

**Wurde anlässlich der  
Ratssitzung vom  
4. März 2021  
beantwortet.**

## **Antwort**

auf die

### **Interpellation 412**

Mario Stübi und Cyrill Studer Korevaar namens der  
SP/JUSO-Fraktion  
vom 4. Mai 2020  
(StB 711 vom 28. Oktober 2020)

### **Obergrundstrasse 99 und 101: Werden die rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft?**

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Die Interpellanten bezeichnen die Geschehnisse um die beiden Villen an der Obergrundstrasse 99 und 101 als Trauerspiel, welches in eine nächste, hoffentlich bessere Runde gehe. Eigentümer Jørgen Bodum, der die beiden Liegenschaften während Jahren habe leerstehen und willentlich verlottern lassen, habe sie inzwischen verkauft. Die neue Eigentümerschaft sei in der Folge erstmals positiv aufgefallen, als sie mit der längst bewilligten, aber nie ausgeführten Sanierung des Hauses 101 begonnen habe. Trotzdem stellten sich ihnen einige Fragen.

Der Stadtrat hat seine Haltung zum Thema bereits in mehreren Stellungnahmen zu parlamentarischen Vorstössen geäussert und verweist dazu auf folgende Vorstösse:

- Interpellation 20, Gianluca Pardini, Yannick Gauch und Cyrill Studer Korevaar namens der SP/JUSO-Fraktion vom 15. November 2016: «Leer stehende Villen an der Obergrundstrasse in Luzern»
- Interpellation 71, Simon Roth und Mario Stübi namens der SP/JUSO-Fraktion vom 5. April 2017: «Sanierung verwaarloster Liegenschaften»
- Interpellation 259, Cyrill Studer Korevaar, Gianluca Pardini und Claudio Soldati namens der SP/JUSO-Fraktion vom 5. Dezember 2018: «Fahrlässige Kulturgutzerstörung nicht mit Neubau entschädigen»
- Bevölkerungsantrag 373, Eugen Scheuch, Sebastian Peter Gasser und Milo Scola namens der Antragstellenden vom 14. Januar 2020: «Rettung der Bodum-Villen».

Auch für den Stadtrat sind die Geschehnisse um die beiden Liegenschaften an der Obergrundstrasse 99 und 101 mit dem ehemaligen Grundeigentümer eine äusserst unbefriedigende Situation. Er sieht deshalb den Eigentümerwechsel an die Romano & Christen Management AG als Chance. Wie die Interpellanten selbst ausführen, hat die Romano & Christen Management AG einen ersten Tatbeweis erbracht, dass sie gewillt ist, ein neues Kapitel in der Geschichte um die beiden Liegenschaften aufzuschlagen. Sie haben mit Vorarbeiten begonnen und bei der Villa an der Obergrundstrasse 99 ein Notdach erstellt. Der Stadtrat wird die neue Eigentümerin unterstützen, damit rasch eine befriedigende Lösung für die komplexe Situation gefunden werden kann. Die Baudirektorin und die Dienstabteilung Städtebau sind seit Frühjahr 2020 mit der neuen Eigentümerin in Kontakt.

Zu 1.:

*Stets hat der Stadtrat in den vergangenen Jahren beteuert, dass er in regem Kontakt mit Jørgen Bodum stehe, um diesem Zustand ein Ende zu setzen und das geplante Bauprojekt zum Fliegen zu bringen. Kann der Stadtrat eine Chronologie dieses Austausches vorlegen? Wurden Bodum verbindliche Fristen gesetzt, um den Zustand des Verfalls und des Leerstands zu beheben? Wenn ja, hat er diese eingehalten? Wenn nicht, warum?*

Wie die nachfolgende Auflistung der wesentlichen Kontakte zeigt, stand die Stadt seit dem Kauf der Liegenschaften im Dezember 2013 bis Ende 2018 in intensivem und stetigem Austausch mit dem Grundeigentümer bzw. dessen Vertretungen. Mehrmals konnte die Stadt den Abbruch der Planungen verhindern. Die Kommunikation und eine zielgerichtete Planung waren aufgrund diverser Planerwechsel aufseiten der Eigentümerschaft sehr herausfordernd und zeitintensiv. Im Fokus stand für die Stadt jeweils die Aufrechterhaltung der Kommunikation, die Fortsetzung des Planungsprozesses und die Lösungsfindung mit dem Ziel, dass an der Obergrundstrasse 99 und 101 zwei ortsbildverträgliche Projekte realisiert werden können. Fristen wurde keine gesetzt.

- Dezember 2013 – Kauf der Liegenschaften durch die Bodum Invest AG
- 31. Januar 2014 – Startsitzen  
Themen: Bauherrenprojektmanagement, rechtliche Vorgaben, Gutachten über den technischen Zustand und denkmalpflegerische Bedeutung der Gebäude und des Gartens  
Teilnehmende: Jørgen Bodum, Rechtsvertreter Bodum Invest AG, Stadtarchitekt
- 11. März 2014 – Begehung  
Themen: Gutachten, geplante Zusammenarbeit mit Architekturbüro 1  
Teilnehmende: Jørgen Bodum, Vertretung Planungsbüro 2, Stadtarchitekt
- 11. Juli 2014 – E-Mail Jørgen Bodum an Stadtarchitekten  
Thema: Jørgen Bodum will die Gebäude weiterverkaufen
- 15. Juli 2014 – Besprechung  
Thema: Weiteres Vorgehen  
Teilnehmende: Jørgen Bodum, Vertretung Planungsbüro 2, Stadtarchitekt
- 24. Juli 2014 – Besprechung  
Themen: Bauherrenprojektmanagement, weiteres Vorgehen  
Teilnehmende: Jørgen Bodum, Vertretungen Planungsbüro 2 und Architekturbüro 1, Stadtarchitekt
- 4.–8. September 2014 – E-Mail-Verkehr zwischen Jørgen Bodum und dem Stadtarchitekten  
Thema: Jørgen Bodum will die Planung abbrechen
- 22. September 2014 – Besprechung  
Thema: Weiteres Vorgehen  
Teilnehmende: Jørgen Bodum, Vertretung Architekturbüro 3, Baudirektorin, Stadtarchitekt
- 14. Oktober 2014 – Begehung  
Thema: Sanierungsarbeiten Obergrundstrasse 101  
Teilnehmende: Vertretung Architekturbüro 3, Teamleitung Denkmalpflege und Kulturgüterschutz
- 18. November 2014 – E-Mail Baudirektorin an Architekturbüro 3  
Thema: Baugesuch Obergrundstrasse 101

- 7. Januar 2015 – Besprechung  
Themen: Weiteres Vorgehen, Bauherrenprojektmanagement, Anzahl Parkplätze  
Teilnehmende: Rechtsvertreter Bodum Invest AG, Baudirektorin, Stadtarchitekt
- 24. Februar 2015 – Information Rechtsvertreter Bodum Invest AG  
Thema: Jørgen Bodum will die Planung abbrechen
- 25. Februar 2015 – E-Mail von Baudirektorin an Rechtsvertreter Bodum Invest AG  
Thema: Geplanter Abbruch Planung
- März – November 2015 – Diverse Sitzungen, Begehungen  
Themen: Planung Obergrundstrasse 99 und 101  
Teilnehmende: Vertretung Architekturbüro 4, Stadtarchitekt, Teamleitung Denkmalpflege und Kulturgüterschutz
- 2. März 2016 – Eingang Baugesuch Umbau Obergrundstrasse 101  
Planer Architekturbüro 4
- 18. März 2016 – Sitzung 239 Stadtbaukommission  
Abbruch Obergrundstrasse 99, Planer Architekturbüro 4
- 24. Juni 2016 – Sitzung 242 Stadtbaukommission  
Neubau Obergrundstrasse 99, Planer Architekturbüro 4
- 19. September 2016 – Bewilligung Baugesuch Umbau Obergrundstrasse 101
- 30. September 2016 – Sitzung 244 Stadtbaukommission  
Neubau Obergrundstrasse 99, Planer Architekturbüro 4
- 16. Dezember 2016 – Sitzung 247 Stadtbaukommission  
Neubau Obergrundstrasse 99, Planer Architekturbüro 4
- Januar 2017 – Verständigungsgespräch  
Thema: Wettbewerb für Neubau Obergrundstrasse 99  
Teilnehmende: Rechtsvertreter Bodum Invest AG, Baudirektorin, Präsident Stadtbaukommission, Stadtarchitekt
- 31. März 2017 – Sitzung 250 Stadtbaukommission  
Neubau Obergrundstrasse 99, Architekturbüro 4
- 31. August 2018 – Sitzung 267 Stadtbaukommission  
Neubau Obergrundstrasse 99, Umbau Obergrundstrasse 101  
Planer Architekturbüro 5
- 5. November 2018 – Sitzung  
Thema: Weiteres Vorgehen  
Teilnehmende: Jørgen Bodum, Stadtarchitekt
- 12. Dezember 2018 – Verlängerung Baugesuch Umbau Obergrundstrasse 101
- 9. April 2019 – Besetzung Obergrundstrasse 99
- Nach der Besetzung – Diverse Gespräche  
Thema: Besetzung, weiteres Vorgehen  
Teilnehmende: Vertretung Bodum Invest AG, Baudirektorin
- Zwischen Januar und März 2020 – Diverse Gespräche  
Thema: Verkauf der Liegenschaften  
Teilnehmende: Jørgen Bodum bzw. Vertretung Bodum Invest AG, Baudirektorin
- April 2020 – Verkauf der Liegenschaften an Romano & Christen Management AG

Zu 2.:

*Wurde Bodum angesichts der mangelhaften Dachabdichtung seitens der Behörden jemals in Aussicht gestellt, das Haus Nr. 99 aus wirtschaftlichen Gründen abreißen zu können?*

Im Rahmen der Begutachtung eines möglichen Neubauprojekts an der Obergrundstrasse 99 durch die Stadtbaukommission (SBK) wurde auch das Thema Abbruch thematisiert. Dabei kam die SBK an der Sitzung vom 18. März 2016 aufgrund der vorgelegten Unterlagen zum Schluss, dass die Voraussetzungen für einen ausnahmsweisen Abbruch aus wirtschaftlichen Gründen gegeben sind bzw. dass eine Sanierung wirtschaftlich unverhältnismässig wäre. Gleichzeitig betonte sie aber, dass ein Abbruch erst erfolgen darf, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, und dass neben einem kompletten Neubau auch weiterhin Varianten mit zumindest einem Teilerhalt zu prüfen seien. Das entsprechende Protokoll wurde der damaligen Grundeigentümerin zugestellt. Es wurde vonseiten Baudirektion aber bis heute kein Feststellungsentscheid dazu erlassen

Zu 3.:

*Ist der Stadtrat mit der neuen Eigentümerschaft bereits offiziell oder informell in Kontakt getreten? Konnte eine Begehung stattfinden, um einen Eindruck über den Zustand der Liegenschaften zu erhalten? Wird die neue Eigentümerschaft eine andere Strategie zur Entwicklung der Liegenschaften fahren als der Vorgänger?*

Sowohl die Baudirektorin als auch die Dienstabteilung Städtebau sind im Austausch mit der neuen Eigentümerin. Früh fand eine Begehung vor Ort statt, und so konnte z. B. erreicht werden, dass die Obergrundstrasse 99 durch ein Notdach gesichert wird. Erste Vorarbeiten haben stattgefunden. Die Eigentümer haben mit der Liegenschaft Obergrundstrasse 101 ein von der Vorbesitzerin erarbeitetes, baubewilligtes Projekt übernommen und prüfen, wie dieses für ihre spezifischen Bedürfnisse umgesetzt werden kann. Bei der Obergrundstrasse 99 wird zurzeit ein breites Spektrum von Lösungsmöglichkeiten untersucht. Dieses reicht von einer Sanierung mit Erweiterung über eine Sanierung mit Zusatzbau bis zu einem Abbruch und Neubau.

Zu 4.:

*Gemäss § 141 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes können Eigentümer zu einer Sanierung ihrer Liegenschaften gezwungen werden. Warum hat der Stadtrat bislang von der Ergreifung dieses Rechtsmittels abgesehen? Ist er willens, davon Gebrauch zu machen, sollte sich die neue Eigentümerschaft ebenfalls uneinsichtig zeigen und das Haus Nr. 99 weiterhin aktiv dem Zerfall aussetzen? Und wie viel Zeit ist er bereit, ihnen dafür zuzugestehen?*

§ 141 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735) sagt aus, dass Bauten und Anlagen und ihre Umgebung zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten sind. Zum Umgang damit hat sich der Stadtrat bereits in der Stellungnahme zur Interpellation 259 geäußert: «Wird bei Objekten mit privater Eigentümerschaft eine starke Vernachlässigung des ordentlichen Unterhalts festgestellt, wird im

konstruktiven Dialog mit dem Grundeigentümer und auf der Basis von § 141 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL Nr. 735) eine Lösung gesucht. [...] Gegen den Willen des Eigentümers ist die Durchsetzung jedoch sehr aufwendig und mit grossen Prozessrisiken verbunden, muss doch in einer Ersatzmassnahme für diesen geplant werden. Anschliessend ist die Ersatzmassnahme durch die Stadt Luzern baulich umzusetzen. Die Kosten wären durch die Stadt Luzern vorzuschiesse. Eine Ersatzmassnahme gestützt auf § 141 PBG wurde denn auch im Kanton Luzern noch nie durchgeführt.»

Wie bereits ausgeführt sieht der Stadtrat den Eigentümerwechsel als Chance, und die neuen Eigentümer haben mit den bisherigen Taten den Nachweis erbracht, dass sie gewillt sind, einen anderen Weg als bisher einzuschlagen. So verfügt die Villa an der Obergrundstrasse 99 z. B. seit Mitte Juni 2020 über ein Notdach. In diesem Sinn erachtet der Stadtrat die Nennung eines Ultimatums als nicht notwendig und als falsches Signal. Vielmehr steht nun im Vordergrund, mit der neuen Eigentümerin eine zukunftsfähige Lösung für die beiden Liegenschaften zu finden.

Zu 5.:

*Angenommen, für die Liegenschaft Nr. 99 würde ein Gesuch um Abbruch eingereicht. Hätte dieses Chancen, auch unter Einbezug der Versäumnisse Bodums? Ist sich der Stadtrat der politischen Dimension dieses Falles bewusst, namentlich des Unverständnisses der Bevölkerung über das Vorgehen des Verfallenlassens eines Gebäudes, um es als Eigentümer abreißen zu können? Inwiefern ist dieser Fall mit der Zürichstrasse 57 (Lion Lodge) vergleichbar?*

Das Kantonsgericht hat sich in einem Urteil vom 16. Januar 2020 zur Zürichstrasse 57 ausführlich zum Thema Abbruch von Gebäuden in der Ortsbildschutzzone B auseinandergesetzt. Beide Liegenschaften, die Zürichstrasse 57 und die Obergrundstrasse 99, befinden sich in der Ortsbildschutzzone B. Jedoch bedingt ein solcher Abbruch immer eine Einzelfallbetrachtung, bei welcher es gilt, die öffentlichen Interessen am Erhalt des Gebäudes und die privaten Interessen an der baulichen Entwicklung einer Liegenschaft gegeneinander abzuwägen.

Aktuell ist dem Stadtrat nicht bekannt, dass die neue Eigentümerin plant, ein Abbruchgesuch für die Villa an der Obergrundstrasse 99 einzureichen. Sollte dies aber der Fall sein, müsste aufgrund der vom Kantonsgericht gesetzten Bedingungen erneut geprüft werden, ob die Voraussetzungen gemäss Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern vom 17. Januar 2013 (sRSL 7.1.2.1.1; nachfolgend BZR) für einen Abbruch erfüllt sind. Art. 17 Abs. 2 BZR sieht vor, dass Abbrüche nur ausnahmsweise bewilligt werden können, wenn eine Sanierung aus statischen Gründen nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismässig wäre. Die statisch-technische Sanierung ist trotz des schlechten Zustands im Gebäudeinneren nach wie vor möglich. Gemäss Urteil des Kantonsgerichts zum Abbruch der Zürichstrasse 55/57 vom Januar 2020 braucht es zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnismässigkeit ein Sanierungsprojekt, ein Projekt über einen wesensgleichen Neubau (Volumen, Nutzung) und dazu eine Projektstudie für den angestrebten Neubau.

Der Stadtrat ist sich der politischen Dimension des weiteren Vorgehens bewusst. Gleichzeitig ist er gemäss den gesetzlichen Vorgaben dazu verpflichtet, ein allfälliges Abbruchgesuch der neuen Eigentümer unter Abwägungen der privaten und öffentlichen Interessen zu beurteilen.

Zu 6.:

*Werden Häuser bewohnt, stehen die Eigentümer gesetzlich in der Pflicht, diese baulich in Schuss zu halten. Die Gefahr eines Verfalls ist so viel kleiner, weil sich Mieter in diesem Fall rechtlich dagegen wehren können. Was hält der Stadtrat in diesem Zusammenhang von einem rechtlich verbindlichen Instrument für Belegungsvorschriften, um willentlich leergehaltene Wohnobjekte zu verhindern?*

Ein rechtlich verbindliches Instrument für Belegungsvorschriften kommt einer Vermietungspflicht für Eigentümerinnen und Eigentümer gleich. Diese wäre mit der Eigentumsgarantie nicht vereinbar. Der Stadtrat lehnt einen solchen Eingriff in die Eigentumsgarantie ab.

Stadtrat von Luzern

