



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 29. August 2012 (StB 806)

B+A 32/2012

## **Städtische Familiengarten- strategie**

- Familiengartenleitbild
- Arealentwicklungsplanung  
für Familiengärten
- Freiraum- und Gestaltungskonzept  
Friedental (Landschaftspark)

**Vom Grossen Stadtrat mit einer  
Protokollbemerkung und mit  
Änderungen beschlossen  
am 28. Februar 2013  
(Protokollbemerkung und definitiver  
Beschluss des Grossen Stadtrates am  
Schluss dieses Dokuments)**

## **Bezug zur Gesamtplanung 2012–2016**

### **Leitsatz Gesellschaft**

Luzern macht sich für eine lebendige Stadtregion in Freiheit und Sicherheit stark.

#### **Stossrichtungen**

- Lebendige Quartiere, Lebensqualität und Sicherheit erhalten und fördern
- Zeitgemässes Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebot sicherstellen
- Integration aller Bevölkerungsgruppen fördern

### **Leitsatz Wirtschaft**

Luzern entwickelt seinen Wirtschaftsraum zum Nutzen der ganzen Zentralschweiz.

#### **Stossrichtungen**

- Durch die Entwicklung von Schlüsselarealen für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungssektor das wirtschaftliche Wachstum stärken
- Attraktiven urbanen Wohnraum fördern

### **Leitsatz Umwelt**

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

#### **Stossrichtungen**

- Emissionen wie Schadstoffe und Lärm reduzieren. Umweltfreundliche Mobilitätsformen bevorzugen
- „Stadt der kurzen Wege“ mit einer dichten gemischten Nutzungsstruktur fördern
- Naturnahe Lebensräume sichern, ergänzen und vernetzen

### **Politikbereich Umwelt und Raumordnung**

**Fünffjahresziel 7.1** Die Bedeutung, Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Räume ist mit einem Konzept definiert und liegt dem Parlament vor. Die öffentlichen Räume sollen partizipativ, unter Einbezug und in Kooperation mit der Bevölkerung gestaltet werden. Erste Massnahmen sind umgesetzt.

**Fünffjahresziel 7.3** Die Entwicklungsziele für die Schlüsselareale sind definiert und werden in Teilbereichen umgesetzt.

### **Politikbereich Volkswirtschaft**

**Fünffjahresziel 8.1** Die Stadt schafft die Voraussetzung, dass 1'500 zusätzliche Wohnungen und 30'000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen realisiert werden, ohne neue Einzonungen vorzunehmen. Zonen und Areale für den gemeinnützigen Wohnungsbau sind geprüft.

## Politikbereich Finanzen und Steuern

**Fünfjahresziel 9.1** Spätestens 2015 hat Luzern einen Selbstfinanzierungsgrad von mindestens 100 % erreicht, sodass die Verschuldung ab 2016 wieder abgebaut werden kann.

### Projektplan

I78002 Familiengartenstrategie

## Übersicht

Die von der Stadt Luzern als Familiengärten zur Verfügung gestellten Flächen stehen heute in einem Spannungsfeld von konkurrierenden öffentlichen Interessen. Dem Anliegen, die Gärten als wichtigen Bestandteil des städtischen Freiraumangebots zu erhalten, steht die Forderung nach einer weiteren baulichen Entwicklung des Stadtgebiets durch innere Verdichtung gegenüber. Der Stadtrat hat vor diesem Hintergrund beschlossen, die Familiengärten einer Standortbestimmung zu unterziehen und als Rahmen für ihre zukünftige Entwicklung eine umfassende Familiengartenstrategie zu erarbeiten.

Dabei waren zusätzlich die folgenden Fragestellungen von Bedeutung:

- Wie sollen sich die Familiengärten im Spannungsfeld zwischen Nutz- und Freizeitgärten bzw. Privatgärten und öffentlichen Freiräumen entwickeln?
- Wie sieht die Zukunft der von Schadstoffbelastungen betroffenen Familiengartenareale, insbesondere im Friedental, aus? Dort musste 2009 die Nutzung auf über 100 Parzellen teilweise erheblich eingeschränkt oder verboten werden.
- An welche Zielgruppen richtet sich das zukünftige Angebot vor dem Hintergrund einer insgesamt mehrheitlich stagnierenden Nachfrage, eines hohen Anteils von Familiengärtnerinnen und Familiengärtnern im Pensionsalter und eines bis fast auf einen Drittel angestiegenen Anteils von Gärtnern aus den umliegenden Gemeinden?

Die städtische Familiengartenstrategie stützt sich im Wesentlichen auf

- das Familiengartenleitbild, das die qualitativen Aspekte der zukünftigen Entwicklung der Familiengartenareale definiert, und
- die Arealentwicklungsplanung, welche die Zielvorgaben der laufenden BZO-Revision zu den Entwicklungspotenzialen für bauliche Nutzungen und Verdichtungen wie auch zu den städtischen Freiräumen berücksichtigt.

Ergänzend erfolgt eine Neuordnung des Familiengartenwesens unter rechtlichen und organisatorischen Gesichtspunkten.

Um die notwendigen Handlungsspielräume für die gewünschte bauliche Entwicklung nach innen erzielen zu können, werden zukünftig weniger Areale bzw. Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Das heutige Angebot, das rund 890 Parzellen in 17 Arealen umfasst, soll jedoch höchstens so weit eingeschränkt werden, dass der Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Luzern weiterhin erfüllt werden kann. Heute werden durch diese Zielgruppe rund 600 Gartenparzellen genutzt.

Gemäss dem Familiengartenleitbild sind die Familiengärten grüne Freiräume in der Stadt und werden als solche gestaltet – landschaftsarchitektonisch wie baulich. Das Erscheinungsbild der Areale wird durch ihre Nutzgarten- und Erholungsfunktion geprägt, bauliche Infrastrukturen beschränken sich auf das notwendige Minimum. Die Böden der Familiengärten sind gesund und funktionsfähig. Die Gärten werden umwelt- und naturfreundlich bewirtschaftet. Die Verwaltung der Areale ist zweckmässig und professionell organisiert, und die Aufgabenteilung zwischen Vereinen und Stadt ist klar definiert.

Das Familiengartenangebot ist auf Familien ausgerichtet, soll aber auch weitere gesellschaftliche Gruppierungen ansprechen. Entsprechend werden neben den traditionellen Familiengärten auch alternative Formen (z. B. Gemeinschaftsgärten) gefördert. Für Kinder sind die Gärten wichtige Spiel- und Erlebnisräume in der Natur. Sie sind Begegnungsort verschiedener sozialer Schichten und tragen zur Integration bei.

Die Arealentwicklungsplanung umfasst folgende Schlüsselenscheidungen und -massnahmen:

- Massnahmen zur Nutzung baulicher Entwicklungspotenziale:
  - Das Familiengartenareal Urnerhof soll im Zuge der laufenden BZO-Revision in die Wohn- und Arbeitszone umgezogen und nach Auslaufen der bestehenden Verträge ab 2015 umgenutzt werden. Die gleiche Zielsetzung besteht für das Areal Grabenhof (Kriens), das ab 2021 baulich entwickelt werden soll.
  - Das von Nutzungseinschränkungen betroffene Areal Lido wird insbesondere wegen seines baulichen Entwicklungspotenzials und der im Vergleich zur Arealgrösse unverhältnismässig hohen Sanierungskosten mittelfristig aufgehoben.
- Massnahmen zur Sicherung des städtischen Familiengartenangebots:
  - Die städtischen Familiengartenareale Friedental-Ried, Sedel-Ost, St. Karli, Landschaftsterrasse, Steinhof, Rothenweidli, Ruopigenmoos, Allmend (Luzern/Horw), Schützenmatt (Horw), Oberland (Meggen) und Rütihof (Ebikon) sollen raumplanerisch gesichert und langfristig erhalten werden. Die Laufzeit der neuen Verträge (ab 2015) soll etwa 20 Jahre betragen.
  - Die von der Altlastenproblematik betroffenen Familiengärten im Friedental sollen ab 2016 saniert werden. Dabei soll das Friedental als Frei- und Grünraum (naturnaher Landschaftspark, reduziertes Angebot an Familiengärten) langfristig erhalten und für die Öffentlichkeit aufgewertet werden. Brutto-Investitionsbedarf: Fr. 6'460'000.–.
  - Die von Nutzungseinschränkungen betroffenen Parzellen des Familiengartenareals Allmend werden für Fr. 240'000.– saniert (Bodenaustausch).
  - Beim Familiengartenareal Ruopigenmoos bestehen Erweiterungsmöglichkeiten für maximal 80–100 Parzellen. Dieses Potenzial dient innerhalb der Arealentwicklungsplanung als wichtige strategische Reserve.

Mit der Verordnung über die Benutzung der Familiengärten (Familiengartenverordnung) wird ein grundlegend neues Regelwerk geschaffen, welches die bisherigen Bau- und Gartenreglemente der Vereine ablöst und die im Familiengartenleitbild formulierten allgemeinen Grundsätze konkretisiert. Zudem definiert die Verordnung die weiteren rechtlichen und organisatorischen Instrumente (Arealbaubewilligung und Arealplan sowie Areal- und Parzellennutzungsvertrag) und regelt die Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung.

Durch die konsequente Anwendung der bereits heute geltenden Regelungen zur Wohnsitzpflicht soll der Anteil von auswärtigen Familiengärtnerinnen und Familiengärtnern zukünftig wieder deutlich gesenkt werden. Auf eine aktive Kündigung soll jedoch verzichtet werden.

Zwischen den einzelnen Massnahmen der städtischen Familiengartenstrategie bestehen starke Abhängigkeiten, nicht nur auf der inhaltlichen Ebene, sondern auch unter finanziellen Gesichtspunkten. Die schwierige Finanzlage der Stadt hat zur Folge, dass die Familiengartenstrategie nur als Gesamtpaket umgesetzt werden kann. In einer Gesamtbetrachtung sind die benötigten Investitionsmittel (brutto: Fr. 6'700'000.–; netto: Fr. 4'320'000.– bis Fr. 5'080'000.–) den Einnahmen und Entwicklungspotenzialen, die sich aus der Veräusserung bzw. Umnutzung der Grundstücke Urnerhof und Grabenhof ergeben, gegenüberzustellen.

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                                                                | <b>Seite</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1 Städtische Familiengärten im Überblick</b>                                                          | <b>8</b>     |
| <b>2 Entwicklungen, Handlungs- und Problemfelder</b>                                                     | <b>10</b>    |
| 2.1 Familiengärten im Wandel                                                                             | 10           |
| 2.2 Familiengärten im Fokus von Boden- und Altlastenproblemen                                            | 11           |
| 2.3 Revision der städtischen Bau- und Zonenordnung                                                       | 13           |
| 2.4 Liegenschaftenpolitik der Stadt Luzern / Gesamtplanung 2012–2016                                     | 13           |
| <b>3 Die städtische Familiengartenstrategie</b>                                                          | <b>14</b>    |
| 3.1 Grundlegende Fragestellungen                                                                         | 14           |
| 3.2 Rahmenbedingungen und Vorgehensweise                                                                 | 15           |
| <b>4 Das städtische Familiengartenleitbild</b>                                                           | <b>16</b>    |
| <b>5 Arealentwicklungsplanung für Familiengärten</b>                                                     | <b>17</b>    |
| 5.1 Überblick                                                                                            | 17           |
| 5.2 Massnahmen zur Nutzung baulicher Entwicklungspotenziale                                              | 18           |
| 5.2.1 Areal Urnerhof – Umzonung und Umnutzung                                                            | 18           |
| 5.2.2 Areal Grabenhof – Umzonung und Umnutzung                                                           | 18           |
| 5.2.3 Areal Lido – mittelfristige Aufhebung                                                              | 19           |
| 5.3 Massnahmen zur Sicherung des städtischen Familiengartenangebots                                      | 19           |
| 5.3.1 Raumplanerische Sicherung bestehender Familiengartenareale                                         | 19           |
| 5.3.2 Areal Allmend – Bodenaustausch im Bereich belasteter Gartenparzellen                               | 20           |
| 5.3.3 Friedental – altlastentechnische Sanierung und Umgestaltung zum Landschaftspark mit Familiengärten | 20           |
| 5.3.3.1 Variantenstudium über Nachnutzung – Grundsatzentscheid                                           | 20           |
| 5.3.3.2 Sanierungsziel und -massnahmen                                                                   | 21           |
| 5.3.3.3 Freiraum- und Gestaltungskonzept Friedental                                                      | 22           |
| 5.3.3.3.1 Auftrag und Perimeter                                                                          | 22           |
| 5.3.3.3.2 Übergeordnete Leitsätze und Zielsetzungen                                                      | 23           |
| 5.3.3.3.3 Der Landschaftspark                                                                            | 24           |
| 5.3.3.3.4 Das neue Familiengartenangebot im Friedental                                                   | 25           |
| 5.3.3.3.5 Infrastruktur der Stadtgärtnerei                                                               | 26           |
| 5.3.3.3.6 Kostenübersicht und Variantenentscheid                                                         | 26           |
| 5.3.3.4 Projektvernehmlassungen / Ergebnisse der Vereinsmitwirkung                                       | 28           |
| 5.3.3.5 Weiteres Vorgehen                                                                                | 29           |

|          |                                                                                   |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.3.4    | Evaluation von Ersatzarealen und von Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Areale | 31        |
| 5.4      | Umsetzung der Arealentwicklungsplanung                                            | 31        |
| 5.4.1    | Entwicklung des Parzellenbestands / Begleitende Massnahmen                        | 31        |
| 5.4.2    | Überlegungen zur Finanzierung                                                     | 33        |
| <b>6</b> | <b>Rechtliche und organisatorische Instrumente und Massnahmen</b>                 | <b>34</b> |
| 6.1      | Grundkonzeption für das städtische Familiengartenwesen                            | 34        |
| 6.2      | Familiengartenverordnung                                                          | 36        |
| 6.3      | Arealbaubewilligungen                                                             | 38        |
| 6.4      | Arealpläne                                                                        | 39        |
| 6.5      | Arealnutzungs- und Parzellennutzungsverträge                                      | 39        |
| 6.6      | Arealdatenblätter                                                                 | 41        |
| <b>7</b> | <b>Übersicht Finanzen und Folgekosten</b>                                         | <b>42</b> |
| 7.1      | Baukosten                                                                         | 42        |
| 7.2      | Subventionen / Finanzierungsbeiträge durch Dritte                                 | 44        |
| 7.2.1    | Bundesbeiträge (VASA)                                                             | 44        |
| 7.2.2    | Kantonale Beiträge                                                                | 44        |
| 7.3      | Nettoaufwendungen der Stadt                                                       | 45        |
| 7.4      | Folgekosten                                                                       | 45        |
| 7.5      | Entwicklung der Benutzungsentgelte                                                | 45        |
| <b>8</b> | <b>Kreditrechtliche Zuständigkeit und zu belastende Konti</b>                     | <b>46</b> |
| <b>9</b> | <b>Antrag</b>                                                                     | <b>47</b> |

## Anhang

- Übersichtsplan zu den Familiengärten im Friedental

## Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

### 1 Städtische Familiengärten im Überblick

Das städtische Familiengartenangebot umfasst aktuell etwa 890 Einzelparzellen, verteilt auf 17 Areale. Davon liegen 2 in Littau und Reussbühl sowie 5 in den Nachbargemeinden Horw (2), Kriens (1), Ebikon (1) und Meggen (1). Die Gesamtfläche der Areale beträgt rund 182'000 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grösse<sup>1</sup> einer Gartenparzelle beträgt somit zirka 185 m<sup>2</sup>. Weitere 30 Parzellen stellt die Korporation Zwing im Areal Thorenberg im Stadtteil Littau zur Verfügung.

*Tabelle 1: Wichtige Kenndaten der städtischen Familiengartenareale im Überblick*

| Arealname         | Standort-gemeinde | Arealgrösse / Parzellenzahl <sup>2</sup> | Vertrags-partner     | Vertrags-laufzeit | Zonen-plan <sup>3</sup> |
|-------------------|-------------------|------------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|
| Sedel-West        | Luzern            | 0,64 ha / 30 PZ                          | PPV Luzern           | 31.12.2015        | ZSF                     |
| Riedstrasse       | Luzern            | 1,23 ha / 60 PZ                          | PPV Luzern           | 31.12.2015        | ZSF                     |
| Moorental         | Luzern            | 0,85 ha / 35 PZ                          | PPV Luzern           | 31.12.2015        | ZSF                     |
| Friedental-Ried   | Luzern            | 0,82 ha / 45 PZ                          | FGV Luzern           | 31.12.2014        | ZSF                     |
| Sedel-Ost         | Luzern            | 0,60 ha / 30 PZ                          | FGV Luzern           | 31.12.2014        | ZSF                     |
| St. Karli         | Luzern            | 0,45 ha / 35 PZ                          | PPV Luzern           | 31.12.2015        | ZSF                     |
| Urnerhof          | Luzern            | 1,35 ha / 60 PZ                          | FGV Luzern           | 31.12.2014        | ZSF                     |
| Landschauterrasse | Luzern            | 0,47 ha / 35 PZ                          | FGV Luzern           | 31.12.2014        | ZSF                     |
| Steinhof          | Luzern            | 0,69 ha / 35 PZ                          | FGV Luzern           | 31.12.2014        | ZSF                     |
| Lido              | Luzern            | 0,38 ha / 10 PZ                          | FGV Luzern           | 31.12.2014        | ZÖZ                     |
| Rothenweidli      | Luzern (Littau)   | 0,91 ha / 60 PZ                          | FGV Reussbühl-Littau | 31.12.2014        | WZ                      |
| Ruopigenmoos      | Luzern (Littau)   | 1,16 ha / 60 PZ                          | FGV Reussbühl-Littau | 31.12.2024        | ZSF                     |
| Allmend           | Luzern/Horw       | 2,58 ha / 115 PZ                         | FGV Luzern           | 31.12.2014        | ZSF                     |
| Schützenmatt      | Horw              | 0,65 ha / 30 PZ                          | FGV Luzern           | 31.12.2014        | ZSF                     |
| Grabenhof         | Kriens            | 3,57 ha / 170 PZ                         | FGV Luzern           | 31.12.2014        | ZSF                     |
| Oberland          | Meggen            | 0,82 ha / 30 PZ                          | FGV Luzern           | 31.12.2014        | ZSF                     |
| Rütihof           | Ebikon            | 1,02 ha / 50 PP                          | FGV Luzern           | 31.12.2014        | ZSF                     |

<sup>1</sup> Die Berechnung der durchschnittlichen Parzellengrösse beruht auf der Annahme, dass 90 % der Arealfläche als Gartenfläche genutzt werden können.

<sup>2</sup> Die Angaben zu den Parzellenzahlen sind gerundet.

<sup>3</sup> Quelle: Zonenpläne der Stadt Luzern (1994) und der Gemeinden Littau (2009), Horw (2011), Kriens (2003), Ebikon (1995) und Meggen (2011); ZSF = Zone für Sport- und Freizeitanlagen; ZÖZ = Zone für öffentliche Zwecke; WZ = Wohnzone



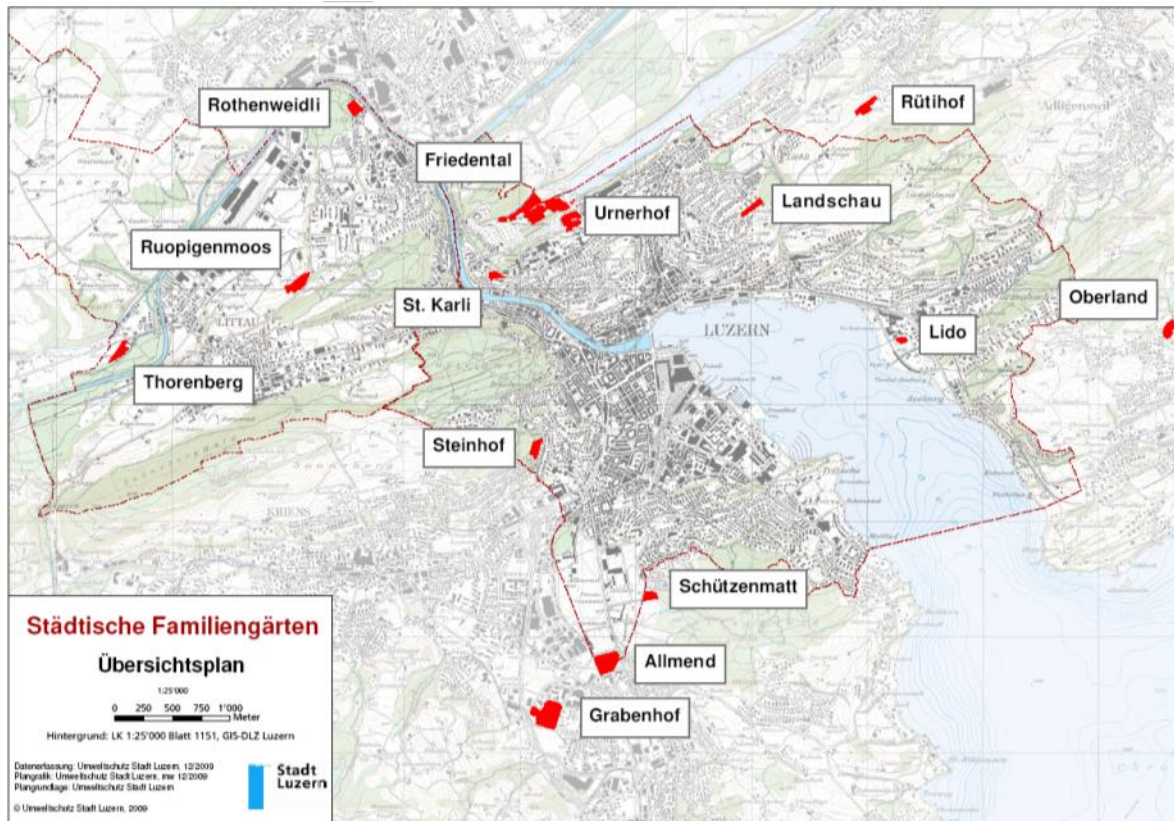


Abbildung 1: Übersichtsplan der städtischen Familiengartenreale<sup>4</sup>

Vertragspartner der Stadt Luzern als Grundeigentümerin sind der Familiengärtnerverein (FGV) Luzern (2 Pachtverträge, 11 Areale mit zirka 610 Pächterinnen und Pächtern), der Pflanzlandpächterverein (PPV) Luzern (1 Pachtvertrag, 4 Areale mit zirka 160 Pächterinnen und Pächtern) und der Familiengärtnerverein (FGV) Reussbühl-Littau (2 Pachtverträge, 2 Areale mit zirka 120 Pächterinnen und Pächtern).

Der durch die drei Vereine der Stadt Luzern zu entrichtende jährliche Pachtzins betrug 2011 rund Fr. 57'000.–. Der überwiegende Teil dieser Einnahmen wird durch das Tiefbauamt (v. a. Stadtgärtnerei) in die Infrastruktur der Areale reinvestiert. Dies erfolgt durch Eigenleistungen sowie durch die Lieferung von Materialien für den Bau oder die Sanierung von Gemeinschaftsanlagen, Zäunen und dergleichen.

<sup>4</sup> Zu den Friedental-Arealen gehören: Riedstrasse, Sedel-West, Moorental, Friedental-Ried und Sedel-Ost (vgl. dazu auch den detaillierten Lageplan im Anhang).

## 2 Entwicklungen, Handlungs- und Problemfelder

### 2.1 Familiengärten im Wandel<sup>5</sup>

Bereits im Mittelalter war es für Städte üblich, dass sie an ihre Einwohnerinnen und Einwohner Allmendland als Pflanzflächen zur gemeinsamen Nutzung abgaben. Im 19. Jahrhundert brachte die rasch fortschreitende Industrialisierung für grosse Teile der Bevölkerung schwierige, teilweise gesundheitsschädigende Arbeitsbedingungen mit sich. An diese Problematik knüpfte die Idee des Arztes Dr. Moritz Schreber an, Kindern zur Bewegungstherapie und zur Förderung der Gesundheit kleine Landparzellen zur Verfügung zu stellen. Von Deutschland aus gewann die sogenannte Schrebergartenbewegung über die dortigen Landesgrenzen hinaus rasch an Bedeutung.

Während und zwischen den beiden Weltkriegen führte die schwierige Versorgungslage mit Nahrungsmitteln dazu, dass sich die Pflanzflächen in der Stadt Luzern stark ausdehnten. Bereits 1915 stellte die Stadt ärmeren Bevölkerungskreisen zunächst im Friedental, später im Brüelmoos, auf der Allmend und im Tribschengebiet grössere Flächen zur Verfügung. 1914 schlossen sich die ersten Pflanzler zur „Gartenbaugenossenschaft Friedentalried“, dem heutigen Pflanzlandpächterverein Luzern, zusammen. 1921 wurde ein zweiter Verein, die „Pflanzergenossenschaft“, gegründet. Während des Zweiten Weltkriegs zählte der Familiengärtnerverein Luzern, der aus der Pflanzergenossenschaft hervorging, immerhin 2'000 Mitglieder. Die Aktivitäten des Vereins leisteten in dieser Zeit einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Pflanzlerinnen und Pflanzler wie auch der allgemeinen Bevölkerung mit Gemüse und Früchten.

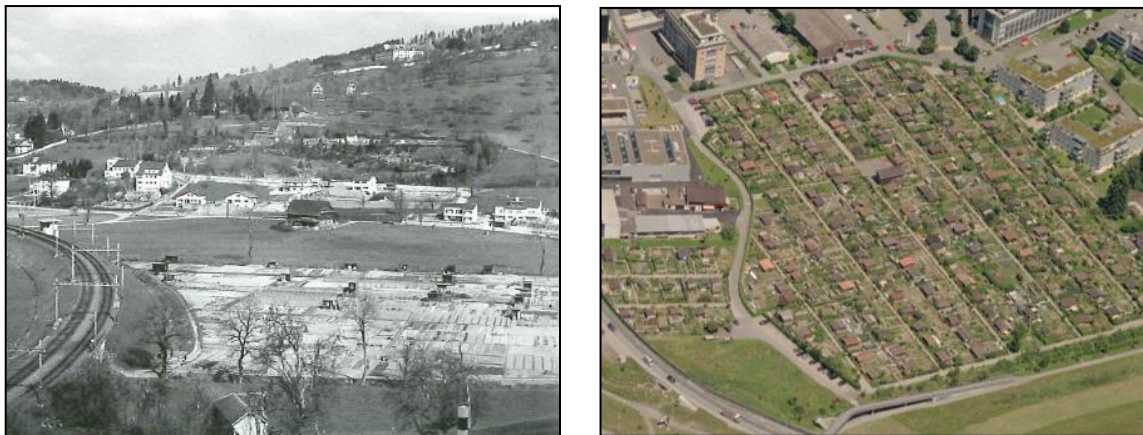
Die intensiven Bauaktivitäten der Nachkriegsjahre brachten viele der Gartenareale in Bedrängnis. Einige wurde aufgehoben und mussten geplanten Bauvorhaben weichen, so z. B. Areale im heutigen Tribschen- und Würzenbachgebiet. Dem Verlust der Areale setzten die Vereine Forderungen nach Realersatz entgegen. 1962 hatte die Stadt eine Ausdehnung erreicht, die eine Auslagerung eines Teils der Schrebergärten in die angrenzenden Nachbargemeinden erforderlich machte. Um den Vereinen längerfristig Areale zur Verfügung stellen zu können, erwarb die Stadt Luzern Land in den Nachbargemeinden, etwa den Grabenhof in Kriens. 1975 schloss die Stadt mit dem Familiengärtnerverein Luzern einen ersten langfristigen Pachtvertrag für 14 Areale ab, 1991 wurde der Vertrag erneuert.

Ebenfalls in den Nachkriegsjahrzehnten setzte eine Entwicklung ein, in deren Verlauf viele „Pflanzplätze“ ihren früheren reinen Nutzgartencharakter verloren und sich zu den heutigen „Familiengärten“ wandelten, in denen Erholung und Freizeitaktivitäten einen mindestens so grossen Stellenwert haben wie das traditionelle Gärtnern. Deutliches Zeichen dieser Entwicklung ist die zunehmende Zahl von Gartenhäuschen sowie deren Grösse und gestiegener Ausbaustandard. Auch andere Einrichtungen, die in erster Linie der Erholung dienen, wie Sitzplatz, Rasenflächen, Ziersträucher, Blumen, Gartenteich, Gartengrill oder Pizzaofen, gehören heute zur Grundausstattung vieler Gartenparzellen. Parallel dazu verstärkte sich bei vielen Familiengärtnerinnen und Familiengärtnern der Wunsch nach mehr Privatheit, was seinen

---

<sup>5</sup> Als wichtige Quelle zur Geschichte der Stadtluzerner Familiengärten diene die Arbeit von B. MUGGLIN (1993): „Die Bodenpolitik der Stadt Luzern“, erschienen als Band 9 der „Beiträge zur Luzerner Stadtgeschichte“.

Ausdruck in einer stärkeren Abgrenzung der Gartenparzellen innerhalb der Areale bzw. der Areale nach aussen fand.



*Abbildung 2: Familiengärten früher und heute – Areal Brüelmoos (um 1940) und Areal Grabenhof (2008)*

Insbesondere in den letzten Jahren stagnierte die Nachfrage nach Familiengartenparzellen, gleichzeitig nahm der Anteil älterer Gärtnerinnen und Gärtner im Pensionsalter deutlich zu. Eine weitere relevante Entwicklung betrifft den Wohnsitz der Familiengärtnerinnen und Familiengärtner: Mittlerweile kommt fast ein Drittel nicht mehr aus der Stadt Luzern, sondern aus den umliegenden Gemeinden.

Die Gründe für die stagnierende Nachfrage sind wohl vielschichtiger Natur: Eine breite Palette alternativer Freizeitangebote, die erhöhte Mobilität grosser Bevölkerungskreise oder die fehlende Bereitschaft, die Verpflichtungen einzugehen, welche ein Garten bezüglich Pflege und Engagement im Verein (Fronddienste) mit sich bringt, sind nur einige davon.

Dass dies jedoch kein einheitlicher oder unumkehrbarer Trend ist, zeigen aktuelle Projekte aus einzelnen Schweizer Städten, die unter den Titeln „Urban Gardening“ oder „Urban Farming“ lanciert wurden. So entstanden in den letzten Jahren verschiedentlich Kleinstgärten oder Gemeinschaftsgärten, beispielsweise als temporäre Zwischennutzung auf städtischen Brachen. Auch mobile Lösungen mit einfachen, transportierbaren Pflanzkisten erfüllen manchmal bereits den gewünschten Zweck. Die unkonventionellen Projekte werden zumeist durch junge Menschen initiiert. Nachhaltigkeit und biologisches Gärtnern sind häufig wichtige Anliegen. Auch in der Stadt Luzern haben sich mittlerweile erste Gruppierungen formiert und sind auf der Suche nach geeigneten Flächen für ihre Projektideen.

## **2.2 Familiengärten im Fokus von Boden- und Altlastenproblemen**

2008 erstellte die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie eine Risikoanalyse zu möglichen Bodenbelastungen in den Familiengartenarealen des Kantons Luzern. Die Studie ergab für 9 der 17 städtischen Familiengartenareale weiteren Abklärungsbedarf. Gründe dafür sind

einerseits die Lage der Areale im Bereich oder in der Nähe potenzieller Schadstoffquellen wie künstliche Aufschüttungen, alte Deponien oder stark befahrene Verkehrswege (v. a. im Gebiet Friedental, Lido-Verkehrshaus), andererseits die langjährige Bewirtschaftung (v. a. Einsatz problematischer, heute verbotener Hilfsstoffe wie Kehrrichtschlacken oder Holzaschen). Ab 2009 führte ein externes Fachbüro im Auftrag der Stadt umfangreiche Altlasten- und Bodenuntersuchungen durch. Im Fokus der Untersuchungen standen insbesondere Schwermetalle wie Blei, Kupfer und Zink sowie organische Schadstoffgruppen wie die polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) und die polychlorierten Biphenyle (PCB).

Nicht bestätigt hat sich der Verdacht auf Schadstoffbelastungen in den Arealen **Landschauterrasse, St. Karli** und **Rothenweidli**. Handlungsbedarf ergab sich jedoch für die übrigen sechs Areale.

Für vier Familiengartenareale im Luzerner Friedental (**Sedel-West, Riedstrasse, Moorental, Friedental-Ried**) mussten Ende August 2009 weitgehende Einschränkungen der Gartennutzungen bekannt gegeben werden. Die betroffenen Areale liegen im Bereich der ehemaligen städtischen Kehrrichtdeponie, die bis in die 1940er-Jahre betrieben wurde. Die ungenügende Abdeckung der Deponie in Verbindung mit der gartenbaulichen Nutzung, baulichen Aktivitäten sowie natürlichen Prozessen (z. B. Grabtätigkeit von Bodentieren) führte dazu, dass Schadstoffe wie Blei und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in grösserem Umfang in den Oberboden gelangen konnten. Gestützt auf die entsprechenden kantonalen Richtlinien sprach die Stadt als Sofortmassnahme für 25 Gartenparzellen ein generelles Nutzungsverbot aus, auf weiteren rund 80 Parzellen wurden teils verbindliche, teils empfehlende Nutzungs- und Anbaueinschränkungen erlassen. Die Verbote bzw. Einschränkungen betreffen einerseits den Anbau von Nahrungspflanzen, andererseits den Aufenthalt von Kleinkindern (unter 6 Jahren) in den Gärten. Mithilfe der getroffenen Massnahmen soll die Schadstoffaufnahme über den Verzehr von Nahrungspflanzen oder – bei Kleinkindern – über die direkte orale Aufnahme von belastetem Boden unterbunden werden.

Bis Ende 2009 wurden ergänzende Untersuchungen zu möglichen Gasaustritten (v. a. Methan) aus dem Deponiekörper und zu einer Gefährdung des Grundwassers und der angrenzenden Gewässer (Reuss-Rotsee-Kanal, Rotsee) durchgeführt. In allen Fällen konnte Entwarnung gegeben werden. Weder in unterkellerten Gartenhäuschen noch an der Bodenoberfläche wurden erhöhte Gaskonzentrationen gemessen. Auch die untersuchten Wasserproben bzw. Seesedimente wiesen keine erhöhten Schadstoffgehalte auf.

Wegen der Sanierungsbedürftigkeit des Schutzguts Oberboden im Bereich der ehemaligen Kehrrichtdeponie Friedental ist die Fortführung der heutigen Nutzung als Familiengärten mittelfristig ohne weiter gehende Sanierungsmassnahmen infrage gestellt.

In Teilen des **Areals Lido** führten künstliche Aufschüttungen zu erhöhten Schadstoffbelastungen. Für eine der insgesamt 12 Gartenparzellen musste ein Nutzungsverbot ausgesprochen werden, für weitere 2 Parzellen bestehen Nutzungseinschränkungen.

Im **Areal Allmend** wurden auf 16 der rund 115 Gartenparzellen leichte Überschreitungen der Prüfwerte für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Blei im Oberboden festgestellt. Der Aufenthalt von Kleinkindern wurde entsprechend den kantonalen Vorgaben

zeitlich beschränkt, teilweise wurden ergänzende Empfehlungen für den Nahrungspflanzenanbau ausgesprochen. Die festgestellten Bodenbelastungen sind mutmasslich sowohl auf die Bewirtschaftung (v. a. das regelmässige Ausbringen von Aschen) als auch auf den Einfluss künstlicher Aufschüttungen zurückzuführen.

## **2.3 Revision der städtischen Bau- und Zonenordnung**

Zu den Kernanliegen der seit 2006 laufenden Arbeiten zur Revision der städtischen Bau- und Zonenordnung (BZO) gehört der von Stadtrat und Parlament festgehaltene Grundsatz einer nachhaltigen Raumentwicklung (vgl. B+A 48/2008 vom 10. Dezember 2008: „Bau- und Zonenordnung Phase II“).

Ein wichtiger Teilaspekt dieser Strategie ist die bevorzugte bauliche Entwicklung der Stadt nach innen. Durch Ausschöpfung der vorhandenen Verdichtungspotenziale sollen die nötigen baulichen und wirtschaftlichen Entwicklungsspielräume geschaffen werden. Zu den massgeblichen Herausforderungen des gewünschten Verdichtungsprozesses gehört der sorgfältige Umgang mit den städtischen Frei- und Grünräumen zur Sicherung einer hohen Lebensqualität in der Stadt.

## **2.4 Liegenschaftenpolitik der Stadt Luzern / Gesamtplanung 2012–2016**

Zu den generellen Zielsetzungen für die städtische Liegenschaftenpolitik zählen gemäss B+A 35/2005 die Umsetzung der politischen Zielvorgaben für die Stadtentwicklung, insbesondere bezüglich der Erhaltung und Förderung Luzerns als eines Wohn- und Wirtschaftsstandorts, weiterhin die Erwirtschaftung eines angemessenen, nachhaltigen Ertrags und die Sicherstellung der künftigen Realisierbarkeit der Vermögenswerte.

Daraus werden in der aktuellen Gesamtplanung 2012–2016 folgende Leistungsvorgaben (Leistungsgruppe „Land und Entwicklungsareale“) abgeleitet: „Für die Umsetzung des Leitsatzes ‚Luzern stärkt sich finanziell‘ schafft die Stadt Luzern Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzungen. Sie stellt geeignete Areale für den Wohnbau sowie für die Erweiterung ortsansässiger oder für die Ansiedlung neuer Betriebe zur Verfügung.“

## 3 Die städtische Familiengartenstrategie

### 3.1 Grundlegende Fragestellungen

Ausgehend von den in Kapitel 2 erläuterten Entwicklungen und Problemfeldern ergibt sich ein umfassender Fragenkatalog zur zukünftigen Ausrichtung des städtischen Familiengartenwesens:

- **Welche Bedeutung haben Familiengärten in einer wachsenden Stadt?**  
Die von der Stadt als Familiengärten zur Verfügung gestellten Flächen stehen heute in einem Spannungsfeld von konkurrierenden öffentlichen Interessen. Dem Anliegen, die Gärten als wichtigen Bestandteil des städtischen Grün-, Freiraum- und Freizeitangebots zu erhalten, steht die Forderung der laufenden BZO-Revision nach einer weiteren baulichen Entwicklung des Stadtgebiets durch innere Verdichtung gegenüber. Die Stadt muss hier eine Interessenabwägung vornehmen.
- **Familiengärten als Privatgärten oder öffentliche Freiräume?**  
In einer sich verdichtenden Stadt steigt die Bedeutung der verbleibenden Frei- und Grünräume. Hier muss die Stadt einen sinnvollen Ausgleich finden zwischen den Interessen der Vereine und ihrer Pächterinnen und Pächter an Gärten mit möglichst viel „Privatsphäre“ und dem Interesse einer breiteren Öffentlichkeit an möglichst offenen, attraktiv gestalteten und über ein öffentliches Wegnetz zugänglichen Gartenarealen.
- **Wie sollen sich die städtischen Familiengärten im Spannungsfeld zwischen Nutz- und Freizeitgärten entwickeln?**  
Die Stadt muss klare Vorstellungen zur zukünftigen Funktionalität der Gärten sowie zur Grösse und Ausstattung der einzelnen Gartenparzellen entwickeln. Eng damit verknüpft ist die Frage nach den Zielgruppen, an die sich das Angebot richtet. Zudem ist die Organisation der Gärten, insbesondere die Bewilligung der Infrastruktur, auf neue rechtliche Grundlagen zu stellen. Das bisherige Vorgehen, welches das Bewilligungswesen weitgehend an die Vereine delegiert, entspricht nicht mehr den übergeordneten gesetzlichen Grundlagen.
- **Städtische Familiengärten als regionales Angebot?**  
Das städtische Familiengartenangebot hat sich faktisch zu einem regionalen Angebot entwickelt. Immerhin fast ein Drittel der Parzellen wird heute durch Personen aus den Agglomerationsgemeinden genutzt. Da diese Entwicklung trotz anderslautender Regelungen in den Verträgen von den Vereinen und der Stadt toleriert wurde, müssen tragfähige Lösungen für den zukünftigen Umgang mit den auswärtigen Nutzenden gefunden werden.
- **Wie sieht die Zukunft der Familiengärten im Friedental aus?**  
Für die von Schadstoffbelastungen und Nutzungseinschränkungen betroffenen Familiengärten im Friedental ist ein zukunftsfähiges Nutzungs- und Sanierungskonzept zu erarbeiten.

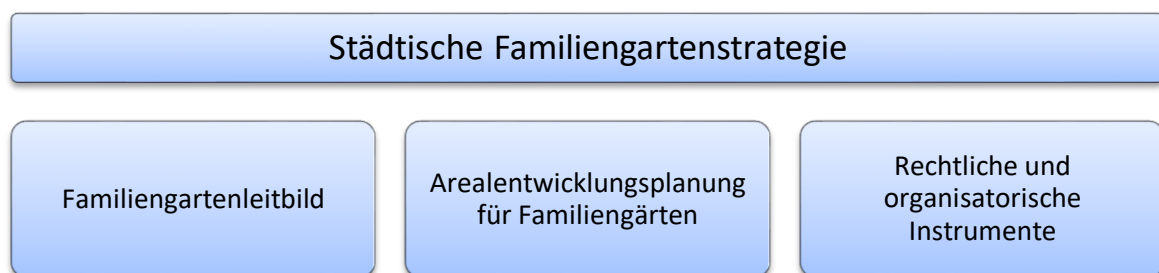
### 3.2 Rahmenbedingungen und Vorgehensweise

Die oben skizzierten Frage- und Problemstellungen unterstreichen die Notwendigkeit einer umfassenden Standortbestimmung.

Die neue städtische Familiengartenstrategie, welche der Stadtrat hiermit vorlegt, hat zum Ziel, der Luzerner Wohnbevölkerung auch zukünftig ein qualitativ hochwertiges Familiengartenangebot zur Verfügung stellen zu können.

Die Erarbeitung der Strategie ging von folgenden Rahmenbedingungen aus:

- Um die notwendigen Handlungsspielräume für die gewünschte bauliche Entwicklung nach innen erzielen zu können, werden zukünftig weniger Areale bzw. Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Das Angebot soll jedoch maximal so weit eingeschränkt werden, dass der Bedarf der **Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Luzern** weiterhin erfüllt werden kann. Heute werden durch diese Zielgruppe etwa **600 Gartenparzellen** genutzt.
- Ein **Familiengartenleitbild** definiert die qualitativen Aspekte der zukünftigen Entwicklung der Familiengartenareale.
- Es wird eine **Arealentwicklungsplanung für Familiengärten** erarbeitet. Sie berücksichtigt die Zielvorgaben der BZO-Revision zu den Entwicklungspotenzialen für bauliche Nutzungen und Verdichtungen wie auch zu den städtischen Freiräumen. Sie beinhaltet ein Nutzungskonzept für die Entwicklung der Friedental-Areale als Grundlage für die altlastentechnische Sanierung. Zudem werden die Möglichkeiten zur Bereitstellung von Ersatzarealen und zur Erweiterung bestehender Areale geprüft.
- Es werden geeignete **rechtliche und organisatorische Instrumente sowie Massnahmen** erarbeitet, welche die zukünftige Ausrichtung und Entwicklung der Familiengärten gemäss dem neuen Familiengartenleitbild gewährleisten.
- Die **Finanzierung von Massnahmen** der städtischen Familiengartenstrategie berücksichtigt die aktuell und zukünftig schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen der Stadt.



*Abbildung 3: Zentrale Säulen der städtischen Familiengartenstrategie*

Die zur Erarbeitung der Strategie eingesetzte stadtinterne Projektgruppe arbeitete eng mit einem Ausschuss (Echoraum) der drei Familiengartenvereine (3 Vertreterinnen und Vertreter FGV Luzern, 2 Vertreter PPV Luzern, 1 Vertreterin FGV Reussbühl-Littau) zusammen. Besonderer Wert wurde darauf gelegt, dass die direkt betroffenen Familiengärtnerinnen und Fami-



liengärtner jeweils möglichst zeitnah über die relevanten Entscheidungsprozesse informiert werden. Im Weiteren wurden die inhaltlichen sowie terminlichen Abhängigkeiten zu weiteren Projekten (v. a. BZO-Revision) berücksichtigt.

## 4 Das städtische Familiengartenleitbild

Die zukünftige qualitative Ausrichtung der städtischen Familiengärten wird über fünf themenbezogene Leitsätze definiert, denen auf der Umsetzungsebene jeweils geeignete strategische und operative Instrumente und Massnahmen zugeordnet werden (vgl. Kapitel 6).

1. **Leitsatz zum Themenkreis Nutzung/Funktion:** Die Stadt Luzern stellt ihren Bewohnerinnen und Bewohnern auf stadteigenen Grundstücken Familiengartenareale in einem Umfang von mindestens 600 Gartenparzellen zu finanziell günstigen Konditionen zur Verfügung.

Familiengärten bieten Raum und Möglichkeiten zum Gärtnern, für den Anbau von gesundem Gemüse, Beeren und Blumen sowie für die Ausübung von extensiven Freizeit- und Erholungsaktivitäten. Das Angebot ist auf Familien ausgerichtet, soll aber auch weitere gesellschaftliche Gruppierungen ansprechen. Es werden neben den traditionellen Familiengärten auch alternative Formen wie Urban Gardening (z. B. Gemeinschaftsgärten) gefördert. Insbesondere für Kinder sind die Gärten wichtige Spiel- und Erlebnisräume in der Natur und ermöglichen die Wahrnehmung von natürlichen Zusammenhängen. Die Gärten sind Begegnungsort verschiedener sozialer Schichten und tragen zur Integration der ausländischen Wohnbevölkerung bei.

*Wichtige Umsetzungsinstrumente: Arealentwicklungsplanung (vgl. Kapitel 5), Familiengartenverordnung (vgl. Kapitel 6.2), Arealnutzungs- und Parzellennutzungsverträge (vgl. Kapitel 6.5)*

2. **Leitsatz zum Themenkreis Freiraum/Gestaltung:** Die Familiengartenareale sind grüne Freiräume, die sich durch eine möglichst offene innere Gestaltung und hohe Durchlässigkeit auszeichnen. Das Erscheinungsbild der Areale wird durch ihre Nutzgarten- und Erholungsfunktion geprägt, bauliche Infrastrukturen treten in den Hintergrund und beschränken sich auf das notwendige Minimum. Wo dies aufgrund ihrer Lage und Grösse sinnvoll ist, werden die Areale der Bevölkerung über ein öffentliches Wegnetz zugänglich gemacht.

*Wichtige Umsetzungsinstrumente: Familiengartenverordnung (vgl. Kapitel 6.2), Arealbaubewilligungen (vgl. Kapitel 6.3), Arealpläne (vgl. Kapitel 6.4)*

3. **Leitsatz zum Themenkreis Umwelt/Ökologie:** Die Böden der Familiengärten sind gesund und funktionsfähig. Sie erlauben eine dem Zweck entsprechende, uneingeschränkte Nutzung. Die Versiegelung wird auf ein Minimum begrenzt. Die Bewirtschaftung und Gestaltung der Familiengartenareale erfolgt unter ökologischen Gesichtspunkten und schliesst die Förderung naturnaher Elemente und Biotope mit ein. Die Gartenareale sind Teil eines vernetzten städtischen Grünflächenangebots und leisten einen wichtigen Beitrag zu ei-



nem positiven Stadtklima und zur Biodiversität (u. a. Vielfalt von Garten- und Wildpflanzen).

Wichtige Umsetzungsinstrumente: Familiengartenverordnung (vgl. Kapitel 6.2), Arealpläne (vgl. Kapitel 6.4), Sanierungsprojekte Friedental (vgl. Kapitel 5.3.3) und Allmend (vgl. Kapitel 5.3.2)

4. **Leitsatz zum Themenkreis Recht/Organisation:** Die Verwaltung der Areale und die Vergabe der Gartenparzellen sind zweckmässig organisiert und erfolgen durch die fachkundig und professionell arbeitenden Organe der Familiengartenvereine oder anderer Organisationen. Sie stützen sich dabei auf die neu auszuarbeitenden vertraglichen, rechtlichen und organisatorischen Grundlagen ab. Die zuständigen städtischen Stellen unterstützen die Vereine bei Bedarf in fachlicher Hinsicht und gewährleisten über ein effizientes Controlling die Einhaltung der allgemeinen Entwicklungsgrundsätze sowie der konkreten Regelungen und Vorschriften.

*Wichtige Umsetzungsinstrumente: Familiengartenverordnung (vgl. Kapitel 6.2), Arealnutzungs- und Parzellennutzungsverträge (vgl. Kapitel 6.5)*

5. **Leitsatz zum Themenkreis Kosten/Finanzierung:** Die Einnahmen über die Nutzungsentgelte decken die betrieblichen Aufwendungen der Stadt und der Vereine ab.

*Wichtige Umsetzungsinstrumente: Arealnutzungs- und Parzellennutzungsverträge (vgl. Kapitel 6.5)*

## 5 Arealentwicklungsplanung für Familiengärten

### 5.1 Überblick

Die Arealentwicklungsplanung umfasst folgende Schlüsselentscheide und -massnahmen, die in den nachfolgenden Abschnitten im Einzelnen erläutert werden.

Massnahmen zur Nutzung baulicher Entwicklungspotenziale:

- Das Familiengartenareal Urnerhof soll im Zuge der laufenden BZO-Revision in die Wohn- und Arbeitszone umgezont und nach Auslaufen der bestehenden Verträge umgenutzt werden. Die gleiche Zielsetzung besteht für das Areal Grabenhof (Kriens).
- Das von Nutzungseinschränkungen betroffene Areal Lido wird insbesondere wegen seines baulichen Entwicklungspotenzials und der im Vergleich zur Arealgrösse unverhältnismässig hohen Sanierungskosten mittelfristig aufgehoben.

Massnahmen zur Sicherung des städtischen Familiengartenangebots:

- Die städtischen Familiengartenareale Friedental-Ried, Sedel-Ost, St. Karli, Landschauterrasse, Steinhof, Rothenweidli, Ruopigenmoos, Allmend (Luzern/Horw), Schützenmatt

(Horw), Oberland (Meggen) und Rütihof (Ebikon) sollen raumplanerisch gesichert und langfristig erhalten werden. Die Laufzeit der neuen Verträge (ab 2015) soll etwa 20 Jahre betragen.

- Die von der Altlastenproblematik betroffenen Familiengärten im Friedental sollen saniert werden. Dabei soll das Friedental als Frei- und Grünraum (naturnaher Landschaftspark, reduziertes Angebot an Familiengärten) langfristig erhalten und für die Öffentlichkeit aufgewertet werden. Es ist von einem Brutto-Investitionsbedarf der Stadt von Fr. 6'460'000.– auszugehen.
- Die von Nutzungseinschränkungen betroffenen Parzellen des Familiengartenareals Allmend werden saniert (Bodenaustausch).
- Beim Familiengartenareal Ruopigenmoos bestehen Erweiterungsmöglichkeiten für maximal 80–100 Parzellen. Dieses Potenzial dient innerhalb der Arealentwicklungsplanung als wichtige strategische Reserve.

## **5.2 Massnahmen zur Nutzung baulicher Entwicklungspotenziale**

Die baulichen Entwicklungspotenziale der Familiengartenareale wurden aufgrund verschiedener Aspekte (Lage, Arealgrösse, verkehrstechnische Erschliessung usw.) ermittelt

### **5.2.1 Areal Urnerhof – Umzonung und Umnutzung**

Die laufende städtische BZO-Revision sieht die Umzonung des Areals Urnerhof in die Wohn- und Arbeitszone vor. Die Umnutzung soll nach Auslaufen des Pachtvertrags ab 2015 erfolgen. Der Kanton Luzern hatte im Rahmen des Vorprüfungsberichtes zur BZO-Revision Vorbehalte gegen die Umzonung geltend gemacht. Begründet wurden diese mit der noch nicht abgeschlossenen Evaluation der Linienführung für die Spange Nord. Gestützt auf den aktuellen Stand des Variantenstudiums kann jedoch festgehalten werden, dass das Areal Urnerhof durch den allfälligen Bau der Spange Nord nur unwesentlich tangiert würde.

Über die gegen die Umzonung des Areals erhobene Einsprache des FGV Luzern konnte im Zuge der Einspracheverhandlung eine Einigung erzielt werden. Der Verein hat sich zu einem Rückzug der Einsprache bereit erklärt, nachdem die Stadt angekündigt hatte, die Kosten für die Räumung des Areals zu tragen. Wegen der im Vergleich zu anderen Arealen geringeren Anzahl an Gartenhäuschen dürften sich diese Kosten für die Stadt in einem vertretbaren Rahmen halten.

### **5.2.2 Areal Grabenhof – Umzonung und Umnutzung**

Für das in der Gemeinde Kriens liegende Areal Grabenhof beantragte die städtische Dienstabteilung Immobilien beim Gemeinderat Kriens mit Schreiben vom 19. April 2011 die Umzonung von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in eine viergeschossige Wohn- und Arbeitszone. Begründet wurde der Antrag mit den Ergebnissen einer aktuellen Entwicklungsstudie für das Areal.

Gegen dieses Vorhaben wurde am 31. Mai 2011 beim Gemeinderat Kriens die Volksmotion Nr. 246/2011: „Für die Erhaltung der Familiengärten Areal Grabenhof Kriens“ mit fast 1'200 gültigen Unterschriften eingereicht. In der Begründung werden die Krienser Behörden gebe-

ten, das Areal nicht umzuzonen und sich in Verhandlungen mit der Stadt Luzern dafür einzusetzen, dass die bisherige Nutzung für Familiengärten verlängert wird.

Der Gemeinderat Kriens beantragte am 26. Oktober 2011 dem Einwohnerrat mit Hinweis auf die Inhalte des Richtplans Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Luzern Süd, die Volksmotion abzulehnen. Er knüpfte die Ablehnung jedoch an die Bedingung, dass das Grabenhofareal trotz der Umzonung noch bis zum 31. Dezember 2020 als Familiengartenareal genutzt werden kann und der am 31. Dezember 2014 auslaufende Vertrag entsprechend um weitere 6 Jahre verlängert wird. Der Einwohnerrat stimmte dem Antrag des Gemeinderates an seiner Sitzung vom 24. November 2011 mit knapper Mehrheit zu.

Am 27. Februar 2012 fand ein Runder Tisch unter Teilnahme von Vertretern des FGV Luzern, der Gemeinde Kriens und der Stadt Luzern statt. An der Sitzung konnte eine Einigung über die vorgeschlagene Kompromisslösung und die Vertragsverlängerung bis Ende 2020 erzielt werden.

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Kriens soll voraussichtlich in der zweiten Hälfte 2013 abgeschlossen werden. Die Stadt Luzern wird ihre Arealentwicklungsstrategie für den Grabenhof am neuen Zeitplan ausrichten

### **5.2.3 Areal Lido – mittelfristige Aufhebung**

Aufgrund seiner bevorzugten, seenahen Lage und der Nähe zum Verkehrshaus verfügt das Areal Lido über ein hohes Entwicklungspotenzial für verschiedene bauliche Nutzungen. Vor diesem Hintergrund wurden für das in der Zone für öffentliche Zwecke liegende Areal bereits in der Vergangenheit nur Verträge mit kurzer Laufzeit (in der Regel 2 Jahre) abgeschlossen. Zwischenzeitlich stand das Areal Lido als einer der möglichen Standorte für die Salle Modulaire zur Diskussion.

Unabhängig vom inzwischen erfolgten negativen Salle-Modulaire-Entscheid wird an der grundsätzlichen Einschätzung zu den Entwicklungsmöglichkeiten des Areals festgehalten. Aufgrund der festgestellten Altlastenproblematik und der daraus resultierenden, im Vergleich zur geringen Arealgrösse unverhältnismässig hohen Sanierungskosten beschloss der Stadtrat, das Areal Lido mittelfristig aufzuheben. Der aktuelle Vertrag hat noch eine Laufzeit bis Ende 2014. Der Entscheid über eine nochmalige, auf weitere 2 Jahre beschränkte Vertragsverlängerung wird voraussichtlich Anfang 2014 aufgrund einer aktuellen Lagebeurteilung gefällt.

## **5.3 Massnahmen zur Sicherung des städtischen Familiengartenangebots**

### **5.3.1 Raumplanerische Sicherung bestehender Familiengartenareale**

Von den heute bestehenden Familiengartenarealen sollen folgende langfristig, d. h. mit einer Perspektive von 20 Jahren, erhalten und gesichert werden: **Friedental-Ried, Sedel-Ost, St. Karli, Landschauterrasse, Steinhof, Rothenweidli, Ruopigenmoos, Allmend (Luzern/Horw), Schützenmatt (Horw), Oberland (Meggen) und Rütihof (Ebikon).**

Im Einzelnen sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Die Areale Friedental-Ried, Sedel-Ost, St. Karli, Landschauterrasse, Steinhof und Allmend (teilweise) werden im Zuge der laufenden städtischen Revision der Bau- und Zonenord-

nung wiederum der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Zweckbestimmung: Familiengärten) zugewiesen.

- Die beiden in Littau liegenden Areale Ruopigenmoos und Rothenweidli werden im Rahmen einer zukünftigen Revision der Littauer Bau- und Zonenordnung ebenfalls der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Zweckbestimmung: Familiengärten) zugeordnet. Das Areal Ruopigenmoos befindet sich bereits heute in dieser Zone; beim Areal Rothenweidli, das aktuell zur Wohnzone gehört, wird eine Umzonung erforderlich sein.
- Bei den in den Nachbargemeinden Horw, Meggen und Ebikon liegenden Familiengartenarealen Allmend (teilweise), Schützenmatt, Oberland und Rütihof wird sich der Stadtrat dafür einsetzen, dass diese Areale bei zukünftigen Anpassungen der Nutzungsplanung in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Zweckbestimmung: Familiengärten) verbleiben.

### **5.3.2 Areal Allmend – Bodenaustausch im Bereich belasteter Gartenparzellen**

Für das Areal Allmend besteht das Ziel, die aktuell geltenden Nutzungsbeschränkungen (v. a. Aufenthalt von Kleinkindern aufgrund der festgestellten PAK-Belastungen) aufheben zu können. Deshalb soll auf den 16 betroffenen Parzellen ein Oberbodenaustausch erfolgen. Die dafür erforderlichen Kosten belaufen sich auf rund Fr. 240'000.–. Vorausgesetzt wird die Mithilfe des Vereins bei der vorübergehenden Räumung der Parzellen.

### **5.3.3 Friedental – altlastentechnische Sanierung und Umgestaltung zum Landschaftspark mit Familiengärten**

#### **5.3.3.1 Variantenstudium über Nachnutzung – Grundsatzentscheid**

Im Zuge der Altlasten-Voruntersuchung und der anschliessenden Detailuntersuchung wurden die Familiengärten im Bereich der ehemaligen Kehrrichtdeponie Friedental hinsichtlich des Schutzguts Oberboden als sanierungsbedürftig eingestuft. Damit sind die Art und der Umfang der Sanierung massgeblich von der zukünftigen Nutzung des Standorts abhängig.

Unter Berücksichtigung der grundlegenden Zielsetzungen der aktuellen BZO-Revision und der Familiengartenstrategie wurden zu den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten folgende Überlegungen angestellt:

- Das Friedental ist aufgrund seiner siedlungsnahen Lage ein wichtiger Bestandteil des städtischen Frei- und Grünflächenangebots. Vor dem Hintergrund der angestrebten inneren Verdichtung kommt seiner Erhaltung als komplementärer Freiraum besondere Bedeutung zu. Das Friedental fungiert als räumliches Bindeglied zwischen den Naherholungsgebieten des Rotsees im Osten und dem Flussraum der Reuss im Westen und hat als solches ein hohes Entwicklungs- und Aufwertungspotenzial.
- Das Friedental ist ein wichtiger räumlicher Schwerpunkt des städtischen Familiengartenangebots mit langjähriger Tradition. Eine Fortführung dieses Angebots bzw. seine Neuausrichtung im Sinne der Zielsetzungen des Familiengartenleitbilds werden als wichtig und sinnvoll erachtet.
- Demgegenüber werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Friedentals, etwa für eine Wohn- oder Gewerbenutzung, aus verschiedenen Gründen als untergeordnet bzw. eingeschränkt beurteilt. Zu berücksichtigen sind nicht nur die zu erwartenden erheblichen zusätzlichen Investitionskosten, die sich aus der Altlastenproblematik selbst er-

geben, sondern auch mögliche Konfliktpotenziale im Zusammenhang mit den weiteren Friedental-Nutzungen (v. a. Kompostieranlagen Stadtgärtnerei, Friedhof, SBB-Linie Luzern–Zürich) und den Anliegen des Landschaftsschutzes<sup>6</sup>. Zudem schränken die vielerorts einzuhaltenden Grenzabstände (v. a. Wälder, Gewässer) die Möglichkeiten ein.

Gestützt auf diese Überlegungen fällt der Stadtrat folgende Grundsatzentscheide:

- Mit der altlastentechnischen Sanierung wird die Zielsetzung verfolgt, das Friedental als öffentlich nutzbarer Frei- und Grünraum langfristig zu sichern und aufzuwerten.
- Als planerische Grundlage für die Neugestaltung des Friedentals ist eng koordiniert mit dem Sanierungsprojekt ein Freiraum- und Gestaltungskonzept mit den Hauptnutzungen Naherholung, naturnaher Landschaftspark und Familiengärten zu erstellen. Damit soll im Friedental gesamthaft ein Angebot von neu 80–100 Familiengartenparzellen geschaffen werden (heute: 170 Parzellen).
- Zu Vergleichszwecken (v. a. Kosten) soll der Konzeptvariante im Entscheidungsprozess eine Planungsvariante „Landschaftspark ohne Familiengärten“ gegenübergestellt werden.

#### 5.3.3.2 Sanierungsziel und -massnahmen

Ziel einer jeden Sanierung ist die Beseitigung von Einwirkungen, die zu einer Gefährdung bzw. zur Sanierungsbedürftigkeit geführt haben. Im konkreten Fall der ehemaligen Kehrichtdeponie Friedental erfordert dies Massnahmen zur Unterbrechung der Emissionswege zwischen dem kontaminierten Deponiematerial und dem Oberboden, zur Verhinderung der Verschleppung von Schadstoffen in Bereiche ausserhalb des Deponieperimeters (Quellenstopp) und zur Unterbindung der Wirkungspfade Boden–Mensch und Boden–Nutzpflanze.

Mithilfe einer Variantenstudie wurden die aus rechtlicher Sicht infrage kommenden Sanierungsmassnahmen hinsichtlich der Aspekte Machbarkeit, Wirksamkeit und Kosten verglichen. Als optimale Sanierungsvariante erwies sich die Erstellung einer grossflächigen, mineralischen Abdeckung des Deponiekörpers und des umgelagerten Deponiematerials.

Die ebenfalls evaluierten Sanierungsvarianten „Zutrittsverbote“ und „grossflächige Versiegelung“ sind zwar vergleichsweise kostengünstige Massnahmen, stehen aber in offensichtlichem Widerspruch zu den beabsichtigten Zielnutzungen. Auch die Variante „Totaldekontamination“ wurde verworfen. Sie ist sowohl unter ökonomischen als auch unter ökologischen Gesichtspunkten auszuschliessen. Zur Beseitigung der Schadstoffquelle müssten zirka 200'000 m<sup>3</sup> Deponiematerial entsorgt werden, was zu unverhältnismässig hohen Kosten führen würde.

Die Erstellung einer flächigen Abdeckung setzt den Rückbau und die vollständige Räumung der innerhalb des Sanierungsperimeters liegenden Familiengartenareale und ihrer Infrastrukturen voraus. Der konkrete Aufbau der mineralischen Abdeckung und der Rekultivierungsschicht wird spezifisch auf die jeweilige Folgenutzung abgestimmt. Grundtypen sind demzufolge „Familiengärten“ (= qualifizierte, mehrschichtige Abdeckung, Mächtigkeit zirka 1,4 m) und „Landschaftspark“ (= einfache Abdeckung, Mächtigkeit zirka 0,6 m).

---

<sup>6</sup> Das Friedental liegt innerhalb des Landschaftsraums „Rotsee-Talung“, das zu den Naturobjekten von regionaler Bedeutung (Inventar der geologisch-geomorphologischen Objekte) zählt.

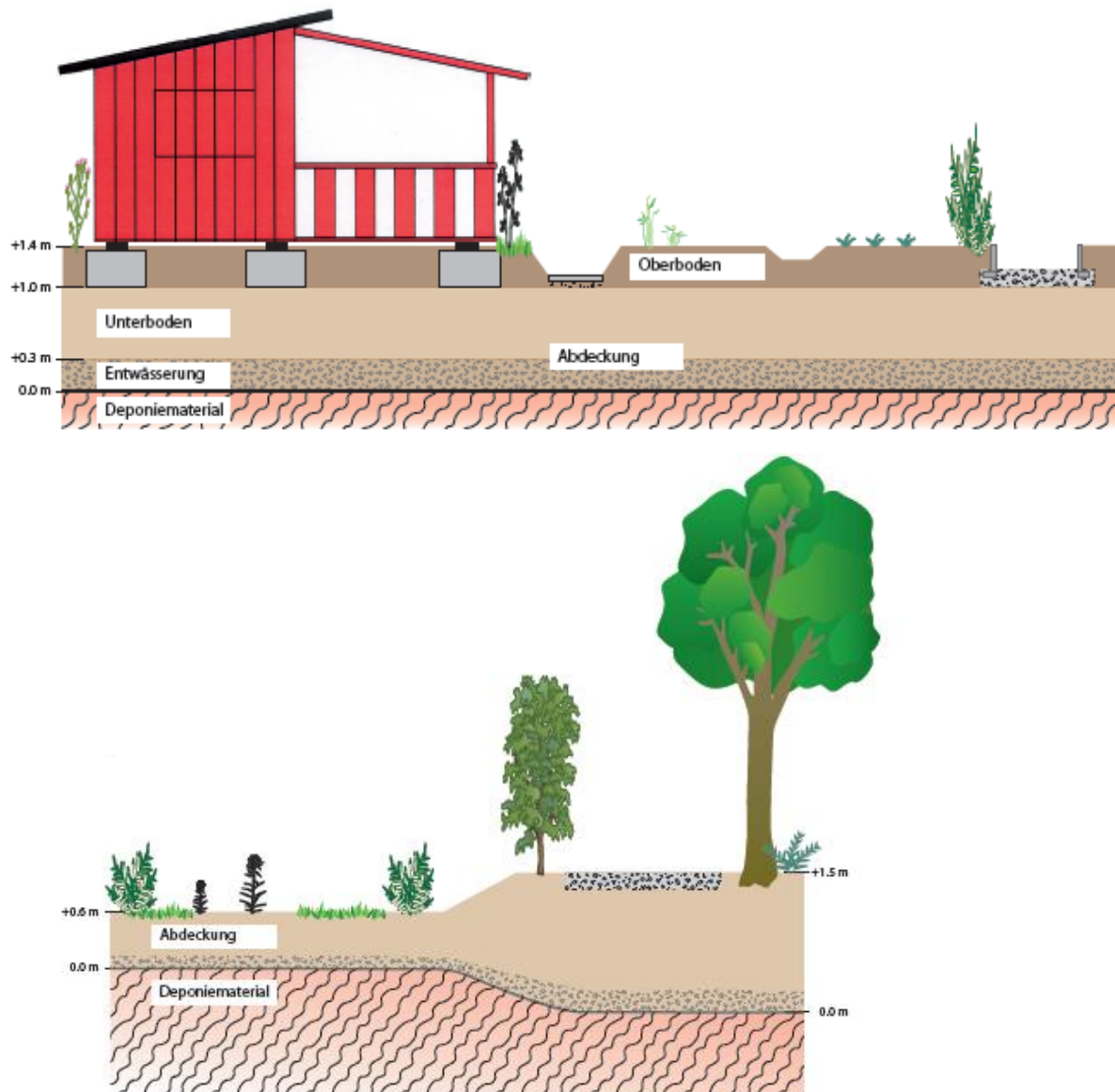


Abbildung 4: Schematischer Aufbau der Deponieabdeckungen Typ „Familiengärten“ (oben) und Typ „Landschaftspark“ (unten)

### 5.3.3.3 Freiraum- und Gestaltungskonzept Friedental

#### 5.3.3.3.1 Auftrag und Perimeter

Im Mai 2011 wurde die Firma Metron AG, Brugg, mit der Ausarbeitung eines Freiraum- und Gestaltungskonzepts für das Friedental beauftragt.

Der Konzepterarbeitung wurden die folgenden Perimeter zugrunde gelegt:

- Der Betrachtungsperimeter Friedental umfasst den gesamten Landschaftsraum unter Einbezug der Talflanken und der angrenzenden Landschaftsräume.
- Der Bearbeitungsperimeter (gelb gestrichelte Linie) umfasst das eigentliche Friedental und wird begrenzt durch den Talfriedhof (W), die Sedelstrasse (O), das Spiesswäldli (S) und die SBB-Bahnlinie (N).

- Der Sanierungsperimeter (rot gestrichelte Linie) befindet sich innerhalb des Bearbeitungsperimeters.



*Abbildung 5: Bearbeitungsperimeter (gelb) und Sanierungsperimeter (rot) beim Freiraum- und Gestaltungskonzept Friedental*

#### **5.3.3.3.2 Übergeordnete Leitsätze und Zielsetzungen**

Für die Neugestaltung des Friedentals mit den drei Hauptausrichtungen Naherholung, Familiengärten und naturnaher Landschaftspark wurden folgende Ziele definiert:

- Mit dem Landschaftspark wird ein Mehrwert für die Luzerner Bevölkerung geschaffen und der Naherholungsraum Rotsee erweitert und gestärkt.
- Vorzusehen sind Erholungsangebote für die breite Bevölkerung und insbesondere für Kinder. Dazu zählen ein durchgehendes attraktives Wegnetz, Rastplätze, Spielplätze und eine Spielwiese. Die neuen Erholungsangebote werden auch die geplante Überbauung Urnerhof auf.
- Durch die Neugestaltung soll der Landschaftsraum geöffnet werden und somit mehr Durchblicke und attraktive Übergänge in angrenzende Landschaftsräume ermöglichen. Zudem sind neue Zugänge in das Gebiet und ein attraktives Fusswegnetz in Ergänzung zum Naherholungsgebiet Rotsee vorzusehen.
- Der vorgesehene Landschaftspark soll naturnah sein, neue Lebensräume für Fauna und Flora ermöglichen und bestehende naturnahe Elemente so weit wie möglich erhalten.
- Die neuen Familiengartenareale sollen nach den Zielvorgaben des städtischen Familiengartenleitbilds erstellt und bewirtschaftet werden. Die Angebote sollen auch neue Nutzergruppen, vor allem Familien, ansprechen. Der Schwerpunkt liegt bei alternativen



Familiengärten mit kleineren Parzellen, einfacher Infrastruktur und einer flexiblen Gestaltung. Geplant sind insgesamt 80 bis 100 Familiengartenparzellen.

- Bestehende Bauten und Anlagen im Areal, die nicht den aktuellen Gesetzen (Planungs- und Baugesetz) oder Vereinbarungen (z. B. Pachtverträge) entsprechen, sind zu bereinigen.
- Die Lage und die Ausgestaltung der Flächen der Stadtgärtnerei (v. a. Kompostieranlagen) sollen unter Berücksichtigung landschaftsgestalterischer, betrieblicher und umwelttechnischer Aspekte überprüft und nach Möglichkeit räumlich konzentriert neu angeordnet werden.
- Die Anbindung des neuen Naherholungsgebiets (Landschaftspark, Familiengärten) an das bestehende ÖV-Netz soll verbessert werden. Das vorhandene Parkplatzangebot ist auf ein sinnvolles Niveau zu reduzieren und gemäss den geltenden städtischen Richtlinien zu bewirtschaften.
- Schliesslich berücksichtigt das Konzept als vorgegebene Nutzungen die Fischzuchtanlage der Korporation Luzern, den Neubau der Stadtgärtnerei im Ried sowie die SBB-Bahnlinie.

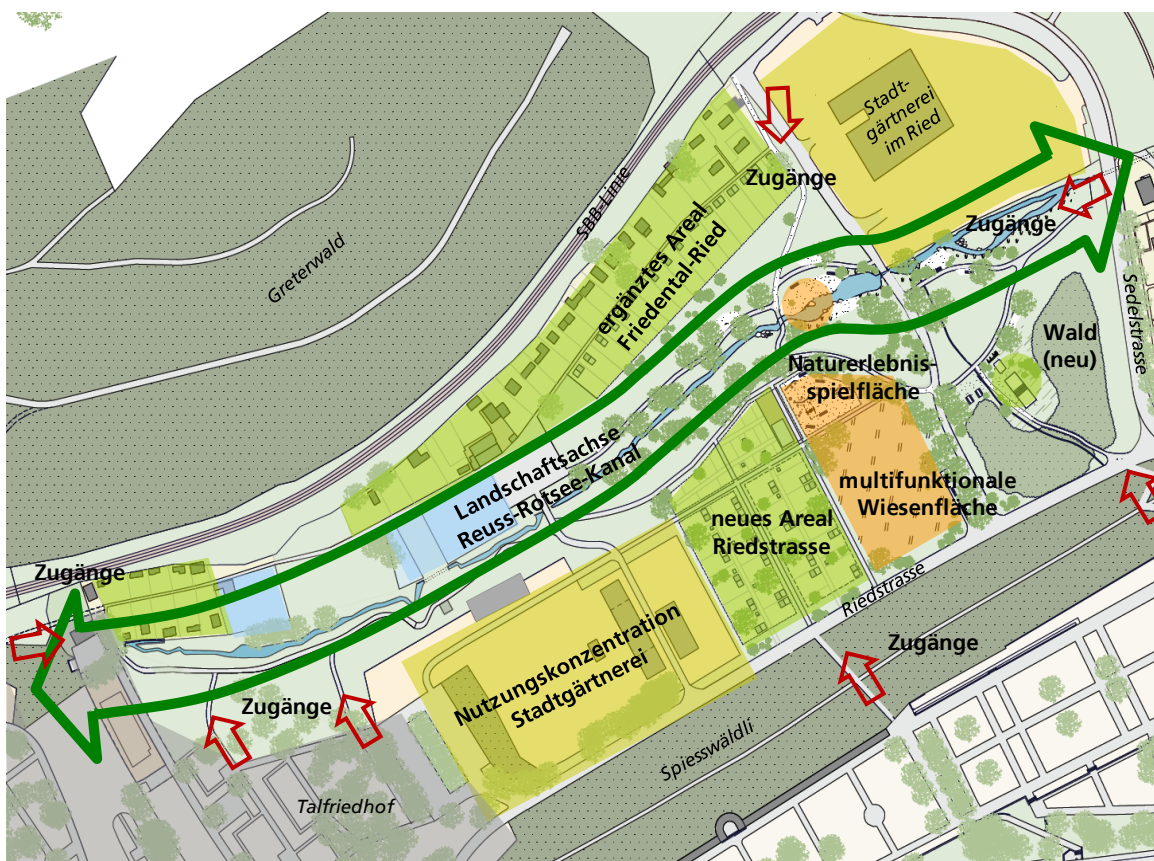


Abbildung 6: Übersicht zur räumlichen Anordnung der Nutzungsbereiche beim Freiraum- und Gestaltungskonzept Friedental

#### 5.3.3.3 Der Landschaftspark

Zentrale Achse des naturnahen Landschaftsparks Friedental ist der Bachlauf des Reuss-Rotsee-Kanals. Er fliesst durch eine offene Wiesenlandschaft mit eingestreuten Gehölzen und Baumgruppen.



Das ergänzte Wegnetz ermöglicht eine direkte Verbindung zwischen dem Rotsee und dem Talfriedhof; auch die Anbindung des Friedentals an die angrenzenden Quartiere und den ÖV wird deutlich verbessert. Die Fussgängerquerung der Sedelstrasse wird im Rahmen des Projekts K 31 Radverkehrsanlage Sedelstrasse gemäss kantonalem Bauprogramm 2011–2014 voraussichtlich im Zeitraum 2015–2018 realisiert.

Einfache Aufenthaltsflächen mit Sitzgelegenheiten, eine Naturerlebnisspielfläche für Kinder mit attraktivem Zugang zum Wasser und eine multifunktionale Wiesenfläche ergänzen das Erholungsangebot. Die Wiesenfläche kann flexibel genutzt werden, u. a. auch für kleinere Quartierveranstaltungen oder als temporärer Bootslegerplatz während Ruderveranstaltungen.

Als Folge der Sanierung muss im Bereich der heutigen Zufahrt zur Stadtgärtnerei im Ried eine knapp 2'000 m<sup>2</sup> grosse Waldfläche temporär gerodet werden. Die Lage der Ersatzaufforstung wurde nach Rücksprache mit der zuständigen kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald so festgelegt, dass eine deutliche Verbesserung der Waldfunktionen und eine Auflösung bestehender rechtlicher Konflikte (v. a. Bauten und Anlagen im Unterabstand) möglich werden. Die Erschliessung der Stadtgärtnerei im Ried kann zukünftig ausserhalb des Waldes unter Einhaltung der gesetzlichen Strassenabstände erfolgen. Für das bestehende Gemeinschaftsgebäude („Gartenstube“) des PPV Luzern beim Areal Sedel-West ist ein minimaler Waldabstand von 10 m vorgesehen. Hier soll in Zusammenarbeit mit dem Verein die Option einer stärkeren Öffnung für öffentliche Nutzungen geprüft werden.

Die Aufwendungen für die Rekultivierung und die Bereitstellung der Infrastruktur des Landschaftsparks (v. a. Wege, Erholungseinrichtungen) belaufen sich gemäss Kostenschätzung auf Fr. 560'000.–.

#### **5.3.3.3.4 Das neue Familiengartenangebot im Friedental**

Das Familiengartenangebot im Friedental verteilt sich zukünftig auf zwei zusammenhängende Familiengartenreale und umfasst etwa 100 Parzellen.

Das weitgehend ausserhalb des Sanierungsperimeters liegende Areal Friedental-Ried wird um knapp 20 Parzellen (je zirka 150–200 m<sup>2</sup>) ergänzt. Die Erstellung individueller Gartenhäuschen soll hier unter Berücksichtigung der zukünftigen städtischen Vorgaben (vgl. Kapitel 6.2) grundsätzlich möglich sein.

Besonders an junge Familien mit Kindern als wichtige Zielgruppe der städtischen Familiengartenstrategie richten sich die Angebote des neu gestalteten Areals Riedstrasse. Hier entstehen zwischen 25 und 30 kleinere Parzellen mit einer Grösse zwischen 100 und 120 m<sup>2</sup>. In Zusammenarbeit mit dem Verein soll hier die Option eines einfachen Standardgartenhäuschens, das im Mietverhältnis abgegeben werden könnte, geprüft werden. Definitive Entscheide werden im Vorfeld der Sanierung, gestützt auf eine Bedarfsermittlung und in Abhängigkeit von der Bereitschaft der Vereine, ein solches Modell mitzutragen, gefällt. Ein wesentlicher Vorteil des Mietmodells wäre die Vermeidung der hohen Anfangsinvestitionskosten, die heute bei der Übernahme einer Parzelle entstehen können.

Ein besonderes Angebot des Areals Riedstrasse sind die sogenannten „Gemeinschaftsgärten“ oder „Gemüseärten“. Hier besteht die Möglichkeit, nach individuellen Bedürfnissen Kleinstflächen zu pachten und zu bewirtschaften. Gartenhäuschen sind nicht vorgesehen. Dieses Angebot eignet sich insbesondere für Garteneinsteiger oder Personen, die den Aufwand für

eine grosse Gartenparzelle scheuen. Ein ähnliches Modell wird in Bern-Brünen seit einem Jahr erfolgreich betrieben.

Zum Areal Riedstrasse gehört im Weiteren ein Gemeinschaftsgebäude, das als einfacher Aufenthaltsraum, als Lagerraum für Werkzeug und als Standort für ein mobiles WC dient. Ein weiterer Pluspunkt für Familien ist die unmittelbare Nähe zur geplanten Naturerlebnisspielfläche des Landschaftsparks.

Die Gesamtkosten für die Wiederherstellung der Familiengarteninfrastruktur betragen gemäss Kostenschätzung zirka Fr. 500'000.–.

#### **5.3.3.3.5 Infrastruktur der Stadtgärtnerei**

Die heute weitgehend dezentral im Friedental angeordneten Nutzungen der Stadtgärtnerei (z. B. Laubkompostierung, Kompostabgabe, Lagerplätze und Kleinbauten) werden zukünftig im Bereich der Kompostieranlage im Ried sowie am nördlichen Rand des Talfriedhofs zusammengefasst. Im Hinblick auf eine Optimierung der betrieblichen Abläufe und unter Berücksichtigung der umwelttechnischen Anforderungen sowie des baulichen Zustands werden die Belagsflächen und das Entwässerungssystem des Kompostplatzes ergänzt und das Angebot an gedeckten Lagerflächen erweitert bzw. erneuert.

Mit der Neuordnung der Nutzungen stehen der Stadtgärtnerei weniger Flächen als heute zur Verfügung, dafür kann aber eine erhebliche Verbesserung der landschaftlichen Qualität des Friedentals und eine attraktive Verbindung vom Talfriedhof in den Landschaftspark erreicht werden.

Ein zirka 2'000 m<sup>2</sup> grosses, innerhalb der Kompostieranlage der Stadtgärtnerei liegendes Lagerplatz-Areal wird heute durch die Gärtnerei Heini genutzt. Die Bereitstellung einer entsprechenden Fläche an Dritte im Mietverhältnis soll grundsätzlich auch nach der Sanierung möglich bleiben. Dazu ist die Fläche jedoch aus organisatorisch-betrieblichen Gründen neu anzuordnen. Die Kosten für die erforderlichen baulichen Anpassungen und Erneuerungen betragen rund Fr. 300'000.–. Die Mietzinsen werden zukünftig auf ein marktübliches Niveau angehoben. Langfristig dienen die Fläche und die dort zur Verfügung gestellte Infrastruktur der Stadt als strategische Reserve, mit der sie auf zukünftige Entwicklungen, etwa einen zusätzlichen Flächenbedarf der Stadtgärtnerei, reagieren kann. Entsprechend wird die Fläche in der laufenden BZO-Revision der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen.

Die aus statischen Gründen provisorisch verstärkte Brücke über den Reuss-Rotsee-Kanal im Bereich der Zufahrt zur Stadtgärtnerei im Ried muss durch einen Neubau ersetzt werden. Dabei fallen Kosten von rund Fr. 125'000.– an. Da die Massnahme sinnvollerweise mit der Altlastensanierung zu koordinieren ist, wurde sie in den Projektkredit integriert.

#### **5.3.3.3.6 Kostenübersicht und Variantenentscheid**

##### **Konzeptvariante „Landschaftspark mit Familiengärten“**

Basierend auf dem Vorprojekt wurden die Gesamtkosten für die Realisierung der Konzeptvariante „Landschaftspark mit Familiengärten“ ermittelt. Sie belaufen sich auf Fr. 6'460'000.– (inkl. MWSt und unter Einbezug einer Reserve für Unvorhergesehenes von 10 Prozent). Fr. 3'530'000.– und damit etwas über die Hälfte der Aufwendungen resultieren aus den Vorbereitungsarbeiten (Installation, Erschliessung, Räumung und Abbrüche) sowie der eigentlichen Sanierungsmassnahme (Deponieabdeckung). Die Kosten für die Rekultivierung

sowie die Erstellung der Infrastruktur für die Familiengärten und den Landschaftspark belaufen sich auf Fr. 1'060'000.–. Die vorgesehenen baulichen Massnahmen im Bereich der Stadtgärtnerei kosten Fr. 1'130'000.–. Die Planungs- und Projektierungskosten werden insgesamt mit Fr. 740'000.– beziffert.

Mögliche Einsparungen in einer Grössenordnung von bis zu Fr. 700'000.–, die unter den heutigen Rahmenbedingungen (genügend Unterboden- bzw. Oberbodenmaterial in der Region Luzern vorhanden) bei der Erstellung der Abdeckung realisiert werden könnten, wurden in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt. Prioritäres Ziel der weiteren Planung ist es, die Sanierung möglichst zeitnah mit einem oder mehreren Grossprojekten in der Region Luzern umsetzen zu können, bei dem grössere Mengen zu entsorgender unverschmutzter Unter- und Oberboden anfallen.

### **Vergleichsvariante „Landschaftspark ohne Familiengärten“**

Gegenüber der Konzeptvariante erlaubt die Vergleichsvariante „Landschaftspark ohne Familiengärten“, deren Gesamtkosten gemäss Kostenschätzung bei Fr. 5'320'000.– liegen, Einsparmöglichkeiten von Fr. 1'140'000.–. Dazu tragen in erster Linie der Wegfall der spezifischen Familiengarteninfrastruktur und die reduzierte Mächtigkeit der Deponieabdeckung bei.

### **Kostentragung / Beiträge Dritter**

Als Betreiberin der ehemaligen Deponie Friedental (Verhaltensstörerin) und als Grundeigentümerin (Zustandsstörerin) hat die Stadt die Kosten für die notwendigen Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung des belasteten Standorts zu tragen.

In diesem Sinne hat sich der Stadtrat auch dazu bereit erklärt, in einem wichtigen Punkt von den Bestimmungen der Pachtverträge mit dem PPV Luzern und dem FGV Luzern abzuweichen. Die Verträge sehen nämlich vor, dass die Areale durch die Vereine nach Vertragsende in geräumtem und kulturfähigem Zustand zurückzugeben sind. Da der Rückbau und die Räumung der Familiengartenareale jedoch integraler und zwingend notwendiger Bestandteil der Sanierung sind, übernimmt die Stadt die entsprechenden Kosten.

Beide Planungsvarianten erfüllen die Voraussetzungen für die Ausrichtung von Beiträgen des Bundes (VASA) und des Kantons. Diese werden an die anrechenbaren Sanierungskosten ausgerichtet. Aus verschiedenen Gründen kann die Höhe der Beiträge zum heutigen Zeitpunkt nur sehr grob abgeschätzt werden (vgl. Kapitel 7.2.1 und 7.2.2).

Tabelle 2: Kostenvergleich zwischen Konzept- und Vergleichsvariante

| Variante                                                    | Konzeptvariante<br>„Landschaftspark mit<br>Familiengärten“ | Vergleichsvariante<br>„Landschaftspark ohne<br>Familiengärten“ |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Anzahl Familiengartenparzellen                              | zirka 100                                                  | zirka 35 <sup>7</sup>                                          |
| <b>Brutto-Investitionskosten Stadt</b>                      | <b>Fr. 6'460'000.–</b>                                     | <b>Fr. 5'320'000.–</b>                                         |
| anrechenbare Sanierungskosten                               | Fr. 4'040'000.– bis<br>Fr. 4'560'000.–                     | Fr. 3'620'000.– bis<br>Fr. 4'090'000.–                         |
| Beiträge Bund / Kanton (v. a. VASA)                         | Fr. 1'620'000.– bis<br>Fr. 2'380'000.–                     | Fr. 1'440'000.– bis<br>Fr. 2'040'000.–                         |
| <b>Netto-Investitionskosten Stadt<br/>(voraussichtlich)</b> | <b>Fr. 4'840'000.– bis<br/>Fr. 4'080'000.–</b>             | <b>Fr. 3'880'000.– bis<br/>Fr. 3'280'000.–</b>                 |

### Variantenentscheid

Trotz der Mehrkosten soll aus Sicht des Stadtrates die Konzeptvariante umgesetzt werden. Sie korrespondiert mit den Zielsetzungen der städtischen Familiengartenstrategie und gewährleistet eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung des Friedentals als eines hochwertigen Frei- und Erholungsraums. Zudem schafft sie mittel- bis langfristig einen erheblichen Mehrwert für die Luzerner Bevölkerung. Notwendige Investitionen in die Infrastruktur der Stadtgärtnerei werden getätigt. Die Freiraumachse Reuss–Friedental–Rotsee wird gestärkt, womit einer im Mitwirkungsverfahren zur BZO-Revision vielfach geäußerten Forderung nach Bereitstellung eines attraktiven und funktionsfähigen Grün- und Freiflächenangebots in der Stadt Luzern Rechnung getragen wird.

#### 5.3.3.4 Projektvernehmlassungen / Ergebnisse der Vereinsmitwirkung

##### Vorprüfung des Sanierungsprojekts

Mit Schreiben vom 11. April 2012 reichte die Stadt Luzern das Sanierungsprojekt Friedental zur altlastenrechtlichen Vorprüfung bei der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ein. Im mittlerweile vorliegenden Entwurf der Sanierungsverfügung vom 12. Juli 2012 wird der belastete Standort der ehemaligen Kehrrechtdeponie Friedental im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen als sanierungsbedürftig beurteilt. Die im Sanierungsprojekt vorgeschlagenen Sanierungsmassnahmen (v. a. grossflächige Abdeckung) werden als zielführend, verhältnismässig und dem Stand der Technik entsprechend beurteilt. Die Sanierungsfrist wird unter Berücksichtigung der bereits verordneten Nutzungseinschränkungen und -verbote auf den Zeitpunkt 5 Jahre ab Erlass des Entscheids (d. h. voraussichtlich 2018) festgelegt. Im Rahmen der Vorprüfung wurde zudem das Bundesamt für Umwelt (BAFU) zur Frage der Abgeltungen aus dem VASA-Fonds angehört. Es hält in seinem Schreiben vom 20. Juli 2012

<sup>7</sup> Bei den betreffenden Gartenparzellen handelt es sich um jene des Areals Friedental-Ried, die ausserhalb des Sanierungsperimeters liegen.

fest, dass die Voraussetzungen für eine grundsätzliche Abgeltungsbedürftigkeit erfüllt sind. In seiner fachlichen Beurteilung der Sanierungsmassnahmen stützt das BAFU die Einschätzung der kantonalen Vollzugsbehörde.

#### **Weitere Vorabklärungen**

Eine bei verschiedenen kantonalen Stellen durchgeführte Vorabklärung erbrachte keine grundlegenden Einwände gegen das Friedental-Projekt. Die vorgesehenen ökologischen und landschaftlichen Aufwertungen werden begrüsst. Gemäss Stellungnahme der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) vom 24. Juli 2012 können die notwendigen Ausnahmegewilligungen (v. a. nach Wald-, Gewässerschutz- und Wasserbaugesetz) weitgehend in Aussicht gestellt werden. Weiterer Klärungsbedarf besteht hingegen noch im Hinblick auf die im massiven Unterabstand zum Wald ohne Bewilligung erbauten Gemeinschaftsgebäude (v. a. „Gartenstube“) des PPV Luzern. Eine bewilligungsfähige Lösung ist hier im definitiven Bauprojekt aufzuzeigen.

Mit Stellungnahme vom 12. Juli 2012 äussert sich die Korporation als unmittelbar von der Sanierung betroffene Grundeigentümerin (Fischzuchtanlage, Fischenz Reuss-Rotsee-Kanal) grundsätzlich positiv zum Projekt. Die vorgebrachten Anträge werden im Rahmen der weiteren Projektierung geprüft und so weit wie möglich berücksichtigt.

#### **Mitwirkungsverfahren Vereine**

Bis Herbst 2011 hatten die drei städtischen Familiengartenvereine Gelegenheit, sich zum Freiraum- und Gestaltungskonzept Friedental zu äussern. Die eingegangenen Stellungnahmen widerspiegeln eine überwiegend kritische Grundhaltung der Vereine. Insbesondere die am stärksten betroffenen Familiengärtnerinnen und Familiengärtner des PPV Luzern lehnen die vorgesehene Öffnung und Aufwertung des Friedentals für eine breitere Öffentlichkeit (Landschaftspark) und die Neuausrichtung des Familiengartenangebots mehrheitlich ab. Vorbehalte bestehen gegen ein Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen. Zudem werden negative Auswirkungen wie Vandalismus und Littering befürchtet.

Soweit konkrete Vorschläge und Anträge zum Konzept eingegangen sind, wurden diese durch die städtische Projektgruppe geprüft und nach Möglichkeit in die Planungen integriert. Sowohl der PPV Luzern als auch der FGV Luzern beantragten die Anpassung des Projektfahrplans: Die Sanierung solle nicht bereits 2014, sondern erst nach Auslaufen der Verträge, d. h. ab 2016, erfolgen. Diesem Anliegen wurde Rechnung getragen.

#### **5.3.3.5 Weiteres Vorgehen**

Im Hinblick auf die weiteren Vorgehensschritte wurde der anstehende politische Entscheidungsprozess auf die vorgegebenen Verfahrensabläufe gemäss Altlastengesetzgebung abgestimmt.

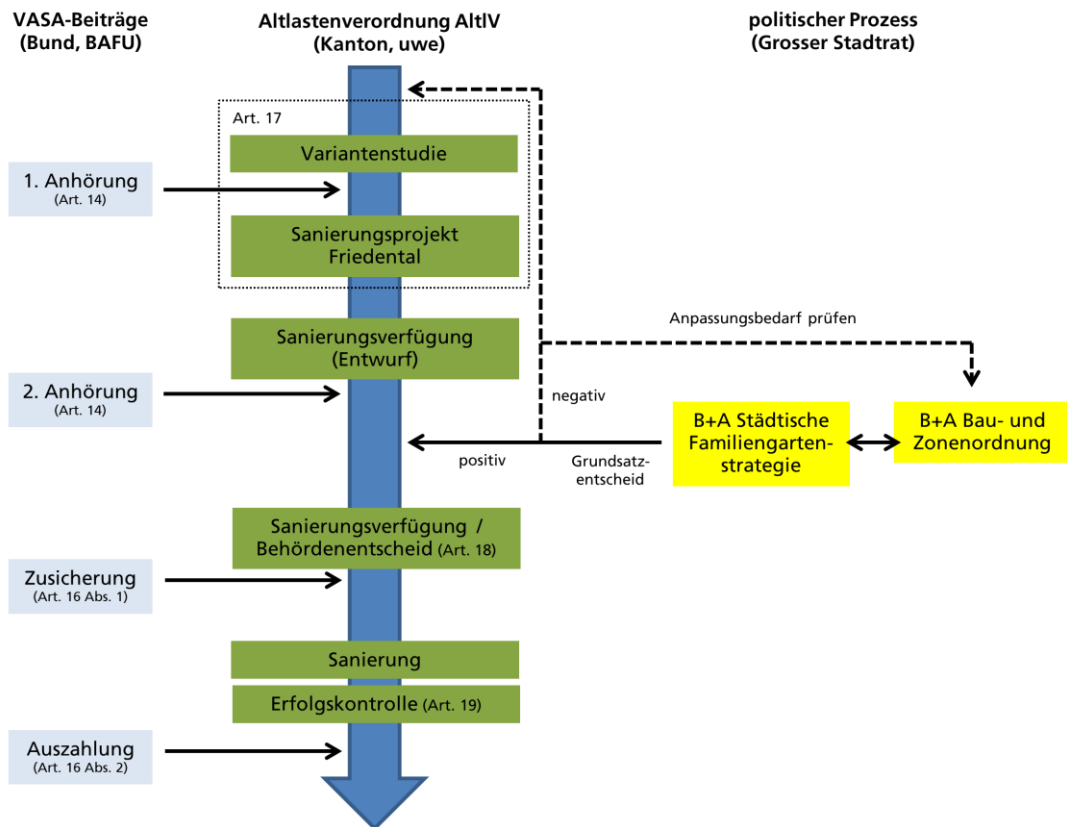


Abbildung 7: Überblick über den Verfahrensablauf und den politischen Entscheidungsprozess beim Sanierungsprojekt bzw. Freiraum- und Gestaltungskonzept Friedental

Als wichtige Entscheidungsgrundlage für den Grossen Stadtrat dient die im Entwurf vorliegende Sanierungsverfügung des Kantons vom 12. Juli 2012.

Im Fall eines positiven Entscheids durch den Grossen Stadtrat würde der Stadtrat seine Stellungnahme zuhanden der kantonalen Vollzugsbehörde entsprechend verfassen. Anschliessend würde im ersten Halbjahr 2013 die definitive Sanierungsverfügung erstellt und auf dieser Basis die Zusicherung der VASA-Beiträge durch das Bundesamt für Umwelt (BAFU) erfolgen. Die Erarbeitung des Bauprojekts wäre für 2015 vorgesehen, die eigentlichen Sanierungsarbeiten würden 2016 starten. Der neue Landschaftspark und die Familiengärten könnten voraussichtlich 2017 in Betrieb genommen werden.

Bei einem negativen Entscheid des Grossen Stadtrates würde das laufende Verfahren sistiert. Auf der Basis eines überarbeiteten Nutzungskonzepts müsste ein alternatives Sanierungsprojekt erarbeitet werden. Zudem wäre zu prüfen, inwieweit aus einem solchen Entscheid Anpassungsbedarf für die städtische Bau- und Zonenordnung resultiert. Möglicherweise müsste der betreffende Bereich zunächst dem übrigen Gebiet zugewiesen werden, bis auf der Grundlage einer neuen Planung die definitive Nutzung raumplanerisch festgelegt werden könnte.

### **5.3.4 Evaluation von Ersatzarealen und von Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Areale**

Als Teil der Arealentwicklungsplanung wurde im Weiteren geprüft, inwieweit

- a. grundsätzlich Möglichkeiten bestehen, auf städtischen Grundstücken zusätzliche Familiengartenareale auszuscheiden und
- b. ob bestehende Areale Potenzial für Erweiterungen aufweisen.

Während sich aus der entsprechenden Bewertung des städtischen Grundstücksbestands keine sinnvollen Möglichkeiten für die Ausscheidung neuer Familiengartenareale ergaben, konnte beim bestehenden Areal Ruopigenmoos grundsätzlich eine Erweiterungsoption im Umfang von bis zu maximal 100 Parzellen eruiert werden. Das betreffende städtische Grundstück erfüllt bereits heute die raumplanerischen Voraussetzungen: Es liegt in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Zweckbestimmung: Sportanlagen und Familiengärten). Zurzeit wird es als extensives Weideland genutzt.

Gemäss einer Machbarkeitsstudie der Firma Metron wäre für einen Vollausbau des Areals mit Kosten in der Grössenordnung von Fr. 1'500'000.– zu rechnen. Das Konzept sieht die Bereitstellung mittelgrosser Parzellen (100–200 m<sup>2</sup>) sowie von Gemeinschaftsgärten ohne Gartenhäuschen vor. Im Weiteren umfasst es ein neues Gemeinschaftsgebäude und einen Spielplatz. Die Erweiterung ist etappierbar. Die Umsetzung dieses Konzeptes ist nicht Bestandteil des vorliegenden Berichtes und Antrages.

Geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten (< 10 Parzellen) weist zudem das Areal Schützenmatt (Allmend) in seinem nördlichen Randbereich auf.

## **5.4 Umsetzung der Arealentwicklungsplanung**

### **5.4.1 Entwicklung des Parzellenbestands / Begleitende Massnahmen**

Die Umsetzung der Arealentwicklungsplanung wird dazu führen, dass das Parzellenangebot in den städtischen Familiengartenarealen mittelfristig in mehreren Schritten von heute 890 auf noch 580 Parzellen zurückgeht. Massgebliche Einflussfaktoren sind die Umnutzung der Areale Urnerhof und Grabenhof sowie die Umsetzung des Friedental-Projekts (vgl. Abbildung 8).

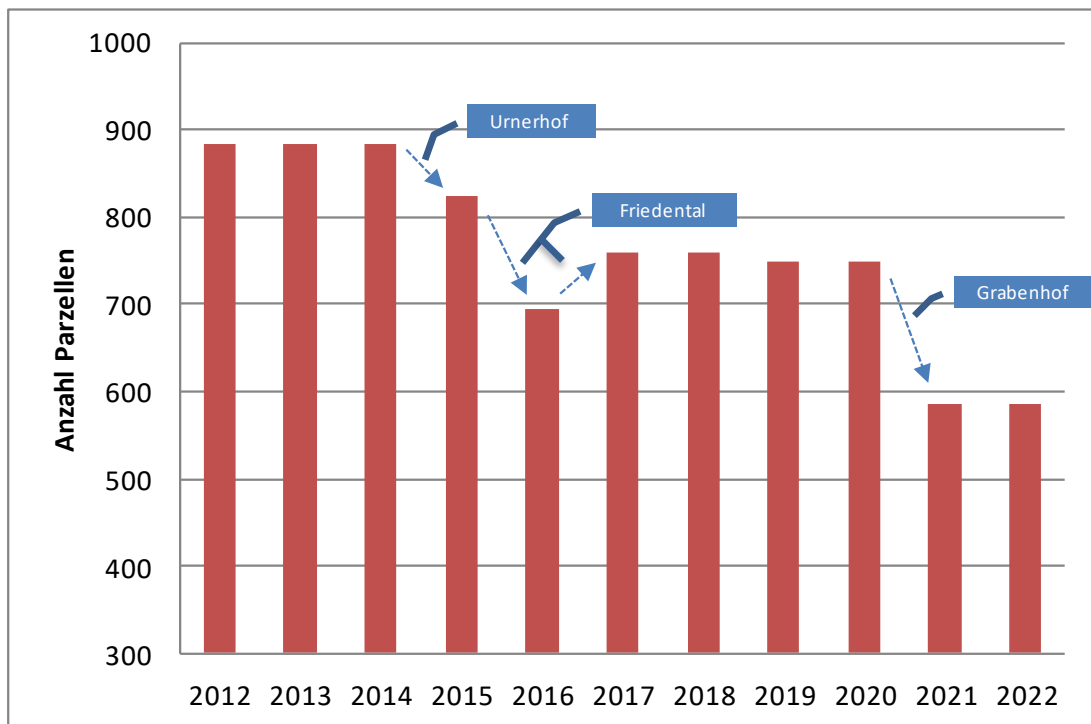


Abbildung 8: Prognostizierte Entwicklung des Parzellenbestands in den städtischen Familiengärten (2012–2022)

Tabelle 3: Arealbezogene Entwicklung des Parzellenbestands im Zeitraum 2012–2021

| Arealname         | 2012 | 2015 | 2018 | 2021 |
|-------------------|------|------|------|------|
| Sedel-West        | 30   | 30   | –    | –    |
| Riedstrasse       | 60   | 60   | 50   | 50   |
| Moorental         | 35   | 35   | –    | –    |
| Friedental-Ried   | 45   | 45   | 50   | 50   |
| Sedel-Ost         | 30   | 30   | 30   | 30   |
| St. Karli         | 35   | 35   | 35   | 35   |
| Urnerhof          | 60   | –    | –    | –    |
| Landschauterrasse | 35   | 35   | 35   | 35   |
| Steinhof          | 35   | 35   | 35   | 35   |
| Lido              | 10   | (10) | (10) | –    |
| Rothenweidli      | 60   | 60   | 60   | 60   |
| Ruopigenmoos      | 60   | 60   | 60   | 60   |
| Allmend           | 115  | 115  | 115  | 115  |
| Schützenmatt      | 30   | 30   | 30   | 30   |
| Grabenhof         | 170  | 170  | 170  | –    |
| Oberland          | 30   | 30   | 30   | 30   |
| Rütihof           | 50   | 50   | 50   | 50   |
| Summe             | 890  | 830  | 760  | 580  |



Damit die Zielgrösse von rund 600 Parzellen sichergestellt werden kann, ist es erforderlich, durch die konsequente Aufteilung grösserer Parzellen ( $> 200 \text{ m}^2$ ) schrittweise ein erweitertes Angebot an Parzellen innerhalb der fortbestehenden Areale anbieten zu können. Auch wird die heute noch mögliche Nutzung mehrerer Parzellen durch eine einzelne Familiengärtnerin oder einen einzelnen Familiengärtner zukünftig ausgeschlossen werden. Die dazu notwendigen Massnahmen werden mit den in Kapitel 6 beschriebenen Instrumenten gewährleistet.

Die Erweiterungsmöglichkeiten für das Areal Ruopigenmoos werden als strategische Reserve behandelt. Sie kommen zum Tragen, wenn sich mittel- bis langfristig eine erhebliche Zunahme der Nachfrage abzeichnen sollte. In diesem Fall würde in einem ersten Schritt die vorhandene Machbarkeitsstudie vertieft.

Obwohl im Zuge der Umsetzung der Arealentwicklungsplanung 310 Gartenparzellen dauerhaft durch Umnutzungen sowie weitere 65 Gartenparzellen vorübergehend im Zuge der Sanierung der Friedental-Areale verloren gehen, wird der effektive Bedarf an Ersatzparzellen nur auf etwa 100 bis 150 Parzellen geschätzt.

Diese Annahme stützt sich auf folgende Einschätzungen:

- Sowohl die Rückmeldungen aus den Vereinen wie auch die Erfahrungen, welche bei Arealauflösungen in den umliegenden Gemeinden gesammelt wurden, lassen den Schluss zu, dass nur ein Teil der betroffenen Familiengärtnerinnen und Familiengärtner Interesse an der Übernahme einer Gartenparzelle in einem anderen Gartenareal hat. Hauptgründe sind das hohe Alter vieler Gärtner und die aufgrund der oftmals langjährigen Pachtdauer vorhandene starke Bindung an ein bestimmtes Areal und das dortige soziale Umfeld.
- Von den Arealaufhebungen sind etwa 135 Familiengärtnerinnen und Familiengärtner betroffen, die ihren Wohnsitz ausserhalb der Stadt Luzern haben. Diese Gruppe kann sich nicht um eine Ersatzparzelle bewerben.

Es ist dem Stadtrat ein wichtiges Anliegen, Familiengärtnerinnen und Familiengärtnern mit Wohnsitz in der Stadt Luzern nach Möglichkeit geeignete Ersatzparzellen anbieten zu können.

Im Einzelnen sind für diese Gruppe folgende Massnahmen vorgesehen:

- Familiengärtnerinnen und Familiengärtner, die frühzeitig Interesse an einem Wechsel in ein anderes Areal bekunden, werden bei der Neuvergabe von frei werdenden Parzellen prioritär behandelt. Entsprechende Absprachen mit den Vereinen für die Umsetzung dieser Regelung sind bereits erfolgt.
- Zudem können sich Familiengärtnerinnen und Familiengärtner für eine Ersatzparzelle in den neuen Arealen im Friedental bewerben.

#### **5.4.2 Überlegungen zur Finanzierung**

Zwischen den einzelnen Massnahmen der städtischen Familiengartenstrategie bestehen starke Abhängigkeiten nicht nur auf der inhaltlichen Ebene, sondern auch unter finanziellen Gesichtspunkten. Die aktuell und zukünftig schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen der Stadt haben zur Konsequenz, dass die Familiengartenstrategie nur als Gesamtpaket umgesetzt werden kann. Konkret heisst dies, dass die notwendigen Investitionen im Zusammen-

hang mit dem Freiraum- und Gestaltungskonzept Friedental nur geleistet werden können, wenn insbesondere die Umzonung bzw. Umnutzung des Areals Urnerhof realisiert werden kann (vgl. Kapitel 5.2.1).

In einer Gesamtbetrachtung sind die Investitionsmittel, die für die Umsetzung der Familiengartenstrategie benötigt werden (brutto: Fr. 6'700'000.–; netto: Fr. 4'320'000.– bis Fr. 5'080'000.–), den Einnahmen, die sich aus der Veräusserung der Grundstücke Urnerhof und Grabenhof ergeben, gegenüberzustellen.

Nach dem heutigen Stand des Wissens ist zwar davon auszugehen, dass es nicht nötig ist, beide Grundstücke zu verkaufen, um den Aufwand für die Umsetzung der Familiengartenstrategie zu decken. Somit ist es auch nicht ausgeschlossen, dass ein Teil des Areals Urnerhof dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird, sei es durch Veräusserung oder durch Abgabe im Baurecht. Unabdingbar ist allerdings die Umzonung des Areals Urnerhof in die Wohn- und Arbeitszone, wie sie im vorliegenden Bericht und Antrag aufgezeigt wird und im B+A 31/2012 vom 22. August 2012: „Bau- und Zonenordnung“ vorgesehen ist.

## **6 Rechtliche und organisatorische Instrumente und Massnahmen**

### **6.1 Grundkonzeption für das städtische Familiengartenwesen**

Als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für die Neuorganisation des städtischen Familiengartenwesens dient eine Studie der Firma greenmanagement (Bericht vom 21. September 2009), welche die aktuelle Situation der Familiengärten in verschiedenen Schweizer Städten analysiert und miteinander verglichen hat. Die Studie gibt einen Überblick über die verschiedenen vertraglichen Modelle, zeigt unterschiedliche Kooperationsformen zwischen Vereinen und Städten auf und erläutert die Möglichkeiten der verwaltungsinternen Organisation. Im Weiteren werden Angaben zur Anzahl, Grösse und Art der zur Verfügung gestellten Gartenareale und über die geltenden Bau- und Nutzungsvorschriften sowie deren Vollzug und Kontrolle gemacht.

Auf der Basis der Studie hat der Stadtrat die folgenden Grundsatzentscheide gefällt:

- Es wird am heutigen 2-stufigen Vertragsmodell festgehalten. Dieses sieht vor, dass die Stadt mit einer Organisation, in der Regel einem Verein, einen Rahmenvertrag für ein einzelnes Familiengartenareal abschliesst. Der Verein vereinbart anschliessend Parzellenverträge mit den Einzelnutzern.

Ein 1-stufiges Modell, welches in verschiedenen Städten (z. B. Basel, Bern, Winterthur) zur Anwendung kommt und bei dem die Stadt direkt mit den Einzelnutzern Verträge abschliesst, wurde insbesondere aus finanziellen Gründen verworfen. Dessen Einführung hätte zur Folge, dass verwaltungsintern Personalressourcen (50–80 Stellenprozente) zur Verfügung gestellt werden müssten. Zu berücksichtigen ist auch, dass das Vereinsmodell in der Stadt Luzern eine langjährige Tradition hat und entsprechend stark verankert ist.

- Das Festhalten am 2-stufigen Modell setzt jedoch aus Sicht der Stadt Luzern voraus, dass einheitliche und klar definierte Spiel- und Verhaltensregeln hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung sowie der baulichen Aktivitäten in den Arealen festgelegt werden. Die Regelwerke müssen im Einklang mit den übergeordneten rechtlichen Grundlagen stehen. Die Aufgabenteilung und die Zusammenarbeit zwischen Stadt und Vereinen betreffend die Umsetzung, den Vollzug und die Kontrolle der Regelwerke müssen klar definiert werden. Nur so ist eine zielgerichtete und qualitativ hochwertige Entwicklung der Familiengartenareale im Sinne der Zielsetzungen des Familiengartenleitbilds möglich.
- Die heutige stadtinterne Aufgabenteilung zwischen der Dienstabteilung Immobilien (Verträge) und der Stadtgärtnerei (übrige Aufgaben) wird aufgehoben. Zukünftig ist die Stadtgärtnerei alleinige Vertrags- und Ansprechpartnerin der Vereine bzw. Arealnutzer.

Aus Sicht der Stadt würden sich mit einer verstärkten Zusammenarbeit oder gar einem Zusammenschluss der drei Familiengartenvereine unter einem organisatorischen Dach deutliche Vorteile ergeben. Verschiedene Abläufe könnten einfacher und effizienter ausgestaltet werden.

Konkret wurde den Vereinen deshalb die Einrichtung einer gemeinschaftlichen Geschäftsstelle vorgeschlagen, welche verschiedene administrative und operative Aufgaben in der Verwaltung der Areale übernehmen könnte und die der Stadt als Ansprechpartnerin dienen würde. Die ehrenamtlich arbeitenden Areal- und Vereinsvorstände könnten entsprechend entlastet werden.

Das Geschäftsstellen-Modell stiess jedoch bei den Vereinen auf breite Ablehnung, insbesondere aus finanziellen und sozialen Gründen. Zur Finanzierung der Stelle wäre eine Erhöhung des Nutzungsentgelts erforderlich gewesen. Zudem wurde befürchtet, dass die Geschäftsstelle im Gegensatz zu den Areal- und Vereinsvorständen nicht über die notwendige soziale Kompetenz und Nähe verfügen würde, die für ein harmonisches Zusammenleben unter Familiengärtnerinnen und Familiengärtnern aus unterschiedlichen sozialen Schichten und Nationen notwendig ist. Eine verstärkte Zusammenarbeit, insbesondere zwischen dem FGV Luzern und dem PPV Luzern, wird jedoch als sinnvolle Option erachtet und von den Vereinen geprüft.

Nachfolgend wird ein Überblick über die Inhalte und das Zusammenwirken der neuen organisatorischen und rechtlichen Instrumente im städtischen Familiengartenwesen gegeben. Es wurde insbesondere darauf geachtet, dass eine stufengerechte und zweckmässige Regelungsdichte entsteht.

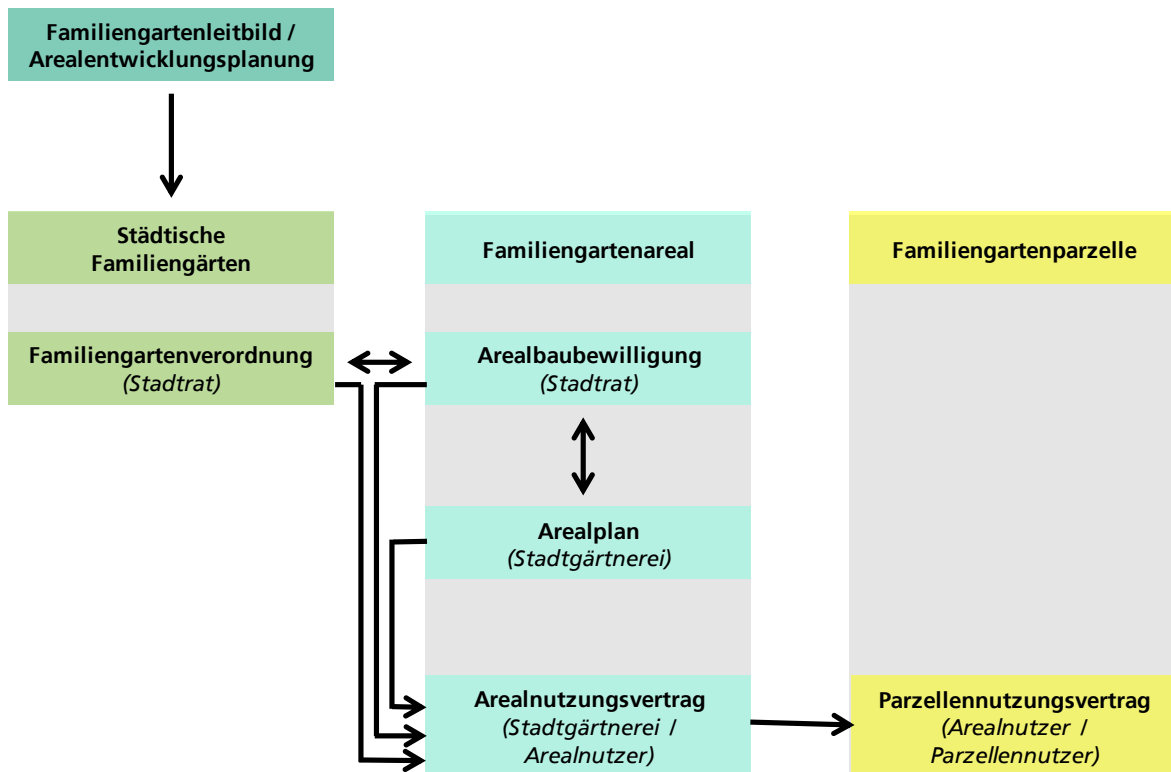


Abbildung 9: Die neuen rechtlichen und organisatorischen Instrumente des städtischen Familiengartenwesens im Überblick

## 6.2 Familiengartenverordnung

Die Verordnung über die Benutzung der Familiengärten (Familiengartenverordnung) dient als grundlegendes Regelwerk, welches die im Familiengartenleitbild formulierten allgemeinen Grundsätze zur Nutzung und Bewirtschaftung der Gärten, zur Erstellung von Bauten und Anlagen sowie zu verschiedenen Umweltaspekten konkretisiert und weiterentwickelt. Zudem definiert die Verordnung die weiteren zur Anwendung kommenden rechtlichen und organisatorischen Instrumente (Arealbaubewilligung, Arealplan sowie Areal- und Parzellennutzungsvertrag) und regelt die Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung.

Vielfach bildet die Familiengartenverordnung übergeordnetes Recht ab (z. B. Umwelt- und Gewässerschutzgesetzgebung) bzw. wendet dieses auf die spezifische Situation der Familiengärten an.

Die Familiengartenverordnung ersetzt die bisherigen Garten- und Baureglemente der Vereine. Es gelten damit für alle Areale einheitliche Vorschriften, die in gleicher Weise vollzogen werden.

Die Erarbeitung der Familiengartenverordnung stützt sich einerseits auf die bestehenden Bau- und Gartenreglemente der drei Luzerner Vereine, andererseits wurden verschiedene aktuelle Regelwerke anderer Städte (z. B. Zürich, Basel) zu Vergleichszwecken herangezogen, da diese ähnliche Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung ihrer Familiengartenareale formuliert haben.

Wesentliche Inhalte und Stossrichtungen der neuen städtischen Familiengartenverordnung sind:

- Mit den beiden Schlagwörtern „Gärtnern zur Selbstversorgung“ und „Erholung“ kann der Zweck der Areale charakterisiert werden. Nicht zulässig ist die Wohnnutzung im Sinne eines dauerhaften Aufenthalts (v. a. Übernachtung). Ebenfalls ausgeschlossen bleibt die Nutzung der Areale zu gewerblichen Zwecken.
- Die maximalen Grössen von Gartenhaus und Anbau werden mit jeweils 7,5 m<sup>2</sup> gegenüber den heutigen Vorschriften deutlich reduziert. Unterkellerungen sind grundsätzlich nicht mehr zulässig. Zusammen mit der Beschränkung der Zahl und Grösse weiterer Kleinbauten (z. B. Pergola, Tomatenhaus, Gerätekiste, Cheminée) und der Einführung eines maximalen Versiegelungsanteils (20 Prozent der Gartenparzellenfläche bzw. maximal 40 m<sup>2</sup>) werden der baulichen Entwicklung der Areale klare Grenzen gesetzt und ihr Frei- und Grünflächencharakter gefördert.
- Indem Einzäunungen nur an den Areal-Aussengrenzen zugelassen und in der Höhe begrenzt sind, ausserdem bei der Bepflanzung standortfremde, immergrüne Arten (v. a. Thuja, Kirschlorbeer) ausgeschlossen bleiben, wird der erwünschte offene, optisch durchlässige Charakter der Areale gefördert.
- Die Bewirtschaftung der Gärten orientiert sich zukünftig an den anerkannten Grundsätzen des biologischen Gartenbaus. Dazu zählen insbesondere eine schonende Bodenbearbeitung und der Verzicht auf chemisch-synthetische Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Aufgrund der festgestellten Überversorgung vieler Gartenböden mit Nährstoffen (v. a. Phosphor, Stickstoff) sind regelmässige Bodenuntersuchungen vorgesehen. Sie sollen die Familiengärtnerinnen und Familiengärtner für einen umweltgerechten Einsatz von Dünger sensibilisieren. Problempflanzen (v. a. invasive Neophyten) müssen konsequent bekämpft werden.
- Die Erstellung von Bauten und Anlagen auf den Arealen wird neu geregelt. Die Bewilligung erfolgt auf der Basis eines schriftlichen Gesuchs des Parzellennutzers, welches durch den Arealnutzer (Verein) gestützt auf die Bestimmungen der Familiengartenverordnung und weiterer relevanter Grundlagen (Arealpläne, Arealbaubewilligungen) geprüft wird. Für einzelne Bauten (v. a. Gartenhäuser) ist neu zusätzlich die Zustimmung der zuständigen städtischen Stelle erforderlich. Damit soll eine angemessene Vollzugskontrolle gewährleistet werden. Zur Unterstützung der Arealnutzer wird eine Wegleitung (mit Ablaufschema) zur Einreichung und Prüfung der Baugesuche erarbeitet.
- Bestehende Bauten und Anlagen, die im Widerspruch zu den Vorschriften der Familiengartenverordnung stehen, werden in der Regel auf Zusehen hin toleriert. Ausnahmen können zum Tragen kommen, wenn Bauten erheblich gegen übergeordnetes Recht oder gegen die zum Zeitpunkt der Erstellung geltenden Vorschriften der vereinsinternen Bauordnungen verstossen. Grundsätzlich werden Anpassungen nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit gefordert. In den meisten Fällen wird ein Rückbau auf den Zeitpunkt eines Nutzerwechsels angestrebt.
- Es wird ein Umweltfonds eingeführt, in den Familiengärtnerinnen und Familiengärtner einen jährlichen Beitrag von Fr. 20.– einzahlen. Der Fonds hat zum Ziel, die natürlichen Ressourcen in den Familiengärten vor Belastungen zu schützen oder bei übermässiger Belastung zu sanieren. Die Mittel sollen insbesondere zur Finanzierung der regelmässigen Bodenuntersuchungen sowie zur Beseitigung von Umweltbelastungen, welche durch die

Gärtnerinnen und Gärtner verursacht wurden (z. B. Entsorgung von Eisenbahnschwellen, Sanierung asbesthaltiger Eternitdächer), verwendet werden. Im Hinblick auf den effizienten und zielgerichteten Einsatz der Mittel soll die Verwaltung des Fonds durch die zuständige städtische Stelle (Stadtgärtnerei) erfolgen.

- Der Einsatz von Einzelfeuerungsanlagen in den Gartenhäusern wird unter besonderer Berücksichtigung lufthygienischer Aspekte zukünftig auf Gasöfen beschränkt. Holzöfen müssen unter Einhaltung einer Übergangsfrist von 5 Jahren stillgelegt oder ersetzt werden. Mit dieser Massnahme können die Feinstaubimmissionen deutlich reduziert werden, zudem kann auch der Problematik der illegalen Verbrennung von Abfällen wirksam begegnet werden.

Dank eines intensiven Mitwirkungsverfahrens konnten die Vorschriften der Familiengartenverordnung mehrheitlich im Konsens mit den Vereinen erarbeitet werden. In einzelnen Punkten (v. a. Beschränkung der Grösse der Gartenhäuser, Begrenzung der Übernahmeentschädigung, Vorschriften zu Einzelfeuerungsanlagen) konnte jedoch keine vollständige Einigkeit erzielt werden. Da in diesen Fällen grundlegende Aspekte der zukünftigen Ausrichtung der städtischen Familiengärten tangiert sind, hält die Stadt trotz der Widerstände der Vereine an den vorgesehenen Regelungen fest.

Die Familiengartenverordnung wird voraussichtlich auf den 1. Januar 2015, zeitlich gekoppelt an den Abschluss der neuen Arealnutzungsverträge, durch den Stadtrat in Kraft gesetzt.

### **6.3 Arealbaubewilligungen**

Ein Teil der Bauten in Familiengartenarealen wie Gemeinschaftsbauten, Gartenhäuser und Anbauten unterliegt gemäss den Vorschriften der kantonalen Planungs- und Bauverordnung (§ 60 f.) der Baubewilligungspflicht. Die bisherige Praxis, bei der die Vereine innerhalb der Areale faktisch als Baubewilligungsbehörde auftreten und in eigener Kompetenz gestützt auf privatrechtliche Regelwerke Bewilligungen für die Erstellung entsprechender Bauten und Anlagen erteilen, wird als rechtlich unzulässig eingestuft.

Diesem Umstand wird mit der Einführung des Instruments der Arealbaubewilligung Rechnung getragen. Neben den übergeordneten rechtlichen Grundlagen stützt sich die Arealbaubewilligung insbesondere auf die Familiengartenverordnung und die Arealpläne ab.

Da die Arealbaubewilligung im Sinne einer Rahmenbewilligung wirksam ist, wird vermieden, dass beispielsweise für jedes einzelne Gartenhaus ein eigenständiges Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden muss. Somit kann auch zukünftig eine effiziente Beurteilung und Bewilligung von Bauvorhaben innerhalb der Areale erfolgen.

Die notwendigen Gesuche für Arealbaubewilligungen sollen schrittweise innerhalb der kommenden 5 Jahre durch die zuständige städtische Dienstabteilung eingereicht werden.

Für das Areal Thorenberg ist ebenfalls ein entsprechendes Bewilligungsverfahren durchzuführen.

## 6.4 Arealpläne

Als wichtiges ergänzendes Planungsinstrument werden im Zeitraum 2013/2014 für die einzelnen Familiengartenareale sogenannte Arealpläne erarbeitet. Voraussetzung dafür ist die Neuvermessung der Areale, die bis Ende 2012 abgeschlossen wird.

Ausgehend von der Familiengartenverordnung erfolgen im Arealplan grundlegende Festlegungen zur Bebauung, Erschliessung, Gestaltung und Nutzung eines Familiengartenareals. Der Arealplan hat den Charakter eines Entwicklungsrichtplans, der den mittel- bis langfristig zu erreichenden Sollzustand eines Areals festlegt. Die zur Erreichung dieses Zielzustands erforderlichen Massnahmen werden in einem eigenen Massnahmenplan dargestellt.

Im Einzelfall können im Arealplan abweichende Vorschriften zur Familiengartenverordnung festgelegt werden, sofern dem keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

Wichtige Inhalte des Arealplans sind:

- Arealperimeter und Grundnutzungen
- Baubereiche für Gartenhäuser und Gemeinschaftsgebäude (gemäss Familiengartenverordnung)
- Baubereiche mit von der Familiengartenverordnung abweichenden Bestimmungen
- Freihaltebereiche
- Ausgestaltung der Areal-Aussengrenzen
- Erschliessung (Zufahrten/Zugänge, arealinterne Hauptwege), Umschlagplätze und Parkplätze
- Einzuhaltende Grenzabstände (Wald-, Gewässer- und Strassenabstände)
- Wertvoller Baumbestand (u. a. Naturobjekte)

Mit der Ausscheidung von Bau- und Freihaltebereichen soll die bauliche Entwicklung der Areale auf ein vernünftiges Mass beschränkt werden. Die Festlegung berücksichtigt die einzuhaltenden Grenzabstände, z. B. entlang von Wäldern, Gewässern, Naturobjekten, Strassen oder zu Privatgrundstücken, sowie städtebauliche und landschaftliche Aspekte.

Freihaltebereiche schaffen zudem die Voraussetzungen dafür, bei Bedarf in einem Areal vermehrt Kleinparzellen oder Gemeinschaftsgärten auszuscheiden.

Die Arealpläne und die darin festgehaltenen Massnahmen sind verbindlicher Bestandteil der Arealnutzungsverträge.

## 6.5 Arealnutzungs- und Parzellennutzungsverträge

Aus der Überprüfung des Vertragswesens resultieren folgende wesentliche Anpassungen:

- Die bisherigen Pachtverträge werden durch Arealnutzungsverträge ersetzt. Die neue Rechtsform wurde gewählt, da die Anwendung des Pachtrechts vor dem Hintergrund des Bedeutungswandels der Gärten nicht mehr als zweckmässig erachtet wird.

- Zukünftig wird für jedes Areal ein eigenständiger Arealnutzungsvertrag abgeschlossen. Dies vereinfacht die Handhabung (z. B. bei vorzeitiger Kündigung) und die Festsetzung individueller, arealspezifischer Regelungen.

Die wichtigsten Inhalte der neuen **Arealnutzungsverträge** sind:

- **Laufzeit:** Gemäss der Absicht des Stadtrates, den verbleibenden Familiengärten eine langfristige Perspektive zu ermöglichen, sollen die neuen Arealnutzungsverträge in der Regel mit einer Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen werden.
- **Vorzeitige Kündigung:** Eine vorzeitige Kündigung eines Areals ist unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist möglich, wenn die Stadt Luzern im öffentlichen Interesse über das Areal verfügen muss.
- **Festlegung des Benutzungsentgelts:** Anstelle des bisherigen Pachtzinses tritt ein Benutzungsentgelt. Es wird nicht mehr einheitlich über die ganze Arealfläche erhoben, sondern differenziert nach den folgenden vier Nutzungskategorien: Gartenflächen, übrige Flächen (z. B. nicht nutzbare Böschungen), gesperrte Flächen (Bodenbelastungen) und Parkplätze. Für Gartenflächen wird das Benutzungsentgelt ab 2015 auf Fr. 0.40 / m<sup>2</sup> (bisher: Fr. 0.35 / m<sup>2</sup>) festgesetzt. Für übrige Flächen beträgt es Fr. 0.10 / m<sup>2</sup>; gesperrte Flächen werden nicht verrechnet. Trotz dieser moderaten Erhöhung liegen die Luzerner Ansätze im Quervergleich zu anderen Schweizer Städten (Stand 2009: Fr. 0.20 bis Fr. 1.60 / m<sup>2</sup>) immer noch unter dem Durchschnitt.

Eine wesentliche Änderung betrifft diejenigen Parkplätze, welche einem Areal zur ausschliesslichen Nutzung zugewiesen sind. Sie werden neu mit einem Einheitspreis von Fr. 300.– pro Platz und Jahr verrechnet. Im Sinne der übergeordneten verkehrspolitischen Zielsetzungen der Stadt Luzern (v. a. Förderung der Benutzung von ÖV und Langsamverkehr) soll mit den Vereinen eine Regelung vereinbart werden, die eine Umlagerung dieser Kosten nach dem Verursacherprinzip ermöglicht. Das Verhältnis zwischen Anzahl Parkplätzen und Gartenparzellen schwankt in den Arealen zwischen 0,0 (St. Karli) und 0,26 (Rütihof).

Die Kosten für eine 200 m<sup>2</sup> grosse Gartenparzelle setzen sich somit zukünftig aus dem Benutzungsentgelt von Fr. 80.–, dem Beitrag von Fr. 20.– an den Umweltfonds und einem individuellen Beitrag für die Parkplatznutzung zusammen. Hinzu kommt der Beitrag, den die Vereine zur Deckung ihrer Aufwände festsetzen.

- **Wohnsitzpflicht/Härtefallregelungen:** Das Familiengartenleitbild definiert als Zielgruppe für das städtische Familiengartenangebot die Stadtluzerner Wohnbevölkerung. Entsprechend wird an den bereits heute geltenden Regelungen zur Wohnsitzpflicht festgehalten. Bei einem Wohnortwechsel endet das Vertragsverhältnis auf den nächstmöglichen Kündigungstermin. Auf ein begründetes Gesuch hin kann der Nutzungsvertrag um maximal 3 Jahre verlängert werden. Es ist vorgesehen, in diesem Zeitraum ein erhöhtes Benutzungsentgelt zu erheben.

Bereits im Herbst 2011 wurden die Vereine angewiesen, die Regelungen zur Wohnsitzpflicht bei der zukünftigen Vergabe von Gartenparzellen konsequent zu beachten und umzusetzen.

Eine aktive Kündigung von auswärtigen Familiengärtnern ist nicht vorgesehen. Werden Familiengartenareale infolge Umnutzung oder aus anderen Gründen, beispielsweise im Zuge der altlastentechnischen Sanierung im Friedental, dauerhaft oder vorübergehend



aufgehoben, haben auswärtige Familiengärtnerinnen und Familiengärtner jedoch keine Berechtigung für Ersatzparzellen. Für Härtefälle wurden spezifische Regelungen definiert, die neben sozialen Aspekten weitere Kriterien (z. B. Dauer der Vereinsmitgliedschaft, ehrenamtliche Vereinsaktivitäten) berücksichtigen. Damit wird auf die entsprechenden Forderungen verschiedener Grossstadträtinnen und Grossstadträte im Zusammenhang mit der Beantwortung der Interpellation 106 von Theres Vinatzer und Luzia Mumenthaler-Stofer vom 6. September 2012: „Fragen zur städtischen Familiengartenstrategie“ eingegangen.

- **Begrenzung der Übernahmeentschädigung:** In der Regel übernimmt bei einem Nutzerwechsel die Nutzuerin oder der Nachnutzer die auf einer Parzelle vorhandenen Bauten und Anlagen. Die in diesem Fall anfallende Übernahmeentschädigung wird neu auf maximal Fr. 5'000.– begrenzt. Die Massnahme hat zum Ziel, Familiengartenparzellen im Sinne des Leitbilds einem möglichst breiten Kreis von Personen, auch solchen mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten, zur Verfügung stellen zu können. Übernahmeentschädigungen von Fr. 10'000.– und mehr, wie sie in einzelnen Fällen in der Vergangenheit vom Vornutzer einer Parzelle gefordert wurden, sind mit diesem Grundsatz nicht vereinbar. Aus Sicht der Stadt Luzern erfolgen die Investitionen, welche ein Familiengärtner in die von ihm genutzte Gartenparzelle tätigt, in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko. Ein Anspruch auf eine Refinanzierung dieser Investitionen besteht nicht. In der Frage der Begrenzung der Übernahmeentschädigung konnte keine Einigung mit den Vereinsvertreterinnen und Vereinsvertretern erzielt werden. Auf deren Forderung, den Maximalbetrag zu erhöhen (z. B. auf Fr. 10'000.–), wurde nicht eingetreten.
- **Parzellennutzungsvertrag:** Zur Regelung des Vertragsverhältnisses zwischen dem Arealnutzer (Verein) und der Parzellennutzerin (Familiengärtnerin) dient ein Parzellennutzungsvertrag. Er stützt sich auf einen städtischen Mustervertrag ab, den der Verein um spezifische Regelungen erweitern kann.

## 6.6 Arealdatenblätter

Zur verbesserten operativen Führung der Familiengartenareale durch die Vereine und die zuständige städtische Stelle werden zukünftig Arealdatenblätter erarbeitet bzw. regelmässig nachgeführt. Sie enthalten eine Zusammenfassung der wichtigsten Arealkennndaten und geben im Sinne eines Logbuchs Auskunft über die Massnahmenplanung gemäss Arealplan bzw. Familiengartenverordnung.

## **7 Übersicht Finanzen und Folgekosten**

### **7.1 Baukosten**

Die vorliegende Kostenberechnung erfolgt gestützt auf das vorliegende Vorprojekt Friedental<sup>8</sup> sowie aufgrund von Erfahrungszahlen und Richtofferten.

- Der Genauigkeitsgrad des Kostenvoranschlages beträgt +/-10 Prozent.
- Kostenstand Schweizer Baupreisindex, April 2011: 122,3 Punkte (Basis 1998)
- Die Mehrwertsteuer von 8 Prozent ist im Kostenvoranschlag enthalten.
- Das Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 19. Oktober 1998 und die Verordnung zum Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 7. Dezember 1998 gelten als Grundlage für die Ausschreibung und Vergabe der Unternehmerarbeiten.

Die Kosten für Detailplanung und Umsetzung setzen sich folgendermassen zusammen:

---

<sup>8</sup> Grundlage für das Vorprojekt Friedental sind das altlastentechnische Sanierungsprojekt und das Freiraum- und Gestaltungskonzept Friedental.

**A: Sanierungsprojekt / Freiraum- und Gestaltungskonzept Friedental**

|                                                                                        |            |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|
| <b>Installation / Baustellenerschliessung / Vorbereitungsarbeiten</b>                  | <b>Fr.</b> | <b>295'000.–</b>   |
| Installationen                                                                         | Fr.        | 45'000.–           |
| Baustellenerschliessungen                                                              | Fr.        | 85'000.–           |
| Rodungen (Wald, Hecken u. a. Gehölze)                                                  | Fr.        | 100'000.–          |
| Weitere Vorbereitungsarbeiten (v. a. Zustandsaufnahmen, Werkleitungen, Gewässerschutz) | Fr.        | 65'000.–           |
| <b>Räumung / Abbrüche Familiengartenareale</b>                                         | <b>Fr.</b> | <b>895'000.–</b>   |
| Rückbau / Räumung                                                                      | Fr.        | 115'000.–          |
| Transporte                                                                             | Fr.        | 195'000.–          |
| Entsorgung / Gebühren                                                                  | Fr.        | 585'000.–          |
| <b>Abdeckung / Erdarbeiten</b>                                                         | <b>Fr.</b> | <b>1'900'000.–</b> |
| Entwässerungs- und Trennschichten                                                      | Fr.        | 435'000.–          |
| Unter- und Oberboden                                                                   | Fr.        | 965'000.–          |
| Ausgleichsschichten, Kofferungen                                                       | Fr.        | 385'000.–          |
| Erdarbeiten (Rohplanie, Terrainanpassungen usw.)                                       | Fr.        | 95'000.–           |
| Analytik                                                                               | Fr.        | 20'000.–           |
| <b>Werkleitungen</b>                                                                   | <b>Fr.</b> | <b>120'000.–</b>   |
| Instandsetzungen, Neubau                                                               |            |                    |
| <b>Rekultivierung</b>                                                                  | <b>Fr.</b> | <b>180'000.–</b>   |
| Wasserbau, Baum- und Heckenpflanzungen, Ansaaten usw.                                  |            |                    |
| <b>Infrastruktur Landschaftspark</b>                                                   | <b>Fr.</b> | <b>325'000.–</b>   |
| Erholungseinrichtungen (Spielflächen, Sitzgelegenheiten, Feuerstellen usw.)            | Fr.        | 140'000.–          |
| Wege, Plätze, Steg (Oberbau)                                                           | Fr.        | 165'000.–          |
| Signalisation, Information                                                             | Fr.        | 20'000.–           |
| <b>Infrastruktur Familiengärten</b>                                                    | <b>Fr.</b> | <b>455'000.–</b>   |
| Arealbegrenzungen (Zäune, Stellriemen)                                                 | Fr.        | 170'000.–          |
| Wege und Plätze (Oberbau)                                                              | Fr.        | 55'000.–           |
| Gemeinschaftsgebäude                                                                   | Fr.        | 85'000.–           |
| Weitere Infrastruktur (Wasserstellen, Gartenhäuser usw.)                               | Fr.        | 145'000.–          |
| <b>Infrastruktur Kompostieranlage / Lagerplätze Stadtgärtnerei</b>                     | <b>Fr.</b> | <b>1'025'000.–</b> |
| Einfriedungen (Zäune, Tore)                                                            | Fr.        | 80'000.–           |
| Lagerplätze, Zufahrten (Oberbau)                                                       | Fr.        | 490'000.–          |
| Entwässerungs- und Retentionsanlagen                                                   | Fr.        | 115'000.–          |
| Brücke neue Stadtgärtnerei (Ersatz Provisorium)                                        | Fr.        | 125'000.–          |
| Unterstände, Lagergebäude für Holzschnitzel                                            | Fr.        | 215'000.–          |
| <b>Planungs- und Projektierungskosten</b>                                              | <b>Fr.</b> | <b>675'000.–</b>   |
| Honorare (Planung, Projektierung, Ausführung), Gebühren                                |            |                    |
| <b>Zwischentotal</b>                                                                   | <b>Fr.</b> | <b>5'870'000.–</b> |
| <b>Reserve (10 %, gerundet)</b>                                                        | <b>Fr.</b> | <b>590'000.–</b>   |
| <b>Total Sanierungsprojekt / Freiraum- und Gestaltungskonzept Friedental</b>           | <b>Fr.</b> | <b>6'460'000.–</b> |

Von den Gesamtkosten des Friedental-Projekts fallen Fr. 5'230'000.– innerhalb und Fr. 1'230'000.– ausserhalb des Sanierungsperimeters an.

#### **B: Sanierungsmassnahmen Areal Allmend**

|                                                       |            |                  |
|-------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Sanierung / Bodenaustausch                            | Fr.        | 220'000.–        |
| Reserve (10 %, gerundet)                              | Fr.        | 20'000.–         |
| <b>Total Sanierung / Bodenaustausch Areal Allmend</b> | <b>Fr.</b> | <b>240'000.–</b> |

**Total städtische Familiengartenstrategie** Fr. 6'700'000.–

In der Gesamtplanung 2012–2016 sind für das Projekt I78002 Familiengartenstrategie Investitionsmittel von insgesamt Fr. 6'700'000.– enthalten, wie folgt aufgeteilt auf Jahrestanchen:

2015: Fr. 350'000.–  
2016: Fr. 6'300'000.–  
2017: Fr. 50'000.–

## **7.2 Subventionen / Finanzierungsbeiträge durch Dritte**

### **7.2.1 Bundesbeiträge (VASA)**

Da auf der ehemaligen städtischen Kehrichtdeponie Friedental hauptsächlich Siedlungsabfälle abgelagert wurden und nach dem 1. Februar 1996 keine Abfälle mehr auf die Deponie gelangt sind, leistet der Bund Abgeltungen an die Untersuchung, die Überwachung und die Sanierung des Standorts. Die Abgeltungen betragen 40 Prozent der anrechenbaren Kosten, sofern die getroffenen Massnahmen umweltverträglich und wirtschaftlich sind und dem Stand der Technik entsprechen.

Die anrechenbaren Kosten werden gestützt auf Art. 13 der Verordnung über die Abgabe zur Sanierung von Altlasten (VASA) festgelegt. Aufgrund der beim zuständigen Bundesamt für Umwelt durchgeführten Anhörung (Schreiben BAFU vom 20. Juli 2012) dürften sich die anrechenbaren Kosten beim vorliegenden Projekt in einem Bereich zwischen Fr. 4'040'000.– und Fr. 4'560'000.– bewegen. Daraus resultieren Bundesabgeltungen zwischen Fr. 1'620'000.– und Fr. 1'830'000.–.

Die definitive Zusicherung der Bundesbeiträge erfolgt erst mit Vorliegen einer rechtskräftigen Sanierungsverfügung (vgl. Abbildung 7).

### **7.2.2 Kantonale Beiträge**

Gemäss Art. 32e des Umweltschutzgesetzes (USG) kann das kantonale Recht eigene Abgaben zur Finanzierung der Untersuchung, Überwachung und Sanierung von belasteten Standorten vorsehen. Das kantonale Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (EGUSG) hält in § 32 fest, dass der Kanton im Rahmen der verfügbaren Mittel Beiträge an die anrechenbaren Sanierungskosten leistet, wenn zu einem wesentlichen Teil Siedlungsabfälle abgelagert worden sind. Die Höhe der Beiträge beträgt maximal 20 Prozent der anrechenbaren Sanierungskosten. Die Bundesbeiträge werden vorgängig allfälliger Beitragsberechnungen abgezogen (vgl. § 32 der kantonalen Umweltschutzverordnung).

Im Fall der altlastentechnischen Sanierung der ehemaligen städtischen Kehrrichtdeponie Friedental sind die Voraussetzungen für die Entrichtung von kantonalen Beiträgen gemäss § 32 EGUSG grundsätzlich gegeben. Dies bestätigt die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie in ihrem Schreiben vom 9. Juli 2012. Verbindliche Aussagen über die Höhe eines möglichen Beitrags werden nicht gemacht. Es ist nach Abschluss der Sanierungsarbeiten, d. h. voraussichtlich 2017, ein entsprechendes Gesuch einzureichen.

### 7.3 Nettoaufwendungen der Stadt

Die Nettoaufwendungen der Stadt werden durch die Höhe der Bundes- und Kantonsbeiträge an das Sanierungsprojekt bestimmt. Die betreffenden Beiträge können zum jetzigen Zeitpunkt unter Bezugnahme auf die obigen Ausführungen (vgl. Kapitel 7.2.1 und 7.2.2) erst grob abgeschätzt werden.

|                                                  |                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Bruttokosten                                     | Fr. 6'700'000.–                            |
| Davon anrechenbar für Beiträge Bund und Kanton   | Fr. 4'040'000.– bis Fr. 4'560'000.–        |
| Geschätzte Beiträge von Bund und Kanton          | Fr. 1'620'000.– bis Fr. 2'380'000.–        |
| <b>Verbleibender Nettoaufwand zulasten Stadt</b> | <b>Fr. 4'320'000.– bis Fr. 5'080'000.–</b> |

In einer Gesamtbetrachtung zu den Nettoaufwendungen der Stadt sind darüber hinaus die Erlöse aus der Umnutzung der Areale Urnerhof und Grabenhof zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 5.4.2).

### 7.4 Folgekosten

Jährlich wiederkehrende Folgekosten aus der Investition ergeben sich durch den notwendigen Unterhalt des geplanten Landschaftsparks im Friedental. Der heutige Aufwand beschränkt sich im Wesentlichen auf die Pflege des Ufergehölzes entlang des Reuss-Rotsee-Kanals sowie den Unterhalt des Uferwegs und der Hauptzufahrtsstrassen. Gestützt auf eine Flächenbilanzierung wurden die zusätzlich zu unterhaltenden Grün- und Wegflächen ermittelt. Aufgrund der Flächenkennzahlen der Stadtgärtnerei ist davon auszugehen, dass sich die Unterhaltsaufwendungen von heute Fr. 10'000.– auf Fr. 45'000.– pro Jahr erhöhen werden. Hochgerechnet auf die Nutzungsdauer von 10 Jahren entspricht dies einer Zunahme von Fr. 350'000.–. Es wird angestrebt, für den Unterhalt der extensiven Wiesenflächen analog zum angrenzenden Rotseegebiet Nutzungsverträge mit lokalen Landwirten abzuschliessen, was eine kostengünstige und effiziente Pflege dieser Flächen ermöglicht.

### 7.5 Entwicklung der Benutzungsentgelte

Mit der geplanten vertraglichen Anpassung der Benutzungsentgelte ab 2015 und unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Arealentwicklungsplanung (v. a. Arealaufhebungen, Friedental-Projekt) ist davon auszugehen, dass die jährlichen Einnahmen, die 2011 bei rund

Fr. 57'000.– lagen, ab 2015 etwas ansteigen. Bis 2020 sind sie in einem Bereich zwischen Fr. 70'000.– und Fr. 75'000.– zu erwarten. Anschliessend werden sie mit der geplanten Aufgabe des Areals Grabenhof wieder in etwa auf das heutige Niveau absinken.

Die aus den Benutzungsentgelten resultierenden Einnahmen werden wie folgt eingesetzt:

- Deckung der stadtinternen Aufwendungen (allg. Verwaltung, Grundlagen, Beurteilung von Gesuchen, Kontrollen, Beratung),
- Projektbeiträge und Leistungen an Massnahmen in den Arealen, die im öffentlichen Interesse liegen. Grundlage sind insbesondere die Massnahmenplanungen der Arealpläne.

## **8 Kreditrechtliche Zuständigkeit und zu belastende Konti**

Die Umsetzung der städtischen Familiengartenstrategie ist im Projektplan der Gesamtplanung 2012–2016 erwähnt (Projekt I78002). Mit diesem Bericht und Antrag wird die Bewilligung des dafür notwendigen Kredits in der Höhe von Fr. 6'700'000.– beantragt. Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum (Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2 in Verbindung mit Art. 68 lit. b Ziff. 1 GO).

Die mit dem beantragten Kredit zu tätigen Aufwendungen sind dem Fibu-Konto 501.07, Projekt I78002, zu belasten.

## 9 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen auf der Basis der gemachten Überlegungen,

- die vorliegende städtische Familiengartenstrategie zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
- für die Umsetzung des altlastentechnischen Sanierungsprojekts bzw. des Freiraum- und Gestaltungskonzepts Friedental („Landschaftspark Friedental“) und der Sanierungsmassnahmen im Bereich des Areals Allmend einen Kredit von Fr. 6'700'000.– zu bewilligen und das Globalbudget des Tiefbauamts nach Abschluss der Projektumsetzung um die jährlich wiederkehrenden zusätzlichen Unterhaltskosten von Fr. 35'000.– zu erhöhen. Die für die Projektumsetzung notwendigen Mittel stehen allerdings nur dann zur Verfügung, wenn das Areal Urnerhof in die Wohn- und Arbeitszone umgezont wird.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 29. August 2012

*Urs W. Studer*

Urs W. Studer  
Stadtpräsident

*Toni Göpfert*

Toni Göpfert  
Stadtschreiber



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

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 32 vom 29. August 2012 betreffend

### **Städtische Familiengartenstrategie,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 27 Abs. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 lit. b Ziff. 1 und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

#### **beschliesst:**

- I. Von der städtischen Familiengartenstrategie wird zustimmend Kenntnis genommen.
- II.
  1. Für die Umsetzung des altlastentechnischen Sanierungsprojekts bzw. des Freiraum- und Gestaltungskonzepts Friedental („Landschaftspark Friedental“) und der Sanierungsmassnahmen im Bereich des Areals Allmend wird ein Kredit von Fr. 6'700'000.– bewilligt. Das Globalbudget des Tiefbauamts wird nach Abschluss der Projektumsetzung um die jährlich wiederkehrenden zusätzlichen Unterhaltskosten von Fr. 35'000.– erhöht.
  2. Die für die Projektumsetzung notwendigen Mittel gemäss Ziffer 1 stehen nur dann zur Verfügung, wenn das Areal Urnerhof in die Wohn- und Arbeitszone umgezont wird.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer II unterliegt dem fakultativen Referendum.



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

**Der Grosse Stadtrat von Luzern,**

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 32 vom 29. August 2012 betreffend

**Städtische Familiengartenstrategie,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 27 Abs. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 lit. b Ziff. 1 und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

**beschliesst:**

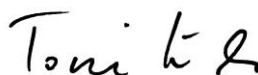
- I. Von der städtischen Familiengartenstrategie wird zustimmend Kenntnis genommen.
- II. 1. Für die Umsetzung des altlastentechnischen Sanierungsprojekts bzw. des Freiraum- und Gestaltungskonzepts Friedental („Landschaftspark Friedental“) und der Sanierungsmassnahmen im Bereich des Areals Allmend wird ein Kredit von Fr. 6'440'000.– bewilligt. Das Globalbudget des Tiefbauamts wird nach Abschluss der Projektumsetzung um die jährlich wiederkehrenden zusätzlichen Unterhaltskosten von Fr. 35'000.– erhöht.  
~~2. Die für die Projektumsetzung notwendigen Mittel gemäss Ziffer 1 stehen nur dann zur Verfügung, wenn das Areal Urnerhof in die Wohn- und Arbeitszone umgezont wird.~~
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer II unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 28. Februar 2013

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Theres Vinatzer  
Ratspräsidentin



Toni Göpfert  
Stadtschreiber



## **Protokollbemerkung des Grossen Stadtrates**

zu B+A 32/2012 Städtische Familiengartenstrategie

Die **Protokollbemerkung zu Kapitel 5.3.1** lautet:

Neue Arealnutzungsverträge oder Vertragserneuerungen auf den Arealen, die im Kapitel 5.3.1 (exklusive Friedental-Ried und Sedel-Ost) genannt sind, sollen nur auf 10 Jahre mit 5-Jahres-Option ausgestattet werden.

**Anhang:    Übersichtsplan zu den Familiengartenarealen im Friedental**

