



**Stadt  
Luzern**  
Stadtrat

**Mediensperrfrist  
10. Februar 2017  
16.00 Uhr**

## **Auszug aus dem Verhandlungsprotokoll StB 41**

Baudirektion  
Immobilien

B+A 16/2014: "Arealentwicklung  
Pilatusplatz"  
Änderung des Beschlussvorschlags nach dem  
Bundesgerichtsentscheid zur "Stadtbild-  
Initiative"

Sitzung vom 25. Januar 2017

### **Die Baudirektion berichtet:**

#### **Ausgangslage**

Im B+A 16/2014 hat der Stadtrat Chancen und Risiken von vier möglichen Verfahren zur Entwicklung des Areals Pilatusplatz erörtert:

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

Der Stadtrat hat die Durchführung eines offenen Projektwettbewerbs für die Arealentwicklung Pilatusplatz (Verfahren 1: Verkauf der Grundstücke bei Baureife mit der Option eines früheren Verkaufs nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses) beantragt.

Am 18. September 2014 ist die Baukommission auf den B+A 16/2014 eingetreten. Nach umfassender Diskussion hat die Kommission den abweichenden Beschluss gefasst, die Durchführung eines Investorenwettbewerbs mit anschliessender Abgabe des Grundstücks im Baurecht zu beantragen (Verfahren 3). Des Weiteren hat die Kommission im Hinblick auf die am 27. Juni 2014 eingereichte Initiative „Für ein intaktes Stadtbild“ (Stadtbild-Initiative) einstimmig einer Protokollbemerkung zugestimmt, wonach der B+A 16/2014 erst nach erfolgter Volksabstimmung über die Stadtbild-Initiative beraten werden sollte.

Gestützt auf ein Rechtsgutachten der Universität Bern (Prof. Pierre Tschannen) wurde die Stadtbild-Initiative mit B+A 6/2015 am 21. Mai 2015 vom Grossen Stadtrat für ungültig erklärt. Gleichwohl hat die Baukommission am 28. Mai 2015 mehrheitlich beschlossen, die Sistierung von B+A 16/2014 bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen bzw. letztinstanzlichen Entscheides zu beantragen. Entgegen dem Antrag des Stadtrates vom 1. Juli 2015 (StB 428) wurde die Behandlung von B+A 16/2014 anlässlich der Ratssitzung vom 24. September 2015 verschoben.

Mit Urteil vom 2. Dezember 2016 hat das Bundesgericht die Beschwerde des Initiativkomitees als unbegründet abgewiesen. Damit ist die Ungültigerklärung der Stadtbild-Initiative in der letzten Instanz bestätigt. Über diese findet daher keine Volksabstimmung statt.

Am 13. Mai 2016 wurde die „Bodeninitiative – Boden behalten, Luzern gestalten“ (Bodeninitiative) eingereicht. Die Bodeninitiative verlangt, dass die Stadt Luzern in Zukunft ihre Grundstücke nur noch im Baurecht abgibt. Gemäss den einzuhaltenden Bestimmungen und Fristen kann diese Initiative den Stimmberechtigten der Stadt Luzern frühestens im September 2017 unterbreitet werden.

Bis zur Erledigung dieser Initiative ist es nicht sinnvoll, den zuständigen politischen Behörden ein Verkaufsgeschäft, welches den Intentionen der Bodeninitiative diametral widerspricht, zur Genehmigung zu unterbreiten. Sollte das Stimmvolk die Bodeninitiative annehmen, könnte die Stadt einen Verkauf des Areals am Pilatusplatz nicht weiterverfolgen.

#### **Chancen und Risiken möglicher Verfahren**

Die möglichen Verfahren zur Entwicklung des Areals Pilatusplatz werden auf Seiten 8–10 von B+A 16/2014 erörtert. Angesichts der veränderten Rahmenbedingungen, insbesondere des Bundesgerichtsurteils zur Stadtbild-Initiative und der bevorstehenden Abstimmung zur Bodeninitiative, sind die mit den Verfahren jeweils assoziierten Chancen und Risiken nun neu zu gewichten. Vor dem Hintergrund der Beratungen der Baukommission stehen dabei die Verfahren 1 (Projektwettbewerb – Abgabe bei Baureife) und 3 (Investorenwettbewerb – Abgabe nach Wettbewerb mit Projektverpflichtung) im Fokus. Eine Darstellung der Verfahren befindet sich im Anhang 1 zu diesem Stadtratsbeschluss.

Die Verfahren unterscheiden sich namentlich durch den Zeitpunkt der Abgabe, die zu verschiedenen Zeiten im Prozess möglich ist.

Im Verfahren 1 (Offener Projektwettbewerb – Abgabe bei Baureife) begleitet die Stadt das Projekt bis zur Baubewilligung. Die Stadt trägt die Planungskosten des Gestaltungsplans und des Bauprojekts und übernimmt das Planungsrisiko bis zur Abgabe an einen Investor bzw. Nutzer. Die späte Abgabe des Projekts gibt der Stadt den grösstmöglichen Einfluss auf die zeitliche Realisierung und auf die Art der Nutzung. Das Verfahren schafft Planungssicherheit, indem zum Zeitpunkt der Abgabe ein bewilligtes Projekt vorliegt. Dieses geringere Risiko kann vor allem bei einem Verkauf eine höhere Zahlungsbereitschaft bewirken.

Im Verfahren 3 (Investorenwettbewerb – Abgabe nach Wettbewerb mit Projektverpflichtung) übernimmt der Investor das Risiko der Projektentwicklung. Es ist zu erwarten, dass ein Investor mehr Wohnnutzung als Büronutzung anstrebt, da diese stärker nachgefragt und mit weniger Risiken verbunden wird. Gleichzeitig nimmt die Stadt Einsitz in der Jury und kann das Projekt über den Gestaltungsplan und die Baubewilligung qualitativ steuern. Bei der vorgesehenen Abgabe im Baurecht besteht die Möglichkeit, Auflagen zur Qualitätssicherung und beispielsweise zum Nutzungsmix im Baurechtsvertrag festzulegen. Zeitlich ist das Verfah-

ren 3 kürzer als das Verfahren 1. Eine detaillierte Darstellung des Verfahrens 3 befindet sich im Anhang 2.

In der Abwägung zwischen den möglichen Verfahren erhielt der Aspekt der Planungssicherheit insbesondere im Hinblick auf die Stadtbild-initiative zuvor ein hohes Gewicht. Aufgrund des Bundesgerichtsurteils zur Ungültigerklärung der Stadtbild-Initiative entfällt jedoch dieses Risiko.

### **Abgabe**

Dem B+A 16/2014 liegt eine Checkliste bei, aus der ersichtlich wird, dass die Argumente für eine Abgabe im Baurecht gegenüber den Argumenten für einen Verkauf in der Analyse aus dem Jahr 2014 das gleiche Gewicht erhielten.

Das Areal am Pilatusplatz ist mit 1612 m<sup>2</sup> verhältnismässig klein, übt jedoch dank seiner zentrumsnahen Lage an einem Verkehrsknotenpunkt und seiner visuellen Präsenz eine sehr grosse Strahlkraft aus. Aufgrund der Lage in der Ortsbildschutzzone B und der direkten Nachbarschaft von schützenswerten Bauten sind die Rahmenbedingungen für die Arealentwicklung am Pilatusplatz sehr komplex. Externe Experten rieten deshalb von einer Abgabe im Baurecht ab, um den Komplexitätsgrad für potenzielle Investoren nicht weiter zu steigern. Die hohe Komplexität ist nach wie vor gegeben. Aus heutiger Sicht ist jedoch dem Ziel, die Stadtentwicklung an diesem Standort auf lange Sicht hin steuern zu können, ein grösseres Gewicht beizumessen.

### **Abgabekriterien**

Die Kriterien für die Abgabe des Areals im Rahmen eines Investorenwettbewerbs müssen der städtebaulichen Prominenz des Standorts und der grossen Strahlkraft des Projekts Rechnung tragen. Dabei sind insbesondere die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- **Wirtschaftliche Ziele**  
Bei einem Investorenwettbewerb (Verfahren 3) trifft der Investor massgebliche Entscheidungen zur Qualität und Gestalt des Projekts, meist ohne Beteiligung des Endnutzers. Damit ist zu erwarten, dass sich Investoren nach dem Markt ausrichten und den Anteil an Wohnraum gegenüber den Dienstleistungsflächen maximieren. Aus Sicht der Stadt soll die Entwicklung des Areals die Ansiedlung wertschöpfungsintensiver Unternehmen ermöglichen, um für die Zukunft zusätzliches Steuersubstrat zu generieren. Dafür werden insbesondere grössere, zusammenhängende Büroflächen benötigt.
- **Städtebauliche Aufwertung**  
Für viele Besucher der Stadt vermittelt der Pilatusplatz einen der ersten Eindrücke von Luzern. In dieser Hinsicht besteht ein Verbesserungspotenzial, welches mit der Entwicklung des städtischen Areals unbedingt ausgeschöpft werden muss. Die Bebauung des Areals am Pilatusplatz wird einen grossen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums ausüben. Zurzeit wird diese der städtebaulichen Prominenz, den

historischen Bauten und der intensiven öffentlichen Nutzung, etwa im Rahmen der ÖV-Haltestelle, nicht gerecht.

Die Beurteilungskriterien für einen Investorenwettbewerb werden aus den oben genannten Zielen sowie aus den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2014 abgeleitet. Zu den Kriterien werden unter anderem die folgenden Punkte zählen:

- Die Geschossfläche muss insgesamt mindestens 7'000 m<sup>2</sup> betragen.
- Im Rahmen der BZO-Vorgaben ist ein möglichst grosser Anteil an zusammenhängenden Büroflächen zu schaffen.
- Die Gestaltung des Bauwerks, insbesondere im Erdgeschoss, sowie der damit verbundenen Aussenanlagen muss einen Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung des Umfelds leisten.
- Im Erdgeschoss ist eine öffentlichkeitswirksame Nutzung vorzusehen, die dem Stellenwert des Standorts im öffentlichen Raum gerecht wird.
- Die Gestaltung der Erdgeschosszone hat dem hohen Aufkommen von Fussgängern und Fahrgästen des öffentlichen Verkehrs Rechnung zu tragen. Dazu zählen ausreichend dimensionierte Verkehrsflächen für Fussgänger sowie witterungsgeschützte Aufenthaltsflächen und Infrastrukturen für ÖV-Fahrgäste.
- Es ist eine ausreichende Anzahl gedeckter Veloabstellplätze anzubieten.
- Eine autoarme Nutzung ist anzustreben.
- Die Integration einer WC-Anlage im Erdgeschoss wird begrüsst.
- Die öffentlich zugängliche Nutzung des obersten Geschosses wird begrüsst.

Fragen der Nutzung und der sich daraus ergebenden Beurteilungskriterien werden im Vorfeld des Investorenwettbewerbs weiter definiert und verfeinert. Die Baukommission wird dazu vor der Ausschreibung informiert.

### **Fazit**

Das Verfahren 3 wird den veränderten Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals am Pilatusplatz gerecht. Die Abgabe im Baurecht bietet der Stadt Möglichkeiten, qualitative Anforderungen an die Arealentwicklung im Baurechtsvertrag zu verankern und damit über die Dauer des Vertrags hinweg Einfluss auf die Entwicklung zu nehmen.

Vor diesem Hintergrund beantragt die Baudirektion dem Stadtrat, dem Grossen Stadtrat einen überarbeiteten Beschlussvorschlag zu B+A 16/2014 zu unterbreiten. Dieser soll folgende Punkte aufnehmen:

- Es wird die Durchführung eines Investorenwettbewerbs und die anschliessende Abgabe des Areals im Baurecht mit Projektverpflichtung (Verfahren 3) beantragt.
- Aufgrund des kostengünstigeren Verfahrens wird der Antrag zum Projektierungskredit angepasst.

### **Kosten**

Im Jahr 2013 wurden drei renommierte Firmen mit Referenzen in Verfahrensbegleitung zur Offertstellung angefragt. Alle drei Firmen haben ihre Offerten per Ende November 2013 ein-

gereicht und ein modulhaftes Vorgehen mit Kostendach offeriert. Die darin enthaltenen Kosten für das Verfahren 3 sind in der detaillierten Darstellung der Kosten in Anhang 2 unter den Punkten 5 und 6 eingerechnet und werden im Kreditantrag in der Höhe von Fr. 595'000.– berücksichtigt.

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

- Offerten Verfahren 1: Fr. 170'000.– bis Fr. 220'000.–  
Offener Projektwettbewerb mit nachfolgender Abgabe bei Baureife
- Offerten Verfahren 3: Fr. 100'000.– bis Fr. 180'000.–  
Investorenwettbewerb

Die für das Verfahren 3 anfallenden Kosten (inkl. MWSt) setzen sich wie folgt zusammen:

|                                                    |                             |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|
| Diverse Spezialgutachten (Lärm, Geologie usw.)     | Fr. 20'000.–                |
| Verhandlung und Anpassung diverser Dienstbarkeiten | Fr. 20'000.–                |
| Parzellierungen, Flächenmutationen                 | Fr. 10'000.–                |
| Infoveranstaltungen                                | Fr. 3'000.–                 |
| Projekt- und Verfahrensvorbereitungen              | Fr. 55'000.–                |
| Durchführung Investorenwettbewerb                  | Fr. 125'000.–               |
| Preissumme Wettbewerb                              | Fr. 210'000.–               |
| Juryentschädigung                                  | Fr. 52'000.–                |
| Modelle (1:500 und 1:1000)                         | Fr. 15'000.–                |
| Raum- und Mobiliarmiete für Jurierung              | Fr. 20'000.–                |
| Druck von Berichten                                | Fr. 12'000.–                |
| Projektleitung, strategische Planung               | Fr. 35'000.–                |
| Nachbearbeitung (Berichte, Dokumente usw.)         | Fr. 10'000.–                |
| Transportkosten (Modelle und Pläne)                | Fr. 3'000.–                 |
| Modellfotos                                        | Fr. 2'000.–                 |
| Verpflegung anlässlich Jurierung                   | Fr. 3'000.–                 |
| <b>Total Kredit</b>                                | <b><u>Fr. 595'000.–</u></b> |

Die Kosten weichen damit von den Kosten für das Verfahren 1 in den folgenden Punkten ab:

- Aufgrund des heutigen Erkenntnisstands werden höhere Kosten für die Verhandlung und die Anpassung der komplexen Dienstbarkeiten erwartet.
- Die kleinteilige Parzellierung des Areals erfordert zahlreiche Flächenmutationen. Erfahrungsgemäss muss hier mit höheren Kosten gerechnet werden.
- Die Öffentlichkeit zeigt ein sehr grosses Interesse an der Entwicklung dieses Projekts. Um diesem Interesse gerecht werden zu können, werden mehr Mittel für Informationsveranstaltungen beantragt.
- Die Kosten für die Verfahrensbegleitung basieren auf den Offerten für das Verfahren 3 per Ende November 2013. Dabei ist damit zu rechnen, dass sich die Kosten bei einer

erneuten Offertstellung verändern. Insgesamt bleiben die Kosten für die Verfahrensbe-  
gleitung 3 deutlich geringer als beim Verfahren 1.

- Für die Jurierung des Investorenwettbewerbs wird eine breiter aufgestellte Jury erforder-  
lich, da zusätzlich zu Architektur und Städtebau auch immobilienwirtschaftliche Aspekte  
beurteilt werden müssen.
- Bei einem Investorenwettbewerb ist eine geringere Anzahl an Eingaben zu erwarten als  
bei einem Architekturwettbewerb. Aus diesem Grund fallen die Kosten für Raummiete,  
Transport und Nachbearbeitung geringer aus.

#### **Kreditrechtliche Zuständigkeit und zu belastendes Konto**

Der Kredit von Fr. 595'000.– für die Entwicklung des Pilatusplatzes (Verfahren 3) ist gestützt  
auf Art. 69 lit. a Ziff. 4 GO vom Grossen Stadtrat zu bewilligen. Die mit dem beantragten Kre-  
dit zu tätigen Aufwendungen sind dem Konto 1023.55 gutzuschreiben und zu gegebener  
Zeit in der Bilanz auf den entsprechenden Grundstücken zu aktivieren.

#### **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Von den Ausführungen der Baudirektion wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Dem Grossen Stadtrat wird beantragt, zu B+A 16/2014 vom 9. Juli 2014: „Arealentwick-  
lung Pilatusplatz“ folgenden überarbeiteten Beschluss zu fassen:

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

#### **Zustellung an:**

- Mitglieder des Grossen Stadtrates
- Mitglieder des Stadtrates
- Finanzinspektorat
- Finanzdirektion
- Stadtbuchhaltung

- Baudirektion
- Immobilien

Für getreuen Auszug



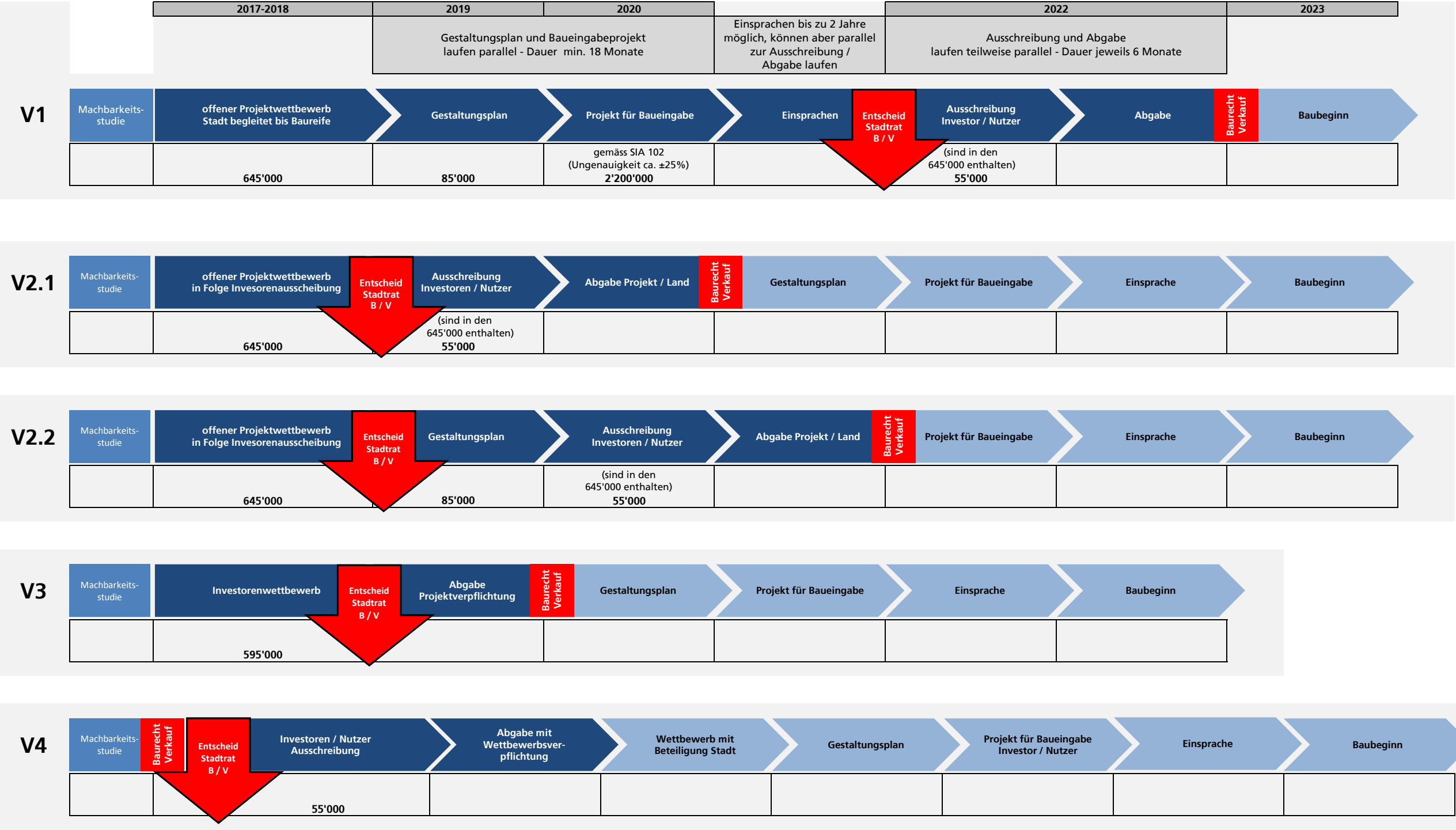
Toni Göpfert  
Stadtschreiber



# Anhang 1

## Darstellung der Verfahren

### Verfahrensübersicht + phasenbezogene Kosten



Detailansicht Verfahren 3

