



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 10. Mai 2017 (StB 274)

B+A 16/2017

Planungsbericht Entwicklung „ewl Areal“

**Vom Grossen Stadtrat mit vier
Protokollbemerkungen beschlossen
am 29. Juni 2017**

**(Definitiver Beschluss des Grossen
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2017–2021

Leitsatz Gesellschaft

Die Stadt Luzern zeichnet sich durch eine solidarische Gemeinschaft aus dank

- lebendiger und sicherer Quartiere mit starken Freiwilligenstrukturen und hoher Lebensqualität,
- attraktiver öffentlicher Räume und eines vielfältigen Wohnraumangebots,
- eines qualitativ hochstehenden und vielfältigen Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebots,
- flexibler und effizienter Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsangebote,
- der Förderung der Integration aller Bevölkerungsgruppen.

Leitsatz Wirtschaft

Die Stadt Luzern verfügt über hervorragende wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die es ihren bestehenden und neuen Unternehmen erlauben,

- sich auf ihren jeweiligen Märkten erfolgreich und verantwortungsvoll zu behaupten,
- der Luzerner Bevölkerung und Gästen qualitativ hochstehende Produkte und Dienstleistungen zu offerieren,
- attraktive Arbeitsplätze anzubieten,
- für Kundschaft, Mitarbeitende und Lieferanten gut erreichbar zu sein.

Leitsatz Umwelt

Die Stadt Luzern trägt Sorge zur Umwelt, indem sie

- die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft anstrebt,
- die Mobilitätsnachfrage mit flächen- und energieeffizienten Verkehrsarten abdeckt und Emissionen wie Schadstoffe und Lärm reduziert,
- energiesparende Bauweisen unterstützt,
- den Gebrauch erneuerbarer Ressourcen fördert,
- den einzigartigen Lebensraum naturnah weiterentwickelt,
- die „Stadt der kurzen Wege“ mit einer dichten, gemischten Nutzungsstruktur fördert.

Städtische Ressourcen

Die Stadt Luzern verfügt über

- einen mittelfristig ausgeglichenen Finanzhaushalt,
- einen fairen Ausgleich der Zentrumslasten,
- eine kundenfreundliche und effiziente Verwaltung,
- qualifizierte und engagierte Mitarbeitende sowie motivierende Führungskräfte,
- eine wertstabile und zeitgemässe Infrastruktur.

Wirkungsziel Wohnen

Ziel ist, dass in der Stadt Luzern ein ausgewogenes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht und bis Ende 2020 mindestens 600 neue gemeinnützige Wohnungen realisiert oder im Bau sind.

Öffentliche Sicherheit

Fünfjahresziel 1.1 Der Neubau der Feuerwache wird auf der ewl-Stammliegenschaft an der Industriestrasse realisiert.

Soziale Wohlfahrt

Fünfjahresziel 5.3 Basierend auf der Umsetzungsstrategie zur Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ sind zwischen 2015 und 2020 600 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen realisiert oder im Bau. Die städtische Wohnraumpolitik trägt zur Erhaltung der hohen Lebensqualität und des vielfältigen Wohnungsangebots bei. Massnahmen für die soziale Durchmischung der Quartiere und zur Förderung von vielfältigem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sind eingeleitet.

Umwelt und Raumordnung

Fünfjahresziel 7.2 Auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft und weg vom Atomstrom sind die Massnahmen aus dem „Aktionsplan Luft, Energie, Klima 2015“ grösstenteils umgesetzt. Mindestens zwei 2000-Watt-Siedlungen sind im Bau oder fertiggestellt.

Fünfjahresziel 7.4 Durch innovative Siedlungsplanung, Mobilitätsmanagement und kluge Nutzungsdurchmischung wird die „Stadt der kurzen Wege“ erreicht.

Projektplan

I14505	Feuerwehrgebäude und Betriebsgebäude ZSO
L84010	Arealentwicklung Steghof

Übersicht

Die Stadt Luzern und ewl Energie Wasser Luzern Holding AG begannen 2013 gemeinsam, die Nutzung und Entwicklung des „ewl Areals“ zu erarbeiten. Es wurde eine gemeinsame, partnerschaftliche Projektorganisation erstellt, welche die Entwicklung und Realisierung zielführend vorantreiben soll. Die bisherigen Ergebnisse aus dieser Zusammenarbeit sind in diesem Planungsbericht zusammengestellt und erläutert. Die parlamentarischen Vorstösse sind entsprechend den Stellungnahmen des Stadtrates in den Bericht eingeflossen. Bevor die Stadt Luzern nun in die nächste Projektphase mit der Gesamtleistungsstudie startet, sind die Stossrichtungen und Rahmenbedingungen vom Stadtparlament zu bestätigen.

Das Grundstück „ewl Areal“, Parzelle 1347, GB Luzern, linkes Ufer, mit 21'524 m² an der Industriestrasse ist, seit der Verselbstständigung der städtischen Werke im Jahre 2001, im Eigentum von ewl. Neben dem Hauptsitz von ewl befinden sich heute auf dem Grundstück

u. a. diverse städtische Dienstabteilungen wie das Tiefbauamt (TBA), das Geoinformationszentrum (GIS) und der Umweltschutz (UWS). Die heutige Nutzung liegt weit unter dem möglichen Potenzial, welches durch die Bau- und Zonenordnung (BZO) gegeben ist. Seit 2012/2013 stellt ewl deshalb Überlegungen zu den künftigen betrieblichen Bedürfnissen sowie zur Neunutzung des Areals an. Ende 2013 kamen der Stadtrat und ewl überein, dass die Entwicklung einer Arealneunutzung neben den heutigen Nutzern auch die Möglichkeit der Integration der Feuerwehriinfrastruktur und der Zivilschutzorganisation (ZSO) Pilatus einbeziehen soll. Seit 2015 sind auch das Luzerner Kantonsspital (LUKS) mit dem Rettungsdienst und der Sanitätsnotrufzentrale Zentralschweiz sowie die Luzerner Polizei (LuPol) mit der Einsatzleitzentrale als künftige Nutzer mit dabei. Auf dem „ewl Areal“ soll ein Sicherheits- und Dienstleistungszentrum mit zusätzlicher Wohnnutzung realisiert werden. Mit der Zusammenlegung der städtischen und der kantonalen Blaulichtorganisationen sowie der technischen Dienste der Stadt und von ewl werden diverse Synergien ermöglicht.

Theoretisch kann gemäss der Bau- und Zonenordnung auf dem Areal von einer maximalen Nutzfläche von rund 60'000 m² ausgegangen werden. Die Hälfte davon (zirka 30'000 m²) wäre nach Gesetz für Wohnnutzung vorzusehen. Die mögliche maximale Nutzfläche wird aufgrund betrieblicher Vorgaben und Überhöhen im Erdgeschoss nicht realisiert werden können. Gemäss den aktuell vorliegenden Raumprogrammen der künftigen Dienstleistungsnutzer beläuft sich die beanspruchte Gewerbefläche auf rund 37'000 m². Somit kann der festgelegte Mindestanteil für das Wohnen nicht realisiert werden. Aus diesem Grund plant der Stadtrat, eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 14 Abs. 8 BZR zu sprechen: Diese ermöglicht eine Ausnahme bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses an einer Nutzung. Diese ist im vorliegenden Fall durch die Feuerwehr sowie die Blaulichtorganisationen gegeben. Das Sicherheits- und Dienstleistungszentrum mit dem zusätzlich vorgesehenen Wohnraum sowie die geplante Umnutzung der als schützenswert eingestuften ehemaligen Wassergasspaltanlage namens „Rotes Haus“ zum Quartiertreffpunkt entspricht einem ausgewiesenen Bedürfnis des Quartiers, unterstützt die Quartierentwicklung und leistet einen Beitrag zu den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Auf dem Areal soll so weit wie möglich eine öffentliche Zugänglichkeit und Durchlässigkeit angestrebt werden. Zudem sollen Infrastrukturen wo möglich für das Quartier geöffnet werden.

Bei den Eigentums- und Finanzierungsmodellen spricht sich der Stadtrat für das Public-Private-Partnership-Modell (PPP) aus, welches die Interessen aller Beteiligten am besten umzusetzen vermag. Dabei gründen die künftigen Nutzer eine Aktiengesellschaft „ewl Areal AG“, welche die Planung und Realisierung der Überbauung umsetzt.

Die im Planungsbericht erarbeiteten Grundlagen dienen einer bedarfsgerechten und zielgerichteten Arealentwicklung, welche die vielfältigen städtischen und öffentlichen Interessen berücksichtigt und einen hohen Mehrwert schafft.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Haltung des Stadtrates und von ewl	8
1.1 Haltung des Stadtrates	8
1.2 Haltung von ewl	10
2 Ausgangslage	11
2.1 „ewl Areal“	11
2.2 Entwicklung der Umnutzungsidee	11
2.3 Städtebauliche Studie	12
2.4 Etappierter Ablauf, Bezug ab 2023	12
3 Stadtplanerische Überlegungen	13
3.1 Planungsrechtliche Ausgangslage	13
3.2 Flächenpotenzial	14
3.3 Quartieranalyse	15
3.4 Bedürfnisse aus den Quartieren	18
3.5 Bedürfnisse städtischer Infrastrukturen	20
3.6 Künftige Wohnnutzung	20
3.6.1 Gemeinnütziger Wohnungsbau	20
3.6.2 Wohnen mit Dienstleistungen / Pflegeplätze	20
3.7 Mobilität	21
3.8 Empfehlungen zur Entwicklung des Areals	22
4 Nutzer des Sicherheits- und Dienstleistungszentrums	23
4.1 ewl Energie Wasser Luzern Holding AG	23
4.1.1 Aufgaben und Organisation	23
4.1.2 Anforderungen	23
4.2 Feuerwehr	23
4.2.1 Aufgaben und Organisation	23
4.2.2 Anforderungen	24
4.3 Zivilschutzorganisation Pilatus	25
4.3.1 Aufgaben und Organisation	25
4.3.2 Anforderungen	25

4.4	Rettungsdienst und Sanitätsnotrufzentrale 144	26
4.4.1	Aufgaben und Organisation	26
4.4.2	Anforderungen	26
4.5	Einsatzleitzentrale Polizei	27
4.5.1	Aufgaben und Organisation	27
4.5.2	Anforderungen	27
4.6	Tiefbauamt mit Stützpunkt Strasseninspektorat/Stadtgärtnerei	28
4.6.1	Aufgaben und Organisation	28
4.6.2	Anforderungen	28
4.7	Umweltschutz (UWS)	29
4.7.1	Aufgaben und Organisation	29
4.7.2	Anforderungen	29
4.8	Geoinformationszentrum (GIS)	29
4.8.1	Aufgaben und Organisation	29
4.8.2	Anforderungen	29
5	Raumprogramm	30
5.1	Grundsätze	30
5.2	Nutzerbedarf	30
5.3	Flächenvorgaben für Büroräumlichkeiten	31
5.4	Flächenvorgaben für technische Räumlichkeiten	32
5.4.1	Umsetzung	32
5.4.2	Städtevergleich für Anforderungen Feuerwehr und Zivilschutz	33
5.5	Parkierung	33
6	Eigentums- und Finanzierungsmodell	34
6.1	Eigentumsmodelle	34
6.1.1	Variante 1: Immobilien AG (PPP)	35
6.1.2	Variante 2: Ursprüngliches ewl Modell	37
6.1.3	Variante 3: Mehrere Investoren/Baurechtsparzellen	38
6.1.4	Variante 4: Mischmodell (Modell Mantelnutzung)	40
6.2	Finanzielle Auswirkungen Stadt Luzern	41
6.3	Favorisierte Variante	44

7	Umsetzung/Verfahrensformen	46
7.1	Projektorganisation	46
7.2	Grobterminplan	46
7.3	Terminliche Abhängigkeiten	47
7.4	Vergabe Planungs- und Bauauftrag	48
7.4.1	Verfahrensentscheid	48
7.4.2	Gesamtleistungsstudie	50
8	Rahmenbedingungen	51
8.1	Bodenbelastungen	52
8.2	Lärm	53
8.2.1	Lärmimmissionen: Bauen im lärmbelasteten Gebiet	53
8.2.2	Lärmemissionen: Errichtung einer neuen ortsfesten Anlage	53
8.3	Bachlauf	54
8.4	Spange Süd	54
9	Parlamentarische Vorstösse	55
10	Finanzielle Aspekte	55
11	Antrag	56
Anhang		
1	Standortanalyse Rettungsdienst Luzerner Kantonsspital	
2	Vergleich Städte mit Feuerwachen	
3	Vergleich Zivilschutzorganisationen	

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Haltung des Stadtrates und von ewl

1.1 Haltung des Stadtrates

Mit der Entwicklung des „ewl Areals“ zum Standort für ein Sicherheits- und Dienstleistungszentrum mit ergänzender Wohnnutzung will der Stadtrat in Kooperation mit ewl ein wegweisendes Projekt vorlegen, welches der gesamten Bevölkerung der Stadt und Region Luzern zugutekommt. Das Projekt sichert die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr langfristig und nutzt Synergien zwischen den städtischen und kantonalen Blaulichtorganisationen sowie den technischen Diensten von Stadt und ewl. Zudem schafft das Projekt zusätzlichen gemeinnützigen Wohnraum sowie Wohnen mit Dienstleistungen, unterstützt die Quartierentwicklung und leistet einen Beitrag zu den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft.

Von hoher Bedeutung ist für den Stadtrat, dass die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr langfristig gesichert werden kann. Der Zustand der Feuerwache Kleinmatt ist schlecht, und die Zeit für eine neue, bedarfsgerechte Feuerwache drängt. Eine Verlegung auf das „ewl Areal“ drängt sich auf, weil sämtliche Standortalternativen (Südpol, Eichwaldstrasse, Areal Industriestrasse gegenüber „ewl Areal“, Littauerboden, Salesiapark in Kriens) verworfen werden mussten. Zudem kann mit dem Umzug auf das „ewl Areal“ auf ein Bauprovisorium für die Feuerwehr und den Zivilschutz verzichtet werden, welches Zusatzkosten von 6 bis 8 Mio. Franken generieren würde.

Die räumliche Bündelung von Feuerwehr, Zivilschutz, Rettungsdienst, Notrufzentrale, ewl und Tiefbauamt in einem technischen Sicherheits- und Dienstleistungszentrum bietet grosse Synergien im Ereignisfall wie auch im Normalbetrieb. Im Verbund bewältigen die Blaulichtorganisationen und der Zivilschutz Ereignisse wie Unfälle, Brände, Naturgefahren und Katastrophen zielgerichtet und effizient. Zudem arbeiten Feuerwehr, ewl und Tiefbauamt bei Ereignissen wie Gaslecks, Wasserleitungsbrüchen, Ölverschmutzungen, Hochwasser und Unwetter sehr eng zusammen. In Krisensituationen ist auch die räumliche Nähe zur Leitstelle von ewl und zum städtischen und kantonalen Führungsstab ein grosser Vorteil. Zudem führt die Verlegung des Rettungsdienstes an die Industriestrasse im Ereignisfall zu kürzeren Hilfsfristen, kürzeren Einsatzzeiten und schnellerer Verfügbarkeit. Auch im Normalbetrieb ergeben sich Synergieeffekte bei der Nutzung gemeinsamer Infrastrukturen, beim Fahrzeugpark, bei der Materialbewirtschaftung und Lagerhaltung sowie der Aus- und Weiterbildung. Der gemeinsame Standort von ewl, Tiefbauamt, Geoinformationszentrum und Umweltschutz sichert Synergien bei den Prozessen, Infrastrukturen und Schnittstellen im Kerngeschäft dieser

technischen Dienstleister. Analoges gilt für die Zusammenarbeit von Feuerwehr und Zivilschutz.

Mit der Entwicklung des „ewl Areals“ wird auch zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Verlegung der Feuerwehr das Areal Kleinmatt/Biregg hauptsächlich für den gemeinnützigen Wohnungsbau frei, was für die Steigerung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen zentral ist.

Der Nutzungsmix von öffentlichen Dienstleistungen, gemeinnützigem Wohnen, Wohnen mit Dienstleistungen und einem Quartiertreffpunkt mit dem „Roten Haus“ entspricht einem ausgewiesenen Bedürfnis und den Wünschen aus den betroffenen Quartieren. Das Projekt eröffnet die Chance, öffentlich zugängliche Nutzungen wie Mensa, Kindertagesstätte oder Kindergarten zu realisieren und im „Roten Haus“ einen niederschweligen Treffpunkt im Quartier zu schaffen. Der 7x24-Stunden-Betrieb des Sicherheitszentrums stellt eine jederzeit verfügbare Anlaufstelle für die Bevölkerung sicher, welche beispielsweise auch Zusatzfunktionen wie eine integrierte Postagentur beinhalten könnte.

Angesichts der einmaligen Chancen im Gesamtpaket der vorgesehenen Arealentwicklung und der fehlenden Standortalternative für die Feuerwehr nimmt der Stadtrat in Kauf, dass er von der ursprünglichen Strategie zur Nutzungsausrichtung, die im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ und dem B+A 17/2014: „Wirtschaftsbericht der Stadt Luzern“ festgelegt wurde, abweicht. Diese sah vor, auf dem „ewl Areal“ grosse zusammenhängende Büroflächen zu realisieren. Dieser Strategiewechsel wird dadurch unterstützt, dass sich grosse, zusammenhängende Dienstleistungsflächen schwierig vermarkten lassen. Dies zeigen auch die Areale Rösslimatt und Schweighof. Zudem werden mit dem Wegzug der kantonalen Verwaltung an den Seetalplatz weitere Dienstleistungsflächen in der Stadt frei.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem angestrebten PPP-Modell (Public-Private-Partnership) die Interessen aller Beteiligten am besten umgesetzt werden können. Die Stadt und ewl erhalten die geforderte Standortsicherheit sowie Mitsprache und kurze Entscheidungswege bei der Planungs- und Bauphase sowie im späteren Betrieb. Zudem wird die parlamentarische Forderung nach städtischem Eigentum namentlich für die Feuerwehrwache berücksichtigt.

Mit Annahme des Planungsberichtes wird ein weiterer, wichtiger Schritt in Richtung eines wegweisenden Sicherheits- und Dienstleistungszentrums mit grossem Synergiepotenzial getan. Der Umzug der Feuerwehr kann zwar nicht zeitnah, aber zumindest in absehbarer Zeit erfolgen, was das Risiko mindert, dass ihre Einsatzbereitschaft aufgrund des schlechten baulichen Zustandes der heutigen Feuerwache ernsthaft gefährdet wird. Nicht zuletzt kann mit dem Wegzug der Feuerwache und der Zivilschutzorganisation Pilatus die Neuüberbauung des Grundstücks Kleinmatt/Biregg realisiert werden. Dies entspricht dem Volkswillen, welcher sich für eine Erhöhung des Anteils gemeinnützigen Wohnungsbaus am gesamtstädtischen Wohnungsbestand von 13 auf 16 Prozent aussprach.

1.2 Haltung von ewl

Als Besitzerin der ewl Stammliegenschaft will die ewl Energie Wasser Luzern Holding AG das Grundstück einer optimierten Nutzung mit zusätzlichen Dienstleistungs- und Wohnflächen zuführen. Das Projekt soll – nebst dem Erhalt des „Roten Hauses“ – komplett als Neubau realisiert werden.

Die Parzelle soll an einen Investor oder eine Investorengruppe im Baurecht abgegeben werden. Mit diesem Vorgehen kann ewl die erwirtschafteten Mittel weiterhin in den Erhalt und den Ausbau des Kerngeschäfts (Energie- und Wasserversorgung, erneuerbare Energien, Telekommunikation, Fernwärme) investieren. Die Standortsicherheit steht für ewl im Vordergrund und muss unbeschränkt gewährleistet sein. Die Realisierung und der spätere Betrieb sollen ebenfalls durch den Investor, bzw. die Investorengruppe, erfolgen.

ewl legt Wert auf eine städtebauliche Einbindung in die unmittelbare Nachbarschaft mit Wohnungsbau, Gewerbe und Bahninfrastruktur. Der gemäss Bau- und Zonenordnung geforderte Wohnanteil sowie die städtischen und gewerblichen Nutzer führen zu einer gesunden Durchmischung und tragen zu einem attraktiven und lebenswerten Areal bei. ewl strebt in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern eine optimale Lösung im Interesse aller Nutzer an.

Für ewl ist es wichtig, auch in der künftigen Nutzung als selbstständiges Unternehmen mit eigener Identität wahrgenommen zu werden. Mit einem Neubau an dieser Lage sieht sich ewl als attraktiver Arbeitgeber gestärkt. Zusätzlich kann ein Vorzeigeprojekt für energetische, ökologische sowie smarte, digitale Anwendungen realisiert werden.

Für ewl als Infrastrukturbetreiber ist es unerlässlich, dass der Betrieb während der gesamten Bauphase unterbruchsfrei gewährleistet ist. Die Realisierung des Projekts muss deshalb in Etappen und ohne räumliche Provisorien erfolgen.

Die zentrale Lage und die Verkehrsanbindung des „ewl Areals“ bieten ideale Voraussetzungen, um auch langfristig einen effizienten Betrieb aller Infrastruktur- und Versorgungsaufgaben zu gewährleisten. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die Synergien zwischen ewl und der Stadt Luzern auszubauen. Die optimierten Gebäude- und Anlageinfrastrukturen werden nachhaltig zu einer hohen Versorgungssicherheit und zu einem kundenorientierten Service public für die Bevölkerung, die Wirtschaft und den Tourismus der Stadt Luzern und Agglomeration beitragen.

2 Ausgangslage

2.1 „ewl Areal“

Die Energie Wasser Luzern Holding AG (ewl) ist Eigentümerin des „ewl Areals“, Parzelle 1347, GB Luzern, linkes Ufer, mit 21'524 m² an der Industriestrasse 6. Mit der Verselbstständigung der städtischen Werke im Jahre 2001 ging das Grundstück vom Eigentum der Stadt Luzern in das der ewl über. Neben ihrem eigenen Hauptsitz befinden sich auf dem Grundstück u. a. diverse städtische Dienstabteilungen wie das Tiefbauamt (TBA), das Geoinformationszentrum (GIS) und der Umweltschutz (UWS). Die Nutzung der Liegenschaft liegt heute weit unter dem Potenzial, welches durch die Bau- und Zonenordnung (BZO) gegeben ist.

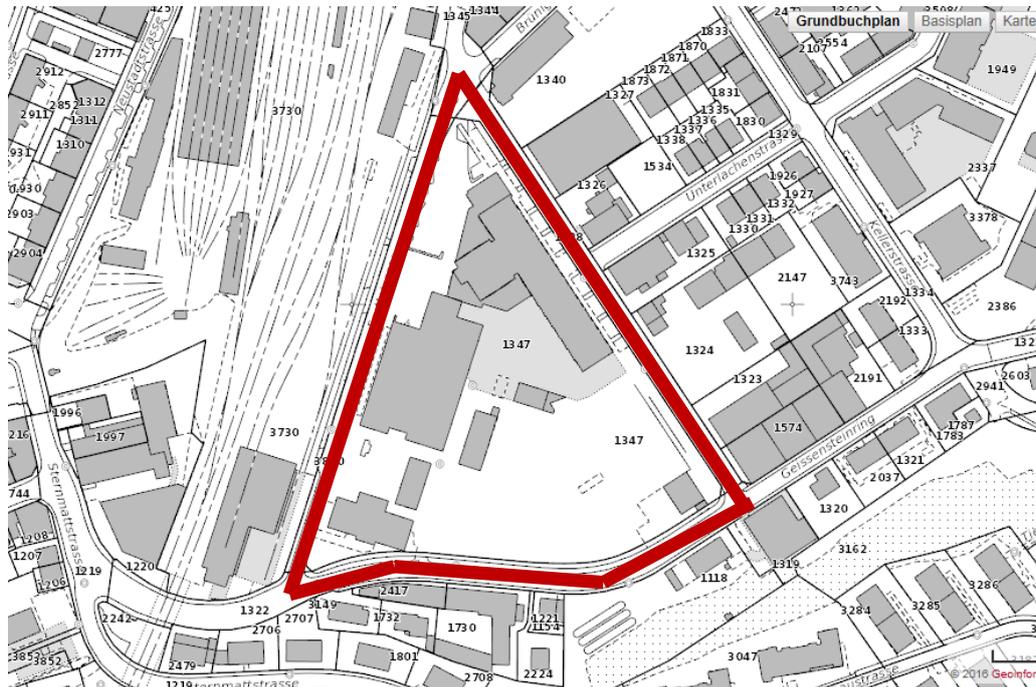


Abb. 1: Das Grundstück „ewl Areal“, Parzelle 1347, GB Luzern, linkes Ufer

2.2 Entwicklung der Umnutzungsidee

Eine Umnutzung des „ewl Areals“ kann einen wesentlichen Beitrag zur innerstädtischen Verdichtung leisten und ist für die städtische Entwicklung von grosser Bedeutung. Vor diesem Hintergrund stellte ewl in den Jahren 2012/2013 Überlegungen zu den künftigen betrieblichen Bedürfnissen und zur möglichen Neunutzung ihrer Stammliegenschaft an und erstellte eine Standortevaluation. Zur selben Zeit untersuchte die Feuerwehr (FW) zusammen mit der Zivilschutzorganisation Pilatus (ZSO) alternative Standorte zur Kleinmatt/Biregg. Alle infrage kommenden Areale (Südpol, Eichwaldstrasse, Areal Industriestrasse gegenüber dem heutigen „ewl Areal“, Salesiapark in Kriens) wurden aus platztechnischen Gründen verworfen. Gleichzeitig wurde im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ auf den städtischen Grundstücken Kleinmatt/Biregg künftig der Nutzungsschwerpunkt gemeinnütziger Wohnungsbau definiert. Um die Neuüberbauung an diesem Standort realisieren zu können, ist der vorgän-

gige Wegzug der Feuerwehr und der Zivilschutzorganisation eine Voraussetzung. Das „ewl Areal“ war für die wirtschaftliche Entwicklung und das Ansiedeln von Unternehmen vorgesehen.

Ende 2013 kamen der Stadtrat und ewl überein, dass die Entwicklung einer Arealneunutzung auf dem „ewl Areal“ neben den heutigen Nutzern auch die Möglichkeit der Integration der Feuerwehrinfrastruktur und der ZSO miteinbeziehen soll. Im August 2014 folgte vonseiten ewl ein Verwaltungsratsentscheid, welcher sich für den Verbleib an der Industriestrasse aussprach. Mit StB 820 vom 5. November 2014 wurde der Stadtrat über das Entwicklungs- und Nutzungskonzept von ewl für das „ewl Areal“ und die Beschlüsse des ewl Verwaltungsrates orientiert.

2015 bekundeten das Luzerner Kantonsspital für den Rettungsdienst und die Sanitätsnotrufzentrale Zentralschweiz sowie die Luzerner Polizei für die Einsatzleitzentrale Interesse an einer Zusammenführung ihrer Organisationsbereiche an der Industriestrasse. Diese Entscheidung basierte ebenfalls auf einem Standortgutachten des Rettungsdienstes (siehe Anhang 1: „Standortanalyse Rettungsdienst Luzerner Kantonsspital“). Eine entsprechende Absichtserklärung vonseiten des Kantons liegt vor.

2.3 Städtebauliche Studie

Im Sommer/Herbst 2015 erarbeitete das Architekturbüro Lütolf und Scheuner, Luzern, im Auftrag von ewl eine städtebauliche Studie, welche am 20. November 2015 der Stadtbaukommission vorgestellt wurde. Auf Grundlage dieser Studie erarbeiteten alle künftigen Nutzer in den vergangenen anderthalb Jahren im Detail ihre Raumprogramme und Funktionsschemas und stimmten diese aufeinander ab. Diese bilden eine wichtige Grundlage für das anstehende qualitätssichernde Verfahren, welches im Sommer 2017 startet und extern durch das Planungsbüro EBP Schweiz AG, Zürich, begleitet wird.

Im Rahmen der anstehenden Projektentwicklung sollen Neubauten realisiert werden, welche die Ausnutzung auf dem Areal optimieren. Es sollen sowohl ein modernes und innovatives Sicherheits- und Dienstleistungszentrum als auch Wohnungen entstehen. Die Überbauung soll hohen energetischen, ökologischen und technologischen Ansprüchen entsprechen.

2.4 Etappierter Ablauf, Bezug ab 2023

Geplant ist ein etappierter Bauablauf ohne Provisorien, wodurch ein durchgehender Betrieb gewährleistet werden soll. Der Bezug der neuen Räumlichkeiten erfolgt zwischen 2023 und 2025, wobei die Feuerwehr aufgrund der Vorgaben und Abhängigkeiten von ewl erst beim Abschluss der letzten Bauetappe einziehen kann.

3 Stadtplanerische Überlegungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das „ewl Areal“ GS 1347, linkes Ufer, ist einer Wohn- und Arbeitszone mit Ordnungsnummer 34 gemäss Bau- und Zonenreglement (BZR) der Stadt Luzern zugewiesen. Die maximale Fassadenhöhe (FH) beträgt 21 m, die zulässige Überbauungsziffer (ÜZ) ist auf 0.4 festgelegt, und es ist eine geschlossene Bauweise vorgegeben. Für das Areal gelten des Weiteren eine Gestaltungsplanpflicht sowie die Anforderung eines erhöhten Gebäudestandards gemäss Art. 43 Abs. 3 BZR. Zusätzlich zu berücksichtigen sind die Lärmempfindlichkeitsstufe III sowie die Baulinie, welche das gesamte Areal umfasst.

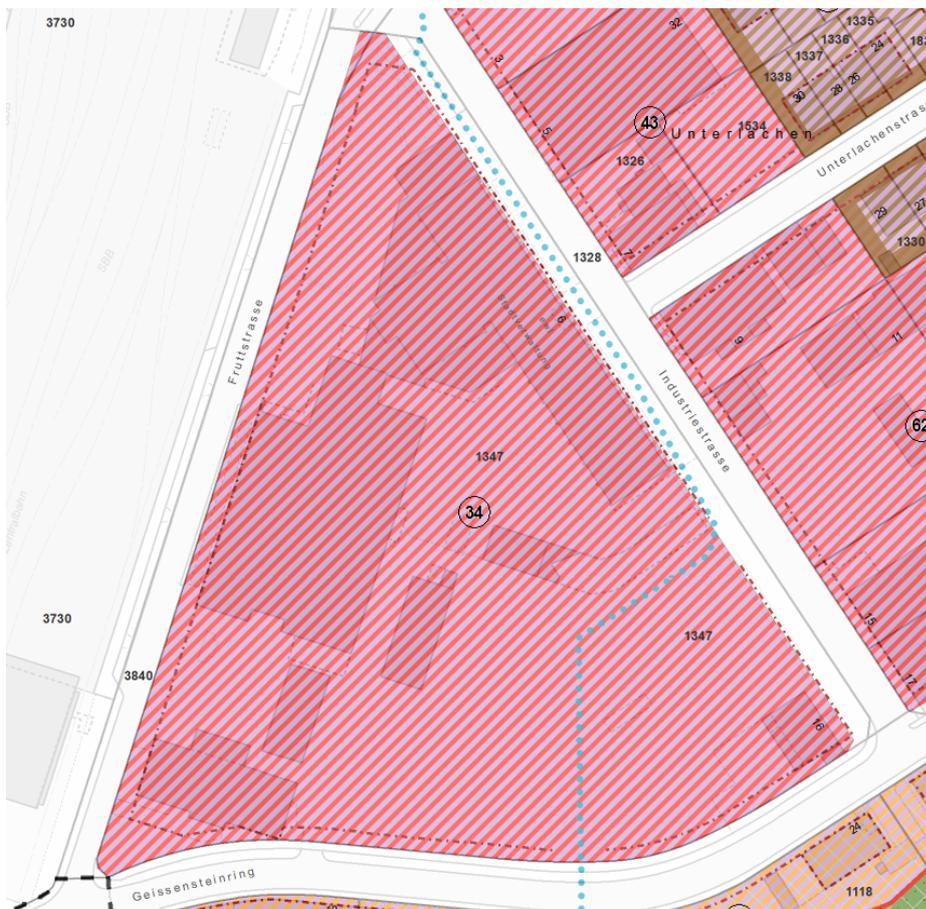


Abb. 2: Ausschnitt aktueller Zonenplan (2013)

In der Gesamtleistungsstudie können die Planerteams neben einer zonenkonformen städtebaulichen Grunddisposition auch eine Vision prüfen, welche von der geltenden Bau- und Zonenordnung abweicht. Wie im Kapitel 7.4.2 erläutert, wäre dafür vermutlich ein Bebauungsplan und/oder eine Zonenplanänderung erforderlich. Der Stadtrat ist gewillt, bei nachgewiesenen erheblichen Vorteilen ein entsprechendes Verfahren einzuleiten.

3.2 Flächenpotenzial

Aufgrund dieser Vorgaben der Bau- und Zonenordnung (BZO) Stadtteil Luzern sowie unter Berücksichtigung eines allfälligen Bonus für Gestaltungspläne nach Art. 24 Abs. 3 BZR kann von einer theoretisch **maximalen Nutzfläche von rund 60'000 m²** ausgegangen werden. Die tatsächlich realisierbare Nutzfläche wird darunter liegen, da z. B. die Feuerwache aus betrieblichen Gründen überhohe Erdgeschosse sowie grosse Gebäudetiefen mit entsprechenden Gebäudegrundrissen benötigt. Im weiteren Projektverlauf wird dieser Aspekt unter städtebaulicher und projektspezifischer Sicht nochmals zu prüfen und definitiv festzulegen sein. Für die nachfolgende Berechnung ging man deshalb von der theoretisch nach BZR möglichen Bruttogeschossfläche aus.

Art. 14 Abs. 5 BZR legt für Wohn- und Arbeitszonen das Verhältnis der Nutzungen fest. Da es sich um Bauten mit vier und mehr Vollgeschossen handeln wird, ist ein Wohnanteil von mindestens 50 Prozent der Nutzfläche einzuhalten. Bei total rund 60'000 m² theoretisch realisierbarer Geschossfläche würde sich der **Mindestanteil für Wohnen** auf rund **30'000 m²** belaufen.

Im Folgenden sind die geplanten Nutzungen in der Tabelle 1 „Geplante Nutzungen und Gegenüberstellung mit Mindestanteil Wohnen“ reduziert zusammengestellt. Es handelt sich dabei um den aktuellen Stand der Abklärungen, der eine erste Einschätzung hinsichtlich der Nutzungsverteilung Gewerbe – Wohnen ermöglicht. Spätere Anpassungen der Flächenbedürfnisse der einzelnen Nutzungsbereiche aufgrund des Projektfortschritts sind nicht ausgeschlossen. Genauere Zahlen zu den tatsächlichen Bruttogeschossfläche (BGF) im Erd- und Obergeschoss können erst mit vorliegendem Projekt geliefert werden.

Tabelle 1: Geplante Nutzungen und Gegenüberstellung mit Mindestanteil Wohnen

Nutzungsbereiche	BGF (EG+OG)
ewl	15'000 m ²
Sicherheits- und Dienstleistungszentrum ¹	18'000 m ²
Arealübergreifende Nutzung (Mensa, Hort, Sportraum usw.)	4'000 m ²
Total fixe Flächen Gewerbe	zirka 37'000 m²
Total BGF Areal	max. 60'000 m²
Restfläche Wohnen (Fläche nach Abzug Gewerbe)	zirka 23'000 m²
=> Fehlender Wohnanteil	mind. 7'000 m²

Bei den Zahlen handelt es sich um Bruttogeschossflächen (Erd- und Obergeschosse). Diese berechnen sich aus den erarbeiteten Raumprogrammen (Nutzflächen) der einzelnen Nutzer (siehe Tabelle 2, S. 30) und wurden mit dem Faktor 1,3 hochgerechnet. Alle Räumlichkeiten, welche sich voraussichtlich im Untergeschoss befinden werden, sind nicht in dieser Tabelle

¹ Das Sicherheits- und Dienstleistungszentrum umfasst nebst ewl, welche separat ausgewiesen ist, die Feuerwehr, die städtischen Dienstabteilungen TBA/GIS/UWS, die Stützpunkte Strasseninspektorat und Stadtgärtnerei, die Zivilschutzorganisation Pilatus, den Rettungsdienst mit der Sanitätsnotrufzentrale 144 sowie die Einsatzleitzentrale der Luzerner Polizei.

ersichtlich. Hier handelt es sich um eine Annahme. Die möglichen Synergieflächen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch doppelt ausgewiesen. Erst das erarbeitete Projekt wird aufzeigen, welche Flächen wirklich synergetisch realisierbar sind. Entsprechend werden diese zu einem späteren Zeitpunkt zusammengezählt.

Die Gegenüberstellung des Flächenpotenzials gemäss BZO mit den geplanten Nutzungen gemäss Tabelle zeigt, dass der **Mindestanteil von Wohnflächen nicht erreicht** werden kann. Zum heutigen Planungszeitpunkt muss davon ausgegangen werden, dass der Wohnanteil um mindestens 7'000 m² nicht erfüllt wird.

Aus diesem Grund wird der Stadtrat eine **Ausnahmebewilligung gemäss Art. 14 Abs. 8 BZR** sprechen müssen: **lit d.** besagt, dass eine Ausnahme bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses an einer Nutzung – im vorliegenden Fall durch Feuerwehr und weitere Blaulichtorganisationen gegeben – möglich ist. Diese Bewilligung will der Stadtrat sprechen. Denn wie in der Stellungnahme zur Dringlichen Motion 39, Rieska Dommann und Fabian Reinhard namens der FDP-Fraktion vom 5. Januar 2017: „Bedarf an Büroflächen der Stadt mittel- und langfristigen planen und optimieren“, festgehalten und von der Mehrheit des Grossen Stadtrates gestützt, soll auf dem „ewl Areal“ die einmalige Chance zur Entwicklung eines Sicherheits- und Dienstleistungszentrums für die gesamte Bevölkerung der Stadt und der Region Luzern genutzt werden.

3.3 Quartieranalyse

Mit der BZO-Revision Stadtteil Luzern 2013 wurden das „ewl Areal“ (GS 1347) sowie weitere Grundstücke in diesem Gebiet, wie beispielsweise das Areal Brünighof (GS 1340), von einer Industriezone in eine Wohn- und Arbeitszone umgezont.² Das Gebiet ist heute noch vom ehemals industriellen Charakter geprägt, und einige Areale dienen heute trotz der Zuweisung in eine Mischzone hauptsächlich der Arbeitsnutzung.

² Das Areal Industriestrasse wurde bereits vorgängig in einer separaten Zonenplanänderung von einer Industriezone in eine Wohn- und Arbeitszone umgezont.

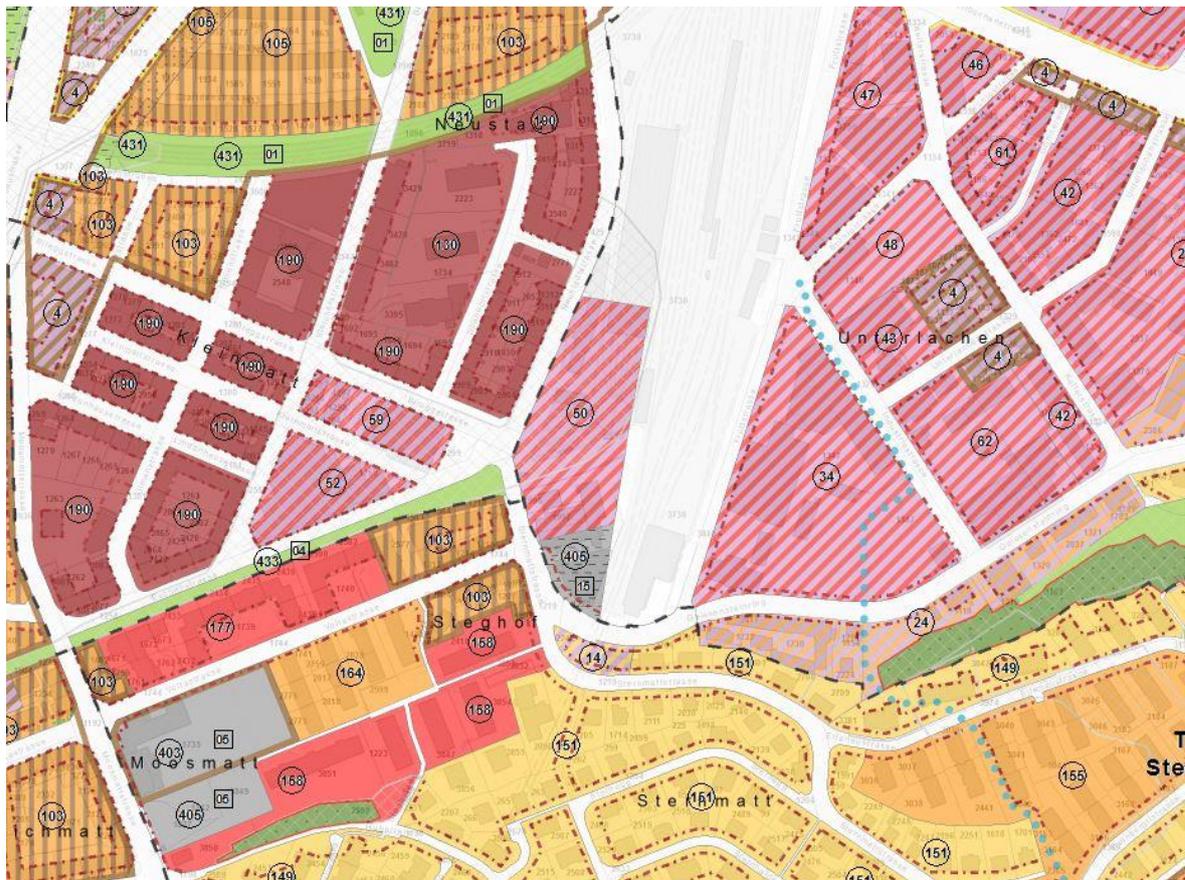


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Zonenplan 2013 rund um den Steghof

Eine Kurzanalyse gemäss den Auswertungen aus dem Quartiermonitoring³ zeigt, dass im Gebiet Steghof-Tribschen-Langensand im Vergleich zum Quartier Hirschmatt-Neustadt tendenziell die Bevölkerung älter ist (> 40 Jahre). Die Quote der Spitexbesuche pro Einwohnerin und Einwohner, die in diesem Gebiet tendenziell eher hoch ist, ist ebenfalls bezeichnend dafür. Interessanterweise hat es – im städtischen Vergleich betrachtet – relativ viele Kinder zwischen 0 und 4 Jahren; gleichzeitig fehlen im Gebiet Steghof Kindertagesstätten. Die Arbeitsplatzdichte ist vergleichbar mit dem Quartier Hirschmatt.

Mit der Entwicklung des Areals Industriestrasse sowie mit dem bereits im Bau befindlichen Brünighof sind die ersten grossen Transformationsprojekte hin zu einem urbanen Quartier, in dem sowohl Wohnen als auch Arbeiten möglich ist, angestossen. Der Architekturwettbewerb für das Areal Industriestrasse wird im Sommer 2017 lanciert. Es sind nach heutigem Stand 160 Wohnungen, 150 Arbeitsplätze, ein städtischer Kindergarten und eine Kindertagesstätte geplant. Die Entwicklung des „ewl Areals“ wird ein weiteres Puzzleteil in der Entwicklung des neuen Quartiers sein. Gleichzeitig wird sich auch das Gebiet gegenüber den Bahngleisen um den Verkehrsknoten Steghof weiterentwickeln. Die städtischen Grundstücke Hallenbad und Kleinmatt/Biregg, welche mit dem Wegzug der Feuerwehr frei werden, sollen gemäss B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ für den gemeinnützigen Wohnungsbau entwickelt werden.

³ Quelle: www.statistik.stadtluern.ch > Quartiermonitoring

Die folgende Abbildung dient als schematischer Überblick über die bestehenden und geplanten Nutzungen rund um den Steghof. Die gelben Gebiete werden heute vorrangig zu Wohnzwecken, bzw. mit roter Schraffur als gemeinnützigem Wohnraum, genutzt. Gebiete, die vorwiegend der Arbeitsnutzung dienen, sind blau eingefärbt. Wo eine ausgeprägte Mischform besteht, sind die Gebiete gelb mit blauer Schraffur eingefärbt. Die Gebiete, welche sich in den nächsten Jahren hinsichtlich ihrer Nutzung stark verändern werden, sind pink umrandet. Es betrifft dies einen grossen Teil des dargestellten Perimeters.

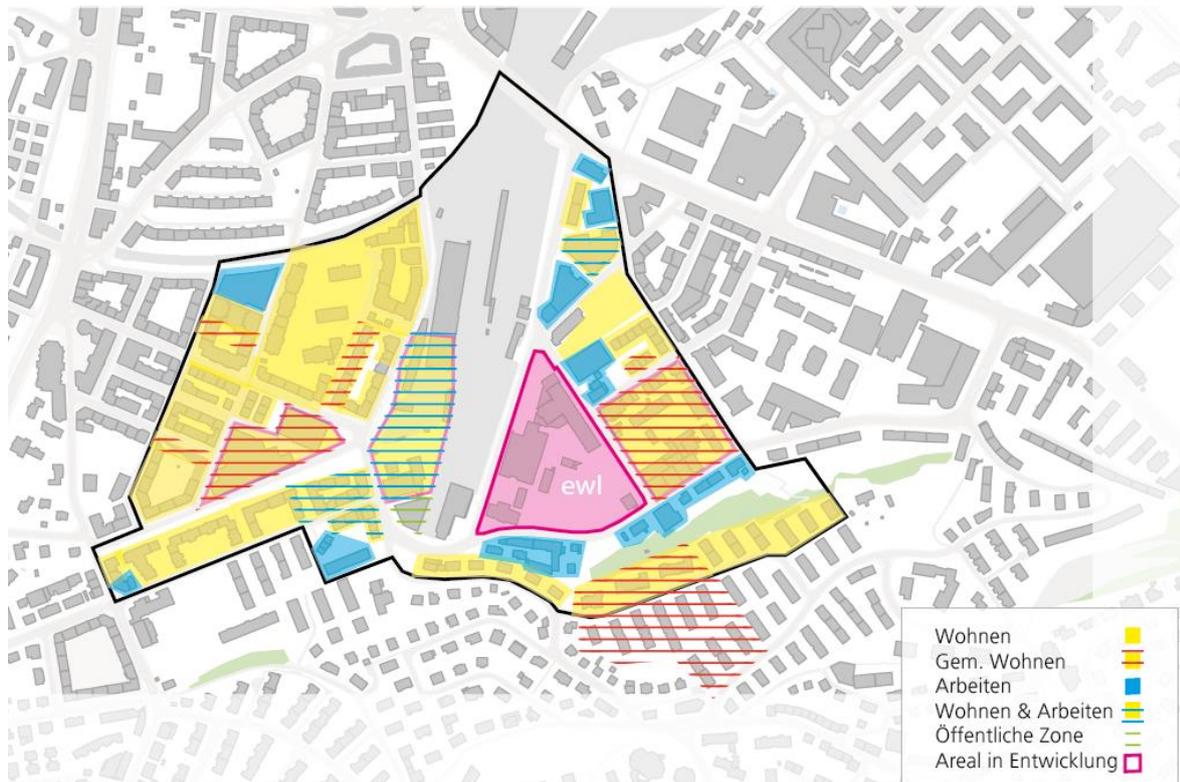


Abb. 4: Bestehende und geplante Nutzungen rund um den Steghof

Insgesamt werden in diesem Gebiet in den kommenden zehn Jahren rund 1'000 Einwohnerinnen und Einwohner hinzukommen. Eine Schätzung bezüglich zusätzlicher Arbeitsplätze ist kaum möglich, da die Flächennutzung pro Arbeitsplatz stark variiert. Bereits heute ist das Gebiet durch eine hohe Anzahl Arbeitsplätze geprägt, was auch in Zukunft so bleiben wird.

Die Quartieranalyse zu den bestehenden und geplanten Infrastrukturen zeigt, dass es bereits heute aufgrund der hohen Arbeitsplatzdichte Cafés und Restaurants gibt. Auf dem Areal Brünighof entsteht zusätzlich eine Cafeteria, welche zur Industriestrasse ausgerichtet ist. Auf dem Areal Industriestrasse sind ein Kindergarten, eine Kindertagesstätte, ein Restaurant im Käselager sowie ein Saal für Quartier- und kulturelle Nutzungen und für einen Mittagstisch vorgesehen. Die Nahversorgung ist mit Migros und Manor an der Tribschenstrasse, Denner, Spar und der Caritas an der Bleicherstrasse sowie der geplanten Migros am Bundesplatz gut.

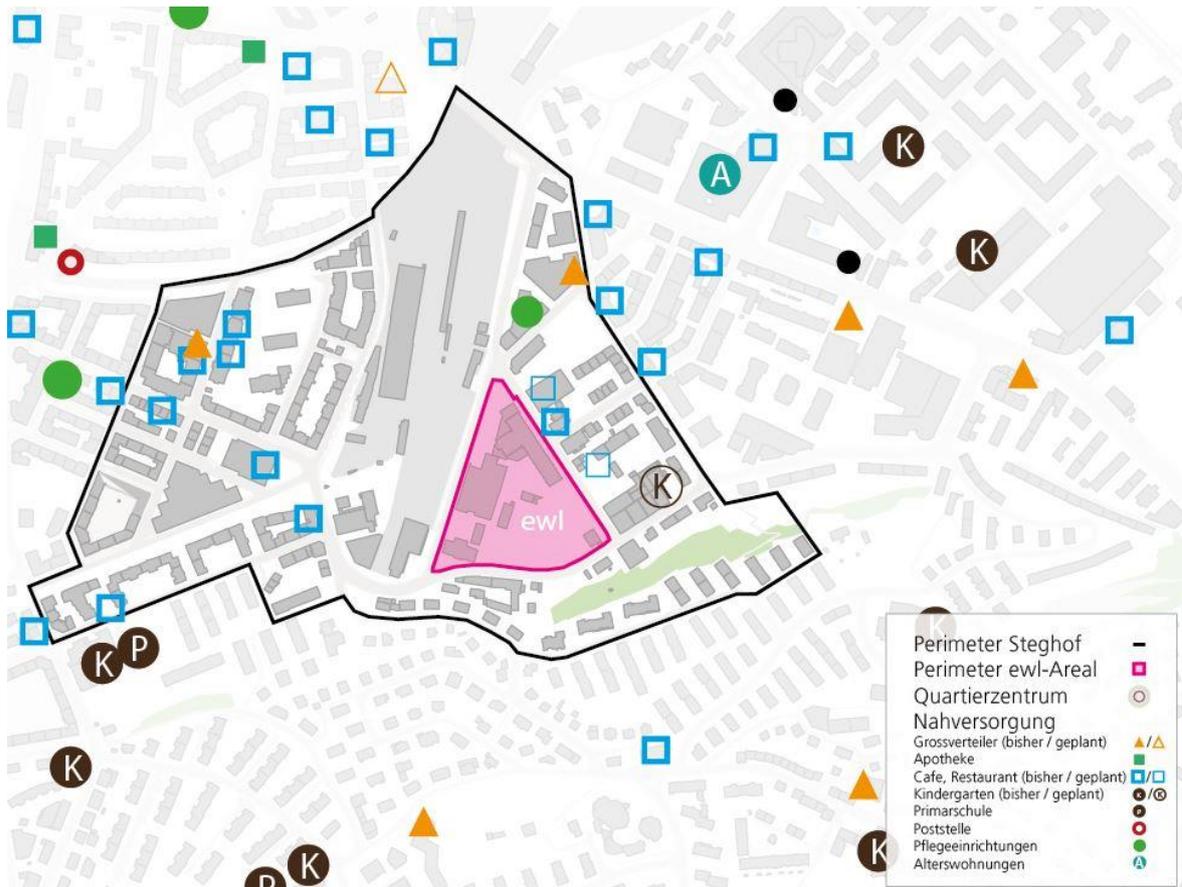


Abb. 5: Bestehende und geplante Infrastrukturen

Der hier behandelte Perimeter umfasst die Areale ewl und Kleinmatt mit angrenzenden Flächen. Für die Quartierentwicklung können auch weitere Gebiete von grosser Bedeutung sein, namentlich auf der nordöstlich des „ewl Areals“ liegenden Seite die Flächen bis zur Tribschenstrasse, insbesondere das Gebiet Weinbergli/Swisscom. Diese Entwicklungen müssen je nach Verlauf entsprechend in die Überlegungen einbezogen werden.

3.4 Bedürfnisse aus den Quartieren

Die Dienstabteilung Stadtentwicklung hat Gespräche mit den Quartiervereinspräsidenten Tribschen-Langensand und Hirschmatt-Neustadt, der Kooperation Industriestrasse als Nachbarin sowie Vertretern der IG Stadtentwicklung und der Quartierarbeit geführt.

Als allgemeine Bedürfnisse zur Entwicklung im Steghof wurden folgende Punkte angefügt:

- Es braucht eine bessere Verknüpfung der beiden Quartiere Tribschen und Neustadt durch eine Langsamverkehrsbrücke über das Gleisfeld, wie dies im Rahmen des Entwicklungskonzepts Steghof (2010) bereits angedacht ist.
- Ein Quartierplatz beim heutigen Neubad in Kombination mit der Langsamverkehrsachse wird als Begegnungsort gewünscht.
- Es braucht Frei- und Grünräume, insbesondere für Kinder und Jugendliche, damit diese sich entfalten können; aber auch für die Mittagspausen der Arbeitskräfte.

- Im Quartier fehlt ein kleiner Saal für zirka 60 Personen. Dieser könnte im Käselager entstehen.
- Die Offenheit der Gleisanlage wird als sehr attraktiv wahrgenommen und könnte in Form eines Platzes über dem Gleisfeld optimal genutzt werden.
- Eine dezentrale Quartierinfrastruktur analog der Quartiere Neustadt und Hirschmatt wird als sinnvoll erachtet.
- Eine tangentielle Busverbindung wird gewünscht, damit sich nicht alle auf den Bahnhof Luzern konzentrieren.

Konkret zum „ewl Areal“ wurden folgende Punkte angefügt:

- Das Areal soll für die Fussgängerinnen und Fussgänger durchgängig sein.
- Es wird gemeinnütziger Wohnungsbau und Generationenwohnen gewünscht. Die Wohnnutzung soll autoarm sein.
- Gemeinnützige Gewerberäume mit Ladenlokalen zur Industriestrasse hin werden gefragt; Interessenten seien dafür vorhanden.
- Günstige und niederschwellige Verpflegungsmöglichkeiten, beispielsweise durch eine öffentlich zugängliche Mensa, werden gewünscht.
- Je nach Wohnungsmix bräuchte es eine zusätzliche Kindertagesstätte und/oder Kindergarten.
- Die Industriestrasse soll verkehrsberuhigt und quartierorientiert gestaltet sein und eine öffentliche Erdgeschossnutzung haben.

Speziell im Fokus der Gesprächspartner stand stets **das „Rote Haus“ auf dem „ewl Areal“**, welches im städtischen Bauinventar als schützenswert eingetragen ist. Zu dessen künftigen Nutzungen wurden folgende Inputs eingebracht:

- Das „Rote Haus“ soll öffentlich zugänglich und möglichst dauerhaft „bespielt“ sein. Gemeinschaftsräume, Begegnungszentrum und Café wurden als konkrete Ideen genannt, ebenso wie Co-Working-Places und Raum für kulturelle Nutzungen.
- Insgesamt sollen die Angebote möglichst niederschwellig sein. Räumlichkeiten sollen mietbar sein.
- Eine öffentliche Nutzung braucht zwingend Aussenflächen.

In den Gesprächsrunden wurde mehrfach erwähnt, dass das „Rote Haus“ ein „kleiner Ersatz“ für die Neubad-Nutzung sein könnte, auch wenn nur in kleinerem Rahmen. Das Neubad-Angebot erfreut sich heute sehr grosser Beliebtheit im Quartier. Ob diese Ersatzidee realistisch ist, kann heute nicht beantwortet werden. Das Neubad hat eine andere Geschichte und erlaubt aufgrund der dortigen räumlichen Situation ganz andere Nutzungen. Auf jeden Fall ist beim „Roten Haus“ mit erheblichen Investitions- und Betriebskosten zu rechnen – eine Nutzung als Gastronomie- und Kulturraum ist jedoch denkbar. Es soll geprüft werden, ein geeignetes Nutzungskonzept auf dem Ausschreibungsweg zu finden.

3.5 Bedürfnisse städtischer Infrastrukturen

Kindergarten/Kindertagesstätte

Ob auf dem „ewl Areal“ künftig ein Kindergarten erforderlich ist, hängt von der Anzahl Wohnungen und dem Wohnungsmix ab. Aufgrund des aktuellen Planungsstands ist daher noch keine Angabe möglich. Das Angebot eines Kindergartens auf einem Areal wirkt auch als Steuerungsinstrument: In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass Areale, auf denen ein Kindergarten geplant ist, Familien dazu bewegen, bewusst auf das Areal zu ziehen. Sollte ein Kindergarten erforderlich sein, so benötigt dieser rund 150 m² Raumfläche sowie 200 m² Aussenraum, vorzugsweise im Erdgeschoss.

Aufgrund der vielen geplanten Arbeitsplätze auf dem „ewl Areal“ sowie der vielen Kinder im Alter von 0 bis 4 Jahren im Quartier könnte das Angebot einer Kindertagesstätte zweckmässig sein. Mögliche Synergien mit benachbarten Arealen (z. B. Industriestrasse) im Bereich Kindergarten/Kindertagesstätten werden geklärt und gegebenenfalls in der weiteren Planung berücksichtigt.

Öffentliche Sammelstellen

Aufgrund der absehbaren Entwicklungen im Gebiet rund um den Steghof wird voraussichtlich eine zusätzliche Sammelstelle für Abfälle (Glas, Alu, Büchsen usw.) erforderlich sein. Diese muss noch nicht zwingend mit der Entwicklung des „ewl Areals“ erfolgen, jedoch bei den weiteren Arealentwicklungen berücksichtigt werden. Als Richtwert gilt dabei, dass eine Sammelstelle in 400 bis 500 m Fussdistanz erreichbar ist.

3.6 Künftige Wohnnutzung

3.6.1 Gemeinnütziger Wohnungsbau

Das „ewl Areal“ ist gemäss B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ nicht für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen. Gemäss der Stellungnahme zum Dringlichen Postulat 44, Daniel Furrer und Nico van der Heiden namens der SP/JUSO-Fraktion, Christian Hochstrasser und Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion sowie Jules Gut und Stefan Sägesser namens der GLP-Fraktion vom 25. Januar 2017: „Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem ewl-Areal“, setzt sich der Stadtrat für eine ausgewogene Stadtentwicklung ein, welche eine hohe Lebensqualität und durchmischte Quartiere anstrebt. Dabei muss berücksichtigt werden, dass ein substanzieller Wohnanteil gemeinnützig realisiert werden kann. Es sollen auch alternative Wohnformen mit innovativen Projekten, wie beispielsweise ein Pilotprojekt für Generationenwohnen, möglich sein. Diese Haltung basiert auch auf der Protokollbemerkung zum B+A 12/2013: „Im ewl-Areal wird gemeinnütziger Wohnraum nicht ausgeschlossen.“ Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl) bekundet an der Realisierung des Wohnanteils grosses Interesse.

3.6.2 Wohnen mit Dienstleistungen / Pflegeplätze

Die Viva Luzern hat im Februar 2017 in einem Schreiben an die Stadt sowie an ewl das Interesse an einer Mitnutzung des „ewl Areals“ geäussert. In Anlehnung an das neue „Wohn-

und Pflegemodell 2030“ des Dachverbands CURAVIVA Schweiz hat sie sich mit Ideen für ein Zukunftsmodell der zukünftigen Altersbetreuung auseinandergesetzt.

Dieses Zukunftsmodell, das als Quartier- und Gesundheitszentrum konzipiert wäre, würde je nach Bauvolumen mindestens folgende Angebote umfassen:

- 60–80 Pflegeplätze, angeordnet in überschaubaren Pflegewohngruppen;
- 30–50 Wohnungen mit Dienstleistungen, ausgerichtet auf die Bedürfnisse älterer Menschen, zur Unterstützung des selbstständigen Wohnens;
- Öffentlicher Bereich für diverse Quartierangebote (Treffpunkt, Dienstleistung, Einkauf).

Erstere zwei Punkte würden eine Fläche von rund 8'000 m² bis 12'000 m² beanspruchen und dem Wohnanteil zugerechnet.

Aufgrund der Quartieranalyse und des ausgewiesenen Bedarfs befürwortet der Stadtrat diese Wohnformen auf dem „ewl Areal“.

3.7 Mobilität

Das „ewl Areal“ liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Es ist in einer Fussdistanz von zirka 800 m zum Bahnhof Luzern gelegen und mit vier Trolleybuslinien in einem Radius von 300 m gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Über die Achse Fruttstrasse–Langensandbrücke bzw. die Achse Geissensteinring–Bireggstrasse/Neustadtstrasse ist das Areal direkt an das Hauptstrassennetz der Stadt Luzern angebunden. Diese Achsen sind insbesondere für das vorgesehene Sicherheits-, aber auch für das Dienstleistungszentrum von grosser Bedeutung.

Im Nahbereich ist bei der weiteren Planung des Areals darauf zu achten, dass die Zu- und Wegfahrt für die Dienstfahrzeuge des Sicherheits- und Dienstleistungszentrums und die Anlieferung mit grossen Fahrzeugen nach Möglichkeit über die Fruttstrasse erfolgen kann und somit von der im restlichen Quartier vorherrschenden Wohnnutzung abgewandt ist. Diese Ausrichtung hätte zudem den Vorteil, dass für die Dienstfahrzeuge eine weitgehend von der übrigen Quartierserschliessung unabhängige Zu-/Wegfahrt bestehen würde. Der Grund dafür ist, dass das zwischen Geissensteinring und Tribtschenstrasse gelegene Quartier mit seinem Verkehr auf die dem Bahnareal abgewandte Seite hin ausgerichtet ist. Auf die Seite Kellerstrasse, auf welche auch die Erschliessung für den Fuss-, Fahrrad- und den öffentlichen Verkehr ausgerichtet ist, sollten deshalb auch die Kundenkontakte ausgerichtet werden.

Diese Aufteilung der Arealerschliessung zwischen Kundenkontakten einerseits und der Zu-/Wegfahrt für Betriebsfahrzeuge und Anlieferung andererseits würde sowohl den Bedürfnissen des Sicherheits- und Dienstleistungszentrums als auch der Quartierverträglichkeit gerecht.

3.8 Empfehlungen zur Entwicklung des Areals

Aufgrund der Quartieranalyse und der aktuellen Bedürfnisse resultieren für die Entwicklung des „ewl Areals“ folgende Empfehlungen:

Arealzugang/-durchlässigkeit

- So weit wie möglich soll das Areal zugänglich und nicht abgeriegelt sein.
- Von der Industriestrasse zur Fruttstrasse soll ein öffentlicher Durchgang erstellt werden. Dieser könnte ein idealer Anknüpfungspunkt für eine spätere Gleisüberführung sein.
- Die Anbindung an das Areal Industriestrasse soll städtebaulich sorgfältig geplant werden.
- Die Erschliessung des Areals soll weitestgehend über die Fruttstrasse erfolgen. Die Industriestrasse soll zu einer verkehrsberuhigten Quartierstrasse umfunktioniert werden. Ziel ist, dass der Verkehr möglichst am Rand des Areals „verschwindet“.

Infrastrukturen

- Ein Kindergarten ist je nach Wohnungszahl und Wohnungsmix auf dem Areal zu realisieren.
- Aufgrund der vielen Arbeitsplätze wird eine Kindertagesstätte auf dem Areal empfohlen.
- So weit wie möglich sollen alle Infrastrukturen für das Quartier geöffnet werden (z. B. öffentlich zugängliche Mensa, Gasstation, Stromtankstelle, „Rotes Haus“).

Wohnen/Arbeiten

- Es soll ein möglichst breiter Wohnungsmix angestrebt werden. Zusätzlich ist Freiraum für die Bewohnerinnen und Bewohner einzuplanen.
- Es sollen nebst den geplanten Nutzungen keine weiteren Gewerbenutzungen vorgesehen werden. Die Quartiersversorgung scheint ausreichend, und zusätzliche Gewerbebetriebe würden die Problematik hinsichtlich des Wohnanteils nach Art. 14 BZR verschärfen. Zudem sind weitere Erschliessungsflächen, die mit Gewerbenutzungen einhergehen würden, mit dem geplanten Nutzungsmix nur erschwert freizuspielen.
- Die Vermietung von neuen Gewerbeflächen in der Stadt Luzern stellt sich in der derzeitigen Marktlage als nicht einfach dar (Beispiel Rösslimatt-Areal der SBB). Zudem werden mit dem Wegzug der kantonalen Verwaltung an den Seetalplatz mittelfristig weitere innerstädtische Büroflächen frei.

„Rotes Haus“

- Das „Rote Haus“ soll einer öffentlich zugänglichen Nutzung mit Quartierbezug zugeführt werden.
- Es ist zu prüfen, in welcher Weise eine Renovation/Sanierung erfolgen kann. Dabei sind gemischtwirtschaftliche Modelle zu prüfen.
- Es ist zu prüfen, ob der Betrieb des Gebäudes als Kultur- und Quartierzentrum oder als Gastronomiebetrieb ausgeschrieben werden soll. Dazu sind die Rahmenbedingungen und die Vorgaben zu erarbeiten.
- Zusätzlich ist ein Aussenraum einzuplanen, der ebenfalls jederzeit frei zugänglich ist.

4 Nutzer des Sicherheits- und Dienstleistungszentrums

Im Folgenden werden die verschiedenen Nutzergruppen und ihre Anforderungen kurz beschrieben. Sämtliche Nutzer haben gemäss ihren Aufgaben, ihrer Organisation und dem ausgewiesenen Bedarf ihre Anforderungen mit Blick auf die künftigen Entwicklungen definiert. Daraus entstand ein detailliertes Raumprogramm mit identifizierten Synergiepotenzialen und arealübergreifenden Nutzungen, wie zum Beispiel Mensa, Schulungs- und Veranstaltungsräume oder Kindertagesstätte. Die Nutzungsanforderungen und das Raumprogramm werden für die Gesamtleistungsstudie noch detaillierter ausgearbeitet.

4.1 ewl Energie Wasser Luzern Holding AG

4.1.1 Aufgaben und Organisation

ewl ist als Querverbundunternehmen mit Strom, Erdgas und Wasser breit aufgestellt. Mit ihrem Sitz an der Industriestrasse 6 in Luzern und Aktivitäten in der ganzen Zentralschweiz stellt sie die Energie- und Wasserversorgung für die Bevölkerung und Unternehmen rund um die Uhr sicher. In den Bereichen Energie, Wasser, Internet und Beratungen bietet sie vielseitige Lösungen an. ewl produziert regional und ist national vernetzt. Sie beschäftigt über 270 Mitarbeitende. Ihr Aktienkapital ist zu 100 Prozent im Eigentum der Stadt Luzern.

4.1.2 Anforderungen

Sämtliche aktuellen ewl Nutzungen (technische und administrative Bereiche) sollen auch auf dem neu entwickelten Areal uneingeschränkt möglich sein und die Prozesse und Abläufe optimal unterstützen. Auf die Nutzung von Aussenflächen für Lagerhaltung wird jedoch verzichtet. Bei der Konzeption ist erwünscht, dass ewl weiterhin als eigenständiges Unternehmen wahrgenommen wird. Bei der Umsetzung des Konzepts ist im Rahmen des Etappierungskonzepts sicherzustellen, dass der Betrieb stets ungehindert weitergeführt werden kann.

4.2 Feuerwehr

4.2.1 Aufgaben und Organisation

Die Kernaufgabe der Feuerwehr ist die Intervention bei Bränden, Naturereignissen, Explosionen, Einstürzen, Unfällen oder ABC-Ereignissen zum Schutz von Mensch, Tier, Umwelt und Sachwerten. Der Feuerwehr obliegt die im Feuerschutzgesetz umschriebene Aufgabe des unverzüglichen, befristeten Ersteinsatzes in Kooperation mit Polizei und Sanität. Hinzu kommen Einsätze für Bereitschafts-, Wach-, Kontroll- und Verkehrsdienste sowie technische Hilfeleistungen.

Als Stützpunktfeuerwehr nimmt die Feuerwehr Stadt Luzern auch kantonale Aufgaben wahr und ist dank zusätzlicher Einsatzmittel in der Lage, andere Feuerwehren wirksam zu unterstützen. Zu diesen Aufgaben gehören unter anderem Verkehrs- und Arbeitsunfälle mit eingeklemmten Personen, Einsätze auf Nationalstrassen und dem Schienennetz von SBB und Zentralbahn, Ölwehr zu Land und auf Gewässern sowie die Strahlenwehr Zentralschweiz.

Die Aufgaben und die Organisation der Feuerwehr basieren auf dem kantonalen Gesetz über den Feuerschutz sowie dem städtischen Reglement über die Organisation der Feuerwehr Stadt Luzern und dessen Vollzugsverordnung. Die personellen und materiellen Mittel basieren auf den verbindlichen Vorgaben des Feuerwehrinspektorats, welches von der Gebäudeversicherung Luzern unterhalten wird.

Das Raumprogramm ist für 245 Milizfeuerwehrleute und 35 Berufsfeuerwehrleute, 25 davon im Schichtbetrieb, ausgelegt. In Zukunft ist ein personeller Ausbau der Milizfeuerwehr unwahrscheinlich. Bis 2019 wird aufgrund der Einführung der Berufsfeuerwehr im Jahr 2016 der Bestand von 345 auf 245 Milizfeuerwehrleute reduziert. Langfristig ist mit einer weiteren Professionalisierung und einem Ausbau beim Personal der Berufsfeuerwehr zu rechnen. Dies zeigt auch der Städtevergleich (siehe Anhang 2: „Vergleich Städte mit Feuerwachen“). Jährlich leistet die Feuerwehr über 800 Einsätze mit zirka 12'000–15'000 Einsatzstunden. Dazu kommen jährlich rund 29'000 Übungs- und Ausbildungsstunden der Miliz- und Berufsfeuerwehr.

4.2.2 Anforderungen

Eine externe Untersuchung der Bausubstanz der Feuerwache Kleinmatt im 2016 kam zum Schluss, dass das Ende der Nutzungsdauer erreicht ist und eine weitere Nutzung über mehr als fünf Jahre zusätzliche Sanierungsmassnahmen erfordert. Der heutige Standort der Feuerwehr stellt zudem ein Sicherheitsrisiko dar. Die Überprüfung der Erdbebensicherheit durch das Ingenieurbüro Bucher + Dillier Ingenieure, Luzern, im Jahr 2009 ergaben einen sehr geringen Erfüllungsgrad von lediglich 10 Prozent. Der geforderte Minimalwert beträgt 40 Prozent und der zulässige Wert 80 Prozent. Eine umfassende Notstromversorgung ist mit den bestehenden Elektroinstallationen nicht realisierbar und auf ein Minimum ausgelegt.

Der Feuerwehr stehen aufgrund der umgrenzenden Verkehrsflächen keine Aussenflächen für den Übungsdienst zur Verfügung, und die Ausfahrten für die Feuerwehrfahrzeuge sind unübersichtlich. Aufgrund der Einführung der Berufsfeuerwehr wurden im Jahr 2015 Umbauten in der Feuerwache Kleinmatt getätigt, welche den Berufsfeuerwehrleuten als Provisorium für ihren Aufenthalt dienen. Bei der Unterbringung der Fahrzeuge und Gerätschaften sowie in den Werkstätten herrscht akute Platznot.

Diese heutigen Mängel führen zu einem grösseren Raumbedarf. Dabei ist zu beachten, dass die personellen und materiellen Mittel den kantonalen Vorgaben entsprechen und der dafür notwendige Raumbedarf sich direkt davon ableiten lässt. Die auf Feuerwachen spezialisierte Firma kplan AG hat zudem alle Bedürfnisse geprüft (siehe Kapitel 5.4 Flächenvorgaben für technische Räumlichkeiten, Seite 32). Mit Blick in die Zukunft ist langfristig ein moderater Ausbau beim Personal der Berufsfeuerwehr berücksichtigt.

4.3 Zivilschutzorganisation Pilatus

4.3.1 Aufgaben und Organisation

2001 haben sich die drei Gemeinden Horw, Kriens und Luzern zusammengeschlossen und mit der ZSOpilatus eine zeitgemässe, effiziente und kostengünstige Zivilschutzorganisation gegründet. Die ZSOpilatus ist eine Nothilfeorganisation, welche die Bevölkerung, Behörden und Organisationen bei der Bewältigung von Situationen unterstützt, die deren Mittel überfordern. Die ZSOpilatus stellt den gesetzlichen Auftrag zum Schutz und zur Hilfeleistung sicher. Die personellen und materiellen Mittel basieren auf dem Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz sowie dem entsprechenden kantonalen Gesetz und der Verordnung zum kantonalen Gesetz.

Ihre Geschäftsstelle besteht aus acht vollamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, welche die ZSOpilatus organisatorisch und administrativ führen sowie das Material und die technischen Anlagen der Gemeinden warten. Die ZSOpilatus hat einen Bestand von 1'500 Personen, welche selbstständig oder zur Unterstützung von Polizei, Feuerwehr, Gesundheitswesen und technischen Betrieben eingesetzt werden. Die ZSOpilatus ist in sechs Formationen mit unterschiedlichem Aufgabengebiet gegliedert: Schnelleinsatz-Formation Cobra, Schutz und Betreuung, Führungsunterstützung (unter anderem für den Gemeindeführungstab der Stadt Luzern), Logistik, Unterstützung und Kulturgüterschutz. Die ZSOpilatus leistet jährlich 3'000 bis 6'000 Dienstage zugunsten der Gemeinschaft und für Wiederholungskurse. Die Tendenz der Anzahl Dienstage ist steigend; dies unter anderem, weil die „Strategie Bevölkerungsschutz und Zivilschutz 2015+“ des Bundes mehr WK-Tage fordert.

4.3.2 Anforderungen

Die ZSOpilatus hat ihren Standort im Gebäude der Feuerwehr Stadt Luzern an der Kleinmattstrasse (Feuerwache). Die Nähe zur Feuerwehr hat sich bestens bewährt. Die Aufgebote durch die Feuerwehr klappen im Ereignisfall reibungslos. Bei Elementarereignissen, der Betreuung grösserer Anzahl evakuierter Personen, z. B. bei Brandfällen oder Hangrutschgefahren, der Evakuierung von Kulturgütern, der Sirenenalarmierung und der Führungsunterstützung des Gemeindeführungstabes hat sich seit Langem eine gute Zusammenarbeit eingespielt. Im Bereich der Technik und Logistik profitieren die beiden Partner Feuerwehr und Zivilschutz von gegenseitigen, unkomplizierten Hilfeleistungen, z. B. bei der Bereitstellung von zusätzlichen Personentransportern.

Vergleichsstädte wie Winterthur, St. Gallen, Solothurn oder Biel haben aufgrund der engen Zusammenarbeit und Synergien zwischen Feuerwehr und Zivilschutz diese beiden Organisationen unter einem Kommando zusammengefasst. Bei den grösseren Städten wie Basel oder Zürich ist diese Zusammenlegung schon länger der Fall. Die Beibehaltung eines gemeinsamen Standorts von Feuerwehr und Zivilschutz drängt sich auch aus Sicht von Einsatzbereitschaft, Synergien und zukunftsorientierter Organisationsentwicklung auf.

Der Stadt Luzern liegt eine unterzeichnete Vertretungsvereinbarung der Zivilschutzkommission der ZSOpilatus vor, in welcher sie beauftragt wird, die Interessen der ZSOpilatus als Nutzerin des Sicherheitszentrums zu vertreten.

4.4 Rettungsdienst und Sanitätsnotrufzentrale 144

4.4.1 Aufgaben und Organisation

Kernaufgabe des Rettungsdienstes ist die Gewährleistung der medizinischen Notfallversorgung der Bevölkerung. Ein weiterer Bereich ist die Durchführung der Krankentransporte, der Betrieb der Notrufzentrale, die Hilfestellung bei Grossschadensereignissen sowie eine umfangreiche Ausbildung von Rettungssanitätspersonal sowie Notärztinnen und Notärzten.

Die Sanitätsnotrufzentrale 144 Zentralschweiz koordiniert sämtliche rettungsdienstlichen Einsätze in den Kantonen Luzern, Uri, Obwalden, Nidwalden und im Bezirk Küssnacht am Rigi. Dies bedeutet jährlich rund 25'000 Dispositionen und die Abwicklung von rund 38'000 Telefonanrufen. In der Sanitätsnotrufzentrale 144 arbeiten insgesamt 18 Rettungssanitäterinnen und Rettungssanitäter, welche sich im Schichtdienst ablösen. Die Sanitätsnotrufzentrale 144 ist Dreh- und Angelpunkt in der sanitätsdienstlichen Ereignisbewältigung der Zentralschweiz. Durch ihre Integration in die integrierte Leitstelle (ILS) auf dem „ewl Areal“ werden zukünftig alle Blaulichtorganisationen einheitlich in den Ereignissen geführt.

Der Rettungsdienst verfügt über 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einem Gleichzeitigkeitsfaktor von 30 Prozent, d. h., mindestens 40 Personen sind gleichzeitig in der Rettungswache anwesend. Der Rettungsdienst verfügt über 25 Rettungsfahrzeuge und rückt ab dem Standort Luzern jährlich zu rund 11'000 Einsätzen aus (Abfahrten ab dem Gelände).

4.4.2 Anforderungen

Im Jahr 2015 wurde eine Standortanalyse durchgeführt und Empfehlungen für eine zukünftige Platzierung des Rettungsdienstes unter Optimierung der Hilfsfristen und Auslastung verfasst (siehe Anhang 1: „Standortanalyse Rettungsdienst Luzerner Kantonsspital“). Die Versetzung des Hauptstützpunktes auf das „ewl Areal“ führt zu markanten Verbesserungen. Bis zu 38 Prozent der dringenden Einsatzfahrten erreichen die Patientin oder den Patienten schneller. Die Verkürzung der Hilfsfristen führt zu einer höheren Bereitschaft, um Einsätze durchzuführen.

Nebst der qualitativen Verbesserung ist für das Luzerner Kantonsspital die Steigerung der Wirtschaftlichkeit des Rettungsdienstes von grosser Bedeutung. Durch den gemeinsamen Betrieb einer Feuer- und Rettungswache eröffnen sich grosse Synergiepotenziale. Durch die enge Zusammenarbeit mit der Berufsfeuerwehr, z. B. in der Bewirtschaftung der Fahrzeugflotte, in Ausbildung und Logistik, und mit der Luzerner Polizei im Betrieb einer gemeinsamen Einsatzleitzentrale, einer sogenannten integrierten Leitstelle (ILS), entstehen ein hoher Mehrwert und Kosteneinsparungen. Diese Haltung bringt der Regierungsrat des Kantons Luzern auch in seinem Schreiben an den Stadtrat zum Ausdruck.

4.5 Einsatzleitzentrale Polizei

4.5.1 Aufgaben und Organisation

Die Einsatzleitzentrale der Luzerner Polizei ist rund um die Uhr die Drehscheibe für die Bewältigung der Polizei- und Feuerwehreignisse im Kanton Luzern. Die Einsatzleiterinnen und Einsatzleiter sorgen für eine rasche Intervention oder Hilfeleistung zum Wohle der Bevölkerung und sorgen für Sicherheit und Ordnung. Täglich gehen auf der Einsatzleitzentrale über 360 Notrufe ein, die von professionell im Notrufdialog ausgebildetem Personal entgegengenommen werden. Gestützt auf die Lagebeurteilung werden die Polizei und die Feuerwehr disponiert und die Polizeieinsatzkräfte im Ereignis an der Front geführt. Dazu stehen modernste technische Hilfsmittel wie Einsatzleitsystem, verschlüsselter Funkverkehr und ein Ortungssystem der Einsatzkräfte zur Verfügung. Von der Einsatzleitzentrale aus werden auf den Nationalstrassen zusätzlich alle ereignisbezogenen Verkehrssteuerungen (Spurabnahmen, Geschwindigkeitsreduzierung, Tunnelsperrung zur Sicherstellung der Ereignisbewältigung und zur Einrichtung von Rettungsachsen) vorgenommen. Dazu stehen den Disponentinnen und Disponenten für die Verkehrsüberwachung zusätzlich über 150 Kameras zur Verfügung. Zudem sind zur Verbrechens- und Brandverhütung 1'800 Einbruch-, 1'250 Überfall- und 2'000 Brandmeldeanlagen diverser Alarmzentralen direkt auf das System der Einsatzleitzentrale aufgeschaltet, um eine schnelle Intervention vor Ort zu gewährleisten. In der Einsatzleitzentrale arbeiten insgesamt 32 Polizistinnen und Polizisten, welche sich im Schichtbetrieb ablösen.

4.5.2 Anforderungen

Die heutige Einsatzleitzentrale der Luzerner Polizei genügt den Anforderungen der EN-Norm 50518 (Europäische Norm für Alarmzentralen) nicht mehr. Ihr sind an ihrem heutigen Standort an der Kasimir-Pfyffer-Strasse in Luzern bei den Ausbaumöglichkeiten enge Grenzen gesetzt. Der Betrieb einer Einsatzleitzentrale stellt hohe Ansprüche an Technik, Ausfallsicherheit und Personal. Aufgrund des Konsolidierungsprogramms 2017 (KP17) hat der Kanton Luzern Einsparungen aufgrund einer vertieften Zusammenarbeit mit Dritten geprüft. Dabei steht eine räumliche Zusammenlegung der Sanitätsnotrufzentrale mit der Einsatzleitzentrale der Luzerner Polizei im Vordergrund. An den bestehenden Standorten ist eine solche Zusammenlegung nicht möglich. Zudem prüft die Luzerner Polizei in einem separaten Projekt die Zusammenlegung der Einsatzleitzentrale mit denjenigen der Kantone Obwalden und Nidwalden.

In der Feuer- und Rettungswache auf dem „ewl Areal“ könnten diese Optimierungsbedürfnisse bezüglich Wirtschaftlichkeit, Zuverlässigkeit und Synergien in idealer Weise realisiert werden. Im Störfall könnte effizienter und koordinierter mit den Zentralen des Sanitätsnotrufdienstes, der Feuerwehr und der ewl Leitstelle zusammengearbeitet werden. Zudem wäre die Nähe zu den am selben Ort stationierten Einsatzkräften bei Grossereignissen ein entscheidender Vorteil.

Die gesamten Notruf-, Alarmierungs- und Führungseinrichtungen der Polizei, der Feuerwehr, welche von der Polizei im Auftrag der Gebäudeversicherung Luzern betrieben werden, des Rettungsdienstes und des kantonalen und städtischen Führungsstabes würden in einer so-

nannten kooperativen Leitstelle baulich und technisch zusammengefasst. Die Nähe zur Leitstelle von ewl wäre ebenfalls von Vorteil. Diese ist jedoch aufgrund der unterschiedlichen Aufgaben getrennt zu realisieren.

Kooperative Leitstellen weisen eine Reihe sicherheitstechnischer, bautechnischer, installati- onstechnischer und architektonischer Besonderheiten auf. Die leitstellenspezifischen Pla- nungsanforderungen sind sehr hoch. Sie müssen in jedem Fall von erfahrenen Spezialplanern bearbeitet werden. Leitstellen haben eine Reihe peripherer Einrichtungen, insbesondere Stabsräume, wo Führungskräfte und zusätzliches Personal bei besonderen Gefahren und Sicherheitslagen eingesetzt werden und mithelfen, die Gefahrenlagen informativ, taktisch und einsatzmässig abzuarbeiten.

4.6 Tiefbauamt mit Stützpunkt Strasseninspektorat/Stadtgärtnerei

4.6.1 Aufgaben und Organisation

Das Tiefbauamt der Stadt Luzern ist für das Infrastrukturmanagement (Planung, Projektie- rung, Erneuerung und Werterhaltung) des öffentlichen Raums sowie die gesamte Mobilitäts- strategie der Stadt Luzern zuständig. Dazu gehören auch der betriebliche Unterhalt des Stras- senraums, der öffentlichen Grünflächen und der Siedlungsentwässerungsanlagen sowie Naturgefahren, Abfallbewirtschaftung, Kunstbauten (Brücken, Stützmauern und Unterfüh- rungen), Strassenbeleuchtung, Kinderspielflächen, Sportanlagen und Friedhöfe der Stadt Luzern. Insgesamt arbeiten in diesem Bereich zirka 60 Personen in der Verwaltung, und zirka 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind vor Ort im öffentlichen Raum tätig.

4.6.2 Anforderungen

Die für die Erledigung der Aufgaben notwendige Verwaltung ist auf dem „ewl Areal“ unter- zubringen. Zirka 60 Personen benötigen dort die erforderlichen Büroinfrastrukturen, um ihre Aufgaben erfüllen zu können. Die Aufgaben des Tiefbauamtes und deren Verwaltung haben diverse Schnittstellen zu ewl, zum Geoinformationszentrum (GIS) und zum Umweltschutz (UWS). Eine räumliche Nähe zu ewl und diesen zwei Dienstabteilungen ermöglicht Synergien (Empfangsbereich, Cafeteria, Sitzungsräume usw.).

Zusätzlich sind auf dem „ewl Areal“ die beiden bisherigen Stadtteil-Stützpunkte des Strassen- inspektorats (STIL) und der Stadtgärtnerei (STG) zu einem Gesamtstützpunkt STIL/STG zusam- menzufassen. Die Mitarbeitenden dieses neuen Stützpunkts erledigen künftig von dort aus ihre operativen Tätigkeiten im öffentlichen Raum des südlichen Stadtgebiets.

Neben den notwendigen Büroflächen und Einrichtungen für das Personal der Verwaltung benötigt insbesondere der Stützpunkt STIL/STG des Tiefbauamtes Garagemöglichkeiten für zehn Fahrzeuge (Lastwagen und Personenwagen) sowie Sozialräume (Garderoben, Duschen usw.). Es ist zudem eine kleinere Werkstatt für den täglichen Parkdienst an den Fahr- zeugen einzurichten und Lagerflächen sowie ein Schadstofflager zu schaffen. Im Aussen- bereich sind mobile Salzsilos sowie Pressmulden vorzusehen.

4.7 Umweltschutz (UWS)

4.7.1 Aufgaben und Organisation

Die Dienstabteilung Umweltschutz ist die städtische Fachstelle für den Natur- und Landschaftsschutz und für den technischen Umweltschutz. Der Vollzug der gesetzlichen Grundlagen und die Durchführung von Projekten dienen der Reduktion der Umweltbelastung und der Aufwertung des städtischen Lebensraums für Mensch und Natur. Umweltinformation und -beratung erfolgen primär durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des öko-forums.

Umweltschutz und öko-forum beschäftigen insgesamt 15 Angestellte, davon arbeiten 10 Personen am bestehenden Standort im ewl Gebäude.

4.7.2 Anforderungen

Der Umweltschutz benötigt auf dem „ewl Areal“ Büroinfrastrukturen für insgesamt rund 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Es bestehen enge Schnittstellen zu den Aufgaben von Tiefbauamt, ewl und GIS. Die räumliche Nähe ermöglicht die Nutzung von Synergien.

Neben den notwendigen Büroflächen werden Lagerflächen für diverses Kleinmaterial benötigt.

4.8 Geoinformationszentrum (GIS)

4.8.1 Aufgaben und Organisation

Die Dienstabteilung Geoinformationszentrum (GIS) agiert als Akquisiteurin, Bewirtschafterin, Verwalterin und Repräsentantin für alle städtischen raumbezogenen Daten. In dieser Rolle ist sie ein Kompetenzzentrum mit directionsübergreifenden Querschnittsdienstleistungen für die Verwaltung und Private. Sie ist für den Betrieb und die Weiterentwicklung des städtischen geografischen Informationssystems verantwortlich und stellt Geoinformationen für Entscheidungen, Massnahmen und Planungen aller Art zur Verfügung.

Das GIS besorgt die vermessungstechnischen baupolizeilichen Baukontrollen und unterstützt die städtische Baukoordination. Für kommerziell vereinbarte Leistungen von Werkinformationen ist der Betrieb ewl ein wichtiger Kunde. Ebenfalls sind das Tiefbauamt und die Dienstabteilung Umweltschutz wichtige Kunden für raumbezogene Dienstleistungen.

Insgesamt arbeiten im GIS 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und 5 Lernende am bestehenden Standort im ewl Gebäude.

4.8.2 Anforderungen

Die Anforderungen sind ähnlich gelagert wie jene vom TBA. Für rund 27 Personen benötigt das GIS die erforderlichen Büroinfrastrukturen, um seine Aufgaben erfüllen zu können. Die Aufgaben des GIS haben nahe Schnittstellen zu den Aufgaben von ewl, TBA und UWS. Die räumliche Nähe zu ewl und den erwähnten Dienstabteilungen ermöglichen Synergienutzung im Infrastrukturbereich wie Empfang, Cafeteria oder Sitzungsräume. Aber auch die physische

Nähe zu den Mitarbeitenden bewirkt eine effiziente und effektive Zusammenarbeit, um eine kundengerechte Dienstleistung zu gewährleisten.

Neben den notwendigen Büroflächen und Einrichtungen für das Personal der Verwaltung benötigt das GIS Parkierungsmöglichkeiten für fünf betriebliche Vermessungsfahrzeuge sowie Garderoben, Duschen und ein Materialraum für das Vermessungsequipment.

5 Raumprogramm

5.1 Grundsätze

Als Grundlage für die weitere Planung wurden die Raumprogramme und Funktionsschemas aller künftigen Nutzer erarbeitet. Zudem wurden mögliche und erwünschte Synergien untereinander ausgewiesen. Für die städtischen Nutzer galten beim Erarbeiten der Raumprogramme die festgelegten Flächenvorgaben aus dem B+A 16/2009: „Büroräumlichkeiten für die neue vereinigte Stadtverwaltung Littau-Luzern“ als Richtwerte. Für die technischen Räumlichkeiten wie z. B. die Fahrzeughalle der Feuerwehr gelten übergeordnete Vorgaben und Richtlinien.

5.2 Nutzerbedarf

Tabelle 2: Geplante Nutzflächen der einzelnen Besteller

Nutzungsbereiche	Nutzfläche (NF)
ewl	15'800 m ²
Feuerwehr	7'600 m ²
Städtische Dienstabteilungen/Bereiche (TBA, GIS, UWS)	2'400 m ²
Zivilschutzorganisation Pilatus	1'800 m ²
Stützpunkte Strasseninspektorat/Stadtgärtnerei	1'400 m ²
Rettungsdienst und SNZ 144 (LUKS)	2'700 m ²
Einsatzleitzentrale Polizei	900 m ²
Arealübergreifende Nutzung	3'400 m ²
Total Gewerbefläche	zirka 36'000 m²

Bei den aufgelisteten Flächen handelt es sich um die ausgewiesenen Nutzflächen der einzelnen Besteller (Vorsicht, diese Zahlen sind nicht identisch mit den BGF-Flächen in Tabelle 1). Sie beinhalten alle Flächen, welche der Zweckbestimmung und Nutzung im weiteren Sinne dienen und werden als Grundlage für die Gesamtleistungsstudie verwendet. Alle Nutzflächen von Unter- bis Obergeschoss sind darin enthalten.

Mögliche Synergieflächen wurden über die arealübergreifende Nutzung hinaus noch nicht zusammengezählt, da erst das ausgearbeitete Projekt die realisierbaren Synergien ausweisen kann. Nicht inbegriffen in der Nutzfläche sind Verkehrsflächen (Korridore, Treppenhäuser usw.), Funktionsflächen (Steigleitungen usw.) und Konstruktionsflächen (tragende und nicht-tragende Wände).

5.3 Flächenvorgaben für Büroräumlichkeiten

Im Rahmen der Fusion Littau-Luzern (FLL) wurde der Raumbedarf für Verwaltungstätigkeiten in der Stadt Luzern eingehend geprüft (B+A 16/2009: „Büroräumlichkeiten für die neue vereinigte Stadtverwaltung Littau-Luzern“). Als Vorgabe für die Zurverfügungstellung von Büroflächen dienen die im Projekt FLL (Teilprojekt B3 Räume) erarbeiteten „Grundsätze für die Raumbedarfsermittlung“. Konkret leiten sich folgende Flächenvorgaben als Richtwerte ab, welche auch Grundlage für die Erarbeitung der städtischen Raumprogramme auf dem „ewl Areal“ waren:

Tabelle 3: Richtgrösse der Arbeitsplätze (AP) pro Person

Art der Büros	Fläche AP pro Person inkl. Möblierung	Fläche AP pro Person inkl. Anteil Sitzungszimmer, Drucker/Kopierraum
Einzelbüro mit Besprechungsbereich für Direktionsvorstehende und zuständige Behörden	23–26 m ²	35 m ²
Einzelbüro mit Besprechungsbereich für Mitarbeitende mit vertraulichen Kontakten	15–18 m ²	24 m ²
Flächenbedarf pro Mitarbeitende in Mehrplatzbüros	9–12 m ²	16 m ²

Tabelle 4: Dimensionierung Sitzungszimmer

Sitzungszimmer-Typ	Belegung	Fläche
I	≤ 6 Personen	15 m ²
II	7–10 Personen	18–25 m ²
III	11–20 Personen	28–50 m ²
IV	Schulungsräume	Gemäss separatem Konzept

Diese Vorgaben beziehen sich ausschliesslich auf Büroarbeitsplätze mit den dazugehörigen Räumlichkeiten wie Lager, Archiv, Druckerräume usw.

5.4 Flächenvorgaben für technische Räumlichkeiten

Im Gegensatz zu den Büroräumlichkeiten gibt es für die technischen Räumlichkeiten keine standardisierten, städtischen Vorgaben, dafür aber allgemein geltende Richtlinien, Normen und Quervergleiche.

5.4.1 Umsetzung

Die Feuerwehr wird in der Planung der neuen Feuerwache seit 2010 von der Firma kplan AG aus Abensberg, Deutschland, unterstützt. Die kplan AG ist auf ganzheitliche und integrale Projektentwicklungen und Gesamtplanungen für Feuerwachen, feuerwehrtechnische Zentren, Rettungswachen, integrierte Leitstellen sowie Bau- und Betriebshöfe spezialisiert. Sie greift auf umfangreiche Spezialkenntnisse und Vergleichsprojekte zurück und stellt dadurch sicher, dass die Bedürfnisse der Blaulichtorganisationen Feuerwehr, Rettungsdienst und Polizei, von Zivilschutz und Strasseninspektorat/Stadtgärtnerei (technische Räume für den Stützpunkt) angemessen und normgerecht erfasst werden.

Die Festlegung der Nutzflächen erfolgt insbesondere auf den Vorgaben der Norm DIN 14092, GUV-I 8554 sowie den Arbeitsstättenrichtlinien.

Fahrzeughallen

Grossfahrzeuge	Stellplatzgrösse 3	12,50 m × 4,50 m, Torhöhe 4,50 m
Kleinfahrzeuge	Stellplatzgrösse 1 reduziert	10,00 m × 4,00 m, Torhöhe 4,00 m
Anhänger/Container	Stellplatzgrösse 3 je 2 Elemente	12,50 m × 4,50 m, Torhöhe 4,50 m

Stauraum vor den Toren entspricht Tiefe der Stellplatzgrössen.

Werkstätten

Die Auslegung der Werkstätten erfolgt nach den Mindestanforderung DIN 14092 bzw. GUV-I 8554 und unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen (z. B. Anzahl zu wartender Atemschutzausrüstungen oder Feuerwehrschräume).

Lagerflächen

Da die DIN keine verbindlichen Flächenangaben vorgibt, wurden die Lagerflächen aufgrund von vergleichbaren Feuerwachen und der spezifischen Notwendigkeiten der Stützpunktfeuerwehr Stadt Luzern ermittelt.

Umkleideräume

Die Flächen der Umkleideräume wurden auf Grundlage des DIN-Kennwertes ermittelt, d. h. mindestens 1,2 m² pro Einsatzkraft.

Schulungsräume

Auslegung nach DIN-Kennwert 1,5 m² pro planmässigen Nutzer.

Ruheräume

Auslegung der Flächen nach Erfahrungswerten, d. h. 12 m²/Person (inkl. Bett, Schrank, Sanitär- und Verkehrsfläche).

Parkplätze für Einsatzkräfte (Einsatz und Übungsdienst)

Die Parkplätze für Einsatzkräfte unterstehen nicht dem städtischen Parkplatzreglement, weshalb die DIN-Norm zur Berechnung hinzugezogen wird. Anzahl der Stellplätze nach DIN 14092 (min. Anzahl der Sitzplätze in den Einsatzfahrzeugen).

Allgemein

Alle sonstigen Flächen und Nutzungen wurden so weit wie möglich nach den geltenden Normen und Vorschriften sowie einer grossen Anzahl von verglichenen Projekten der kplan AG ermittelt.

5.4.2 Städtevergleich für Anforderungen Feuerwehr und Zivilschutz

Für die Feuerwehr und den Zivilschutz wurden Vergleiche mit anderen Städten bzw. Organisationen durchgeführt. Beim Vergleich gilt es, die unterschiedlichen Organisationen, Aufgaben und Mittel zu berücksichtigen. Es lässt sich aber daraus ableiten, dass die Raumbedürfnisse ähnlich sind.

Die entsprechenden Aufstellungen befinden sich im Anhang.

- Anhang 2: Vergleich Städte mit Feuerwachen
- Anhang 3: Vergleich Zivilschutzorganisationen

5.5 Parkierung

Die Pflicht zur Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge und die Berechnung der erforderlichen Anzahl der Autoparkplätze ist im Parkplatzreglement für die Stadt Luzern (PPR) geregelt. Der Parkplatzbedarf wird in die Benutzerkategorien Bewohner, Besucher und Kunden/Beschäftigte gegliedert. In Abhängigkeit von der Lage eines Bauvorhabens innerhalb des Stadtgebiets ist der Normbedarf zu reduzieren.

Das „ewl Areal“ liegt in einem Gebiet südöstlich des Bahnhofs Luzern, das wegen seiner sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, der zentralen Lage im Stadtgefüge und der Nähe zum See eine hohe Standortqualität aufweist. Der verursachte Mehrverkehr soll primär durch den Fuss- und den Fahrradverkehr sowie den öffentlichen Verkehr bewältigt werden. Im Perimeter „ewl Areal“ soll die Zone II die Basis für die Parkplatzberechnung bilden.

Das „ewl Areal“ liegt im Weiteren in einem Gebiet mit erhöhtem Gebäudestandard gemäss städtischem Bau- und Zonenreglement. Die städtische Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard legt fest, dass sich der Gebäudestandard nach dem Merkblatt SIA 2040 „SIA-Effizienzpfad Energie“ für 2000-Watt-kompatibles Bauen richtet. Der „SIA-Effizienzpfad Energie“ definiert neben den Richtwerten für den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen in den Bereichen Erstellung und Betrieb auch Richtwerte für die standortabhängige nutzungs- und objektbezogene Alltagsmobilität.

Der Bericht „Autoarmes Wohnen und Arbeiten Stadt Luzern“ der Direktion Umwelt, Verkehr und Sicherheit und der Baudirektion vom August 2014 empfahl unter den damals getroffene-

nen Annahmen, auf dem Areal die Anzahl von 160 Parkplätzen nicht zu überschreiten. Im nahen Umfeld des Areals befinden sich aktuell 4 Mobility-Parkplätze. Weitere Carsharing-Parkplätze auf dem Areal selbst sind zu prüfen.

Der Entscheid über die definitive Anzahl der auf dem Areal zu erstellenden Parkplätze wird im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgen. Gleichzeitig wird auch die minimale Anzahl der zu erstellenden Fahrradabstellplätze und deren räumliche Anordnung sowie die Anzahl der Motorradabstellplätze zu entscheiden sein.

Zudem werden im weiteren Planungsverlauf mögliche Massnahmen für ein Mobilitätsmanagement im Sinne der von der Stadt Luzern formulierten Entwicklungsziele zu konkretisieren und festzulegen sein.

6 Eigentums- und Finanzierungsmodell

6.1 Eigentumsmodelle

Das Grundstück 1347, GB Luzern, I. U., befindet sich im Eigentum von ewl Energie Wasser Luzern Holding AG und umfasst eine Fläche von 21'524 m². Das neue Nutzungskonzept sieht drei Hauptnutzungen vor, die in verschiedene Gebäudeeinheiten unterteilt werden können. Die nachfolgende Skizze stellt deren mögliche Anordnung unverbindlich dar. Die möglichen Eigentumsmodelle, die nachfolgend diskutiert werden, können anhand dieser Skizze gut veranschaulicht werden. Geplant ist, dass zuerst das neue ewl Gebäude erstellt wird. Danach wird das alte ewl Gebäude zurückgebaut, und an derselben Stelle wird das Gebäude mit der Feuerwehr und dem Rettungsdienst erstellt. Das Gebäude mit der Wohnnutzung kann parallel oder anschliessend erstellt werden. Damit wird sichergestellt, dass für die Nutzungen im heutigen ewl Gebäude keine Provisorien während der Bauphase erstellt werden müssen.

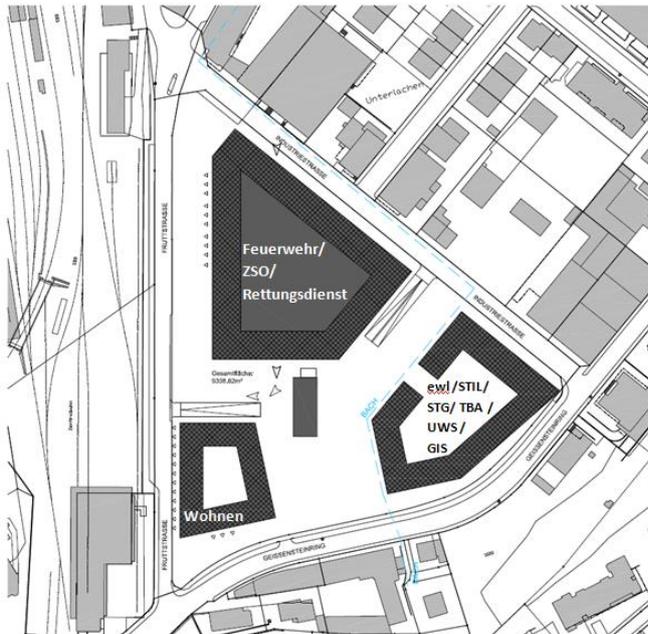


Abb. 6: Mögliche Volumensetzung aus Machbarkeitsstudie der Architekten Lütolf + Scheuner

Zum Eigentumsmodell wurden insgesamt vier Modellvarianten untersucht, die nachfolgend mit ihren Vor- und Nachteilen kurz beschrieben werden.

Grundsätzlich wäre zusätzlich eine weitere Variante denkbar, indem die Stadt Luzern das Grundstück 1347, GB Luzern, I. U., von ewl übernimmt und die Neunutzung durch die Stadt Luzern (evtl. in Zusammenarbeit mit Dritten) realisiert wird. Diese Variante wurde in den Vorabklärungen nicht weiterverfolgt, da ewl klar zum Ausdruck gebracht hat, dass sie das Grundstück als betriebsnotwendig erachtet und nicht die Absicht hat, dieses zu verkaufen.

6.1.1 Variante 1: Immobilien AG (PPP)

Modellbeschreibung

Die künftigen Nutzer gründen gemeinsam eine Aktiengesellschaft „ewl Areal AG“. Die Planung und Realisierung der Überbauung wird durch die AG realisiert. ewl erteilt der AG dazu ein Baurecht über die gesamte Parzelle. Die AG und folglich die Aktionäre sind Eigentümer der neu erstellten Überbauung. Als Aktionäre kommen die Stadt Luzern, ewl und ein Dritter (z. B. eine Baugenossenschaft oder institutionelle Anleger) infrage. Das Beteiligungsverhältnis sowie die Vertretung im Verwaltungsrat können sich beispielsweise an der beanspruchten Nutzungsfläche orientieren. Die Aktionäre regeln ihr Verhältnis untereinander sowie die Renditeerwartungen mit einem Aktionärbindungsvertrag. Die Rendite hängt unmittelbar mit dem Mietzinsniveau zusammen. Die Aktionäre können zugunsten tiefer Mieten auf Rendite verzichten oder umgekehrt. Damit die Aktionäre aber nicht Gefahr laufen, die Beteiligung in ihrer Bilanz wertberichtigend zu müssen, ist sicherzustellen, dass eine angemessene Rendite erzielt wird. Die Aktionäre können mit diesem Konzept Einfluss auf die Ausgestaltung der Mietverhältnisse nehmen; d. h., dass mit diesem Modell auch gemeinnütziger Wohnungsbau möglich ist und die Stadt Luzern als Aktionärin Einfluss auf die Umsetzung hätte.

Die Nutzer schliessen mit der AG Mietverträge ab. Die Standortsicherheit kann mit definierten Quoren in den Statuten und zusätzlich im Aktionärsbindungsvertrag geregelt werden. Auf diese Weise kann beispielsweise sichergestellt werden, dass der Mietvertrag zwischen der Feuerwehr und der AG von der AG nur gekündigt werden kann, wenn die Aktionärin Stadt Luzern der Kündigung zustimmt.

Die Verwaltung und der Betrieb der gesamten Liegenschaft kann durch einen der Aktionäre vorgenommen werden (z. B. Baugenossenschaft). Es ist aber auch eine Auslagerung an einen externen Dienstleister denkbar (z. B. Immobilienverwaltung).

Die Finanzierung der AG erfolgt mittels Eigen- und Fremdkapital. Als Fremdfinanzierer kommen Banken, aber auch institutionelle Anleger, wie z. B. Pensionskassen, infrage. Eine angemessene Eigenkapitalquote liegt zwischen 20 und 25 Prozent. Somit müssen die Aktionäre nicht die gesamte Investition selber finanzieren.

Das Modell ist in der folgenden Grafik dargestellt:

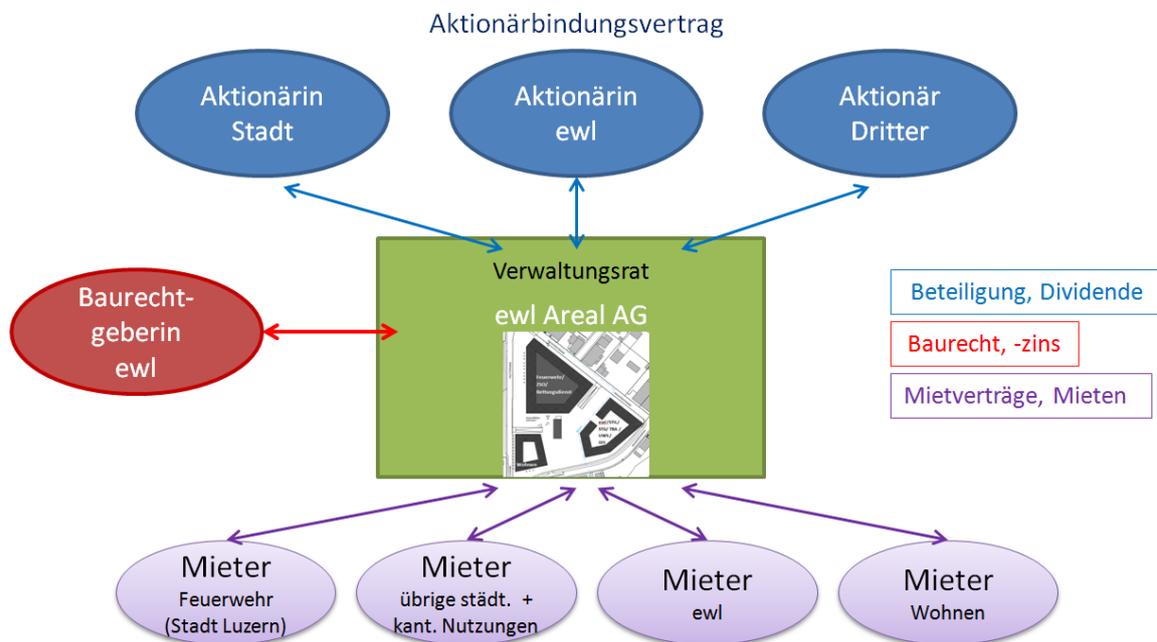


Abb. 7: Modell der Variante 1

Vorteile

- Mitsprache und Mitbestimmung der Aktionäre in der gesamten Nutzung und Gestaltung.
- Die Flexibilität bei der Nutzung der verschiedenen Gebäude bleibt voll erhalten. Die Nutzer können ihre Mietverhältnisse jederzeit ihren Bedürfnissen anpassen.
- Die Zuteilung von Nutzungseinheiten auf verschiedene Investoren entfällt. Die Komplexität bei der Planung und Realisierung wird gegenüber Variante 3 reduziert.
- Der Eigentumsanspruch und die Standortsicherheit von ewl und Stadt Luzern können sichergestellt werden.
- Städtische Investition (Beteiligung an AG) im Finanzvermögen.

Nachteile

- ewl und Stadt Luzern tragen als Aktionäre Investoren-, Bau- und Betreiberrisiken.
- Neues rechtliches Konstrukt (Gründung Aktiengesellschaft, Aktionärbindungsvertrag) muss erstellt werden.
- Eingeschränkter Investorenkreis / Suche Aktionär.

Kurzbeurteilung

Es handelt sich um ein Public-Private-Partnership-Modell. Mit dem Modell Immobilien AG können die politischen Forderungen zur Standortsicherheit und zum Eigentumsanspruch der Feuerwehr über die städtische Beteiligung erfüllt werden, ohne die Nachteile der Variante 3 in Kauf nehmen zu müssen. Ausserdem ermöglicht dieses Modell eine städtische Mitwirkung und Einflussnahme bei den Wohnnutzungen. Stadt und ewl werden zu Investoren und tragen die entsprechenden Risiken. Die statutarischen und vertraglichen (Aktionärbindungsvertrag) Bedingungen zur Wahrung der städtischen Interessen sind im Detail noch auszuarbeiten.

6.1.2 Variante 2: Ursprüngliches ewl Modell

Modellbeschreibung

Die Variante 2 entspricht dem von ewl ursprünglich angedachten Modell. Dabei wird das gesamte Areal zur Entwicklung im Baurecht an einen unabhängigen Investor abgegeben. Die künftigen Nutzer mieten ihre Räumlichkeiten. Zur besseren Absicherung der Nutzer ist auch eine Nutzniessung denkbar (Gutachten von Rudolf & Bieri AG, Emmenbrücke, vom 5. November 2014).

Vorteile

- Die Realisation der Neunutzung erfolgt aus „einer Hand“. Somit können die Synergien optimal genutzt werden.
- Die Investorenrisiken werden an Dritte übertragen.
- Ein Investor kann flexibel und rasch handeln.
- Der Betrieb wird aus einer Hand gewährleistet.
- ewl muss keine finanziellen und personellen Ressourcen ins Projekt binden (Konzentration aufs Kerngeschäft).

Nachteile

- Der Eigentumsanspruch der Stadt Luzern (insbesondere bezüglich Feuerwehr) kann nicht erfüllt werden.
- Die Standortsicherheit für ewl und Feuerwehr kann nur mit einem unüblichen und komplexen Modell via Nutzniessung sichergestellt werden.
- Die Rendite des Investors wird in die Mietzinsen eingepreist.
- Die Mieter sind von der Strategie des Investors abhängig.

Kurzbeurteilung

Aus Sicht ewl bietet das ursprüngliche ewl Modell etliche, gewichtige Vorteile. Insbesondere kann sich ewl auf ihr Kerngeschäft konzentrieren und muss langfristig weder finanzielle noch personelle Ressourcen ins Projekt investieren. Aus Sicht Stadt und insbesondere in der politischen Beurteilung überwiegen die Nachteile; eine Umsetzung ist kaum realistisch.

6.1.3 Variante 3: Mehrere Investoren/Baurechtsparzellen

Modellbeschreibung

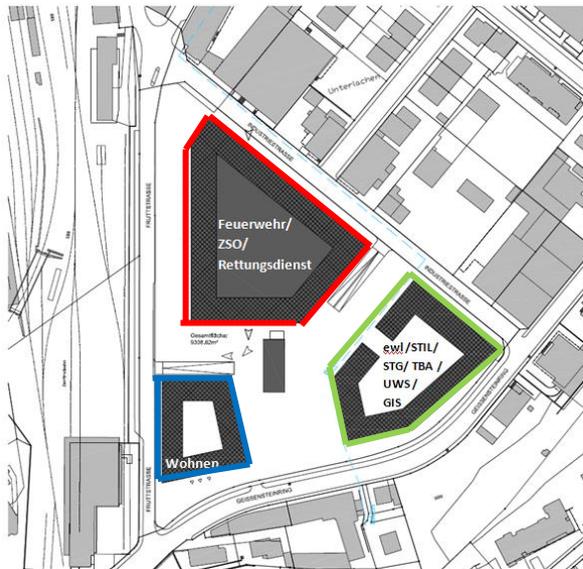


Abb. 8: Aufteilung Baurechtzellen nach Variante 3

Das Grundstück wird in drei (oder mehrere) Baurechtsgrundstücke entsprechend der zu realisierenden Nutzungen unterteilt. Die obige Skizze stellt eine mögliche Aufteilung schematisch dar. Die Baurechtsgrundstücke werden durch die einzelnen Gebäudeflächen begrenzt. Aussen- und Zwischenräume verbleiben bei einem Investor und werden gemeinschaftlich bewirtschaftet. Die drei Gebäude werden individuell von verschiedenen Investoren realisiert (rot, grün, blau). ewl schliesst mit jedem Investor einen separaten Baurechtsvertrag ab. Die Aufteilung könnte beispielsweise wie folgt aussehen:

Grün: „ewl Gebäude“

Investor: ewl Holding (evtl. Dritter)

Nutzungen: Eigenbedarf ewl, städtische Nutzungen (exkl. Feuerwehr, ZSO), Dienstleistungen, Wohnen

Rot: „Feuer- und Rettungswache“

Investor: Stadt Luzern (dem Submissionsgesetz unterstellt)

Nutzungen: Feuerwehr, ZSO, Rettungsdienst, integrierte Leitstelle, Dienstleistungen, Wohnen

Blau: „Wohngebäude“

Investor: unabhängiger Dritter

Nutzungen: Wohnen, Dienstleistungen

In diesem Modell realisiert jeder Investor seinen Teil in Eigenverantwortung. Die verschiedenen Nutzungen werden bereits zu Beginn auf die einzelnen Gebäude zugeordnet, und die Planungen können unabhängig voneinander, jedoch aufeinander abgestimmt, erfolgen. Eine enge Zusammenarbeit, beispielsweise bei der Realisierung der Untergeschosse und Aussenräume, ist notwendig und sinnvoll. Die Nutzung und der Betrieb des „Roten Hauses“ sind zu

klären. Möglich wäre auch, sämtliche städtischen Nutzungen (Feuerwehr, TBA, STIL, GIS, UWS) in „Feuer- und Rettungswache“ zu integrieren. Diese Variante hätte aber den Nachteil, dass während der Bauphase für die städtischen Nutzungen von TBA, STIL, GIS, UWS Provisorien nötig werden.

Vorteile

- Die einzelnen Gebäude werden zeitlich unabhängig voneinander realisiert und können unterschiedlich schnell verwirklicht werden.
- Klare, einfache rechtliche Strukturen bei den einzelnen Baurechtsgrundstücken.
- Der Eigentumsanspruch der Stadt Luzern an der Feuerwehr (evtl. auch an den übrigen städtischen Nutzungen) ist im Rahmen des Baurechts gewährleistet.
- Die Standortsicherheit für ewl und Stadt Luzern ist klar und einfach gewährleistet.
- Die Investorenrisiken werden auf mehrere Investoren verteilt.
- Jeder Investor kann sein Investment in sich optimieren (z. B. bezüglich Finanzierung, Stockwerkeigentum usw.).

Nachteile

- Die Synergien einer Gesamtrealisation können möglicherweise nicht vollumfänglich genutzt werden (z. B. Cafeteria, Heizung, Technik usw.).
- Die Untergeschosse und Bewirtschaftung von Aussenflächen müssten vermutlich gemeinsam realisiert werden (Miteigentum), was die Komplexität der Planung und Realisation erhöht.
- Die Flexibilität der künftigen Nutzungsentwicklung ist eingeschränkt. Die Nutzungseinheiten müssen auf die Investoren zugeteilt werden. Optimierungen beschränken sich auf das eigene Gebäude.
- Kein (politischer) Einfluss auf die Wohnnutzungen im „Wohngebäude“.
- Die Verwaltung und der Betrieb erfolgt durch drei Liegenschaftsverwaltungen (Ineffizienz, Komplexität).
- Die Nutzung und der Betrieb des „Roten Hauses“ sind schwierig realisierbar.
- ewl und Stadt werden zu Investoren und tragen Investoren-, Bau- und Betreiberrisiken.
- Die Investition der Stadt erfolgt im Verwaltungsvermögen und steht deshalb in Konkurrenz mit anderen Investitionen.

Kurzbeurteilung

Das Modell zeichnet sich durch Flexibilität bei der individuellen Realisation aus. Stadt und evtl. ewl werden bei diesem Modell zu Investoren. Dadurch kann der aus Sicht der Stadt und vor allem politisch geforderte Eigentumsanspruch (im Rahmen eines Baurechtes) und die Standortsicherheit gewährleistet werden.

Als Nachteil könnten sich die Komplexität der Planung und der Betrieb der gemeinsamen Anlagen sowie der Verlust an Synergien und Flexibilität in der künftigen Nutzung erweisen. Ausserdem hat die Stadt keinen direkten dauerhaften Einfluss auf Wohnnutzungen im „Wohngebäude“.

6.1.4 Variante 4: Mischmodell (Modell Mantelnutzung)

Modellbeschreibung

Beim Mischmodell verschmelzen Varianten 1 und 3. Die „ewl Areal AG“ beschränkt sich auf Stadt und ewl als Aktionäre und realisiert die Nutzungen „Feuerwehr“ und „ewl“ analog Variante 1. Für die Wohnnutzung wird ein unabhängiger Investor gesucht, der diesen Teil der Überbauung selber realisiert analog Variante 3 (ohne Beteiligung an der AG). ewl gewährt der AG auf dem Grundstück 1347, GB Luzern, I. U., ein Baurecht und vereinnahmt einen Baurechtszins. Die AG ihrerseits errichtet ein Unterbaurecht, vergibt dieses an den Investor der Wohnnutzung und vereinnahmt ihrerseits einen Baurechtszins.⁴

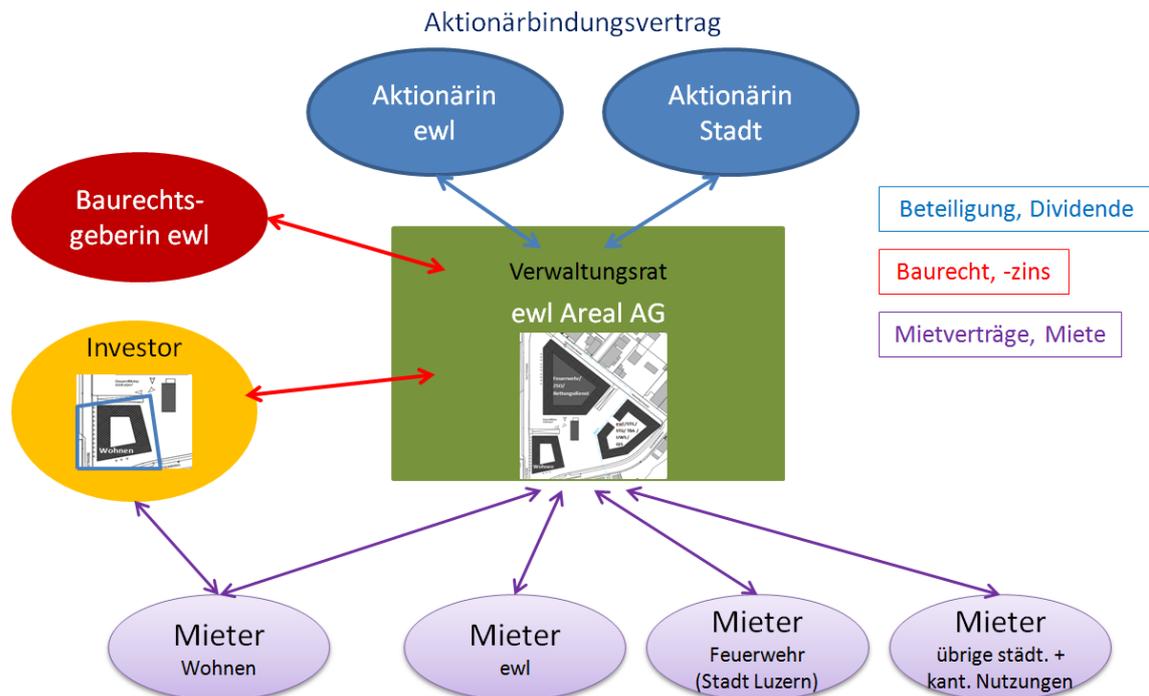


Abb. 9: Modell der Variante 4

Bei diesem Modell steht eine möglichst hohe Rendite bei den Wohnnutzungen im Vordergrund. Die aus dem Unterbaurecht generierten Mittel werden zur Finanzierung der Investitionen von Stadt und ewl eingesetzt (Mantelnutzung, Modell Allmend).

Vorteile

- Nur zwei Aktionäre, dadurch auch reduzierte Komplexität (stadteigene AG).
- Quersubventionierung der Mieten ewl und Stadt möglich.

Nachteile

- Sehr komplexe baurechtliche Struktur.
- Kein direkter, dauerhafter Einfluss auf die Wohnnutzungen.

⁴ Verkauf ist nur durch ewl selber möglich. Bei einem Verkauf würde aber automatisch das Vorkaufsrecht der Stadt ausgelöst. Sollen die Mittel in die AG fließen, müsste das über ein Unterbaurecht gelöst werden.

- Die Synergien einer Gesamtrealisation können möglicherweise nicht vollumfänglich genutzt werden (z. B. Cafeteria, Heizung, Technik usw.).
- Die Untergeschosse und Bewirtschaftung von Aussenflächen müssten vermutlich gemeinsam realisiert werden (Miteigentum), was die Komplexität der Planung und Realisation erhöht.

Kurzbeurteilung

Bei diesem Modell werden die Wohnnutzungen von den übrigen Nutzungen (ewl, Stadt) getrennt und unabhängig realisiert. Die Erträge aus dem Unterbaurecht können in der Immobilien AG zur Mitfinanzierung der Investitionen (Reduktion Mietzinsen ewl und Stadt) verwendet werden.

6.2 Finanzielle Auswirkungen Stadt Luzern

Die vier Eigentumsmodelle haben unterschiedliche Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Stadt Luzern.

Tabelle 5: Finanzielle Auswirkung für Stadt Luzern

	Laufende Rechnung	Investitionsrechnung Verwaltungs- vermögen	Finanz- vermögen	Spezial- finanzierung Feuerwehr
V1	Aufwand <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietaufwand für städtische Nutzungen Ertrag <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dividendenertrag 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beteiligung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietaufwand
V2	Aufwand <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietaufwand für städtische Nutzungen 			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietaufwand
V3	Aufwand <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietaufwand für städtische Nutzungen in Gebäude ewl ▪ Gebäude Feuerwehr <ul style="list-style-type: none"> - Zins und Abschreibungen auf Investitionen - Baurechtszins - Bewirtschaftungs- und Instandsetzungskosten⁵ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Investitionen für Gebäude Feuerwehr 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietaufwand (Verrechnung aus Laufender Rechnung)

⁵ Bewirtschaftungskosten: jährlich regelmässig anfallende Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten; Instandsetzungskosten: zyklische Aufwendungen für Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für bestimmte Dauer.

	Laufende Rechnung	Investitionsrechnung Verwaltungs- vermögen	Finanz- vermögen	Spezial- finanzierung Feuerwehr
	Ertrag ▪ Mietertrag Feuerwehr und aus Drittnutzungen			
V4	Aufwand ▪ Mietaufwand für städti- sche Nutzungen Ertrag ▪ Dividendenertrag		▪ Beteiligung	▪ Mietaufwand

- In Variante 1 beteiligt sich die Stadt Luzern am Aktienkapital der „ewl Areal AG“ in einem noch zu bestimmenden Umfang (Ziel sollte sein, dass Stadt und ewl zusammen in der AG kapitalmässig die Mehrheit besitzen). Bei einem Investitionsvolumen von beispielsweise 200 Mio. Franken und einem Eigenkapitalanteil von 22,5 Prozent wäre ein Aktienkapital von 45 Mio. Franken notwendig. Denkbar wäre, dass sich die drei Aktionäre mit je einem Drittel, also je 15 Mio. Franken, am Aktienkapital beteiligen. Die städtische Beteiligung an der AG kann im Finanzvermögen bilanziert werden, da die Überbauung gemischte Nutzungen vorsieht. Investitionsplafond und Nettoverschuldung werden nicht tangiert. Aus der Beteiligung resultiert ein Dividendenertrag. Die Rendite der AG und damit die Höhe der Dividende sind wesentlich von den erzielten Mieterträgen bzw. vom angestrebten Mietpreissegment abhängig.
Für die städtischen Nutzungen wird die Stadt Luzern zur Mieterin und zahlt dementsprechend eine Miete, welche den nutzenden Organisationseinheiten belastet wird. Im Unterschied zu Variante 2 kann die Stadt Luzern als Aktionärin auf die Höhe der Miete Einfluss nehmen.
- In Variante 2 wird die städtische Rechnung (Laufende Rechnung und Spezialfinanzierung Feuerwehr) mit jährlichen Mietzinsen belastet. Die Investitionsrechnung wird nicht tangiert.
- In Variante 3 investiert die Stadt Luzern selber. Das Projekt wird über die ordentliche Rechnung der Stadt Luzern abgewickelt, da neben der Feuerwehr weitere Nutzungen im Gebäude untergebracht werden. Die Laufende Rechnung wird einerseits mit Zinsen und Abschreibungen, Baurechtszins sowie Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten belastet. Andererseits werden Mieterträge aus Drittnutzungen (ZSO, Rettungsdienst, Wohnen, Gewerbe) erzielt. Die Spezialfinanzierung Feuerwehr trägt die Kosten für ihre Nutzung in Form einer Miete. Da das Gebäude hauptsächlich für öffentliche Aufgaben genutzt wird, sind die Investitionen im Verwaltungsvermögen zu bilanzieren. Das hat zur Folge, dass die Investitionen innert 40 Jahren abzuschreiben und kalkulatorisch mit 2 Prozent zu verzinsen sind (HRM2). Ausserdem steht die Investition in Konkurrenz zu allen übrigen Investitionen für öffentliche Aufgaben und belastet die Nettoverschuldung.
- In Variante 4 reduziert sich das Investitionsvolumen und folglich das notwendige Aktienkapital, da ein Teil der Investitionen (Wohnnutzungen) von einem unabhängigen Investor realisiert werden. Da sich aber nur zwei Aktionäre (Stadt und ewl) am Aktienkapital be-

teiligen, dürfte die städtische Beteiligung nominal ähnlich hoch sein wie in Variante 1. Für die städtischen Nutzungen zahlt die Stadt Luzern wie in Variante 1 eine Miete an die AG, welche sie den nutzenden Organisationseinheiten belastet.

- In allen vier dargestellten Varianten werden die Kosten mittels Miete an die nutzenden Organisationseinheiten verrechnet. Die Höhe der Miete hängt im Wesentlichen von der beanspruchten Fläche bzw. der Höhe der Investitionen und den Renditeerwartungen ab. Eine Investition von beispielsweise 50 Mio. Franken hätte bei einer Bruttorendite von 5 Prozent eine Miete von 2,5 Mio. Franken zur Folge. Hinzu kommen die üblichen Nebenkosten.

Die finanziellen Auswirkungen für die Stadt Luzern lassen sich heute nicht zuverlässig abschätzen. Sicher ist, dass die neue Lösung höhere Kosten als bisher zur Folge haben wird. Dies vor allem deshalb, weil die alte Feuerwache praktisch vollständig abgeschrieben ist und die Feuerwehr heute fast keine Zinsen und Abschreibungen aus dem Gebäude zu tragen hat. Wie hoch die zusätzlichen Kosten sein werden oder sein dürfen, hängt auch von den Ansprüchen und Bedürfnissen der künftigen Nutzungen ab. Zudem muss zu gegebener Zeit die Finanzierung innerhalb der Spezialfinanzierung Feuerwehr geklärt werden. Dabei geht es vor allem darum zu klären, in welchem Umfang die Spezialfinanzierung Feuerwehr fähig ist, die künftigen höheren Kosten zu tragen, und wie eine allfällige Differenz finanziert werden kann. Diese Frage stellt sich unabhängig vom gewählten Eigentümermodell.

Modellrechnungen zu den Lebenszykluskosten der verschiedenen Modelle

Der aktuelle Projektstand lässt zuverlässige Wirtschaftlichkeitsrechnungen nicht zu. Die folgenden Berechnungen und Überlegungen basieren auf stark vereinfachten Modellrechnungen.

Die Modellberechnungen basieren für alle vier Varianten auf identischen Annahmen:

Investitionsvolumen gesamt	200 Mio. Franken
Durchschnittliche Bruttorendite Mietertrag	5,5 % / 11 Mio. Franken
Investitionen städtische Nutzungen	50 Mio. Franken
Teuerung	0,5 % p. a.
Fremdkapitalzinssatz/Diskontierungssatz	2 %
Betrachtungshorizont	40 Jahre

In den Modellberechnungen wird der Barwert der für die Stadt Luzern relevanten Zahlungsflüsse über einen Betrachtungszeitraum von 40 Jahren ermittelt.

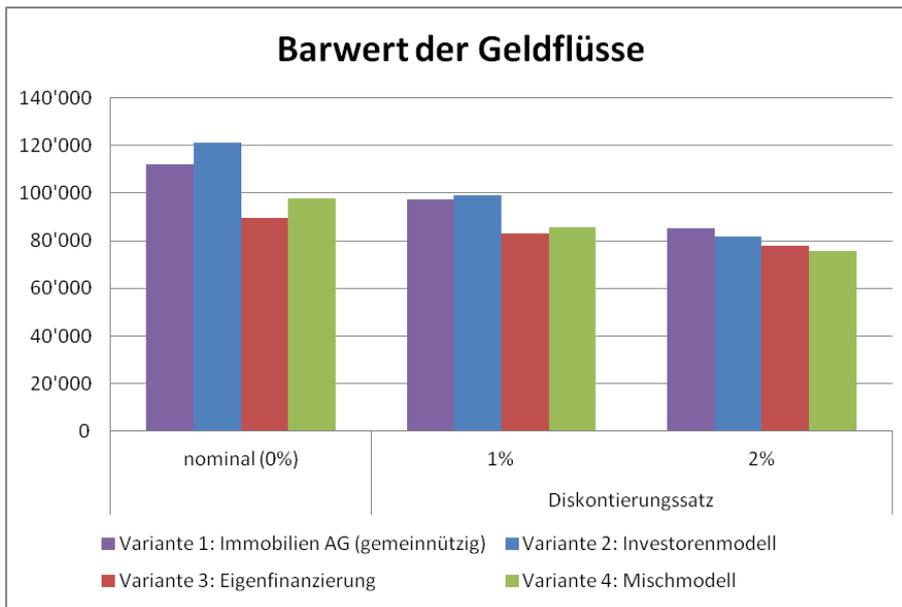


Abb. 10: Barwert der Geldflüsse

Erläuterungen

- Variante 1: Barwert der städtischen Beteiligung an der Immobilien AG sowie der Mieten, die die Stadt Luzern an die Immobilien AG zahlt abzüglich Dividenden und Eigenkapitalanteil am Ende der Periode.
- Variante 2: Barwert der Mieten, die die Stadt Luzern an einen Investor bezahlt.
- Variante 3: Barwert der Investition für die städtische Nutzung abzüglich Baurechtszins, Bewirtschaftungs- und Instandsetzungskosten, plus Gebäuderestwert am Ende der Periode.
- Variante 4: analog Variante 1; Mieten von Stadt und ewl werden aus dem Ertrag des Unterbaurechts mitfinanziert.

Die nominelle Betrachtung der Geldflüsse zeigt einen deutlichen finanziellen Vorteil der Variante 3 „Eigenfinanzierung“ gegenüber den anderen Varianten. Wird jedoch mittels Diskontierung berücksichtigt, dass die Geldflüsse zu unterschiedlichen Zeitpunkten anfallen, führen die vier Varianten zu annähernd gleichen Ergebnissen (Diskontierung mit 2 Prozent), mit einem geringen finanziellen Vorteil der Variante 4 „Mischmodell“, weil die Mieten von ewl und Stadt quersubventioniert werden.

6.3 Favorisierte Variante

Bei den Diskussionen rund um die Eigentumsmodelle hat sich gezeigt, dass sich die Ansprüche und Interessen der Beteiligten zum Teil widersprechen und dass bei jedem Modell die einzelnen Ansprüche in unterschiedlichem Ausmass erfüllt werden können.

Tabelle 6: Gegenüberstellung der Varianten 1–4

Beurteilungskriterien	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Einfaches Modell	++	++	+	0
Standortsicherheit für ewl und städtische Nutzungen	++	+	++	++
Eigentumsanspruch Stadt für städtische Nutzungen (v. a. Feuerwehr)	++	0	+	+
Funktionalität aus Sicht des Nutzers	++	++	+	+
Flexibilität bei der Erstellung	++	++	0	0
Flexibilität bezüglich der künftigen Nutzung und Betrieb	++	+	0	0
Nutzung Synergien	++	++	0	+
Minimierung von Investoren- und Betreiberrisiken für ewl und Stadt	+	++	0	0
Umgang mit „Rotem Haus“	++	+	0	+
Finanzpolitische Bewertung	++	+	++	++
Einflussnahme (Nutzungsmix)	++	0	0	0

++ sehr gut erfüllt / machbar
 + erfüllt / machbar
 0 nicht erfüllt / nicht machbar

Die Bewertung der vier Modelle zeigt, dass bei Variante 1 Immobilien AG kumuliert über alle Kriterien gute Ergebnisse resultieren. Der Stadtrat und ewl favorisieren deshalb Variante 1. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass mit der Variante 1 die unterschiedlichen Interessen der Beteiligten (Politik, Verwaltung und ewl) am besten umgesetzt werden können. Einerseits kann die Stadt Luzern mit dieser Variante ihren Anspruch auf Standortsicherheit, den Eigentumsanspruch für die städtischen Nutzungen sowie eine Mitsprache bei den Wohnnutzungen geltend machen. Andererseits berücksichtigt die Variante 1 auch die Interessen von ewl, wie z. B. Verbleib des Grundstücks bei ewl, Flexibilität bei der Erstellung sowie geringer Kapitaleinsatz.

Zudem überwies der Grosse Stadtrat folgende Protokollbemerkung zum Meilenstein „Arealentwicklung Steghof“ (anlässlich der Beratung des Voranschlags 2017): „Die Stadt Luzern ist Eigentümerin der neu gebauten Feuerwache auf dem ewl Areal an der Industriestrasse.“ Diese Zielsetzung wurde im Meilenstein Arealentwicklung Steghof im Geschäftsbericht 2017 aufgenommen.

In ersten Gesprächen zeigte sich die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl) am Projekt sehr interessiert und kann sich vorstellen, sich als Aktionärin zu beteiligen.

Zur Umsetzung der Variante 1 wird in einem nächsten Schritt, sobald die Aktionäre bestimmt sind, eine Aktiengesellschaft gegründet, welche vorerst mit einem minimalen Aktienkapital ausgestattet wird.

7 Umsetzung/Verfahrensformen

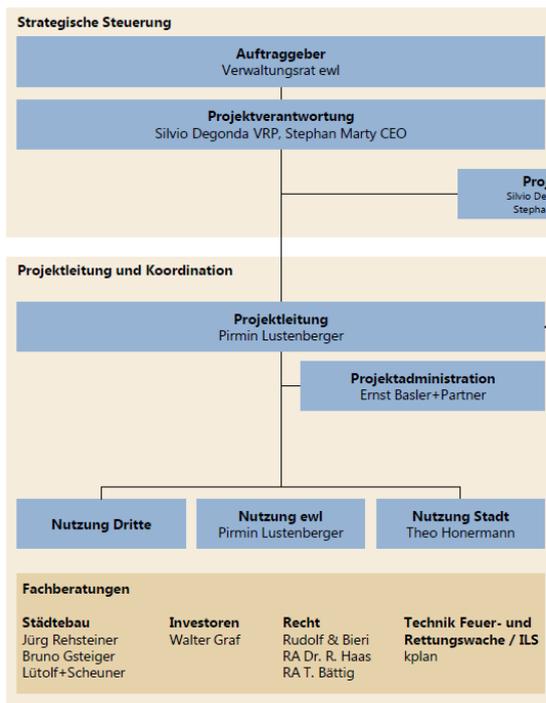
7.1 Projektorganisation

Die komplexe Entwicklung des „ewl Areals“ mit ihrer künftigen vielfältigen Nutzung erfordert eine breit abgestützte und straff geführte Projektorganisation. Die strategische und operative Steuerung des Projekts erfolgt partnerschaftlich und im engen Austausch zwischen der Stadt Luzern und ewl. ewl finanziert als Eigentümerin des Areals die Projektphase „Gesamtleistungsstudie“ und tritt im Präqualifikationsverfahren und der Gesamtleistungsstudie als Auftraggeberin auf.

Das folgende Organigramm zeigt die bestehende Projektorganisation für die aktuelle Phase der Gesamtleistungsstudie bis gegen Ende 2018. Für die kommenden Phasen Gestaltungsplan, Vorprojekt, Bauprojekt, Ausführungsplanung und Realisierung 1. und 2. Etappe wird die Projektorganisation gemäss den beteiligten Partnern und Investoren angepasst.



Organisation Stammliegenschaft ewl



Organisation Stammliegenschaft Stadt Luzern

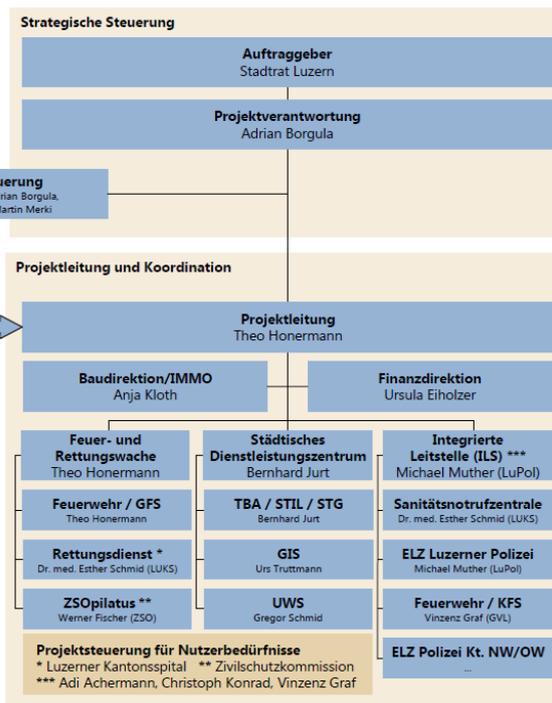


Abb. 11: Projektorganisation für Phasen „Vorbereitung“ und „Gesamtleistungsstudie“

7.2 Grobterminplan

Der Projektplan sieht vor, dass nach Abschluss der Gesamtleistungsstudie ein Entwicklerteam für die weitere Projektierung/Realisierung beauftragt wird. Auf dem Areal besteht eine

Gestaltungsplanpflicht. Entsprechend ist nach Abschluss des Gesamtleistungsstudienverfahrens die Erarbeitung eines Gestaltungsplans über das Gesamtareal durch das Siegerteam vorgesehen. Parallel dazu erfolgt die Suche nach einem Investor oder einer Investorengruppe, welcher/welche das Projekt realisiert und langfristig betreibt. Je nach Wahl des Eigentumsmodells ist es denkbar, dass Arealteile entsprechend ihrer Nutzung an unterschiedliche Investoren zur Bebauung abgegeben werden. Der Gestaltungsplan wird über das gesamte Areal erarbeitet. Nach Genehmigung des Gestaltungsplans ist eine Aufteilung in verschiedene Baufelder und eine unabhängige Planung und Realisierung durch unterschiedliche Investoren denkbar. Die Planung und Realisierung des Bauvorhabens erfolgt in mindestens zwei Etappen. Der zeitliche Ablauf sieht vor, dass das ewl Gebäude sowie das Wohngebäude als Erstes im Herbst 2023 bezogen werden kann. Darauf folgt in der zweiten Bauetappe im Sommer 2025 die Fertigstellung des Baukörpers mit der Feuerwache.

Präqualifikation	April 2017–Juli 2017
Gesamtleistungsstudie Phase 1: Städtebau	August 2017–November 2017
Gesamtleistungsstudie Phase 2: Projektvorschlag und Angebot	Januar 2018–Mai 2018
Wettbewerbsentscheid und Publikation Ergebnis	Herbst 2018
B+A und Volksabstimmung für Ausgabenbewilligung	2019
Gestaltungsplanverfahren	Oktober 2018–Dezember 2019
Vorprojekt	Oktober 2019–April 2020
Bauprojekt	Mai 2020–Dezember 2020
Bewilligungsverfahren	November 2020–Juli 2021
Ausschreibung / Ausführungsplanung 1. Etappe	ab Anfang 2021
Realisierung 1. Etappe	ab Sommer 2021
Bezug 1. Etappe	Herbst 2023
Ausschreibung / Ausführungsplanung 2. Etappe	ab Anfang 2023
Realisierung 2. Etappe	ab Herbst 2023
Bezug 2. Etappe	Sommer 2025

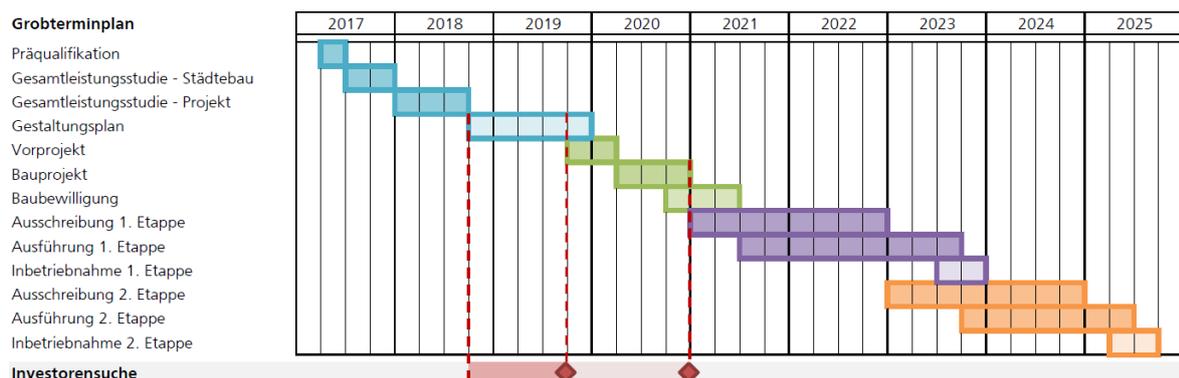


Abb. 12: Grobterminplan Entwicklung „ewl Areal“

7.3 Terminliche Abhängigkeiten

Aufgrund der veralteten Bausubstanz der heutigen Feuerwache (hohe Instandhaltungskosten und Erdbebengefährdung) ist ein baldmöglichster Umzug anzustreben. Zudem erteilten die

Stimmberechtigten der Stadt Luzern am 17. Juni 2012 mit der städtischen Volksinitiative „Für zahlbaren Wohnraum“ den Auftrag, gesamtstädtisch mehr gemeinnützige Wohnungen zu schaffen. Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am gesamtstädtischen Wohnungsbestand soll innert 25 Jahren von 13 auf 16 Prozent erhöht werden. Mit dem Areal Kleinmatt/Biregg will der Stadtrat, wie im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ angekündigt, einen Beitrag zur Umsetzung der Initiative leisten. Dieses Areal kann jedoch erst einer neuen Nutzung zugeführt werden, wenn die Feuerwehr und die ZSO vom heutigen Standort auf das „ewl Areal“ umgezogen sind.

Gemäss dem aktuellen Projektplan (siehe Kap. 7.2) erfolgt die Realisierung der neuen Feuerwache jedoch erst in der zweiten Bauetappe. Der Bezug ist auf Sommer 2025 geplant. Ein Vorziehen in die erste Bauetappe mit Bezug im Herbst 2023 wurde geprüft. Die Betrachtung in einer Abhängigkeitsmatrix hinsichtlich Städtebau, Verkehrsregeln, Investitionskosten, Vorgaben der Denkmalpflege, laufenden Betrieb, nutzerspezifische Gründe usw. zeigte jedoch auf, dass eine vorgezogene Realisierung der neuen Feuerwache ohne Verzicht auf vorgegebene Rahmenbedingungen nicht möglich ist.

Ein gewichtiger Grund, weshalb die Feuerwehr in der zweiten Bauetappe realisiert wird, ist die Vorgabe von ewl, ihren Betrieb jederzeit und ohne Provisorien auf dem „ewl Areal“ gewährleisten zu müssen. Die Etappierung ohne Provisorien kommt auch den städtischen Dienstabteilungen TBA/GIS/UWS zugute, welche schon heute auf dem Areal ansässig sind. Der Stadtrat respektiert das Eigentumsrecht von ewl und akzeptiert diese Vorgabe.

7.4 Vergabe Planungs- und Bauauftrag

7.4.1 Verfahrensentscheid

Man entschied sich bei der Verfahrensart für eine zweistufige Gesamtleistungsstudie mit Präqualifikation. Der Begriff „Gesamtleistungsstudie“ bezieht sich auf das Verfahren wie in der SIA-Norm 143 unter Art. 4 und Art. 7 (Ordnung SIA 143, 2009) beschrieben und ist nicht anonym.

„Solche Studienaufträge eignen sich für Aufgaben, die durch offene Aufgabenstellungen sowie interaktive Prozesse gekennzeichnet sind und bei denen ein direkter Dialog zwischen Beurteilungsgremium und Teilnehmern notwendig ist. Sie bieten die Möglichkeit des Dialogs und eignen sich zur Ausarbeitung von Lösungen komplexer Aufgabenstellungen, deren Rahmenbedingungen im Voraus nicht genügend und abschliessend bestimmt werden können.“ (SIA 142i-101d)

Tabelle 7: Beschaffungsformen nach SIA 142 und 143

Beschaffungsformen						
Lösungsorientierte Beschaffungsformen (Konkurrenzverfahren)						Leistungsorientierte Beschaffungsform
Wettbewerb (anonym) SIA 142			Studienauftrag (nicht anonym) SIA 143			SIA 144
Ideenwettbewerb	Projektwettbewerb	Gesamtleistungswettbewerb	Ideenstudie/ Testplanung	Projektstudie	Gesamtleistungstudie	Leistungsangebote

Die von ewl vorgeschlagene zweistufige Gesamtleistungstudie warf viele offene Fragen auf, die mit dem angestrebten Vorgehen von ewl nicht gelöst werden konnten. Der Stadtrat entschied deshalb im November 2016, ein alternatives Verfahren zu erarbeiten (in Rücksprache mit dem ewl Verwaltungsrat). Ziele waren eine Risikominderung in Bezug auf Mehrkosten, mögliche juristische Konflikte und städtebauliche Qualität sowie die vorgängige politische Akzeptanz. Mitte Dezember 2016 unterbreitete der Stadtrat dem Verwaltungsrat von ewl das erarbeitete Resultat. Wesentliche Unterschiede zum bestehenden Verfahren waren:

- Ein vorgängiger Studienauftrag ermöglicht eine vertiefte Untersuchung der städtebaulichen Setzung (Positionierung der Gebäudevolumen) unter Berücksichtigung der funktionalen Vorgaben. Dies verringert das Risiko, dass Nutzerbedürfnisse oder städtebauliche Aspekte zu kurz kommen.
- Die Gesamtleistungstudie würde zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt, wenn die heute noch offenen Rahmenbedingungen geklärt sind.
- Bessere und vergleichbarere Angebote bei der Gesamtleistungstudie aufgrund klarer Rahmenbedingungen.
- Frühzeitiger Einbezug der Politik in Form des Planungsberichtes und damit eine erhöhte politische Akzeptanz für das weitere Projekt.
- Geringeres Risiko für Mehrkosten aufgrund klarer Rahmenbedingungen.
- Geringeres Risiko für Auseinandersetzungen mit Teilnehmern, da mehr Zeit für die sorgfältige Ausarbeitung der Grundlagen zur Verfügung steht.

Der ewl Verwaltungsrat nahm die Bedenken des Stadtrates entgegen, hielt aber nach ausführlicher Diskussion am geplanten Verfahren fest; dies vor allem im Hinblick auf die zeitlich optimierte Projektlaufzeit. Die von der Stadt angebrachten Vorbehalte wurden aber erkannt. Deshalb verschob man den Start der Gesamtleistungstudie auf August 2017. Der spätere Beginn ermöglicht die vorgängige Klärung wichtiger Grundsatzentscheide (z. B. Eigentumsmodell) und den Einbezug der Politik in Form dieses Planungsberichtes. Zudem wurde die erste Phase der Gesamtleistungstudie explizit für die Erarbeitung der städtebaulichen Setzung festgelegt.

Unter diesen Voraussetzungen nahm der Stadtrat eine erneute Risikoabwägung vor und beurteilte das angepasste Verfahren als grundsätzlich machbar und zielführend. Es werden Vorteile, wie z. B. eine hohe Kostengenauigkeit zu frühem Zeitpunkt, sowie eine zeitnahe

Planung/Umsetzung hervorgehoben. Damit diese auch zum Tragen kommen (und nicht zum Risiko werden), müssen wesentliche Punkte – Raumprogramme, Finanzierungs- und Eigentumsmodell, angestrebter Nutzungsmix und Nutzersegment – bis zum Start der Gesamtleistungsstudie im August 2017 definiert sein. Der vorliegende Planungsbericht dient hierfür als Grundlage, denn sein Inhalt wird anschliessend in die Unterlagen der Gesamtleistungsstudie eingebaut.

7.4.2 Gesamtleistungsstudie

In einer Präqualifikation werden maximal sechs geeignete Entwicklerteams (Entwickler/Realisator und Planerteam) ausgesucht. Die erste Phase des Studienverfahrens dient zur städtebaulichen Bearbeitung der Aufgabe sowie der Entwicklung eines Konzepts zur Etappierung. Diese Phase soll Antworten auf die Fragen der volumetrischen Setzung, Dichte, Höhenentwicklung und Übergänge auf dem Areal sowie zum umliegenden Quartier geben. Neben Aussagen zur Anordnung und Nutzung der Bauten und Aussenräume, zur Verteilung der Nutzungen und logistischen Abläufe auf dem Areal, zur inneren Erschliessung und Zugänglichkeit ist ebenfalls ein Etappierungskonzept zu erarbeiten. Nebst dem Vorschlag, welcher sich an den Vorgaben der gültigen BZO orientiert, soll eine zusätzliche Vision erarbeitet werden, welche unter der Berücksichtigung wirtschaftlicher und städtebaulicher Aspekte sowie Attraktivität für künftige Investoren in einem erweiterten Rahmen auch über die Rahmenbedingungen der BZO aus geplant werden darf (maximale Gesamthöhe unter Hochhausgrenze). Es findet eine Zwischenbesprechung statt, in welcher die Teams die städtebauliche Grunddisposition und die Vision dem Beurteilungsgremium präsentieren. Das Beurteilungsgremium wird dazu Stellung nehmen, ob eine Abweichung von der BZO aus Sicht der Grundeigentümer als zielführend in Bezug auf Städtebau, die Wirtschaftlichkeit sowie die Investorensuche erscheint. In diesem Fall müsste nach der Gesamtleistungsstudie ein Bebauungsplan oder eine Zonenplanänderung erarbeitet werden, was auf der Zeitschiene rund ein Jahr länger dauern würde als bis anhin eingerechnet. Ein Feedback dazu wird den Entwicklerteams zugestellt.

In der zweiten Phase erfolgt die weitergehende Projektbearbeitung. Dabei wird ein umfassender Projektvorschlag erarbeitet, welcher sowohl Aussagen zur Architektur, zum Freiraum und Betrieb als auch zum Statikkonzept und zur Gebäudetechnik macht. Ausserdem sind die Entwicklerteams angehalten, mit der Schlussabgabe ein Finanzierungs- und Unterhaltskonzept vorzuweisen und eine Aufstellung der Investitionskosten (+/-0 %) einzureichen. Dabei offerieren sie die Erstellungskosten bis/mit Edelrohbau. Die Kosten des Mieterausbaus werden von den Nutzern vorgegeben. Die Entwicklerteams erhalten die Möglichkeit, den Projektvorschlag sowie das Angebot im Rahmen der Schlussbesprechung vor dem Beurteilungsgremium zu präsentieren.

Die Zusammenstellung des Beurteilungsgremiums sieht wie folgt aus:

Tabelle 8: Beurteilungsgremium

	Name	Funktion
Sachgremium		
	Rudolf Freimann	ewl, Mitglied Verwaltungsrat
	Stephan Marty	ewl, Vorsitzender Geschäftsleitung
	Martin Merki	Stadtrat Luzern, Vorsteher Sozialdirektion
	Adrian Borgula	Stadtrat Luzern, Vorsteher Direktion Umwelt, Verkehr und Sicherheit
Ersatz	Pirmin Lustenberger	ewl, Mitglied der Geschäftsleitung
Ersatz	Theo Honermann	Feuerwehrkommandant, Stadt Luzern
Fachgremium		
	Mike Guyer	Inhaber Annette Gigon / Mike Guyer Architekten, Zürich (Vorsitz)
	Ute Schneider	Partnerin KCAP Architects & Planners, Rotterdam, Zürich, Shanghai
	Rainer Zulauf	Inhaber Rainer Zulauf Landschaftsarchitekt, Baden
	Meinrad Morger	Partner Morger Partner Architekten, Basel
	Jürg Rehsteiner	Stadtarchitekt Luzern / Leiter Städtebau
Ersatz	Anja Kloth	Leiterin Baumanagement Stadt Luzern, Architektin
Experten (ohne Stimmrecht)		
	Walter Graf	Bauökonom AEC, Dozent HSLU
	Hanns-Peter Kirchmann	kplan AG, Fachexperte techn. Kommunalanlagen
	Detlef Brücklmeier	kplan AG, Fachexperte techn. Kommunalanlagen
	Heinz Richter	EBP Schweiz AG, Verfahrensbegleitung
	Jacqueline Wyss	EBP Schweiz AG, Verfahrensbegleitung
	David Duca	EBP Schweiz AG, Verfahrensbegleitung

Es werden weitere Fachpersonen beigezogen, insbesondere zur Beurteilung der Betriebsfunktionalitäten bzw. Logistikabläufe, der Wirtschaftlichkeit, der innovativen Energienutzung und der Mobilitätsfrage.

8 Rahmenbedingungen

Die nachfolgenden Rahmenbedingungen werden der Gesamtleistungsstudie als Planungsparameter beigelegt.

8.1 Bodenbelastungen

Im Jahre 1894 erwarb die Einwohnergemeinde Luzern die Anlagen des damals privatwirtschaftlich geführten Gaswerks und verlegte es von der Hirschmatte (heutiger Standort der Zentral- und Hochschulbibliothek) in den Steghof. Bis im Winter 1974/1975 wurde in der Folge auf dem heutigen „ewl Areal“ aus Kohle, in den letzten zehn Jahren aus Leichtbenzin, Gas hergestellt.

Der Gaswerkbetrieb führte auf einzelnen Teilflächen des Areals zu erheblichen Belastungen des Untergrunds mit Ammonium, Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), weiteren Kohlenwasserstoffen und Cyanid sowie zu Belastungen des Grundwassers.

Das ehemalige Gaswerkareal wurde in den Jahren 2004 und 2006 durch eine historische und eine technische Untersuchung nach Altlastenverordnung sowie in den Folgejahren durch weitere ergänzende Untersuchungen im Rahmen einer Grundwasserüberwachung abgeklärt. Gestützt auf die Untersuchungsergebnisse legte die Vollzugsbehörde (kantonale Dienststelle Umwelt und Energie) im November 2010 fest, dass die Parzelle im Kataster der belasteten Standorte eingetragen wird. Ein Sanierungsbedarf oder ein Überwachungsbedarf wurden nicht festgestellt.

Die Vollzugsbehörde hielt aber fest, dass sie im Rahmen einer allfälligen Neubebauung des Areals altlastenrechtliche Auflagen verfügen werde (Nachweise, Baubegleitungen, evtl. Zusatzaushub), da unter anderem auch die Gefahr bestehe, dass die auf Teilflächen vorhandenen Schadstoffe bei baulichen Eingriffen freigesetzt werden könnten.

Eine altlastenrechtliche Verpflichtung zur Totaldekontamination des gesamten Grundstücks besteht nicht. Einzig auf Teilflächen des Areals kann eine vollumfängliche Dekontamination gestützt auf das Altlastenrecht erforderlich werden, falls mit einer Mobilisierung von Schadstoffen infolge der Bautätigkeit gerechnet werden muss.

Der Stadtrat strebt trotzdem eine Totaldekontamination an. Dies aus folgenden Gründen:

- Es ist absehbar, dass auf dem Areal Nutzungen wie Kindergarten, Kindertagesstätte oder PflEGewohngruppen angesiedelt werden. Auch wenn bei einer Teildekontamination von den im Boden verbleibenden Verschmutzungen aus objektiv-fachlicher Sicht keine Gefahr ausgehen wird, dürfte aus subjektiv-psychologischen Gründen eine Totaldekontamination angezeigt sein.
- Nur bei einer Totaldekontamination wird das Grundstück aus dem kantonalen Kataster der belasteten Standorte entlassen. Dies dürfte Auswirkungen auf den langfristigen Wert des Grundstücks haben.
- Verbleibende Kontaminationen könnten eine Hypothek darstellen bei der Vermarktung von Mietflächen. In der Tribtschenstadt beispielsweise verlangten die Investoren von der Stadt die Totalsanierung sowohl der Baufelder als auch der öffentlichen Areale.

Im Jahre 2014 wurden die Kosten einer Totaldekontamination durch ein spezialisiertes Ingenieurbüro im Auftrag von ewl grob abgeschätzt. Erfolgt die Dekontamination im Rahmen eines

Bauvorhabens, so belaufen sich die Kosten gemäss dieser Schätzung auf rund 2,6 Mio. Franken. Zu beachten ist die grosse Kostenunsicherheit von +/-30 %. Zudem ist der Rückbau der bestehenden Bauten in der Kostenschätzung nicht enthalten.

8.2 Lärm

Im Bereich Lärm sind sowohl die Lärmimmissionen relevant, die von aussen auf das „ewl Areal“ einwirken (Strassenverkehrslärm, Eisenbahnlärm), als auch die Lärmemissionen, die durch das Areal erzeugt werden.

8.2.1 Lärmimmissionen: Bauen im lärmbelasteten Gebiet

Der Perimeter des „ewl Areals“ ist zwar bereits mit Büro- und Gewerbebauten bebaut, und demzufolge ist eine Grunderschliessung vorhanden. Aus lärmrechtlicher Sicht ist das von Grund auf neu zu beplanende Areal jedoch als nicht erschlossen einzustufen. Folglich sind gemäss Art. 30 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) die (strengerer) Planungswerte einzuhalten.

8.2.2 Lärmemissionen: Errichtung einer neuen ortsfesten Anlage

Gemäss Art. 7 LSV müssen die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Auch dürfen die von der Anlage allein erzeugten Lärmemissionen ausserhalb des Betriebsareals die dort massgebenden Planungswerte nicht überschreiten.

Unter die ortsfesten, lärmemittierenden Anlagen sind sämtliche Anlagenteile miteinzubeziehen. Dies betrifft neben den haustechnischen Anlagen, den Parkieranlagen und gewerblichen Tätigkeiten auch das geplante Sicherheitszentrum. Insbesondere die im Aussenbereich stattfindenden Übungseinheiten sind mitzuberücksichtigen. Nicht betroffen sind jedoch die Notfall-/Ernstfalleinsätze der Blaulichtorganisationen. Diese sind von öffentlichem Interesse und müssen uneingeschränkt erfolgen können.

Im Weiteren sind auch die Lärmemissionen während der Bauphase zu begrenzen.

Bereits im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs werden die Lärmfragen zu berücksichtigen sein. Ziel muss es sein, die Anordnung der Nutzungen (Sicherheitszentrum, Dienstleistungen, Wohnen), der Aussenflächen und der Verkehrsflüsse von Anfang an möglichst lärmoptimiert zu planen.

Spätestens im Gestaltungsplanverfahren wird ein Lärmgutachten zu erarbeiten sein, welches sämtliche Lärmemissionen und Lärmimmissionen ermittelt und beurteilt sowie Massnahmen zur Lärmreduktion und zum Schallschutz vorschlägt.

8.3 Bachlauf

Ein Bachlauf auf dem Grundstück ist als öffentliches Gewässer klassiert. Es handelt sich dabei um den Almendlibach (Nr. 812014). Der Nönnisbach (Nr. 812034) gilt als Gewerk der Siedlungsentwässerung und untersteht damit nicht der Gewässer- und Wasserbaugesetzgebung.



Abb. 13: Gewässer gemäss Abgleich 2016 mit Kanton Luzern im Perimeter, der Nönnisbach gilt als Meteorwasserleitung

Bewilligungsinstanz für Bauten am und ums Gewässer ist der Kanton. Muss eine Bachleitung aufgrund von Kapazitätsengpässen oder Bebauungsplänen vergrössert oder umgelegt werden, so gilt, dass der Bach offengelegt werden muss. Ob im Perimeter der Parzelle 1347 zwingend eine Offenlegung gefordert wird und als ökologische Aufwertung überhaupt Sinn macht, muss mit der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) geklärt werden.

Gemäss Kapazitätsberechnungen aus dem Kanalisationskataster der Stadt Luzern ist die Eindolung des Almendlibaches ganz knapp nicht ausreichend, um eine HQ₁₀₀-Sicherheit (keine Überflutung bei einem statistisch nur alle 100 Jahre stattfindenden Ereignis) zu gewährleisten. Gewässerräume müssten somit ausgeschieden werden. Die Naturgefahrenkarte Wasser weist jedoch keine Überflutungsflächen auf der Parzelle 1347 aus. Im Verlauf der weiteren Projektierung auf dem Areal müsste die HQ₁₀₀-Kapazität der Rohrleitung somit genauer abgeklärt werden.

8.4 Spange Süd

Als Spange Süd wird ein im Richtplan und im Agglomerationsprogramm des Kantons Luzern enthaltenes zukünftiges Strassenstück bezeichnet, welches den Autobahnanschluss Luzern-Kriens mit dem Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Luzern verbinden soll. Die Spange Süd ist Bestandteil einer künftigen Stadtumfahrung, welche aus der Stadtautobahn und den Spangen Luzern Nord und Süd besteht. Durch die Realisierung dieser Stadtumfahrung könnte das Zentrum der Stadt Luzern von Autoverkehr entlastet werden.

Die Spange Süd würde nach den aktuellen Überlegungen ab dem Autobahnanschluss Luzern Süd unterirdisch verlaufend die Hubelmattrippe queren und im Bereich Steghof/Fruttstrasse als zweispurige Strasse oberirdisch verlaufen. Sie wäre mit den Mobilitätsüberlegungen (siehe Kap. 3.7) kompatibel und könnte dereinst als Express-Ausfallsachse für das Sicherheitszentrum dienen.

9 Parlamentarische Vorstösse

Es wurden im Januar dieses Jahres drei parlamentarische Vorstösse zum „ewl Areal“ eingereicht. Die Beschlüsse des Grossen Stadtrates wurden im vorliegenden Planungsbericht berücksichtigt.

Das **Dringliche Postulat 40**, Jules Gut und András Özvegyi namens der GLP-Fraktion vom 9. Januar 2017: „Entwicklungsplanung auf dem ewl-Areal vorwärtsbringen“, wird mit diesem Planungsbericht zur Abschreibung beantragt.

Das **Dringliche Postulat 44**, Daniel Furrer und Nico van der Heiden namens der SP/JUSO-Fraktion, Christian Hochstrasser und Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion sowie Jules Gut und Stefan Sägesser namens der GLP-Fraktion vom 25. Januar 2017: „Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem ewl-Areal“, bleibt in der aktuellen Projektphase noch hängig.

Die **Dringliche Motion 39**, Rieska Dommann und Fabian Reinhard namens der FDP-Fraktion vom 5. Januar 2017: „Bedarf an Büroflächen der Stadt mittel- und langfristig planen und optimieren“, wurde durch den Grossen Stadtrat abgelehnt. Die Mehrheit des Parlaments unterstützt dadurch die Realisierung des geplanten Sicherheits- und Dienstleistungszentrums.

10 Finanzielle Aspekte

Gemeinsam mit der Stadt Luzern und den weiteren kantonalen Nutzern erarbeitet ewl seit rund anderthalb Jahren die Raumprogramme und Funktionsschemas und bereitet die Gesamtleistungsstudie vor. Begleitet werden diese Arbeiten durch das Planungsbüro EBP Schweiz sowie die Beratungsfirma kplan AG. Die bis heute angefallenen Planungskosten wurden vollumfänglich durch ewl übernommen.

Zudem hat sich ewl bereit erklärt, für die anstehenden Arbeiten vom Gestaltungsplanverfahren bis und mit dem Gestaltungsplan mit rund 1,5 Mio. Franken in finanzielle Vorleistung zu gehen.

Aussagen zur Finanzierung über das Kapitel 6 hinaus können erst nach Abschluss der Gesamtleistungsstudie und mit dem vorliegenden Siegerprojekt mit Kostenschätzungen gemacht werden. Unter Berücksichtigung des ausgewählten Eigentumsmodells wird der Stadtrat 2019 die benötigten finanziellen Mittel mit einem Bericht und Antrag beim Grossen Stadtrat beantragen und das Projekt dem Volk zur Abstimmung vorlegen.

11 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- vom Planungsbericht betreffend die Entwicklung des „ewl Areal“ und
- von der Umsetzung des Eigentumsmodells Variante 1, Immobilien AG (PPP), zustimmend Kenntnis zu nehmen;
- das Dringliche Postulat 40, Jules Gut und András Özvegyi namens der GLP-Fraktion vom 9. Januar 2017: „Entwicklungsplanung auf dem ewl-Areal vorwärtsbringen“, abzuschreiben.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 10. Mai 2017


Beat Züsli
Stadtpräsident




Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 16 vom 10. Mai 2017 betreffend

Planungsbericht Entwicklung „ewl Areal“,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 27 Abs. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 55i Abs. I des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

- I. Vom Planungsbericht betreffend die Entwicklung des „ewl Areals“ wird zustimmend Kenntnis genommen.
- II. Von der Umsetzung des Eigentumsmodells Variante 1, Immobilien AG (PPP), wird zustimmend Kenntnis genommen.
- III. Das Dringliche Postulat 40, Jules Gut und András Özvegyi namens der GLP-Fraktion vom 9. Januar 2017: „Entwicklungsplanung auf dem ewl-Areal vorwärtsbringen“, wird abgeschrieben.

Luzern, 29. Juni 2017

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Katharina Hubacher
Ratspräsidentin



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates

Zu B+A 16/2017 Planungsbericht Entwicklung „ewl Areal“:

Die **Protokollbemerkung 1 zu Kapitel 3.2 „Flächenpotenzial“ auf Seite 14 f.** lautet:

„Auf dem ‚ewl Areal‘ werden mindestens 23'000 m² Fläche Wohnen realisiert.“

Die **Protokollbemerkung 2 zu Kapitel 3.8 „Empfehlungen zur Entwicklung des Areals“ auf Seite 22** lautet:

„Das Areal soll eine durchmischte Bevölkerungsstruktur aufweisen und verschiedene Wohnformen sollen realisiert werden. Denkbar sind beispielsweise Clusterwohnungen, Studentenwohnungen, Wohnungen für Geflüchtete, Alterswohnungen und Wohnformen für generationsübergreifendes Wohnen.“

Die **Protokollbemerkung 3 zu Kapitel 5.5 „Parkierung“ auf Seite 33 f.** lautet:

„Der Wohnanteil ist autofrei zu planen.“

Die **Protokollbemerkung 4 zu Kapitel 7.4.2 „Gesamtleistungsstudie“ auf Seite 50 f.** lautet:

„Die Fachpersonen für innovative Energienutzung und Mobilitätsfragen nehmen als Experten ohne Stimmrecht im Beurteilungsgremium Einsitz.“

Anhang 1: Standortanalyse Rettungsdienst Luzerner Kantonsspital

Der Rettungsdienst Luzerner Kantonsspital (RD LUKS) beauftragte 2015 das Institut für Modellbildung und Simulation der Fachhochschule St. Gallen (IMS-FHS), eine Standortanalyse durchzuführen und Empfehlungen für eine zukünftige Platzierung der Stützpunkte unter Optimierung der Hilfsfristen und der Auslastung zu formulieren. Als Datenbasis dienten die Einsatzdaten des RD LUKS des Jahres 2014. Im Referenzszenario wurden 14'296 Einsätze simuliert. Die Hilfsfristerreichung lag im Raum Luzern bei 91 Prozent.

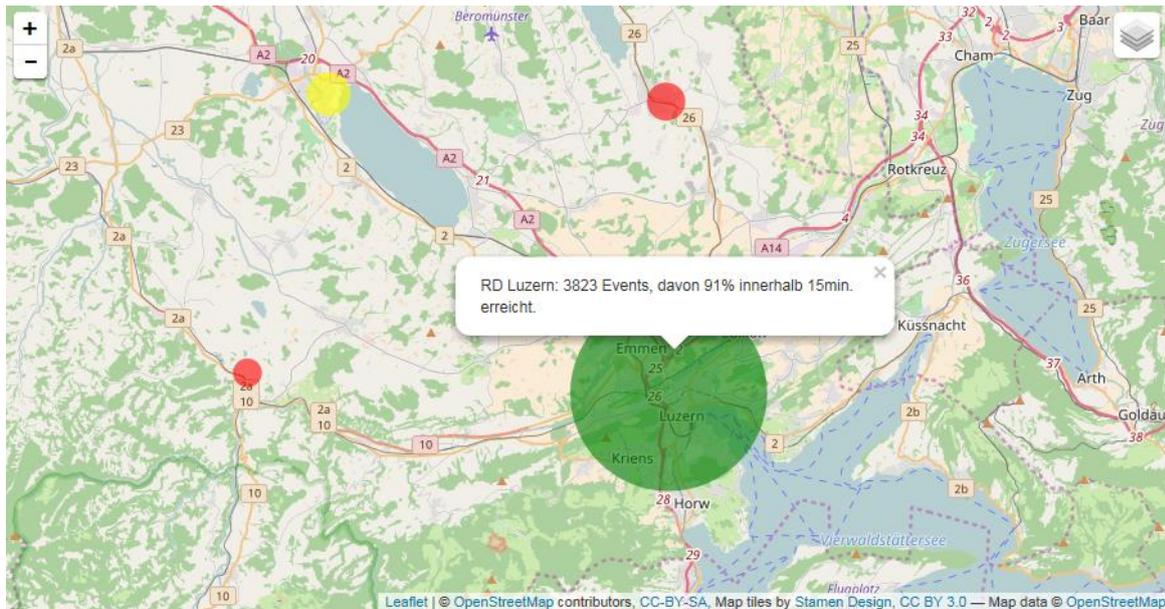


Abb. 1: Karte Hilfsfristerreichung

In der Einsatzsimulation wird der Hauptstützpunkt des Rettungsdienstes Luzern von der Spitalstrasse neu an die Industriestrasse versetzt. Ein Einsatzteam und das Notarzt-Einsatzfahrzeug bleiben einsatztaktisch weiterhin an der Spitalstrasse positioniert.

Die Versetzung des Hauptstützpunktes an die Industriestrasse führt in der Simulation zu markanten Verbesserungen. Bis zu 38 Prozent der Einsatzfahrten mit Sondersignal (rund 2'000 Einsätze) werden in der Simulation schneller erreicht (vgl. Abb. 2). Dies bedeutet, dass die Patientin oder der Patient die professionelle medizinische Versorgung frühzeitiger erhält. Bei kritischen Einsätzen (z. B. Reanimation) zählt jede Minute.

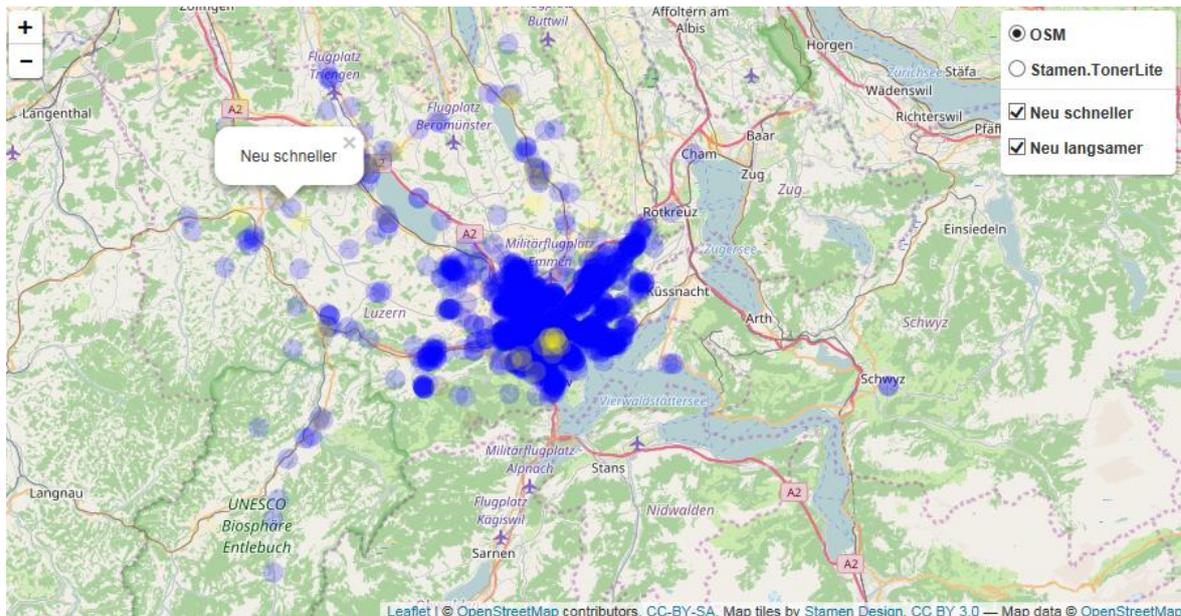


Abb. 2: Veränderte Hilfsfristen: blau neu schneller, gelb neu langsamer

Durch die Verkürzung der Hilfsfristen sinken die durchschnittlichen Einsatzzeiten im Raum Luzern. Dadurch entsteht eine höhere Bereitschaft, Einsätze zu übernehmen und durchzuführen. Zusammenfassend kann auf Basis der Einsatzsimulation aufgezeigt werden, dass eine Verbesserung der notfallmedizinischen Versorgung mit der Versetzung des Stützpunktes an die Industriestrasse erreicht wird.

Anhang 2: Vergleich Städte mit Feuerwachen

Tabelle: Städtevergleich Feuerwachen

Vergleichsgrösse	Luzern	Winterthur	Pforzheim (D)
Bevölkerungsstand*	81'057	106'778	120'503
Einsätze**	770–870	800–900	1'400
Milizbestand	245	120	330
Vollzeitstellen	34	60	95
davon Schichtmitarbeitende	25	50	80
Nutzfläche total***	7'600 m ²	5'700 m ²	9'700 m ²
davon Fahrzeughalle	3'000 m ²	2'300 m ²	3'700 m ²
Anzahl			
▪ Grossfahrzeuge	28	31	45
▪ Kleinfahrzeuge	17	4	10
▪ Anhänger/Module	16	7	10

* Quelle: Statistik der Schweizer Städte 2016.

** Alarmmässige und geplante Einsätze. Geplante Einsätze sind z. B. Wachdienste im Luzerner Theater oder Bereitschaftsdienste während Grossveranstaltungen. Nicht jede Feuerwehr hat denselben Auftrag für Einsätze. Zum Beispiel führt die Feuerwehr Stadt Luzern keine Vernichtung von Wespennestern durch.

*** Die Flächenangaben sind gerundete Werte.

Grundsätzlich ist der Vergleich verschiedener Feuerwachen schwierig, da die Organisation und Aufgaben (zusätzliche Stützpunktaufgaben, Einsatzmittel gemäss kantonalen Vorgaben) der Feuerwehren sehr unterschiedlich sind. Bei der Nutzflächenangabe von Luzern ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des Projektstandes (Anordnung der Räumlichkeiten noch unbekannt) noch keine Synergien ausgewiesen sind, wie z. B. eine Mehrfachnutzung der Waschanlage.

Zwischen Luzern und Winterthur fällt zum Beispiel auf, dass Winterthur eine deutlich grössere Berufsfeuerwehr hat und deshalb die Milizfeuerwehr kleiner ist. Dadurch sind die Kosten für die Feuerwehr in Luzern deutlich tiefer. Dafür wird aber mehr Raumfläche, z. B. für die zusätzlich notwendigen Garderoben und Personentransporter der Milizfeuerwehr, beansprucht.

Die Feuerwehr von Pforzheim ist zurzeit ebenfalls an der Planung einer neuen Feuerwache, da sie aufgrund von erweiterten Aufgaben und der weiteren Professionalisierung beim Feuerwehrpersonal an Platzmangel leidet.

Bei Städtevergleichen wird in Luzern oft auch St. Gallen beigezogen. Dies wurde auch bei der Einführung der Berufsfeuerwehr getan. Ein aussagekräftiger Vergleich bei den Feuerwachen ist mit St. Gallen jedoch nicht möglich. St. Gallen hat aufgrund eines gescheiterten Bauprojekts sehr beengte Platzverhältnisse. Dies führt zu Auslagerungen von Aufgaben und Fahrzeugen, was keinen Vergleich mehr zulässt.

Anhang 3: Vergleich Zivilschutzorganisationen

Tabelle: Vergleich Zivilschutzorganisationen

Vergleichsgrösse	ZSOpilatus Luzern/Horw/Kriens	ZSO Winterthur und Umgebung	ZSO Nidwalden
Bevölkerungsstand im ZSO-Gebiet*	124'700	125'400	~ 40'000
Milizbestand	1'500 AdZS (inkl. 850 AdZS Personalreserve)	900 AdZS (Personalreserve bei Kanton)	530 AdZS
Vollzeitstellen	7.2	10	6
Fläche total**	1'800 m ²	2'400 m ²	3'100 m ²
Fläche Fahrzeughalle, Werkstätten, Lager	1'200 m ²	1'800 m ²	n. v.
Fläche Verwaltung, Schulung	600 m ²	600 m ²	n. v.
Besonderes	Kein Aussengelände und keine Übungspiste	Ausbildungszentrum und Übungspiste nicht erfasst	Aussengelände und Übungspiste nicht erfasst

* ZSO Winterthur und ZSOpilatus sind regionale Organisationen mit jeweils drei Gemeinden. ZSO Nidwalden ist eine kantonale Zivilschutzorganisation inkl. Führungsstandort des Kantonalen Führungsstabes (KFS).

** Die Flächenangaben sind gerundete Werte.

Zahlen vergleichbarer Zivilschutzorganisationen:

- Gut vergleichbar mit der ZSOpilatus ist die ZSO Winterthur. Bei beiden Organisationen erstreckt sich die Zuständigkeit über drei politische Gemeinden.
- Bei den Zivilschutzorganisationen Zug, Nidwalden, Uri und Schwyz handelt es sich um kantonale Zivilschutzorganisationen. Sie verfügen über deutlich geringere Einwohnerzahlen, kleinere Mannschaftsbestände, ein eigenes Ausbildungszentrum mit eigenen Schulungsräumen und Übungspisten. Das sind keine vergleichbaren Organisationen. Um dies zu verdeutlichen, sind die Zahlen der ZSO Nidwalden in der Tabelle ausgewiesen.
- Die ZSO Emme ist ebenfalls nicht mit der ZSOpilatus vergleichbar. Mannschaftsbestände und Bevölkerungszahl sind zwar ähnlich hoch, die taktische Gliederung und die sich daraus ergebenden Rahmenbedingungen sind jedoch deutlich anders. Die Zuständigkeit der ZSO Emme umfasst 30 Gemeinden und ein Gebiet von 385 km². Sie basieren auf mehreren dezentralen Standorten, von denen im Gemeindevertrag geregelt ist, dass die Gemeinden diese der ZSO kostenlos zur Verfügung stellen müssen.