Stadt Luzern
Stadtrat
Hirschengraben 17
6002 Luzern
www.stadtrat.stadtluzern.ch

T 041 208 82 11
stadtrat@stadtluzern.ch

Antwort auf die Interpellation 327

Wie weiter im Dreilindenpark?

Roger Sonderegger namens der Mitte-Fraktion vom 9. Januar 2024
StB 489 vom 26. Juni 2024

Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 17. Oktober 2024 beantwortet.

Ausgangslage
Der Interpellant bezieht sich in seinem Vorstoss auf einen Artikel der «Luzerner Zeitung» vom 26. November 2023, welcher auf die Beendigung der Zusammenarbeit mit der Finartis Kunsthandels AG zur Weiterentwicklung des Dreilindenparks eingeht. Trotz Beilegung der Rechtsverfahren bezüglich der Umnutzung bzw. Umzonung des Dreilindenparks sei das Projekt offenbar endgültig gescheitert. Die Stadt Luzern und der Projektinitiant, Robert Landau, hätten sich über die Bedingungen für die Vermietung der Gebäude nicht einigen können.

Gemäss dem Interpellanten wäre es aus Sicht des Projektinitianten zwingend an der Stadt Luzern als Vermieterin gelegen, die baulichen Mängel zu beheben. Diese wolle dagegen alle Kosten der Mieterin, der Finartis Kunsthandels AG, anlasten. Dies ist in den Augen des Interpellanten im Umgang mit historischen Gebäuden allerdings unüblich: Grundsätzlich sei die Eigentümerschaft eines Objekts für die Instandhaltung (Restaurierung) des Objekts verantwortlich.

Der Interpellant vertritt die Ansicht, dass die Stadt Luzern in der Vergangenheit mehrfach die fragwürdige Strategie verfolgt habe, die Kosten für Restaurierungen abzuwälzen. Er nennt dabei die Museggmauer, die Villa auf Musegg 1 sowie das Schlössli Utenberg als Beispiele.

Die Stadt Luzern habe explizit gewünscht, in den Gebäuden im Dreilindenpark auch öffentliche Veranstaltungen anzubieten. Die Gebäude entsprächen hierfür nicht den gültigen Vorschriften für eine öffentliche Nutzung.

Der Stadtrat beantwortet die Fragen des Interpellanten wie folgt:

Zu 1.:
Ist es zutreffend, dass bereits in der Ausschreibung auf alle relevanten baulichen Mängel hingewiesen worden ist, welche die Mieterschaft zu tragen hat? Gab es einen Vorvertrag in dieser Sache?

Nein. In den publizierten Ausschreibungsunterlagen selbst wurde nicht auf bauliche Mängel hingewiesen.

Im Rahmen des Ausschreibungsprozesses wurde allen Bewerbenden der Zugang zu den Gebäuden angeboten und bei Begehungen auf Mängel hingewiesen. Robert Landau und seine Vertretenden hatten

insbesondere nach dem Zuschlag jederzeit Zugang zu den Gebäuden. Die anschliessenden Verhandlungen führten zu einem Vorvertrag, der als Absichtserklärung am 25. September 2019 abgeschlossen wurde.

Inhalt der Absichtserklärung war unter anderem, dass die Mieterin alle drei Gebäude, Hauptgebäude, Ökonomiegebäude und Pförtnerhaus, «auf eigene Kosten instand stellen (I), erweitert ausbauen (II) und zu spezifischen Mieterzwecken ausbauen (III) wolle. Der Instandstellung (I) des Grundausbaus würden Massnahmen zugeordnet, welche im Vorfeld einer Neuvermietung seitens der Stadt im selben Standard und zu vergleichbaren Kosten in nächster Zukunft ausgeführt werden müssten». Ausserdem hält die Absichtserklärung fest, dass die Finartis Kunsthandels AG sämtliche Investitionskosten trage. Die Rahmenbedingungen für die Instandstellung waren bei Abschluss der Absichtserklärung deshalb allen Beteiligten bekannt.

Zu 2.:
Weshalb muss bei den Liegenschaften im Dreilindenpark die Mieterschaft die Instandstellung selbst übernehmen, während für andere Kulturorganisationen dafür Steuergelder gesprochen werden?

Die Finartis Kunsthandels AG ist nicht mit Kulturorganisationen zu vergleichen, die kulturelle Angebote ohne Gewinnabsichten schaffen. Es handelt sich um ein privatwirtschaftliches Handelsunternehmen und keine Kulturorganisation. Robert Landau hatte im Rahmen der Ausschreibung eine signifikante Investition von 7–8 Mio. Franken in Aussicht gestellt. Auf dieser Basis wurde die oben genannte Absichtserklärung abgeschlossen.

Zu 3.:
Welche Kosten müssen im Rahmen der Auflage «öffentlich zugänglich» in der Stadt Luzern von der Mieterschaft übernommen werden? Warum ist es aus Sicht des Stadtrates nicht Sache der Eigentümerschaft, für die eingeforderten Nutzungen im Interesse der Öffentlichkeit auch die notwendige Infrastruktur in Stand zu stellen?

Aufgrund der jeweils spezifischen Situation können diese Fragen nicht generell beantwortet werden. Im vorliegenden Fall wurde die Kostenteilung wie oben beschrieben ausgehandelt und in der Absichtserklärung festgehalten. Im Rahmen der Ausschreibung zu den Gebäuden im Dreilindenpark wurde lediglich die öffentliche Nutzung im Erdgeschoss genannt: «Für die öffentliche Nutzung im Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist unter Beizug der Fachstelle Hindernisfrei Bauen eine behindertengerechte Zugänglichkeit zu ermöglichen. Die Kosten entsprechender Massnahmen gehen zu Lasten der Eigentümerin.»

Zu 4.:
Woran liegt es, dass die Stadt Luzern so lange in Verhandlungen mit einer Mieterschaft ist und diese dann in den letzten Metern doch scheitern? Welche Voraussetzungen haben sich verändert?

Im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde das Gebiet in eine «Sonderzone Dreilindenpark» umgezont. Wegen Einsprachen und Beschwerden kam es zu Verzögerungen in diesem Prozess, der mit Urteil des Kantonsgerichts erst im März 2023 abgeschlossen werden konnte. Es zeigte sich, dass die Finartis Kunsthandels AG nicht bereit war, die nächsten Schritte gemäss Absichtserklärung anzugehen. Es haben sich keine Voraussetzungen geändert.

Nachdem die Verhandlungen auf Basis der oben genannten Absichtserklärung im November 2023 ergebnislos beendet wurden, hat die Stadt Luzern in Gesprächen mit der Finartis Kunsthandels AG ausgelotet, ob anderweitig eine Einigung möglich ist. Diese Einigung ist nicht zustande gekommen, und die Finartis Kunsthandels AG hat ihr Interesse an einer Miete definitiv zurückgezogen.

Zu 5.:
Was unternimmt die Stadt nun, um die Gebäude auf Dreilinden in angemessener Frist einer sinnvollen Nutzung zuzuführen? Ist die Stadt Luzern allenfalls bereit, die fachgerechte Restaurierung der Villa Dreilinden zu übernehmen?

Gegenwärtig erarbeitet die Baudirektion zuhanden des Stadtrates ein Nutzungskonzept, welches verschiedene Optionen mit Vor- und Nachteilen aufzeigt. Bereits durchgeführt bzw. in Planung sind interne und externe Gesprächsrunden mit potenziell interessierten Kreisen. Das Nutzungskonzept soll bis im Herbst 2024 vorliegen. Auf dieser Basis und nach der Abklärung des notwendigen und sinnvollen Investitionsbedarfs wird der Grosse Stadtrat 2025 in den Prozess einbezogen. Die Sanierung der Gebäude durch die Stadt Luzern ist eine Option.

Zu 6.:
Sind mit dem seinerzeitigen Schenkungsvertrag irgendwelche Auflagen verbunden? Ist der Stadtrat bereit, diesen Vertrag öffentlich zugänglich zu machen?

Nein, mit dem Schenkungsvertrag sind keine Auflagen verbunden. Im Schenkungsakt vom 17. September 1937 erhält die Einwohnergemeinde Luzern nach «Ableben eines der Ehegatten Kiefer [...] das freie Verfügungsrecht über die Liegenschaft [Schloss Dreilinden[1]] und deren Ertrag». Die im Stadtarchiv einsehbaren Verträge sind dieser Antwort beigelegt.

Zu 7.:
Hat der Stadtrat ein Konzept für den Umgang mit historischen Bauten?

Der Stadtrat setzt sich für einen qualitätsvollen und nachhaltigen Umgang mit wertvollen historischen Bauzeugen ein. Dies betrifft sowohl eine angemessene Nutzung als auch die architektonisch-städtebauliche Gestaltung. Als Grundlage dienen die massgebenden kantonalen und städtischen Rechtsgrundlagen wie die Bau- und Zonenordnung oder das kantonale Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960 (DSchG; SRL Nr. 595). Zur Begutachtung von wichtigen privaten und öffentlichen Bauvorhaben und zur Förderung der Baukultur hat der Stadtrat die Stadtbaukommission eingesetzt, die einmal im Monat die wichtigen laufenden Bauvorhaben beurteilt. Fragen zur adäquaten Erhaltung und Weiterentwicklung der historischen Bauten werden verwaltungsintern und mit dem Kanton abgestimmt wöchentlich behandelt. Mit diesen fachlichen Gremien und den rechtlichen Grundlagen ist sichergestellt, auch zukünftig für historische Bauten geeignete und nachhaltige Lösungen zur Weiterentwicklung zu finden.

Zu 8.:
Wie stellt der Stadtrat sicher, dass Private in Zukunft noch in historische Bauten investieren?

Für den Stadtrat stellen Engagement und Investitionen von privater Seite ein grosses Anliegen dar, denn nur so ist der Erhalt der Baudenkmäler auch für die Zukunft gesichert. Historische Bauten sollen auch im 21. Jahrhundert zugänglich gemacht, genutzt und bewohnt werden können. Der Stadtrat setzt sich deshalb vermehrt für qualitätssichernde Prozesse und Verfahren ein, die zu fundierten und rechtssichernden Ergebnissen für beide Seiten führen sollen. Dem Stadtrat ist es ein Anliegen, dass der Spielraum für eine angemessene Weiterentwicklung der historischen Bauten in hoher Qualität ausgelotet wird.

[1] Mit Schloss Dreilinden sind Park und alle darin stehenden Gebäude bezeichnet.