



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 9. Juli 2014 (StB 514)

B+A 16/2014

## **Arealentwicklung Pilatusplatz**

**Vom Grossen Stadtrat mit einer  
Änderung beschlossen am  
16. Februar 2017  
(Definitiver Beschluss des Grossen  
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)**

## Bezug zur Gesamtplanung 2013–2017

### Leitsatz Wirtschaft

Luzern entwickelt seinen Wirtschaftsraum zum Nutzen der ganzen Zentralschweiz.

#### Stossrichtungen

- Durch die Entwicklung von Schlüsselarealen für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungssektor das wirtschaftliche Wachstum stärken
- Attraktiven urbanen Wohnraum fördern
- Stadtregion optimal ins regionale, nationale und internationale Verkehrsnetz einbinden
- Positionierung im Wirtschaftsraum Zürich stärken
- Steuerattraktivität für Unternehmen als Chance nutzen und für natürliche Personen erhalten

### Leitsatz Umwelt

Luzern sichert als Energiestadt seine Lebensgrundlagen und reduziert Umweltbelastungen sowie Ressourcenverbrauch.

#### Stossrichtungen

- 2000-Watt-Gesellschaft als Fernziel anstreben
- Emissionen wie Schadstoffe und Lärm reduzieren. Umweltfreundliche Mobilitätsformen bevorzugen
- Energiesparende Bauweisen, Produktion und Nutzung erneuerbarer Ressourcen fördern
- „Stadt der kurzen Wege“ mit einer dichten gemischten Nutzungsstruktur fördern

### Politikbereich Umwelt und Raumordnung

**Fünfjahresziel 7.2** Auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft und weg vom Atomstrom ist der Aktionsplan „Energie/Luftreinhaltung/Klimaschutz“ verabschiedet. Erste Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und des Anteils erneuerbarer Energie sind umgesetzt. Mindestens eine 2000-Watt-Siedlung ist im Bau.

**Fünfjahresziel 7.3** Die Entwicklungsziele für die Schlüsselareale sind definiert und werden etappenweise umgesetzt.

### Politikbereich Volkswirtschaft

**Fünfjahresziel 8.1** Die Stadt schafft die Voraussetzung, dass 1'500 zusätzliche Wohnungen und 30'000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen realisiert werden, ohne neue Einzonungen vorzunehmen.

**Fünfjahresziel 8.2** Als Stadtregion hat Luzern seine Stellung im Metropolitanraum Zürich ausgebaut und positioniert sich durch Unterstützung relevanter Branchennetzwerke bzw. Cluster.

## Projektplan

L84003

Standortentwicklung Pilatusplatz

L79003

Umsetzung städtische Wohnraumpolitik

## Übersicht

Der Pilatusplatz hat bereits eine lange Planungsgeschichte hinter sich, die bis zum Ende des 19. Jahrhunderts zurückreicht. Heute bietet die Bebauung der Eckparzelle eine Chance, dem Platz ein Gesicht zu geben und gleichzeitig einen nachhaltigen Beitrag zur innerstädtischen Verdichtung zu leisten.

Der Pilatusplatz ist einer der drei Hochhausstandorte des neuen Bau- und Zonenreglements (BZR). Um den daraus resultierenden Qualitätsanforderungen gerecht zu werden, wurden die Rahmenbedingungen für den anstehenden Projektwettbewerb in einer Machbarkeitsstudie erarbeitet und zur Überprüfung der Stadtbaukommission vorgelegt. Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, welche Gebäudehöhe und Dichte für einen Neubau aus städtebaulicher Sicht an diesem Ort verträglich sind. Aus der Machbarkeitsstudie resultiert eine realisierbare Bruttogeschossfläche von zirka 7'000 m<sup>2</sup>. Die Stadtbaukommission begrüsst die Resultate der Machbarkeitsstudie.

In der Motion 130, Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion, vom 11. November 2013: „Vorwärts mit der Entwicklung der Schlüsselareale“, wird vom Stadtrat ein Planungsbericht zu den Schlüsselarealen Pilatusplatz und Steghof verlangt. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird das geplante Verfahren und das weitere Vorgehen für das Areal Pilatusplatz erläutert. Die Erstellung eines zusätzlichen Planungsberichtes zum Pilatusplatz ist somit nicht mehr sinnvoll.

Der Stadtrat schlägt einen „offenen Projektwettbewerb“ und den Verkauf der Parzellen 218, 219, 220, 221, 222, 229, 230, 231, 232, 237, 238 und 3053 vor. Dieses Vorgehen (Verfahren 1) wird der prominenten Lage im Stadtraum und der öffentlichen Bedeutung eines Hochhauses gerecht. Der offene Projektwettbewerb erlaubt eine breit abgestützte fachliche Auseinandersetzung und Lösungsbandbreite. Zudem wird eine mediale Plattform geschaffen, welche der Vermarktung des Projekts dient und die Akzeptanz des Projekts in der Bevölkerung stärkt. Mit der Abgabe des Areals, sobald ein bewilligtes Projekt vorliegt, übernimmt die Stadt das Risiko der Entwicklungsphase. Sie erhöht damit den Wert der Liegenschaft und die Zuverlässigkeit gegenüber potenziellen Investoren. Der Verkauf des Areals Pilatusplatz hilft, den Komplexitätsgrad für einen potenziellen Investor nicht unnötig in die Höhe zu treiben. Durch die verkürzte Phase zwischen der Abgabe des Areals und dem Bezug des Gebäudes hat die Stadt mehr Einfluss auf die Art der Nutzung. Erfahrungen mit diesem Vorgehen in der Stadt Basel zeigen, dass ein bewilligtes Projekt gewinnbringend verkauft werden kann.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2 Bisherige Entwicklung</b>	<b>6</b>
<b>3 Mögliche Verfahren zur Entwicklung des Areals</b>	<b>7</b>
3.1 Die vier Verfahren mit Chancen und Risiken	8
3.1.1 Verfahren 1: Projektwettbewerb mit Abgabe bei Baureife	8
3.1.2 Verfahren 2: Projektwettbewerb mit Abgabe nach Wettbewerb / bei Gestaltungsplan	9
3.1.3 Verfahren 3: Investorenwettbewerb	9
3.1.4 Verfahren 4: Investoren-/Nutzerausschreibung mit direkter Abgabe nach Ausschreibung	10
<b>4 Veräußerung</b>	<b>12</b>
4.1 Argumente für die Abgabe im Baurecht	12
4.2 Argumente für einen Verkauf	12
4.3 Kosten	14
<b>5 Übersicht Finanzen und Folgekosten</b>	<b>15</b>
5.1 Kreditantrag Arealentwicklung Pilatusplatz	15
<b>6 Weiteres Vorgehen</b>	<b>16</b>
<b>7 Kreditrechtliche Zuständigkeit und zu belastendes Konto</b>	<b>16</b>
<b>8 Antrag</b>	<b>16</b>
 <b>Anhang</b>	
1 Darstellung der Verfahren	
2 Details Verfahren 1	
3 Checkliste	

# Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 1 Ausgangslage

Die Stadt Luzern ist am Pilatusplatz Eigentümerin von 13 Grundstücken (218, 219, 220, 221, 222, 229, 230, 231, 232, 235, 237, 238 und 3053). Durch eine Umparzellierung sollen 12 der 13 Grundstücke zusammengelegt werden (alle ausser 235), um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen. Auf den Grundstücken 232 und 235 befinden sich Schutzbauten; eine Translozierung des Fachwerkhauses Mühlebachweg 8 vom Grundstück 232 auf das Grundstück 235 wird seitens der Denkmalpflege als möglich erachtet. Beim Pilatusplatz handelt es sich um ein kleines Grundstück mit komplexem Zuschnitt, die Bebaubarkeit dieser Grundstücke wird durch die Möglichkeit der Translozierung des Fachwerkhauses ein Stück weit erleichtert.



Das BZR sieht am Pilatusplatz ein städtisches Haus mit gemischter Nutzung, publikumsintensivem Erdgeschoss und einer Höhe von 35 m zur Realisierung vor. Das bedeutet eine publikumsintensive Erdgeschossnutzung, mindestens ein Geschoss Dienstleistungen und mindestens drei Wohngeschosse. Durch diese Nutzungen soll in erster Linie zusätzliches Steuersubstrat generiert werden.

### Generelle Ziele der Arealentwicklung

Die Ziele der Arealentwicklung beziehen sich auf drei wesentliche Punkte: qualitatives Wachstum, quantitatives Wachstum und Handlungsspielraum.

Ziele des qualitativen Wachstums sind der Erhalt bzw. die Verbesserung der Marke Stadt Luzern, des Weiteren die Schaffung einer attraktiven Wohnstadt mit gemeinnützigem Wohnraum. Ebenso wird das Bereitstellen von attraktiven Quartieren und öffentlichen Räumen angestrebt. Zu berücksichtigen ist auf jeden Fall die demografische Entwicklung; in Bezug auf diese muss Raum für spezifische Nutzungen (Wohnen [Alter], Kulturräume, Startups, Ateliers, Gewerberäume) bereitgestellt werden. Um der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen, werden

je nach spezifischer Situation die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft bzw. der erhöhte Gebäudestandard angestrebt.

Ziele des quantitativen Wachstums sind u. a. das schnelle Bereitstellen von mehr Arbeitsplätzen und Wohnraum bzw. in 25 Jahren in der Stadt Luzern 16 % gemeinnützigen Wohnraum zur Verfügung zu haben. Qualitative Verdichtung in den Siedlungszentren sowie der Schutz des Landschaftsraums haben hohe Priorität. Angestrebt werden ebenso Baurechtszinsenerträge.

Zudem soll Handlungsspielraum für städtische, kantonale und nationale Infrastruktur geschaffen werden.

Die eingeleiteten Arealentwicklungen sollen die Ertragskraft der Stadt Luzern nachhaltig stärken und zu steuerlichen Mehreinnahmen führen. Das grosse Potenzial der Stadt Luzern soll aktiv genutzt werden.

### **Die Bedeutung des Pilatusplatzes für die Stadt Luzern**

Wie bereits erwähnt, hat der Pilatusplatz eine lange Planungsgeschichte hinter sich. Die heutige städtebauliche Situation als öffentlicher Raum ist unbefriedigend, da das verfügbare Potenzial des Platzes mit der heutigen Funktion nicht ausgeschöpft werden kann. Mit einer Bebauung der Eckparzelle bietet sich die Chance, dem Platz ein Gesicht zu geben und ein städtebauliches Zeichen zu setzen.

Des Weiteren werden wirtschaftliches Wachstum und die Ansiedlung von Unternehmen angestrebt. Die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten dürfen nicht vernachlässigt werden, darum will die Stadt die notwendigen Flächen für Dienstleistungen und Arbeit zur Verfügung stellen. Eine Studie zeigt auf, dass bis 2025 rund 100'000 m<sup>2</sup> für Arbeiten bzw. Dienstleistungen nötig sein werden. Entsprechend sind vor allem in den Entwicklungsarealen wie Rössli-matt, Steghof und Pilatusplatz genügend Flächen bereitzustellen. Die Stadt Luzern hat die Aufgabe, sicherzustellen, dass an für Arbeit/Dienstleistungen prädestinierten Lagen wie am Pilatusplatz nicht nur der minimal vorgeschriebene Anteil an Geschäftsflächen realisiert wird. So kann am Pilatusplatz ein wirtschaftsstarkes Unternehmen prominent platziert werden und die Stadt prägen.

Um diese Ziele zu erreichen, sollte ein geeignetes Entwicklungsverfahren für das Areal Pilatusplatz evaluiert und durchgeführt werden. Der Stadtrat hat die Baudirektion mit der Evaluation, Vorbereitung und Durchführung dieser Arealentwicklung beauftragt.

## **2 Bisherige Entwicklung**

1950 wurde der Bebauungsplan Pilatusplatz vom Regierungsrat genehmigt. An der Stelle des heutigen Hochhausstandortes wurde damals bereits eine Gebäudehöhe von 30 m festgelegt. Neun Jahre später entwickelte Architekt Armin Meili das Vorprojekt Hochhaus Pilatusplatz im Auftrag der Brauerei Eichhof. Der Vorschlag wich vom Bebauungsplan ab, sollte jedoch geprüft werden. 1966 zog die Brauerei einen Abbruch des Restaurants Schmiede in Betracht. Im

Jahr 2000 wurde das Neubauprojekt der Brauerei Eichhof „Hotel Pilatus“ der Stadtbaukommission präsentiert. Ein Jahr darauf wurde die Motion 142, Cony Grünenfelder und Peter Muheim namens der GB-Fraktion, vom 6. September 2001: „Stadtreparatur am Pilatusplatz vorantreiben“, eingereicht. Die Antwort auf die Motion war der Entscheid über ein zweistufiges Vorgehen: In erster Linie sollte ein Verfahren mit Testplanung und Verkehrsplanung durchgeführt werden, als zweiter Schritt war ein Projektwettbewerb vorgesehen; dieser wurde nie durchgeführt. 2009 wurde über das Potenzial des Pilatusplatzes und über das Gutachten des Restaurants Schmiede berichtet. 2010 erfolgte der Rückbau des Restaurants Schmiede. 2013–2014 wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt; diese sollte das verträgliche Dichtemass aus städtebaulicher Sicht an diesem Ort ermitteln sowie die Möglichkeiten und Hindernisse aufzeigen.

### **3 Mögliche Verfahren zur Entwicklung des Areals**

Im Vorfeld wurden mit der Immobilienberatungsfirma Wüest und Partner Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Luzern abgeklärt. Neben allgemeinen Aussagen zur Stadt und zum Kanton gab die Firma Wüest und Partner folgende Empfehlung zum Areal Pilatusplatz ab:

Nach Einschätzung von Wüest und Partner ist der Pilatusplatz eine gute Lage, jedoch keine Toplage wie das Areal Rösslimatt, da das Areal Pilatusplatz nicht in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof liegt. Der Pilatusplatz eignet sich zur Zentrumsentwicklung für die Mischnutzung Arbeiten/Wohnen. Das Areal weist eine gute Visibilität auf. Durch dessen Entwicklung wird die Mikrolage aufgewertet.

Es wird ein „städtisches Haus“ mit öffentlicher Nutzung im Erdgeschoss, Dienstleistungen in den mittleren Geschossen und Wohnen in den oberen Geschossen empfohlen.

#### **Eignung für Arbeiten:**

Büro: Back-Office und persönliche Dienstleistungen, keine Schalterbetriebe  
Verkauf: Convenience-Shop und Fachmarkt  
Gewerbe: Bildung (Krippen) und Handel sowie Freizeit/Unterhaltung, Café, Bar/Schnellimbiss oder Restaurant

#### **Eignung für Wohnen:**

- Sehr gute Eignung für hochwertiges Segment
- Etwas weniger für luxuriöses und durchschnittliches Segment
- Für soziales Segment eher ungeeignet
- Sehr gute Eignung für Mietwohnungen
- Gute Eignung für Eigentumswohnungen

Aus Investorensicht ist das Preisniveau für Dienstleistungsflächen noch zu tief, aus diesem Grund ist das Bereitstellen von Wohnflächen noch deutlich attraktiver. Die einzige Ausnahme bilden Dienstleistungsflächen an Toplagen, wie beispielsweise das Areal Rösslimatt, welches in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof liegt.

Es wurden vier Verfahren vergleichend beurteilt, die Vor- und Nachteile aufgezeigt und der Einfluss der Stadt auf das Projekt und den Planungs- und Bauprozess erläutert.

### **3.1 Die vier Verfahren mit Chancen und Risiken**

1. Projektwettbewerb – Abgabe bei Baureife
2. Projektwettbewerb – Abgabe nach Wettbewerb / bei Gestaltungsplan
3. Investorenwettbewerb – Abgabe nach Wettbewerb mit Projektverpflichtung
4. Nutzerausschreibung – Abgabe nach Ausschreibung, Projektentwicklung bei Träger

#### **3.1.1 Verfahren 1: Projektwettbewerb mit Abgabe bei Baureife**

Das Verfahren 1 wird der prominenten Lage im Stadtraum und der öffentlichen Bedeutung eines Hochhauses gerecht. Der offene Projektwettbewerb erlaubt eine breit abgestützte fachliche Auseinandersetzung und Lösungsvielfalt. Es wird eine mediale Plattform geschaffen, welche der Vermarktung des Projekts dient. Die Akzeptanz des Projekts in der Bevölkerung kann erhöht werden. Die Stadt ist ein verlässlicher Partner für die Wirtschaft und gewährt durch dieses Verfahren Planungssicherheit für Investoren. Die Abgabe des Projekts erfolgt nach der Baubewilligung und somit nachfragegerecht 2 Jahre vor Bezug, somit sichert sich die Stadt den Einfluss auf den Endnutzer. Ein bewilligtes Projekt bietet Planungssicherheit und wirkt wertsteigernd auf die Liegenschaft. Gleichzeitig kann die Stadt durch die Auswahl des Nutzers eine zeitnahe Realisierung des Projekts besser steuern.

#### **Chancen**

- Umsetzung des Hochhausleitbildes
- Der Nutzer wird rund 2 Jahre vor der Fertigstellung evaluiert, ein baureifes Projekt liegt dannzumal vor.
- Der Einfluss der Stadt ist hoch, da sie das Projekt vom Wettbewerb bis zur Baureife begleitet.
- Ein offener Projektwettbewerb wird dem Ort und der Bauaufgabe Hochhaus gerecht.
- Die Stadt zeigt mit dem offenen Projektwettbewerb ihre Vorbildrolle bei Verfahrensfragen und Qualitätssicherung.
- Der Wettbewerb ist eine wirkungsvolle Vermarktungsstrategie.
- Die Stadt erzielt einen höheren Erlös, da ein bewilligtes Projekt vorliegt.

## **Risiken**

- Verfahren Projektwettbewerb mit Abgabe bei Baureife ist spezifisch und unüblich
- Der offene Projektwettbewerb mit Abgabe bei Baureife dauert länger als der Investorenwettbewerb.
- Das Planungsrisiko liegt bis zur Abgabe an eine Trägerschaft bei der Stadt.
- Der Investorenkreis wird durch die Projektbestimmung kleiner.
- Die Stadt trägt die Planungskosten des Gestaltungsplans und des Bauprojekts.

### **3.1.2 Verfahren 2: Projektwettbewerb mit Abgabe nach Wettbewerb / bei Gestaltungsplan**

Das Verfahren 2 ist eine Untervariante von Verfahren 1. Der Zeitpunkt der Abgabe ist früher, direkt nach Abschluss des offenen Projektwettbewerbs (Verfahren 2.1, siehe Anhang 1) oder spätestens bei der Bewilligung des Gestaltungsplans (Verfahren 2.2, siehe Anhang 1). Die Planungskosten für die Stadt sind geringer, da nicht bis zur Baubewilligung geplant wird. Die Planungskosten und das Planungsrisiko werden dadurch weniger lang durch die Stadt getragen.

### **3.1.3 Verfahren 3: Investorenwettbewerb**

Der Investorenwettbewerb verlangt einen früheren Entscheid über die Abgabe und den Landwert. Zeitlich ist das Verfahren 3 kürzer als das Verfahren 1. Der Einfluss in diesem Verfahren auf die zeitliche Realisierung des Projekts und den Endnutzer (Steuersubstrat) ist durch die Stadt nicht gewährleistet. Das Risiko der Projektentwicklung liegt bei einem Investorenwettbewerb beim Investor. Der Investor wird erfahrungsgemäss mehr Wohnnutzung als Büronutzung realisieren, da der Markt Wohnnutzung stärker nachfragt und diese weniger Risiko beinhaltet. Das Ziel der Stadt, am Pilatusplatz wirtschaftsstarke Unternehmen anzusiedeln, kann nicht gesteuert werden. Die Stadt wird Einsitz nehmen in der Jury und das Projekt qualitativ steuern (über Gestaltungsplan und Baubewilligung).

## **Chancen**

- Zeitlich kürzeres Verfahren
- Frühe Teambindung von Architekt und Investor
- Das Risiko der Projektentwicklung liegt bei Investor/Nutzer.
- Der Gestaltungsplan liegt beim Privaten.
- Entscheid über die Abgabe erfolgt früh, somit eine Chance für Investoren.

## **Risiken**

- Entscheid des Stadtrates zu Verkauf oder Abgabe im Baurecht muss früh erfolgen.
- Das Nutzerprofil ist nicht steuerbar.
- Kein Einfluss auf Steuersubstrat
- Die zeitliche Realisierung ist nicht steuerbar.
- Andere Nutzergruppen als klassische Bauinvestoren werden ausgeschlossen.
- Ansprüche der Stadt an Nutzer sind früh festzulegen.
- Die Tendenz ist, mehr Wohnnutzung anstatt Büronutzung zu realisieren.
- Früher Entscheid über Landwert

### **3.1.4 Verfahren 4: Investoren-/Nutzerausschreibung mit direkter Abgabe nach Ausschreibung**

Die Abgabe an einen Investor/Nutzer verlangt einen früheren Entscheid über die Abgabe und den Landwert. Zeitlich ist die Stadt im Verfahren 4 am kürzesten involviert. Die Führungsrolle der Stadt ist zeitlich wesentlich kürzer. Der Einfluss in diesem Verfahren auf die zeitliche Realisierung des Projekts und den Endnutzer durch die Stadt ist nicht gewährleistet. Eine Abgabe ohne Projekt hat eine hohe Marktfähigkeit durch geringe Vorgaben. Das Risiko der Projektentwicklung liegt beim Investor. Der Investor wird erfahrungsgemäss mehr Wohnnutzung als Büronutzung realisieren, da der Markt Wohnnutzung stärker nachfragt und diese weniger Risiko beinhaltet. Das Ziel der Stadt, am Pilatusplatz wirtschaftsstarke Unternehmen anzusiedeln, kann nicht gesteuert werden. Die Realisierung des maximalen Anteils an Büronutzung gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) muss vorgegeben werden. Der Investor muss für das erste Hochhaus der neuen BZO ein qualitätssicherndes Verfahren durchführen mit Einsitz der Stadt in der Jury. Die zeitliche Realisierung des Projekts liegt beim Entwickler, der mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht der Endnutzer ist.

#### **Chancen**

- Zeitlich kürzestes Verfahren
- Geringe Vorgaben für den Investor
- Das Risiko der Projektentwicklung liegt bei Investor.
- Entscheid über die Abgabe erfolgt früh, somit eine Chance für Investoren.

#### **Risiken**

- Entscheid des Stadtrats über die Abgabe muss früh erfolgen.
- Das Nutzerprofil ist nicht steuerbar.
- Kein Einfluss auf Steuersubstrat
- Die zeitliche Realisierung ist nicht steuerbar.
- Andere Nutzergruppen als klassische Bauinvestoren werden ausgeschlossen.
- Ansprüche der Stadt an Nutzer sind früh festzulegen.
- Die Tendenz ist, mehr Wohnnutzung anstatt Büronutzung zu realisieren.
- Früher Entscheid über Landwert

Die vier Verfahren unterscheiden sich namentlich durch den Zeitpunkt der Abgabe an einen privaten Investor oder Nutzer. Im Folgenden wird unter Nutzer ein oder mehrere Unternehmen verstanden, die sich am Pilatusplatz ansiedeln möchten, während unter Investor der Immobilienentwickler verstanden wird, der die Liegenschaft erstellt und allenfalls betreibt. Das Ziel ist es, einen guten Nutzer anzusiedeln, statt einen Immobilienentwickler zu suchen, der den Standort nach den von Wüest und Partner dargelegten Kriterien (hoher Wohnanteil, kleine Dienstleistungsflächen) entwickelt. Um einen geeigneten Nutzer gezielt suchen zu können, schlägt der Stadtrat das Verfahren 1 vor.

Gespräche und Erfahrungen aus der Immobilienbranche haben deutlich gemacht, dass ein Nutzer sich erst dann bindet, wenn der Bezug der Liegenschaft innert 18–24 Monaten stattfindet. Ein offener Projektwettbewerb wird als geeignetes Mittel angesehen, um eine möglichst breite Palette an Lösungsmöglichkeiten zu erhalten, die planenden Berufsgruppen mit

ins Boot zu holen und gleichzeitig die Vermarktung des Areals pressewirksam zu lancieren. Finanziert die Stadt die Entwicklung des Areals bis zu einem bewilligten Bauprojekt, geht die Stadt davon aus, das Projekt mit Gewinn an einen Investor abgeben zu können; einen Investor, welcher einen festen, für die Stadt attraktiven Nutzer bringt.

Die Abgabe ist zu verschiedenen Zeiten im Prozess möglich. Sollte die öffentlichkeitswirksame Ausschreibung des Projektwettbewerbs auf ein gutes Echo aufseiten interessierter Nutzer stossen, wird die Stadt von der Option Gebrauch machen, das Areal zu einem früheren Zeitpunkt an eine Trägerschaft abzugeben (Verfahren 2).

Im Verfahren 1, Projektwettbewerb, ist geplant, das Projekt bis zur Baubewilligung zu begleiten. Die Stadt kann das Projekt bereits nach dem Wettbewerb oder erst nach dem bewilligten Gestaltungsplan abgeben. Bei früherem Verkauf des Areals soll die Stadt ihren Einfluss auf den inhaltlichen und zeitlichen Projektverlauf vertraglich sicherstellen. Dabei ist es wichtig, dass der potenzielle Investor einen grossen Anteil an Dienstleistungsflächen realisiert, um für die Zukunft zusätzliches Steuersubstrat zu generieren.

Für ein bewilligtes Projekt kann die Stadt einen höheren Preis verlangen, da Vorleistungen erbracht wurden und das Einspracherisiko Dritter bereits ausgeräumt ist. Dies bedeutet Planungssicherheit. Die Stadt begleitet bis zur Baureife, ohne selbst zu bauen. Die Bauzeit von zirka 2 Jahren ist eine marktfähige Zeitdauer. Das Projekt kann mit Vorteil abgegeben werden, und die Endnutzer sind bekannt. Mit dem Projektwettbewerb wird ein medienwirksames Bild des Projekts erzeugt, welches bei der frühen Abgabe an einen Investor/Nutzer, Verfahren 3 und 4, fehlt.

Durch eine frühe Abgabe des Areals wird mit hoher Wahrscheinlichkeit nur ein Investor als Trägerschaft und noch kein Nutzer gefunden.

Eine Beschleunigung der Verfahrensschritte ist möglich bei den Verfahren 1 und 2, wenn das Gestaltungsplan- und das Baubewilligungsverfahren zeitlich parallel durchgeführt werden. Es fallen Planungskosten für die Erstellung des Baugesuches an, und der Gestaltungsplan ist wegen möglicher Einsprachen noch nicht bewilligt. Dies stellt ein finanzielles Risiko dar.

Die Stadtbaukommission hat sich im November 2013 und im Februar 2014 zur Machbarkeitsstudie geäussert. Eine Gesamtnutzfläche von 7'000 m<sup>2</sup> verteilt auf 10 Geschosse wird als sinnvoll beurteilt. Die Gebäudehöhe von 35 m darf aus städtebaulicher Sicht ausgeschöpft werden. Die Stadtbaukommission begrüsst das gewählte Vorgehen Verfahren 1 mit offenem Projektwettbewerb und nachfolgender Abgabe an eine Trägerschaft.

Das Vorgehen gemäss Verfahren 1 wird der prominenten Lage im Stadtraum und dem Bauvorhaben eines Hochhauses gerecht. Die Fachverbände werden mit ins Boot geholt, und eine öffentliche Plattform wird geschaffen, was die Vermarktung des Projekts und die politische Akzeptanz des Projekts stärkt. Die späte Abgabe des Projekts gibt der Stadt Einfluss auf die zeitliche Realisierung und auf die Art der Nutzung. Zudem kann das Projekt gewinnbringend verkauft werden.

## 4 Veräusserung

Aufgrund nachfolgender Argumentation hat sich der Stadtrat für einen Verkauf des Pilatusplatzes entschieden. Die Checkliste zur Abgabe des Areals als Kriterienraster ist diesem Bericht und Antrag beigelegt (siehe Anhang 3). Die Analyse der Checkliste zeigt auf, dass die Kriterien sowohl für einen Verkauf als auch für die Abgabe im Baurecht sprechen. Beide Veräusserungen erreichen 9 Punkte. Dabei spielt die Gewichtung der einzelnen Kriterien eine massgebende Rolle.

### 4.1 Argumente für die Abgabe im Baurecht

Den Verkaufsargumenten stehen jene für eine Abgabe im Baurecht gegenüber. Wird das Grundstück im Baurecht abgegeben, steht es strategisch auch für die nachfolgenden Generationen und ihre Bedürfnisse zur Verfügung. Die Stadt Luzern sichert sich durch die Abgabe im Baurecht auch für die Zukunft Grundstücke, um aktiv die Stadtentwicklung steuern zu können. Die Stadt sichert sich einen jährlichen Ertrag über die gesamte Baurechtsdauer und die Wertsteigerung des Grundstücks.

### 4.2 Argumente für einen Verkauf

Die kleine Grundstücksgrösse von 1'612 m<sup>2</sup> bietet kein strategisch wertvolles Entwicklungspotenzial, da sich unmittelbar angrenzend nur ein städtisches Grundstück im Hof des Blockrandes befindet, welches durch schützenswerte Fachwerkhäuser bereits bebaut ist. Das Areal weist durch die Lage in der Ortsbildschutzzone B und in direkter Nachbarschaft von schützenswerten Bauten komplexe städtebauliche und baurechtliche Rahmenbedingungen auf. Am Pilatusplatz soll das erste Hochhaus gemäss neuem BZR entstehen. Die Rahmenbedingungen für die Arealentwicklung am Pilatusplatz weisen einen hohen Komplexitätsgrad auf. Die Abgabe im Baurecht erhöht zusätzlich den Komplexitätsgrad der Aufgabenstellung. Fachexperten sehen deshalb den Verkauf als geeignetes Vorgehen.



Ein Verkauf des Areals an innerstädtischer Lage ist im Vergleich zur Abgabe im Baurecht attraktiver für die Ansiedlung von ortsansässigen Klein- und Mittelunternehmen sowie von

neuen Unternehmen. Der Verkauf lässt die Wahl zu, ob die entstehenden Nutzflächen für Arbeiten und Wohnen zur Miete oder als Eigentum abgegeben werden.

Ein später Verkauf gibt der Stadt die Möglichkeit, einen höheren Einfluss auf die zukünftigen Endnutzer zu nehmen. Die Stadt Luzern ist von der Abschaffung der Liegenschaftssteuer überdurchschnittlich betroffen und soll sinnvolle Möglichkeiten finden, diesen Mindereinnahmen entgegenzuwirken. Die Ansiedlung von guten Steuerzahlern ist für die Stadt Luzern wichtig und wird durch einen Verkauf des Areals (Wohnungen und Dienstleistungsflächen) begünstigt. Ein Verkauf des Areals trägt auch zur Schuldenreduktion der Stadt bei. Der Verkauf ist laut den Varianten Verfahren 2.1 und Verfahren 2.2 auch früher denkbar, falls geeignete steuerkräftige Nutzer gefunden werden. Bei der früheren Abgabe entfallen für die Stadt die Planungskosten bis und mit Baureife.

### **Einschätzung eines externen Immobilienexperten**

Die Überlegungen des Stadtrates wurden einem externen Immobilienexperten zur Einschätzung vorgelegt. Der Experte, anwesend an der Stadtratssitzung vom 7. Mai 2014, empfiehlt den Verkauf der Grundstücke am Pilatusplatz, da es sich beim Pilatusplatz um kleine Parzellen mit eher komplexem Zuschnitt handelt und die Nachbarliegenschaften, die sich im Eigentum der Stadt befinden, für eine gesamthafte Entwicklung nicht von Bedeutung sind. Des Weiteren weist der Experte darauf hin, dass ein Verkauf die Verwirklichung der strategischen Ziele nicht negativ beeinflusst und dass durch einen Verkauf des Areals Pilatusplatz der Komplexitätsgrad für einen potenziellen Investor nicht unnötig in die Höhe getrieben werde.

Bezüglich der Verfahren wird angemerkt, dass grundsätzlich alle Verfahren 1–4 denkbar sind.

Das Verfahren 1 ist ein innovativer Weg, dieser wurde in der Stadt Basel bereits beschritten und hat gezeigt, dass ein bewilligtes Projekt gewinnbringend verkauft werden kann. Gemessen an den strategischen Zielsetzungen wird das Verfahren 1 – das Vorgehen eines durch die Stadt initiierten Planungsprozesses und späteren Verkaufs – auch seitens des externen Experten als richtig erachtet. Der Erlös sollte gut sein, da die Risiken abgearbeitet sind. Die Chancen, die aus dem Verfahren 1 resultieren, sind aus Sicht des externen Experten weitaus höher zu gewichten als die Risiken.

Die Verfahren 2.1 und 2.2 sind seitens des externen Experten unvollständige Lösungswege. Das Verfahren 3 ist eine gute Lösung, allerdings gestaltet sich die Gegenüberstellung von Preis und Qualität oft schwierig, da z. B. das beste Projekt den schlechtesten Preis bietet. Das Verfahren 4 bindet wenig interne Ressourcen. Die Wahl des Investors ist entscheidend und setzt ein kulturelles Verständnis für den Ort voraus. Es soll ein Endinvestor gesucht werden. Bei der Abgabe soll der Verkauf und die Abgabe im Baurecht offeriert werden.

## 4.3 Kosten

2013 wurden drei renommierte Firmen mit Referenzen in Verfahrensbegleitung zur Offertstellung angefragt: das Team Wiprächtiger/Brunnschweiler aus Luzern und Zug, die Firma Metron aus Brugg und die Firma Ernst Basler und Partner aus Zürich. Alle drei Firmen haben ihre Offerten per Ende November 2013 eingereicht und ein modulhaftes Vorgehen mit Kostendach offeriert.

Die Kosten von Fr. 218'000.– für das Verfahren 1 sind in der detaillierten Darstellung der Kosten in Anhang 2 unter den Punkten 5, 6 und 7 eingerechnet und werden im Kreditantrag in der Höhe von Fr. 645'000.– berücksichtigt.

Die Offerten mit Kostendach für die Verfahrensbegleitung durch ein spezialisiertes Büro belaufen sich auf:

Offerten Verfahren 1: Fr. 170'000.– bis Fr. 220'000.–  
Offener Projektwettbewerb mit nachfolgender Abgabe bei Baureife

Offerten Verfahren 2: Fr. 170'000.– bis Fr. 210'000.–  
Analog Verfahren 1, Abgabe früher nach Wettbewerb oder bei Gestaltungsplan

Offerten Verfahren 3: Fr. 100'000.– bis Fr. 180'000.–  
Investorenwettbewerb

Offerten Verfahren 4: Fr. 25'000.– bis Fr. 65'000.–  
Nutzerausschreibung – Abgabe mit Ausschreibung; Projektentwicklung bei Trägerschaft

### Fazit

Der Stadtrat empfiehlt das Verfahren 1. Das Verfahren 1 wird der prominenten Lage im Stadt- raum und der öffentlichen Bedeutung eines Hochhauses gerecht. Die Stadt ist ein verlässlicher Partner für die Wirtschaft und gewährt durch dieses Verfahren Planungssicherheit für Inves- toren. Das Vorgehen sichert der Stadt den Einfluss auf die Endnutzer. Im Gegenzug über- nimmt sie das zeitliche Risiko des Planungsprozesses.

Verfahren 1: „Offener Projektwettbewerb mit nachfolgender Ausschreibung an Investor/Nut- zer“ mit der Option einer früheren Abgabe gemäss Verfahren 2.1 und 2.2.

Eine Darstellung der Verfahren (Informationen zu den Kosten und der Zeitschiene) sowie eine detaillierte Darstellung des Verfahren 1 befinden sich im Anhang 1 und 2.

## 5 Übersicht Finanzen und Folgekosten

In den letzten Monaten wurden diverse Abklärungen und Vorbereitungen zur raschen Entwicklung des städtischen Schlüsselareals am Pilatusplatz vorgenommen. Es wurde geklärt, mit welchem Verfahren eine qualitativ und wirtschaftlich gute Bebauung dieses zentralen und städtebaulich prägnanten Standorts sichergestellt werden kann. Dabei kam man zum Schluss, dass dies durch einen einstufigen Architekturprojektwettbewerb mit anschliessender Investoren-/Nutzerausschreibung erfolgen soll. Zu diesem Zweck wird ein öffentlicher Projektwettbewerb gemäss SIA 142 ausgeschrieben. Die dazu anfallenden Kosten (inkl. MWSt) setzen sich wie folgt zusammen:

### 5.1 Kreditantrag Arealentwicklung Pilatusplatz

Die für das Verfahren 1 anfallenden Kosten (inkl. MWSt) setzen sich wie folgt zusammen:

Diverse Spezialgutachten (Lärm, Geologie usw.)	Fr. 20'000.–
Bereinigung und Anpassung diverser Dienstbarkeiten	Fr. 10'000.–
Parzellierungen, Flächenmutationen	Fr. 6'000.–
Infoveranstaltungen (Anwohner, Quartiervereine usw.)	Fr. 1'000.–
Projekt- und Verfahrensvorbereitungen	Fr. 52'000.–
Durchführung Projektwettbewerb	Fr. 111'000.–
Investoren-/Nutzerausschreibung	Fr. 55'000.–
Preissumme Wettbewerb	Fr. 230'000.–
Juryentschädigung	Fr. 25'000.–
Modelle (1:500 und 1:1000)	Fr. 10'000.–
Raum- und Mobiliarmiete für Jurierung	Fr. 40'000.–
Kopierkosten	Fr. 12'000.–
Projektleitung strategische Planung, Immobilien	Fr. 35'000.–
Nachbearbeitung (Berichte, Dokumente usw.)	Fr. 20'000.–
Transportkosten (Modelle und Pläne)	Fr. 5'000.–
Bereitstellung Wettbewerbsunterlagen für Teilnehmer	Fr. 8'000.–
Modellfotos	Fr. 2'000.–
Verpflegung anlässlich Jurierung	Fr. 3'000.–
<b>Total Kredit</b>	<b><u>Fr. 645'000.–</u></b>

## 6 Weiteres Vorgehen

Sobald das Verfahren bestimmt ist, kann der detaillierte Zeitplan festgelegt werden.

Anbei die Eckdaten bei Verfahren 1:

Politischer Prozess	2014
Projektwettbewerb	2015
Gestaltungsplanverfahren	2016
Baugesuch	2017
Bewilligung ohne Einsprachen	2018
Verkauf bewilligtes Projekt	2019
Fertigstellung (Bauzeit 2–3 Jahre)	2020/2021

## 7 Kreditrechtliche Zuständigkeit und zu belastendes Konto

Der Kredit von Fr. 645'000.– für die Entwicklung des Pilatusplatzes (Verfahren 1) sowie der nachfolgende Projektierungskredit in noch unbekannter Höhe ist gestützt auf Art. 69 lit. a Ziff. 4 GO vom Grossen Stadtrat zu bewilligen.

Die mit dem beantragten Kredit zu tätigen Aufwendungen sind dem Konto 1023.55 gutzuschreiben und zu gegebener Zeit in der Bilanz auf den entsprechenden Grundstücken zu aktivieren.

## 8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, für die Durchführung eines offenen Projektwettbewerbs für die Arealentwicklung Pilatusplatz (Verfahren 1: Verkauf der Grundstücke bei Bau- reife mit der Option eines früheren Verkaufs nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses) einen Projektierungskredit von Fr. 645'000.– zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 9. Juli 2014



Stefan Roth  
Stadtpräsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber



## **Der Grosse Stadtrat von Luzern,**

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 16 vom 9. Juli 2014 betreffend

### **Arealentwicklung Pilatusplatz,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 69 lit. a Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

#### **beschliesst:**

Für die Durchführung eines offenen Projektwettbewerbs für die Arealentwicklung Pilatusplatz (Verfahren 1: Verkauf der Grundstücke bei Baureife mit der Option eines früheren Verkaufs nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses) wird ein Projektierungskredit von Fr. 645'000.– bewilligt.

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

**Der Grosse Stadtrat von Luzern,**

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 16 vom 9. Juli 2014 betreffend

**Arealentwicklung Pilatusplatz,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 69 lit. a Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

**beschliesst:**

Für die Durchführung eines Investorenwettbewerbs für die Arealentwicklung Pilatusplatz (Verfahren 3: Investorenwettbewerb – Abgabe im Baurecht nach Wettbewerb mit Projektverpflichtung) wird ein Projektierungskredit von Fr. 595'000.– bewilligt.

Luzern, 16. Februar 2017

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Katharina Hubacher  
Ratspräsidentin



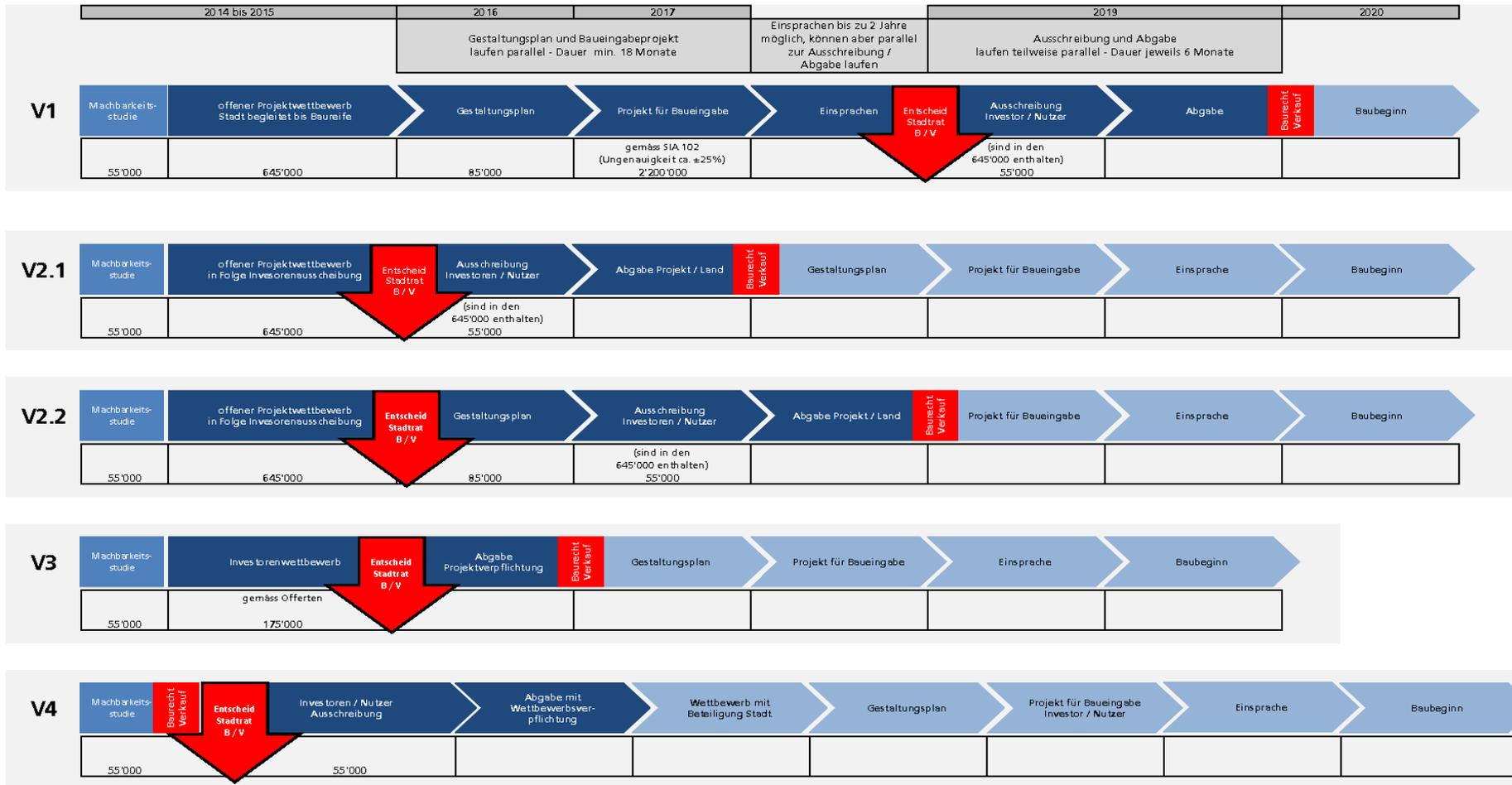
Toni Göpfert  
Stadtschreiber



# Anhang 1

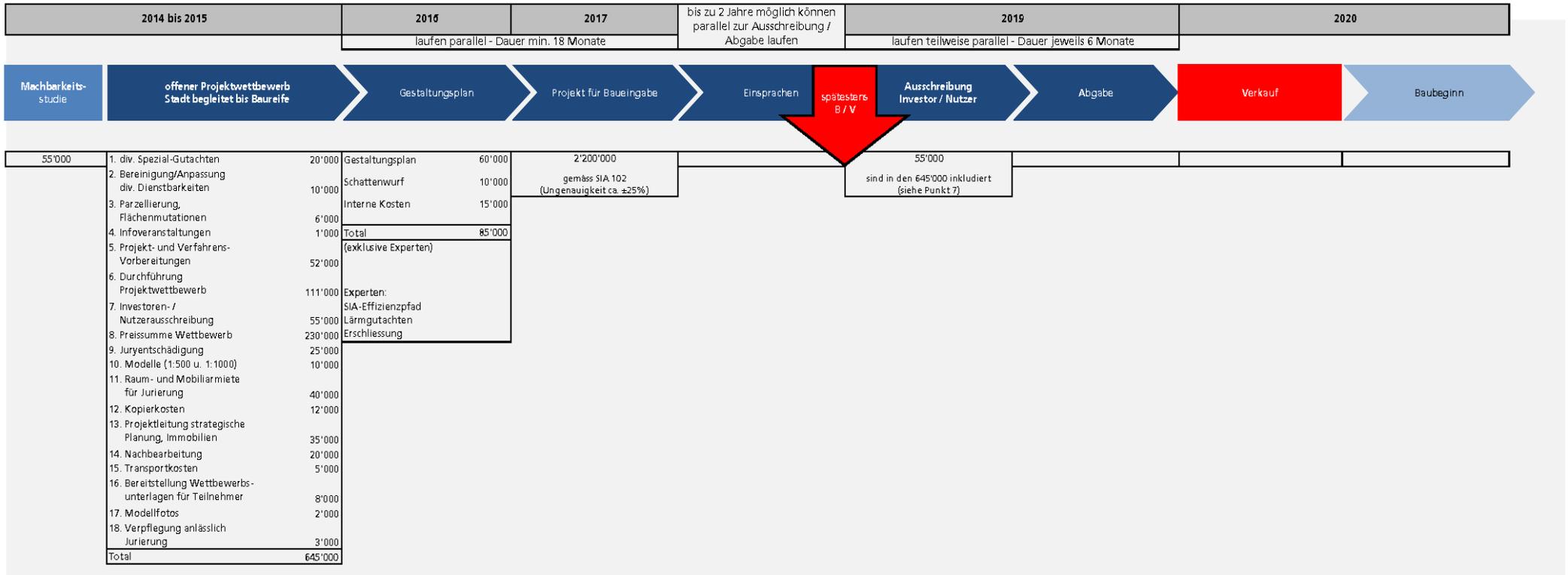
## Darstellung der Verfahren

### Verfahrensübersicht + phasenbezogene Kosten



## Anhang 2

### Details Verfahren 1



# Anhang 3: Checkliste

CHECKLISTE		<input checked="" type="checkbox"/> VERKAUF		<input type="checkbox"/> BAURECHT			
Objekt Pilatusplatz			Ort Ecke Obergrund-/Pilatusstrasse				
Kriterien für eine Abgabe der Immobilie	Erfüllungsgrad					Kommentar	Erläuterung
	Gewicht	nicht kaum	mittel	gut	sehr gut		
<b>Siedlungspolitische Ziele</b>							
▪ Reserve für öffentliche Interessen			x			langfristig für nächste Generationen ja -> zentrale Lage	
▪ Strategische Lage				x		Zentrumslage / prominenter Ort / gut erschlossen / gute ÖV Anbindung	
▪ Schwerpunktbildung im Quartier					x	Hochhaus, städtebaulich prägnant mit publikumsintensiver Erdgeschoss-Nutzung	
▪ Schaffung von Freiflächen		x				Aussenraumgestaltung verbessern zusammen mit Schutzobjekten im Hof	
▪ Erfüllung Zonenzweck/Verdichtung					x	Gestaltungsplan, Wettbewerb, erstes Hochhaus der neuen BZO, innere Verdichtung	
▪ Nachhaltige Entwicklung					x	gemischte Nutzung, innere Verdichtung	
<b>Volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele</b>							
▪ Quartieraufwertung					x	Platzgestaltung, Schliessen der Bebauungslücke, Akzent mit Hochhaus	
▪ Wohnaufwertung			x			mind. 3 von 10 Geschossen sind für Wohnen, eher gehobenes Segment	
▪ Wertschöpfung					x	neue Firmen und Bewohner generieren zusätzliches Steuersubstrat	
▪ Ansiedlung von Betrieben					x	an prominenter Lage Büroflächen auf 6 Geschossen, neue Unternehmen ansiedeln	
▪ Kreativwirtschaft		x				nicht geeignet	
<b>Sozialpolitische Ziele</b>							
▪ Vielfältiges Wohnungsangebot			x			eher nicht	
▪ Preisgünstiger Wohnraum		x				gehobenes Segment in oberen Stockwerken	
▪ Vielfältiger Wohnmix			x			alt, jung, urban, zahlungskräftig	
▪ Wohnraum für Betagte, Menschen in Ausbildung usw.		x				andere Zielgruppe, Mietpreisstruktur hoch	
▪ Förderung der Wohnbautätigkeit			x			geringe Wohnbauförderung	
<b>Finanzpolitische Ziele</b>							
▪ Nachhaltige Ertragssicherung					x	Nachhaltige Ertragssicherung durch Abgabe im Baurecht	
▪ Hohe Werthaltigkeit					x	heute brachliegende Parzelle, Neubau wird realisiert	
▪ Grosses Entwicklungspotenzial					x	ist heute eine Brache, hohes Entwicklungspotential / Hochhaus / Verdichtung	
▪ Geringe Unterhaltskosten					x	Unterhalt entfällt in Zukunft	
▪ Geringe Bewirtschaftungskosten					x	Unterhalt entfällt in Zukunft	
<b>Baukulturelle Ziele</b>							
▪ Gute städtebauliche Qualität					x	durch Projektwettbewerb und Gestaltungsplan gesichert	
▪ Gute architektonische Qualität					x	durch Projektwettbewerb und Gestaltungsplan gesichert	
▪ Gute bautechnische Qualität					x	erhöhte Anforderungen durch Gestaltungsplan	
▪ Gute haustechnische Qualität					x	erhöhte energetische Anforderungen durch Gestaltungsplan	
<b>Mittelwert Kriterienereifüllung total 25</b>		25	3	3	5	11	Analyse spricht für eine Abgabe der Grundstücke

Kriterien für einen Verkauf	Gewicht	Erfüllungsgrad		Kommentar
		Ja	Nein	
Grundstück befindet sich in Aussengemeinde	1		1x	Grundstück wurde aus strategischen Überlegungen für geplante Autobahn gekauft
Grundstück / Teilfläche dient der Grenzberreinigung	1		1x	
Grundstück / Teilfläche gehört zu Landwirtschaftsbetrieb	1		1x	
Kleine, isolierte Flächen ohne strategische Bedeutung	2	2x		ist eine kleine Fläche, mit komplexen Bebauungsvorschriften
Isolierte Liegenschaften ohne strategische Bedeutung	2	2x		komplexe Aufgabenstellung und Parzelle, daher Verkauf sinnvoll, weil Baurecht die Komplexität erhöhen würde
Portfoliobereinigung	1	1x		Grundstückgrösse von 1612 m2
Kauf- und Tauschgeschäft	1		1x	
Geschäft mit städtischen Unternehmen	2	2x		Ansiedeln von ortsansässigen Klein- und Mittelunternehmen, sowie von neu Unternehmen
Geschäft mit nahestehenden Organisationen	1		1x	
Geschäfte mit gemeinnützigen oder öffentlichen Trägerschaften	1		1x	
Gebietsentwicklung mit Gemeinden / Kanton / Dritte	1		1x	
Reduktion von Schulden	2	2x		Sinnvolle Schuldenreduktion
Erfüllung von besonderen öffentlichen Aufgaben	2		2x	
<b>Mittelwert Kriterienereifüllung</b>		9x	9x	Analyse spricht gleichermassen für eine Abgabe im Baurecht, wie für einen Verkauf

Beschrieb				
Parzelle Nr.	218-232 und 3053 / 11 Parzellen	Baujahr	-	Objektbeschreibung:
Lage	Zentrumslage an verkehrsreichem Platz	Volumen GV	-	Hochhausstandort (Verdichtung) an innerstädtischer und prominenter Lage
Bezeichnung	unbebautes Grundstück + Fachwerkhaus	Wert GV	-	mit gutem Anschluss an den öffentlichen Verkehr
	Stadt Luzern, Finanzvermögen	Areallfläche	1612 m2	
Wirtschaftlichkeitsberechnung				
Ertragspotenzial	noch offen	Transaktionsergebnisse entfällt bei Abgabe im Baurecht		
Volumen SIA	noch offen	Buchwert per: 31.12.13		
Nutzfläche SIA	noch offen	Ertragswert		
Mieterträge brutto	noch offen	Realwert		
Mieterträge netto	noch offen	Landwert gem. Angebot		
Kap. Satz	noch offen	DCF-Wert		
Ertragswert	noch offen	Verkehrswert geschätzt		
		Verkehrswert realisiert		
		Baurechtszins		
		noch offen		
Antrag: Der Stadtrat beantragt die Grundstücke zu verkaufen, um die Komplexität des Bauvorhabens nicht zusätzlich zu erhöhen.				
Erläuterungen: Die Stadt leistet einen Beitrag zur inneren Verdichtung und zur Qualitätssicherung des Stadtbildes. Die strategische Lage am Pilatusplatz und die hohe Lagequalität, zentrumsnahe in der Stadt ist einmalig, da es kaum mehr unbebaute Grundstücke in der Innenstadt und der Schutzzone B gibt. Im Hof des angrenzenden Blockrandes befinden sich zwei Fachwerkhäuser im Besitz der Stadt mit öffentlicher Nutzung auf städtischem Grund (Parzelle 235). Das erste Hochhaus wird gemäss der neuen BZO ein städtisches Hochhaus mit Büro- und Wohnanteil, sowie publikumsintensiver Erdgeschossnutzung aufweisen. Durch den Verkauf des Areals werden Wohnungen und Büros zur Miete und im Eigentum ermöglicht. Das Bauvorhaben eines ersten Hochhauses des neuen BZR mit komplexen baulichen und rechtlichen Rahmenbedingungen, soll durch die Abgabe im Baurecht nicht noch zusätzlich komplexer werden. Die Stadt hat durch den späten Verkauf einen höheren Einfluss auf die zukünftigen Nutzer (Steuersubstrat).				
Bearbeitung	Verfasser: Piroška Vaszary, strat. Planung Immo	Entscheidantrag Nr.:	Datum:	Vertrag Entwurf: Def. Vertrag:
	16.05.2014			