



**Stadt  
Lucern**

Stadtrat

**Wurde anlässlich  
Ratssitzung vom  
7. Juni 2018  
beantwortet.**

## **Antwort**

auf die

### **Interpellation 179**

Simon Roth

namens der SP/JUSO-Fraktion

vom 28. Februar 2018

(StB 281 vom 16. Mai 2018)

## **Geplantes Hochhaus Mattenhof II**

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

### **Einleitung**

Die «Pilatus Arena» schliesst eine Lücke im Bereich des Indoorsports und der Nachwuchsförderung und macht Veranstaltungen einem breiten Publikum zugänglich. Dadurch wird die Attraktivität der Agglomeration Luzern gesteigert. Der Stadtrat will zusammen mit den Initianten und den Partnern des Projekts einen regional- und sportpolitischen Akzent setzen, der weit über die Zentralschweiz hinaus wirken wird. Aus diesen Gründen ist der Stadtrat von der Idee der «Pilatus Arena» überzeugt und hat das Grundstück Mattenhof II zu einem marktkonformen Verkaufspreis exklusiv den Initianten der «Pilatus Arena» zur Verfügung gestellt.

Zu 1.:

*Was waren die Gründe für die Beschwerde gegen die Änderungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Kriens?*

Öffentlich aufgelegt hatte die Gemeinde Kriens die Formulierung, dass auf dem Grundstück ein Hochhaus mit einer maximalen Firsthöhe von 80 Metern zulässig sei. In der 2. Lesung hat der Einwohnerrat Kriens die Formulierung geändert, ohne dass die Änderung öffentlich aufgelegt worden wäre. Der in der 2. Lesung geänderte Art. 13 Abs. 3 BZR Kriens sah nun vor, dass auf dem Grundstück 2988, GB Kriens, ein Hochhaus mit einer maximalen Firsthöhe von 45 Metern als Basishöhe zulässig sei und die Gemeinde Kriens eine maximale Firsthöhe von 80 Metern bewilligen könne, wenn auf dieser Parzelle eine öffentliche Einrichtung von regionalem Interesse realisiert werde. Um ihr rechtliches Gehör zu wahren, hat die Stadt Luzern beim Regierungsrat am 29. Oktober 2013 Beschwerde eingereicht. Es wurde beantragt, dass der Artikel zu überarbeiten, durch den Kanton Luzern vorzuprüfen und durch die Gemeinde Kriens öffentlich aufzulegen sei. Massgeblich für die Firsthöhe müsse die städtebauliche Verträglichkeit sein. Die Verknüpfung in Art. 13 Abs. 3 BZR Kriens zwischen der maximalen Firsthöhe von 80 Metern und einer Nutzung des Grundstücks 2988, GB Kriens, für eine öffentliche Einrichtung im regionalen Interesse sei dagegen sachfremd. Wegen der nachfolgenden Planung der «Pilatus Arena» auf dem Grundstück hat der Regierungsrat die Behandlung der Beschwerde sistiert.

Zu 2.:

*Wie konnten diese Bedenken in der Zwischenzeit ausgeräumt werden, obwohl das Gebäude nun nochmals deutlich höher wird?*

Wie in der Antwort auf Frage 1 erwähnt, hat die Stadt Luzern ihre Beschwerde bereits im Oktober 2013 eingereicht. Zu diesem Zeitpunkt war die Idee der «Pilatus Arena» wenig konkret, insbesondere was das Volumen betrifft. Am 29. Januar 2016 hat die Stadt Luzern mit den Initianten der «Pilatus Arena» einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. In diesem wurde die Kaufrechtsnehmerin verpflichtet, für das Projekt «Pilatus Arena» auf dem Kaufrechtsgrundstück einen SIA-Architekturwettbewerb auf Einladung durchzuführen, in dessen Jury auch die Stadt Einsitz nahm. Zudem flossen durch die Stadt weitere verbindliche Vorgaben für das Wettbewerbsprogramm in den Kaufrechtsvertrag ein.

In der Zwischenzeit wurde dieser Wettbewerb, welcher die Qualität des Projekts gesichert hat, durchgeführt. Mit dem Wettbewerbsverfahren und dem Siegerprojekt, das überzeugt, konnten die Bedenken der Stadt Luzern ausgeräumt werden. Für die Umsetzung des Siegerprojekts sind nun weitere Planungsschritte notwendig. So ist ein Bebauungsplan zu erarbeiten und der Zonenplan von Kriens anzupassen. In diesen Verfahren werden sich die Bevölkerung von Kriens und die betroffenen Grundeigentümerschaften einbringen können.

Zu 3.:

*Ist der vereinbarte Landpreis unter Berücksichtigung eines 105 Meter hohen Gebäudes noch marktkonform?*

Ja. Massgebend für die Verkehrswertschätzung des Grundstücks durch die Balmer Etienne AG war das nach wie vor geltende Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Kriens. Als zwingende Vorgabe war dabei die vorgegebene Regelbauhöhe von 24 Metern und ein Hochhaus von 45 Metern zu berücksichtigen. Die darauf basierende Verkehrswertschätzung ergab einen Landpreis von 18 Mio. Franken. An diesem Preis hat die Stadt festgehalten und das ursprüngliche Kaufangebot der Pilatus Arena AG in der Höhe von 15 Mio. Franken abgelehnt. Das Parlament und die Stimmberechtigten haben dem Kaufrechtsvertrag mit 18 Mio. Franken deutlich zugestimmt. Die Pilatus Arena AG kann gestützt auf diesen Vertrag das Kaufrecht zum vereinbarten Preis von 18 Mio. Franken jederzeit einseitig einlösen.

Der Landwert erhöht sich durch einen höheren Bau nicht, weil ein Bau über 45 Meter Höhe nur möglich ist, wenn auf dem Grundstück eine öffentlich nutzbare Saalsporthalle realisiert wird und diese mit den durch die höheren Bauten resultierenden Mehrerträgen querfinanziert wird. Um die Erstellung und den Unterhalt der Saalsporthalle zu finanzieren, ist gemäss Siegerprojekt aus dem Wettbewerb eine Überbauung mit 350 Wohnungen und rund 2'000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche vorgesehen, was ein Hochhaus von 103 Metern Höhe zur Folge hat.

Zu 4.:

*Ist eine Beteiligung der Eberli Sarnen AG an der Erstellung der notwendigen Infrastruktur (z. B. Ausbau Bahnhof Mattenhof, Schulhausbauten) vorgesehen?*

Wie bereits im B+A 33/2015 aufgezeigt, hat sich die Pilatus Arena AG verpflichtet, sich anteilmässig an den Kosten für den Ausbau des Bahnhofs Mattenhof zu beteiligen. Diese Beteiligung liegt in der Höhe von rund 2 Mio. Franken. Zudem hat sie für die notwendige Landabtretung im Bereich des Bahnhofs und des Kreisels Mattenhof Hand zu bieten. Die Gemeinde Kriens wird den vertraglichen Mehrwertausgleich mit der Investorin im Planungsverfahren regeln. Darüber hinaus trägt die Pilatus Arena AG alle üblichen Abgaben und Anschlussgebühren zuhanden der öffentlichen Hand.

Zu 5.:

*Bleibt die Vorgabe, dass die Neubauten keinen Ausbau des Strassennetzes bedingen, bestehen?*

Das «Grundkonzept Verkehr» von LuzernSüd war eine wichtige Vorgabe im Wettbewerbsprogramm für die teilnehmenden Architektenteams. Beim Nutzungsmix wurde bewusst darauf geachtet, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen minimal bleibt. Erreicht wird das durch einen sehr hohen Anteil an Wohnungen (knapp 350), welche nur zu wenig Verkehr führen, und einen sehr geringen Anteil an verkehrlich intensiveren Gewerbeflächen (rund 2'000 m<sup>2</sup>). Zudem bleibt die Zahl der vorgesehenen Parkplätze mit 194 bewusst deutlich tiefer, als es gemäss dem Parkplatzreglement der Gemeinde Kriens möglich wäre. Machbar ist das, weil das Areal hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr sowie durch das «Freigleis» erschlossen ist.

Zu 6.:

*Es sind 200 Parkplätze für die Bewohnenden sowie die Besuchenden der Events vorgesehen. Werden zusätzliche Flächen in der Stadt Luzern (bspw. Allmend) bei Anlässen beansprucht?*

Die 194 Parkplätze stehen primär den Bewohnenden der neu entstehenden Wohnungen zur Verfügung. Bei Veranstaltungen wird bereits bei der Ausschreibung und über den Ticketverkauf darauf Einfluss genommen, dass die Besucherinnen und Besucher den öffentlichen Verkehr oder das «Freigleis» benutzen. Dank der guten Mikrolage der Pilatus Arena wird ein vorbildlicher Modalsplit möglich sein. Für diejenigen, die trotzdem mit dem Auto zu den Anlässen in der Pilatus Arena anreisen, stehen Parkplätze im Parkhaus der benachbarten Mobimo-Überbauung zur Verfügung (zu den Veranstaltungszeiten abends und an Wochenenden weitgehend frei). Auch ist vorgesehen, dass bei Bedarf das Parkhaus des Pilatusmarktes Kriens mitbenutzt werden kann. Dazu wird ein Shuttle-Dienst zur Pilatus Arena eingerichtet. Hierzu haben bereits Absprachen mit der Mobimo, der vbl und dem Pilatusmarkt stattgefunden. Schliesslich ist auch angedacht, dass bei Grossanlässen die Parkplätze auf der Allmend mitbenutzt werden können, wenn diese nicht durch Veranstaltungen der Messe Luzern oder durch den FC Luzern in Anspruch genommen werden.

Zu 7.:

*Im Februar 2017 lehnte die Stimmbevölkerung der Gemeinde Kriens das Parkplatzreglement ab. Wie stellt die Stadt Luzern sicher, dass mit der Anzahl neuer Parkplätze trotzdem «restriktiv umgegangen» (B+A 33/2015) wird?*

Die Stadt war einerseits mit dem Stadtarchitekten in der Wettbewerbsjury vertreten, andererseits konnte sie über die Vertreter von LuzernPlus in ihrem Sinne Einfluss nehmen. So wurde sichergestellt, dass das Wettbewerbsprogramm die nötigen Verkehrsvorgaben enthielt und dass diese Kriterien auch bei der Beurteilung der eingegebenen Projekte berücksichtigt wurden. Das Ergebnis sind die 194 Parkplätze des Siegerprojekts. Wie schon in der Antwort auf Frage 5 erwähnt, liegt diese Anzahl Parkplätze deutlich tiefer, als es gemäss dem Parkplatzreglement der Gemeinde Kriens möglich wäre. Abschliessend festgelegt wird die definitive Anzahl der Parkplätze im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens durch die Gemeinde Kriens. Das gültige Parkplatzreglement der Gemeinde Kriens bietet die Rechtsgrundlage, dass in Sondernutzungsplänen bei guter Erschliessung durch den ÖV und den Langsamverkehr ein reduzierter Parkplatzbedarf festgelegt werden kann.

Stadtrat von Luzern

