

**Abstimmung vom  
9. Juni 2024**

## **Vorlage 1**

**Tagesschulmodell Stadt Luzern**

## **Vorlage 2**

**ewl Areal AG. Zweiter Finanzierungsschritt**

## **In Kürze**

Das Wichtigste zur Vorlage 1 lesen Sie auf der Seite 4.  
Das Wichtigste zur Vorlage 2 lesen Sie auf der Seite 5.

## **Im Überblick**

Mehr Details zur Vorlage 1 lesen Sie ab Seite 6.  
Mehr Details zur Vorlage 2 lesen Sie ab Seite 13.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorlage 1 in Kürze</b> .....	<b>4</b>
<b>Vorlage 2 in Kürze</b> .....	<b>5</b>

## **Vorlage 1**

### **Tagesschulmodell Stadt Luzern**

Ausgangslage .....	6
Tagesschulmodell .....	6
Kosten .....	7
Haltung der Fraktionen .....	7
Antrag .....	8
Abstimmungsfrage .....	8
Synoptische Darstellung der Reglementsänderungen .....	9

## **Vorlage 2**

### **ewl Areal AG. Zweiter Finanzierungsschritt**

Ausgangslage .....	13
Projekt «Rotpol» .....	14
Zeitplan .....	16
ewl Areal AG .....	16
Ausgaben der Stadt Luzern .....	17
Haltung des Stadtrates .....	17
Haltung der Fraktionen .....	18
Antrag .....	19
Abstimmungsfrage .....	19

# Vorlage 1 in Kürze

## Tagesschulmodell Stadt Luzern

Die Stadt Luzern will die Tagesstrukturen in der Volksschule weiterentwickeln: Auf der Primarstufe sollen die Kinder den Mittag in der Schule verbringen, wenn sie am Nachmittag Unterricht haben. Dieser sogenannte gebundene Mittag bleibt freiwillig: Die Eltern können ihre Kinder auch abmelden. Für alle anderen Betreuungselemente braucht es wie bisher eine Anmeldung.

Die Tagesschule leistet einen Beitrag zur Chancengerechtigkeit und zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Damit möglichst alle vom Betreuungsangebot profitieren können, werden die Tarife angepasst: Für den gebundenen Mittag wird ein Einheitstarif von 7 Franken eingeführt. Bei den restlichen Betreuungselementen beteiligen sich die Eltern weiterhin einkommensabhängig. Die neue Tarifstruktur entlastet insbesondere einkommensschwache Familien und Familien mit mehreren Kindern.

Die Fraktionen des Grossen Stadtrates waren sich einig: Der Sonderkredit für die neuen Tagesstrukturen an der Volksschule sei eine Investition in die Zukunft. Der Grosse Stadtrat sprach sich einstimmig mit 47 zu 0 Stimmen bei 0 Enthaltungen für das Tagesschulmodell Stadt Luzern aus.

### **Empfehlung an die Stimmberechtigten**

Der Grosse Stadtrat und der Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten ein **Ja** zum Sonderkredit von 44,473 Mio. Franken für die Umsetzung des Tagesschulmodells Stadt Luzern und zu den Änderungen des Reglements über die Betreuungsangebote der städtischen Volksschule.

# Vorlage 2 in Kürze

## ewl Areal AG. Zweiter Finanzierungsschritt

Auf dem «ewl Areal» zwischen Geissensteinring, Frutt- und Industriestrasse sind gegen 150 neue Wohnungen, Gewerbe- und Arbeitsräume sowie eine Feuerwache für die Feuerwehr der Stadt Luzern geplant: Hier soll bis 2032 ein durchmisches, nachhaltiges, ökologisches Vorzeigequartier entstehen. Realisiert wird das Projekt «Rotpol» von der ewl Areal AG: Eigentümerinnen der ewl Areal AG sind ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, die allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) und die Stadt Luzern.

Die Stadt Luzern will auf dem Areal die neue Feuerwache für die Berufs- und Milizfeuerwehr der Stadt Luzern bauen. Neben der Feuerwehr sollen hier auch die Zivilschutzorganisation ZSOpilatus und ein Stützpunkt für den Rettungsdienst des Luzerner Kantonsspitals Platz finden. In einem weiteren Neubau werden u. a. die drei städtischen Dienstabteilungen Tiefbauamt, Umweltschutz und Geoinformationszentrum mit ihren Büros untergebracht. Die abl plant 92 gemeinnützige Wohnungen auf dem Areal. Zudem sollen 57 Alterswohnungen realisiert werden, und ewl errichtet hier ihren neuen Hauptsitz.

Das ehemalige Apparategebäude – das sogenannte «Rote Haus» – bleibt erhalten. Es ist im Bauinventar des Kantons Luzern als schützenswert eingetragen und soll zu einem Treffpunkt für das aufstrebende urbane Quartier werden: In unmittelbarer Nachbarschaft zum Projekt «Rotpol» entstehen in den nächsten Jahren 151 Wohnungen sowie Gewerbe-, Arbeits- und Kulturräume, realisiert durch die fünf Baugenossenschaften der Kooperation Industriestrasse Luzern.

Für die Finanzierung des Projekts «Rotpol» sind verschiedene Sonderkredite erforderlich: Für die Investitionen in die neue Feuerwache inklusive Stützpunkte für Zivilschutz und Rettungsdienst sowie für die neuen Büroräume sind 35,1 Mio. Franken notwendig (Mieterausbau).

Für die künftige Miete und die Heiz-, Neben- und Bewirtschaftungskosten der städtischen Nutzungen für die nächsten zehn Jahre ist mit 48,9 Mio. Franken zu rechnen. Zudem ist eine Kapitaleinlage an die ewl Areal AG von 17,8 Mio. Franken notwendig sowie ein Darlehen der Stadt Luzern an die ewl Areal AG von 50 Mio. Franken.

Alle Fraktionen des Grossen Stadtrates sprachen sich für die Realisierung des Projekts «Rotpol» aus. Die dringend benötigten Wohnungen, die neue Feuerwache sollen realisiert und die Stadt Luzern rund um die Industriestrasse aufgewertet und weiterentwickelt werden. Jetzt sei der richtige Zeitpunkt dafür, auch wenn die Vorlage keine Fraktion in allen Punkten vollständig überzeuge. Der Grosse Stadtrat sprach sich mit 39 zu 5 Stimmen bei 0 Enthaltungen für die Sonderkredite aus.

### **Empfehlung an die Stimmberechtigten**

Der Grosse Stadtrat und der Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten ein **Ja** zu den Sonderkrediten von insgesamt 151,8 Mio. Franken für den städtischen Beitrag zur Realisierung des Projekts «Rotpol» auf dem «ewl Areal».

# Vorlage 1

## Tagesschulmodell Stadt Luzern

### Ausgangslage

Die familien- und schulergänzende Kinderbetreuung im Schulalter wird in der Stadt Luzern laufend weiterentwickelt. Anfänglich waren Schule und Betreuung separate Bereiche: Die Lernenden besuchten vor oder nach dem Unterricht den sogenannten «Schülerhort». Seit 2003 gehört die schulergänzende Betreuung zur Organisation der Volksschule.

2009 wurde das kantonale Gesetz über die Volksschulbildung geändert. Seither sind die Gemeinden verpflichtet, den Lernenden bedarfsgerechte schul- und familienergänzende Tagesstrukturen anzubieten. Diesen Auftrag erfüllt die Stadt Luzern seit 2010 mit der additiven Tagesschule.

Bei diesem Modell kann die Morgen-, Mittags- und Nachmittagsbetreuung frei gewählt werden. Die Eltern beteiligen sich einkommensabhängig an den Kosten. Nun soll die additive Tagesschule weiterentwickelt und ein neues Tagesschulmodell für die Primarschulstufe eingeführt werden.

### Tagesschulmodell

Mit dem neuen Tagesschulmodell werden die Kinder der Primarstufe den Mittag künftig an der Schule verbringen, wenn sie am Nachmittag Unterricht haben. Die Eltern behalten aber die Wahlfreiheit. Sie können die Kinder vom Mittagsangebot abmelden. Alle anderen Betreuungselemente zwischen 7 und 18 Uhr können wie bisher nach Bedarf gebucht werden.

Das Tagesschulmodell sieht sowohl kurze als auch längere, erweiterte Mittag vor. Während dieser längeren sogenannt gebundenen Mittag können auch schulnahe Angebote stattfinden. Der Tagesablauf mit Unterricht, Betreuung und ausserschulischen Bildungsangeboten wie beispielsweise Musik und Sport erhält eine klare und für alle Beteiligten verlässliche Struktur. Der Stundenplan wird konstant und damit vorhersehbar. Das Modell unterstützt die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und fördert die Erwerbstätigkeit. Es berücksichtigt gleichzeitig auch die verschiedenen Familienmodelle, indem die Angebote grundsätzlich freiwillig bleiben.

Mit der Überarbeitung des Tarifsystems wird der Zugang zur Betreuung erleichtert und damit die Bildungs- und Chancengerechtigkeit erhöht. Die gebundenen Mittag kosten neu pauschal 7 Franken für alle. An allen anderen Betreuungselementen beteiligen sich die Eltern weiterhin einkommensabhängig.

## Kosten

Für die Einführung des neuen Tagesschulmodells wird ein Sonderkredit von insgesamt 44,473 Mio. Franken beantragt:

- Für die Planungs- und Umsetzungsarbeiten von 2025 bis 2030 sind 5 Mio. Franken veranschlagt (siehe «Initialisierungskosten» in der unten stehenden Tabelle).
- Es braucht Investitionen in die Infrastruktur von 17,35 Mio. Franken: In den Schulanlagen Felsberg, Unterlöchli, Hubelmatt, Maihof, Mariahilf, Staffeln und Büttenen müssen ausserhalb der langjährigen Investitionsplanung zusätzliche Betreuungs- und Nebenräume sowie Küchenkapazität geschaffen werden.
- Der Personal- und der Sachaufwand steigen durch die erhöhte Nutzung der Mittagsbetreuung, der Aufgaben- und Lernhilfe. Ebenso werden die Sport- und Bewegungsaktivitäten sowie musische Angebote ausgebaut: Berechnet auf zehn Jahre entstehen Mehrkosten von 22,12 Mio. Franken (siehe «Laufende Betriebskosten»).

## Haltung der Fraktionen

In der Debatte im Grosse Stadtrat vom 29. Februar 2024 waren sich alle Fraktionen einig: Der Sonderkredit für die Umsetzung des Tagesschulmodells Stadt Luzern sei eine Investition in die Zukunft. Die Primarschule werde zum Lern- und Lebensort, an dem die Kinder den Tag verbringen. Die neuen Tagesstrukturen förderten die Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie die Chancengerechtigkeit. Durch die Möglichkeit, Kinder von der Mittagsbetreuung abzumelden, würden verschiedene Lebensmodelle und Bedürfnisse berücksichtigt. Die Mehrheit des Grosse Stadtrates erteilte dem Stadtrat verschiedene Prüfungsaufträge: So sei u. a. abzuklären, ob das Mittagsangebot auch von Kindergartenkindern genutzt und ob der Tarif für tiefe Einkommen auf 5 Franken gesenkt werden könne.

Der Grosse Stadtrat stimmte dem Tagesschulmodell Stadt Luzern mit 47 zu 0 Stimmen bei 0 Enthaltungen zu.

Kosten Tagesschulmodell Stadt Luzern		in CHF
Investitionskosten		17 350 000
Initialisierungskosten	Personalaufwand	4 960 000
	Sachaufwand	39 000
Laufende Betriebskosten*	Personalaufwand	16 162 000
	Sachaufwand	5 962 000
<b>Sonderkredit für Tagesschulmodell Stadt Luzern</b>		<b>44 473 000</b>

\* Berechnet auf zehn Jahre.

## **Antrag**

Die Stimmberechtigten entscheiden über die Bewilligung eines Sonderkredits von 44,473 Mio. Franken für die Umsetzung des Tagesschulmodells Stadt Luzern und über Änderungen des Reglements über die Betreuungsangebote der städtischen Volksschule.

## **Abstimmungsfrage**

Stimmen Sie der Vorlage «Tagesschulmodell Stadt Luzern» gemäss Beschluss des Grossen Stadtrates vom 29. Februar 2024 zu?

## Synoptische Darstellung der Reglementsänderungen

### Reglement über die Betreuungsangebote der städtischen Volksschule vom 13. März 2008

In der ersten Spalte (links) sind die Bestimmungen des Reglements über die Betreuungsangebote der städtischen Volksschule aufgeführt, die heute in Kraft sind und die geändert werden sollen. Die zweite Spalte (rechts) zeigt die vom Grossen Stadtrat am 29. Februar 2024 zuhanden der Stimmberechtigten beschlossene Version. Die wesentlichen Änderungen sind **blau** markiert.

#### Reglement über die Betreuungsangebote der städtischen Volksschule vom 13. März 2008

##### Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern

##### Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 48 vom 20. Dezember 2023 betreffend

##### Tagesschulmodell Stadt Luzern

- Weiterentwicklung der additiven Tagesschule
- Änderung Reglement
- Abschreibung von Vorstössen
- Sonderkredit,

gestützt auf den Bericht der Bildungscommission,

in Anwendung von § 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 und Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4, Art. 28 Abs. 1, 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:

1. Für die Umsetzung des Tagesschulmodells wird ein Sonderkredit von 4,473 Mio. Franken bewilligt.
2. Das Reglement über die Betreuungsangebote der städtischen Volksschule vom 13. März 2008 wird wie folgt geändert:

### Art. 2 Begriff und Angebot

1 Die freiwilligen schuler ergänzenden Betreuungsangebote für Kindergartenkinder und schulpflichtige Kinder und Jugendliche in der Stadt Luzern ergänzen den obligatorischen Schulunterricht am Vor- und Nachmittag.

2 Die Betreuungsangebote stehen während der Schulzeiten in der Regel von 7 bis 18 Uhr zur Verfügung. Sie werden bei Nachfrage auch während der Schulferien angeboten.

3 Das Angebot kann bezüglich Öffnungszeiten und Elementen eingeschränkt bzw. angepasst werden.

4 Der Stadtrat regelt das Nähere.

### Art. 5 Ausbildung und Besoldung

1 Die Betreuungspersonen verfügen in der Regel über eine von der Dienststelle Volksschulbildung für diese Tätigkeit anerkannte pädagogische Ausbildung.

2 Die Anstellung richtet sich nach dem städtischen Personalrecht.

### Art. 6 Aufnahme

1 Im Rahmen der verfügbaren Betreuungsplätze werden in der Stadt Luzern wohnhafte Kinder aufgenommen.

2 Der Stadtrat regelt das Nähere über das Aufnahmeverfahren.

### Art. 2 Begriff und Angebot

1 Die freiwilligen schuler ergänzenden Betreuungsangebote für Kindergartenkinder und schulpflichtige Kinder und Jugendliche in der Stadt Luzern ergänzen den obligatorischen Schulunterricht am Vor- und Nachmittag.

2 Die Betreuungsangebote stehen während der Schulzeiten in der Regel von 7 bis 18 Uhr zur Verfügung. Sie werden bei Nachfrage auch während der Schulferien angeboten.

3 Für das Betreuungsangebot der Mittagsbetreuung wird zwischen ungebundenen und gebundenen Mittagen unterschieden. Als gebundener Mittag gilt die Mittagsbetreuung an Tagen, an denen die Lernenden am Nachmittag Unterricht haben.

4 Das Angebot kann bezüglich Öffnungszeiten und Elementen eingeschränkt bzw. angepasst werden.

5 Der Stadtrat regelt das Nähere.

### Art. 5 Ausbildung und Besoldung

1 Die Betreuungspersonen erfüllen in der Regel die von der Dienststelle Volksschulbildung für diese Tätigkeit erlassenen Vorgaben.

2 Die Anstellung richtet sich nach dem städtischen Personalrecht.

### Art. 6 Aufnahme und Abmeldung gebundene Mittage

1 Im Rahmen der verfügbaren Betreuungsplätze werden in der Stadt Luzern wohnhafte Kinder aufgenommen.

2 An den gebundenen Mittagen besuchen die Lernenden in der Regel die Mittagsbetreuung, soweit keine Abmeldung erfolgt. Der Besuch der Mittagsbetreuung an den gebundenen Mittagen ist garantiert.

3 Ist der Besuch der Mittagsbetreuung an gebundenen Mittagen nicht gewünscht, sind die Erziehungsberechtigten verpflichtet, eine Abmeldung vorzunehmen. Eine Abmeldung ist auch für einzelne gebundene Mittage möglich. Erfolgt keine Abmeldung, bleibt der Tarif geschuldet, auch wenn das Angebot nicht genutzt wird.

4 Der Stadtrat regelt das Nähere über das Verfahren der Aufnahme und der Abmeldung der gebundenen Mittage.

### Art. 10 Elternbeiträge

- 1 Die Erziehungsberechtigten sind zu Kostenbeitragsleistungen an die Betreuungsangebote verpflichtet.
- 2 Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird aufgrund des steuerbaren Einkommens ermittelt. Der Stadtrat kann eine angemessene Berücksichtigung des steuerbaren Vermögens festlegen.
- 3 Wenn ein betreutes Kind nur mit einem Elternteil zusammenwohnt und im gleichen Haushalt auch die Partnerin oder der Partner dieses Elternteils lebt, ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ganzen Haushalts zu berücksichtigen.
- 4 Je nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit bezahlen die Erziehungsberechtigten den Maximaltarif oder einen reduzierten Tarif, der prozentual zum Maximaltarif berechnet wird.
- 5 Wenn mehrere Kinder aus dem gleichen Haushalt Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen, kann ein Rabatt auf dem Tarif gewährt werden.
- 6 Der Stadtrat erlässt den Tarif und regelt das Nähere.

### Art. 10a Voranschlag

Der Grosse Stadtrat bewilligt die Mittel der Volksschule für die familienergänzende Kinderbetreuung im Schulalter gemäss diesem Reglement jährlich im Rahmen des Voranschlags.

### Art. 10 Elternbeiträge

- 1 Die Erziehungsberechtigten sind zu Kostenbeitragsleistungen an die Betreuungsangebote verpflichtet.
- 2 Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird aufgrund des steuerbaren Einkommens ermittelt. Der Stadtrat kann eine angemessene Berücksichtigung des steuerbaren Vermögens festlegen.
- 3 Wenn ein betreutes Kind nur mit einem Elternteil zusammenwohnt und im gleichen Haushalt auch die Partnerin oder der Partner dieses Elternteils lebt, ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ganzen Haushalts zu berücksichtigen.
- 4 Die Erziehungsberechtigten bezahlen je nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit den Maximaltarif oder einen reduzierten Tarif, der prozentual zum Maximaltarif berechnet wird.
- 5 Für den gebundenen Mittag wird ein Einheitsstarif festgesetzt.
- 6 Wenn mehrere Kinder aus dem gleichen Haushalt Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen, kann ein Rabatt auf dem Tarif gewährt werden.
- 7 Der Stadtrat erlässt den Tarif und regelt das Nähere.

### Art. 10a Voranschlag

(wird aufgehoben).

Diese Änderung tritt am 1. August 2024 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

- II. Die Motion 160, Adrian Albisser und Luzia Vetterli namens der SP/IUSO-Fraktion vom 27. November 2017: «Unterrichtszeiten der Volksschule evaluieren», wird als erledigt abgeschrieben.
- III. Die Motion 161, Judith Wyrsch und Jules Gut namens der GLP-Fraktion vom 27. November 2017: «Tagesschulen für die Stadt Luzern», wird als erledigt abgeschrieben.

- IV. Die Motion 194, Adrian Albisser und Daniel Furrer namens der SP/USO-Fraktion vom 10. April 2018: «Bevölkerungsantrag zur täglichen Sport- und Bewegungsstunde mit Varianten ergänzen und als Bericht und Antrag behandeln», wird als erledigt abgeschrieben.
- V. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Luzern, 29. Februar 2024

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Jules Gut  
Ratspräsident



Daniel Egli  
Stadtschreiberin-Stv.

# Vorlage 2

## ewl Areal AG. Zweiter Finanzierungsschritt

### Ausgangslage

Das «ewl Areal» zwischen Geissensteinring, Frutt- und Industriestrasse gehört seit der Verselbstständigung der städtischen Werke im Jahre 2001 der ewl Energie Wasser Luzern Holding AG. Das Areal ist mit seinen rund 20 000 Quadratmetern ein grosses, noch wenig bebautes Grundstück nahe am Zentrum. Neben dem Hauptsitz von ewl befinden sich hier u. a. diverse städtische Dienstabteilungen wie das Tiefbauamt, das Geoinformationszentrum und der Umweltschutz.

Die Stadt Luzern hat im Raumentwicklungskonzept (2008) und im Entwicklungskonzept Steghof (2010) das grosse Potenzial des Grundstücks und seiner Umgebung aufgezeigt. Die Flächen, die heute grösstenteils als Lager genutzt werden, eignen sich optimal zur Stadt-

entwicklung: für Dienstleistungsangebote, Wohnungsbau und öffentliche Nutzungen. Um ein attraktives neues Quartier mit hoher Aufenthalts- und Wohnqualität zu ermöglichen, wurde das Grundstück im Jahr 2013 von der öffentlichen Zone in die Wohn- und Arbeitszone umgezont.

2018 gründeten ewl, die allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) und die Stadt Luzern eine Aktiengesellschaft: Ziel der drei Partnerinnen ist, ein durchmischtes Quartier mit einer hohen ökologischen Qualität zu bauen. Den Wettbewerb im Rahmen einer Gesamtleistungsstudie gewann 2019 das Projekt «Rotpol». Das Projekt überzeugte die Jury mit seinen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten. Es setzt das



Visualisierung: der zentrale Quartierplatz mit dem «Roten Haus»

vorgegebene Raumprogramm bestmöglich um und gewährleistet eine hohe Aufenthaltsqualität sowie eine ökologische Aufwertung des Quartiers. Es gelingt, gemeinnützige Wohnungen und Alterswohnungen mit den Gewerbe- und Büroräumlichkeiten sowie der Feuerwache optimal zu verbinden. Auf der dreieckigen Parzelle werden drei unterschiedlich strukturierte Gebäude realisiert. Das «Rote Haus» ist das identitätsstiftende Zentrum der Überbauung. Unterschiedliche Wege erschliessen das Gelände und verbinden es mit den äusseren Strassen. Damit wird eine optimale Durchlässigkeit mit grosszügigen Freiräumen geschaffen.

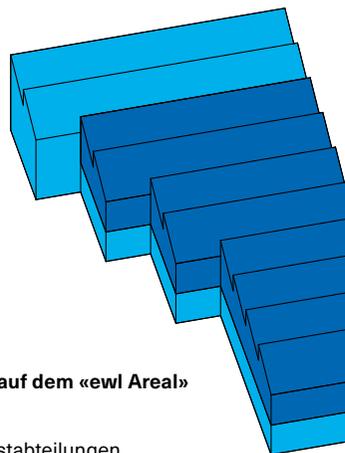
Zwischen 2019 und 2024 wurde das Projekt überarbeitet und weiterentwickelt: Der Kanton verzichtete auf die Integration der Einsatzleitzentrale der Luzerner Polizei auf dem «ewl Areal», das Kantonsspital reduzierte den Platzbedarf für den Rettungsdienst, Einsprachen führten zu Anpassungen bei der Gebäudehöhe. Die Stadt Luzern überprüfte und reduzierte ihre Raumbedürfnisse nach der Behandlung der Vorlage im Grosse Stadtrat. Damals, im Mai 2023, forderte der Grosse Stadtrat insbesondere aufgrund der Kostensteigerung verschiedene Anpassungen. Diese liegen nun mit der Vorlage «ewl Areal AG. Zweiter Finanzierungsschritt» vor.

## Projekt «Rotpol»

Auf dem rund 20 000 Quadratmeter grossen ewl-Grundstück wird ein durchmisches Quartier mit einer hohen ökologischen Qualität entstehen. Vorgesehen sind drei Gebäudekomplexe. Die Bauten sind um den Quartierplatz angeordnet. Im Zentrum des Platzes befindet sich das «Rote Haus», das ehemalige Apparategebäude. Es ist im Bauinventar des Kantons Luzern als schützenswert

eingetragen. Es soll zu einem Treffpunkt für das Quartier und die Öffentlichkeit werden.

Die abl plant 92 gemeinnützige Wohnungen. Zudem sollen 57 Alterswohnungen realisiert werden. Der künftige ewl-Hauptsitz und die drei städtischen Dienstabteilungen Tiefbauamt, Umweltschutz und Geoinformationszentrum sowie Gewerberäume werden hier Platz finden; ebenso die neue Feuerwache für die Berufs- und Milizfeuerwehr der Stadt Luzern inklusive Standort für die Zivilschutzorganisation ZSOpilatus und Stützpunkt für den Ret-



### Nutzungsverteilung auf dem «ewl Areal»

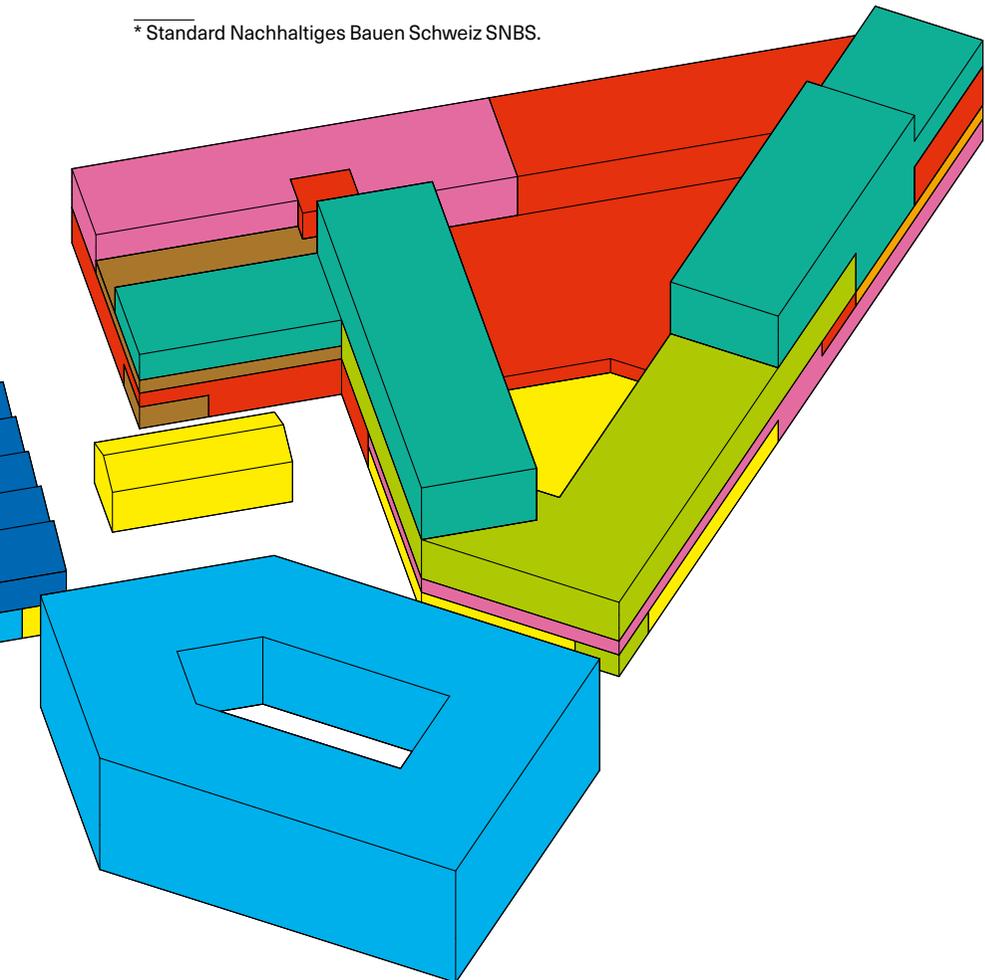
- ewl
- Städtische Dienstabteilungen
- abl
- Alterswohnungen
- Feuerwehr
- Rettungsdienst des Luzerner Kantons-  
spitals
- Zivilschutzorganisation ZSOpilatus
- Gewerbe- und Dienstleistungsräume  
Dritte
- Arealübergreifende Nutzungen  
(«Rotes Haus», Kita, Mensa usw.)

tungsdienst des Luzerner Kantons-  
spitals. Der Neubau ist nötig, weil die  
Feuerwache auf dem Kleinmattareal  
die betrieblichen und sicherheitstech-  
nischen Anforderungen nicht mehr  
erfüllt. Die Platzverhältnisse sind unzu-  
reichend, die Standards zur Erdbeben-  
sicherheit und im Energiebereich kön-  
nen nicht eingehalten werden.

Das «ewl Areal» strebt die Zertifizierung  
nach Minergie-Areal oder SNBS-Areal\*  
an (Nachfolgelabel der 2000-Watt-Areal-

Zertifizierung). Die Wärmeversorgung  
erfolgt mit See-Energie. Die Dachflä-  
chen der Neubauten übernehmen stadt-  
klimatische und ökologische Aus-  
gleichsfunktionen: Die Flachdächer  
werden begrünt und energetisch  
genutzt. Durch die Photovoltaikanlage  
auf den Flachdächern und mit lokalen  
Speichern kann der Eigenverbrauch bis  
zu zirka 80 Prozent gedeckt werden.  
Möglich sind weitere Photovoltaik-  
elemente an schrägen Dachflächen  
sowie an Fassadenteilen.

\* Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS.



Das Projekt wird in zwei Etappen realisiert. Damit können kostspielige Provisorien vermieden werden. In der ersten Etappe werden das neue ewl-Hauptgebäude und das Gebäude mit den städtischen Büronutzungen erstellt. Danach erfolgt der Rückbau des Bestandsgebäudes. In der zweiten Etappe wird das Wohngebäude mit der städtischen Feuerwache gebaut. Das «Rote Haus» wird ebenfalls in der zweiten Etappe sanft renoviert.

## Zeitplan

Der Gestaltungsplan für das Projekt «Rotpol» 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, sodass die Baubewilligung in der zweiten Jahreshälfte 2026 vorliegen könnte. Gemäss diesem Zeitplan würde der Bezug der ersten Etappe 2029 erfolgen. Die zweite Etappe sollte dann 2032 bezugsbereit sein.

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

## ewl Areal AG

Die ewl Areal AG plant und realisiert das Projekt «Rotpol». Die drei Aktionärinnen der ewl Areal AG, die Stadt Luzern, ewl und abl, sind gleichzeitig auch die Hauptnutzerinnen von «Rotpol». Der Investitionsbedarf zur Realisierung des Projekts «Rotpol» beläuft sich auf 265 Mio. Franken (mit Reserven). Die Bauten werden durch die Totalunternehmerin Halter AG mit garantiertem Kostendach erstellt.

Die Aktionärinnen Stadt Luzern, ewl und abl erhöhen das Aktienkapital der ewl Areal AG auf 65 Mio. Franken. Ausserdem sieht die Stadt Luzern vor, ein nachrangiges, verzinsliches und rückzahlbares Darlehen von 50 Mio. Franken zu gewähren, um eine starke Eigenkapitalbasis zu erreichen. Die restlichen 150 Mio. Franken werden durch ein Bankdarlehen finanziert.

Die ewl Areal AG wird nach Bauabschluss die Überbauung bewirtschaften und betreiben. Den Betrieb und den Unterhalt der Bauten, den Baurechtszins, die Darlehenszinsen sowie die Abschreibungen kann die ewl Areal AG über die jährlichen Einnahmen durch Mieten und Nebenkosten finanzieren.

Zeitplan	
Fortsetzung Bauprojekt und Baubewilligungsverfahren	Juli 2024 bis Oktober 2026
Ausführung Etappe 1	Mitte 2026 bis 2. Quartal 2029
Bezug Etappe 1	August 2029
Ausführung Etappe 2	Mitte 2029 bis Mitte 2032
Bezug Etappe 2	August 2032

## Ausgaben der Stadt Luzern

Für die Realisierung der städtischen Nutzungen beantragen Grosser Stadtrat und Stadtrat folgende Sonderkredite:

- Zum einen beteiligt sich die Stadt Luzern mit 25 Mio. Franken am Aktienkapital der ewl Areal AG. Davon wurden 7,2 Mio. Franken bereits zu einem früheren Zeitpunkt vom Grossen Stadtrat bzw. vom Stadtrat bewilligt. 17,8 Mio. Franken werden mit der vorliegenden Vorlage beantragt.
- Weiter gewährt die Stadt Luzern ein nachrangiges, verzinsliches und rückzahlbares Darlehen im Umfang von 50 Mio. Franken.
- Die ewl Areal AG stellt die Bauten im Grundausbau bereit. Der sogenannte Mieterausbau wird durch die Stadt Luzern selbst finanziert. Diese Ausgaben für die städtischen Nutzungen inklusive Feuerwache belaufen sich auf 35,1 Mio. Franken und umfassen den Innenausbau, die Betriebseinrichtungen, Baunebenkosten, die Ausstattung und eine Reserve.
- Die Stadt Luzern wird für ihre Nutzungen jährliche Mieten inklusive Neben- und Bewirtschaftungskosten von rund 4,89 Mio. Franken an die ewl Areal AG zahlen; berechnet auf zehn Jahre entspricht das einem Betrag von 48,9 Mio. Franken.

Zu betonen ist, dass es sich beim Aktienkapital und beim Darlehen nicht um Ausgaben im üblichen Sinne handelt. Das Darlehen wird verzinst und zurückbezahlt. Das Aktienkapital wird dereinst Dividendenzahlungen abwerfen. Beide Positionen müssen deshalb nicht planmässig abgeschrieben werden, sie belasten daher die Erfolgsrechnung der Stadt Luzern nicht.

## Haltung des Stadtrates

Das Projekt «Rotpol» ist aus Sicht des Stadtrates eine riesige Chance zur nachhaltigen Aufwertung und Entwicklung der Stadt Luzern als Wohn- und Arbeitsort. Auf dem wenig bebauten Gelände nahe dem Zentrum sollen bis 2032 gegen 150 neue Wohnungen, Gewerbe- und Arbeitsräume sowie eine Feuerwache für die Feuerwehr der Stadt Luzern entstehen. Das Projekt der Partnerinnen ewl, abl und Stadt Luzern ist das Ergebnis einer mehrjährigen, umfassenden wie auch aufwendigen und wechselvollen Planung. Der Grosse Stadtrat und die Geschäftsprüfungskommission haben das Projekt kritisch begleitet und mit wertvollen Empfehlungen und Anregungen zur Weiterentwicklung beigetragen.

Das Projekt erfüllt hohe städtebauliche und ökologische Standards und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Förde-

Ausgaben Stadt Luzern	
Aktienkapitalerhöhung auf 25 Mio. Franken	17,8 Mio. Franken
Nachrangiges Darlehen Stadt Luzern (verzinslich und rückzahlbar)	50,0 Mio. Franken
Mieterausbau	35,1 Mio. Franken
Miete sowie die Neben- und Bewirtschaftungskosten*	48,9 Mio. Franken
<b>Total Sonderkredit</b>	<b>151,8 Mio. Franken</b>

\* Berechnet auf zehn Jahre.

rung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dank gutem Nutzungsmix, lebendigen Erdgeschossnutzungen und Aufwertung der Aussenräume entsteht ein dynamisches, urbanes Quartier mit grosser Aufenthalts- und Wohnqualität.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Projekt «Rotpol» realisieren fünf Baugenossenschaften, die Kooperation Industriestrasse Luzern, 151 Wohnungen sowie Gewerbe-, Arbeits- und Kulturräume. Im November 2022 wurde mit den Bauarbeiten begonnen.

Die Industriestrasse, die die beiden Projekte trennt, wird zur Verbindung: Sie wird zur Begegnungszone mit Tempo 20 umgestaltet, auf eine Fahrspur reduziert und für den Durchgangsverkehr gesperrt. Diese Massnahme ist Teil des «Gesamtprojekts Unterlachen». Dieses sieht u. a. vor, die Strassen im Gebiet zu sanieren und sicherer zu machen. Ebenso soll der Allmendlibach, der heute das Grundstück eingedolt durchquert, teilweise verlegt und offengelegt werden. Durch die verschiedenen Massnahmen kann die Aufenthaltsqualität erhöht und das «ewl Areal» ökologisch und stadtklimatisch aufgewertet werden.

Das Projekt «Rotpol» trägt zu einer enormen Aufwertung des Quartiers bei. Zudem ist es auch Auslöser für die weitere Stadtentwicklung. Durch den Umzug der Feuerwache auf das «ewl Areal» werden die Voraussetzungen geschaffen, dass dereinst die städtischen Grundstücke im Gebiet Kleinmatt-/Bireggstrasse im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften abgegeben werden können und auch dort ein vielfältiges und flexibles Wohnangebot geschaffen werden kann.

## Haltung der Fraktionen

In der Debatte vom 21. März 2024 sprachen sich alle Fraktionen des Grossen Stadtrates für die Realisierung des Projekts «Rotpol» aus: Die G/JG-, die FDP-, die GLP- und die SVP-Fraktion stimmten geschlossen für die Vorlage, einzelne ablehnende Stimmen kamen aus der Mitte- und aus der SP-Fraktion.

Die Vorlage sei ein Kompromiss und erfülle verschiedenste Bedürfnisse von unterschiedlichen Partnerinnen: gemeinnützige Wohnungen und Alterswohnungen sowie Gewerbe- und Büroräume werden geschaffen und die dringend benötigte neue Feuerwache mit Stützpunkten für die Zivilschutzorganisation und den Rettungsdienst werde realisiert. «Rotpol» erfülle städtebaulich und ökologisch hohe Standards. Das Projekt weise eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität auf und trage zur Aufwertung und Weiterentwicklung des Quartiers bei.

Das Projekt sei einzigartig und komplex wie beispielsweise ein Neues Luzerner Theater oder das kantonale Grosseprojekt am Seetalplatz. Daher sei es wichtig gewesen, genau hinzuschauen und kritisch nachzufragen: beispielsweise bei den hohen Kosten und der tiefen Rendite des Projekts. Die Mehrkosten seien überprüft und vor allem auf die Baukostenteuerung, auf Beststellungsänderungen sowie höhere Zinsen zurückzuführen. Auch der Abbruch und Neubau des ewl-Gebäudes und die dadurch produzierte klimaschädliche graue Energie wurde kritisch hinterfragt. Das Projekt überzeuge nicht in allen Punkten vollständig, waren sich die Fraktionen einig. Ebenso einig waren sie sich jedoch auch, dass die positiven Punkte überwiegen würden. Der Grosse Stadtrat stimmte der Vorlage «ewl Areal AG. Zweiter Finanzierungsschritt» mit 39 zu 5 Stimmen bei 0 Enthaltungen zu.

## **Antrag**

Die Stimmberechtigten entscheiden über die Bewilligung von vier Sonderkrediten im Umfang von insgesamt 151,8 Mio. Franken:

- Sonderkredit für die Kapitaleinlage an die ewl Areal AG von 17,8 Mio. Franken,
- Sonderkredit für den Mieterausbau der städtischen Nutzungen von 35,1 Mio. Franken,
- Sonderkredit für die künftigen Mieten inklusive Heiz-, Neben- und Bewirtschaftungskosten von 48,9 Mio. Franken,
- Sonderkredit für ein nachrangiges, rückzahlbares Darlehen an die ewl Areal AG von 50 Mio. Franken.

## **Abstimmungsfrage**

Stimmen Sie der Vorlage «ewl Areal AG. Zweiter Finanzierungsschritt» gemäss Beschluss des Grossen Stadtrates vom 21. März 2024 zu?

**Im Auftrag des Stadtrates von Luzern**

**Stadt Luzern**

Stadtkanzlei

Hirschengraben 17

6002 Luzern

[stadtkanzlei@stadtluzern.ch](mailto:stadtkanzlei@stadtluzern.ch)

T 041 208 82 11