



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 17. Oktober 2007 (StB 938)

B+A 51/2007

Sportarena Allmend: Zwischenbericht

- Ergebnis Investorenwettbewerb
- Umzonung
- Transformation/Ersatzmassnahmen
- Alternativen
- Projektierungskredit
- Weiteres Vorgehen

Von den Stimmberechtigten
angenommen am
24. Februar 2008

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
20. Dezember 2007

Bezug zur Gesamtplanung 2007–2011

Leitsatz C: Luzern fördert das Zusammenleben aller.

Stossrichtung C3: Die Stadt fördert ein gutes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot.

Fünfjahresziel C3.5: Die Sportanlagen und Kultureinrichtungen entsprechen dem Bedürfnis von Vereinen, Organisationen und Bevölkerung. Sie sind gut erschlossen, nachbarschaftsverträglich und hinsichtlich Infrastruktur auf einem zeitgemässen Stand.

Projektplan: I34023 Sportarena Allmend, Ausführungskredite
I34024 Entwicklung Allmend
I77001 Natur- und Erholungsraum Allmend

Leitsatz D: Luzern stärkt sich finanziell.

Stossrichtung D3: Die Stadt unterstützt den Bau von attraktivem, urbanem Wohnraum. Die zeitgemässe Pflege alter Bausubstanz wird ermöglicht.

Fünfjahresziel D3.1 Die Stadt schafft Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Wohnnutzungen und strebt ein attraktives Wohnangebot für alle Bevölkerungsschichten an.

Übersicht

Der vorliegende Bericht und Antrag ist ein Zwischenbericht. Darin informiert der Stadtrat umfassend über das Ergebnis des Investorenwettbewerbs, der vor einem Jahr lanciert wurde, und über seine Strategie für das weitere Vorgehen zur Realisierung der Sportarena Allmend. Nicht alle Punkte sind im Detail geklärt; ein ausführungsfähiges Projekt liegt noch nicht vor. Insbesondere beim Angebot für den Breiten- und Vereinssport sind noch einige Fragen offen; das Projekt wird derzeit vor allem in diesem Punkt noch optimiert. Der Stadtrat ist aber überzeugt, mit dem Zwischenbericht aufzeigen zu können, dass mit dem Projekt KOI die Idee einer umfassenden Sportarena realisiert werden kann, und zwar für Spitzen- und Breiten-sport, und dies zu für die Stadt Luzern interessanten Bedingungen.

Im Herbst 2006 löste der Grosse Stadtrat mit seiner Zustimmung zum B+A 28/2006 einen Investorenwettbewerb für die Planung, den Bau, die Finanzierung und den Betrieb einer Sportarena auf der Luzerner Allmend aus. Nach Abschluss des Nachbeurteilungsverfahrens im Herbst 2007 beantragte ein Fachgremium dem Stadtrat einstimmig, das vom Preisgericht erstrangierte Projekt KOI weiterzuverfolgen und Vertragsverhandlungen mit den Projektverfassern zu führen. Mit dem gewählten Weg resultiert für die Stadt Luzern ein vielversprechendes Projekt, dessen Realisierungschancen hoch sind. Der Stadtrat möchte das Projekt KOI zur Realisierung bringen und beantragt dem Parlament und den Stimmberechtigten daher die notwendige Umzonung in eine Sonderbauzone. Bezüglich Einsprachen stellt er Ablehnungsanträge, soweit überhaupt auf diese eingetreten werden kann. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass die vorgeschlagenen Wohn-Hochhäuser auf der Luzerner Allmend verträglich sind. Die Allmend wird nicht zugebaut, sondern bleibt in den wesentlichen Teilen frei. Die Realisierung der gesamten Sportarena samt Zusatznutzung erfolgt auf dem Perimeter, der gemäss Allmend-Planung für eine verdichtete Nutzung vorgesehen ist. Die geplanten Neubauten haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Grünraum. Dieser wird gemäss Allmend-Planung aufgewertet.

Das A+-Stadion kostet insgesamt 63,489 Mio. Franken. Daran leistet die öffentliche Hand 22 Mio. Franken, der FCL hat 9,8 Mio. Franken beizutragen, und der Investor bezahlt 31,689 Mio. Franken. Wirtschaftlich gesprochen bedeutet dies, dass das Baurecht, welches die Stadt gewährt, 31,689 Mio. Franken wert ist und vollumfänglich dem Stadion gutgeschrieben wird. Das Baurecht erhält seinen Wert somit durch die kommerzielle Nutzung gemäss Investorenwettbewerb.

Mit dem vorgeschlagenen Betriebsmodell ist sichergestellt, dass die Eigentums-AG ihre baulichen Unterhaltungspflichten erfüllt, die Betriebs-AG für den Eingang der Mieten sorgt und der FCL – wie andere Nutzer der Anlage auch – einen marktüblichen, dem Wert der Anlage angemessenen Mietzins leistet. Die anderen Gebäudeteile des Service public, deren Anlage- bzw. Mietkosten auf dem Verhandlungsweg noch optimiert und plausibilisiert werden, baut und finanziert der Investor. Der Service public umfasst insbesondere Räumlichkeiten für den Breiten- und Vereinssport und ein Hallenbad.

Die Wohn-Hochhäuser bieten die Chance, auf der Allmend eine Landmarke und ein Zeichen des Aufbruchs der Stadtregion zu setzen. Mit der Realisierung des Projekts KOI und weiteren Projekten wie dem Ausbau und der Tieflegung der Zentralbahn, der Entwicklung des Messewesens und der Aufwertung des Natur- und Erholungsraums wird auf der Luzerner Allmend eine Entwicklung ausgelöst, deren Bedeutung und Auswirkung weit über die Stadt Luzern hinausreicht. Die geplanten Investitionsvorhaben auf der Allmend – für die Sportarena alleine beträgt das finanzielle Volumen mehr als 250 Mio. Franken – sind auch volkswirtschaftlich von Bedeutung. Mit den markanten Hochhäusern erhält das Gebiet Luzern-Süd, der Schnittpunkt der Gemeinden Luzern, Horw und Kriens, einen deutlichen städtebaulichen Akzent.

In diesem Bericht und Antrag wird auch das Konzept für die Ersatz- und Entlastungsmassnahmen zum Erhalt der heutigen Nutzungskapazitäten an Sport- und Freizeiteinrichtungen auf der Allmend während der kommenden Bauzeit dargestellt. Notwendig werden diese Massnahmen durch die drei praktisch gleichzeitig zur Realisierung anstehenden Bauvorhaben für Zentralbahn, Messeentwicklung und Sportarena, die gewisse heute genutzte Sportinfrastrukturen vorübergehend oder dauernd verdrängen.

Auftragsgemäss stellt der Stadtrat ferner verschiedene Alternativen dar und erläutert sie im Verhältnis zum vorgeschlagenen Konzept bzw. legt dar, warum er sie nicht verfolgen will. Neben dem Umzonungsentscheid stellt der Stadtrat Antrag zur Finanzierung weiterer Projektierungskosten. Die Vorlage soll den städtischen Stimmberechtigten am 24. Februar 2008 zur Abstimmung unterbreitet werden.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	9
1.1 Die Allmend-Planung als dynamischer Prozess	9
1.2 Gesamtkonzept Allmend	9
1.3 Optimierung im Bestand: B 25/2006	10
1.4 Sportarena mit Zusatznutzung: B+A 28/2006	10
1.5 Zentralbahn und Messe	11
1.6 Koordination Allmend-Vorhaben	12
1.6.1 Vier parlamentarische Vorlagen: B+A 51, 52, 53 sowie B 54	12
1.6.2 Koordination	12
2 Wettbewerbsverfahren und Verhandlungen Sportarena	13
2.1 Investorenwettbewerb	13
2.2 Verhandlungsphase Sommer 2007	15
2.3 Entscheid Ende August 2007	15
2.4 Nachbeurteilung vom 11. September 2007	16
2.5 Erkenntnisse aus dem Verfahren	17
3 Projekt KOI	17
3.1 Vorbemerkung	17
3.2 Auflagen und Empfehlungen des Nachbeurteilungsgremiums	18
3.3 Haltung des Stadtrates	19
3.4 Fazit: KOI als Chance zur Allmend-Entwicklung	20
3.5 Projektstand	21
3.5.1 Umwelt und Verkehr	21
3.5.2 Fussballstadion	21
3.5.3 Service-public-Teil / Breitensportgebäude	21
3.5.4 LC-Tribüne / LSC-Teil	22
3.5.5 Zusatznutzungen	22

3.6	Ökonomische Aspekte	22
3.6.1	Kosten und Finanzierung Stadion	23
3.6.2	Mietofferten für den Service-public-Teil	24
3.6.3	Baukosten	25
3.7	Zentrale Optimierungs- und Verhandlungspunkte	25
3.7.1	Breitensportgebäude	26
3.7.2	Tribünenanlage für Leichtathletik	26
3.7.3	Schallschutz bei der Schiessanlage	26
3.8	Vertrags- und Garantiekonzept, inkl. Finanzierungskonzept	26
4	Umzonungsverfahren	28
4.1	Anlass	28
4.2	Kantonale Vorprüfung	30
4.3	Planaufgabe / Einsprachen / Einspracheverhandlungen	30
4.4	Entscheid über Einsprachen	35
4.5	Änderung des Zonenplans und Ergänzung des Bau- und Zonenreglements	38
4.5.1	Begründung der Änderung	38
4.5.2	Änderung zum Zonenplan und Definition der neuen Sonderbauzone SO 5 im Bau- und Zonenreglement	40
5	Verkehrskonzept	41
6	Vorzone	43
7	Transformationsprozess, Entlastungs- und Ersatzmassnahmen Sportanlagen Allmend	44
7.1	Ausgangslage	44
7.2	Zielsetzungen	45
7.3	Auswirkungen der Hauptprojekte	45
7.3.1	Zentralbahn	46
7.3.2	Messeentwicklung	46
7.3.3	Sportarena	46
7.4	Lösungsansätze	47

7.4.1	Spielfelder	47
7.4.2	Flächen für allgemeine Breitensport- und Freizeit-Nutzungen	49
7.4.3	Hochbauten für Sport- und Freizeitnutzungen	50
7.4.4	Hochbauten für Infrastrukturaufgaben und Messebetrieb	51
7.4.5	Altlastensanierung	51
7.5	Turnerhaus	52
7.6	Kosten für die Ersatzmassnahmen	53
7.7	Zuordnung der Massnahmen zu den Hauptprojekten und abstimmungstechnische Behandlung	54
8	Hallenbad	54
8.1	Hallenbad in der Sportarena Allmend	54
8.2	Zukünftige Nutzung der Liegenschaft Bireggstrasse	55
9	Alternativen und weitere postulierte Themen	56
9.1	Allgemeines	56
9.2	Wohn- und Hochhausthematik, Schnittstelle zur Messe, Auswirkungen auf Grünraum	57
9.3	Verzicht auf Zusatznutzung, alternative Finanzierungsmodelle	58
9.3.1	Analyse des Finanzierungsmodells KOI	58
9.3.2	Erwerb von Eigentum an Service-public-Teil	58
9.3.3	Entgeltlichkeit des städtischen Baurechts	59
9.3.4	Parzellenabtausch für kommerzielle Nutzung	59
9.3.5	Zusätzliche Mittel der öffentlichen Hand oder Privater	60
9.4	Hauptalternative: Zurück zum Start	61
10	Erwägungen	62
10.1	Engagement für Sport und Freizeit	62
10.2	Eine Allmend für alle	63
10.3	Beispielhaftes Investorenmodell	63
10.4	Hopp Lozärn!	64

11 Weiteres Vorgehen und Kreditbedarf	64
11.1 Verhandlungen mit dem Investorenteam bis Februar 2008	64
11.2 Projektierungskosten	65
11.3 Ausblick und Zeitplan	66
12 Postulate 286 und 287 2004/2008	67
13 Antrag	68

Anhang

1. KOI, Projektstand Ende August 2007
2. Liste der Rasenplätze

Beilage

Übersichtsplan Luzerner Allmend

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

1.1 Die Allmend-Planung als dynamischer Prozess

Bereits seit einigen Jahren befasst sich die Stadt Luzern mit der Zukunft ihrer Allmend. Eine solche Planung ist nicht statisch, sondern laufenden Entwicklungen unterworfen. In ganz besonderem Masse gilt dies auch hier: Heute legt der Stadtrat dem Parlament zuhänden der Stimmberechtigten drei wesentliche Elemente zur Konkretisierung seiner Überlegungen vor, die aufzeigen, dass sich die Allmend in den nächsten Jahren stark entwickeln wird. Dazu gehört auch der Bericht, der darlegt, wie das Natur- und Erholungsgebiet nach dem Veränderungsprozess erhalten und noch wesentlich verbessert werden kann.

So ist eine umfassende Auslegeordnung für die Zukunft der Luzerner Allmend entstanden, die Verdichtung und Mehrnutzen zugleich beinhaltet. Die angestrebte Verdichtung unter gleichzeitiger Aufwertung des Freiraums erreicht mit den drei Vorlagen eine Konkretisierung, wie man sie bei Lancierung der Allmend-Planung wohl kaum abgeschätzt hätte. Dass eine solche Entwicklung mit grossen finanziellen und organisatorischen Anforderungen verbunden ist, versteht sich von selbst.

1.2 Gesamtkonzept Allmend

Mit B+A 13/2003 hat der Grosse Stadtrat den Stadtrat beauftragt, für die Allmend ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Dieser Auftrag wurde nach einem Ausschreibungsverfahren an die Firma Metron AG in Brugg vergeben. Im Rahmen dieser breit angelegten Planung, in die auch die Beteiligten und zahlreiche Anspruchsgruppen einbezogen waren, wurden drei Lösungsansätze für die vorhandenen Nutzungskonflikte auf der Allmend entwickelt und bewertet:

- Auslagerung der Messe oder des Fussballstadions an einen Standort ausserhalb der Allmend
- Verlagerung der Messe oder des Fussballstadions an einen anderen Standort auf der Allmend
- Optimierung der Nutzungen an den bestehenden Standorten mit einer Sanierung oder einem Teilneubau des Stadions

1.3 Optimierung im Bestand: B 25/2006

Aufgrund einer groben Kosten-Nutzen-Analyse hat sich der Stadtrat im Herbst 2005 für den Lösungsansatz „Optimierung im Bestand“ entschieden. Dieser Entscheid wurde vom Parlament mit der Zustimmung zum B 25/2006 übernommen.

Dieser Lösungsansatz bedeutet, dass im nordöstlichen Viertel der Allmend die Erneuerung der Messe und des Stadions an ihren bisherigen Standorten zugelassen werden soll. Dafür werden die übrigen drei Viertel der Allmend als offener Landschaftsraum für den Breitensport und die naturnahe Erholung reserviert. Weitere Hochbauten sind in diesem Gebiet zu vermeiden. Für den Ansatz „Optimierung im Bestand“ sprach insbesondere die Tatsache, dass die Verlagerung oder gar Auslagerung von Messe oder Fussballstadion erhebliche räumliche und finanzielle Konsequenzen zur Folge gehabt hätten und dass für eine Auslagerung kein geeigneter Ersatzstandort zur Verfügung stand. Beim Szenario „Optimierung im Bestand“ war im Übrigen die grösste Übereinstimmung mit den Thesen festzustellen, die sich die Stadt als Leit-schnur für die Allmend-Planung gegeben hatte.¹

Aus heutiger Sicht zeigt sich, dass dieses Szenario eine umfassende Erneuerung der Allmend möglich macht und insgesamt eine grosse Entwicklungschance für die Stadt Luzern darstellt. Die gleichzeitige Umsetzung der Projekte betreffend Zentralbahn, Messe und Sportarena führt in kurzer Zeit zu einer namhaften städtebaulichen Verbesserung im Bereich der Messe und der Sportarena. Dieses Szenario ist ein klares Bekenntnis zum Spitzenfussball, zur Messe und zum Breitensport auf der Allmend. Angesichts der Tatsache, dass die Zentralbahn-Bau-stelle zum baldigen Abbruch der Festhalle führt, kann die Erneuerung der Messeinfrastruktur früher als geplant eingeleitet werden, und die Allmend wird zudem noch besser an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Es geht nun wirklich darum, auf der Allmend einen Optimierungsprozess unter den bestehenden Nutzungen auszulösen.

1.4 Sportarena mit Zusatznutzung: B+A 28/2006

Parallel dazu wurden im Jahr 2006 zur Frage, ob und wie das Fussballstadion saniert oder ausgebaut werden soll, verwaltungsintern verschiedene Abklärungen getroffen und Mach-barkeitsstudien erarbeitet und dabei auch geprüft, ob eine Integration des Hallenbads in den Stadionmantel möglich und zweckmässig wäre. Diese Arbeiten und Überlegungen haben

¹Die Allmend-Thesen gemäss B+A 13/2003:

- Das Schiessen soll ausgelagert werden.
- Die Freiräume für Naherholung, Individualsport und Naturschutz sind zu verbessern.
- Der teilweise Neubau des Fussballstadions und die Sanierung des Stadions sind als Varianten zu prüfen.
- Das bestehende Aussensport-, Infrastruktur- und Hallenangebot soll zeitgemäss erneuert bzw. optimiert, nicht aber ausgebaut werden.
- Eine moderate Entwicklung des Messewesens soll ermöglicht werden.
- Die Verkehrsinfrastrukturen sind zu optimieren.

gezeigt, dass ein Teilneubau des Fussballstadions mit integriertem Hallenbad wohl technisch machbar und sportpolitisch sinnvoll wäre, finanziell jedoch für die Stadt Luzern mit erheblichen Aufwendungen verbunden wäre. Erste Kostenschätzungen zeigten beim angestrebten Raumprogramm einen Investitionsbedarf von gegen 90 Mio. Franken, der von der Stadt zu decken gewesen wäre.

Im Frühling 2006 wurde in der Öffentlichkeit die Idee ins Spiel gebracht, die Sportarena als Public-Private-Partnership-Projekt mit kommerziellen Zusatznutzungen, namentlich Wohnungen, zu realisieren. Diese Idee wurde vom Stadtrat aufgenommen. Der Grosse Stadtrat hat diese Frage erstmals am 11. Mai 2006 vor dem Hintergrund der Dringlichen Interpellation 137 2004/2008 „Sportarena Allmend, wie weiter?“ behandelt. In seiner Stellungnahme sprach sich der Stadtrat dafür aus, ein solches Modell zu verfolgen, allerdings vor dem Hintergrund eines demokratisch legitimierten Investorenwettbewerbs und nicht im Rahmen einer direkten Vergabe. Die Mehrheit der Fraktionen und Votanten im Grossen Stadtrat unterstützte diese Haltung im Grundsatz und forderte ein transparentes Wettbewerbsverfahren. Dieses sollte insbesondere auf zahlreiche, im damaligen Zeitpunkt noch offene Fragen Antworten liefern, beispielsweise zur Wohnnutzung, zur städtebaulichen und architektonischen Qualität einer solchen Nutzungskombination und zu den finanziellen Aspekten eines solchen Projekts in einer Partnerschaft von Privaten und öffentlicher Hand.

Im September 2006 behandelte der Grosse Stadtrat den B 25/2006 zum Entwicklungskonzept der Allmend sowie den B+A 28/2006 „Sportarena Allmend: Investorenwettbewerb; Messeplatz Luzern: Weiterentwicklung“. In der Folge wurde der Investorenwettbewerb ausgelöst (siehe dazu Kapitel 2).

1.5 Zentralbahn und Messe

Mit dem Entscheid vom Herbst 2006, den Ausbau der Zentralbahn in die Liste der dringlichen und baureifen Projekte des Infrastrukturfonds aufzunehmen und damit Bundesbeiträge von 111 Mio. Franken auszulösen, kam zum Bau der Sportarena und zur aufgrund der Allmend-Planung ebenfalls vorgesehenen Arrondierung des Messeareals ein weiteres Grossprojekt auf der Allmend hinzu.

Weil die Bundesbeiträge an die Voraussetzung geknüpft sind, dass mit dem Ausbau der Zentralbahn bis Ende 2008 begonnen wird, und weil der projektierte Ausbau der Zentralbahn den Abbruch der Festhalle erfordert, musste neben den beiden Projekten Sportarena und Zentralbahn auch das Projekt Messeplatz rasch vorangetrieben werden. Parallel zum Investorenwettbewerb für die Sportarena wurden darum seit dem Herbst 2006 der Ausbau der Zentralbahn projektiert und im Februar 2007 ein Studienauftrag für die Neugestaltung des Messeareals durchgeführt. Die Wettbewerbsergebnisse für die Messe und die Sportarena liegen vor, und

das Plangenehmigungsverfahren für die Zentralbahn wurde im Juli 2007 beim Bundesamt für Verkehr eingeleitet.

1.6 Koordination Allmend-Vorhaben

1.6.1 Vier parlamentarische Vorlagen: B+A 51, 52, 53 sowie B 54

Innert eines ganz engen Zeitrahmens bis ins Jahr 2012 sollen also auf dem relativ engen Perimeter der Luzerner Allmend drei grosse Bauprojekte in unterschiedlicher Konstellation umgesetzt werden.

- Unter der Bauherrschaft des Kantons Luzern und unter Beteiligung der Stadt sowie der Kantone Ob- und Nidwalden wird die Zentralbahn ausgebaut und tiefgelegt; gleichzeitig entsteht die S-Bahn-Haltestelle Allmend (siehe dazu auch B+A 53/2007).
- Unter der Bauherrschaft der Lumag, Luzerner Messe- und Ausstellungs-AG, und unter Beteiligung der Stadt wird das Messeareal entwickelt (siehe dazu auch B+A 52/2007).
- Schliesslich wird vom Investorenteam KOI gemäss Wettbewerbsergebnis und unter Beteiligung der Stadt die Sportarena Allmend mit den Zusatznutzungen realisiert (vorliegender B+A 51/2007, der gleichzeitig die übergreifenden, für alle Vorlagen wichtigen Grundlagen und Themen behandelt).
- Um den Anliegen von Naherholung und Naturschutz auf der Allmend Nachdruck zu verleihen und zu bekräftigen, dass die Allmend-Planung integral umgesetzt werden soll, legt der Stadtrat dem Parlament gleichzeitig einen Planungsbericht vor. Er zeigt auf, wie die mehrheitlich stillgelegten Schiessanlagen nach Abschluss der drei Bauvorhaben altlastentechnisch saniert und die Allmend zu einem wertvollen Naherholungsraum entwickelt werden soll (siehe dazu auch B 54/2007).

Der Übersichtsplan, der diesem Bericht und Antrag beiliegt, zeigt die räumliche Interaktion und das Nebeneinander der vier Vorhaben.

1.6.2 Koordination

Dies führt zu hoher Komplexität sowohl in der Planung als auch bei der Realisierung. Der Stadtrat hat bereits im Frühjahr 2007 die „Begleitgruppe Allmend“ eingesetzt, mit dem Zweck, die laufende Planung und Projektierung der verschiedenen Allmend-Projekte verwaltungsintern, aber auch mit dem Kanton Luzern frühestmöglich zu koordinieren. Namentlich der Planung des Transformationsprozesses und der Ersatzmassnahmen kommt dabei grosse Bedeutung zu (siehe dazu auch Kapitel 7). Eine „Arbeitsgruppe Ersatzmassnahmen“ wurde beauftragt, diese Fragestellungen laufend zu bearbeiten und zu begleiten.

Ferner wurde die Firma Helbling, Zürich, von Stadt und Kanton beauftragt, die laufende operative Koordination namentlich zwischen dem Projekt Zentralbahn und den städtischen

Vorhaben betreffend Messe und Sportarena sicherzustellen. Entsprechende Koordinations- und Planungsinstrumente sind aufgebaut.

2 Wettbewerbsverfahren und Verhandlungen Sportarena

2.1 Investorenwettbewerb

Im Herbst 2006 löste der Grosse Stadtrat mit seiner Zustimmung zum B+A 28/2006 einen Investorenwettbewerb für die Planung, den Bau, die Finanzierung und den Betrieb einer Sportarena auf der Luzerner Allmend aus. Für die politischen und sachlichen Rahmenbedingungen, innerhalb derer sich der Wettbewerb bewegte, wird auf den erwähnten Bericht und Antrag verwiesen.

Ziel des Wettbewerbs war es, einen Projektvorschlag zu erhalten, welcher in städtebaulicher, architektonischer, wirtschaftlicher, ökologischer und betrieblicher Hinsicht überzeugt. Dabei sollte insbesondere das geeignete und erträgliche Mass der Zusatznutzungen für Wohnen und/oder Dienstleistungen mit dem städtischen Finanzbeitrag an die Sportarena abgewogen werden. Mit dem Wettbewerb wurden Investorentams gesucht, welche interessiert und in der Lage sind, ein städtebaulich, architektonisch und funktionell hochwertiges Projekt für eine Sportarena mit Zusatznutzungen zu entwickeln, finanzieren, realisieren und zu betreiben.

Der Wettbewerb sollte einen Wettstreit der guten Ideen und einen Optimierungsprozess auf der Kostenseite auslösen. Es sollten darum möglichst wenig Vorgaben gemacht werden, um das gewünschte Spiel dieser Kräfte wirken zu lassen. Dennoch gab es verschiedene Vorgaben, die im umfangreichen Wettbewerbsprogramm enthalten sind. Im Folgenden werden daraus einige Punkte aufgelistet:

Beitrag der Stadt

- städtischer Investitionsbeitrag von max. 15 Mio. Franken, davon 7 Mio. Franken für hohe Qualität;

Verkehr

- Fahrtenmodell, max. 2'500 Fahrten pro Tag;
- keine publikumsintensiven Nutzungen wie Shoppingcenter und dergleichen;

Raumprogramm

- Stadiongrösse für rund 15'000 Zuschauer (Kategorie A);
- detailliertes Raumprogramm, insbesondere auch für Service-public-Anteile;
- Baurecht der Stadt (unentgeltlich);
- Verkauf von Flächen im Unterbaurecht oder Stockwerkeigentum ist nicht völlig ausgeschlossen;

Trägerschaft und Betrieb

- Public Private Partnership (PPP) für Bau und Betrieb;
- möglichst kleines betriebliches Risiko für die Stadt: Erstellung und Betrieb aller Anlage-teile durch Private und Abgeltung der Nutzungen im Service public durch Betriebsbeiträge gemäss Mengengerüst;
- mietweise Übernahme von einzelnen Anlageteilen, wenn diese ausschliesslich dem Breiten- oder Jugendsport dienen;
- durch eine geschickte Wahl der Zusatznutzungen soll der Bodenwert durch den Investor realisiert werden.

Was die Gebäudedimension, insbesondere der Höhe, betraf, so hatte der Stadtrat auf feste Vorgaben verzichtet. Die Ausdehnung des Planungssperimeters gegen Süden bis an den Zihl-mattweg hat zu einer Untersuchung der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Stadtrates sowie zu einer Aufsichtsbeschwerde an den Regierungsrat geführt. Diese Perimeterausweitung wurde am 28. September 2006 durch einen Ausschuss des Preisgerichts angedacht und am 3. Oktober 2006 in das Wettbewerbsprogramm aufgenommen. An seiner ersten Sitzung nach dem Herbstferien-Unterbruch, am 19. Oktober 2006, hat der Stadtrat das Wettbewerbsprogramm integral genehmigt. Am 1. März 2007 wurde die Baukommission über diese Änderung informiert. Auf die Aufsichtsbeschwerde trat der Regierungsrat nicht ein, bzw. soweit sie als Aufsichtsanzeige behandelt wurde, wurde ihr keine Folge gegeben. Der von der GPK beauftragte externe Gutachter kam zum Schluss, dass die Ausdehnung des Planungssperimeters sachrichtig war. Stadtrat und Grosser Stadtrat hätten jedoch vor Unterzeichnung und Versand der Wettbewerbsunterlagen orientiert werden und Beschluss fassen sollen. Der Schlussbericht der GPK steht noch aus. Das Parlament kann auf jeden Fall nun, im Rahmen des Zwischenberichts, von den Ergebnissen dieser Perimeterausdehnung Kenntnis nehmen und über das weitere Vorgehen befinden.

Nach dem Präqualifikationsverfahren im Sommer 2006 nahmen schliesslich fünf Teams am Wettbewerb teil. Sie reichten in der geforderten Frist je ein Projekt ein.

Das Preisgericht unter dem Vorsitz von Baudirektor Kurt Bieder beantragte dem Stadtrat schliesslich im Mai 2007, die drei erstrangierten Projekte weiterzuentwickeln, und formulierte dazu verschiedene Empfehlungen. Es sprach sich für eine maximale Höhe von 80 m aus.

Das Preisgericht rangierte wie folgt:

Rang 1	Rang 2	Rang 3
KOI	Pilatusarena	Kultort-L
▪ Pensionskasse des Bundes Publica, Bern; ▪ Halter Generalunternehmung AG, Zürich / Eberli Partner Generalunternehmung AG, Sarnen; ▪ Marques AG, Luzern / Iwan Bühler GmbH, Luzern	▪ Swisscanto Anlagestiftung, Zürich; ▪ Karl Steiner AG, Zürich; ▪ Scheitlin, Syfrig und Partner, Luzern, Lussi+Halter, Luzern	▪ Mobimo Verwaltungen AG, Küsnacht; ▪ HRS Hauser Rutishauser Suter, AG, Frauenfeld / Anliker AG Generalunternehmung, Emmenbrücke; ▪ Burkard Meyer Architekten AG, Baden / Andreas Rigert & Patrik Bisang, Luzern

2.2 Verhandlungsphase Sommer 2007

Mit Beschluss 518 vom 6. Juni 2007 übernahm der Stadtrat die Empfehlungen des Preisgerichts und beschloss, mit den drei erstrangierten Teams Nachverhandlungen aufzunehmen. Dazu setzte er eine Verhandlungsdelegation unter der Leitung von Dr. Hanspeter Balmer ein. Mit Beschluss 520 vom 6. Juni 2007 teilte der Stadtrat die Ergebnisse des Investorenwettbewerbs den teilnehmenden Teams schriftlich mit und erklärte den Investorenwettbewerb für beendet.

Im Juni 2007 fanden mit den drei verbleibenden Investorentteams die Verhandlungen statt, in welchen die Juryempfehlungen konkretisiert wurden. Insbesondere wurden auch die Modalitäten für die Weiterentwicklung vereinbart. Ziel dieser Konkretisierungen war insbesondere, die ökonomischen Angebote der drei Teams so zu gestalten, dass sie vergleichbar würden. Am 2. Juli 2007 haben alle drei Teams eine Bestätigung abgegeben, in der sie sich verpflichteten, die verlangten Detailangebote gemäss Vorgaben einzureichen. Dabei machte das Investorenteam des Projekts Kultort-L den Vorbehalt, dass für ein Stadion mit reduzierter bzw. fehlender Mantelnutzung ein Fehlbetrag von etwa 19,5 bis 38,0 Mio. Franken verbleibe. Der Stadtrat beauftragte daraufhin die Verhandlungsdelegation, die Verhandlungen nur noch mit den Teams KOI und Pilatusarena fortzusetzen.

2.3 Entscheid Ende August 2007

Fristgerecht am 20. August 2007 reichten die beiden verbliebenen Teams ihre überarbeiteten Projekte ein. Die Stadt löste zuhanden der geplanten Nachbeurteilung vom 11. September 2007 das Vorprüfungsverfahren aus.

Um den Investoren eine professionelle Prüfung der von ihren Planern erstellten Unterlagen zu gewährleisten, war vereinbart worden, dass die Investoren ihrerseits die notwendigen Bestä-

tigungen bis zum 31. August 2007 nachreichen sollten. Am 31. August 2007 überbrachte eine Delegation von KOI die Investorenbestätigung mit Immobilien-Anlagegefässen der Credit Suisse sowie Finanzierungszusagen für die erforderlichen Eigenkapitalien der geplanten Stadion Eigentums-AG und der geplanten Stadion Betriebs-AG. Die Stadt nahm zur Kenntnis, dass an die Stelle des ursprünglichen Investors (Publica Pensionskasse) die Credit Suisse mit ihren Immobilien-Anlagegefässen getreten war.

Am 31. August 2007 teilte ferner die Swisssanto Anlagestiftung als vorgesehener Investor des Projekts Pilatusarena der Stadt schriftlich mit, dass das vorliegende Geschäft die „Zustimmung unserer zuständigen Gremien leider nicht fand“. Damit stehe die Swisssanto Anlagestiftung „nicht als Investorin für die Pilatusarena zur Verfügung“. Sofern der Stadt Luzern per Ende August „keine politisch vertretbare Offerte vorliegen sollte“, sei sie „gerne zu Verhandlungen über eine neue Offerte zu veränderten Rahmenbedingungen bereit“. Ein ebenfalls am 31. August 2007 eingegangener Brief der Karl Steiner AG bestätigte die Absage der Swisssanto. Es wurden Verhandlungen mit einer Delegation des Stadtrates vorgeschlagen. Auf dieses Verhandlungsangebot konnte die Stadt jedoch nicht eintreten, wenn sie sich weiterhin im Rahmen des vereinbarten Verfahrens bewegen wollte. In Absprache mit den Verantwortlichen aufseiten des Investorenteam wurde daraufhin die Öffentlichkeit darüber informiert, dass die Stadt die weiteren Verhandlungen aufgrund der Absage des Teams Pilatusarena nur noch mit dem Team KOI führe.

2.4 Nachbeurteilung vom 11. September 2007

Weil im Zeitpunkt der Investorenabsage des Projekts Pilatusarena dessen Vorprüfung bereits weit fortgeschritten war, sind die entsprechenden Ergebnisse im Vorprüfungsbericht enthalten.

Am 11. September 2007 trat ein vom Stadtrat beauftragtes Nachbeurteilungsgremium² unter der Leitung von Baudirektor Kurt Bieder zusammen, um die überarbeiteten Projekte nochmals zu begutachten. Nach dem Rückzug des Investors beim Projekt Pilatusarena hatte sich das Nachbeurteilungsgremium allerdings nur noch mit dem Projekt KOI zu befassen. Das Projekt Pilatusarena und dessen Vorprüfung wurden somit nicht mehr weiter gewürdigt.

Das Nachbeurteilungsgremium beantragte dem Stadtrat einstimmig, das Projekt KOI weiterzuverfolgen und die Vertragsverhandlungen mit den Projektverfassern zu führen. Diesen Antrag verband es mit drei Auflagen und verschiedenen Empfehlungen (siehe dazu Kapitel 3.2).

² Die folgenden Fachpersonen wirkten mit: Roger Diener, Architekt Basel, Urs Mahlstein, Kantonsbaumeister, Rolf Mühletaler, Architekt Basel, Jean-Pierre Deville, Stadtarchitekt; Peter Zeugin, Immobilienstrategie Zürich, Gérard Jenni, Direktor Hallenstadion AG Zürich, Thomas Schönberger, Finanzchef FCL; Hanspeter Balmer, Treuhänder Luzern, Hans Naef, Ökonom Zürich, Silvio Degonda, Finanzverwalter Luzern, Bernhard Gut, Energiebeauftragter Luzern. Ersatz: Beat Heggli, Leiter Abteilung Immobilien Luzern, Ruedi Frischknecht, Co-Projektleiter.

2.5 Erkenntnisse aus dem Verfahren

Der Stadtrat kommt nach einer über einjährigen Wettbewerbs- und Nachverhandlungsphase zum Schluss, dass sich das Verfahren gelohnt hat. Mit dem gewählten Weg resultiert für die Stadt Luzern ein vielversprechendes Projekt, dessen Realisierungschancen hoch einzuschätzen sind. Nicht nur liegt ein architektonisch-städtebaulich überzeugendes Projekt vor, sondern es ist begleitet von einem wegweisenden Finanzierungsmodell in Public Private Partnership (PPP), das für die private und die öffentliche Seite interessant ist. Das Verfahren war neuartig, nicht nur für die Stadt Luzern, sondern auch generell im Verhältnis zwischen öffentlicher Hand und Privaten. Der Vertreter der Credit Suisse äusserte sich anlässlich der Medienorientierung von Ende September 2007 dahingehend, dass er diese Form von Investorenmodell für die Finanzierung von Sportanlagen für zukunftsweisend ansehe. Dies bestätigt den Stadtrat in seiner Haltung.

Alle mitwirkenden Investorentams haben mit ihrem Engagement und ihrer Risikobereitschaft dafür gesorgt, dass der Ausloberin Stadt Luzern in einem ersten Schritt mehrere unterschiedliche Projekte und Angebote vorlagen. Diese Risikobereitschaft der Teams, die am Wettbewerb teilgenommen haben, anerkennt und verdankt der Stadtrat ausdrücklich.

3 Projekt KOI

3.1 Vorbemerkung

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird noch nicht definitiv über das Projekt KOI entschieden. Es befindet sich nach dem Investorenwettbewerb und den Nachverhandlungen weiter in Entwicklung. Mit diesem Bericht und Antrag sollen aber die planungsrechtlichen Voraussetzungen für seine Realisierung geschaffen werden. Der Entscheid über die Umzonung ist daher als politische Weichenstellung für oder gegen eine neue Sportarena mit Wohn-Zusatznutzung auf der Allmend anzusehen, weshalb dem geplanten Projekt und dem Stand der diesbezüglichen Arbeiten bereits im jetzigen Zeitpunkt grosse Bedeutung zukommt. Aus diesem Grunde wird hier näher darauf eingegangen. Das Projekt KOI, im Bearbeitungsstand der Nachbeurteilung vom 11. September 2007, wurde der Öffentlichkeit vom 28. September bis zum 10. Oktober 2007 in der Sala terrena des Am-Rhyn-Hauses präsentiert. Im Anhang 1 finden sich zwei Bilder, die einen allgemeinen Eindruck vermitteln sollen.

3.2 Auflagen und Empfehlungen des Nachbarbeurteilungsgremiums

Der Antrag des Nachbarbeurteilungsgremiums, KOI weiterzuverfolgen, ist mit den folgenden Auflagen verbunden:

- Nachweis, dass Fahrtenkontingent von insgesamt 2'500 Fahrten nicht überschritten wird;
- Nachweis, dass der Planungswert von 60 dB(A) gemäss Lärmschutzgesetzgebung eingehalten werden kann;
- funktionelle und kostenmässige Optimierung des Service-public-Teils.

Ferner empfiehlt das Nachbarbeurteilungsgremium eine Reihe von konkreten Überprüfungen und Themen, die in den Verhandlungen zur Sprache kommen sollen und auch bereits gekommen sind. Im Folgenden finden sich stichwortartig Auszüge aus dem Protokoll des Nachbarbeurteilungsgremiums:

- Trotz volumetrischen Veränderungen ist das Projekt städtebaulich überzeugend. Dem tut auch die Nähe der Lumag-Halle, die erhalten werden kann, keinen Abbruch.
- Die beiden Wohntürme haben durch die Reduktion auf 75 und 80 m nun praktisch die gleiche Höhe und werden in der Silhouette aus einer gewissen Distanz als ein Baukörper wahrgenommen.
- Es muss darauf geachtet werden, dass die Silhouette der Wohntürme durch Technikaufbauten nicht verunklärt wird. Eine Überschreitung der maximalen Fassadenhöhe wird in Kauf genommen.
- Die Wasserfläche im Obergeschoss des Breitensportgebäudes wird als architektonische Qualität erachtet, weil dadurch eine bessere Sichtbeziehung zur Umgebung entsteht. Eine Herabsetzung auf das Niveau des ersten Obergeschosses ist architektonisch zu vertreten und dürfte auch kostenmässig günstiger sein. Es ist zu prüfen, ob das Hallenbad um ein Geschoss heruntergesetzt werden kann.
- Die horizontale und vertikale Strukturierung des Breitensportgebäudes ist nicht optimal. Funktionelle und betriebliche Verbesserungen müssen eingefordert werden. Optimierungsbedarf besteht auch hinsichtlich der Kosten.
- Die gewellte Aussenraumgestaltung im Bereich der Vorzone ist fragwürdig. Es ist zu prüfen, ob auf die gewellte Aussenraumgestaltung im Bereich der Vorzone verzichtet werden kann.
- Gegen ein unterirdisches Parkgeschoss unter den heutigen Tennisplätzen ist nichts einzuwenden.
- Die Leichtathletik-Tribünenanlage ist ein teures Element des Stadions, das zudem nur einmal im Jahr ausgelastet wird. Es ist zu prüfen, ob eine Verlagerung von LC-/LSC-Einrichtungen in den Bereich des ehemaligen Turnerhauses möglich sind und die LC-Tribüne durch temporäre Ergänzungsbauten ersetzt werden kann.
- Die Anforderungen sind insbesondere betreffend Schiesslärm noch nicht erfüllt. Die Lärmschutzfrage ist sofort aktiv anzugehen.

3.3 Haltung des Stadtrates

Vor dem Hintergrund des durchgeführten Investorenwettbewerbs und eines klaren Ergebnisses sowie angesichts des deutlichen Entscheids des Nachbarbeurteilungsgremiums will der Stadtrat das Projekt KOI zur Ausführung bringen. Er ist überzeugt, dass das Projekt das Potenzial hat, rechtzeitig ausführungsfähig zu werden, und will alle offenen Punkte zielgerichtet angehen. Über diesen Entscheid hat der Stadtrat – zusammen mit dem Team von KOI – am 28. September 2007 die Öffentlichkeit orientiert.

Die bisherigen Verhandlungen mit dem Team KOI haben bis Ende September 2007 zu einem Memorandum of Understanding geführt, das der Stadtrat sowie Vertreter der Firmen Halter AG und Eberli und Partner sowie die Vertreter der Credit Suisse unterzeichnet haben. Es umfasst insbesondere erste Festlegungen und Ergebnisse hinsichtlich der formulierten Auflagen und Empfehlungen für die weitere Bearbeitung. Es ist nicht verpflichtend, gibt aber die Evaluation des Projekts, den Projektstand und das gemeinsame Verständnis für die weitere Projektentwicklung wieder und enthält ein Commitment der Unterzeichneten zu wesentlichen Punkten des Projekts. Die Parteien bestätigen damit die grundsätzliche Absicht, das Projekt KOI gemeinsam und gemäss den formulierten Regelungen zu realisieren. Auf der Basis dieser Grundlagen sollen die Verhandlungen zielgerichtet weitergeführt werden, um das Projekt zu optimieren.

Der Stadtrat ist der Ansicht, damit ausreichende Klarheit und Sicherheit in Bezug auf die Realisierung von KOI und die dafür einzugehenden Partnerschaften mit Investoren, Realisatoren, Bauherren und späteren Nutzern zu besitzen, um den ersten von zwei geplanten Konkretisierungsschritten vor Volk zu bringen: Mit dem Antrag auf Umzonung in eine Sonderbauzone, der mit diesem Bericht und Antrag zuhanden der Stimmberechtigten gestellt wird, will der Stadtrat die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung von KOI schaffen und damit den politischen Grundstein für KOI legen lassen.

Parallel soll das Verfahren für einen Gestaltungsplan vorbereitet werden. Das Team KOI trägt den entsprechenden Aufwand auf eigenes Risiko und will das Projekt bis im Februar 2008 so weit entwickelt haben, dass unmittelbar nach der Volksabstimmung über die Umzonung das Gestaltungsplanverfahren eröffnet werden kann.

Der FCL erhält die Lizenz für die Axpo Super League für die Saison 2008/2009, falls bis im Frühling 2008 für einen Stadionneubau ein Baubewilligungsverfahren eingeleitet ist. Der Stadtrat ist der Meinung, dass diese Bedingung mit der Eröffnung eines Gestaltungsplanverfahrens direkt nach der Volksabstimmung im Februar 2008 erfüllt werden kann.

3.4 Fazit: KOI als Chance zur Allmend-Entwicklung

Mit KOI hat sich jenes Projekt durchgesetzt, welches in der Jurierung im Mai 2007 vom Preisgericht auf den ersten Rang gesetzt wurde. Ausschlaggebend für die damalige Rangierung waren insbesondere die städtebaulichen, architektonischen und funktionellen Vorzüge, die das Projekt im Vergleich zu den anderen Projekten aufwies.

KOI setzt einen städtebaulich deutlichen, aber nicht absolut dominierenden Akzent für die Kombination von Sport, Erholung und Wohnen auf die Luzerner Allmend. Die kompositorische Kraft der Gesamtanlage und die Balance zwischen Zeichenhaftigkeit und Angemessenheit der städtebaulichen Auswirkungen ist auch mit der Projektüberarbeitung gegeben. Trotz der Nähe zur Lumag-Halle ist die emblematische Kraft des Stadions intakt.

Mit der Begrenzung auf rund 80 m forderte bereits das Preisgericht vom Mai 2007 ein Mass für die Hochhäuser, das eine absolute Domination der Stadtsilhouette verhindert: Mit der nun geplanten Höhe von 88 m fügen sich die Türme als angemessener Akzent ins Landschaftsbild ein. Anstelle einer expressiven Höhenentwicklung treten nun kräftige und ruhig proportionierte Türme, deren Fernwirkung nach wie vor präsent ist. Die nahezu gleiche Höhe der Wohntürme wird von den Projektverfassern als ein „spannendes Wahrnehmungsspiel“ bezeichnet, das je nach Standort unterschiedlich ausfällt. Die Höhenunterschiede der beiden Wohntürme werden im Rahmen des Gestaltungsplans noch präzisiert.

Dadurch, dass die verschiedenen Nutzungen unterschiedlichen Baukörpern zugewiesen sind, weist das Projekt eine gewisse Leichtigkeit auf: Verschiedene Sichtverbindungen bleiben offen. Besonders profitiert davon die Vorzone entlang der Horwerstrasse, die grosszügig und offen wirkt. Im Bereich des Service public erhält die Stadt mit dem vorgesehenen frei stehenden Sportgebäude ein neues Hallenbad und diverse Einrichtungen für den Breitensport. Das vorgegebene Raumprogramm ist auch in diesem Punkt erfüllt. Das Hallenbad ist attraktiv gelegen; in Kombination mit einem Fitnesscenter dürfte es zu einem Anziehungspunkt werden.

Die geplanten Wohnungen auf der Allmend liefern nicht nur einen Finanzierungsbeitrag, sondern haben auch unter dem Aspekt der Stadtentwicklung Bedeutung: Die Stadtregion Luzern rückt zusammen, baulich und politisch. KOI setzt am Schnittpunkt der Gemeinden Luzern, Horw und Kriens mit zwei markanten Wohn-Hochhäusern eine Landmarke. Die bestehenden Wohnhäuser im Gebiet, die teilweise Sichtbezug zur Allmend aufweisen, werden ergänzt. Die neuen, aber auch die bestehenden Wohnungen werden dank der geplanten neuen S-Bahn-Haltestelle, aber auch durch die bereits bestehende Linie 20 der vbl sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein.

3.5 Projektstand

Es werden im Folgenden Ausführungen zu wesentlichen Aspekten gemacht. Festgehalten ist der Stand der Dinge per Unterzeichnung des Memorandums of Understanding Ende September 2007; die Verhandlungen werden weitergeführt. Dabei sind insbesondere beim Service-public-Teil (Breitensportgebäude, Räume des Luzerner Sportclubs LSC und des Leichtathletik-Clubs Luzern LC, Tribüne LC) noch wesentliche und aus Sicht der Stadt Luzern unabdingbare Verbesserungen und Optimierungen notwendig (siehe dazu auch Kapitel 3.5.3 und 3.5.4).

3.5.1 Umwelt und Verkehr

- Die Einhaltung des Fahrtenkontingents von 2'500 Fahrten/Tag gemäss Wettbewerbsprogramm ist nachgewiesen. Die Überprüfung im Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- Zur Erschliessungs- und Verkehrsproblematik siehe Kapitel 5.
- Der Minergiestandard für die Zusatznutzungen kann mit den definierten U-Werten erreicht werden.
- Der massgebende Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung von 60 dB(A) kann im Moment nicht erreicht werden. Die Einhaltung des Planungswerts ist durch Sanierungsarbeiten an der Lärmquelle (Schiessstand) zu erreichen (siehe dazu Kapitel 3.7.3).

3.5.2 Fussballstadion

- Die Vorgaben der Stadt sind eingehalten.
- Das Projekt erfüllt die zusätzlichen Anforderungen des FCL weitgehend.
- Das Stadion umfasst rund 16'800 Sitzplätze, davon 800 Business-Seats und 100 Logenplätze.
- Der Spielbetrieb kann während des Bauens aufrechterhalten werden. Die (baulichen) Mehrkosten betragen dabei pauschal 1,5 Mio. Franken.
- Die Eröffnung des Stadions verschiebt sich bei Aufrechterhaltung des Spielbetriebs auf August 2011.
- Eine Bestätigung der Swiss Football League liegt vor.

3.5.3 Service-public-Teil / Breitensportgebäude

- Es besteht bezüglich Breitensportgebäude ein erheblicher betrieblicher und kostenmässiger Optimierungsbedarf (siehe Kapitel 3.6.2).
- Die Tennisanlage des TC Allmend soll zugunsten einer grosszügigeren Vorzone und einer guten Erschliessung des Breitensportgebäudes in das Gebiet beim Schiessstand Zihlmatt verlegt werden. Die diesbezüglichen Kosten sind im Angebot enthalten. Zu später denkbaren Optimierungen im Bereich rund um den alten Schiessstand B siehe auch Kapitel 7.4.3.
- Der Betrieb des Hallenbads wird von der Stadt sichergestellt.

3.5.4 LC-Tribüne / LSC-Teil

- Hier sollen zwischen KOI und der Stadt Grundsatzüberlegungen betreffend Bestellung und Kosten angestellt werden. Ziel ist ein verbessertes Kosten-Leistungs-Verhältnis.

3.5.5 Zusatznutzungen

- In den beiden Wohntürmen sind 48 „long stay apartments“ und etwa 250 Mietwohnungen geplant. Den Mietern stehen gewisse zentrale Dienste zur Verfügung, z. B. ein Concierge. Der durchschnittliche Mietpreis pro Wohnung liegt unter Fr. 2'000.–/Mt. In den obersten Etagen sind Penthouse-Wohnungen vorgesehen.
- Es ist ein Fitnesspark von rund 4'000 m² vorgesehen. Es besteht ein Letter of Intent mit der Genossenschaft Migros Luzern, worin diese ihr Mietinteresse bekundet.
- Verkaufsflächen von rund 1'000 m² ohne Harddiscounter, persönliche Dienstleistungen rund 800 m², Büroflächen rund 3'000 m².

3.6 Ökonomische Aspekte

Auch unter diesem Titel ist der Stand der Verhandlungen per Ende September 2007, wie er im Memorandum of Understanding festgehalten ist, wiedergegeben.

Für das Projekt KOI treten die Immobilien-Anlagegefässe der Credit Suisse als Investoren auf; sie gaben am 29. August 2007 eine Kaufofferte über 208,136 Mio. Franken für das Breiten-sportgebäude und die Wohnflächen ab. In diesem Betrag enthalten ist die ins Stadionprojekt fliessende Summe von 31,689 Mio. Franken als Abgeltung für die kommerzielle Nutzung.

Die vom Investorenteam abgegebene Offerte zeigt, dass das Fussballstadion im vorgegebenen Finanzierungsrahmen als A-Stadion mit den städtischen und kantonalen Beiträgen von insgesamt 22 Mio. Franken sowie dem Baurecht vollständig finanziert und einer privaten Betriebsorganisation übergeben werden kann. Damit wird ein wesentliches Ziel der Stadt erreicht; die Stadt trägt kein Trägerschafts- oder Betriebsrisiko. Für die Finanzierung von Zusatzkosten für ein A+-Stadion haben Kreise des FCL im Umfang von 9,8 Mio. Franken besorgt zu sein.

Das Projekt erfüllt die Anforderungen der Swiss Football League und des FCL. Es wird auch von der Stadtpolizei in Bezug auf die Sicherheitsfragen positiv beurteilt. Eine positive Erklärung der Gebäudeversicherung, die das Projekt vorgeprüft hat, liegt ebenfalls vor. Sowohl von der Kapazität wie auch von den VIP-Räumen her, die für den FCL äusserst wichtig sind, ist das Projekt überzeugend; die Funktionalität ist gegeben. Das Projekt kann unter Aufrechterhaltung des Spielbetriebs etappiert realisiert werden. Es muss dafür mit Mehrkosten gerechnet werden, die den angenommenen Kosten für eine Provisoriumslösung von gegen 10 Mio. Franken gegenüberstehen.

3.6.1 Kosten und Finanzierung Stadion

▪ Anlagekosten

Fussballstadion/TFZ/Breitensport	Fr. 47'750'000
Parkierung Fussball	Fr. 2'730'000
<u>Beitrag prov. Spielbetrieb</u>	<u>Fr. 3'000'000</u>
„A-Stadion“	Fr. 53'480'000

Einrichtungen FCL	Fr. 537'000
Weiterausbau A+	Fr. 2'217'000
Zusatzwünsche FCL	Fr. 403'000
<u>zusätzliche 400 VIP-Plätze</u>	<u>Fr. 6'852'000</u>
„A+-Stadion“	Fr. 63'489'000

▪ Finanzierung

Stadt/Kanton LU	Fr. 22'000'000
Investor	Fr. 31'689'000
<u>FCL/FCL-nahe Kreise</u>	<u>Fr. 9'800'000</u>
	Fr. 63'489'000

Noch in Verhandlung sind:

Mehrkosten Kunstrasen	Fr. 1'300'000
Mehrkosten Aufrechterhaltung Spielbetrieb während Bauphase	Fr. 1'500'000

▪ Eigentümerschaft und Betrieb

Die folgenden Elemente sind Gegenstand der andiskutierten Lösung (weitere Fragen, insbesondere 10-%-Beteiligung der Stadt oder einer Stadt-nahen Stiftung an Betriebs-AG, noch offen):

Stadion Eigentums-AG (AK 5 Mio. Franken, TU-Beteiligung 60 %)

Stadion Betriebs-AG (AK 3 Mio. Franken, TU-Beteiligung 45 %, FCL-Beteiligung 45 %)

Das Betriebskonzept ist mit dem FCL abgesprochen; die Finanzierung der Zusatzkosten von 9,8 Mio. Franken durch den FCL im Detail noch zu klären.

Das Namensrecht für das Stadion wird von der Stadion Betriebs-AG verwaltet.

Es wird von einer jährlichen Stadionmiete von insgesamt Fr. 900'000.– ausgegangen, die die Betriebs-AG der Eigentums-AG zu entrichten hat.

3.6.2 Mietofferten für den Service-public-Teil

Die nachstehenden Zahlen geben den Stand der Verhandlungen wieder, wie er sich im Memorandum of Understanding widerspiegelt. Das detaillierte Betriebsmodell aus Sicht der Stadt ist noch nicht entwickelt. Offen sind insbesondere noch die künftige Höhe der städtischen Defizitgarantie für den Hallenbadbetrieb, die heutigen Mieter-seitigen Unterhaltskosten und die Entlastungen beim baulichen Unterhalt, der heute für das Stadion zu leisten ist, und die Auswirkungen des neuen Betriebsmodells auf das heutige Ressort Aussensport, das für den betrieblichen Unterhalt der Aussensportanlagen verantwortlich ist. Ein solches Modell gilt es nun zu entwickeln und möglichst viele Synergien zu erzielen. Dessen Auswirkungen auf den städtischen Finanzhaushalt sind danach zu beurteilen; wobei zu berücksichtigen sein wird, welche Kosten der Stadt ebenfalls anfallen würden, wenn sie das Stadion und die Breitensportanlagen selber bauen und/oder betreiben würde.

Das Breitensportgebäude wird vom Investor finanziert und gebaut und in Miete an die Nutzer abgegeben. Gegenüber der Stadt offeriert sind eine (dauernde) Rohbau-Miete (reine Kostenmiete, für die Stadt ohne Landanteil) und der erstmalige Mieterausbau. Anschliessend ist der weitere Mieterausbau / die Erneuerung Sache der Stadt bzw. des Kantons. Nutzer sind zum einen die Stadt (Hallenbad, Breitensport) und der Kanton (Turnhalle), zum anderen Private, wie z. B. die Migros, die das Fitnesscenter betreiben will. Geplant ist, dass die Hallenbad AG das neue Bad betreiben wird, in möglichst enger Zusammenarbeit und Synergie mit dem Fitnessbetrieb. Hier sind noch Detailverhandlungen notwendig, auch mit dem Kanton Luzern und den Privaten.

Die Vorgaben der Stadt, insbesondere auch das Raumprogramm, sind eingehalten. Insgesamt handelt es sich im derzeitigen Projektstand noch um ein relativ teures Konzept, was u. a. durch die Anordnung des Hallenbads über einem Ladengeschoss mitverursacht wird. Die Kostenberechnungen sind nicht in allen Teilen plausibel. Das vorhandene Verbesserungspotenzial ist in den weiteren Verhandlungen auszuschöpfen.

Mietkosten pro Jahr

▪ LC/LSC	Fr.	974'000
<u>Nebenkosten</u>	Fr.	85'000
Total	Fr.	1'059'000
▪ Breitensport	im Stadion enthalten	
▪ Doppelturnhalle		
Grundausbau	Fr.	286'970
<u>Mieterausbau</u>	Fr.	354'610
	Fr.	641'580
<u>Nebenkosten</u>	Fr.	29'000
Total	Fr.	670'580

Hallenbad

Grundausbau	Fr. 967'000
Mieterausbau	Fr. 1'030'000
	Fr. 1'997'000
Nebenkosten	Fr. 100'000
Total	Fr. 2'097'000

- **Mietaufwand gesamt** Fr. 3'826'580

Durch Überarbeitung und Optimierung des Breitensportgebäudes werden sich die offerierten Kosten und darauf basierend die Mietzinse verändern.

3.6.3 Baukosten

In der Offerte des Investorenteam's KOI von Ende August 2007 wird von den folgenden Kosten ausgegangen:

- Stadion (siehe oben) Fr. 63'489'000
- LSC-/LC-Teil Fr. 16'225'000
- Doppeltturnhalle Fr. 10'709'000
- Hallenbad Fr. 32'491'000

Durch die Überprüfung/Optimierung des Breitensportgebäudes werden sich die offerierten Baukosten, die vergleichsweise hoch sind, noch ändern. Es finden ferner Verhandlungen über eine Optimierung des Bauteils LSC/LC statt. Siehe dazu auch Kapitel 3.7. Die überarbeiteten Baukosten werden plausibilisiert.

3.7 Zentrale Optimierungs- und Verhandlungspunkte

Während die Gesamtanlage und insbesondere der Stadioneil bereits einen recht ausgereiften Planungsstand aufweisen, sind sich Nachbarbeurteilungsgremium und die Verhandlungsdelegationen von Stadt und Investorenteam einig, dass verschiedene Themen noch optimiert werden müssen, damit das Projekt realisiert werden kann. Dabei geht es darum, den guten Lösungsansätzen gute oder bessere funktionale und kostenmässige Vorschläge entgegenzusetzen, um so im Rahmen eines Optimierungsprozesses zu einem für alle Seiten überzeugenden Resultat zu kommen.

Darüber hinaus sind eine grosse Zahl von Verhandlungspunkten, Optimierungspotenzialen und Klärungsbedürfnissen benannt und festgestellt. Sie stehen in Diskussion. Der Stadtrat will darüber in einigen Punkten bis zur Beratung dieser Vorlage in der Kommission (November 2007), spätestens aber bis zur definitiven Vorlage über das Projekt im Jahr 2008 Klarheit erhalten. Namentlich geht es auch darum, den qualitativen Standard für die Bestellungen der Stadt zu definieren und so festzulegen, dass seine Einhaltung überprüfbar wird.

3.7.1 Breitensportgebäude

Die Anordnung des Hallenbads über einem geplanten Laden wird optimiert. Die Ladenfläche wird redimensioniert und soll lediglich für einen Quartierladen für die tägliche Grundversorgung dienen. Turnhalle und Hallenbad/Fitness sind ineinander verzahnt, ohne daraus Profit zu schlagen. Dies hat komplizierte Erschliessungswege, räumlich aufwendige horizontale und vertikale Leitungs- und Kanalführungen zur Folge und dürfte ein wesentlicher Grund für die hohen Baukosten darstellen. Im Bereich Breitensport, Hallenbad/Fitness, Turnhalle und Talentförderungszentrum ist das Projekt noch nicht ausgereift und weist einen erheblichen Überarbeitungsbedarf auf.

3.7.2 Tribünenanlage für Leichtathletik

Bei der LC-/LSC-Tribüne handelt es sich nach dem heutigen Erkenntnisstand um ein relativ teures Element innerhalb der gesamten Sportarena. Ferner zeigt sich, dass die Anordnung der lang gestreckten Tribüne hinter dem Stadion nicht optimal ist. Nachdem in der Zwischenzeit das sogenannte Turnerhaus, welches auf der anderen Seite der Leichtathletikanlage stand, abgebrochen werden musste, soll nun geprüft werden, ob eine Tribüneneinrichtung nicht im Zuge eines Ersatzbaues für das Turnerhaus errichtet werden könnte und welche Auswirkungen dies für den Betrieb des Stadions und die Kostenstruktur hätte. Diese Abklärungen laufen zurzeit im Rahmen der Verhandlungen zwischen Stadt und Investoren. Die parallele Nutzung von Breitensportanlagen und Stadion bei Grossveranstaltungen führt zu betrieblichen Friktionen und zeigt, dass die Auslagerung der Räumlichkeiten des LC (inkl. LC-Tribüne) und des LSC eine Chance für die Sportarena beinhalten kann.

3.7.3 Schallschutz bei der Schiessanlage

Die Schiessanlagen der Stadtschützen haben bei den beiden Wohntürmen eine Überschreitung des Planungswerts von 60 dB(A) um 6 bzw. 7 dB(A) zur Folge. Sollen Schiessanlagen und Wohnnutzung nebeneinander Platz haben, können folgende Massnahmen getroffen werden:

- Schallschutzmassnahmen an den Wohntürmen
- Schallschutzmassnahmen an der Schiessanlage

Verhandlungen zwischen Stadtschützen, Stadt und Investorenteam sind aufgenommen; man will diese Problematik in einem gemeinsamen Vorgehen einer einvernehmlichen Lösung zuführen, und zwar mittels Massnahmen an der Schiessanlage.

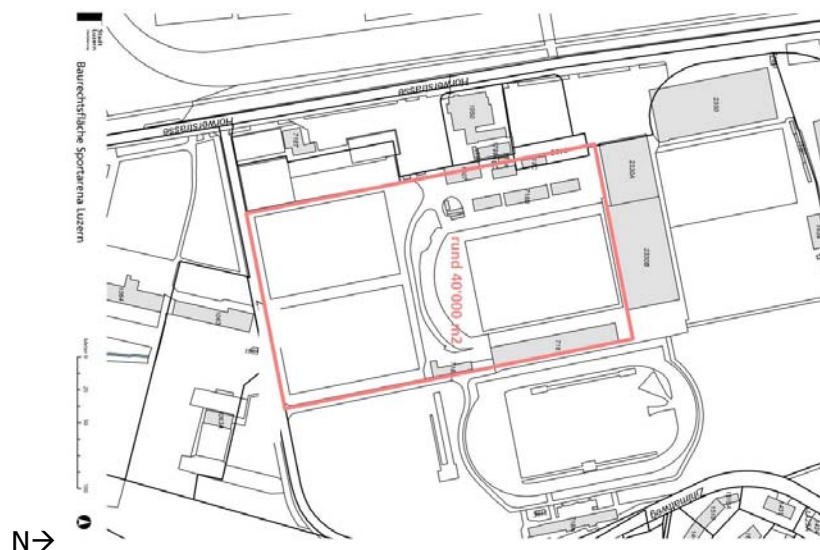
3.8 Vertrags- und Garantiekonzept, inkl. Finanzierungskonzept

Rechtliches Bindeglied zwischen der Stadt Luzern und dem Investorenteam werden die Bauverträge sein, die die Stadt Luzern abschliessen wird. Die entsprechenden Beschlüsse liegen in der Zuständigkeit der Stimmberechtigten; sie werden zusammen mit den städtischen Beiträgen und weiteren Anträgen im Herbst 2008 Parlament und Volk zum Beschluss vorgelegt.

Vorgesehen ist, zwei bis vier Baurechtsparzellen zu bilden, mit einer Gesamtfläche von rund 40'000 Quadratmetern³. Der nachstehende Plan zeigt die Gesamtfläche. Die Baurechte sollen auf 99 Jahre eingeräumt werden. Vertragspartner für die Verträge sind:

- Stadion Luzern AG für den Stadioneil
- Immobilien-Anlagegefässe der Credit Suisse für die übrigen Nutzungsteile. Die Anzahl der zu bildenden Baurechtsparzellen ist abhängig von Details der rechtlichen Konstruktion für das Investorenmodell, die zurzeit noch verhandelt werden.

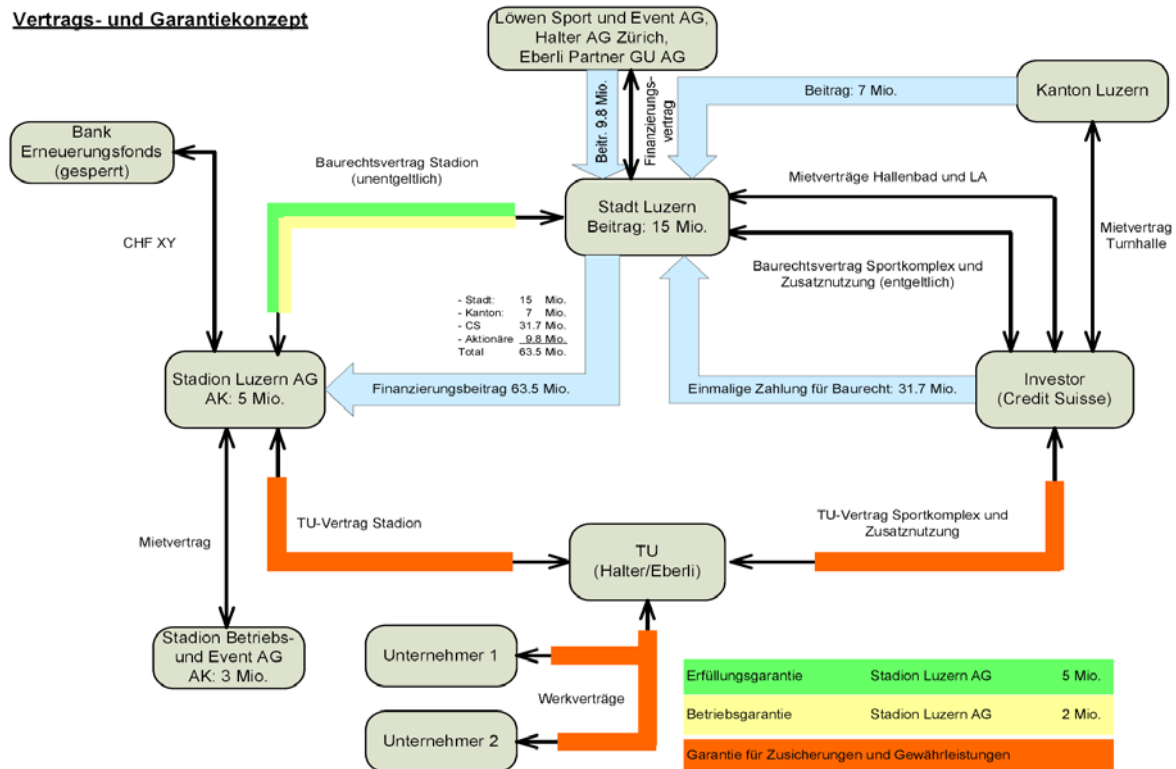
Die Baurechtsverträge werden alle wesentlichen Elemente des Investoren- und Finanzierungsmodells für die Sportarena inkl. Zusatznutzungen enthalten. Damit ist auch dem Anliegen, dass im Sinne eines demokratischen Vorgehens das Volk über die Nutzung der Allmend entscheidet, Rechnung getragen.



Das Vertrags- und Garantiekonzept inkl. Finanzierungskonzept bildet Grundlage für die Weiterentwicklung des Projekts im Rahmen der Verhandlungen. Materiell sind diese Konzepte im Rahmen des Memorandums of Understanding von beiden Seiten akzeptiert worden. Auf der Basis dieser Konzepte werden mit Blick auf die definitive politische Entscheidung im Herbst 2008 die entsprechenden Verträge ausgearbeitet.

³ Zur Errechnung eines Quadratmeterpreises sind maximal diese 40'000 m2 den 31,689 Mio. Franken gegenüberzustellen, die der Investor in das Projekt einbringt (siehe Kapitel 3.6.1).

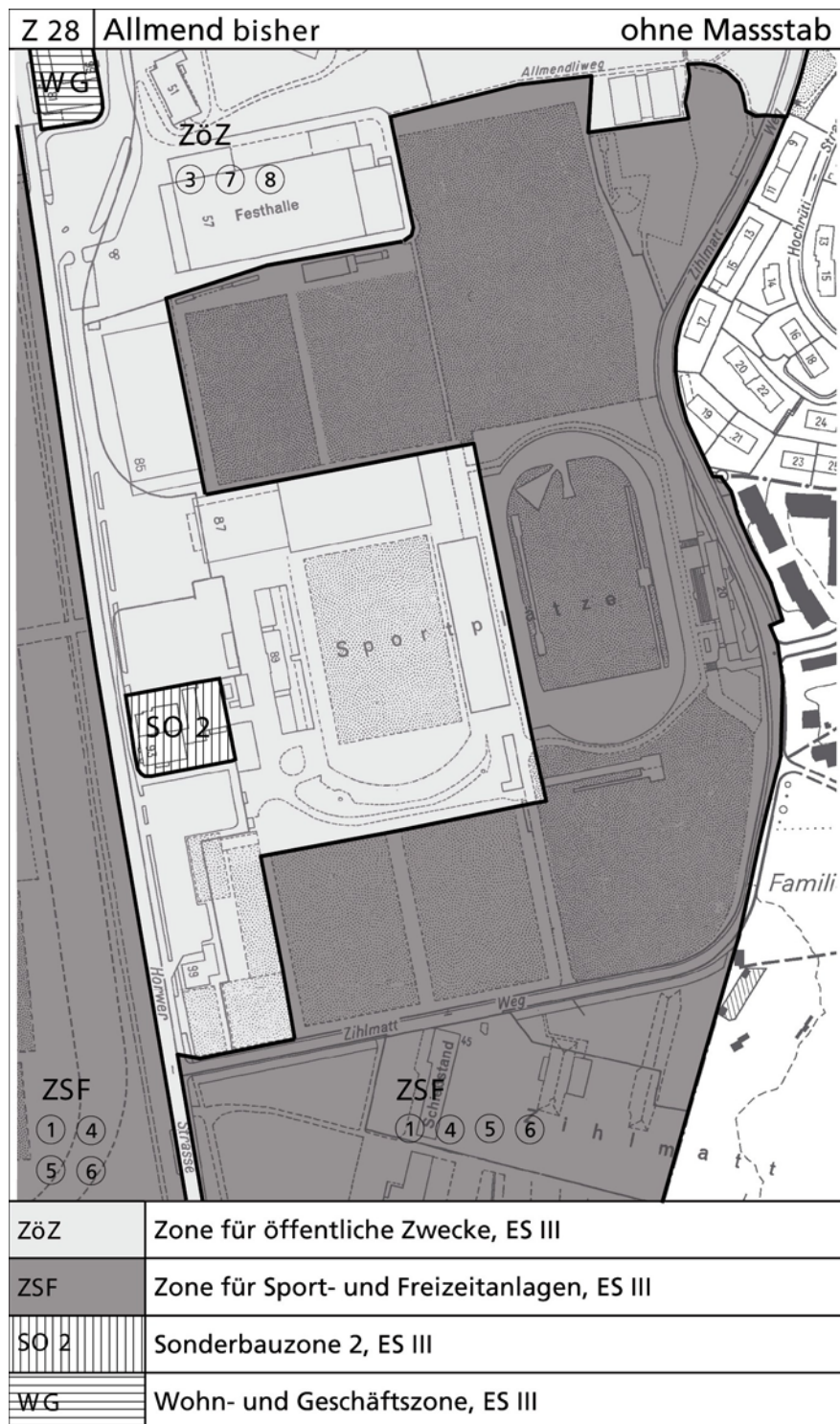
Vertrags- und Garantiekonzept



4 Umzonungsverfahren

4.1 Anlass

Der Zonenplan (Grundnutzungsplan und Wohnanteilplan) der Stadt Luzern wurde zusammen mit dem Bau- und Zonenreglement (BZR) vom Grossen Stadtrat am 5. Mai 1994 aufgestellt und am 25. September 1994 von den Stimmberechtigten gutgeheissen.



Zweckbestimmungen

Zone für öffentliche Zwecke:

- Schulen (3)
- Kulturbauten, Museen, Ausstellungs-, Sport- und Freizeitanlagen (7)
- Strassenterrain, Verkehrsanlagen (8)

Zone für Sport- und Freizeitanlagen:

- Familiengärten (1)
- Sport- und Badeanlagen (4)
- Anlagen von Sport- und Freizeitorganisationen (5)
- Schiessanlagen, Militäranlagen (6)

Sonderbauzone SO 2

In der Sonderbauzone 2 sind nur Gaststätten und Hotels zulässig. Um- und Anbauten von untergeordneter Bedeutung sind davon ausgenommen.

Im Zonenplan ist das Areal, welches für die Sportarena inkl. der geplanten Zusatznutzungen vorgesehen ist, der Zone für öffentliche Zwecke, der Zone für Freizeitanlagen sowie der Sonderbauzone 2 zugeordnet. Da keine der im Bau- und Zonenreglement definierten Zonen

den Anforderungen der geplanten Sportarena Allmend entspricht, ist eine auf die zu realisierende Nutzung abgestimmte Sonderbauzone erforderlich.

Die Umzonung für die Messe wird im B+A 52/2007 „Messeplatz Luzern“ abgehandelt.

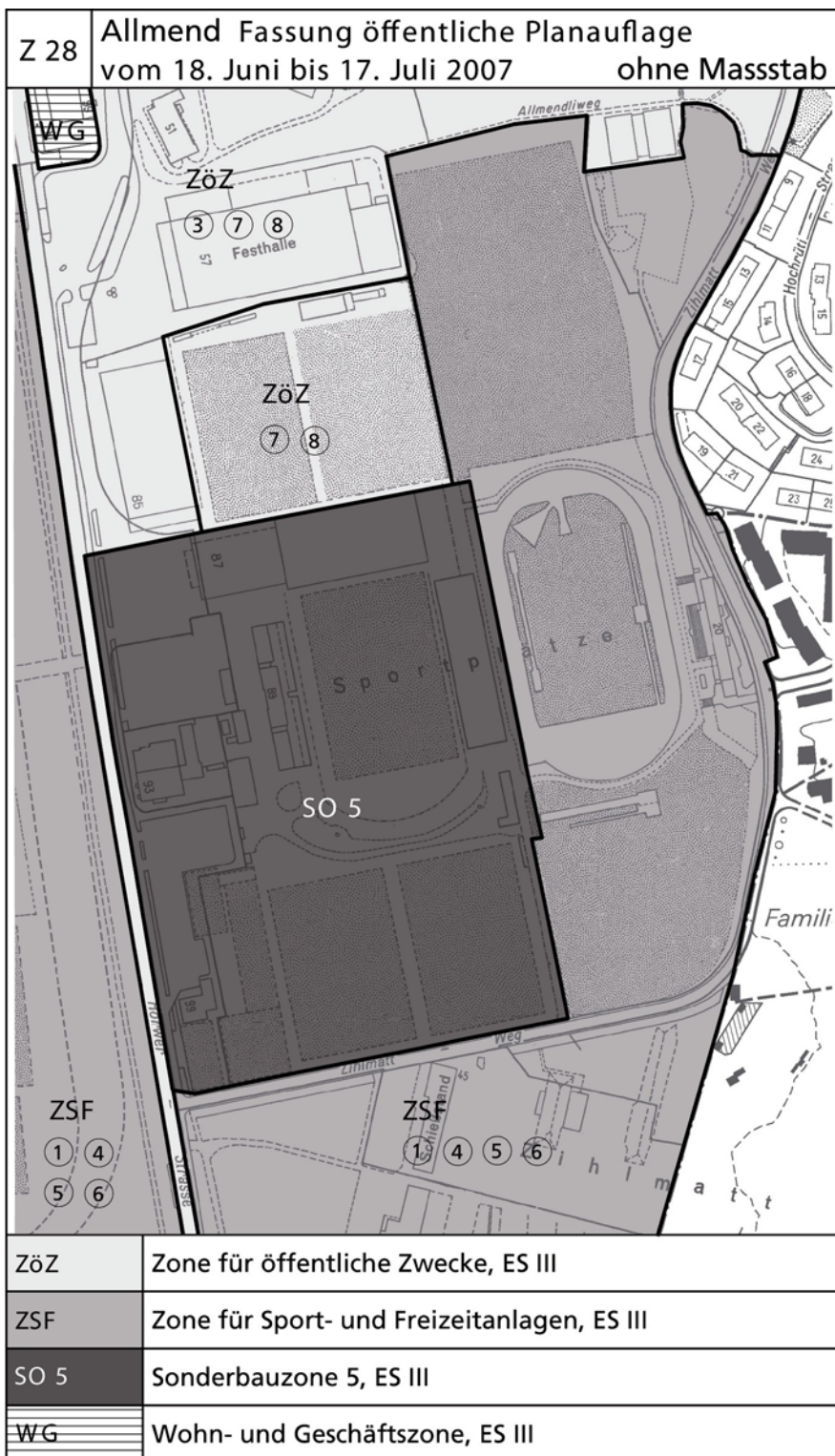
4.2 Kantonale Vorprüfung

Mit Stadtratsbeschluss 1199 vom 6. Dezember 2006 wurden die Änderung zum Zonenplan und die Ergänzung zum Bau- und Zonenreglement dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 7. März 2007 stellt im Ergebnis fest, dass der vorgesehenen Änderung des Zonenplans im Gebiet Allmend (neue Sonderbauzone 5) und der damit zusammenhängenden Ergänzung des Bau- und Zonenreglements (neuer Art. 19a) zugestimmt werden kann; dies unter der Voraussetzung, dass einige Ergänzungen und Präzisierungen vorgenommen werden. Unter anderem sei ein Verkehrskonzept zu erstellen. Auch sei nochmals zu prüfen, ob in Abhängigkeit des laufenden Wettbewerbsverfahrens die vorgesehenen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement in Bezug auf die zulässigen Nutzungen und das Nutzungsmass konkreter gefasst werden können. Unter Beachtung dieser Vorgaben könnten die Plan- und Reglementsanpassungen weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch den Grossen Stadtrat vorbereitet werden.

In der Folge liess das städtische Tiefbauamt einen Bericht über die Verkehrsentwicklung für die Luzerner Allmend ausarbeiten. Der entsprechende Schlussbericht der Metron vom 9. Mai 2007 war Bestandteil der öffentlichen Planauflage. Die Stellungnahme der Abteilung Verkehr und Infrastruktur (vif) des Kantons vom 1. Juni 2007 zum Schlussbericht liegt ebenfalls vor. Im Grundsatz stimmt das vif dem im Schlussbericht gezogenen Fazit grösstenteils zu. Von der Stadt wird erwartet, dass sie für die Erarbeitung des notwendigen Verkehrskonzepts die Federführung übernehme und die entsprechenden Arbeiten rasch auslöse.

4.3 Planauflage / Einsprachen / Einspracheverhandlungen

Die Änderung des Zonenplans und die Ergänzung zum Bau- und Zonenreglement und weitere Unterlagen wurden vom 18. Juni bis 17. Juli 2007 öffentlich aufgelegt.



Zweckbestimmungen

Zone für öffentliche Zwecke:

- Schulen (3)
- Kulturbauten, Museen, Ausstellungs-, Sport- und Freizeitanlagen (7)
- Strassenterrain, Verkehrsanlagen (8)

Zone für Sport- und Freizeitanlagen:

- Familiengärten (1)
- Sport- und Badeanlagen (4)
- Anlagen von Sport- und Freizeitorganisationen (5)
- Schiessanlagen, Militäranlagen (6)

Text SO 5 öffentliche Planauflage

Art. 19a (neu)

¹ In der Sonderbauzone 5 sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Ausstellungen, Kultur und Messen sowie für Wohnen und Dienstleistungen (insbesondere Büros, Verkaufsflächen, Restaurants, Hotels) zugelassen.

² Durch neue Nutzungen dürfen maximal 2'500 zusätzliche Fahrten pro Tag erzeugt werden. Fahrten bestehender Nutzungen sowie Fahrten von Anlässen (insbesondere Fachmessen sowie Sport- und Festveranstaltungen) werden nicht angerechnet. Fahrten von Ersatznutzungen werden angerechnet, sofern die Anzahl Fahrten der bestehenden Nutzung überschritten wird. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen für einzelne Grundstücke Ausnahmen bewilligen.

³ Der Stadtrat bestimmt den Fahrtensschlüssel für die einzelnen Nutzungen.

⁴ Neubauten dürfen nur nach Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens und auf Basis eines Gestaltungsplans bewilligt werden. Im Gestaltungsplan wird das bauliche Mass der Nutzung definiert. Untergeordnete Um- und Anbauten sind von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen für einzelne Grundstücke Ausnahmen bewilligen.

⁵ Überschreitungen der gemäss Art. 36 BZR maximalen Fassaden- und Firsthöhe sind zulässig.

Während der Einsprachefrist wurden folgende Einsprachen eingereicht:

1. Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), vertreten durch VCS Sektion Luzern, sowie VCS Sektion Luzern, Postfach 4908, 6002 Luzern
2. Schützengesellschaft der Stadt Luzern, vertreten durch Dr. iur. Peter Studer, Präsident, und Roman Zinniker, Vizepräsident, Postfach 5024, 6000 Luzern 5
3. Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee, Postfach 3601, 6002 Luzern

Es werden folgende Anträge gestellt:

- Die Schaffung einer Sonderbauzone SO 5 Allmend sowie die Ergänzung des Bau- und Zonenreglements durch einen neuen Artikel 19a sei abzulehnen.
- Das BZR sei mit einem neuen Artikel (vor Art. 19a) zu ergänzen (Erstellung eines Fahrtenmodells für ganze Allmend; Bewirtschaftung aller Parkplätze ab 1. Minute mit mind. Fr. 2.–/Stunde; Parkplatzbewirtschaftung dürfe nicht umgangen werden können).
- Art. 19a Abs. 2 sei zu ergänzen. Es sei ein Fahrtenmodell für die Sonderbauzone 5 zu erstellen. Die maximale Anzahl Fahrten sei festzulegen.
- Art. 19a Abs. 3 sei zu ergänzen (Aufnahme des Fahrtenschlüssels in das Reglement des Gestaltungsplans).
- Die südliche Ausdehnung der SO 5 sei auf das Südende des Stadions Allmend bei Baufeld A1 gemäss Entwicklungskonzept vom 18. Oktober 2005 zu begrenzen.
- Falls die südliche Ausdehnung erweitert werde, sei Art. 19a so zu ergänzen, dass keine Wohnungen in der Nähe der Schiessanlage Zihlmatt erstellt werden dürfen, die die Lärmgrenzwerte gemäss LSV nicht einhalten.

Begründet werden die Einsprachen kurz zusammengefasst wie folgt:

Einsprache 1

Das Stadionprojekt müsse gemäss Umweltschutzgesetz als Neuanlage behandelt werden. Es müssen die gesamten Emissionen erfasst werden. Dies werde im UVB zum Gestaltungsplan erwartet.

Die Regelung der Verkehrsfragen müsse die gesamte Allmend beinhalten und nicht nur die SO 5. Die Begrenzung auf 2'500 Fahrten werde begrüsst. Mit der Messeentwicklung würden aber die Besucherzahlen weiter zunehmen.

Ein Fahrtenmodell sei zumindest für die SO 5 zu entwickeln, besser noch für die ganze Allmend. Die PP-Bewirtschaftung sei in das BZR aufzunehmen.

Der Abbau der PP sei nicht erst 2020 vorzusehen, sondern müsse bereits 2013 mit der Eröffnung des Allmend-Betriebs vollzogen werden.

Einsprache 2

Der Vorvertrag der Schützengesellschaft mit der Stadt Luzern sei unter den Bedingungen gemäss Entwicklungskonzept vom 18. Oktober 2005 abgeschlossen worden.

Die Mantelnutzungen aller Art seien auf das Baufeld A1 beschränkt gewesen. Das Baufeld A4 sei für alle Beteiligten (gemäss Info-Konferenz vom 21. August 2006) immer für „Trainings- und Wettkampfanlagen“ vorgesehen gewesen, nicht für Wohnnutzung oder andere lärmempfindliche Nutzungsarten.

Die Ausdehnung der Sonderbauzone 5 nach Süden sei nicht notwendig.

Die Einsprecherin habe sich auf die verbindlich erklärten Vorgaben abstützen können. Die neu geplante Wohnnutzung stelle auch den Vorvertrag in Frage.

Die Zonenplanänderung erweise sich unter dem Aspekt der Freigabe des Baufeldes A4 für Wohnzwecke als ungültig, dies so lange bis der Stadtrat dem Grossen Stadtrat eine Änderung beantrage.

Die Ausdehnung der Sonderbauzone 5 erweise sich noch unter anderer Hinsicht als ungültig.

Die zirka 15'000 m² grosse Fläche werde zu teurem Wohnbauland. Bei unentgeltlichem Baurecht für diese Fläche werde der Beitrag der Stadt viel grösser als bisher beziffert.

Die Einsprecherin macht auch geltend, dass sich die Allmend nicht für Wohnbauten aufdränge. Wenn dem Antrag 1 nicht gefolgt werde, müsse der Stadtrat dafür sorgen, dass die Wohnungen nicht von Überschreitungen der geltenden Grenzwerte für den Schiesslärm betroffen werden. Die Wohnbauten dürfen nicht zu nah an die Schiessanlage (Lärmquelle) gebaut werden. Anwohner würden schnell klagen.

Die Einsprecherin strebe weder eine Überdachung ihrer Anlage an, noch sei sie gewillt, irgendwelche Kosten an Lärmschutzmassnahmen zu übernehmen.

Einsprache 3

Ziff. I: Ungenügende Konkretisierung der Nutzungen / des Nutzungsmasses

Die Sonderbauzone SO 5 sei zu offen formuliert. Dies sei unzulässig, was auch im Vorprüfungsbericht bemängelt werde. Eine präzisere Umschreibung sei notwendig, jedoch nicht erst im Gestaltungsplan-, sondern im Ortsplanungsverfahren.

Der neue Artikel im BZR enthalte keinerlei Bestimmungen zu den Nutzungsmassen (Höhe, Dichte). Dies sei rechtswidrig.

Das Verfahren sei planungsrechtlich unzulässig. Durch das Delegieren der Festlegung von Nutzung und Nutzungsmassen auf das Gestaltungsplanverfahren würden das demokratische Planungsverfahren und die Mitwirkungsrechte der Bevölkerung (Art. 4 RPG) umgangen.

Die völlige Aufhebung von Höhenbeschränkungen sei unzulässig. Damit werde das kommunale Planungsermessen eindeutig überschritten.

Ziff. II: Unzulässiger Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild

Die Ermöglichung von Hochhäusern ohne Höhenbeschränkung führe zu Vorverstädterung einer Landschaftskammer. Das Landschaftsbild werde erheblich gestört.

Der einmalige Charakter Allmend als Sport- und Naherholungsgebiet solle erhalten bleiben. Durch die Hochhäuser würden die Landschaften des Bundesinventars von nationaler Bedeutung (BLN-Objekte 1605 Pilatus sowie 1606 Vierwaldstättersee) erheblich beeinträchtigt.

Vom Luzerner Becken her werde die Sicht auf Pilatus und Stanserhorn durch Wolkenkratzer beeinträchtigt. Gerade der Blick Richtung Pilatus werde von der Touristenstadt Luzern geschickt vermarktet.

Der Bau der vorgeschlagenen Hochhäuser stehe in keinem funktionalen Zusammenhang mit den geplanten Sportanlagen und der Erweiterung der Messe. Das Kollektivgut „Landschaft“ werde in unzulässiger Weise für private Zwecke und Interessen beansprucht.

Einspracheverhandlungen

Mit den Einsprechern wurden unter der Leitung von Baudirektor Kurt Bieder Einspracheverhandlungen geführt.

Die Einspracheverhandlung mit Vertretern des Einsprechers 3 hat am 24. August 2007 stattgefunden. Mit Schreiben vom 4. September 2007 hat der LSVV an seiner Einsprache festgehalten. Er anerkenne zwar, dass gegenüber der öffentlichen Auflage erhebliche Verbesserungen geplant seien, insbesondere die Reduktion auf 80 m Fassadenhöhe. Nach eingehender Diskussion habe der Vorstand dennoch beschlossen, an der Einsprache festzuhalten. Er erachte eine Bauhöhe von 80 m als immer noch zu hoch. Die Landschaftskammer Allmend und das umliegende BLN-Gebiet Pilatus/Vierwaldstättersee würden zu stark tangiert.

Auch mit der Einsprecherin 2 konnte keine Einigung erzielt werden. Sie hält an ihrer Einsprache fest.

Mit Schreiben vom 11. September 2007 zog der VCS (Einsprecher 1) seine Einsprache zurück. Dies vor allem gestützt auf das Protokoll der Einspracheverhandlung. Im Rückzug schreibt der VCS, dass die Stadt Luzern in Aussicht stelle, im Gestaltungsplan oder spätestens in der Baubewilligung die Auswirkungen des Verkehrs mit geeigneten Instrumenten (z. B. durch Bewirtschaftung der Parkplätze) auf ein umweltverträgliches Mass zu beschränken. Es scheine der Stadt auch bewusst zu sein, dass der gesamte Verkehr auf der Allmend im Auge behalten werden müsse. Der VCS sähe es gerne, bereits vor der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans in die Planung miteinbezogen zu werden. Dazu wird auf das Verkehrskonzept in Kapitel 5 verwiesen.

4.4 Entscheid über Einsprachen

Unabhängig von der Anpassung von Art. 19a BZR ist im Folgenden über die Einsprachen 2 und 3 zu entscheiden.

Zur Einsprache 2

Zu Antrag 1:

Im Antrag 1 verlangt die Einsprecherin (Schützengesellschaft der Stadt Luzern), dass die südliche Ausdehnung der Sonderbauzone 5 auf eine Linie zu begrenzen sei, die dem heutigen Südende des Stadions Allmend bzw. der südlichen Begrenzung des Baufeldes A1 gemäss stadträtlichem Entwicklungskonzept vom 18. Oktober 2005 und gemäss Bericht B 25/2006 an den Grossen Stadtrat entspreche.

Die Begründung des Antrages kann Kapitel 4.3 entnommen werden.

Vorerst ist festzustellen, dass die Einsprecherin sich nicht grundsätzlich gegen den Bau einer Sportarena wehrt. Die Einsprache richtet sich lediglich gegen die Erstellung von Wohntürmen auf Baufeld A4 gemäss dem Entwicklungskonzept Luzerner Allmend (Bericht B 25/2006). Somit geht es nur darum zu beurteilen, ob die Ausweitung der Sonderbauzone bis zum Zihlmattweg rechtens ist oder nicht.

In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass der Grosse Stadtrat mit vorliegendem Bericht und Antrag von der Ausweitung in Kenntnis gesetzt wird. Zudem stimmt das Volk im Februar 2008 im Wissen, was auf der Allmend geplant ist, über die geplante Umzonung ab. Das Mitspracherecht ist also vollumfänglich gewahrt.

In materieller Hinsicht erweist sich die Ausweitung der Sonderbauzone 5 bis zum Zihlmattweg ebenfalls als rechtens. Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens hat es sich gezeigt, dass eine Ausweitung auf die beanstandete Teilfläche A4 notwendig ist. Bei dem von der Einsprecherin erwähnten Entwicklungskonzept Luzerner Allmend (B 25/2006) handelt es sich nicht um einen grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplan mit parzellenscharfer Bedeutung, sondern lediglich um ein, wie es der Name sagt, „Konzept“ mit richtplanähnlichem Charakter. Im Sinne einer optimalen Gesamtlösung konnte die Wettbewerbsjury die Ausweitung des Perimeters beantragen. Dass durch das Näherrücken der Wohnbauten Richtung bestehende Schiessanlage Lärmprobleme entstehen, war der Jury und ist auch dem Stadtrat bewusst. Dasselbe gilt auch für die Wettbewerbsteilnehmer. Gemäss Wettbewerbsprogramm wurde denn auch festgelegt, dass der obsiegende Investor die Schiessanlage zu dulden habe. Er muss das Lärmproblem lösen bzw. den Planungswert von 60 dB nachweisen und einhalten. Eine allfällige Baubewilligung für die geplanten Wohntürme darf nur unter diesen Voraussetzungen erteilt werden. Es handelt sich also einzig um eine Frage der Rechtsanwendung. Beim Schützenstand handelt es sich im Übrigen um eine technisch sanierte Anlage. Die Einsprecherin muss dementsprechend nicht mehr in ihre Anlage investieren.

Der Antrag 1 ist abzuweisen.

Zu Antrag 2:

Für den Fall, dass der Antrag 1 abgewiesen wird, verlangt die Einsprecherin, der neue Art. 19a BZR sei mit einer Vorschrift zu ergänzen, die es untersage, Wohnungen oder andere nach der Lärmschutz-Verordnung (LSV) mit Lärmgrenzwerten geschützte Nutzungen in einem Abstand zur bestehenden Schiessanlage Zihlmatt 25/50 m zu stellen, welcher die Einhaltung der Lärmgrenzwerte nach LSV nicht gewährleiste.

Die Begründung des Antrages kann Kapitel 4.3 entnommen werden.

Wie bereits zu Antrag 1 erwähnt, müssen die vorgesehenen Wohnbauten so geplant werden, dass sie die Vorgaben der LSV einhalten. Der Planungswert von 60 dB darf an keinem Punkt der Bauten überschritten werden. Der Nachweis dafür ist vom obsiegenden Investor zu erbringen. Der Stadtrat als Baubewilligungsbehörde darf keine Bauten bewilligen, welche gegen die LSV verstossen. Weil somit die Interessen der Einsprecherin durch die Vorgaben der Lärmschutz-Verordnung gewahrt sind, ist auch der Antrag 2 abzuweisen.

Die privatrechtlichen Vorbringen werden an den Zivilrichter verwiesen.

Zur Einsprache 3

Zu Legitimation:

Der Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee (LSVV) beruft sich in seiner Einsprache betreffend Legitimation auf § 207 Abs. 1 lit. d PBG. Danach sind Organisationen im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes, die sich statutengemäss seit fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmen, im Rahmen ihres statutarischen Zwecks, soweit die Interessen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes berührt werden, einsprachelegitimiert. Die Einsprachelegitimation des LSVV wurde anlässlich der Einspracheverhandlung vom 24. August 2007 vonseiten der Vertreter der Baudirektion in Frage gestellt und ist im vorliegenden Entscheid zu prüfen. Mit Schreiben vom 4. September 2007 hält der LSVV an seiner Einsprache fest und versucht, die Legitimation zu begründen. Er beruft sich dabei auf Art. 6 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG), welcher nicht nur dann gelte, wenn durch ein Projekt ein Inventar-Objekt des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) direkt betroffen sei, sondern auch dort, wo einem Schutzobjekt durch Anlagen, die an seiner Grenze realisiert werden sollen, Schaden drohe. Das bedeute, dass der LSVV auch dann einsprachelegitimiert sei, wenn es um ein Projekt gehe, das selber nicht im Perimeter des BLN-Objektes liege, durch das Projekt aber das Schutzobjekt tangiert werden könne, insbesondere wenn der bis anhin freie Blick auf das geschützte Gebiet und dessen Unberührtheit beeinträchtigt werden könne (BGE 115 I b 322). Der LSVV verweist darauf, dass es offensichtlich sei, dass die geplanten Wohntürme die angrenzenden BLN-Objekte 1605 „Pilatus“ und 1606 „Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi“ beeinträchtige. Damit sei die Legitimation des LSVV klarerweise gegeben.

Nach Art. 2 Ziff. 1 der Statuten bezweckt der LSVV die Erhaltung der Landschaft und der Ortsbilder sowie der Natur- und Kulturdenkmäler im Gebiet des Vierwaldstättersees als Objekt von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar (BLN). Die Allmend befindet sich nicht im BLN-Gebiet (Karten BLN-Gebiete Nrn. 1605 und 1606). Somit ist Art. 2 Ziff. 1 des Zweckartikels der LSVV-Statuten nicht erfüllt. Es geht also lediglich noch darum, ob die beiden Wohntürme im Sinne von BGE 115 I b 322 an die Grenze zu einem der beiden BLN-Gebiete zu stehen kommen. Dies ist klar zu verneinen. Der Abstand der beiden Hochhäuser zur Grenze des BLN-Gebietes 1606 beträgt rund 2 Kilometer. Östlich der Allmend befindet sich der bewaldete Biregg Hügel, westlich und südlich der Allmend befinden sich grosse, überbaute Teile der Gemeinden Kriens und Horw. Zur Grenze des BLN-Gebietes 1605 ist der Abstand noch wesentlich grösser. Bei dieser Sachlage kann nicht davon gesprochen werden, dass den BLN-Gebieten „Pilatus“ und „Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi“ drohe, durch die geplanten Hochhäuser Schaden zu erleiden. Dies wäre jedoch Voraussetzung, dass dem LSVV die Legitimation zugesprochen werden könnte.

Auf die Einsprache wird infolge fehlender Legitimation nicht eingetreten.

Wie im Folgenden dargelegt wird, müsste, selbst wenn der Einsprecher zur Einsprache legitimiert wäre, die Einsprache abgewiesen werden.

Zum Antrag:

Im Antrag verlangt der Einsprecher, dass die Schaffung einer Sonderbauzone SO 5 Allmend sowie die Ergänzung des Bau- und Zonenreglements durch einen neuen Artikel 19a BZR abzulehnen sei.

Die Begründung des Antrages kann Kapitel 4.3 entnommen werden.

Zu Ziff. I: Ungenügende Konkretisierung der Nutzungen / des Nutzungsmasses

Dazu ist festzuhalten, dass gemäss öffentlicher Planaufgabe als Nutzungsmass 2'500 zusätzliche Fahrten pro Tag für die neue Nutzung definiert wurden. Dadurch wird ein Nutzungsmass festgelegt. Im Verlaufe der Überarbeitung der Projekte und insbesondere des Projekts KOI sind weitere Einschränkungen der Nutzung definiert worden (es wird auf den angepassten Text von Art. 19a BZR verwiesen). Insbesondere wurde die maximale Bauhöhe auf 88 m (exklusive Dachaufbauten) fixiert. Zudem wird die Sonderbauzone SO 5 in zwei Teilgebiete mit verschiedenen zulässigen Nutzungsarten unterteilt. Daraus abgeleitet wurde auch das Nutzungsmass eingeschränkt. Es wird somit dem Vorprüfungsbericht des Kantons vom 7. März 2007 entsprochen. Weitergehende Definitionen des baulichen Masses der Nutzung sollen im nachfolgenden Gestaltungsplan festgelegt werden. Entgegen der Meinung des Einsprechers werden vorliegend auch das demokratische Planungsverfahren und die Mitwirkungsrechte der Bevölkerung (Art. 4 RPG) nicht umgangen. Die Bevölkerung der Stadt Luzern wird nämlich im Wissen, was geplant ist, im Februar 2008 über die Umzonung abstimmen können.

Ziff. II: Unzulässiger Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild

Sowohl die Wettbewerbsjury als auch der Stadtrat haben erkannt, dass die ursprünglich geplante Höhe von 135 m als für das Orts- und Landschaftsbild nicht verträglich einzustufen ist. Aus dieser Erkenntnis heraus hat der Stadtrat die maximal zulässige Höhe auf 88 m (exklusive Dachaufbauten) festgelegt. Der LSVV hat denn auch in seinem Schreiben vom 4. September 2007 anerkannt, dass mit der Höhenreduktion eine erhebliche Verbesserung geplant sei. Trotzdem hält er an seiner Einsprache fest. Es entspricht, in Übereinstimmung mit dem Einsprecher, auch dem Anliegen des Stadtrates, dass sich die geplanten Bauten in das vorhandene Landschaftsbild eingliedern müssen. Entgegen der Meinung des Einsprechers ist er aber davon überzeugt, dass die geplanten Hochhäuser diese Bedingung erfüllen. Auch der Hinweis, dass der Bau der vorgeschlagenen Hochhäuser in keinem funktionalen Zusammenhang mit den geplanten Sportanlagen und der Erweiterung der Messe stehe, ist nicht stichhaltig bzw. in der geplanten Sonderbauzone SO 5 auch gar nicht zwingend. Das Kollektivgut „Landschaft“ wird entgegen der Meinung des Einsprechers nicht in unzulässiger Weise für private Zwecke und Interessen beansprucht, da lediglich $\frac{1}{4}$ der Gesamtfläche der Allmend überbaut werden soll. Der Rest, d. h. $\frac{3}{4}$ der Fläche, soll unüberbaut und damit als „Allmend“ erhalten bleiben.

4.5 Änderung des Zonenplans und Ergänzung des Bau- und Zonenreglements

4.5.1 Begründung der Änderung

Gestützt auf den Vorprüfungsbericht des Kantons, das Ergebnis der Einspracheverhandlungen und den aktuellen Stand des Siegerprojekts KOI sind gewisse Anpassungen sowie Konkretisierungen des Zonenplans und des Texts im BZR zweckmässig. Dies erfordert keine erneute öffentliche Planaufgabe, da Dritte in ihrer Rechtsstellung nicht zusätzlich betroffen werden. Es betrifft dies sowohl die vorgesehenen Nutzungen als auch die Definition der maximalen Gebäudehöhen. Neu wird die Sonderbauzone SO 5 in zwei Teilbereiche unterteilt: Im Teilbereich 5/1 sind die Sportarena, das Breitensportgebäude und zwei Hochhäuser sowie die öffentliche Vorzone entlang der Horwerstrasse vorgesehen. Der Teilbereich 5/2 umfasst das Areal des bestehenden Schützenhauses.

Im Rahmen der aktuellen Projektentwicklung des Projekts KOI sind gewisse Modifikationen und Optimierungen des Projekts vorgesehen. Diese sind im Memorandum of Understanding festgehalten. Die darin enthaltenen Nutzungsüberlegungen führen zu Nutzungsverlagerungen, die sich auch auf die Höhenentwicklung der Hochhäuser auswirken. Um die bestehenden betrieblichen und volumetrischen Qualitäten des Projekts weiterhin zu gewährleisten, soll aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Überlegung die Höhe eines der beiden Hochhäuser auf maximal 88 m angehoben werden. Dies entspricht gegenüber der bislang kommunizierten Höhe von rund 80 m eine Abweichung von lediglich 10 % oder von zwei zusätzlichen Stock-

werken. Eine diesbezügliche Optimierung wurde bereits in der Sitzung zur Nachbeurteilung vom Beurteilungsgremium erwogen.

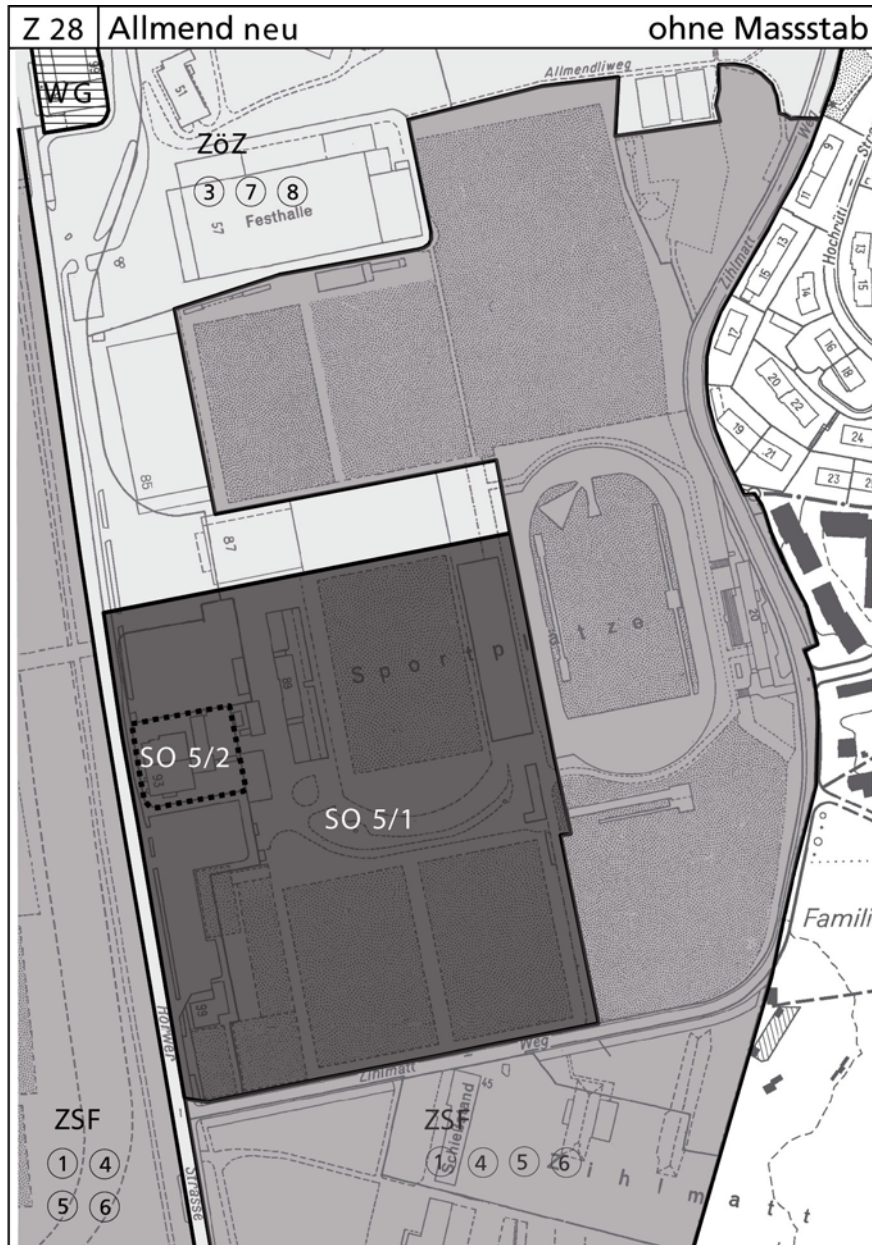
Der Stadtrat ist der Auffassung, dass mit dieser geringfügigen Erhöhung der maximalen Höhe der Hochhäuser die Eingliederung in das Landschafts- und Stadtbild nach wie vor gewährleistet ist. Die Änderung bietet auch die Möglichkeit, die Höhendifferenz der beiden Hochhäuser stärker zu akzentuieren. Die definitive Höhe wird auf der Basis der weiteren Projektentwicklung im Gestaltungsplan festgelegt.

Somit sind unter Einschluss einer gewissen Flexibilität folgende Höhen zulässig:

- Sportarena maximal 20 m, exklusive technischer Aufbauten und Spielfeldbeleuchtung
- Breitensportgebäude maximal 24 m, exklusive technischer Aufbauten
- Wohntürme maximal 88 m, exklusive technischer Aufbauten

Aus dieser Begründung resultieren die unter Ziffer 4.5.2 dargelegten Änderungen zum Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement.

4.5.2 Änderung zum Zonenplan und Definition der neuen Sonderbauzone SO 5 im Bau- und Zonenreglement



Legende:

- ZöZ** Zone für öffentliche Zwecke, ES III
- ZSF** Zone für Sport- und Freizeitanlagen, ES III
- SO 5** Sonderbauzone 5, ES III (siehe Art. 19a BZR)
- WG** Wohn- und Geschäftszone, ES III

Zweckbestimmungen:

Zone für öffentliche Zwecke:

- Schulen (3)
- Kulturbauten, Museen, Ausstellungs-, Sport- und Freizeitbauten (7)
- Strassenterrain, Verkehrsanlagen (8)

Zone für Sport- und Freizeitanlagen:

- Familiengärten (1)
- Sport- und Badeanlagen (4)
- Anlagen von Sport- und Freizeitorganisationen (5)
- Schiessanlagen, Militäranlagen (6)

Art. 19a BZR Sonderbauzone SO 5

¹ Die Sonderbauzone SO 5 wird in die Teilbereiche 5/1 und 5/2 aufgeteilt.

Der Teilbereich 5/1 dient der Erstellung einer öffentlichen Vorzone, einer Sportarena, eines Breitensportgebäudes und von zwei Hochhäusern.

In der Sportarena und im Breitensportgebäude sind Nutzungen für Sport, Freizeit, Ausstellungen, Kultur und Dienstleistungen zulässig, in untergeordnetem Ausmass auch für Wohnen und Messen.

In den beiden Hochhäusern sind Wohnen und Dienstleistungen zulässig.

Im Teilbereich 5/2 sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Ausstellungen, Kultur und Messen sowie für Wohnen und Dienstleistungen (insbesondere Büros, Verkaufsflächen, Restaurants, Hotels) zulässig.

² Durch neue Nutzungen dürfen maximal 2'500 zusätzliche Fahrten pro Tag erzeugt werden. Fahrten durch bestehende Nutzungen sowie Fahrten durch Anlässe (insbesondere Fachmessen sowie Sport- und Festveranstaltungen) werden nicht angerechnet. Fahrten von Ersatznutzungen werden angerechnet, sofern die Anzahl Fahrten der bestehenden Nutzung überschritten wird. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

³ Der Stadtrat bestimmt den Fahrtenschlüssel für die einzelnen Nutzungen.

⁴ Neubauten dürfen im Teilbereich 5/1 nur gestützt auf einen Gestaltungsplan, der auf Basis eines Wettbewerbsergebnisses erstellt wird, bewilligt werden. Im Teilbereich 5/2 ist ein Gestaltungsplanverfahren durchzuführen. In den Gestaltungsplänen wird das bauliche Mass der Nutzung weiter definiert. Untergeordnete Um- und Anbauten sind von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

⁵ Überschreitungen der gemäss Art. 36 BZR maximalen Fassaden- und Firsthöhe sind zulässig. Im Teilbereich 5/1 gilt für die neue Sportarena eine Fassadenhöhe von maximal 20 m (exklusive technischer Aufbauten und Spielfeldbeleuchtung), für das neue Breitensportgebäude eine Fassadenhöhe von maximal 24 m (exklusive technischer Aufbauten) und für die Hochhäuser eine Fassadenhöhe von maximal 88 m (exklusive technischer Aufbauten). Die detaillierten Höhen werden mit dem Gestaltungsplan festgelegt.

5 Verkehrskonzept

In der Stellungnahme zum Dringlichen Postulat 172 2004/2008 „Parkierungskonzept Luzerner Allmend“ vom 18. September 2006 stellte der Stadtrat ein Parkierungskonzept auch für Veranstaltungen im Zusammenhang mit den Vorlagen für einen Beitrag an die Sportarena und die nötigen Umzonungen in Aussicht. Die Stellungnahme wurde am 28. September 2006 vom Grossen Stadtrat überwiesen. Die folgenden Aussagen beziehen sich daher nicht nur auf das

Projekt Sportarena, sondern beleuchten auch die Situation bei Umsetzung der anderen Allmend-Vorhaben, insbesondere der Messeentwicklung (B+A 52/2007).

Im Wettbewerbsprogramm für den Investorenwettbewerb vom 3. Oktober 2006 wurde festgehalten, welche Nutzungen wie viele Fahrten pro Flächeneinheit verursachen, und damit die Rahmenbedingungen für das Einhalten der zugestandenen total 2'500 Fahrten aus den kommerziellen Nutzungen definiert. Sämtliche Projektverfasser haben diese Vorgaben verstanden und eingehalten.

Im Wettbewerbsprogramm wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass das Parkplatzflächenangebot für Veranstaltungen sukzessive abnehmen wird, mit entsprechender Änderung des Modalsplits zugunsten des öffentlichen Verkehrs. Innerhalb des Wettbewerbsperimeters sollten deshalb keine Plätze für Veranstaltungsbesuchende geplant werden.

Begleitend zur Vorbereitung der Zonenplanänderung auf der Allmend, wo auch die erlaubten 2'500 Fahrten pro Tag festgelegt werden, wurde von der Metron AG der Bericht „Verkehrsentwicklung Luzerner Allmend“ vom 9. Mai 2007 erarbeitet. In diesem Bericht wird dargestellt, wie die Zahl der Veranstaltungsplätze sukzessive abgebaut werden können, wie der Veranstaltungsverkehr durch den öffentlichen Verkehr, unter Einbezug der Zentralbahn mit der neuen Haltestelle Allmend, bewältigt werden kann, und wie das Verkehrsaufkommen inklusive der zusätzlichen 2'500 Fahrten mit den bestehenden und geplanten Infrastrukturen abgewickelt werden kann. Die Erkenntnisse aus der Studie sind wie folgt im Fazit zusammengefasst.

1. Der Mehrverkehr durch die Neunutzungen im Bereich der Sportarena verursacht keine Probleme für den Alltagsverkehr. Die bewilligten 2'500 Fahrten pro Tag (je 1'250 Zu- bzw. Wegfahrten) beeinträchtigen die Verkehrsqualität auf der Strasse nicht.
2. Damit auch der Besucherverkehr bei Grossveranstaltungen ohne grosse Probleme bewältigt werden kann, sind die vorgeschlagenen Modalsplit-Ziele (höchstens ein Anteil der mit dem Auto Anreisenden von 30 % der Gesamtbesucherzahl, für LUGA, Events und Fussballspiele 10 %) zu erreichen. Gleichzeitig sind das Parkplatzangebot zu reduzieren, die Parkgebühren zu erhöhen und das Angebot des öffentlichen Verkehrs auf die spezifischen Transportbedürfnisse anzupassen bzw. zu optimieren. Dafür sind für Veranstaltungen mit mehr als 1'000 Besuchenden pro Anlass Kombi-Billette zwingend einzuführen.
3. Die Verkehrsqualität des Strassennetzes kann damit bei Grossanlässen auf einem ausreichenden Qualitätsniveau gehalten werden. Die Zufahrtssignalisierung ist, wie bereits in der Konzeptplanung 2004 vorgeschlagen, auf die Erschliessung von Süden her auszurichten (ab dem Anschluss Schlund). Dies vereinfacht die Parkplatzorganisation. Die Wegfahrt von der Allmend ist bei Grossveranstaltungen so zu organisieren und allenfalls zu dosieren, dass der öffentliche Verkehr nicht gestört wird. Grundsätzlich sollen die Wegfahrenden je nach Verkehrsbelastung des Allmend-Kreisels teilweise auch nach Norden gelenkt werden.

4. Auch bei stark reduziertem Parkplatzangebot auf und neben der Allmend können bei geeigneter Information, Förderung und Lenkung 15'000 bis 20'000 Tagesbesucher die Allmend nahezu problemlos erreichen.
5. Ernsthafte Kapazitätsprobleme auf der Strasse ergeben sich bei ungünstiger Kumulation einer Grossveranstaltung (Messe) mit einem Event (Fussballmatch, Konzert). Dieses Problem muss organisatorisch gelöst bzw. vermieden werden.
6. Wohnquartiere sind generell und speziell bei Veranstaltungen vor unerwünschtem Parksuchverkehr zu schützen.
7. Es ist ein Controlling zur Überprüfung der Zielerreichung einzurichten. Bei einem geschätzten Besucheraufkommen und einem Anteil mit dem Auto Anreisender von 30 % oder weniger (10 % für LUGA, Events und Fussballspiele) und bei Annahme eines Fahrzeug-Besetzungsgrades von zwei Personen genügt das langfristig verfügbare Parkplatzangebot auf der Allmend (ohne Pilatusmarkt und Coop-Verteilzentrum).

Die kantonale Dienststelle Verkehr und Infrastruktur stimmt den Ergebnissen in ihrer Stellungnahme vom 1. Juni 2007 grundsätzlich zu. Die angegebenen Modalsplit-Ziele sieht sie als verbindliche Zielsetzung. Sie verlangt, dass der geplante Abbau der Veranstaltungsparkplätze auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme der S-Bahn-Haltestelle Allmend hin zu erfolgen hat (2013). Schliesslich erwartet sie, dass die Stadt zur Erreichung der Ziele ein Massnahmenbündel schnürt. Der Stadtrat wird diese Massnahmen im Rahmen der für die Sportarena unabdingbaren Umweltverträglichkeitsprüfung in einem eigentlichen Verkehrskonzept verlangen.

6 Vorzone

Entlang der Horwerstrasse entsteht vor den künftigen neuen Gebäuden bzw. Gebäudekomplexen von Messeplatz und Sportarena eine gemeinsame, lang gestreckte Vorzone. Dadurch, dass die Tennisplätze verlegt werden sollen, gewinnt diese Vorzone zusätzlich an Attraktivität. Die Gestaltung dieser Zone ist nicht Gegenstand der Projekte Messe und/oder Sportarena. Die Stadt wird hierfür eine gesonderte Planung vorlegen, sobald sich klärt, ob die beiden Hauptprojekte realisiert werden können oder nicht. Diese Planung wird zu einem separaten Kreditantrag führen.

Gemäss Entwurf des Baurechtsvertrags, der dem Bericht und Antrag 28/2006 zugrunde lag, hat der Baurechtsnehmer entsprechend seinem Konzept alle Anpassungen in der Vorzone im Bereich des engeren Bearbeitungsperimeters auf eigene Kosten zu übernehmen.

7 Transformationsprozess, Entlastungs- und Ersatzmassnahmen Sportanlagen Allmend

7.1 Ausgangslage

Schon bei der Festlegung des Entwicklungskonzepts für die Luzerner Allmend (B 25/2006) wurde deutlich, dass die geplanten Entwicklungen zahlreiche Veränderungen und Umlagerungen der bestehenden Sport- und Freizeitanlagen auf der Allmend erfordern würden. Auch im B+A 28/2006 „Sportarena Allmend: Investorenwettbewerb; Messeplatz Luzern: Weiterentwicklung“ wurde auf die zu erwartenden gegenseitigen Einwirkungen hingewiesen.

Durch die fast gleichzeitige Realisierung der Hauptprojekte Zentralbahn, Messeentwicklung und Sportarena, aber auch durch die vorgesehenen Altlastensanierungen und Renaturierungen werden weite Teile der Allmend in den nächsten Jahren direkt oder indirekt durch bauliche Massnahmen tangiert. Diese Veränderungen betreffen vor allem die sogenannten Baufelder A1 bis A4, die für Sport und Messe vorgesehen sind. Durch das Projekt Ausbau Zentralbahn, das ebenfalls im gleichen Zeitraum auf der anderen Allmendseite (westlich Horwerstrasse) und bei der heutigen Festhalle Allmend realisiert werden soll, sind nun auch die Felder B1 und B2 (multifunktionaler Freizeitraum) von vorübergehenden und dauernden Veränderungen und Umlagerungen bestehender Anlagen betroffen.

Um während und nach den Um- und Ausbauarbeiten die bisherigen und künftigen Nutzungen auf der Allmend gewährleisten zu können, ist ein klar strukturierter und geführter Transformationsprozess notwendig. Der Begriff „Transformation“ beschreibt eine Vielzahl von sich gegenseitig beeinflussenden Veränderungen, die bewirken, dass der heutige Zustand der Allmend in den gemäss Entwicklungskonzept gewünschten Zielzustand umgewandelt werden kann. Dabei sind alle Zwischenschritte so zu planen, dass sie in sich zu praktikablen und zumutbaren Lösungen führen. Um dies gewährleisten zu können, sind eine Vielzahl von Entlastungs- und Ersatzmassnahmen nötig:

Entlastungsmassnahmen sind Massnahmen, bei denen ausserhalb der Allmend eine andere, meist bestehende Anlage zur Erweiterung ihrer Kapazität aufgerüstet oder verbessert wird, um heutige Allmend-Nutzungen vorübergehend oder dauernd aufnehmen zu können. Von Ersatzmassnahmen schliesslich wird dann gesprochen, wenn es sich um den temporären oder dauernden Wegfall und Ersatz einer Anlage handelt. Es kann sich dabei um vorübergehende Massnahmen zur Sicherstellung einer zeitweise nicht möglichen Nutzung handeln. Es sind aber auch Massnahmen nötig, die zu einer dauernden Verlegung von Einrichtungen innerhalb des Allmend-Perimeters führen.

7.2 Zielsetzungen

In ihrem Ergebnis sieht die Allmend-Planung generell vor, dass die bestehenden Nutzungen auf der Luzerner Allmend, namentlich Spitzen- und Breitensport sowie Messe, in verdichteter Weise in dem ihnen zugedachten Perimeter A weiterbestehen sollen. Ferner sollen die Breitensport- und Freizeitnutzungen und -anlagen im weiteren Allmend-Gebiet auch künftig ihren Platz haben. Überdies sollen die grossen Flächen, die nach wie vor den Natur- und Erholungsraum Allmend prägen, qualitativ aufgewertet und entsprechend dem Gesamtkonzept miteinander vernetzt werden. Vor dem Hintergrund einer praktisch zeitgleichen Realisierung dreier Bauprojekte geht es darum, für diese Ziele ein umfassendes, mit Prioritäten gewichtetes Massnahmenkonzept zu entwickeln und umzusetzen. Dabei soll verhindert werden, dass einzelne Nutzungsarten und/oder Anspruchsgruppen gegen andere ausgespielt werden; gleichzeitig soll eine grösstmögliche Zufriedenstellung aller Bedürfnisse im Rahmen des öffentlichen Interesses, des Möglichen und des ökonomisch Sinnvollen erreicht werden.

Für die konkrete Umsetzung der Entlastungs- und Ersatzmassnahmen wurden folgende Zielsetzungen definiert:

- Gemäss der politischen Absichtserklärung soll es auf der Allmend keine substanziellen Verlierer geben.
- Alle Allmendnutzer müssen jedoch während und nach den Bauarbeiten bereit sein, Veränderungen zu akzeptieren.
- Synergieeffekte sollen gesucht und genutzt werden.
- Gleichartige Nutzungen sollen möglichst zusammengelegt werden.
- Die Anlagen sollen einen möglichst hohen Auslastungsgrad aufweisen.
- Der engere Allmend-Perimeter soll möglichst von Nutzungen entlastet werden, die nicht zwingend dort angesiedelt sein müssen.
- Die Nutzer sollen sich in angemessener Weise an den Kosten für Investition und Betrieb beteiligen. Dies betrifft insbesondere qualitative Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand.
- Der Lösungsweg muss zusammen mit den Vorlagen Sportarena und Messeplatz aufgezeigt werden können.

7.3 Auswirkungen der Hauptprojekte

Die Realisierung der Hauptprojekte Zentralbahn, Sportarena und Messeplatz haben markante Auswirkungen auf bestehende Anlagen und Einrichtungen, die sich wie folgt zusammenfassen lassen (siehe Liste der Rasenplätze im Anhang 2).

7.3.1 Zentralbahn

- Abbruch der Festhalle und vorübergehende Verwendung als Bau- und Installationsplatz
- Linienbaustelle während vier Jahren über rund 900 m Länge und 50 m Breite von der Hubelmatttrippe über die mittlere Allmend (Pferderennbahn) bis zur Station Mattenhof
- Temporäre Nutzung verschiedener Flächen für Baustelleninstallationen und Humusdeponien
- Längenreduktion des Spielfeldes Nr. 44 (zwischen Rennbahn und Kynologen)
- Ganze oder teilweise Verschiebung bzw. Auslagerung der beiden Clubgebäude des Kynologischen Vereins
- Teilverschiebung bzw. Umbau der beiden Fliegerschuppen
- Abbruch einer von vier Materialbaracken bei den Fliegerschuppen
- Schaffung eines Interventionsplatzes für Notfallfahrzeuge (keine Hochbauten) im Bereich Fliegerschuppen
- Vorgezogene Altlastensanierung im Bereich der Sportschützenanlage wegen Nutzung als Deponiefläche
- Umgestaltung des Vorplatzes der jetzigen Festhalle (Aufgänge S-Bahn-Haltestelle, Bushaltestellen usw.)
- Nach Abschluss der Bauarbeiten: Rückbau des bisherigen Bahngleises und Neugestaltung des Trassees als Langsamverkehrsachse

7.3.2 Messeentwicklung

- Rückbau und Verlagerung der beiden LSC-Hockeyfelder (Kunst- und Naturrasen)
- Neubau der Ersatzhalle Messe wegen Wegfall der Festhalle (siehe oben)
- Neubau Messe- und Eventhalle anstelle der Festhalle (nach Abschluss der Bauarbeiten ZB)
- Rückbau der LUGA-Halle zur Schaffung einer zusammenhängenden Vorzone entlang der Horwerstrasse
- Rückbau und Verlagerung des LSC-Vereinslokals und der LSC-Boccia-Halle

7.3.3 Sportarena

- Abbruch des bestehenden Sportstadions mit Haupt- und Mitteltribüne
- Rückbau der beiden Fussball-Spielfelder zwischen Stadion und Zihlmattweg
- Provisorien für Garderoben und weitere Infrastrukturen während des etappierten Neubaus der Sportarena
- Rückbau und Verlagerung der FCL- und VBL-Bocciahallen
- Rückbau und Verlagerung der Spielfelder und des Clublokals des Tennisclubs Allmend
- Rückbau und Verlagerung des STIL-Stützpunktes für Allmendbewirtschaftung

Um diese Auswirkungen im Rahmen eines gezielten Transformationsprozesses bewältigen zu können, sind eine Vielzahl von Entlastungs- und Ersatzmassnahmen nötig. Es handelt sich um rund 15 Positionen im geografischen Bereich der Zentralbahn-Baustelle, um rund acht Positionen im Bereich der Messeentwicklung und um rund zehn Positionen im Bereich der Sportarena-Baustelle; ferner um weitere fünf Positionen, die ausserhalb des skizzierten Perimeters

liegen, sowie um mindestens zwei, bereits beschlossene, Entlastungsmassnahmen ausserhalb der Allmend.

Zusammenfassend lassen sich die Auswirkungen wie folgt systematisch gliedern:

- Spielfelder (vorwiegend für Fussball)
- Flächen für allgemeine Breitensport- und Freizeitnutzungen
- Hochbauten für Sport- und Vereinsnutzungen
- Hochbauten für Infrastrukturaufgaben und Messebetrieb
- Altlastensanierungen / ökologische Ausgleichsflächen / Renaturierungen

7.4 Lösungsansätze

Nachdem sich im Frühjahr 2007 die verschiedenen Hauptprojekte auf der Allmend konkretisiert und sich die wechselseitigen Auswirkungen klar manifestiert haben, wurden die nötigen Entlastungs- und Ersatzmassnahmen systematisch erfasst und bewertet. Seit Juni 2007 haben mit den meisten betroffenen Nutzern Gespräche stattgefunden, und weitere Gespräche stehen bevor. Absicht dieser Gespräche ist es, die konkreten Auswirkungen der Projekte darzustellen, die Zielsetzungen zu kommunizieren und mögliche Lösungsvarianten aufzuzeigen. Dabei wird darauf hingearbeitet, dass sich die Nutzer nicht einfach auf den Status quo festlegen, sondern dass sie bereit sind, selber aktiv und mit der Stadt zusammen nach praktikablen Lösungen zu suchen. Verschiedene Lösungen konnten bereits gefunden werden, oder es zeichnen sich Alternativen ab. Es gibt jedoch auch verschiedene Massnahmen, über die noch kein Konsens erreicht werden konnte.

7.4.1 Spielfelder⁴

Systematik

Die Organisation der Nutzung der vielen Spielfelder auf Allmend ist eine äusserst komplexe Aufgabe. Die Bedürfnisse der Vereine müssen laufend mit den aktuellen Gegebenheiten in Einklang gebracht werden. So kann nicht einfach eine „statische“ Belegungsplanung über eine ganze Saison gemacht werden, sondern es müssen täglich die Witterungseinflüsse, der Zustand der Plätze, der Bedarf der Sporttreibenden und die technischen Möglichkeiten (Beleuchtung, Garderoben usw.) in Übereinstimmung gebracht werden.

Deshalb hat die „Projektgruppe Ersatzmassnahmen“ eine Übersichtsliste erstellt, welche das Potenzial der Plätze darstellt, nicht jedoch die tatsächliche Belegung, die sich wie erwähnt laufend anpassen muss. So geht man bei einem Rasenplatz von wöchentlich etwa 13 Trainings- und Spieleinheiten à rund 2 Stunden (= 1 Lektion) aus. Dies ergibt einen jährlichen Erfahrungswert von 455 Lektionen. Diese Belegung kann bei guter Witterung übertroffen, bei schlechter Witterung jedoch deutlich unterschritten werden. Ein Kunstrasenfeld kann auf-

⁴ Siehe dazu Anhang 2 „Liste der Rasenfelder“.

grund der geringeren Witterungsabhängigkeit und der Platzbeleuchtung während rund 700 Lektionen benützt werden. Diese Annahmen haben einen Genauigkeitsgrad von $\pm 15\%$.

Entlastungsmassnahmen Utenberg und Wartegg/Tribschen

In Berücksichtigung dieser Bedürfnisse wurde im Sinne von Entlastungsmassnahmen dem Grossen Stadtrat mit B+A 36/2007 der Umbau der Plätze Utenberg und Wartegg/Tribschen unterbreitet. Der Grosse Stadtrat hat am 27. September 2007 den entsprechenden Kreditantrag genehmigt; dies mit der Begründung, dass bei diesen Plätzen ohnehin Sanierungsmassnahmen anstehen und dass auch bei einer Ablehnung der Allmend-Vorlagen diese Sanierungen zweckmässig sind und insbesondere auch dem Schulsport und der Quartiersversorgung zugutekommen.

Die Plätze auf Utenberg und Wartegg/Tribschen ersetzen nicht 1:1 die Plätze auf der Allmend. Einzelne Nutzungen dieser Plätze können durch die neue Nutzung dort nicht mehr stattfinden und werden in Zukunft auf die Allmend verlegt.

Lösungsansatz

Die Zusammenstellung zeigt, dass aktuell auf der Allmend zusammen mit den Plätzen Utenberg und Wartegg/Tribschen ein jährliches Gesamtpotenzial von 10'730 Lektionen besteht. Ziel des Transformationsprozesses ist es, diese Kapazität so weit wie möglich während und nach den Bauarbeiten auf der Allmend aufrechtzuerhalten. Die Kapazität von rund 8'500 Lektionen sollte nicht oder nur kurzfristig unterschritten werden, weil sonst ernsthafte und kaum lösbare Schwierigkeiten im Betrieb zu erwarten wären.

Nachdem nun raschmöglichst, d. h. im ersten Halbjahr 2008, die Plätze Wartegg/Tribschen und Utenberg in Kunstrasenfelder umgebaut werden, sind jedoch weitere Ersatzmassnahmen auf der Allmend nötig.

Als Folge der Entwicklung des Messeplatzes fallen die Plätze 11 und 15 des LSC weg. Obwohl die Landhockeyaner in Zukunft ausschliesslich auf dem Utenberg trainieren und spielen werden, bedarf es weiterer Ersatzmassnahmen, um die nötigen Trainingseinheiten in der Gesamtbilanz gewährleisten zu können. Bis anhin ging man immer davon aus, dass die Hubelmattplätze 12, 13 und 14 als Ersatzmassnahme in Kunstrasenfelder umgebaut werden sollten. Die Detailprojektierung hat jedoch gezeigt, dass der Umbau dieser Felder zu sehr hohen Kosten von rund 9,5 Mio. Franken führen würde, dies vor allem, weil die Baugrundverhältnisse in diesem Übergangsbereich von Allmendebeine zu Hubelmatttrippe sehr heterogen sind und grosse Höhendifferenzen auszunivellieren wären. Nach längeren Variantenstudien konnte nun eine überzeugende Gesamtlösung gefunden werden, die zu gesamthaft tieferen Kosten führen wird. Vorgesehen ist deshalb in einem zweiten Schritt der Ausbau der Plätze 35, 36 und 37 beim bisherigen Grusplatz. Das Bauprojekt für diese Plätze ist im B+A 52/2007 „Messeplatz Luzern“ detailliert beschrieben, und der dafür notwendige Kredit wird dort beantragt.

Als Folge der Erstellung der Sportarena, des Breitensportgebäudes und der Wohntürme entfallen die Spielplätze 2 und 3 am Zihlmattweg. Als Ersatzmassnahme sind weitere Naturrasenfelder in Kunstrasenfelder umzubauen. Nachdem sich die Hubelmattfelder wie erwähnt dazu nicht eignen, werden die Plätze 33 und 34 auf Allmend-Süd nahe der Ringstrasse (Bahnunterführung) für eine höhere Nutzungsfrequenz in Kunstrasenfelder umgebaut. Zwar sind diese Plätze noch relativ neu, dies dürfte im Endeffekt zu tieferen Erstellungskosten bei den Kunstrasenfeldern führen, aber sie bringen gesamthaft gesehen am meisten Nutzeffekte und führen zu den geringsten Beeinträchtigungen des Landschafts- und Erholungsraums. Sie verfügen bereits heute über Beleuchtungsanlagen und Abschränkungen, die lediglich ergänzt werden müssen. Die Erstellung dieser Anlagen wird im Rahmen des vorgesehenen B+A „Sportarena, Allmend: Ausführung“ der im Herbst 2008 vorgelegt wird, detailliert beschrieben und beantragt werden.

Ein grosser Vorteil dieser Lösung ist es, dass zusammen mit dem Garderobengebäude Allmend-Süd, den neuen Plätzen im Grusbereich und den bestehenden Plätzen im Bereich Allmend-Süd eine kompakte, zusammenhängende Anlage für den Breitensport entstehen kann, die während und nach den Bauarbeiten zu einer erwünschten Entflechtung der verschiedenen Nutzungen führen wird.

Durch den Bau der Zentralbahn wird Platz 44 während der Bauzeit als Deponie- und Installationsplatz beansprucht. Nach der Erstellung wird dieser Platz wiederhergestellt, allerdings in einer verkürzten Form wegen des Bahneinschnitts und des verlegten Schäferwegs. Der Teilverlust ist jedoch zu verkraften, da für den Trainingsbetrieb nicht unbedingt Felder mit Normmassen nötig sind.

7.4.2 Flächen für allgemeine Breitensport- und Freizeitnutzungen

Zu dieser Gruppe gehören vorwiegend Flächen im mittleren Allmendbereich, die von den **Pferdesportlern und den Hornussern** genutzt werden. Diese Flächen werden während der gesamten Bauzeit der Zentralbahn, d. h. vom Dezember 2008 bis im Frühjahr 2014, ganz oder teilweise durch die Bauarbeiten beansprucht. Ein Ersatz auf der Allmend ist offensichtlich nicht möglich. Die Lösung geht dahin, dass für die Pferderennen und den CSI(O) Durchführungsorte ausserhalb Luzern gesucht werden und den Trägervereinen mittels finanzieller Unterstützung das Überleben dieser zeitlich nicht reduzierbaren Bauphase ermöglicht wird. Für die Hornusser muss ein temporärer oder dauernder Ersatzplatz ausserhalb Luzerns gesucht werden. Die übrigen Nutzer dieser Flächen Reitende, Spaziergänger, Hundehalter, Fitnesssportler, Velofahrende, Picknicker usw. – werden mit teilweise grösseren Einschränkungen während der Bauphase rechnen müssen. Dank der anschliessenden Aufwertung des Natur- und Erholungsraums Allmend (siehe B 54/2007) werden jedoch auch sie letztlich zu den Gewinnern der Allmend-Entwicklung gehören.

Der **Knie-Platz** wird von den Bauarbeiten der Zentralbahn nur am Rande tangiert. Während der Bauzeit müssen die Zirkuseinrichtungen etwas anders als üblich platziert werden, nicht

zuletzt deshalb, damit die Tiere durch die Baustellenimmissionen nicht zu stark gestört werden. Vermutlich müssen auch Infrastruktur- und Wohnwagen teilweise ausserhalb der Allmend parkiert werden.

7.4.3 Hochbauten für Sport- und Freizeitnutzungen

Zu dieser Gruppe gehören insbesondere die sechs **Bocciabahnen** in drei verschiedenen Gebäuden, die durch drei Vereine (LSC, VBL, FCL) bespielt werden. In einem Konzept „Boccia“ wurden die Zielsetzungen, Rahmenbedingungen und Lösungsalternativen aufgezeigt und den Bocciavereinen vorgelegt. Die Bocciavereine sind nun aufgefordert, gemeinsam und zusammen mit der Stadt realisierbare Lösungen zu entwickeln und vertieft abzuklären. Diese Abklärungen werden fachlich durch den beigezogenen Architekten und Planer Markus Mächler, Luzern, unterstützt. Im Moment wird die Lösung „Fliegerschuppen“ favorisiert, d. h. der Umbau der drei verbleibenden Materialschuppen neben den grösseren Fliegerschuppen zu einem Bocciadrom für alle drei Vereine.

Das **LSC-Clubhaus** neben der Festhalle wird durch Mittel des LSC im Zusammenhang mit dem Garderobenneubau beim Utenberg-Spielfeld neu erstellt. Diese Lösung entspricht dem Gedanken eines umfassenden Landhockeyzentrums im Utenberg.

Die beiden **Clubhäuser des Kynologischen Vereins** werden während der Bauarbeiten für die Zentralbahn sehr stark beeinträchtigt. Das kleinere Garderobengebäude muss auf jeden Fall der neuen Streckenführung weichen. Es könnte auf der östlichen Seite des grösseren Clubgebäudes wieder aufgebaut werden. Da der Verein einen gültigen Mietvertrag bis 2011 hat, ist auf jeden Fall eine einvernehmliche Lösung zu finden. Die Gespräche gehen dahin, den Verein zu einem dauernden Auszug aus der Allmend in die Agglomeration zu bewegen, weil nach Auffassung der Stadt diese Nutzung nicht prioritär auf der Allmend stattfinden müsste.

Im **Fliegerschuppen Nord** ist das Lozärner Fasnachtskomitee LFK eingemietet. Durch den Bau der Zentralbahn wird etwa die Hälfte des Gebäudes tangiert. Es ist deshalb vorgesehen, das Gebäude um rund die Hälfte nach Osten zu verschieben und die vom LFK erstellten Ausbauten wieder herzurichten.

Aufgrund der Ergebnisse des Investorenwettbewerbs Sportarena hat sich gezeigt, dass der **Tennisclub Allmend** nach Erstellung der Sportarena nicht mehr optimal platziert ist. Insbesondere wird dadurch eine gesamtheitliche Gestaltung der Vorzone von der Busstation Allmend bis zum Zihlmattweg verunmöglicht, und es ist mit Einschränkungen des Spielbetriebs zu rechnen. Auch das Projekt KOI geht deshalb von einer Verlegung des TC Allmend aus. Der Club ist einer solchen Lösung nicht abgeneigt. Als möglicher Ersatzstandort bietet sich das Vorfeld zum Stand B an, das jetzt noch durch Parkplätze beansprucht wird, die jedoch ohnehin mittelfristig eliminiert werden sollen. Eine solche Verschiebung würde die grosszügige Aussenraumgestaltung gemäss Projekt KOI ermöglichen und so eine durchaus erwünschte Auflockerung und verbesserte Transparenz der Sportarena-Anlage schaffen. Entsprechende

Abklärungen sind im Gang, wobei die Finanzierung entsprechend den Vorgaben zulasten des Investorentams KOI gehen soll.

7.4.4 Hochbauten für Infrastrukturaufgaben und Messebetrieb

Der **Fliegerschuppen Süd** dient bisher als Holzschnitzellager des Forstamtes. Eine (Zwischen-) Lagerung an diesem Standort ist jedoch nicht zwingend, obwohl das Lager primär zur Bestückung der Heizungsanlage Hubelmatt dient. In Zukunft sollte dieses Lager an einem forstnahen Standort platziert werden.

Von den vier **Materialschuppen** südlich der Fliegerschuppen muss ein Schuppen für die Erstellung der Notzufahrt zum Tunnel der Zentralbahn weichen. In den verbleibenden Schuppen wird allenfalls ein Bocciadrom eingebaut. In diesem Fall müssten für das Tiefbauamt/ Strasseninspektorat (STIL) neue Magazinräume gefunden werden. Dafür könnte der Fliegerschuppen Süd dienen.

Der im Bereich des jetzigen Allmend-Stadions liegende **STIL-Stützpunkt** für die Pflege der Aussenanlagen muss wegen der Sportarena ebenfalls verlegt werden. Es ist davon auszugehen, dass Betrieb und Unterhalt der Sportarena durch deren Betreiber künftig selber ausgeführt werden. Die dafür nötigen Infrastrukturen sind deshalb innerhalb der Sportarena anzuordnen. Es bleibt der künftige Raumbedarf für die Bewirtschaftung der übrigen Allmend-Flächen. Als möglicher Standort stehen der Stand B bzw. der anschliessende Perimeter im Vordergrund. Dieser Standort liegt sehr zentral und bezüglich des gesamten Allmend-Perimeters vorteilhaft.

Der vorgesehene Ersatz und die Entwicklung der **Messe Luzern** werden im B+A 52/2007 „Messeplatz Luzern“ ausführlich erläutert.

7.4.5 Altlastensanierung

Es ist vorgesehen, neben einzelnen Flächen im mittleren Allmend-Bereich auch eine Fläche von rund 1,6 Hektaren im nördlichen Teil der Schiessplätze (Jagdschützenanlagen) als **temporäre Deponie** für Ausbruchmaterial aus dem Hubelmatttunnel zu benützen. Damit keine Vermischung von kontaminiertem Bodenmaterial mit dem zwischenzulagernden Ausbruchmaterial stattfinden kann, wird die Dekontamination des beanspruchten Areals zeitlich vorzuziehen sein. Das Sanierungsprojekt und das geplante Vorgehen ist detailliert im B 54/2007 „Natur- und Erholungsraum Allmend“ beschrieben.

7.5 Turnerhaus

Bereits im B+A 28/2006 „Sportarena Allmend“ wurde auf den schlechten Zustand des Turnerhauses östlich der Leichtathletikanlage hingewiesen. Der Zustand hat sich im Laufe des letzten Winterhalbjahrs so massiv verschlechtert, dass eine Weiternutzung aus Sicherheitsgründen nicht mehr zu verantworten war. Nach einer temporären Teilschliessung musste deshalb das Turnerhaus im Frühjahr 2007 mit Ausnahme der Clubstube abgerissen werden. Als Ersatz dienen Räume in der Mitteltribüne, und für die Lagerung von Aussengeräten wurden grosse Warencontainer beschafft.

Gemäss Vorgaben für den Investorenwettbewerb Sportarena sind die räumlichen Bedürfnisse, welche bisher im Turnerhaus abgedeckt wurden, im Raumprogramm Sportarena enthalten. Im Projekt KOI sind diese Räume mehrheitlich im eigentlichen Arenagebäude integriert. Lediglich die Tribüne für die Leichtathletikanlage, der Lauftunnel und Materialräume sind in einem separaten Gebäude angeordnet. Aufgrund der hohen Kosten für diese Lösung wird nun zusammen mit den Projektverfassern eine nutzungsmässige und wirtschaftliche Optimierung gesucht. Dabei wird auch überprüft, inwieweit eine Auslagerung von Räumen und der Tribüne in ein neu zu erstellendes Turnerhaus nutzungsmässig sinnvoll und wirtschaftlich ist.

Die Abklärungen für mögliche Ersatzstandorte für den Meisterschaftsbetrieb des FCL haben ergeben, dass 7–10 Mio. Franken für ein rund zweijähriges Provisorium aufgewendet werden müssten, darin eingeschlossen Kosten von 0,6 bis 1,0 Mio. Franken für Garderoben und Nebenräume. Da derart hohe Kosten für eine Provisoriumslösung nicht akzeptabel sind, soll die Sportarena in Etappen unter Gewährleistung des Spielbetriebs erstellt werden. Weil dafür in einer ersten Etappe die Haupttribüne und in einer zweiten Etappe die Mitteltribüne abgebrochen werden müssen, ohne dass bereits vollwertige Ersatzräume zur Verfügung stehen, sind provisorische Lösungen für Garderoben, Serviceeinrichtungen, Sicherheitsdienst usw. zu finden. Dafür drängt sich der frühzeitige Neubau des Turnerhauses geradezu auf, könnten doch Aufwendungen für Provisorien so in eine nachhaltige Lösung zugunsten des Breitensports übergeführt werden.

In den nächsten Monaten sind diese Überlegungen zusammen mit den Investoren, Planern und betroffenen Nutzern im Detail zu überprüfen, und eine optimale Lösung ist zu suchen.

7.6 Kosten für die Ersatzmassnahmen

Aufgrund der immer noch recht vielen offenen Fragen ist eine Kostenschätzung für die Ersatzmassnahmen zurzeit äusserst schwierig. Detailliert ermittelt sind die Kosten für die Entlastungsmassnahmen bei den Sportanlagen Utenberg und Wartegg/Tribschen (B+A 36/2007) sowie die Sanierung des Grusplatzes und seiner Nebenplätze und die Aufwertung durch den Einbau eines Kunstrasens (B+A 52/2007 „Messeplatz Luzern“).

Insgesamt ist aufgrund des heutigen Arbeits- und Kenntnisstandes mit geschätzten Kosten für Entlastungsmassnahmen ausserhalb der Allmend von 3,9 Mio. Franken, für Ersatzmassnahmen auf der Allmend von rund 14 Mio. Franken und für den allfälligen Neubau des Turnerhauses von rund 5 Mio. Franken zu rechnen. Die Kosten variieren je nachdem, welche Massnahmen im Einzelnen dazu gerechnet werden. Offen sind insbesondere verschiedene Ersatzmassnahmen, die davon abhängig sind, wie das zu realisierende Sportarena-Projekt schliesslich aussieht (Tennis, Leichtathletikstadion, Turnerhaus usw.).

Die Massnahmen, die im Zusammenhang mit dem Ausbau der Zentralbahn stehen, waren Gegenstand der Verhandlungen mit den Verantwortlichen des Kantons Luzern. Die durch das Projekt Zentralbahn verursachten Massnahmen werden vollumfänglich im Rahmen des Projekts Zentralbahn erfasst und umgesetzt. Dabei gilt der Grundsatz, dass bei neu erstellten Anlageteilen (z. B. Kanalisationsleitungen) der Zentralbahn kein Mehrwert vergütet wird; wenn jedoch eine Mehrleistung (z. B. grösseres Ersatzgebäude mit besserem Ausbaustandard) zu verzeichnen ist, so ist diese entsprechend abzugelten. Zwischen Stadt und Kanton wurde im Sinne einer Rahmenvereinbarung eine entsprechende Absichtserklärung unterzeichnet (siehe B+A 53/2007 „Ausbau Zentralbahn“). Darin sind auch einige Sonderfälle, wie beispielsweise der Ersatz für die Festhalle, geregelt. Die dafür fällige Abgeltung, die aus dem Projekt Zentralbahn geleistet wird, wird dem Kredit für die Messeentwicklung gutgeschrieben (B+A 52/2007 „Messeplatz Luzern“). Der Abbruch und Ersatz der Festhalle Allmend bildet ein wesentliches Element der Messe Luzern. Die Lösung, dass die Festhalle am bestehenden Ort abgebrochen und unverzüglich an anderer Stelle, auf dem heutigen Areal des Luzerner Sportclubs, wieder aufgebaut werden soll, ist mit den Verantwortlichen des Kantons Luzern darum in einem frühen Stadium vereinbart worden.

7.7 Zuordnung der Massnahmen zu den Hauptprojekten und abstimmungstechnische Behandlung

Die Entlastungsmassnahmen auf Utenberg und Wartegg/Tribschen sind separat kreditiert worden (B+A 36/2007) und sind somit keinem Allmend-Projekt belastet. Es handelt sich dabei um ohnehin notwendig gewordene Instandsetzungs- und Aufwertungsarbeiten, die auch dem Breiten- und Schulsport in diesen Quartieren dienen und zu einer generellen Entlastung der Allmend führen werden.

Im Grundsatz werden die übrigen jeweils notwendigen Entlastungs- und Ersatzmassnahmen gemeinsam mit den jeweiligen Hauptprojekten zum Beschluss und zur Ausführung gebracht. Dies vor dem Hintergrund der Überlegung, dass diese Massnahmen ja nur ausgeführt werden, weil die Hauptprojekte sie notwendig machen – sie ohne die Hauptprojekte also auch nicht zur Diskussion stehen würden. Weitere Massnahmen, die im indirekten Zusammenhang mit den Hauptprojekten zu Erneuerungsbauten und Investitionen auf der Allmend oder an anderer Stelle führen werden und die derzeit noch nicht weiter konkretisiert sind, wie beispielsweise der Ersatz für die drei Boccia-Einrichtungen, sollen zu einem späteren Zeitpunkt (voraussichtlich Herbst 2008) kreditiert werden.

8 Hallenbad

8.1 Hallenbad in der Sportarena Allmend

Im B+A 28/2006 „Sportarena Allmend: Investorenwettbewerb“ (Kapitel 3) wurde ausführlich zu Geschichte, Bedarf und Machbarkeit eines neuen Hallenbads Stellung genommen. Aufgrund der Gegenüberstellung einer Integration in die Sportarena Allmend und einer Sanierung an der Bireggstrasse wurde festgehalten, dass die Integration des neuen Hallenbads in die Sportbauten auf der Allmend sinnvoll sei. Das neue Hallenbad auf der Allmend und die übrigen sportlichen Nutzungen an gleicher Lage würden gegenseitig zu einer höheren Attraktivität beitragen. Zusammen mit den Turnhallen und den Räumlichkeiten für den Breitensport böte sich die Chance, das Fussballstadion unter Ausnützung baulicher und betrieblicher Synergien zu einer multifunktionalen Sportarena aufzuwerten.

Die Darstellungen im B+A 28/2006 haben sich zwischenzeitlich grösstenteils bestätigt. Die Beurteilung der schlechten Qualität des Hallenbads an der Bireggstrasse hat sich diesen Sommer leider klar bestätigt, musste es doch wegen dringender Sanierungsarbeiten kurz nach der Sommerpause vorübergehend erneut geschlossen werden. Ebenso waren zusätzliche sicherheitsbedingte Arbeiten (insbesondere an den Elektroinstallationen) zu erledigen. Die aktualisierte Zustandsanalyse ergibt in eindrücklicher Weise einen hohen Sanierungsbedarf

und einen unverhältnismässigen Energieverbrauch. Es wird grosse Anstrengungen erfordern, den Betrieb bis zur Bereitstellung einer neuen Anlage aufrechtzuerhalten.

Die Ergebnisse des Investorenwettbewerbs haben aufgezeigt, dass die Verflechtung von Fussballstadion, Hallenbad, Turnhallen und Fitnesscenter funktional und architektonisch anspruchsvoll ist. Das Projekt KOI hat einen Lösungsweg aufgezeigt, der durch die sinnvolle Gliederung der verschiedenen Nutzungen in getrennte Baukörper besteht. Es ist Aufgabe der laufenden Projektoptimierungen, die noch vorhandenen Schwächen in den Detailanordnungen möglichst auszumerzen und eine wirtschaftlich und nutzungsmässig optimale Lösung zu erarbeiten. Das Projekt KOI zeigt aber den Weg auf zu einem hochwertigen neuen Hallenbad, das zusammen mit den anderen Nutzungen eine hohe Attraktivität aufweisen wird.

8.2 Zukünftige Nutzung der Liegenschaft Bireggstrasse

Nach dem Bezug des Hallenbad-Neubaus soll das Hallenbad an der Bireggstrasse aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht mehr weiterbetrieben werden. Für die frei werdende Liegenschaft ist eine sinnvolle Nachnutzung zu finden. Das Areal liegt, zusammen mit dem Feuerwehrgebäude, in der Zone für öffentliche Zwecke. Es ist zweckmässig, sich im Rahmen der laufenden BZO-Revision Gedanken über die künftige Nutzung zu machen. Es sind öffentliche oder private Nutzungen denkbar. Parlament und Volk können im Rahmen der BZO-Revision und/oder im Falle der Erstellung eines öffentlichen Gebäudes oder des Verkaufs der Parzelle über die künftige Nutzung des Areals befinden.

Das Areal befindet sich an guter Lage an der Nahtstelle zwischen Neustadtquartier und den anschliessenden Wohnquartieren. Dank der Verlegung der Zentralbahn wird das Grundstück zudem erheblich aufgewertet: Einerseits fallen die Lärmimmissionen durch Bahn und stauenden Individualverkehr weg. Andererseits wird dank der kommenden Langsamverkehrsachse eine optimale Verkehrsanbindung Richtung Bahnhof und Allmend erreicht. Zudem wird durch die vorgesehene attraktive Gestaltung dieser Achse die Umgebung markant aufgewertet. Allenfalls kann das Areal durch die Zusammenlegung von Eschenstrasse und Bahntrasse zusätzlich arrondiert werden. Auch ist zu prüfen, ob sich durch den Einbezug des Feuerwehrdepot-Areals eine zusätzliche Grundstücks- und Quartierattraktivierung realisieren lässt.

Die Entwicklung des Areals Bireggstrasse ist zwar zeitlich von der Realisierung des Hallenbadersatzes abhängig. Inhaltlich ist jedoch eine Verknüpfung mit den Allmend-Projekten zu vermeiden, und es ist für das Bireggareal eine im Sinne der Stadtentwicklung optimale Lösung zu suchen.

9 Alternativen und weitere postulierte Themen

9.1 Allgemeines

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag schlägt der Stadtrat vor, den mit dem Investorenwettbewerb eingeschlagenen Weg weiterzuverfolgen und das Projekt KOI zur Realisierung zu bringen. Er ist überzeugt, dass damit ein für die Allmend, aber auch für die Stadtentwicklung insgesamt gutes Projekt verwirklicht werden kann, das der Stadt viel Nutzen bringen wird. Die beiden im Sommer 2007 vom Parlament überwiesenen Postulate 286 und 287, die zu diesem Zwischenbericht geführt haben, fordern vom Stadtrat die Thematisierung und Klärung verschiedener aus damaliger Sicht offener Fragen. Viele davon haben sich in der Zwischenzeit geklärt oder konnten einer Klärung nähergebracht werden.

Insbesondere sollten die folgenden Punkte erläutert werden:

- Hochhäuser und Wohnen auf der Allmend
- Städtebauliche Abstimmung der neuen Messebauten mit der Sportarena und den weiteren Sportnutzungen
- Auswirkungen der geplanten Neubauten auf die bestehenden Nutzungen
- Folgen der Neubauten für den Grünraum

Ferner sollen die folgenden Möglichkeiten geprüft werden:

- Teilweiser oder vollständiger Verzicht auf die kommerzielle Zusatznutzung und Ermittlung der dadurch entstehenden Finanzierungslücke
- Aufzeigen von alternativen Finanzierungsmodellen
- Aufzeigen von Vor- und Nachteilen, insbesondere in Bezug auf die bestehenden Sportnutzungen, bei einer alternativen Finanzierung

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass er mit diesem Zwischenbericht, aber auch mit den Vorlagen B+A 52/2007, B+A 53/2007 sowie dem B 54/2007 sehr umfassend über den Stand der Planung und die Möglichkeiten, die sich der Stadt Luzern auf der Allmend bieten, informiert. Es kann aus seiner Sicht nicht darum gehen, mit diesem Bericht und Antrag eine Variantenplanung darzustellen oder im Sinne einer Auswahl verschiedene Finanzierungsmodelle vorzuschlagen. Dies wäre angezeigt, wenn nach Abschluss kein realisierbares Projekt vorgelegen hätte. Erfreulicherweise ist dies nicht der Fall, vielmehr liegt ein gutes und finanzierbares Projekt mit verlässlichen Partnern vor.

Im Folgenden sollen zentrale Aspekte beleuchtet werden, die in den erwähnten Vorstössen angesprochen werden.

9.2 Wohn- und Hochhausthematik, Schnittstelle zur Messe, Auswirkungen auf Grünraum

Die Ausführungen im vorliegenden Bericht und Antrag, namentlich die Erläuterungen zum Projekt KOI (Kapitel 3.3 und 3.4) sowie das Kapitel 4 zur Umzonung verdeutlichen die Überlegungen von Preisgericht, Nachbeurteilungsgremium und Stadtrat, insbesondere zur Wohn- und Hochhausfrage. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass die vorgeschlagenen Wohn-Hochhäuser auf der Luzerner Allmend verträglich sind, ja die Chance bieten, auf der Allmend eine Landmarke und ein Zeichen des Aufbruchs der Stadtregion zu setzen. Die Allmend wird nicht zugebaut, sondern bleibt in weiten Teilen frei. Der Natur- und Erholungsraum Allmend soll aufgewertet werden, wie dies aus B 54/2007 hervorgeht. In diesem Sinne steht der Stadtrat zu den Ergebnissen der Allmend-Planung; er möchte aber von der Chance, im verdichteten und bebauten Teil eine sinnvolle Kombination von Sport, Freizeit, Messe und Wohnen zu realisieren, Gebrauch machen. Mit der Unterstellung des Umzonungsentscheids unter das obligatorische Referendum wird bezweckt, dass dieser Grundsatzentscheid von den Stimmberechtigten gefällt wird und somit hohe politische Legitimation erhält.

Der Wettbewerb für die Entwicklung und Gestaltung des Messeareals (B+A 52/2007), der im vergangenen halben Jahr durchgeführt wurde, bot die Chance, die beiden Projekte Sportarena und Messehallen gut aufeinander abzustimmen. Dies ist gelungen. Beide Seiten, aber auch der Stadtrat sind mit dem Ergebnis zufrieden. Insbesondere entsteht eine integrierte, grosszügige Vorzone, die einen städtebaulichen Akzent für die Horwerstrasse bedeutet. Auch das Nachbeurteilungsgremium zur Sportarena erwähnte die vorgeschlagene Schnittstelle zwischen Messe (heutige Lumag-Halle) und Sportarena positiv; die Verantwortlichen der Messe begrüßen ebenfalls die Realisierung der Sportarena.

Die Realisierung der Sportarena erfolgt auf dem Perimeter, der gemäss Allmend-Planung für die Sportnutzung vorgesehen war. Die Ausdehnung auf die beiden Spielfelder hinter der heutigen Südkurve der Stadions erfolgt zulasten von Sportplätzen. In den Ausführungen zu den Ersatzmassnahmen, Kapitel 7, wird detailliert aufgezeigt, wie dies aufgefangen wird und dass am Ende der Bauzeit keine Kapazitätsverkleinerung der Sportanlagen resultiert. Die Verlegung der Tennisplätze zum Schiessstand B ist vorteilhaft für die Vorzone.

Die geplanten Neubauten haben keine direkten Auswirkungen auf den Grünraum. Dieser wird gemäss Allmend-Planung aufgewertet. Mit dem Bau der beiden Wohntürme und des Breitensportgebäudes auf dem heutigen Sportplatz-Areal wird ein Bereich der Allmend für die Öffentlichkeit zugänglich, der heute abgesperrt und nur den jeweilig berechtigten Nutzern zugänglich ist. Durch die Realisierung der Sportarena, der Messehallen, der Wohntürme, der Vorzone und des Breitensportgebäudes entsteht im Entwicklungsperimeter A eine integrale und gegenseitig abgestimmte Gesamtüberbauung. Diese ersetzt die heutigen sehr heterogenen und teilweise willkürlichen Überbauungsstrukturen und wird zusammen mit den aufgewerteten Grünräumen zu einer modernen und ansprechenden Allmend führen.

9.3 Verzicht auf Zusatznutzung, alternative Finanzierungsmodelle

9.3.1 Analyse des Finanzierungsmodells KOI

In Kapitel 3.6 werden die ökonomischen Aspekte des Projekts KOI zusammenhängend dargestellt:

- Das A+-Stadion kostet demnach insgesamt 63,489 Mio. Franken,
- daran leistet die öffentliche Hand 22 Mio. Franken,
- der FCL hat 9,8 Mio. Franken beizutragen und
- der Investor bezahlt 31,689 Mio. Franken.

Wirtschaftlich gesprochen bedeutet dies, dass das Baurecht, welches die Stadt gewährt, 31,689 Mio. Franken wert ist und vollumfänglich dem Stadion gutgeschrieben wird.

Im Gegenzug beteiligt sich der Investor bzw. Generalunternehmer im Umfang von 60 Prozent an der Stadion Eigentums-AG, deren Aktienkapital 5 Mio. Franken beträgt. Sie trägt also mit einer Aktienmehrheit die Verantwortung für den Unterhalt der Anlage. Ferner beteiligt sich der Investor zusammen mit dem FCL zu je 45 Prozent an der Stadion Betriebs-AG mit 3 Mio. Franken Aktienkapital. Der FCL ist also nicht selber und alleine für den Betrieb im Stadion verantwortlich, was einer positiv wirkenden Gewaltenteilung entspricht. Mit diesem Modell ist sichergestellt, dass die Eigentums-AG zunächst ihre Unterhaltungspflichten erfüllt, die Betriebs-AG für den Eingang der Mieten sorgt und der FCL – wie andere Nutzer der Anlage auch – einen marktüblichen, dem Wert der Anlage angemessenen Mietzins leistet. Die weiteren Teilnehmenden in diesen beiden Aktiengesellschaften sind noch in Verhandlung.

Dieses Trägerschafts- und Betriebsmodell bedeutet, dass die Stadt Luzern während der Dauer des Baurechts lediglich das Risiko eines vorzeitigen Heimfalls trägt, jedoch vom direkten Eigentümer- oder vom indirekten Betreiberrisiko entlastet ist. Sie ist auch nicht indirekt am für den Betreiber relevanten Risiko beteiligt, dass der FCL bei sportlichen Misserfolgen in finanzielle Engpässe geraten könnte. Sie trägt somit keine Unterhaltskosten, keinen laufenden Aufwand für Rasen- und Raumpflege und tritt gegenüber dem FCL nicht als Vermieterin auf. Dies wird im Stadionbereich zu Entlastungen im Vergleich mit heute führen, die den Netto-Mehraufwendungen im Service-public-Teil gegenüberzustellen sind. Die langfristigen Vorteile des vorgeschlagenen Investorenmodells wiegen nach Ansicht des Stadtrates in positivem Sinne schwer – sie sind ebenso herauszustreichen wie der einmalige Finanzierungsbeitrag, den das Investorenmodell mit Wohn-Zusatznutzung dem Stadion bringt.

9.3.2 Erwerb von Eigentum an Service-public-Teil

Die anderen Gebäudeteile des Service public, deren Anlagekosten wie ausgeführt derzeit auf dem Verhandlungsweg noch optimiert und plausibilisiert werden, baut und finanziert der Investor. Hier platziert er sein Kapital, von dem er Rendite erwartet. Er vermietet diese Anlagen der Stadt bzw. den anderen Nutzern zu marktüblichen Konditionen. Würde die Stadt selber investieren, müssten – um eine vergleichbare Rechnung aufzustellen – für die Kapital-

beschaffung und den Kapitaldienst ebenfalls Marktkonditionen angenommen werden. Ferner wären verschiedene Opportunitätskosten (wie Know-how, Risikotragung in der Projektierung usw.) mitzuberechnen.

Die städtische Delegation hat die Frage, ob es allenfalls denkbar wäre, die Service-public-Teile zu Eigentum zu erwerben anstatt zu mieten, in die Verhandlungen eingebracht. Diese Variante wurde klar abgelehnt: Ein Investor sucht Investitionsmöglichkeiten und will Kapital anlegen. Ist dies nicht in gewünschter Masse möglich, ist für ihn ein Objekt nicht mehr interessant. Aus Sicht der Stadt Luzern wäre ein Wechsel zu einem Eigentumsmodell aber auch unter rechtlichen Aspekten problematisch: Weil der Wettbewerb als Investorenwettbewerb durchgeführt wurde, wäre es wohl nicht richtig, das Modell nachträglich auf dem Verhandlungsweg zu ändern. In diesem Fall stellten sich ferner vermutlich submissionsrechtliche Fragen.

9.3.3 Entgeltlichkeit des städtischen Baurechts

In den teilweise kontrovers geführten Diskussionen rund um die Sportarena Allmend und den städtischen Investorenwettbewerb wird auch die Position vertreten, die Stadt solle das Baurecht am Grundstück nicht unentgeltlich abgeben, sondern vom kommerziellen Nutzer einen fairen Zins verlangen. Das Baurecht erhält seinen Wert durch die Nutzung gemäss Investorenwettbewerb. Der Wert entspricht im Ergebnis dem Betrag, den der Investor kapitalisiert für das Baurecht erbringt. Gemäss dem heutigen Stand des Investitionsmodells sind dies die bereits erwähnten 31,689 Mio. Franken. Über die Baurechtserteilung entscheidet das Stimmvolk nicht im Februar 2008, sondern vor dem Hintergrund der Realisierungsvorlage, die für den Herbst 2008 geplant ist. Die entsprechenden Beschlüsse und die Abstimmungsfrage werden so formuliert sein, dass über die Erteilung eines (entgeltlichen) Baurechts mit einem Wert von 31,689 Mio. Franken befunden wird.

9.3.4 Parzellenabtausch für kommerzielle Nutzung

Denkbar wäre es gewesen, das nun vorgeschlagene Investorenmodell analog anzuwenden, aber anstelle der Allmend-Parzelle für die Zusatznutzung ein anderes Grundstück im Eigentum der Stadt, beispielsweise beim heutigen Hallenbad, einzusetzen. Dies ergäbe zwei Projekte an verschiedenen Orten, mit entsprechendem Aufwand für Planung und Realisation sowie den dazugehörenden Unwägbarkeiten. Ein so aufgebauter Wettbewerb wäre nicht ganz einfach zu jurieren gewesen. Ferner müsste dafür insgesamt wohl mehr Land eingesetzt werden als bei der nun vorgeschlagenen Allmend-Lösung. Mit der Verdichtung auf der Allmend steht beispielsweise das Grundstück an der Bireggstrasse der Stadt nach wie vor zur Verfügung.

9.3.5 Zusätzliche Mittel der öffentlichen Hand oder Privater

Gemeinden

Im Nachgang zur Diskussion rund um die erwähnten Postulate 286 und 287 hat der Stadtrat eine Reihe von Gemeinden in der Agglomeration angeschrieben und ihre Bereitschaft für eine Mitfinanzierung der Sportarena erfragt. Sämtliche Gemeinden haben dies – zumeist unter Hinweis auf ihre Finanzlage – schriftlich abgelehnt.

Kanton Luzern

Auch gegenüber dem Kanton Luzern wurde nochmals eine entsprechende Anfrage um einen höheren Finanzierungsbeitrag gestartet. Gespräche und Verhandlungen mit Vertretern des Kantons sind derzeit noch im Gange und verlaufen erfolgversprechend. Es ist nicht auszuschliessen, dass der Kanton für die Finanzierung beider Turnhallen und allenfalls des Talentförderungs zentrums aufkommt. Bisher liegt der Stadt jedoch einzig die bereits öffentlich kommunizierte Zusage des Kantons vor, 7 Mio. Franken à fonds perdu an den Stadionneubau und 3 Mio. Franken für eine Turnhalle zu leisten.

Bund

Finanzierungsbeiträge des Bundes an die sportlichen Infrastrukturen sind nicht möglich. Der Bund organisiert seine diesbezüglichen Aktivitäten im Rahmen von NASAK (Nationales Sportanlagen-Konzept). Entsprechende Förderschwerpunkte sind darin in Luzern das Rudern und Landhockey. Ein Gesuch für einen Beitrag an die neu zu erstellende Landhockey-Anlage auf Utenberg ist eingereicht.

Stadt Luzern

Ein alternatives Finanzierungsmodell besteht darin, dass die Stadt Luzern selber als Investorin für die sportlichen Einrichtungen oder gar für die Zusatznutzungen auftreten würde. Die Kosten, mit denen der Investor rechnet, würden analog bei der Stadt anfallen. Im Rahmen des abgeschlossenen Wettbewerbsverfahrens wäre dies aber kaum möglich – die Stadt müsste in diesem Fall zweifellos ein neues Verfahren mit Architekturwettbewerb unter veränderten Voraussetzungen starten. KOI könnte somit kaum verwirklicht werden, auch nicht ohne Wohntürme.

Private

In die Diskussion eingebracht werden ferner Finanzierungsvorschläge unter Einbezug Privater. Solchen Lösungen hat sich die Stadt nicht verschlossen; sie tut es auch heute noch nicht. Konkrete Gespräche mit einer in Gründung befindlichen Stiftung, die sich der Sportförderung widmen will, haben leider nicht zu einem erhofften Ergebnis geführt. Es ist anzunehmen, dass Private, die sich für Spitzensport oder Sportevents bzw. für den Fussball als Gönner engagieren möchten, dies – wie bisher – lieber in den vorhandenen Gefässen (Club 200 usw.) oder als Sponsor mit Gegenleistung tun werden. Dies dürfte ein Grund dafür sein, dass es nicht einfach ist, in diesem Bereich private Mittel zu beschaffen.

FCL

Die Fans des FCL und all diejenigen, die sich an den Spielen ihres Clubs erfreuen, leisten mit ihrer teilweise jahrelangen Treue zum Club einen nicht zu unterschätzenden Beitrag. Viele von ihnen kaufen Jahreskarten, begleiten den Club zu Auswärtsspielen und engagieren sich im Breitensport. Das soll weiter so sein. Auf diese Weise tragen die Fans auch künftig dazu bei, dass der FCL seinen finanziellen Verpflichtungen innerhalb des Stadionbetriebs und für den eigentlichen Spielbetrieb nachkommen kann. Wenn sie dies überdies als friedliche Fans tun und Luzern zu einem Ort machen, wo Hooligans keine Chance haben, ist dies ein Beitrag der Fans von grossem Wert.

Das nun ausgehandelte Investorenmodell zeigt auf, dass der FCL bzw. FCL-nahe Kreise erhebliche Mittel einzubringen haben:

- den erwähnten Beitrag von 9,8 Mio. Franken für den A+-Ausbau,
- ferner einen Beitrag an das Kapital der Betriebs-AG und
- schliesslich erheblich mehr Netto-Mietaufwand für den Spielbetrieb, da die Stadt als Stadioneigentümerin und -betreiberin künftig wegfallen wird.

Der Stadtrat erachtet diesen Beitrag des FCL und seiner Kreise als erheblich. Die Tatsache, dass die Verantwortlichen des FCL sich dazu verpflichten wollen und das Modell mittragen, wertet er als gutes Zeichen der Kooperationsbereitschaft und der Anerkennung der grossen Leistung der öffentlichen Hand im Zusammenhang mit dem Stadion. Auf diesem Boden wird hoffentlich die gute Partnerschaft zwischen der Stadt und dem FCL bzw. seinen Anhängern weiterwachsen.

9.4 Hauptalternative: Zurück zum Start

Es bleibt die Hauptalternative, die dann zu beschreiten ist, wenn der Investorenweg nicht mehrheitsfähig ist. Sie bedeutet eine Bewegung zurück zum Start, nämlich:

- neue Konzeptstudien zu Umbau und Sanierung der bestehenden Fussball-Anlagen auf der Allmend und entsprechenden Aufwand;
- neuerliche Diskussion der Hallenbadfrage;
- mit den entsprechenden finanziellen Konsequenzen:
 - relativ hohe Umbau- und Sanierungskosten für veraltete und beengte Anlagen auf der Allmend und an der Bireggstrasse,
 - evtl. Kosten für Hallenbad-Neubau,
 - wirtschaftliche Verantwortung für Profifussball-Anlage weiterhin bei Stadt Luzern;
- und den entsprechenden betrieblich-kommerziellen Folgen:
 - kein sportlicher Erneuerungsschub auf der Allmend,
 - Gefährdung der Super-League-Lizenz für den FCL,
 - weiterhin kaum Möglichkeit für den FCL, das kommerzielle Potenzial des Fussballbetriebs nutzbar zu machen.

Mit seinem Entstehen für das nun vorgeschlagene Investorenmodell und das Projekt KOI will der Stadtrat einen anderen Weg beschreiten; er ist der Ansicht, dass ein anderes Vorgehen von der Bevölkerung kaum verstanden würde.

10 Erwägungen

10.1 Engagement für Sport und Freizeit

Mit der Realisierung des Projekts KOI und der weiteren Projekte entsteht auf der Luzerner Allmend ein regionaler Sport-, Wirtschafts- und Freizeitpark, dessen Bedeutung und Einzugsgebiet weit über die Stadt Luzern hinausreicht. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass der Zeitpunkt für diese Grossinvestition der Stadt Luzern richtig ist. In Partnerschaft mit dem Kanton wird die Allmend auf der Basis ihrer bisherigen Entwicklung ausgebaut und attraktiviert; dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Zentralbahn-Projekts, das auf der verkehrspolitischen Linie der Stadt Luzern liegt: Künftig wird die Allmend optimal ans S-Bahn-Netz der Zentralschweiz angeschlossen sein – eine ideale Voraussetzung für einen attraktiven Sport- und Freizeitpark.

Sport und Allmend gehören in Luzern seit Jahrzehnten zusammen. Diese Partnerschaft soll nun gestärkt und akzentuiert werden. Die bisherigen vielfältigen Sportangebote, die auf der Luzerner Allmend Platz finden, werden ergänzt durch Hallenbad und privates Fitnessangebot. Die Breitensportangebote werden verbessert – ihre Bedeutung für Luzern und die Zentralschweiz wird damit klar hervorgestrichen. Diese optimierten Angebote haben für den Stadtrat zentrale Bedeutung.

Das Szenario „Optimierung im Bestand“, das Stadtrat und Parlament der Allmend-Planung im Jahre 2006 nach einem langwierigen Prozess der Evaluation verschiedenster Handlungsoptionen zugrunde legten, führt damit zu einer schwerpunktmässigen, gezielten Verdichtung, die einen eigentlichen Entwicklungsschub sowie eine qualitative Verbesserung für die Messe, den Spitzensport und den Breitensport beinhaltet. Die aus den dargestellten Gründen praktisch gleichzeitig umzusetzenden drei Projekte, über die die Bevölkerung im Februar 2008 abstimmen wird, sind in ihrer Wirkung gemeinsam stärker als jedes für sich alleine. Sie werden ideal ergänzt durch das Konzept für den Natur- und Erholungsraum Allmend, das anschliessend umgesetzt wird.

Das Engagement, das die Stadt auf der Allmend eingeht, ist beträchtlich. Wenn sich die Stadt Luzern in diesem Masse engagiert, so auch deshalb, um die Bedeutung, die der FCL für die Identifikation der Bevölkerung hat, zu unterstreichen. Dieses Engagement der Stadt bedeutet aber auch eine Verpflichtung der Verantwortlichen des FCL: Es gilt, das in sie gelegte Vertrauen mit seriöser Arbeit zu quittieren. Vergleichbar ist das Engagement der Stadt mit demjenigen der über ein rund 10-mal grösseres Budget verfügenden Stadt Zürich für das

Letzigrund-Stadion. Dieses steht im Eigentum der Stadt und kostete rund 120 Mio. Franken – den wertvollen Baugrund in der Stadt Zürich nicht mitgerechnet.

10.2 Eine Allmend für alle

Mit der Realisation des Projekts KOI wird der Allmendgedanke gestärkt: Die offene Gestaltung des Areals und die Anordnung von verschiedenen Baukörpern für Stadion, Breitensportnutzungen und Wohnen führt dazu, dass das entsprechende Areal trotz intensiver Nutzung öffentlicher wird als bisher. Heute ist das Gebiet im Planungsperimeter für das Stadion für die Öffentlichkeit kaum zugänglich und weitgehend eingezäunt. Künftig wird hier Zirkulations- und Erschliessungsfläche entstehen. Die Kombination verschiedener Nutzungen für Sport, Freizeit, Wohnen und Arbeit führt auch zu einer Mobilitätsbegrenzung: Auf der Allmend lässt sich vieles zugleich erleben und erledigen!

Die vorgeschlagenen Investitionsvorhaben auf der Allmend – für die Sportarena alleine beträgt das finanzielle Volumen mehr als 250 Mio. Franken – sind auch volkswirtschaftlich von Bedeutung. Der Stadtrat ist überzeugt, dass die damit verbundenen ökonomischen Effekte nicht nur kurz-, sondern vor allem auch langfristig wirken: Eine attraktive Sportarena Allmend trägt zur Ausstrahlung Luzerns bei, schafft Nachfrage und Umsatz in vielen Branchen – weit über die eigentliche Investition und den Sport hinaus.

Mit den markanten Hochhäusern erhält das Gebiet Luzern-Süd, der Schnittpunkt der Gemeinden Luzern, Horw und Kriens, einen deutlichen städtebaulichen Akzent. Hochhäuser und Sportnutzung werden kombiniert – eine architektonisch herausragende Gestaltung sorgt dafür, dass beide sich optimal ergänzen.

10.3 Beispielhaftes Investorenmodell

Im Rahmen der Medienberichterstattung Ende September / Anfang Oktober 2007 äusserte sich der Verantwortliche der Credit Suisse, Markus Graf, Head Real Estate Asset Management Switzerland, mehrfach äusserst positiv über das von der Stadt Luzern gewählte Investorenmodell: Das Modell ist nach Einschätzung der Credit Suisse richtungsweisend für die künftige Finanzierung von Sportanlagen. Diese Aussagen bringen auf den Punkt, was auch den Stadtrat überzeugt: Realisation und Betrieb von Sportanlagen müssen vermehrt in Kombination mit anderen Nutzungen und in Zusammenarbeit mit privatwirtschaftlichen Partnern umgesetzt werden. Mit dem Projekt KOI und dem Investorenteam rund um Credit Suisse, Halter AG und Eberli und Partner erhält die Stadt Luzern gute Voraussetzungen für eine fruchtbare Partnerschaft.

Besonders hervorstreichen ist aus Sicht des Stadtrates neben dem privatwirtschaftlichen Finanzierungsbeitrag an die Investition als solche die Tatsache, dass das Modell auch den Betrieb des Fussballstadions vollständig privatisiert. Damit ist die Stadt Luzern über viele Jahre hinweg entbunden von der direkten Verantwortung und den damit verbundenen Unterhalts- und Betriebsaufwendungen für diese Spitzensportanlage. Auch bei den breitensportlichen Nutzungen wird ein gemischtwirtschaftliches Modell gewählt: Sie werden nicht im Eigentum der öffentlichen Hand stehen, sondern sollen im Rahmen eines massgeschneiderten Mietmodells denjenigen zur Verfügung stehen, die betreiben bzw. nutzen: dem Kanton Luzern, der Hallenbad AG bzw. der Stadt zugunsten der Vereine, die breitensportlich ausgerichtet sind.

10.4 Hopp Lozärn!

Der Stadtrat ist überzeugt: Das Projekt KOI markiert Aufbruchstimmung und signalisiert: Luzern entwickelt sich, Luzern setzt Zeichen, Hopp Lozärn!

Wenn auch noch nicht alle Fragen im Detail geklärt sind: Der Stadtrat will diesen Weg gehen und nach dem KKL Luzern ein weiteres richtungsweisendes PPP für die Zentralschweiz realisieren.

11 Weiteres Vorgehen und Kreditbedarf

11.1 Verhandlungen mit dem Investorenteam bis Februar 2008

Stadt und Investorenteam haben sich auf den folgenden Plan für das weitere Vorgehen geeinigt:

Kickoff-Meeting und Besprechung der Projektorganisation	bis 1. Oktober 2007
Info-Veranstaltung Grosser Stadtrat	10. November 2007
Zustimmung Schützengesellschaft betr. Lärmsanierung	bis 15. November 2007
Finanzielle und kostenmässige Optimierung des Service-public-Teils	bis 30. November 2007
Ausarbeitung der Verträge	bis 31. Januar 2008
Volksabstimmung Umzonung/Grundsatzentscheid	24. Februar 2008
Ausarbeitung Gestaltungsplan	bis 25. Februar 2008

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren soll nach der Volksabstimmung vom Februar 2008 unverzüglich die Detailplanung und eigentliche Projektierung angegangen werden. Vorgesehen ist, die notwendige zweite Vorlage mit den Kreditanträgen und den abzuschliessenden Baurechtsverträgen im Herbst 2008 zur Abstimmung zu bringen. Siehe dazu auch Kapitel 11.3.

11.2 Projektierungskosten

Hinsichtlich der Kosten wurde vereinbart, dass das Investorenteam seine eigenen bisher entstandenen Kosten trägt. Vorbehalten bleiben die zugesicherten Entschädigungen der Stadt (Investorenwettbewerb und Nachbearbeitung).

Die von ihm ausgelösten Kosten für den Gestaltungsplan trägt der Realisator (Halter AG Zürich/Eberli Partner Generalunternehmung AG) voll. Das bedeutet, dass das Investorenteam hinsichtlich der Weiterbearbeitung bis Februar 2008 und einem allfällig negativen Volksentscheid im Februar 2008 das volle Kostenrisiko übernimmt.

Die danach anfallenden Kosten für Entwicklung des Projekts bis zur Baueingabe belaufen sich gemäss Schätzungen und dem heutigem Stand der Erkenntnis auf rund 10,6 Mio. Franken (inkl. Kosten für Gestaltungsplan). Diese recht hoch anmutenden Kosten sind darauf zurückzuführen, dass es sich um eine umfassende Projektentwicklung handelt, die unter grossem Zeitdruck erfolgen muss. Es werden alle Projektelemente gleichermassen entwickelt, inklusive der Wohntürme. Dies ist notwendig, wenn die Bevölkerung im Herbst 2008 ihren Entscheid vor dem Hintergrund einer transparenten und umfassenden Information über das Projekt fällen können soll.

Von diesen Projektierungskosten von 10,6 Mio. Franken will bei negativem Ausgang der zweiten Volksabstimmung im Herbst 2008 der Realisator rund einen Drittel tragen. Den nicht durch die Risikobeteiligung des Investors abgedeckten Rest hat die Stadt Luzern zu finanzieren. Die Offerten für diese Kosten werden noch überprüft bzw. plausibilisiert. Da es sich um eine Eventualverpflichtung der Stadt handelt, muss dieser Kredit eingeholt werden. Es handelt sich um eine bedingte Ausgabe. Zur Finanzierung der so ausgewiesenen Kosten ist ein Projektierungskredit (Art. 69 GO) in der Höhe von 7,1 Mio. Franken notwendig.

Ferner sind seitens der Stadt weitere Aufwendungen und Ressourcen abzudecken. Es handelt sich um

▪ Projektierungskosten Vorzone, Turnerhaus, Stand B, Spielfelder usw.	Fr. 995'000.–
▪ Koordination mit anderen Allmend-Projekten (Anteil Stadt)	Fr. 220'000.–
▪ Interner (evtl. externer) Projektleitungsaufwand	Fr. 305'000.–
▪ Honorare für Vertrags- und andere Verhandlungen	Fr. 700'000.–
▪ Honorare für Beratungen	Fr. 120'000.–
▪ Kommunikation	Fr. 165'000.–
▪ Grundlagen/Bewilligungen/Gebühren	Fr. 60'000.–
▪ Diverses und allg. Reserve	Fr. 285'000.–
Total Kreditrahmen ohne Risikofinanzierung	Fr. 2'850'000.–

Der hierfür beantragte Kreditrahmen ist dem Projektumfang und dem Investitionsvolumen angemessen. Die Mittel, die bisher zur Verfügung standen, waren in diesem Lichte eher knapp bemessen. In diesen Kosten eingeschlossen ist auch ein vom FCL geleisteter Beitrag in der Höhe von Fr. 250'000.– an im Herbst 2007 notwendige Abklärungen und Verhandlungen, der im Falle des positiven Ausgangs der Volksabstimmung im Februar 2008 rückzahlbar ist, anderenfalls aber vom FCL getragen wird.

Zusammenstellung weiterer Kreditbedarf

▪ Kosten für Weiterbearbeitung bis zur Baubewilligung (Risiko Stadt, volle Kostentragung Investor bei positivem Ausgang der Volksabstimmung) bedingter Kredit / Eventualverpflichtung Stadt	Fr. 7'100'000.–
▪ Projektkosten Stadt Kreditrahmen	Fr. 2'850'000.–
Total Kreditbedarf (Projektierungskredit, Art. 69 GO)	Fr. 9'950'000.–

11.3 Ausblick und Zeitplan

Damit ergibt sich der folgende Zeitplan:

Zeitpunkt	Arbeitsschritt	Bemerkung
November 2007	Kommissionsarbeit B+A Sportarena: Zwischenbericht und andere Allmend-Vorlagen	
Dezember 2007	B+A Zwischenbericht und andere Allmend-Vorlagen im Grossen Stadtrat	Strategische Weichenstellung Sportarena/Allmend
Bis Januar/Februar 2008	Bauprojekt weiterbearbeiten	Gestaltungsplanreife; Risiko Investor
Februar 2008	Volksabstimmung über Umzonung	Freiwillige Unterstellung unter obligatorisches Referendum Strategische Weichenstellung betr. Nutzungsart und Projekt-idee Sportarena/KOI
Frühling 2008	Lizenzverfahren 2008/2009	Projektweiterbearbeitung – Baubewilligungsreife bis Herbst 2008
Sommer 2008	B+A Ausführung Sportarena (städtischer Beitrag, Baurechte, Verträge usw.)	Ja oder Nein zu Sportarena, zuhanden Stimmberechtigte
Herbst (November) 2008	Volksabstimmung	
Anfang 2009	Baubeginn	
Sommer (August) 2011	Eröffnung	Etappierte Bauzeit 2 ½ Jahre

12 Postulate 286 und 287 2004/2008

Am 27. Juni 2007 überwies der Grosse Stadtrat die Dringlichen Postulate 286, Patricia Infanger, Gaby Schmidt, Dominik Durrer und Markus T. Schmid namens der SP-Fraktion sowie Hans Stutz und Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion, vom 18. Juni 2007: „Zwischenbericht Allmend“, und 287, Patricia Infanger, Gaby Schmidt, Dominik Durrer und Markus T. Schmid namens der SP-Fraktion sowie Hans Stutz und Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion, vom 18. Juni 2007: „Die Sportnutzung auf der Allmend hat Priorität“. Während Postulat 286 im Sinne eines Vorgehensvorschlags einen Zwischenbericht verlangt, fordert Postulat 287 die Behandlung konkreter Themen in diesem Bericht. Der Stadtrat erfüllt mit diesem Zwischenbericht die beiden Postulate: Er legt einen Zwischenbericht vor, der die aus Sicht des Parlaments zu klärenden Fragen beleuchtet und zur Diskussion stellt. Der vorliegende Zwischenbericht nimmt dazu Stellung, insbesondere auch in Kapitel 7. Deshalb wird die Abschreibung der beiden Postulate beantragt.

13 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- die Einsprachen im Sinne der Erwägungen zu behandeln und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projekts KOI zu schaffen und demzufolge die Änderung des Zonenplans und den neuen Artikel 19a des Bau- und Zonenreglements (Sonderbauzone SO 5) zu beschliessen;
- diesen planungsrechtlichen Beschluss der obligatorischen Volksabstimmung zu unterstellen;
- die notwendigen Kreditmittel für die weitere Projektierung zu bewilligen, darunter 7,1 Mio. Franken zur Deckung der erwähnten Eventualverpflichtung für den Fall, dass die Realisierung des Projekts KOI bei der zweiten geplanten Volksabstimmung von den Stimmberechtigten nicht bewilligt wird;
- das Dringliche Postulat 286, Patricia Infanger, Gaby Schmidt, Dominik Durrer und Markus T. Schmid namens der SP-Fraktion sowie Hans Stutz und Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion, vom 18. Juni 2007: „Zwischenbericht Allmend“, sowie das Dringliche Postulat 287, Patricia Infanger, Gaby Schmidt, Dominik Durrer und Markus T. Schmid namens der SP-Fraktion sowie Hans Stutz und Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion, vom 18. Juni 2007: „Die Sportnutzung auf der Allmend hat Priorität“, als erledigt abzuschreiben.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 17. Oktober 2007

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 51 vom 17. Oktober 2007 betreffend

Sportarena Allmend: Zwischenbericht,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 2 und § 63 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989, Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4 und Abs. 2, Art. 28 Abs. 1, Art. 29 Abs. 1 lit. c, Art. 61 Abs. 1, Art. 67 Ziff. 1 lit. a und Art. 69 lit. a Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 86 Abs. 3 und Art. 87 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

I. Zuhanden der Stimmberechtigten:

1.
 - 1.1 Die Einsprache 1 wird infolge Rückzugs als erledigt erklärt.
 - 1.2 Die Einsprache 2 wird abgewiesen. Mit den privatrechtlichen Vorbringen wird die Einsprecherin an den Zivilrichter verwiesen.
 - 1.3 Auf die Einsprache 3 wird infolge Nichtlegitimation des Einsprechers nicht eingetreten.
 - 1.4 Die Änderung Z 28 im Zonenplan wird beschlossen.
 - 1.5 Das Bau- und Zonenreglement vom 5. Mai 1994 wird wie folgt geändert:
Art. 19a Sonderbauzone SO 5

¹ Die Sonderbauzone SO 5 wird in die Teilbereiche 5/1 und 5/2 aufgeteilt.

Der Teilbereich 5/1 dient der Erstellung einer öffentlichen Vorzone, einer Sportarena, eines Breitensportgebäudes und von zwei Hochhäusern.

In der Sportarena und im Breitensportgebäude sind Nutzungen für Sport, Freizeit, Ausstellungen, Kultur und Dienstleistungen zulässig, in untergeordnetem Ausmass auch für Wohnen und Messen.

In den beiden Hochhäusern sind Wohnen und Dienstleistungen zulässig.

Im Teilbereich 5/2 sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Ausstellungen, Kultur und Messen sowie für Wohnen und Dienstleistungen (insbesondere Büros, Verkaufsflächen, Restaurants, Hotels) zulässig.

² Durch neue Nutzungen dürfen maximal 2'500 zusätzliche Fahrten pro Tag erzeugt werden. Fahrten durch bestehende Nutzungen sowie Fahrten durch Anlässe (insbesondere Fachmessen sowie Sport- und Festveranstaltungen) werden nicht angerechnet. Fahrten von Ersatznutzungen werden angerechnet, sofern die Anzahl Fahrten der bestehenden Nutzung überschritten wird. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

³ Der Stadtrat bestimmt den Fahrtenschlüssel für die einzelnen Nutzungen.

⁴ Neubauten dürfen im Teilbereich 5/1 nur gestützt auf einen Gestaltungsplan, der auf Basis eines Wettbewerbsergebnisses erstellt wird, bewilligt werden. Im Teilbereich 5/2 ist ein Gestaltungsplanverfahren durchzuführen. In den Gestaltungsplänen wird das bauliche Mass der Nutzung weiter definiert. Untergeordnete Um- und Neubauten sind von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

⁵ Überschreitungen der gemäss Art. 36 BZR maximalen Fassaden- und Firsthöhe sind zulässig. Im Teilbereich 5/1 gilt für die neue Sportarena eine Fassadenhöhe von maximal 20 m (exklusive technischer Aufbauten und Spielfeldbeleuchtung), für das neue Breitensportgebäude eine Fassadenhöhe von maximal 24 m (exklusiver technischer Aufbauten) und für die Hochhäuser eine Fassadenhöhe von maximal 88 m (exklusive technischer Aufbauten). Die detaillierten Höhen werden mit dem Gestaltungsplan festgelegt.

- 1.6 Der Beschluss gemäss Ziffer I 1.4 und 1.5 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
2. Für die weitere Projektierung im Zusammenhang mit der Realisierung der Sportarena Allmend wird ein Kredit von 9,95 Mio. Franken bewilligt, davon 7,1 Mio. Franken zur Deckung einer Eventualverpflichtung für den Fall, dass die Realisierung des Projekts KOI bei der zweiten geplanten Volksabstimmung von den Stimmberechtigten nicht bewilligt wird.

II. Folgende Postulate werden als erledigt abgeschrieben:

- Dringliches Postulat 286, Patricia Infanger, Gaby Schmidt, Dominik Durrer und Markus T. Schmid namens der SP-Fraktion sowie Hans Stutz und Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion, vom 18. Juni 2007: „Zwischenbericht Allmend“;

- Dringliches Postulat 287, Patricia Infanger, Gaby Schmidt, Dominik Durrer und Markus T. Schmid namens der SP-Fraktion sowie Hans Stutz und Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion, vom 18. Juni 2007: „Die Sportnutzung auf der Allmend hat Priorität“.

III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum bzw. wird dem obligatorischen Referendum unterstellt.

Luzern, 20. Dezember 2007

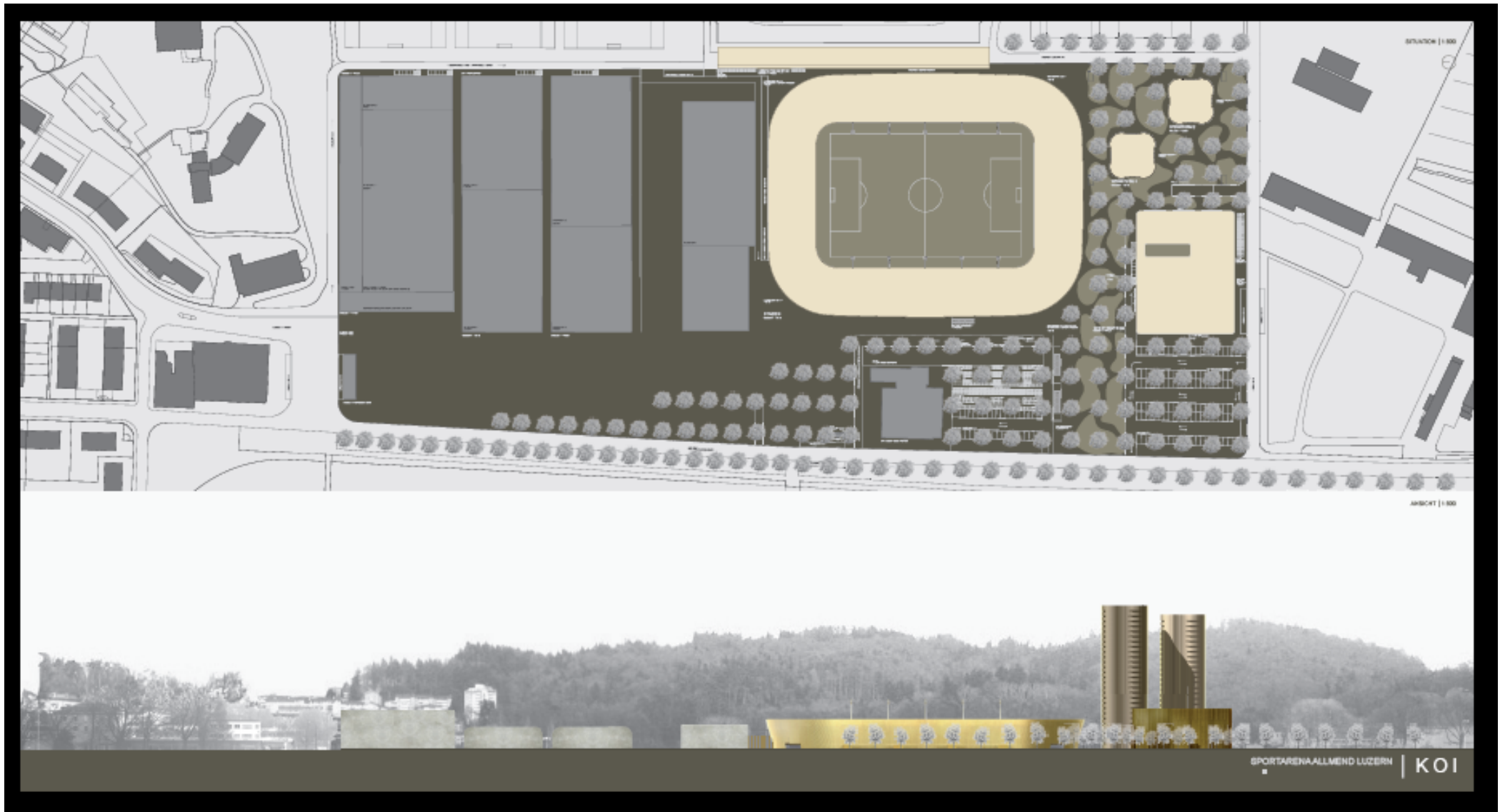
Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Beat Züsli
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Anhang 1: KOI, Projektstand Ende August 2007



Anhang 2: Liste der Rasenplätze

Liste der Rasenplätze							Transformation Definitive Variante							Stand Bearbeitung: 11.10.2007 heb					
Nr.	Bestehende Anlage NR = Naturrasen KR = Kunstrasen	bestehende Lektionen-Kapazität im Spiel- und Trainingsbetrieb (13 Lekt/W x 35 W)	Ausfall ab	Nutzung ab	Verursacher	Veränderungen Trainingseinh.	Bemerkungen	Febr 08 - Nov 08 Vorphase Messehalle	Nov 08 - März 09 Neue Messehalle	März 09 - Sept 09 Neue Messehalle + Sportarena	Sept 09 - Febr 11 Sportarena + Zentralbahn	Febr 11 - Dez 13 Zentralbahn	Nachphase	Endzustand	Umbau zu Kunstrasenfeld	approx. KOSTEN	Kostenzuteilung zu Projekt		
1	NR FCL Hauptplatz		-	-			nicht zu beurteilen												
2	NR Zihlmatt 1.Liga	455	Feb 09		Sportarena	-455	Verlust	455	455	-	-	-		Verlust					
3	NR Zihlmatt 1.Liga	455	Feb 09		Sportarena	-455	Verlust	455	455	-	-	-		Verlust					
5	NR in LA-Anlage	220	-	-		0	Mitbenutzung LA	220	220	220	220	220	220	220					
6	NR Zihlmattbogen	220	-	-		0	Mitbenutzung LA	220	220	220	220	220	220	220					
11	NR LSC	455	Nov 08		Areal Messe	-455	Verlust	455	-	-	-	-	-	Verlust					
15	KR LSC Hockeyfeld	700	Nov 08		Areal Messe	-700	Verlust	700	-	-	-	-	-	Verlust					
12	Sandplatz Hubelmatt	700	-	-		0		700	700	700	700	700	700	700		}			
13	NR Hubelmatt	455	-	-		0		455	455	455	455	455	455	455			best. Plätze		
14	NR Hubelmatt klein	455	-	-		0		455	455	455	455	455	455	455					
21	NR b Knieplatz (1.Liga)	455	-	-		0	ohne Beleuchtung	455	455	455	455	455	455	455					
22	NR b Knieplatz	455	-	-		0		455	455	455	455	455	455	455					
23	NR b Knieplatz	455	-	-		0		455	455	455	455	455	455	455					
31	NR Allmend Süd	455	-	-		0	neu '04	455	455	455	455	455	455	455					
32	NR Allmend Süd	455	-	-		0	neu '04	455	455	455	455	455	455	455					
33	NR Allmend Süd 1.Liga	455	Mrz 09	Sep 09		245	neu '03; Querfeld 1-L.	455	455	Umbau	700	700	700	700	KR	}	5'200'000 Arena		
34	NR Allmend Süd	455	Mrz 09	Sep 09		245	neu '03;	455	455	Umbau	700	700	700	700	KR		inkl. Querfeld Arena		
35	GRUS-Platz 1.Liga	700	Nov 08	Mrz 09		0	} Neue Disposition mit optimierter Gesamtnutzung	700	Umbau	700	700	700	700	700	KR	}	Messe		
36	NR E-Feld	455	Nov 08	Mrz 09		245		455	Umbau	700	700	700	700	700	700		KR	5'750'000 Messe	
37	NR kleines Eckfeld	455	Nov 08	Mrz 09		245		455	Umbau	700	700	700	700	700	700		KR	Messe	
43	NR Schäferweg (1.Liga)	455	-	-			ohne Beleuchtung	455	455	455	455	455	455	455					
44	NR Schäferweg kurz	455	Sep 08	Jun 14	Zentralbahn	(-455)	Teilverlust	455	455	455	Bauinst	Bauinst	Umbau	455		Wiederherstellung	Zentralbahn		
			-	-															
	Summen	9'820				-1085		9'820	7'055	7'335	8'280	8'280	8'280	8'735		10'950'000			
			-	-															
	Wartegg 1. Liga	455	Jan 08	Jun 08		245		Umbau	700	700	700	700	700	700	KR	1'700'000	keine (Messe)		
	Utenberg	455	Nov 07	Jun 08		245	neu: LSC-Hockeyplatz	Umbau	700	700	700	700	700	700	KR	2'200'000	keine (Messe)		
	Gesamttotal	10'730				-595		9'820	8'455	8'735	9'680	9'680	9'680	10'135		14'850'000			
	Allwetterplatz mit Beleuchtung:	XXX			Kontrolle Ende	10'135													



**Stadt
Luzern**

Übersichtsplan Luzerner Allmend

Beilage zu

**B+A 51 vom 17. Oktober 2007
„Sportarena Allmend: Zwischenbericht“**

**B+A 52 vom 17. Oktober 2007
„Messeplatz Luzern“**

**B+A 53 vom 17. Oktober 2007
„Ausbau der Zentralbahn in Luzern,
Nidwalden und Obwalden. Investitions-
beitrag sowie Landabtretungs- und
Baurechtsvertrag“**

**B 54 vom 17. Oktober 2007
„Natur- und Erholungsraum Allmend“**

ÜBERSICHTSPLAN LUZERNER ALLMEND

-  1: Projekt Messeentwicklung
-  2: Projekt Sportarena
-  3: Projekt Zentralbahn
-  4: Freiraumprojekt Allmend
-  5: Langsamverkehrachse Allmend
-  6: Ersatz Spielfelder Allmend

