindert. Im Umfang der Darlehensamortisation wird dann wieder Nettovermögen aufgebaut.

Eine Bilanzierung des Darlehens und/oder der Beteiligung im Finanzvermögen wurde geprüft, jedoch verworfen. Dies vor allem deshalb, weil es sich bei den städtischen Nutzungen um öffentliche Aufgaben handelt und auch die übrigen Nutzungen (ewl, abl, Alterswohnungen) im öffentlichen Interesse sind. Eine Bilanzierung im Verwaltungsvermögen hat zudem den Vorteil, dass die Aktien an der ewl Areal AG nur mit dem Einverständnis des Parlaments veräussert werden können.

5 Die städtischen Nutzungen

5.1 Zielsetzungen

Bei der Projektierung und der Ausführung der städtischen Mietflächen werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Räumlichkeiten und Infrastrukturen der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und des Zivilschutzes sind so geplant und ausgeführt, dass sie jederzeit verlässlich verfügbar sind.
- Die Infrastrukturen und Büroräumlichkeiten ermöglichen moderne Arbeitsformen gemäss den Vorgaben von Work Smart und gehen effizient mit der Fläche um.
- Bei der Raumaufteilung und Ausstattung werden Synergien zwischen den städtischen Dienstabteilungen genutzt.
- Wie beim Gesamtprojekt wird auch beim Mieterausbau der städtischen Nutzungen Wert auf Energieeffizienz gelegt.
- Die vier Handlungsbereiche des städtischen Mobilitätsmanagements, Geschäftsverkehr, zentrales Flottenmanagement, Parkplatzbewirtschaftung und Infrastrukturmassnahmen, werden umgesetzt.

5.2 Projektierungs- und Ausführungsmodell Mieterausbau

Gemäss [B+A 29/2019](#) wird der Edelrohbau durch die ewl Areal AG erstellt. Dieser Edelrohbau umfasst den Rohbau sowie einen Teil des Ausbaus und wird auch als Grundausbau bezeichnet. Für den verbleibenden Teil des Ausbaus, den Mieterausbau, wurde mit dem B+A 29/2019 ein Sonderkredit für die Projektierung in Höhe von Fr. 830'000.– bewilligt. Aufgrund der Einsprache zur BZO-Teilrevision und der dadurch erforderlichen Ergänzungsplanung durch die ewl Areal AG konnte mit der Projektierung des Mieterausbaus erst Mitte 2022, mit Abschluss der Ergänzungs- und Gestaltungsplanung, gestartet werden. Die Bauprojektphase beider Bauetappen wird im Sommer 2025 abgeschlossen sein, und die Baueingabe wird Ende 2025 erfolgen.

Die Anwendung der gewählten Aufteilung in Grund- und Mieterausbau führte nach Ausarbeitung der Ergänzungsplanung insbesondere bei der Feuerwehr zu komplexen Schnittstellen. Diese Komplexität bedeutet in der Planung, in der Realisierung und im Betrieb höhere Abstimmungsaufwände, die sich negativ auf Kosten, Termine und Qualität auswirken. Um dies zu vermeiden, wurden verschiedene Lösungsvarianten zwischen der ewl Areal AG und der Stadt Luzern geprüft.

Wenn die Stadt Luzern von der ewl Areal AG sämtliche Mietflächen voll ausgebaut anmietet, kann der Übergang zwischen Grund- und Mieterausbau fliegend erfolgen, was einen Zeitgewinn erwarten lässt. Im Gegensatz dazu würde eine Projektierung durch die Stadt Luzern einen erheblichen Koordinationsaufwand nach sich ziehen. Aus diesem Grund ist es aus Sicht der Stadt Luzern als Mieterin wie auch aus Sicht der ewl Areal AG als Bauherrin zielführender, wenn die Mietflächen durch die ewl Areal AG ausgebaut werden. Daher erfolgen die weiteren Planungen und Vertragsgestaltungen für die beiden Bauetappen auf dieser Basis.

Damit verändert sich das Modell für die Projektierung und Ausführung für die Mietflächen der Stadt Luzern. Die ewl Areal AG wird gemäss den städtischen Anforderungen und Vorgaben die Projektierung und Ausführung beauftragen und diese finanzieren. Die Stadt Luzern vergütet diese Finanzierung des Mieterausbaus mittels einer Einmalzahlung an die ewl Areal AG. Da der Mieterausbau als Option beim Gesamtleistungswettbewerb öffentlich beschafft wurde, ist es möglich, diesen im Rahmen des Gesamtvorhabens der ewl Areal AG beim Totalunternehmer auszulösen. In der Folge werden mit dem vorliegenden Bericht und Antrag der über 10 Jahre aufgerechnete Mietaufwand, einschliesslich Neben- und Bewirtschaftungskosten, sowie die Investitionen des Mieterausbaus für die beiden Etappen als Sonderkredit beantragt. Um die Qualität der Planungs- und Ausführungsleistungen seitens ewl Areal AG zu sichern, sind externe Fachspezialisten notwendig. Diese begleiten im Auftrag der Stadt Luzern zusammen mit den Nutzenden die Detaillierung der Projektdefinition und übernehmen das Projektcontrolling gegenüber der ewl Areal AG. Diese Leistungen werden innerhalb des bewilligten Projektierungskredits finanziert.

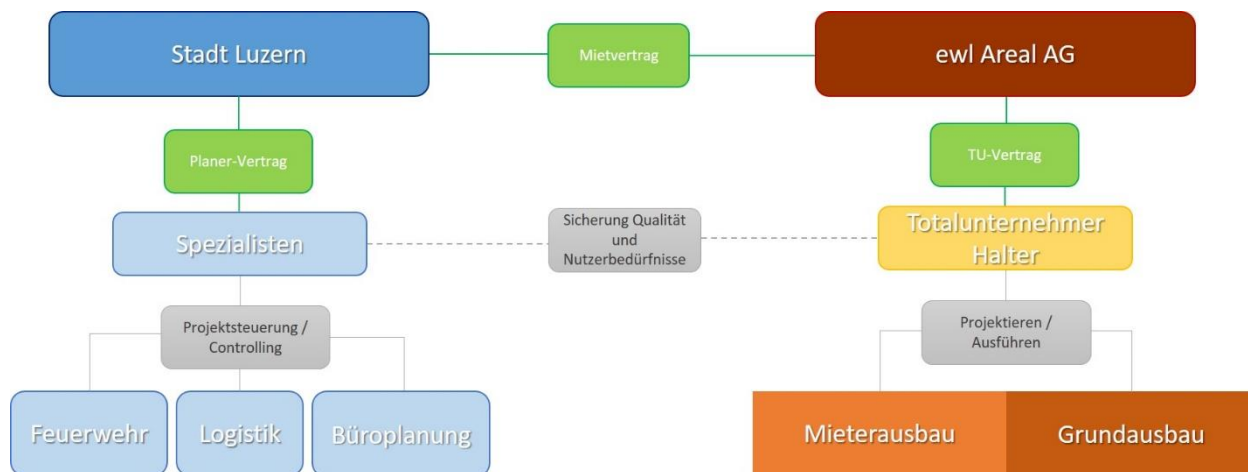


Abb. 9: Schematische Darstellung der Projektorganisation

5.3 Mietflächen Stadt Luzern

Die Stadt Luzern ist sowohl Aktionärin der ewl Areal AG als auch zukünftige Mieterin von Flächen. In der ersten Bauetappe werden Flächen für die Dienstabteilungen Geoinformationszentrum (GIS), Tiefbauamt (TBA) sowie Umweltschutz (UWS) realisiert. In der zweiten Bauetappe werden die Feuerwehr (FW) sowie als Untermieter die Zivilschutzorganisation ZSOpilatus und der Rettungsdienst des Luzerner Kantonsspitals (RD) einziehen. Die Bauetappen sind in Kapitel 2.5 visualisiert.

Städtische Mietflächen auf dem «ewl Areal»

- Geoinformationszentrum (GIS)
Tiefbauamt (TBA)
Umweltschutz (UWS)
- Feuerwehr (FW)
- Zivilschutz (ZSOpilatus)
- Rettungsdienst (RD)

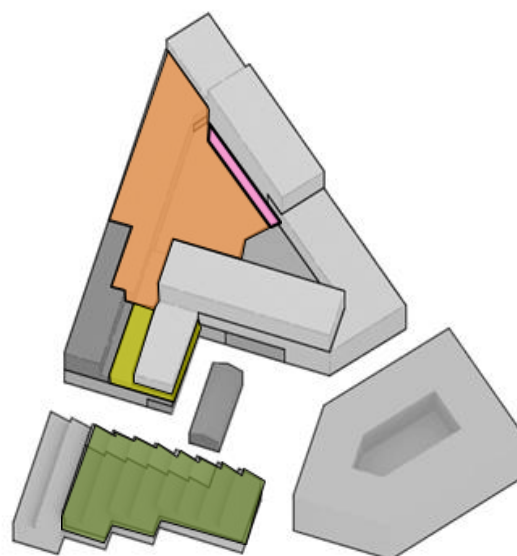


Abb. 10: Arealübersicht, farbige Darstellung der städtischen Nutzflächen

Die bereitgestellten Flächen werden die Anforderungen der städtischen Dienstabteilungen erfüllen, wobei vor allem die Anforderungen der Blaulichtorganisation sehr spezifisch und komplex sind. Mit dem neuen Standort auf dem «ewl Areal» erhalten alle Nutzenden der Stadt Luzern eine moderne, bedarfsgerechte und zukunftsgerichtete Infrastruktur. Insgesamt werden rund 16'800 m² Fläche angemietet und ausgebaut. Davon befinden sich rund 2'600 m² in der ersten und rund 14'200 m² in der zweiten Bauetappe. Zusätzlich werden in den Untergeschossen Stellplätze für Dienstfahrzeuge angemietet.

Aufgrund der Ergänzungsplanung 1.0 ergaben sich Veränderungen der städtischen Mietfläche.⁹ So sind nun auch die Flächen für den Rettungsdienst enthalten, da dieser zukünftig bei der Stadt Luzern Untermieter sein wird (siehe Kapitel 5.3.3). Zudem wurde im Vergleich zum [B+A 29/2019](#) die Bemessung hinsichtlich der Fahrzeughalle der Feuerwehr angepasst. Da die Fahrzeughalle (zweite Bauetappe) exklusiv von Feuerwehr, Rettungsdienst und Zivilschutz genutzt wird, wird sie neu insgesamt als Fläche ausgewiesen und beinhaltet damit auch die Verkehrsflächen (Erschliessung der Stellplätze, Werkstätten und Lager). Dies erklärt die grössere Quadratmeterzahl zur Mietfläche der Fahrzeughalle in der unten stehenden Tabelle 9. Die Verkehrsflächen in der Fahrzeughalle erhöhen zwar den Flächenbedarf im Gebäude, aber sie entlasten dafür signifikant den Aussenraum zugunsten einer attraktiven öffentlichen Nutzung. Im Gegensatz dazu werden bei der ersten Bauetappe die Parkplätze nicht als Fläche, sondern als Anzahl ausgewiesen. Gegenüber dem B+A 29/2019 entfallen die betrieblich genutzten Flächen für STIL und STG (siehe Ausführung im Kapitel 5.3.5 und 5.3.6). Da die Ergänzungsplanung 3.0 noch nicht abgeschlossen ist, können zur entsprechenden Flächenreduktion erst Schätzungen gemacht werden. Aufgrund der Detailplanungen ist im weiteren Projektverlauf mit Flächenänderungen zu rechnen. Mietrechtskonform werden allgemeine Erschliessungsflächen nicht zur Mietfläche gerechnet.

Mietflächen 1. Bauetappe GIS / TBA / UWS		B+A 29/2019	Ergänzungsplanung	Differenz
Eingangsbereich/Empfang	m ²	43		-43
Konferenz/Aufenthalt/Schulung	m ²	442		-442
Büro	m ²	1'459	2'353	+894
Nebennutzung/Erschliessung	m ²	1'312		-1312
Lager Obergeschoss	m ²	0	88	88
Lager Untergeschoss	m ²	197	0	-197
Garderobe/Toilette	m ²	287	114	-173
Grosslager	m ²	873	0	-873
Werkstatt	m ²	45	0	-45
Total Mietfläche 1. Etappe	m²	4'658	2'555	-2'103
Mietflächen 2. Bauetappe FW / RD / ZSO				
Eingangsbereich/Empfang	m ²	49	0	-49
Konferenz/Aufenthalt/Schulung	m ²	1'469	1'781	312
Büro	m ²	882	1'014	132
Balkon	m ²	70	0	-70
Nebennutzung/Erschliessung	m ²	791	1'221	430
Lager Erdgeschoss, Obergeschoss	m ²	0	648	648
Garderobe/Toilette	m ²	1'105	1'377	272
Einsatzzentrale	m ²	197	0	-197
Werkstatt	m ²	1'506	855	-651
Lager Untergeschoss	m ²	485	0	-485
Grosslager	m ²	706	824	118
Fahrzeughalle	m ²	4'200	6'463	2'263
Total Mietfläche 2. Etappe	m²	11'460	14'183	2'723
Total Mietfläche 1. und 2. Etappe	m²	16'118	16'738	620

Tab. 9: Gegenüberstellung städtische Mietflächen [B+A 29/2019](#) und Stand Ergänzungsplanung 2.0, exkl. Betriebsflächen STIL/STG

⁹ Mietfläche entspricht nicht der Nutzfläche gemäss SIA 416.

5.3.1 Feuerwehr

Die permanente Einsatzfähigkeit und Einsatzbereitschaft der Feuerwehr stellt hohe Anforderungen an die Nutzung, Gestaltung und Ausstattung der Feuerwache. Der zukünftige Standort der Feuerwehr auf dem «ewl Areal» stellt dank seiner zentralen Lage die schnelle Hilfe der Feuerwehr in ihrem Einsatzgebiet sicher. Von grossem Wert ist auch die Nähe zur Altstadt mit ihrer erschwerten Zugänglichkeit und zur Autobahn (Tunnelanlagen) sowie zu den Bahnanlagen. Ausserdem wird mit dem Neubau den betrieblichen und räumlichen Bedürfnissen der Feuerwehr deutlich besser entsprochen als am heutigen Standort Kleinmatt. Die Anordnung der Räumlichkeiten ist konsequent auf eine effiziente Abwicklung der vielfältigen Abläufe und Prozesse sowie auf ein schnelles Ausrücken der aufgebotenen Formationen ausgerichtet. Die Qualität der Projektierung und Ausführung wird durch einen spezialisierten Fachplaner sichergestellt. Der gesamte Ausbau und die Ausstattungen sind auf Zweckmässigkeit, Robustheit, Arbeitssicherheit, Wartungsfreundlichkeit und Bedienungsfreundlichkeit (Miliztauglichkeit) ausgelegt. Die hohe Funktionalität und Qualität haben dabei besonders bei sensiblen Räumen und Bauteilen einen hohen Stellenwert.

So werden an die Einsatzleitzentrale (ELZ) und deren Technik hohe Anforderungen gestellt, um die Einsatzkräfte optimal zu unterstützen. Digitale Technologien müssen eine hochverfügbare und störungsfreie Kommunikation sowie einen schnellen mobilen Zugriff auf die umfangreichen Einsatzunterlagen garantieren. Elementar- und Grossereignisse werden aus dem Führungsraum der ELZ koordiniert, welcher mit seiner Infrastruktur die einwandfreie Zusammenarbeit aller Partnerorganisationen und Akteure sicherstellt. Ein weiteres Beispiel ist die Atemschutzwerkstatt. Hier wird sichergestellt, dass die Ausrüstungen der Feuerwehrleute zuverlässig zur Verfügung stehen und die Atemschutzgeräte sachgemäss gereinigt, desinfiziert, getrocknet und geprüft werden. Fachspezialisten unterstützen bei der Einrichtung dieser Werkstattbereiche und optimieren zudem Arbeitsabläufe.

Die Anforderungen an die Räumlichkeiten einer Feuerwache hängen stark von der Organisation, den Aufgaben, Prozessen und weiteren Rahmenbedingungen der Feuerwehr ab, wodurch direkte Vergleiche mit anderen Feuerwachen schwierig sind. Da die Feuerwache auf dem «ewl Areal» für die kommenden Jahrzehnte gebaut wird, wurde mit einer langfristigen Aufstockung der Berufsfeuerwehrleute im Schichtbetrieb von heute 24 auf maximal 40 Mitarbeitende (unter Berücksichtigung von Geschlechtertrennung bei Mehrbettzimmern) kalkuliert. Diese Flexibilität ist notwendig, um sich zukünftigen Veränderungen bedarfsgerecht anpassen zu können. Mit der neuen Feuerwache entsteht ein attraktiver Arbeitsort, der alle wichtigen Anforderungen erfüllt.

Eine Kernaufgabe der Feuerwehr und der ZSOpilatus ist die Aus- und Weiterbildung der Einsatzkräfte in der Theorie wie auch durch praktische Übungen zur Festigung des Wissens. Schulungs- und Konferenzräume sowie eine Übungsfläche im Aussenbereich (Einfahrtsbereich zur Fahrzeughalle) für die praktische Ausbildung sind deshalb ebenfalls eingeplant. Nach Möglichkeit werden Räume in Synergie mit anderen Mietenden auf dem Areal genutzt. So steht der Waschplatz für Fahrzeuge und Gerätschaften auch der ZSOpilatus und dem Rettungsdienst zur Verfügung, und der Theoriesaal wie auch die Schulungsräume können von anderen genutzt werden.

Die Feuerwehr hat den geplanten Raumbedarf gemäss dem Bericht zur Weiterentwicklung der Feuerwehr Stadt Luzern 2023 nochmals geprüft. Zusätzlich wurden Möglichkeiten der synergetischen Flächennutzungen von Feuerwehr, Zivilschutz und Rettungsdienst weiter vertieft.

Die Analyse bestätigt, dass das Raumprogramm für die neue Feuerwache auf dem «ewl Areal» zweckmässig, angemessen und bedarfsorientiert ist. Raumreserven wurden im Umfang von knapp 5 Prozent der Nutzfläche sehr zurückhaltend festgelegt. Rund 800 m² bzw. 10 Prozent der Fläche der Feuerwehr werden im Sinne von Synergieflächen gemeinsam mit ewl, ZSOpilatus und Rettungsdienst genutzt. Eine Fläche von 436 m² im 3. Obergeschoss, welche Sitzungs- und Aufenthaltszimmer, Garderoben, ein Cateringraum sowie ein Foyer umfasst, soll dem gesamten Areal zur Verfügung stehen. Gegenüber dem ursprünglichen Raumprogramm ging die Feuerwehr erhebliche Kompromisse beim Übungshof (Einfahrts-

bereich Fahrzeughalle) und den Retablierflächen ein. Diese Flächen erfüllen den Bedarf nur mit Einschränkungen und halten die Empfehlungen der Norm DIN 14092 sowie der Gebäudeversicherung Luzern nicht ein. Eine weitere Reduktion des Raumprogramms hätte Leistungs- und Qualitätseinbussen bei der Aufgabenerfüllung zur Folge und würde künftige, teilweise absehbare Entwicklungen behindern. Aus betrieblicher Sicht wird auf eine Reduktion des Raumprogramms verzichtet.

Da Investitionen in die Ausstattung der heutigen Werkstätten und Gebäudeinfrastruktur der Feuerwache aufgrund der Neubauplanung seit Jahren auf ein absolutes Minimum beschränkt wurden, fallen für den Mieterausbau bei der neuen Feuerwache entsprechend umfassende Neu- und Ersatzbeschaffungen an. Die Feuerwehr konnte dafür, aufgrund der restriktiven Investitionen in die Infrastruktur der Feuerwache in den letzten Jahren Eigenkapital in ihrer Spezialfinanzierung bilden. Die Planung und Erstellung der Feuerwache auf dem «ewl Areal» wird von einem spezialisierten Fachplaner für Feuerwehr und Sonder-technik und vom Feuerwehrinspektorat der Gebäudeversicherung Luzern begleitet.

5.3.2 ZSOpilatus

Die ZSOpilatus ist die Zivilschutzorganisation der Gemeinde Horw, der Stadt Kriens und der Stadt Luzern mit einem Soll-Bestand von 659 Milizangehörigen. Aktuell hat die ZSOpilatus ihren Standort im Feuerwehrgebäude der Stadt Luzern. Feuerwehr und Zivilschutz profitieren dank des gemeinsamen Standortes im Bereich der Technik und Logistik von gegenseitigen Hilfeleistungen. Der neue Standort bietet die Möglichkeit, gemeinsam mit den drei anderen Partnern Feuerwehr, Rettungsdienst und technische Betriebe des Bevölkerungsschutzes auf einem Areal vereint zu sein und die Zusammenarbeit zu optimieren. Infrastrukturen können geteilt werden. Für die Kernaufgabe Logistik der ZSOpilatus werden zeitgemässe Räume und Infrastrukturen bereitgestellt.

5.3.3 Rettungsdienst Luzerner Kantonsspital

Entgegen den ursprünglichen Absichten (vgl. Kapitel 2.1) hat der Rettungsdienst entschieden, nur mit drei Rettungsfahrzeugen und einem Einsatzleitfahrzeug einen Stützpunkt auf dem «ewl Areal» zu betreiben, um die gute Erschliessungsmöglichkeit der Region Luzern Süd zu nutzen. Da die Räumlichkeiten sowie die Fahrzeuge in der Fahrzeughalle stark mit den Mietflächen der Feuerwehr vernetzt sind, werden die entsprechenden Flächen durch die Feuerwehr bzw. die Stadt Luzern mit dem Einverständnis der Vermieterin an den Rettungsdienst des Luzerner Kantonsspitals untervermietet. Das Modell der Untervermietung zwischen der Stadt Luzern und dem Luzerner Kantonsspital bietet bereits in der Konzeption erhebliche Planungs- und Koordinationsvorteile. Ferner garantiert es ein einheitliches Erscheinungsbild der vernetzten Räumlichkeiten sowie auch in der Nutzung eine einfache, effiziente und klare Schnittstellenregelung bezüglich Verantwortlichkeiten und Kompetenzen.

5.3.4 Dienstabteilungen Tiefbauamt, Geoinformationszentrum und Umweltschutz

Die städtischen Dienstabteilungen Tiefbauamt (TBA), Geoinformationszentrum (GIS) und Umweltschutz (UWS) bilden zusammen mit ewl ein technisches Kompetenzzentrum mit vielen gemeinsamen Themen und Synergien.

Das Tiefbauamt verantwortet ein nachhaltiges Infrastrukturmanagement der Gemeindestrassen, der Kanalisation, der Beleuchtung, der Brunnen und Kunstbauten, der nachhaltigen Pflege und Gestaltung der öffentlichen Frei- und Grünräume, der Spielplätze, der Aussensportanlagen und der Friedhöfe. Zudem ist das Tiefbauamt für die Entwicklung der städtischen Mobilität in einer Gesamtverkehrssicht und in enger Zusammenarbeit mit anderen Direktionen für das Attraktivieren der öffentlichen Räume mittels Planung und Realisation städtebaulicher Aufwertungsprojekte verantwortlich. Aktuell zählt das Tiefbauamt 330 Mitarbeitende, wovon zurzeit 75 in einem Gesamtpensum von zirka 6'500 Stellenprozent in den Büroräumlichkeiten am Standort Industriestrasse arbeiten.

Die Dienstabteilung Geoinformationszentrum (GIS) ist aktuell mit 26 Mitarbeitenden in einem Gesamtpensum von zirka 2'400 Stellenprozent dafür verantwortlich, dass städtische Geoinformationen verlässlich erfasst und nachhaltig bewirtschaftet werden. Sie ist verantwortlich für den Betrieb, den Unterhalt und die Weiterentwicklung des städtischen geografischen Informationssystems und stellt Geoinformationen und

GIS-Anwendungen zur Entscheidungshilfe sowie als Informations-, Koordinations- und Planungswerkzeug effizient und in hoher Qualität zur Verfügung. Rund die Hälfte der Mitarbeitenden ist in der Vermessung tätig und mehrheitlich im Ausseneinsatz.

Die Dienstabteilung Umweltschutz (UWS) ist mit aktuell 23 Mitarbeitenden die städtische Fachstelle für den Natur- und Landschaftsschutz, den technischen Umweltschutz, für Klimaschutz/Energie/Luftreinhaltung sowie für die nachhaltige Entwicklung. Von den 23 Mitarbeitenden arbeiten 19 in den Büroräumlichkeiten am Standort Industriestrasse. Gestützt auf den [B+A 22 vom 30. Juni 2021](#): «Klima- und Energiestrategie Stadt Luzern» und den [B+A 20 vom 9. Juni 2021](#): «Stadtklima-Initiative» wächst der Personalbestand der Dienstabteilung Umweltschutz bis voraussichtlich Mitte 2024 am Standort Industriestrasse um weitere drei Personen und wird ein Gesamtpensum von zirka 2'200 Stellenprozent aufweisen.

Die drei städtischen Dienstabteilungen sind bereits heute an der Industriestrasse 6 lokalisiert. Mit der Realisierung des Projekts «Rotpol» können sie auch in Zukunft von den Vorteilen profitieren, die sich einerseits aus der zentrumsnahen Lage und andererseits aus der räumlichen Nähe zum strategischen Partner ewl ergeben.

Aus Sicht des TBA fungieren die Büroräumlichkeiten an der Industriestrasse als Hauptquartier. Die anderen rund 250 Mitarbeitenden des TBA, mehrheitlich Aussendienstmitarbeiter, sind auf Standorte in der ganzen Stadt verteilt. Sie tauschen sich intensiv mit den Mitarbeitenden und Führungspersonen aus, oftmals auch physisch vor Ort. Es ist daher essenziell, dass dieses Hauptquartier für die Aussendienstmitarbeiter auch weiterhin einfach und zentral erreichbar ist.

Im Zusammenhang mit den Aufgaben rund um die Infrastrukturen der Stadt Luzern ist es auch für die Büromitarbeitenden aller drei Dienstabteilungen erforderlich, sich für Besichtigungen, Kontrollen, Baustellenbesuche, Pikettdiensteinsätze, Beratungen, Vermessungen usw. täglich in der Stadt zu bewegen. Die Einsatzorte dieser Tätigkeiten sind die ganze Stadt und für die Vermessungstätigkeiten des GIS im Auftrag der ewl auch darüber hinaus. Für alle diese Tätigkeiten ist das «ewl Areal» als Ausgangspunkt ideal gelegen. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege, die mit flächen- und energieeffizienten Verkehrsmitteln zurückgelegt werden können, spart Kosten und trägt nicht zuletzt zu effizienten Betriebsabläufen bei.

Die drei Dienstabteilungen und ewl haben viele gemeinsame Themen und Synergien, insbesondere die Tätigkeiten beim Bau, bei der Bewirtschaftung, bei der Vermessung und beim Unterhalt der gesamten Werkleitungsinfrastruktur (Strassenentwässerung, Frischwasser, Abwasser, Strom, Kommunikation, Erdgas, Wärme, Beleuchtung usw.). Viele Infrastrukturprojekte werden koordiniert und interdisziplinär bearbeitet und ein gemeinschaftliches und zielorientiertes Vorgehen ist insbesondere im Hinblick auf die Ziele der städtischen Klima- und Energiestrategie notwendig. Dies wird durch die unmittelbare Nähe der städtischen Partnerinnen untereinander begünstigt.

Auf operativer Ebene nimmt das GIS auf Vertragsbasis seit je Mandatsaufträge im Namen von ewl wahr. GIS vermisst, betreibt und dokumentiert im Auftrag von ewl sämtliche Werkleitungsinformationen. Dazu tauschen sich die Mitarbeitenden täglich mit den Fachpersonen und der Kundschaft von ewl aus. Die Disponentinnen und Disponenten, Monteurinnen und Monteure von ewl wenden sich bei Rückfragen zu laufenden Aufträgen oder Planauskünften meist direkt an den Kundendienst des GIS. Gerade im Zusammenhang mit den operativen Tätigkeiten sind der digitalen Zusammenarbeit oft Grenzen gesetzt, zum Beispiel im Umgang mit grossen Plänen oder eben im direkten Austausch mit den Aussendienstmitarbeitenden.

Die räumliche Nähe zwischen den drei Dienstabteilungen und ewl ermöglicht daher viele Synergien. Nicht zuletzt wird so auch der wichtige informelle Austausch sichergestellt. Durch die räumlich flexible Belegung der gesamten Bürofläche und der gemeinsam genutzten Fläche wie Empfang, Sitzungszimmer und Cafeteria werden die Synergien zwischen den Dienstabteilungen gegenüber heute noch verstärkt.

Die auf dem «ewl Areal» geplanten städtischen Büronutzungen versprechen attraktive Arbeitsplätze an einem zentralen Standort. In Anbetracht des Fachkräftemangels ist es bereits heute herausfordernd, für die anstehenden anspruchsvollen städtischen Aufgaben qualifizierte Fachkräfte zu rekrutieren und zu erhalten. Mit der Nähe zum Bahnhof und der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet der Standort auf dem «ewl Areal» einen wichtigen Wettbewerbsfaktor auf dem Arbeitsmarkt. Nicht zuletzt bleibt mit der Realisierung die heute zentrale Anlaufstelle der Bevölkerung für alle Belange und Anliegen im Zusammenhang mit Tiefbauinfrastrukturen und den damit verbundenen Bautätigkeiten erhalten.

Angesichts der dargelegten betrieblichen und betriebswirtschaftlichen Vorteile ist das «ewl Areal» der zentrale städtische Standort für die Büronutzungen von Geoinformationszentrum, Tiefbauamt und Umweltschutz ideal, und die Realisierung des Projekts «Rotpol» erlaubt es, die optimal zusammengewachsenen Strukturen zu erhalten, das technische Kompetenzzentrum weiter zu stärken und damit weitere Synergieeffekte zu erzielen.

5.3.5 Betriebliche Nutzungen Strasseninspektorat und Stadtgrün

Das Strasseninspektorat gehört zur Dienstabteilung Tiefbauamt. Die Mitarbeitenden des Strasseninspektorats sind nebst der Büronutzung an der Industriestrasse derzeit auf die Standorte Zimmeregg, Eichwald, Hubelmatt, Münz, Wey, Bahnhof, Maihof, Würzenbach, Untergeschoss Stadthaus und Ibach aufgeteilt. Einige dieser Standorte genügen den heutigen sicherheitstechnischen und hygienischen Ansprüchen nicht mehr. Es fehlen zum Beispiel geschlechtergetrennte Garderoben und Arbeitsräume haben kein Tageslicht. Gemäss [B+A 29/2019](#) war geplant, mehrere Standorte des Ressorts betrieblicher Strassenunterhalt (Eichwald, Münz und Bahnhof) und die Nutzungen des Teams Verkehrstechnik (Untergeschoss Stadthaus) auf dem «ewl Areal» zusammenzuführen. Dies, um die betrieblichen Nachteile dieser Standorte zu beheben.

Stadtgrün gehört ebenfalls zur Dienstabteilung Tiefbauamt. Die Mitarbeitenden von Stadtgrün sind nebst der Büronutzung an der Industriestrasse in der Produktionsgärtnerei Ried, beim Friedhof Friedental, auf der Allmend, und an den Standorten für den Unterhalt Tribtschen und Halde stationiert. Diese Standortstrategie hat sich in den letzten Jahren in der Praxis sehr bewährt. Am Standort Tribtschen (beim Konzerthaus Schüür) sind die Mitarbeitenden des Ressorts Unterhalt linkes Ufer stationiert. Sie sind für den betrieblichen und baulichen Unterhalt der öffentlichen Grünräume des linken Seeufers verantwortlich. Der aktuelle Standort ist aus betrieblichen Gründen optimal gelegen, genügt aber den heutigen sicherheitstechnischen und hygienischen Ansprüchen nicht mehr. So fehlen zum Beispiel auch hier geschlechtergetrennte Garderoben. Auch hier sollte gemäss [B+A 29/2019](#) durch eine Verlegung des Standorts Ressort Unterhalt linkes Ufer zum «ewl Areal» die Situation verbessert werden.

Im Rahmen einer grundsätzlichen Prüfung der städtischen Nutzungen wurden Vor- und Nachteile der betrieblichen Standorte für das Strasseninspektorat und Stadtgrün im 2. Untergeschoss des «ewl Areals» nochmals vertieft verglichen. Einerseits sind mit einer Zentralisierung der Aussenstandorte zweifellos namhafte Vorteile verbunden. Andererseits ergaben sich aufgrund der Vervollständigung und Detaillierung der Nutzerbedürfnisse aber auch eine Reihe von Unzulänglichkeiten wie beispielsweise bei den Raumhöhen, Manövrierflächen, Lagerflächen, Parkplätzen und Wegebeziehungen. Um das «ewl Areal» als Standort für die betrieblichen Nutzungen von Strasseninspektorat und Stadtgrün weiterzuverfolgen, müsste die aktuelle Planung der ewl Areal AG angepasst und die zusätzlich notwendige Fläche für Lager und Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Ohne die betrieblichen Nutzungen von STIL und STG im 2. Untergeschoss kann die ewl Areal AG das Projekt und die Investitionen optimieren, und es ergeben sich für das Gesamtprojekt Vorteile. Deshalb entschied der Stadtrat letztlich, auf eine Realisierung dieser Nutzungen zu verzichten.

Die weiteren Schritte werden auf Basis der bestehenden Standortstrategien des Strasseninspektorats und von Stadtgrün geplant und in unabhängigen Projekten umgesetzt.

5.3.6 Nutzungen der Volksschule

Nach erfolgter Ergänzungsplanung verfügt die ewl Areal AG über freie Gewerbeflächen, die als Dienstleistungsflächen vermietet werden sollen. In Abhängigkeit von der lokalen Bedarfsentwicklung wird die Volksschule Flächenbedarf für einen Kindergarten, für Gymnastik- und Therapieräume prüfen. Es wird dann geprüft, ob freie Dienstleistungsflächen vorhanden sind und ob diese die Anforderungen der Volksschule erfüllen.

5.4 Work Smart

Die Büroarbeitswelt befindet sich im Umbruch. So hat beispielsweise die Digitalisierung Auswirkungen auf die Arbeit und Zusammenarbeit in der Stadtverwaltung und ermöglicht eine effizientere und ortsunabhängige Tätigkeit. Teams treffen sich nicht mehr ausschliesslich im Büro, sondern tauschen sich vermehrt virtuell aus. Je nach Arbeitssituation sollen sich Mitarbeitende in eine Umgebung begeben können, die sie bei der Arbeit optimal unterstützt: Rückzugszonen für konzentriertes Arbeiten, Telefonkabinen für Telefongespräche, moderne Kreativräume für Teamarbeit. Mit der Digitalisierungsstrategie wurden die Weichen gestellt für die Arbeitswelt von morgen in den vier Themenfeldern Infrastruktur und Architektur, Technologie, Arbeitsmodell und Organisationsstruktur. Bei Work Smart geht es nicht nur um eine Neugestaltung des Arbeitsplatzes als solches. Vielmehr sollen die Vorteile der Digitalisierung genutzt werden, um mobil-flexibel zu arbeiten. Ziel ist es, die Mitarbeitenden mittels einer auf ihre Arbeitsbedürfnisse ausgerichteten Umgebung optimal bei ihren Tätigkeiten zu unterstützen. Dadurch soll die Stadt Luzern eine attraktive Arbeitgeberin für qualifizierte Fachkräfte sein, und zudem soll die Flächeneffizienz gesteigert werden.

Bauliche Umsetzung von Work Smart

Mit der Möglichkeit zum mobil-flexiblen Arbeiten soll das Multispace-Konzept eingeführt werden. Dieses sieht eine Mischung aus offenen und geschlossenen Räumen mit Arbeitsplätzen und einer Auswahl an zusätzlichen Sonderflächen für aufgabenorientiertes Arbeiten (Rückzugsräume, Kommunikationsflächen usw.) vor. Für die Umsetzung orientiert sich der Stadtrat am Konzept für die Einführung kollektiver Arbeitsplätze (Desksharing) für die Bundesverwaltung.¹⁰ Gemäss diesem Konzept sind Arbeitsplätze im Normalfall nur zu zirka 40 Prozent der Zeit genutzt. Es besteht somit ein grosses Potenzial für Desksharing. Dadurch sind Einsparungen bei den Flächen, beim Energieverbrauch und bei den Kosten möglich.

In Adaption des Konzepts des Bundes hat der Stadtrat beschlossen, dass künftig das Multispace-Konzept in Verbindung mit Desksharing zum Standard der Stadtverwaltung werden soll. Für den Umsetzungsprozess von Desksharing wurden folgende Zielvorgaben beschlossen:

- Wo Desksharing eingeführt wird, sind grundsätzlich für Standardarbeitsplätze kollektive Büroarbeitsplätze (AP) mit einer Desksharing-Ratio von maximal 0,8 AP/FTE (Full Time Equivalent; entspricht 100 Stellenprozent) einzuführen.
- Die Umsetzung von Desksharing erfolgt organisationsspezifisch: Bei jedem Auslöser wird unter Einbezug der Nutzenden geprüft, ob die baulichen, betrieblichen und organisatorischen Voraussetzungen gegeben sind, um das Konzept umzusetzen.
- Bei Neubauten und Gesamtanierungen wird Desksharing immer umgesetzt und auf die spezifische Situation der betroffenen Einheit angepasst.
- In bestehenden Gebäuden wird Desksharing umgesetzt, wenn die baulichen Voraussetzungen gegeben sind.
- Für einen Standardarbeitsplatz sollen netto 10–12 m² zur Verfügung stehen (ohne Sonderflächen wie Empfang, Drucker, Sitzungszimmer usw.).

¹⁰ Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, Bundesamt für Bauten und Logistik BBL (18. Dezember 2020). [Konzept für die Einführung kollektiver Arbeitsplätze](#) (Desksharing) für die Bundesverwaltung.

Auswirkungen von Work Smart auf die bestellte Mietfläche

Bei der Realisierung der Büroarbeitsplätze auf dem «ewl Areal» werden diese Grundsätze erstmals angewendet. Da es sich um einen Neubau handelt, wird mit einer Desksharing-Ratio von 0,75 und einer Nettofläche pro Arbeitsplatz von 10 m² gerechnet.

Stellenplan in FTE (Full Time Equivalent)				Herleitung Hauptnutzfläche HNF 2.1 / SIA 416			
Dienstabteilung	FTE IST 2022	Veränderung bis 20263	Prognose FTE 20263	Desksharing-Ratio	Arbeitsplätze	Fläche m2 / Arbeitsplatz	Fläche m2 HNF
UWS	14	8	22	0.75	17	10	170
TBA	65	18	83	0.75	62	10	620
GIS	24	1	25	0.75	19	10	190
Total	103	27	130	0.75	98	10	980

Tab. 10: Stellenplan der betroffenen Dienstabteilungen und Herleitung der Hauptnutzfläche

Die Nettobüroarbeitsplatzfläche von total 980 m² entspricht bei einer Realisierung des Multispace-Konzepts einer gesamten Bürofläche bzw. Mietfläche von 1'800 m². Die bestellte und angemietete Bürofläche beträgt 2'521 m². Weil die Mietfläche auf den damaligen Flächenvorgaben für den Wettbewerb basiert und durch die Realisierung des Multispace-Konzepts mit Desksharing knapp 30 Prozent der Fläche eingespart werden können, kann eine Fläche von 721 m² zusätzlich genutzt werden. Auf dieser Fläche können zirka 40 weitere Arbeitsplätze realisiert werden. Diese Fläche wird voraussichtlich mit einer städtischen Nutzung belegt werden. Sollte dies nicht erforderlich sein, könnte die Fläche (unter)vermietet werden. Daher ist die noch nicht einer spezifischen Nutzung zugewiesene Fläche ebenfalls auszubauen. Der diesbezügliche Aufwand ist in den beantragten Kosten eingerechnet.

Eine städtische Nutzung steht deshalb im Vordergrund, weil vorgesehen ist, langfristig mit Ausnahme des «ewl Areals» keine Fremdliegenschaften mehr anzumieten. Das betrifft die Standorte des Teilungsamts mit zirka 13 FTE, der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) mit zirka 27 FTE und von Kinder Jugend Familie (KJF) mit zirka 55 FTE. Zudem strebt der Stadtrat an, die ganze Verwaltung langfristig im Stadtzentrum zu konzentrieren und insbesondere die Zentralen Informatikdienste (ZID) mit zirka 51 FTE vom ehemaligen Gemeindehaus von Littau ins Stadtzentrum zu verlegen.

Der Stadtrat führte in der Stellungnahme zum [Postulat 162](#), Lena Hafen und Simon Roth namens der SP-Fraktion vom 2. Februar 2022: «Büroflächen – was benötigt die Stadt für die Zukunft?», welches anlässlich der Ratssitzung vom 22. September 2022 überwiesen wurde, aus, dass er mit dem Projekt «Infrastruktur und Sicherheit Stadtverwaltung, Optimierung und Verbesserungen Büroflächenbedarf» das Optimierungspotenzial bei den städtischen Büroraumflächen unter Einbezug künftiger Arbeitsmodelle und das Erarbeiten einer Strategie zur Konzentration der Verwaltungsstandorte prüfen will. Mit den oben genannten Zielvorgaben hat er das Projekt «Multispace-Konzept» in Kombination mit Desksharing lanciert. Im zweiten Halbjahr 2023 wurde bei allen Dienstabteilungen, mit Unterstützung eines externen Büroplaners, eine Umfrage bezüglich Raumbedarf bei Umsetzung des Konzepts durchgeführt. Dabei werden vorab die exakten Flächen für die Büronutzung auf dem «ewl Areal» organisationsspezifisch evaluiert und festgelegt. Die Flächen können sich entsprechend noch ändern und von den oben aufgezeigten Zahlen abweichen. Liegen die Umfrageergebnisse aller Dienstabteilungen vor, wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Projekt «Bedrohungsmanagement» und mit dem Ziel der Zusammenlegung der Verwaltung zum einen und dem Verzicht auf Miete von Fremdliegenschaften zum andern eine Gesamtplanung für Büroraum der Stadtverwaltung in Varianten erarbeitet. Diese soll anschliessend unter Einbezug der Nutzenden und unter Berücksichtigung der bis dahin gemachten Erfahrungen aus den Pilotprojekten schrittweise umgesetzt werden.

5.5 Mobilitätsmanagement

Die städtischen Parkplätze werden gemäss den Grundsätzen des städtischen Mobilitätsmanagements bewirtschaftet. Parkplätze werden grundsätzlich als Poolparkplätze ohne Parkplatzgarantie mittels Parkbewilligungen bewirtschaftet. Neben den öffentlichen Verkehrsmitteln stehen den Mitarbeitenden E-Bikes, Lastenräder, städtische Dienstfahrzeuge sowie Fahrzeuge eines Velo- oder Carsharing-Unternehmens zur Verfügung. Für Mitarbeitende im Schicht- oder Pikettdienst, die aufgrund der Arbeitszeiten ausserhalb der ÖV-Verfügbarkeit auf das Privatfahrzeug angewiesen sind, wird eine gesonderte Lösung im Rahmen des Mobilitätskonzepts der ewl Areal AG erarbeitet.

5.6 Betriebskonzept

Das Betriebskonzept orientiert sich bezüglich Kostenträgerschaft und Ausführung an den Regelungen des Mietvertrages. Das heisst, dass die Stadt Luzern für den Unterhalt, die Wartung und die Erneuerung des Mieterausbaus zuständig ist. Durch die Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen bei der Planung werden die Betriebsabläufe und die Betriebskosten optimiert. Das Betriebskonzept ist die Basis für die Berechnung der Betriebskosten. Das gesamte Bauprojekt wird phasengerecht auf die Anforderungen des Facility-Managements geprüft, um schon frühzeitig Einfluss auf die Lebenszykluskosten nehmen zu können und um dadurch einen nachhaltigen, effizienten Betrieb zu gewährleisten.

5.6.1 Logistik und Entsorgung

Die Versorgung erfolgt schwellen- und hindernisfrei. Alle betrieblichen Räume sind mit einem Lift erschlossen und in dessen Nähe angeordnet. Die Entsorgung auf den Mietflächen baut auf dem Gesamtkonzept des «ewl Areals» auf und folgt den städtischen Richtlinien der Entsorgung. Bei den Büroflächen wird eine zentrale Entsorgung vorgesehen, und auf eine Entsorgung ab Arbeitsplatz, Sitzungszimmer oder Ruheraum usw. wird verzichtet.

5.6.2 Reinigung

Anhand wirtschaftlicher Kriterien wird entschieden, ob und in welcher Form die Reinigungsarbeiten intern oder extern organisiert werden. Die detaillierte Reinigungsorganisation wird somit erst nach Abschluss der Projektierung festgelegt. Zur Berechnung der Reinigungskosten wird die städtische Standardberechnung herangezogen und eine interne Leistungserbringung anhand der Leistungszahlen und Standards der Stadt Luzern kalkuliert. Die Leistungsvereinbarungen mit den einzelnen Nutzergruppen der Stadt Luzern sowie der ZSOpilatus und des Rettungsdienstes werden getrennt erstellt.

5.6.3 Hauswartung

Die Hauswartung, die u. a. für die Instandhaltung des Mieterausbaus zuständig ist, erfolgt stadintern. Bei der Einsatzplanung wird der Umstand berücksichtigt, dass sich ein Teil der Nutzenden während 24 Stunden an 365 Tagen in den Räumlichkeiten aufhält und eine vollumfängliche Verfügbarkeit gewisser Infrastrukturen notwendig ist.

5.6.4 Gebäudetechnik

Die Elektroinstallationen werden nach den Vorgaben der Stadt Luzern, dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften eingebaut; dies unter Berücksichtigung der Verordnung über die elektromagnetische Verträglichkeit (VEMV). Die Notstromversorgung wird durch die ewl Areal AG gewährleistet. Gemäss Mobilitätskonzept werden die Stellplätze für Dienstfahrzeuge mit Elektroladestationen ausgerüstet, welche im Mieterausbau realisiert werden.

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch die ewl Areal AG mittels einer Wärmepumpe, die mit Seewasser gespeist wird. Verteilt wird die Wärme mittels TABS (thermoaktiven Bauteilsystemen), Fussbodenheizung und Radiatoren.

Auch für die Luftaufbereitung ist die ewl Areal AG zuständig. Es wird ein übergeordnetes Gebäudeautomationssystem für die Heizungs-/Lüftungs-/Klima-Anlagen (HLK) sowie Raumautomation installiert. Das Gebäudeautomationssystem der Mietenden muss mit dem Gebäudeautomationssystem im Grundausbau kompatibel sein. Zur Überwachung und Bedienung wird ein serverbasiertes Leitsystem mit Fernzugriff erstellt, welches die Alarmierung und ein Energiemonitoring übernimmt.

5.6.5 Facility-Management

Die Bewirtschaftung interner Sitzungszimmer und Konferenzräume wird erst im Verlauf der Projektierung detailliert geplant. Der Pikettdienst wird zusammen mit der ewl Areal AG geplant und organisiert. Die Umgebung wird durch die ewl Areal AG bewirtschaftet, wobei die spezifischen Anforderungen der Blaulichtorganisationen miteinbezogen sind.

Die Ausstattung (z. B. Sanitärmaterialien) und das Mobiliar orientieren sich am Standardsortiment und an den Prozessen der Stadt Luzern. Für Spezialausstattungen wird die Fachstelle Ausstattung und Möblierung einbezogen. Bei der Materialisierung wird auf Dauerhaftigkeit sowie auf tiefen Unterhalts- und Pflegebedarf geachtet. Die Materialien und Ausstattungen werden ausserdem gemäss den Eco-Grundsätzen ausgewählt.

5.6.6 Betriebskosten

Die Berechnung der Betriebskosten erfolgt anhand der Kennzahlen für Verwaltungsgebäude der Stadt Luzern. Sie beinhalten den baulichen Unterhalt, (Personal-)Aufwand für Hauswartung und Reinigung inklusive Sachmittel, Versicherungen, Abgaben und Verwaltungskosten. Pikettdienst und Wäscheaufbereitung der Berufskleidung sowie Betriebswäsche der Ruheräume usw. sind nicht Bestandteil der Betriebskosten, da diese Kosten im ordentlichen Budget der Feuerwehr bereits enthalten sind. Ab dem Bezug der ersten Phase sind Fr. 200'000.– und für die zweite Phase Fr. 400'000.– wiederkehrende Betriebskosten pro Jahr berechnet. Die gesamten Betriebskosten für beide Bauetappen werden mit rund Fr. 600'000.– veranschlagt. Obwohl es sich bei den Betriebskosten um gebundene Ausgaben handelt, werden die Betriebskosten in den Sonderkredit für die Mieten eingerechnet. Für den Fall, dass die Reinigung und die Hauswartung durch eigenes Personal ausgeführt werden soll, entspricht dies der Bewilligung der Stellen für Hauswartung und Reinigung. Andernfalls ist es die Bewilligung für die Ausgabe durch einen externen Dienstleister.

5.7 Investitionskosten Mietflächen

Zur Vereinfachung der Schnittstelle in der Projektierung und Ausführung beauftragt die Stadt Luzern die ewl Areal AG, den Mieterausbau zu realisieren. Der Mieterausbau wird mit einer Einmalzahlung durch die Stadt Luzern an die ewl Areal AG abgegolten. Die Einmalzahlung an die ewl Areal AG wird die Leistungen des Mieterausbaus für Vorbereitungsarbeiten, Gebäude und Betriebseinrichtungen umfassen und zusammen mit den Betriebseinrichtungen, Ausstattungen und Baunebenkosten inklusive einer Reserve mit dem vorliegenden Bericht und Antrag als Sonderkredit beantragt. Die Kostenschätzung dieser Investitionskosten basiert auf dem überarbeiteten Wettbewerbsprojekt, der sogenannten Ergänzungsplanung. Aufgrund dieses noch nicht ausgereiften Planungsstandes und da keine detaillierte Leistungsdefinition von Grund- und Mieterausbau vorliegt, ist eine Reserve von +25 Prozent unter BKP 6 ausgewiesen.

BKP	Bezeichnung	Betrag in Franken, inklusive 7,7 % MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	
2	Gebäude	17'720'000.–
21	Rohbau 1	
22	Rohbau 2	
23	Elektroanlagen	
24	HLK-Anlagen	
25	Sanitäranlagen	
26	Transportanlagen	
27	Ausbau 1	
28	Ausbau 2	
29	Honorare	
3	Betriebseinrichtungen	6'430'000.–
33	Elektroanlagen	
35	Sanitäranlagen	
36	Werkstätten	
37	Ausbau 1	
38	Ausbau 2	
4	Umgebung	
5	Baunebenkosten	1'520'000.–
51	Bewilligungen, Gebühren	
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokum.	
53	Versicherungen	
55	Bauherrenleistungen (Eigenleistung IMMO)	
56	Übrige Baunebenkosten	
6	Reserve I	6'000'000.–
60	Reserve +25 %	
9	Ausstattung	3'420'000.–
90	Möbel	
91	Beleuchtungskörper	
93	Geräte, Apparate	
98	Kunst und Bau	
Total	Erstellungskosten	35'090'000.–

Tab. 11: Grobkostenschätzung, Kostengenauigkeit ± 25 %

Die Kostenschätzung basiert auf dem Schweizerischen Baupreisindex (Grossregion Zentralschweiz; Bereich Hochbau), April 2023, 115,7 Punkte (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte). Es ist keine Kostenstelle für Teuerung, Anschlussgebühren, Umgebungskosten und Finanzierungskosten enthalten. Verschiebungen innerhalb der Kostenstellen sind möglich. Die Kostengenauigkeit beträgt ± 25 Prozent. Die

Mehrwertsteuer von 7,7 Prozent ist enthalten. Aufgrund der ausserordentlichen Marktsituation ist eine weitere Entwicklung der Teuerung nicht auszuschliessen, aber auch nicht kalkulier- oder inkludierbar.

Die Investitionen verteilen sich mit rund 6,6 Mio. Franken auf die erste und mit rund 28,5 Mio. Franken auf die zweite Bauetappe. Für die Feuerwehr sind gemäss Grobkostenschätzung rund 21,1 Mio. Franken kalkuliert.

Die Investitionskosten des Mieterausbaus wurden im [B+A 29/2019](#) auf 15,4 Mio. Franken und im zurückgewiesenen [B+A 1/2023](#) auf 25,5 Mio. Franken geschätzt. Die aktualisierte Schätzung von 35,1 Mio. Franken basiert auf dem revidierten Angebot der Halter AG und berücksichtigt den aktuellen Planungsstand. Die Mehrkosten von 9,6 Mio. Franken setzen sich aus mehreren Positionen zusammen: Projektpräzisierungen (z. B. Heizsystem, 30 t Nutzlast und Oblichter Fahrzeughalle, Warenlift, Rutschstangen, Hallenkran, Wachplatz Einhausung, Servicemulden EG usw.), Kostenverschiebung aufgrund Schnittstellendefinition, gestiegene Anforderungen an Betriebseinrichtungen und Ausstattungen, Anpassung Honorare, Bauherrenleistungen sowie Reserven aufgrund der höheren Bausumme. Im Vergleich zu den früheren Schätzungen ist dieser Planungsstand deutlich präziser, beinhaltet aber nach wie vor Unsicherheiten. So basieren beispielsweise die Kosten für Betriebseinrichtungen (BPK 3) und Ausstattungen (BKP 9) weitgehend auf Schätzungen bzw. Normwerten.

Die Teuerung seit 2019 wird mit rund 15 Prozent berücksichtigt. Zudem wurde aufgrund des vorliegenden Planungsstands eine Reserve von +25 Prozent inkludiert, um allfälligen Bestellungsänderungen Rechnung tragen zu können.

5.8 Mietaufwand

Die Stadt Luzern schliesst mit der ewl Areal AG für ihre städtischen Nutzungen sowie für die Nutzungen von ZSOpilatus und LUKS/Rettungsdienst zwei Mietverträge ab. Der erste Mietvertrag bezieht sich auf die Nutzungen in der Bauetappe 1, der zweite Mietvertrag auf die Nutzungen der Bauetappe 2. Die Eckwerte zu den Mietverträgen sind in Kapitel 3.3.3 bzw. im Anhang 5 beschrieben.

Die Mieten der Etappe 1 (TBA, UWS, GIS) belaufen sich inklusive Heiz- und Nebenkosten auf rund Fr. 760'300.– pro Jahr. Die Aufwendungen für die bisherigen Räumlichkeiten betragen Fr. 466'200.– pro Jahr.

Die Mietkosten der Etappe 2 (Feuerwehr, ZSOpilatus und Rettungsdienst) werden inklusive Heiz- und Nebenkosten rund Fr. 3'527'300.– betragen. Die Nettoaufwendungen für das alte Feuerwehrgebäude an der Kleinmatt betragen rund Fr. 120'000.– pro Jahr. Die künftigen Betriebskosten für beide Etappen werden auf rund Fr. 600'000.– geschätzt (gebundene Ausgaben).

Rund Fr. 440'000.– entfallen auf ZSOpilatus und Rettungsdienst, welche durch Untermietverträge refinanziert werden. Aus der folgenden Tabelle sind die künftigen und bisherigen Kosten (ohne Abschreibungen Mieterausbau) im Detail ersichtlich:

Mietkosten, in Fr.	2029	2030	2031	2032	2033
Etappe 1: Bezug 1.7.2029					
TBA					
Miete inkl. NK/HK, neu	296'200.–	410'600.–	410'600.–	410'600.–	410'600.–
Miete bisher (wegfallend)	-111'400.–	-222'800.–	-222'800.–	-222'800.–	-222'800.–
UWS					
Miete inkl. NK/HK, neu	87'800.–	121'600.–	121'600.–	121'600.–	121'600.–
Miete bisher (wegfallend)	-27'000.–	-54'000.–	-54'000.–	-54'000.–	-54'000.–
Siedlungsentwässerung					
Miete inkl. NK/HK, neu	54'900.–	76'000.–	76'000.–	76'000.–	76'000.–
Miete bisher (wegfallend)	-20'100.–	-40'100.–	-40'100.–	-40'100.–	-40'100.–
GIS					
Miete inkl. NK/HK, neu	109'700.–	152'100.–	152'100.–	152'100.–	152'100.–
Miete bisher (wegfallend)	-74'700.–	-149'300.–	-149'300.–	-149'300.–	-149'300.–
Total künftige Mieten	548'600.–	760'300.–	760'300.–	760'300.–	760'300.–
Miete bisher (wegfallend)	-233'200.–	-466'200.–	-466'200.–	-466'200.–	-466'200.–
Nettomehrkosten Etappe 1	315'400.–	294'100.–	294'100.–	294'100.–	294'100.–
Etappe 2: Bezug 1.7.2032					
Feuerwehr					
Miete inkl. NK/HK, neu				2'580'500.–	3'527'300.–
Mietertrag Untermiete ZSO, RD				-310'200.–	-439'700.–
bisherige Kosten (wegfallend)				-120'000.–	-120'000.–
Nettomehrkosten Etappe 2				2'150'300.–	2'967'600.–
Total 1. und 2. Etappe					
Mieten inkl. NK (kreditrelevant)	548'600.–	760'300.–	760'300.–	3'340'800.–	4'287'600.–
Betriebskosten (gebunden)	110'000.–	220'000.–	220'000.–	410'000.–	600'000.–
Untermietertrag ZSO, RD				-310'200.–	-439'700.–
bisherige Kosten (wegfallend)	-233'200.–	-466'200.–	-466'200.–	-586'200.–	-586'200.–
Nettomehrkosten	425'400.–	514'100.–	514'100.–	2'854'400.–	3'861'700.–

Tab. 12: Mietkosten inklusive HK/NK der städtischen Nutzungen

5.9 Finanzierung Feuerwehr

Die künftige Miete der Feuerwehr wird inklusive Neben-, Heiz- und Betriebskosten rund 2,8 Mio. Franken jährlich betragen (netto, nach Abzug der Mieterträge ZSO Pilatus und Rettungsdienst). Hinzu kommen die Abschreibungen für die Investitionen in den Mieterausbau. Die heutigen Gebäudekosten (Abschreibungen, Unterhalt) sind gering, da das Gebäude einen sehr tiefen Anlagewert aufweist und folglich sehr tiefe Abschreibungen anfallen und nur minimale Unterhaltsleistungen getätigt werden. Die Vollkosten der Feuerwache werden transparent und vollständig in der Aufgabe Feuerwehr abgebildet (Mieten und Abschreibung/Zinsen aus Mieterausbau). Der Restbuchwert des alten Feuerwehrgebäudes wird nach dem Wegzug in die Verwaltungsrechnung übergeführt.

Die Feuerwehr wird als Spezialfinanzierung geführt und überwiegend aus der Feuerwehersatzabgabe finanziert. Die Gemeinde trägt die Kosten der Ortsfeuerwehr und des Löschwesens. Männer und Frauen zwischen dem 20. und 50. Altersjahr sind feuerwehrpflichtig. Feuerwehpflichtige, die keinen Feuerwehdienst leisten, haben eine einkommensabhängige Feuerwehersatzabgabe von höchstens Fr. 500.– und mindestens Fr. 50.– zu entrichten. Die Ersatzabgabe wird von der Gemeinde festgelegt und beträgt zwischen 1,5 und 6 Promille des im Kanton Luzern steuerbaren Einkommens. In der Stadt Luzern beträgt die Feuerwehersatzabgabe derzeit 4,5 Promille. Die Erträge belaufen sich auf jährlich rund 6,7 Mio. Franken. Die Feuerwehr wird bis zum Bezug der neuen Feuerwache voraussichtlich jährlich Überschüsse zwischen Fr. 600'000.– und Fr. 800'000.– erwirtschaften. Nach Bezug der neuen Feuerwache reicht diese Finanzierung nicht mehr aus, um sämtliche Kosten zu decken. Es resultieren voraussichtlich jährliche Verluste von rund 2,5 Mio. Franken. Während rund 6 bis 7 Jahren können mit einer unveränderten Feuerwehersatzabgabe von 4,5 Promille die künftigen Defizite aus dem Eigenkapital der Spezialfinanzierung finanziert werden. Mit einer Erhöhung der Feuerwehersatzabgabe von 4,5 Promille auf die heute gesetzlich maximal zulässige Höhe von 6 Promille könnten Mehrerträge von rund 1,5 Mio. Franken erzielt und das Defizit entsprechend reduziert werden.

Allfällige Erträge aus der künftigen Nutzung des bisherigen Feuerwehgrundstücks an der Kleinmattstrasse sind in den obigen Berechnungen nicht enthalten.

5.10 Untermieten ZSOpilatus und Rettungsdienst Luzerner Kantonsspital

Die Mietflächen von ZSOpilatus und Rettungsdienst sind im Mietvertrag der Stadt Luzern mit der ewl Areal AG für die zweite Bauetappe inkludiert und werden von der Stadt Luzern an die beiden Organisationen untervermietet. Die Untervermietung erfolgt zu denselben Konditionen wie die Miete zwischen der ewl Areal AG und der Stadt Luzern. Der Untermietvertrag wird über 20 Jahre abgeschlossen.

Der Mieterausbau für die Nutzungen der Untermieter wird zusammen mit dem Mieterausbau für die Nutzungen der Stadt Luzern realisiert, ist jedoch durch die Untermieter zu finanzieren. Dies kann entweder durch eine einmalige Abgeltung an die Stadt Luzern oder über einen Mietzinszuschlag erfolgen. ZSOpilatus und Rettungsdienst werden sich voraussichtlich für die zweite Variante entschieden. Die Investitionskosten werden über 20 Jahre (Dauer Mietvertrag) amortisiert, verzinst und annualisiert in den Mietzins eingerechnet. Sollte der Mietvertrag vor Ablauf der Amortisationsdauer aufgelöst werden, ist der Restwert der noch nicht amortisierten Investitionen bei Auflösung abzugelten. Somit ist eine vollständige Refinanzierung der Investitionskosten sichergestellt.

6 Postulat 115 «ewl-Areal an der Industriestrasse als Sachdividende ausschütten»

Das [Postulat 115](#), Simon Roth und Mario Stübi namens der SP-Fraktion vom 8. Juli 2021: «ewl-Areal an der Industriestrasse als Sachdividende ausschütten», wurde anlässlich der Ratssitzung vom 16. Dezember 2021 entgegen dem Antrag des Stadtrates überwiesen.

Bei der Verselbstständigung der Städtischen Werke Luzern im Jahr 2001 wurde der ewl Energie Wasser Luzern Holding AG u. a. das Grundstück 1347, GB Luzern, I. U., als Sacheinlage von der Stadt Luzern übertragen. Im Sacheinlagevertrag zwischen der Stadt Luzern und ewl vom 8. Juni 2001 wurde auf diesem Grundstück zugunsten der Stadt Luzern ein Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 216 ff. OR für die Dauer von 25 Jahren eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt. Es handelt sich dabei um ein sogenanntes unlimitiertes Vorkaufsrecht, weil der Kaufpreis nicht im Voraus bestimmt wurde. Das Vorkaufsrecht läuft am 7. Juni 2026 aus. ewl und die Finanzdirektion sind übereingekommen, das vertragliche Vorkaufsrecht

auf dem Grundstück 1347, GB Luzern, I. U., zugunsten der Stadt Luzern um 25 Jahre bis zum 7. Juni 2051 zu verlängern und im Grundbuch vorzumerken. Das Vorkaufsrecht wird von ewl unentgeltlich gewährt.

Die Stadt Luzern hat ein grosses Interesse, dass der Standort der Feuerwehr langfristig gesichert ist und dass das Grundstück 1347, GB Luzern, I. U., von ewl nicht an Dritte veräussert wird.

Andererseits wurde dieses Grundstück bei der Verselbstständigung im Jahr 2001 gerade deshalb an ewl übertragen, um ewl zur Bewältigung von künftigen Herausforderungen – Marktliberalisierungen, Umsetzung einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung – finanziell mit genügend Substanz auszustatten. Rückführungen von Grundstücken von ewl an die Stadt Luzern hätten deshalb grundsätzlich zum aktuellen Marktwert zu erfolgen, damit ewl in der finanziellen Substanz nicht beeinträchtigt wird. Zu beachten ist dabei, dass sich der Marktwert des oben erwähnten Grundstücks aufgrund der erfolgten Um- und Aufzonungen sowie der generellen Landwertentwicklung gegenüber dem Wert bei der Auslagerung stark verändert hat.

Dank des um 25 Jahre verlängerten Vorkaufsrechts kann die Stadt Luzern auch weiterhin verhindern, dass ewl das mit dem Vorkaufsrecht belastete Grundstück an nicht erwünschte Dritte veräussert. Im Baurechtsvertrag zwischen ewl und ewl Areal AG wurde ausserdem vereinbart, dass die ewl Areal AG auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB verzichtet. Unter dieser Voraussetzung ist die Sicherung des Grundstücks nach Ansicht des Stadtrates ausreichend gewährleistet. Er verzichtet deshalb auf die Ausübung des Vorkaufsrechts im Rahmen des Abschlusses des Baurechtsvertrages zwischen ewl und ewl Areal AG.

Der Stadtrat beantragt, das Postulat 115 als erledigt abzuschreiben.

7 Würdigung des Stadtrates

Das Projekt «Rotpol», realisiert durch die ewl Areal AG, 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. Die drei Partner ewl, abl und Stadt Luzern können ihre Kompetenzen und Interessen zusammen mit der Viva Luzern AG bestmöglich wahrnehmen und umsetzen.

Das gesamte ewl Grundstück ist heute unternutzt. Mit der kombinierten Neunutzung kann eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Verdichtung realisiert werden. Besonders bedeutsam ist die Realisierung von gemeinnützigem Wohnraum sowie von Alterswohnungen, welche für die Pflegeversorgung in diesem Stadtteil notwendig sind. Mit dem «Roten Haus» entsteht ein Treffpunkt für das Quartier und die Öffentlichkeit. Auf dem «ewl Areal» entsteht ein durchmischtes, nachhaltiges, ökologisches Vorzeigequartier. Zusammen mit dem Projekt «Industriestrasse», realisiert durch die Kooperation Industriestrasse und verschiedene Baugenossenschaften, sowie dem «Gesamtprojekt Unterlachen» erfährt dieser Stadtteil eine enorme Aufwertung. Das Projekt «Rotpol» ist aus städtebaulicher Sicht von grossem Nutzen und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Für die Stadt Luzern steht die Realisierung der dringend benötigten neuen Feuerwache sowie die Schaffung von Büro-, und Lagerflächen für mehrere Dienstabteilungen im Vordergrund. Die Feuerwache Kleinmatt ist am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Unterhalt und Sanierungen wurden und werden auf das Notwendigste reduziert. Auf die Erdbebenertüchtigung der Feuerwache wurde aus Gründen der Verhältnismässigkeit (hohe Kosten, kurze Restnutzungsdauer) verzichtet. Eine Nutzung der Feuerwache Kleinmatt über das Jahr 2031 hinaus wäre nicht zumutbar.

Mit der Überarbeitung und der Ergänzungsplanung 3.0 werden weitere Optimierungen im Projekt umgesetzt und die Anliegen der Geschäftsprüfungskommission bestmöglich aufgenommen.

Die Entwicklung des «ewl Areal» bildet ein wichtiges Puzzleteil und den Ausgangspunkt im Transformationsprozess rund um den Steghof zu einem modernen, urbanen Stadtquartier, in welchem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten möglich sind. Diese Transformation ist für die Stadt Luzern eine einmalige Chance, aber auch eine anspruchsvolle Aufgabe.

Im Gebiet Unterlachen/Industriestrasse sind in den nächsten Jahren grosse Arealentwicklungen geplant, die das Erscheinungsbild des Quartiers grundlegend verändern werden. Es entsteht ein attraktives, durchmischtes und nachhaltiges Quartier für Wohnen, Arbeiten und Freizeit. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Projekt «Rotpol» realisiert die Kooperation Industriestrasse Luzern zwölf Gebäude mit 151 Wohnungen und rund 3'000 m² Gewerbefläche. Im November 2022 wurde mit den Bauarbeiten auf dem Areal Industriestrasse begonnen.

Zudem beantragt der Stadtrat beim Grossen Stadtrat mit B+A 42 vom 29. November 2023 einen Kredit von 11,14 Mio. Franken für das «Gesamtprojekt Unterlachen». Damit sollen die Strassen im Gebiet Unterlachen saniert, die Verkehrssicherheit erhöht, ein Speicherkanal für den Allmendlibach realisiert und die Kanalisationen saniert werden. Zudem will der Stadtrat die Industriestrasse, die sich mitten im neuen Quartier befinden wird, im Hinblick auf die beiden Grossprojekte der ewl Areal AG und der Kooperation Industriestrasse Luzern zur Begegnungszone mit Tempo 20 umgestalten. Die Strasse wird auf eine Fahrspur reduziert und für den Durchgangsverkehr gesperrt. Dadurch entstehen viele Möglichkeiten, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Flächen ökologisch und stadtklimatisch aufzuwerten.

Das Projekt «Rotpol» ist aber nicht nur ein wichtiger Teil der Entwicklungen in diesem Gebiet, sondern auch Auslöser für weitere Entwicklungen. Durch den Umzug der Feuerwache auf das «ewl Areal» werden die Voraussetzungen geschaffen, um die städtischen Grundstücke im Gebiet Kleinmatt-/Bireggstrasse im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben. Das Stadtquartier in Zentrumsnähe soll mit einem vielfältigen und flexiblen Wohnangebot für unterschiedliche Lebensformen und Altersgruppen ergänzt werden. Ziel ist auch, die dank des Neubads bestehenden Qualitäten als städtischer Begegnungsort mit öffentlich zugänglichen Räumen für Bevölkerung, Quartier, Kultur und Kreativwirtschaft zu erhalten.

Folgen eines Scheiterns des Projekts «Rotpol»

Würde das Projekt «Rotpol» scheitern, wäre eine grosse Chance vertan, und die bisherigen Planungsarbeiten wären grösstenteils nutzlos. Der Planungsprozess müsste neu gestartet werden. Dies würde mit hoher Wahrscheinlichkeit zu jahrelangen Verzögerungen führen. Die negativen Folgen wären vor allem für die Feuerwehr der Stadt Luzern beträchtlich. Es müsste mit nicht abschätzbaren Kosten für die Gebäudestabilisierung und -sanierung der Feuerwache Kleinmatt gerechnet werden. Der allgegenwärtige Platzmangel und die nicht zeitgemässen Aufenthalts- und Schlafräume für den Schichtbetrieb würden über das Jahr 2031 hinaus weiterbestehen. Die Motivation der Berufs- und Milizfeuerwehrleute würde beeinträchtigt, und die Einbusse bei der Arbeitsplatzattraktivität gegenüber anderen Berufsfeuerwehren wäre sehr hoch.

Zudem würde der ganze Transformationsprozess rund um den Steghof unterbrochen, und die Schaffung von dringend notwendigem gemeinnützigem Wohnraum im Kleinmattquartier würde auf mehrere Jahre hinaus verunmöglicht.

8 Ressourcenbedarf

8.1 Gesamtausgabe

Der Gesamtbetrag beinhaltet einmalige Kosten (Investitionsrechnung) für den Projektkredit und die Ausführungskredite für den Mieterausbau der Etappen 1 und 2 sowie wiederkehrende Kosten (Erfolgsrechnung) für die künftigen Mieten inklusive Neben-, Heiz- und Bewirtschaftungskosten.

Die Kapitalbeteiligung sowie das nachrangige, rückzahlbare Darlehen an die ewl Areal AG sind ebenfalls als Ausgaben zu bewilligen, obwohl es sich dabei nicht um Ausgaben im üblichen Sinne handelt.

a. Entwicklungs- und Umsetzungskosten

Projektierung/Wettbewerb (bereits bewilligt)	0,83 Mio. Franken
Einmalige Aufwendungen Mieterausbau städtische Nutzungen inklusive ZSOpilatus und Rettungsdienst	35,1 Mio. Franken
Kapitalbeteiligung ewl Areal AG (davon 7,2 Mio. Fr. bereits bewilligt)	25,00 Mio. Franken
Nachrangiges, rückzahlbares Darlehen an ewl Areal AG	max. 50,00 Mio. Franken

b. Investition

Bruttoinvestitionen (davon 8,03 Mio. Franken bereits bewilligt)	110,93 Mio. Franken
Abzüglich Investitionsbeiträge Gebäudeversicherung GVL, provisorisch rund	<u>-1,40 Mio. Franken</u>
Nettoinvestitionen	<u>109,53 Mio. Franken</u>

Der Projektierungskredit von 0,83 Mio. Franken ist im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2024–2027 in den Jahren 2022 bis 2024 budgetiert. Für den Mieterausbau sind im AFP 2024–2027 in den Jahren 2023 bis 2027 aktuell 13 Mio. Franken eingeplant. Die restlichen Ausgaben von 22,1 Mio. Franken fallen später an und sind entsprechend in den AFP 2025–2028 aufzunehmen.

Bis 2024 werden Kapitaleinlagen von 7,8 Mio. Franken anfallen. Diese sind im AFP 2024–2027 entsprechend eingeplant. Die restliche Kapitaleinlage wird voraussichtlich ab 2025 anfallen und ist entsprechend in den AFP 2025–2028 aufzunehmen. Das städtische Darlehen gelangt voraussichtlich im Jahr 2028 zur Auszahlung und ist in den AFP 2025–2028 aufzunehmen. Kapitaleinlage und Darlehen werden ausserhalb des Investitionsplafonds geführt.

Die Subventionen von zirka 1,4 Mio. Franken werden zu gegebener Zeit bei der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern GVL beantragt.

c. Erfolgsrechnung

Die Mietverträge für die Etappe 1 und die Etappe 2 werden für die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen. Anschliessend besteht eine Option zur Verlängerung der Mietverträge um zweimal 5 Jahre. Allfällige Mehrkosten infolge eines höheren Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) sind in den Kostenberechnungen nicht eingerechnet (Details zu den Mietverträgen vgl. Kapitel 3.3.3, Anhang 5 und Beilagen 4 und 5). Die Miet-, Neben- und Heizkosten sowie die Betriebskosten werden ab Fertigstellung des Grundausbaus voraussichtlich wie folgt anfallen:

Erfolgsrechnung, in 1'000 Fr.	Konto	2029	2030	2031	2032	2033	Sonderkredit
TBA	414/311	349	516	516	516	516	5'162
UWS	413/311	99	144	144	144	144	1'436
Siedlungsentwässerung	493/311	66	98	98	98	98	980
GIS	515/311	145	222	222	222	222	2'225
Feuerwehr (inkl. ZSOpilatus und RD)	291/311			0	2'771	3'907	39'073
Sonderkredit für Miet-, Heiz-, Neben- und Bewirtschaftungskosten (Jahresaufwand mal 10)						4'888	48'876

Tab. 13: Miet-, Heiz-, Neben- und Bewirtschaftungskosten sowie Sonderkredit

Die Mietaufwände der ZSOpilatus und des Rettungsdienstes werden durch Untermietverträge finanziert. Für die Mieten inklusive Neben- und Heizkosten sowie Betriebskosten wird ein Sonderkredit von 48,9 Mio. Franken beantragt (Jahresaufwand mal 10).

Die Kosten sind in den Aufgaben- und Finanzplan 2025–2028 aufzunehmen.

d. Gesamtbetrag

Bruttoinvestitionen gem. lit. b	102,90 Mio. Franken
(exkl. bereits bewilligter Investitionen von 8,03 Mio. Fr.)	
Sonderkredit Mietaufwand gem. lit. c	48,90 Mio. Franken
Total	151,80 Mio. Franken

Würdigung des Gesamtbetrags

An dieser Stelle sei nochmals erwähnt, dass es sich bei der Aktienkapitalbeteiligung im Umfang von 25 Mio. Franken und beim städtischen Darlehen an die ewl Areal AG im Umfang von 50 Mio. Franken nicht um Ausgaben im üblichen Sinne handelt. Die Beteiligung am Aktienkapital und das Darlehen sind werthaltig, müssen also nicht planmässig abgeschrieben werden wie andere Investitionen. Zudem wird das Darlehen verzinst und analog zu den Bankdarlehen amortisiert. Auf dem Aktienkapital werden – nachdem der Verlustvortrag abgebaut ist – Dividenden ausbezahlt. Beide Positionen belasten die Erfolgsrechnung der Stadt Luzern folglich nicht.

Als Ausgaben, welche die Erfolgsrechnung belasten, sind hingegen der Sonderkredit für den Mieterausbau (inkl. Projektierungskredit) und der Sonderkredit für die künftigen Mieten inklusive Neben- und Bewirtschaftungskosten einzustufen. Diese Ausgaben betragen total 84,8 Mio. Franken.

8.2 Folgekosten

Aus der in Kapitel 8 genannten Investition ergeben sich jährlich wiederkehrende Folgekosten im Umfang von neu rund 6 Mio. Franken, aufgeteilt auf die folgenden Positionen:

Nutzungsdauer: 40 Jahre	Bisher:	Neu:
Kapitalfolgekosten (Abschreibung/Verzinsung)	0,163 Mio. Fr.	2,054 Mio. Fr.
Betriebskosten	0,239 Mio. Fr.	0,600 Mio. Fr. ¹¹
externe Mietkosten inklusive Nebenkosten	0,388 Mio. Fr.	4,288 Mio. Fr. ¹²
Mietertrag Untermiete	<u>-0,150 Mio. Fr.</u>	<u>-0,440 Mio. Fr.</u>
Total Folgekosten, netto	<u>0,640 Mio. Fr.</u>	<u>6,502 Mio. Fr.</u>

Die zukünftigen Kapitalfolgekosten beinhalten die Abschreibungen und kalkulatorischen Zinsen der Investitionen in den Mieterausbau sowie die kalkulatorischen Zinsen auf dem Aktienkapital und dem Darlehen. Die höheren Betriebskosten sind einerseits auf die Mehrflächen zurückzuführen, andererseits wird für die Hauswartung eine 100%-Stelle einkalkuliert. Die höheren Folgekosten von 5,862 Mio. Franken belasten die entsprechenden Globalbudgets.

¹¹ Die künftigen Betriebskosten sind im Gesamtbetrag enthalten und werden als Sonderkredit beantragt.

¹² Die künftigen externen Mietkosten sind im Gesamtbetrag enthalten und werden als Sonderkredit beantragt.

8.3 Ausgabenrechtliche Zuständigkeit

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag sollen für die Bruttoinvestition sowie die Mietaufwendungen inklusive Heiz-, Neben- und Bewirtschaftungskosten die Ausgaben in der Höhe von insgesamt **151,8 Mio. Franken** bewilligt 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). Sein Beschluss unterliegt im vorliegenden Fall nach Art. 67 lit. b Ziff. 2 GO dem obligatorischen Referendum.

Die mit dem beantragten Kredit zu tätigen Aufwendungen sind folgenden Konten zu belasten:

Projekt	Fibukonto	Betrag, in Mio. Franken
I514014.02	5040.05 (Gebäudekosten)	12,690
	5060.01 (Anschaffung Mobilien)	1,350
I291013.02	5040.05 (Gebäudekosten)	19,000
	5060.01 (Anschaffung Mobilien)	2,050
I514014.03	5550.01 (Kapitaleinlage ewl Areal AG)	17,800
I514014.03	5450.01 (Darlehen ewl Areal AG)	50,000
	3160.01 (Mieten)	39,410
	3160.01 (Nebenkosten)	3,500
	3120.div. (Bewirtschaftungskosten)	6,000
Total		151,800

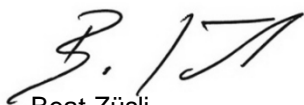
9 Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat, zuhanden der Stimmberechtigten:

- für die Kapitaleinlage an die ewl Areal AG einen Sonderkredit von 17,8 Mio. Franken zu bewilligen;
- für die einmaligen Aufwendungen des Mieterausbaus der städtischen Nutzungen auf dem «ewl Areal» einen Sonderkredit von 35,1 Mio. Franken zu bewilligen;
- für die künftigen Mieten inklusive Heiz-, Neben- und Bewirtschaftungskosten der städtischen Nutzungen auf dem «ewl Areal» einen Sonderkredit von 48,9 Mio. Franken zu bewilligen;
- für das nachrangige, rückzahlbare Darlehen an die ewl Areal AG einen Sonderkredit von 50 Mio. Franken zu bewilligen;
- den Stadtrat zur Regelung der detaillierten Vertragsbedingungen mit der ewl Areal AG zu ermächtigen; sowie in eigener Kompetenz:
- das [Postulat 115](#), Simon Roth und Mario Stübi namens der SP-Fraktion vom 8. Juli 2021: «ewl-Areal an der Industriestrasse als Sachdividende ausschütten», als erledigt abzuschreiben;
- den [B+A 1/2023](#): «ewl Areal AG. Zweiter Finanzierungsschritt» von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 17. Januar 2024



Beat Züsli
Stadtpräsident



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Stadtrat Adrian Borgula befindet sich im Ausstand.

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 3 vom 17. Januar 2024 betreffend

ewl Areal AG. Zweiter Finanzierungsschritt

- **Sonderkredite Kapitalerhöhung, nachrangiges Darlehen, Mieterausbau, Mieten**
- **Abschreibung Postulat 115,**

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von § 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 sowie Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 67 lit. b Ziff. 2 und Art. 69 lit. b Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 55i des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

I. Zuhanden der Stimmberechtigten:

1. Für die Kapitaleinlage an die ewl Areal AG wird ein Sonderkredit von 17,8 Mio. Franken bewilligt.
2. Für die einmaligen Aufwendungen des Mieterausbaus der städtischen Nutzungen auf dem «ewl Areal» wird ein Sonderkredit von 35,1 Mio. Franken bewilligt.
3. Für die künftigen Mieten inklusive Heiz-, Neben- und Bewirtschaftungskosten der städtischen Nutzungen auf dem «ewl Areal» wird ein Sonderkredit von 48,9 Mio. Franken bewilligt.
4. Für das nachrangige, rückzahlbare Darlehen an die ewl Areal AG wird ein Sonderkredit von 50 Mio. Franken bewilligt.
5. Der Stadtrat wird zur Regelung der detaillierten Vertragsbedingungen mit der ewl Areal AG ermächtigt.

II. In eigener Kompetenz:

1. Das Postulat 115, Simon Roth und Mario Stübi namens der SP-Fraktion vom 8. Juli 2021: «ewl-Areal an der Industriestrasse als Sachdividende ausschütten», wird als erledigt abgeschrieben.
2. Der B+A 1/2023: «ewl Areal AG. Zweiter Finanzierungsschritt» wird von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.

III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern, (unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderungen)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 3 vom 17. Januar 2024 betreffend

ewl Areal AG. Zweiter Finanzierungsschritt

- **Sonderkredite Kapitalerhöhung, nachrangiges Darlehen, Mieterausbau, Mieten**
- **Abschreibung Postulat 115,**

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von § 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 sowie Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 67 lit. b Ziff. 2 und Art. 69 lit. b Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 55i des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

I. Zuhanden der Stimmberechtigten:

1. Für die Kapitaleinlage an die ewl Areal AG wird ein Sonderkredit von 17,8 Mio. Franken bewilligt.
2. Für die einmaligen Aufwendungen des Mieterausbaus der städtischen Nutzungen auf dem «ewl Areal» wird ein Sonderkredit von 35,1 Mio. Franken bewilligt.
3. Für die künftigen Mieten inklusive Heiz-, Neben- und Bewirtschaftungskosten der städtischen Nutzungen auf dem «ewl Areal» wird ein Sonderkredit von 48,9 Mio. Franken bewilligt.
4. Für das nachrangige, rückzahlbare Darlehen an die ewl Areal AG wird ein Sonderkredit von 50 Mio. Franken bewilligt.
5. Der Stadtrat wird zur Regelung der detaillierten Vertragsbedingungen mit der ewl Areal AG ermächtigt.

II. In eigener Kompetenz:

1. Das Postulat 115, Simon Roth und Mario Stübi namens der SP-Fraktion vom 8. Juli 2021: «ewl-Areal an der Industriestrasse als Sachdividende ausschütten», wird **nicht** als erledigt abgeschrieben.
2. Der B+A 1/2023: «ewl Areal AG. Zweiter Finanzierungsschritt» wird von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.

III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Luzern, 21. März 2024

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Jules Gut
Ratspräsident



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Anhang 1: Visualisierungen









Anhang 2: Übersicht Mietpreise ewl Areal AG pro Nutzungsart

Nutzungsart:	Jahresmiete ohne Mieterausbau [Fr./m ²] Stand B+A 29/2019	Jahresmiete ohne Mieterausbau [Fr./m ²] Stand 30.11.2023
Büro Arbeitsplatz Etappe 2:	Fr. 240.–	Fr. 252.–
Büroflächen «Work Smart» Etappe 1:		Fr. 225.–
Wohnen:	Fr. 220.–	Fr. 147.–
Eingang/Empfang:	Fr. 210.–	Fr. 220.–
Konferenz/Aufenthalt/Schulung:	Fr. 210.–	Fr. 220.–
Gemeinschaftsraum:	Fr. 190.–	Fr. 220.–
Garderoben/Toiletten:	Fr. 190.–	Fr. 200.–
Nebennutzungen/Erschliessung:	Fr. 100.–	Fr. 105.–
Werkstatt RH 4 m:	Fr. 190.–	Fr. 220.–
Werkstatt RH 5 m:	Fr. 230.–	Fr. 241.–
Werkstatt RH 6 m:	Fr. 230.–	Fr. 268.–
Werkstatt RH 7 m:	Fr. 250.–	Fr. 289.–
Fahrzeughalle RH 5 m:	Fr. 230.–	Fr. 241.–
Fahrzeughalle RH 8 m:	Fr. 230.–	Fr. 310.–
Lager:	Fr. 150.–	Fr. 158.–
Grosslager RH 4 m:	Fr. 165.–	Fr. 189.–
Grosslager RH 5 m:	Fr. 165.–	Fr. 241.–
Grosslager RH 7 m:	Fr. 165.–	Fr. 289.–
Grosslager RH 8 m:	Fr. 255.–	Fr. 310.–
Mensa/Kantine:	Fr. 250.–	Fr. 315.–
Mensa/Kantine aussen:	Fr. 60.–	Fr. 105.–
Gesundheit und Soziales:	Fr. 190.–	Fr. 273.–
Kinderhort:	Fr. 230.–	Fr. 273.–
Barbereich «Rotes Haus»:	Fr. 290.–	Fr. 315.–
Küche/Anlieferung «Rotes Haus»:	Fr. 170.–	Fr. 200.–
Balkon/Terrasse:	Fr. 70.–	Fr. 105.–

	Jahresmiete pro PP Stand B+A 29/2019	Jahresmiete pro PP Stand 30.11.2023
PP Einstellhalle PW (15 m ²):	Fr. 2'880.–	Fr. 3'339.–
PP Einstellhalle Dienstfahrzeug (30 m ²):	Fr. 2'880.–	Fr. 3'339.–
PP Fahrrad Einstellhalle (1,3 m ²):	Fr. 120.–	Fr. 126.–
PP Motorrad Einstellhalle (2,8 m ²):	Fr. 600.–	Fr. 630.–
PP Auto aussen:	Fr. 1'920.–	Fr. 2'016.–
PP Fahrrad aussen:	Fr. 60.–	Fr. 63.–
PP Motorrad aussen:	Fr. 240.–	Fr. 89.–

Bemerkungen zu den Anpassungen:

– Generelle Erhöhung um 5 % aufgrund höherer Baukosten;

- Büro: Die Büroräumlichkeiten «Work Smart» in der Bauetappe 1 werden zu einem durchschnittlichen Einheitspreis vermietet; die bisherige Preisabstufung Büro/Eingangsbereich/Konferenz/Aufenthalt/Schulung wurde aufgehoben, weil nicht praktikabel;
- Wohnen: Verschiebung der Ausbau-Schnittstelle; Nasszellen und Küchen werden neu von der Mieterschaft ausgebaut.
- PP für PW und Motorräder: Anpassung an marktübliche Preise

Anhang 3: Wesentliche Inhalte Totalunternehmer-Vertrag

Thema	Regelung
Inhalt	<p>Vertragsgegenstand sind Neubauten auf dem Areal an der Industriestrasse, Luzern (Baurechtsgrundstück auf Grundstück 1347, GB Luzern, I. U.), gemäss der Gesamtleistungsstudie, inklusive Rückbau des gesamten Bestandes und Umnutzung und Renovation des «Roten Hauses». Die Realisierung erfolgt in zwei Etappen. Etappe 1 umfasst die Gebäude ewl Büro, Gebäude ewl Lager (Scheddach-Gebäude), Tiefgarage 1. Etappe (mit eigener Zugangsinfrastruktur); Etappe 2 umfasst die Gebäude Blockrand, «Rotes Haus», Tiefgarage 2. Etappe (mit eigener Zugangsinfrastruktur). Die ewl Areal AG überträgt dem Totalunternehmer (TU) sämtliche Planungs- und Bauleistungen bis zur schlüsselfertigen, betriebsbereiten bzw. zum Ausbauen bereiten Erstellung des Bauwerks (Grundausbau bzw. Edelrohbau gemäss Schnittstellenpapier).</p>
Phasenweise Beauftragung	<p>Die Beauftragung erfolgt phasenweise. Phase 1 (Planungsphase) umfasst alle noch nicht erbrachten erforderlichen Planungsleistungen bis und mit rechtskräftiger Baubewilligung. Phase 2 (Realisierungsphase) umfasst alle weiteren Leistungen. Phase 2 wird ausgelöst bei Eintritt des späteren der beiden folgenden Ereignisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – rechtskräftige Baubewilligung, – rechtskräftige notwendige Beschlüsse der zuständigen Gremien der Investoren für die Finanzierung des Projekts (Stadt Luzern: positiver Beschluss GRSTR und Volksabstimmung; abl: positive Urabstimmung; ewl: positiver VR-Entscheid). <p>Treten die Bedingungen der Phase 2 nicht ein, gilt der TU-Vertrag als beendet. Im Falle einer solchen Vertragsbeendigung hat der Totalunternehmer Anspruch auf eine pauschale Vergütung, die dem Zahlungsstand gemäss Zahlungsplan, der sich am Arbeitsfortschritt orientiert, entspricht. Falls die Phase 2 nicht ausgelöst wird, hat der Totalunternehmer keinen Anspruch auf entgangenen Gewinn für die nicht ausgelösten Leistungen.</p>
Fixpreis	<p>Der Kostendach-Werkpreis mit offener Abrechnung beträgt 244,8 Mio. Franken (inkl. MWST; Indexstand April 2023: 115,7 Punkte, Baupreisindex Zentralschweiz – Hochbau; exkl. Optionen und exkl. Zusatzaufträge). Zeigt die offene Abrechnung eine Unterschreitung des Kostendachs, so hat der Totalunternehmer Anspruch auf 40 % der Unterschreitung. Für den Tiefbau gibt es ein separates «Unterkostendach», das separat abgerechnet wird, damit der TU nicht etwaige Reserven vom Tiefbau in den Hochbau transferieren kann.</p>

Teuerungsanpassung	Die Teuerungsanpassung erfolgt nach dem Schweizerischen Baupreisindex, Zentralschweiz, Hochbau, Neubau. Bei Unterzeichnung des TU-Vertrags wird der Kostendach-Werkpreis gemäss aktuellem Indexstand teuerungsangepasst. Um das Risiko von zufälligen Kostenschüben zu diversifizieren, werden pro Etappe genau definierte Kostendach-Werkpreis-Tranchen zu bestimmten Ereignissen der Teuerung angepasst. Die Tranchen sollen dem ungefähren Vergabestand zum jeweiligen Ereignis entsprechen. Die nach dem Indexstand errechneten Anpassungsbeträge werden dem Kostendach-Werkpreis zugeschlagen oder abgezogen. Es bleibt also auch hinsichtlich der Teuerungsanpassung bei der offenen Abrechnung. Bei allen Teuerungsanpassungen wird der Teuerungsbetrag um den Faktor 0,8 rabattiert, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass gemäss Bundesamt für Statistik unter einer bestehenden Vertragsbindung ein Baukostenindex (und nicht ein Baupreisindex) Anwendung finden sollte. Der Baupreisindex mit Reduktionsfaktor wurde einem Baukostenindex vorgezogen, weil das Bundesamt für Statistik keinen Baukostenindex publiziert und dieser daher als statistisch weniger verlässlich erachtet wurde.
Mehrvergütungsansprüche Komplettheitsklausel	Mehrvergütungen aller Art sind von der Bestellerin nur dann geschuldet, wenn sie vom Totalunternehmer unverzüglich, spätestens jedoch vor Inangriffnahme der entsprechenden Leistung der Bestellerin schriftlich angezeigt und offeriert wurden und die entsprechende Offerte von der Bestellerin vor Ausführung der betreffenden Leistung schriftlich angenommen wurde.
Coronapandemie oder andere Epidemien / Pandemien	Mehrvergütungsansprüche gemäss Art. 59 SIA-Norm 118, Fristerstreckungsansprüche gemäss Art. 96 SIA-Norm 118
Baugrundrisiko	Eingepreist, soweit in den Baugrunduntersuchungen, oder, soweit nicht beschrieben, vernünftigerweise vorhersehbar.
Bodenkontaminationen	Daraus sich ergebende Mehrkosten gehen zulasten der Bestellerin. Im internen Verhältnis Bestellerin/Baurechtsgeberin gehen sie im gleichen Umfang («back-to-back») zulasten der Baurechtsgeberin.
Gebäudeschadstoffe	Eingepreist im Rahmen eines Budgetbetrags (d. h. Kosten, die das Budget übersteigen, gehen zulasten der Bestellerin).
Zahlungsplan / Rückbehalt	Die Teilzahlungen des Werkpreises erfolgen nach ereignisorientiertem Zahlungsplan nach tatsächlichem Baufortschritt. Es werden keine Vorauszahlungen geleistet. Bis zur Abnahme der zweiten Etappe beträgt der Rückbehalt für Garantieleistungen 5 % des Kostendach-Werkpreises.
Projektkonto	Die Zahlungen gehen auf ein Projektkonto, auf das die Bestellerin Einsicht hat. Die Zahlungspflicht der Bestellerin ruht, wenn der Saldo des Projektkontos mehr als 10 Mio. Franken beträgt.
Etappierte Erfüllungsgarantie	Abstrakt, abrufbar auf erstes Verlangen. Erste Etappe: 10 % des Kostendach-Werkpreises für das gesamte Bauwerk Zweite Etappe: 10 % des Kostendach-Werkpreises für die zweite Etappe
Gewährleistungsgarantie	Für jede Etappe getrennt 5 % des Netto-Kostendach-Werkpreises: 2 Jahre und 6 Monate nach Abnahme der jeweiligen Etappe abstrakt, abrufbar auf erstes Verlangen. Danach bis 5 Jahre und 6 Monate Solidarbürgschaft.
Konventionalstrafen	Verschuldensunabhängig in der Höhe basierend auf Ertragsausfällen. Zwischentermine sind ebenfalls konventionalstrafenbewehrt. Diese Konventionalstrafen führen aber nur zu Rückbehalten, die wieder ausbezahlt werden, sobald der TU den Verzug aufholt.

Bauversicherungen	<p>Die folgenden Bauversicherungen sind vom TU beizubringen und im Kostendach-Werkpreis inkludiert:</p> <ul style="list-style-type: none">– Betriebshaftpflichtversicherung (je Schadenereignis, maximal zweimal pro Versicherungsjahr): 50 Mio. Franken für Personen- und Sachschäden; 20 Mio. Franken für Bautenschäden und reine Vermögensschäden;– Bauwesenversicherung: 350 Mio. Franken (vorläufige Versicherungssumme der Bau- und Montageleistungen gemäss jährlichem Bauvolumen des TU), 10 Mio. Franken für kombinierte Zusatzversicherung;– Bauherrenhaftpflicht: 20 Mio. Franken für Personen- und Sachschäden; 5 Mio. Franken für Vermögensschäden infolge von Bauzwischenfällen.
Immaterialgüterrechte	<p>Der TU überträgt der Bestellerin mit Bezahlung des geschuldeten Werkpreises das Recht, die vom TU erbrachten Leistungen frei zu verwenden. Der Bestellerin stehen somit namentlich die urheberrechtlichen Verwendungsrechte auf Veröffentlichung, Weiterbearbeitung, Abänderung (sowohl vor als auch nach Fertigstellung des Bauwerks) sowie einmalige Ausführung zu. Das gilt sinngemäss auch dann, wenn der TU-Vertrag vorzeitig beendet wird.</p>

Anhang 4: Wesentliche Inhalte Baurechtsvertrag

Thema	Regelung
Inhalt des Baurechts	<ul style="list-style-type: none"> – Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts zulasten Grundstück 1347, GB Luzern, I. U. – Fläche 21'524 m² – Realisierung einer Überbauung basierend auf dem Projekt «Rotpol» – Die Baurechtsnehmerin ist befugt, für das «Rote Haus» ein Unterbaurecht zu begründen.
Dauer	– 70 Jahre ab Grundbucheintrag
Baurechtszins	<ul style="list-style-type: none"> – Ab rechtskräftiger Baubewilligung bis zum Mietbeginn (Übergabe des Mietobjekts, das die Baurechtsgeberin auf dem Baurechtsgrundstück beziehen wird, im Zustand «Grundausbau»): Fr. 310'000.– pro Jahr; ab Mietbeginn bis Übergang von Nutzen und Schaden Fr. 1'550'000.– pro Jahr – Danach Fr. 3'100'000.– pro Jahr – Der Baurechtszins basiert auf dem Landwert, der durch zwei unabhängige Verkehrswertgutachten ermittelt wurde. Er wurde in Anlehnung an das sogenannte Luzerner Modell ermittelt, basierend auf einem Landwert von Fr. 10'582.– pro m² und einem Referenzzinssatz von 1,25 %.
Anpassung Baurechtszins	– Jährliche Anpassung aufgrund der Veränderung des Landesindexes für Konsumentenpreise (LIK)
Sicherstellung Baurechtszins	– Zwei Jahresbaurechtszinse (6,2 Mio. Franken) als Maximalhypothek im 1. Rang
Eigentumsübertragung	– Bestehende Bauten und Anlagen gehen mit der Begründung des Baurechts unentgeltlich in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über.
Bodenkontaminationen und Gebäudeschadstoffe	<ul style="list-style-type: none"> – Mehrkosten für die Entfernung und Entsorgung von kontaminiertem Bodenmaterial gehen zulasten der Baurechtsgeberin. – Mehrkosten für die Entfernung und Entsorgung von Gebäudeschadstoffen gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.
Heimfallregelung	<ul style="list-style-type: none"> – Heimfallentschädigung im Umfang des dannzumaligen Ertragswerts – Ertragswert wird durch einen gemeinsamen Schätzer festgelegt.
Übergang Nutzen/Schaden	– Erfolgt mit Bezug des neuen Mietobjekts durch die Baurechtsgeberin (volle Mietzinspflicht).
Vorkaufsrecht	– Die Baurechtsnehmerin verzichtet auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht, falls die Stadt Luzern ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht rechtsbeständig ausübt.
Mehrwertabgabe	– Eine allfällige Mehrwertabgabe aufgrund der BZO-Teilrevision 2019 (oder spätere planungsrechtliche Schritte) hat die Baurechtsnehmerin zu übernehmen.

Anhang 5: Wesentliche Inhalte der Mietverträge

Thema	Regelung
Mieter/innen und Anzahl Verträge	ewl Verkauf AG (1 Vertrag) abl (1 Vertrag) Stadt Luzern (2 Verträge; 1. und 2. Bauetappe / inkl. Rettungsdienst und ZSOpilatus) Dritte (offen)
Mieten	Die Mietzinse sind marktkonform. Sie wurden basierend auf den Projekt- und künftigen Betriebskosten differenziert nach Nutzungsbereichen festgelegt. Die definitiven Quadratmeterflächen werden vor Mietbeginn gemäss Ausführungsplänen aktualisiert, nachdem entsprechende Vermessungen durchgeführt worden sind. Flächen zur Mitbenützung (z. B. Treppenhäuser, Dachterrassen, Tiefgaragen) werden in einem Plan festgehalten und sind Beilage des Mietvertrages.
Beginn Mietzinspflicht	50 Prozent des Mietzinses: ab Mietbeginn bei Übergabe «Grundausbau»: 100 Prozent des Mietzinses: ab Inbetriebnahme, spätestens aber 9 Monate nach Übergabe Grundausbau
Duldungsklausel	Tätigkeiten in der näheren Umgebung mit gewissen unvermeidlichen Immissionen (z. B. GasseChuchi, Restaurantbetriebe, Bar/Disco/Nachtclub usw.) stellen keine Mängel im mietrechtlichen Sinn dar. Der Mieter verzichtet darauf, in diesem Zusammenhang Ansprüche im Sinne der Art. 259a ff. OR geltend zu machen.
Mieterausbau	Für die Mietverträge der Stadt ist vorgesehen, dass die Vermieterin den Mieterausbau ausführt. Damit werden Synergien genutzt und Zeit gespart, weil der Übergang vom Grund- zum Mieterausbau flussend erfolgen kann. Für den damit verbundenen Aufwand und das Risiko betr. Durchsetzung von Mängelrechten erhält die Vermieterin eine pauschale Entschädigung von 2,5 % der Mieterausbaukosten. Der Unterhalt des Mieterausbaus ist, unabhängig von der Erstellungspflicht, Sache der Mieterin.
Vertragsdauer	Feste Vertragsdauer von 20 bis 30 Jahren und Verlängerungsoptionen
Anfangsmietzins	Aufgrund der Auswirkungen der Bauteuerung und der Zinswende wurden die Quadratmeter-Mietzinse um 5 Prozent erhöht. Sollte der Kostendach-Werkpreis um mehr als 10 Prozent unterschritten werden, so werden die Parteien eine angemessene Reduktion der teuerungsangepassten Quadratmeter-Mietzinse aushandeln.
Mietzinsanpassung	Der Mietzins ist indexiert und kann jährlich auf den 1. Januar (gemäss LIK) angepasst werden. Der Anfangsmietzins beruht auf dem zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung letztbekanntem Stand (Basisindex aktuell / Dezember 2020 = 100 Prozent). Bei Mehrleistungen, umfassenden Überholungen oder Einführung neuer öffentlich-rechtlicher Abgaben sind Mietzinsanpassungen berechtigt.
Nebenkosten	Auflistung wird bis zum Zeitpunkt, in welchem die Vermieterin der Mieterin den Termin des Mietbeginns mitteilt, einvernehmlich bereinigt.
Sicherstellung	Bankgarantie entsprechend dem Betrag des Brutto-Anfangsmietzinses (100 Prozent) für 6 Monate. Die Vermieterin verzichtet jedoch auf diese Sicherstellung hinsichtlich der Mietverträge mit der Stadt, solange die Mieterin das Mietobjekt selbst für ihre eigenen, der Erfüllung ihrer öffentlich-rechtlichen Aufgaben dienenden Tätigkeiten nutzt.

Versicherungen	Die Vermieterin stellt eine angemessene Versicherung gegen Elementarschäden und eine Gebäudehaftpflichtversicherung sicher. Die Mieterin ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mind. 5 Mio. Franken abzuschliessen.
Bedingungen	Der Mietvertrag wird definitiv rechtsverbindlich, sofern nachstehende Bedingungen kumulativ erfüllt werden: <ul style="list-style-type: none">– Sämtliche Aktionärsentscheide zur Finanzierung und Realisierung werden erteilt;– Die Baubewilligung wird erteilt, und sie wird bis spätestens 30 Monate nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplans rechtskräftig. Die Zeitspanne verlängert sich um die Dauer eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens.

Anhang 6: Ergänzungsplanung 1.0

– Baubeschränkung und daraus resultierend eine Volumenverschiebung



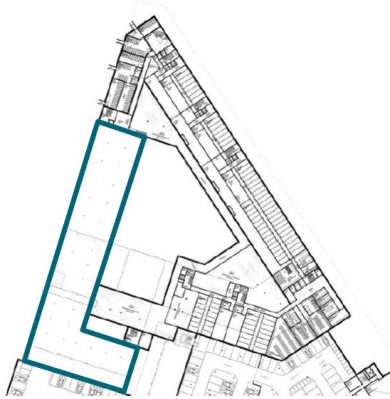
Volumenverschiebungen auf dem Areal (rot = Reduktion, grün = Erhöhung)

– Wegfall der integrierten Leitstelle (ILS)



Umnutzung wegfallende integrierte Leitstelle (Bilder 1 und 2: ehemalige ILS; Bilder 3 und 4: neu abl-Wohnungen (grün) und Dienstleistungen [violett])

– Reduktion Rettungsdienst (RD)



2. UG



EG



1. OG

Wegfallende Nutzungsbereiche Rettungsdienst (blau umrandet)

Anhang 7: Mehrwertabgabe

Bei Auf- und Umzonungen wird gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735) ein Mehrwertausgleich von der Standortgemeinde erhoben. Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin.

Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, Zürich (FPRE), wurde von der Stadt Luzern beauftragt, die Mehrwertermittlung für das «ewl Areal» durchzuführen. Das Areal wurde 2021 aufgezont. Nach bisherigem Bau- und Zonenreglement (altes Recht) galt eine Überbauungsziffer (ÜZ) von 0,4 und eine Fassadenhöhe von 21 m (maximal 6 Vollgeschosse). Neu gilt eine ÜZ von 0,65 und eine Fassadenhöhe von maximal 30 m. Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Im alten Recht bildet die städtebauliche Studie von 2015 die Grundlage der Wertermittlung, im neuen Recht ist es das Projekt «Rotpol». Dieses ist auch Basis für den Gestaltungsplan. In beiden Bebauungsszenarien steht Raum für die Feuerwache und den ewl Werkhof zur Verfügung. Im alten Recht können Wohnflächen angeboten werden (Miet- und Eigentumswohnungen). Im neuen Recht müssen die Wohnflächen als Genossenschaftswohnungen in Kostenmiete und als Flächen für ein Altersheim angeboten werden. Wohneigentum ist ausgeschlossen. Zusätzlich sollen ein Gastrobetrieb und weitere kleinere Gewerbe- und Büronutzungen eingeplant werden.

Durch die Anpassung des Bau- und Zonenreglements (neues Recht) erhöht sich die Überbauungsziffer. Der neue Gestaltungsplan schöpft diese Ausnutzungsmenge jedoch nicht aus. Er ermöglicht lediglich eine an die Bedürfnisse der Grundeigentümerin angepasste Bebauung. Auch der im Gestaltungsplan vorgesehene Nutzungsmix ist auf die Bedürfnisse der Grundeigentümerin zugeschnitten und entspricht nicht einer «bestmöglichen Ausnutzung» des Areals (highest and best use).

Zusätzlich werden Mietflächen für Wohnen mit hoher Ertragskraft durch Gewerbeflächen mit geringerer Ertragskraft ersetzt. Zudem wird ein grosser Teil der Wohnflächen für Genossenschaften in Kostenmiete angeboten. Auch die Veräusserung von Wohnungen im Stockwerkeigentum ist nicht vorgesehen. Die zulässige Ausnutzung gemäss Gestaltungsplan im neuen Recht wird mit lediglich 122 m² zusätzlichen Geschossflächen nicht ausgeschöpft. Gleichzeitig erhöhen sich die Erstellungskosten um 2 Prozent. Darüber hinaus können im neuen Recht keine Eigentumswohnungen veräussert werden, und Teile der Mietwohnungen sind in Kostenmiete vorgesehen.

Aus diesen Gründen resultiert auf dem «ewl Areal» ein Minderwert von Fr. 52'364'000.–.¹³

Minderwert

Projektwert altes Recht	Fr. 224'324'000.–
Projektwert neues Recht	Fr. 171'960'000.–
Minderwert	Fr. -52'364'000.–
	-23 %

Der Gestaltungsplan im neuen Recht orientiert sich an den Bedürfnissen der Grundeigentümerin bzw. den politischen Forderungen und nicht am Konsum der baurechtlich zulässigen Nutzungsmenge. Damit verzichtet die Grundeigentümerin auf die Maximierung des Land- bzw. Projektwerts. Bei einer bestmöglichen Ausnutzung des Areals («highest and best use») würde aller Wahrscheinlichkeit nach ein Mehrwert entstehen.

Auch nach Realisierung des Gestaltungsplans hat das Areal im neuen Recht (Teilrevision Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern) noch Ausnutzungspotenzial. Sollte die Grundeigentümerin dieses Potenzial zu einem späteren Zeitpunkt doch noch realisieren wollen, müsste dannzumal ein überarbeiteter Gestaltungsplan bewilligt und der entsprechende Mehrwert ermittelt werden.

¹³ Mehrwertberechnung unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Veranlagung durch die Stadt Luzern.

Anhang 8: Quartierentwicklung



	Entwicklungsschritte	Potenzial
1	«ewl Areal»	<ul style="list-style-type: none"> – 92 gemeinnützige Wohnungen – 57 altersgerechte Wohnungen – Schaffung moderner, ressourcenminimierter Arbeitsumgebung – Bedarfsgerechte Infrastruktur für systemkritische Dienstleistungen
2	Umzug Feuerwehr	<ul style="list-style-type: none"> – Freispielen zentraler städtischer Flächen
3	Biregg/Kleinmatt	<ul style="list-style-type: none"> – Potenzial für bis zu 185 gemeinnützige Wohnungen¹, kulturelle Nutzung, Aussenraumgestaltung, ewl Quartierwärmezentrale, Retentionsbecken
4	Gesamtprojekt Unterlachen	<ul style="list-style-type: none"> – Umgestaltung Industriestrasse zur Begegnungszone; Erhöhung Verkehrssicherheit im Gebiet Unterlachen, Realisierung Speicherkanal für Allmendlibach und Sanierung Kanalisation
5	Kooperation Industriestrasse	<ul style="list-style-type: none"> – 12 Gebäude mit 151 Wohnungen und rund 3'000 m² Gewerbeflächen

¹Gemäss Machbarkeitsstudie 2014/2015.