



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 12. Juli 2006 (StB 769)

B+A 28/2006

**Sportarena Allmend:
Investorenwettbewerb
(Wettbewerbsverfahren
für Planung, Realisation,
Investition und Betrieb)**

**Messeplatz Luzern:
Weiterentwicklung**

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
28. September 2006

Bezug zur Gesamtplanung 2006–2010

Leitsatz C: Luzern fördert das Zusammenleben aller.

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

Fünfjahresziel C3.5: Die Sportanlagen und Kultureinrichtungen in der Region Luzern entsprechen dem Freizeitverhalten der Bevölkerung, sind gut erschlossen, nachbarschaftsverträglich und hinsichtlich Infrastruktur auf einem zeitgemässen Stand.

Projektplan: I34022 Allmend Luzern Nutzungsplanung
I34008 Hallenbad Luzern
I34023 Sportarena Allmend
I84001 Messewesesen

Übersicht

Die Allmend zwischen Horw, Kriens und Luzern erfüllt eine wichtige Funktion für Naherholung, Breiten- und Spitzensport sowie das Luzerner Messewesesen. Die frühere intensive Nutzung durch Militär und das Schiesswesesen wurde in den letzten Jahren zu Gunsten der Freizeitnutzung abgebaut. Insbesondere im Bereich des Fussballstadions und der Messehallen besteht Erneuerungs- sowie Entwicklungsbedarf. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag zuhanden des Parlaments zeigt der Stadtrat auf, wie Luzern zu einer Sportarena als Ersatz für das Fussballstadion kommt und wo das Messewesesen sich auf der Allmend optimieren und weiter entfalten kann. Schliesslich beantragt der Stadtrat auch, die Hallenbadfrage im Rahmen der Sportarena zu lösen. Variantenstudien haben gezeigt, dass keine Sanierung am alten Standort die erwünschten Verbesserungen im Wasserflächenangebot bringt, während die Integration des Hallenbads in der Sportarena interessante Synergien zulässt und dem Hallenbadbetrieb nicht zuletzt auch neue Kundensegmente erschliesst.

Die Idee der Sportarena Luzern beinhaltet die Kombination vielfältiger Sportinfrastruktur in unmittelbarer Nachbarschaft. Vorgesehen sind neben Fussballstadion und Hallenbad ein Fitnesszentrum, Räume für den Breitensport, das Talentförderungszentrum sowie eine Turnhalle für kantonale Bildungsinstitutionen. Spitzensport, Schul- sowie Breitensport finden mit- und nebeneinander statt und stehen für einen neuen Allmendbegriff. Planung, Realisierung sowie den Betrieb der Sportarena beabsichtigt die Stadt in einem Wettbewerbsverfahren dem besten

Bewerber zuzuschlagen. Bei total 2,825 Mio. Franken sind die Auslagen für diesen Investorenwettbewerb gedeckt, welcher auf rund 1,625 Mio. Franken veranschlagt ist. Die verbleibenden 1,2 Mio. Franken sind absehbare Aufwendungen für die Planung zur weiteren Entwicklung des Messewesens sowie für die Projektierung von Aus- und Umbauvorhaben von Sportanlagen, welche im Umfeld von Sportarena und Messe nötig werden.

Mit dem gewählten Vorgehen setzt die Stadt als Ausloberin des Wettbewerbs jetzt die Rahmenbedingungen für die Projektierung und den Bau der Sportarena und lässt im Weiteren den Markt der ökonomischen und kreativen Kräfte spielen, denn die Sportarena soll vorwiegend mit privaten Mitteln finanziert und betrieben werden. Damit die Sportarena sich für Private überhaupt rechnet, sollen auch kommerzielle Zusatznutzungen wie Wohnen und Dienstleistungen möglich sein. Wie sich die Realisierungs- und Betriebskosten der Sportarena für die Stadt dereinst präsentieren, wird aus dem Investorenwettbewerb hervorgehen. Voraussichtlich im November 2007 werden die Luzerner Stimmberechtigten an der Urne über die notwendige Umzonung der Areale für die Messe und die Sportarena sowie über die städtischen Beiträge an die Sportarena befinden können. Der Stadtrat hat in Aussicht gestellt, rund 8 Mio. Franken Investitionsbeitrag an die Sportarena beizusteuern. Besondere städtebauliche und architektonische Qualität ist die Stadt ferner bereit, mit maximal weiteren 7 Mio. Franken an die Realisierungskosten zu würdigen. Der Kanton Luzern stellt total 10 Mio. Franken für die Finanzierung in Aussicht. Zudem wurde eine private Beteiligung in Aussicht gestellt. Voraussichtlich wird eine Stiftung gegründet, die sich zu Gunsten der Einrichtungen für den Jugend- und Breitensport in der Sportarena engagieren will. Öffentliche Nutzungen in der Sportarena (z. B. das Schulschwimmen im Hallenbad) wird die Stadt dereinst mit Betriebsbeiträgen abgelten. Für einzelne Anlageteile, die ausschliesslich von Breiten- und Jugendsportvereinen genutzt werden, sind aber auch Mietverhältnisse angedacht.

Der anstehende Erneuerungsschub auf der Allmend ist das Produkt einer Gesamtplanung auf der Allmend, welche der Stadtrat im Frühling 2004 in Auftrag gegeben hat. Deren Resultate sind im „Entwicklungskonzept Luzerner Allmend“ zusammengefasst. Dieses Konzept ist unter Mitwirkung einer breiten Öffentlichkeit entstanden. Es strebt für alle Entwicklungsschritte einen grösstmöglichen Konsens an. Der Stadtrat ist überzeugt, dass das gewählte Vorgehen mit dem Investorenwettbewerb eine sportlich ideale, städtebaulich überzeugende und architektonisch attraktive Sportarena hervorbringt. Luzern kann mit der Sportarena ein positives Zeichen für den Sport setzen. Dazu braucht es von den Luzernerinnen und Luzernern den Willen zum Konsens und eine insgesamt sportliche Haltung, denn der Zeitrahmen ist eng gesteckt. Bereits im Sommer 2007 soll das Siegerprojekt feststehen, und die Vorlage zur Ausführung soll im November 2007 zur Abstimmung kommen. 2008 soll das Projekt zur Baubewilligung aufliegen, und eine Eröffnung auf 2010 kann weiterhin angestrebt werden.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Zielsetzung und Bedürfnis	8
1.1 Ziele des Stadtrates	8
1.2 Handlungsbedarf auf der Allmend	9
1.3 Hallenbad	10
1.4 Messestandort Luzern	10
1.5 Grundlage: Planungsbericht Entwicklungskonzept Luzerner Allmend	10
2 Sportarena mit sportlicher Mantelnutzung und Zusatznutzung	11
2.1 Übergeordnete Zielsetzungen	11
2.2 Raumprogramm	11
2.3 Varianten und Variantenvergleich	12
2.4 Grobe Kostenschätzung	13
3 Hallenbad	13
3.1 Geschichte	13
3.2 Vorgenommene Abklärungen	14
3.2.1 Hallenbadangebot der Stadt Luzern	14
3.2.2 Sanierung und Erweiterung des Hallenbades an der Bireggstrasse	15
3.2.3 Weitere Abklärungen	16
3.2.4 Machbarkeit einer Integration des Hallenbades in einen Neubau auf der Allmend	16
3.3 Gegenüberstellung einer Integration in die Sportarena Allmend und einer Sanierung an der Bireggstrasse	17
3.3.1 Investitionskosten	17
3.3.2 Betriebskosten	17
3.3.3 Nutzung	18
3.4 Schlussfolgerung und Variantenentscheid	18

3.5	Liegenschaft Bireggstrasse	19
3.6	Behandlung der sistierten Initiative erst mit dem Antrag zum Ausführungskredit	19
4	Messeareal	19
4.1	Luzerner Messewesen	19
4.2	Optimierungsmöglichkeiten	20
4.3	Weiteres Vorgehen	21
5	Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	21
5.1	Gewährleistung des Sportbetriebs auf den Aussensportanlagen	21
5.2	Turnerhaus	22
5.3	Notwendige planungsrechtliche Verfahren (Umzonung)	23
5.4	Gastroservitut und Landerwerb Schützengesellschaft	24
5.5	Verkehr und Erschliessung	24
5.5.1	Veranstaltungen	24
5.5.2	Alltag	25
5.6	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Überlegungen	25
5.6.1	Volkswirtschaftliche Aspekte	25
5.6.2	Investition	26
6	Vorgehen	27
6.1	Investorenwettbewerb (Wettbewerbsverfahren für Planung, Realisation, Investition und Betrieb)	27
6.1.1	Ziel	27
6.1.2	Investorenwettbewerb	27
6.2	Vorgaben für den Wettbewerb	28
6.3	Umsetzung nach dem Wettbewerbsverfahren	29

6.4	Projektentwicklung	29
6.4.1	Wettbewerbsverfahren	29
6.4.2	Projektorganisation	29
6.5	Zeitplan	30
6.6	Kostenzusammenstellung	31
6.6.1	Investorenwettbewerbsverfahren	31
6.6.2	Weitere Projektierungskosten	32
7	Finanzierung / Beiträge der öffentlichen Hand	33
7.1	Unentgeltliches Baurecht	33
7.2	Plafonierung Beitrag der Stadt	33
7.2.1	Bisherige Aussagen	33
7.2.2	Der Wettbewerb soll auch hier spielen: Grössenordnung städtischer Beitrag	33
7.3	Privates Engagement	33
7.4	Weitere öffentliche Hände	34
8	Erwägungen und Position des Stadtrates	34
8.1	Sportarena Allmend als Konsenslösung mit Mass	34
8.2	Der Investorenwettbewerb als Markt für gute und günstige Lösungen	35
8.3	Luzern setzt ein positives Zeichen für die Messe und den Sport und lanciert den Startschuss für die Sportarena Allmend	36
8.4	Nach dem Kultur- der Sportkompromiss	36
9	Motion 34 2004/2008	37
10	Antrag	38

Anhang	40
1 Varianten Sportstadion	40
1.1 Variante Sportstadion mit weitgehend öffentlicher Nutzung	40
1.2 Variante Zusatznutzung Sportarena Allmend mit Wohnen und/oder Büros	41
1.3 Weitere Varianten	41
2 Varianten Hallenbad	42
2.1 Standorte für einen Neubau	42
2.2 Abklärungen bezüglich regionaler Beteiligung	42
2.3 „EbiSquare“	42

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Zielsetzung und Bedürfnis

1.1 Ziele des Stadtrates

Der Stadtrat will

- auf der Luzerner Allmend eine Sportarena mit sportlichen Mantel- und kommerziellen Zusatznutzungen realisieren;
- der Messe Luzern AG auf der Allmend Entwicklungsmöglichkeiten bieten;
- ein Wettbewerbsverfahren durchführen, das städtebaulich sowie architektonisch hochwertige Qualität garantiert und gute ökonomische Lösungen bringt.

Auf der Luzerner Allmend soll eine Sportarena mit sportlicher Mantel- und massvoller kommerzieller Zusatznutzung realisiert werden, die eine Vielzahl von Bedürfnissen und Ansprüchen kombiniert, für Spitzen- und Breitensport attraktiv ist sowie die Kosten- und Aufwandseite für die Stadt Luzern optimiert. Ein Wettbewerbsverfahren für Planung, Realisierung, Investition und Betrieb (Investorenwettbewerb) soll ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Projekt und eine unter ökonomisch-betrieblichen Gesichtspunkten überzeugende Lösung hervorbringen, die möglichst viele private Mittel zu integrieren weiss.

Es soll ein PPP entstehen, wobei die private Seite für den betrieblich-kommerziellen Teil zuständig sein wird und die öffentliche Seite für den Betrieb derjenigen Gebäudeteile Beiträge zahlen soll, die dem Service public zuzurechnen sind. Die Stadt will das Stadion weder selbst bauen noch später selber betreiben, trägt aber Wesentliches dazu bei, dass diese Rollen für Private attraktiv sind: Sie schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Vorgaben, gibt ein unentgeltliches Baurecht, macht mit einem Fahrtenmodell Erschliessungsvorgaben für den Privatverkehr und trägt mit Beiträgen bzw. Mietversprechen selber und unter Mitwirkung des Kantons dazu bei, dass die Investitionen privater Investoren bzw. Betreiber nur für diejenigen Teile geleistet werden müssen, die nicht zum Service public zählen.

Beim Fussballstadion geht es insbesondere um die Erfüllung von Sicherheits- und Lizenzauflagen der Swiss Football League und die Erhöhung der Sitzplatzkapazität mit entsprechender Infrastruktur. Bezüglich der Mantel- und Zusatznutzungen im Stadion haben Abklärungen ergeben, dass zusätzliche Nutzungen aus verkehrstechnischen Gründen beschränkt werden

müssen. Im Stadion stehen deshalb sportorientierte Mantelnutzungen im Vordergrund: Das neue Hallenbad in Kombination mit einem Fitnesszentrum unter Ausnutzung baulicher und betrieblicher Synergien, eine Turnhalle für kantonale Bildungsinstitutionen sowie Räumlichkeiten für den Breitensport und für das Talentförderungszentrum könnten in den neuen Tribünen untergebracht werden. Mit diesen sportorientierten Mantelnutzungen ergeben sich im Stadion vielfältige Synergieeffekte. Das Fussballstadion wird damit zu einer multifunktionalen Sportarena aufgewertet.

Das Wettbewerbsverfahren wird auch aufzeigen, inwieweit ein zusätzliches kommerzielles Volumen im Bereich der Sportarena aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist, also welches Bauvolumen es an diesem Ort verträgt und wie es architektonisch und funktionell zu gestalten ist. Die kommerzielle Zusatznutzung und die finanziellen Beiträge von Stadt und Kanton stehen in einer Abhängigkeit zueinander. Je höher die Beiträge der öffentlichen Hand ausfallen, desto kleiner kann die kommerzielle Zusatznutzung im Bereich des Stadions gehalten werden und umgekehrt. Auch dieser Optimierungsprozess zwischen öffentlichen Beiträgen und kommerziellen Zusatznutzungen soll im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens stattfinden.

1.2 Handlungsbedarf auf der Allmend

Damit sich Luzern sportlich entwickeln kann, sind gute Infrastrukturen, ein gutes Angebot an Breiten- und Jugendsportanlagen sowie taugliche Freizeitanlagen notwendig. Der Stadtrat sieht bei der Bereitstellung und beim Unterhalt und Betrieb von solchen Sportanlagen einen Schwerpunkt des öffentlichen Engagements im Sportbereich.

Die entsprechenden Investitionen der Stadt Luzern der letzten Jahre in einzelne Anlagen auf der Luzerner Allmend, aber auch im übrigen Stadtgebiet dürfen sich sehen lassen. Die kürzlich erstellten Fussballfelder im südlichen Teil der Allmend weisen hervorragende Rasenbeläge auf; mit dem Garderobengebäude auf der Allmend konnten gute Einrichtungen geschaffen werden; die Investitionen ins Leichtathletikstadion haben deutliche Verbesserungen gebracht. Nicht zu vergessen sind auch namhafte und regelmässige Investitionen und Unterhaltsaufwendungen für Hallen und Schulsportanlagen auf dem gesamten Stadtgebiet.

Trotzdem bleibt auf der Luzerner Allmend ein grosser Sanierungs- und Erneuerungsbedarf, der offensichtlich ist. Zum einen leitet er sich direkt aus den Ergebnissen der Gesamtplanung Allmend ab, die im Planungsbericht „Entwicklungskonzept Luzerner Allmend“ (B 25/2006) zusammengefasst sind. Er ist aber auch deutlich sichtbar: Das heutige Fussballstadion, im Frühsommer 2006 letztmals mit rund 0,5 Mio. Franken den Vorgaben der Swiss Football League angepasst, ist veraltet. Ein Erneuerungsschub ist notwendig, wenn sportliche Anlässe nicht gefährdet werden sollen und wenn es auch künftig weiter möglich sein soll, auf der Luzerner Allmend auf nationalem und eventuell internationalem Niveau Fussball zu spielen. Die Swiss Football League macht Lizenzerteilungen ab 2008 vom Vorliegen eines Baugesuches ab-

hängig – sie will ihre Vorgaben hinsichtlich Stadieninfrastruktur ab dann gegenüber allen Klubs bzw. Schweizer Städten, die Super-League-Spiele austragen, durchsetzen. Es ist aber nicht nur diese klare Vorgabe, die einen weiteren Bedürfnisnachweis überflüssig macht. Auch die Bevölkerung wünscht sich offensichtlich ein neues Stadion – das zeigen Medienberichte, Diskussionen mit Sport- und anderen interessierten Kreisen, aber auch die zwei Petitionen des FCL-Fanclubs Löwenherz, zu denen der Stadtrat gleichzeitig mit der Verabschiedung dieser Vorlage Stellung nimmt.

1.3 Hallenbad

Der Öffentlichkeit zugängliche, jahreszeit- und wetterunabhängige Schwimm- und Badeeinrichtungen gehören für eine Zentrumsstadt wie Luzern heute zur Grundversorgung. Eine Stadt, die so direkt am See liegt wie Luzern, muss auch im Winter dafür sorgen können, dass die Schulkinder Schwimmen lernen. Die Frage eines zeitgemässen öffentlichen Hallenbades für Luzern ist nach wie vor ungelöst. Seit vielen Jahren ist der dringende Sanierungsbedarf beim Hallenbad an der Bireggstrasse bekannt und ebenfalls offenkundig. Zwei Anläufe für einen Hallenbad-Neubau sind gescheitert, letztmals im Jahr 2004, als das Projekt Tribtschen an der Urne verworfen wurde (siehe dazu auch Kapitel 3).

1.4 Messestandort Luzern

Schliesslich braucht auch die Messe Luzern Entwicklungsmöglichkeiten, wie sie im Entwicklungskonzept für die Luzerner Allmend aufgezeigt sind. Wer sich für das Nebeneinander von Sportanlagen und Messe auf der Allmend entscheidet, wird bei der Realisierung auch Ja sagen wollen zu den entsprechenden Investitionen und Ersatzmassnahmen, die den Spielraum für die Messe Luzern AG vergrössern. Es ist den Verantwortlichen der Messe Luzern AG in den letzten Jahren gelungen, Luzern zu einem Subzentrum mit attraktivem Messeangebot für Ausstellende und Publikum zu entwickeln – eine Entwicklung, von der Gastgewerbe, Hotellerie und übriges Gewerbe profitieren und die der Stadt Luzern Gäste und Besucher bringt.

1.5 Grundlage: Planungsbericht Entwicklungskonzept Luzerner Allmend

Im Mai 2003 hat der Stadtrat dem Grosse Stadtrat den Bericht und Antrag für einen Kredit für die Erarbeitung des Planungsberichts zur Allmendplanung vorgelegt (B+A 13/2003). Darin wurden für die Konzeptarbeiten ein Kredit von Fr. 450'000.– und für erste Folgeprojekte Fr. 230'000.– beantragt. Diesem Antrag ist der Grosse Stadtrat nur teilweise gefolgt, indem er nur den Kredit für die Konzeptarbeiten bewilligt hat.

Im Februar 2004 erteilte die Baudirektion einer Arbeitsgemeinschaft unter der Leitung der Firma Metron AG in Brugg den Auftrag für die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts für die Luzerner Allmend. Die Arbeitsgemeinschaft Metron hat im Januar 2005 ihren Schlussbericht zum Gesamtkonzept Luzerner Allmend abgeliefert. Gestützt auf diesen Schlussbericht und das Mitwirkungsverfahren vom Sommer 2005 legt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat zusammen mit dem vorliegenden Bericht und Antrag einen Bericht zum Entwicklungskonzept für die gesamte Allmend in Form eines Planungsberichts vor. Dieser Planungsbericht bildet die Grundlage für den vorliegenden B+A und für spätere Realisierungsvorlagen, indem damit für die verschiedenen Teilräume auf der Allmend die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung verbindlich festgelegt werden.

2 Sportarena mit sportlicher Mantelnutzung und Zusatznutzung

2.1 Übergeordnete Zielsetzungen

Es ist das Bestreben, für die Sportarena ein ausgewogenes Nutzungsprogramm zu erreichen, welches kompatibel ist mit den Zielen der Stadtentwicklung. Es muss städtebaulich zu überzeugenden Lösungen führen, die mit den Vorgaben der Allmendplanung übereinstimmen und bezüglich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens verträglich sind. Zudem müssen sich die Nutzungen so ergänzen, dass Synergien ausgeschöpft werden können. Nicht zuletzt muss es gelingen, eine angemessene Wertschöpfung zu erreichen, damit das Vorhaben für einen Investor interessant wird und die Beiträge der öffentlichen Hand mit den Zielen der Finanzplanung übereinstimmen.

Die Stadt beabsichtigt, die Sportarena mit sämtlichen Anlageteilen von Privaten erstellen und betreiben zu lassen, d. h., sie will selber keine Anlageteile erwerben. Die von der Stadt beanspruchten Nutzungen im öffentlichen Interesse sollen in der Regel mit Betriebsbeiträgen abgegolten werden. Eine mietweise Übernahme von einzelnen Anlageteilen wird dann in Betracht gezogen, wenn diese ausschliesslich dem Breiten- oder Jugendsport dienen.

2.2 Raumprogramm

Der Projektierung für die Sportarena wird das folgende Raumprogramm zugrunde gelegt:

- Fussballstadion der Kategorie A mit rund 15'000 Zuschauerplätzen und folgenden Komponenten:
 - Anpassung des Spielfeldes und der Beleuchtung, Disposition der Grundabmessungen auf die Stadionkategorie A-plus

- Sicherheitstechnische Anpassungen der Nordtribüne
- Neubau der Haupt-, Mittel- und Südtribüne mit der Infrastruktur für den FC Luzern, den Luzerner Sportclub LSC und den Leichtathletik Club Luzern LC Luzern
- Hallenbad
- eine Turnhalle für kantonale Bildungsinstitutionen
- Talentförderungszentrum
- Fitnesszentrum
- Evtl. Ersatz Turnerhaus, siehe dazu Ziffer 5.12
- Zusatznutzungen im Bereich Dienstleistungen und Wohnen, wobei das Mass im Rahmen des Wettbewerbs festgelegt wird und innerhalb des Fahrtenkontingents von 2'500 zusätzlichen Fahrten pro Tag liegen muss
- max. 300 zusätzliche gedeckte Parkplätze

2.3 Varianten und Variantenvergleich

Zur vom Stadtrat favorisierten und vorgeschlagenen Lösung wurden verschiedene Alternativen geprüft (siehe dazu im Anhang 1).

Ein reines Sportstadion mit praktisch rein öffentlicher bzw. sportorientierter Nutzung erscheint nach wie vor überzeugend. Allerdings bleibt dabei eine Finanzierungslücke bestehen, die für die öffentliche Hand aus Sicht des Stadtrates nicht tragbar ist. Demgegenüber steht die Idee der Investorengruppe um die Firma Marazzi, bei welcher die städtischen Finanzierungsbeiträge geringer ausfallen. Dabei dürfte sich allerdings das Mass der Zusatznutzungen in der gezeigten Form ausserhalb der Konsensfähigkeit bewegen.

Die Idee einer Sportarena mit integriertem Hallenbad und kommerzieller Zusatznutzung fiel insgesamt anlässlich der Beantwortung der Dringlichen Interpellation 137, Walter Stierli namens der SVP-Fraktion, vom 28. April 2006: „Sportarena Allmend, wie weiter?“, in der Beurteilung der Fraktionen und Parteien auf ein grossmehrheitlich positives Echo. Zudem zeigte die Diskussion im Parlament, dass die Mehrheit des Grossen Stadtrates keine Direktvergabe unterstützt. Gewünscht wird ein Verfahren mit Wettbewerb sowie eine fundierte politische Diskussion vor dem Hintergrund der bisherigen Allmendplanung. Vor allem angesichts einer möglichen erweiterten Zusatz- bzw. Mantelnutzung durch Wohnungen und/oder Büros ist die Durchführung eines Wettbewerbes zwingend, um das aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht beste Projekt für die Sportarena zu ermitteln.

Vor dem Hintergrund dieser Ausgangslage schlägt der Stadtrat eine Sportarena mit Raumprogramm gemäss Ziffer 2.2 vor, also mit integriertem Hallenbad, Talentförderungszentrum und einer Turnhalle sowie einem noch zu beziffernden Anteil an kommerziellen Zusatznutzungen für Wohnen und Dienstleistungen. Das zulässige Mass und die volumetrisch-gestalterische Umsetzung der Zusatznutzungen sollen im Rahmen des Wettbewerbs ermittelt werden.

Nur so kann sichergestellt werden, dass eine unter allen Titeln zufriedenstellende und optimierte wirtschaftliche, betriebliche, städtebauliche und architektonische Lösung erreicht wird.

2.4 Grobe Kostenschätzung

Die Kostenschätzungen, welche aufgrund der Machbarkeitsstudien erstellt wurden, haben gezeigt, dass die Sportarena mit den kommerziellen Zusatznutzungen wie Wohnen und Dienstleistungen Investitionen von über 150 Mio. Franken auslösen wird.

Die Kosten für die Sportarena dürften sich – bezogen auf das Raumprogramm – in etwa wie folgt zusammensetzen:

Massnahmen	Mio. Fr.
Sicherheitstechnische Anpassung Nordtribüne	0,5
Umbau Stadioninnenraum (Spielfeld und Beleuchtung)	6,0
Neubau Mitteltribüne (ohne bzw. mit Räumlichkeiten des alten Turnerhauses)	11,5 / 13,5
Neubau Südtribüne mit Hallenbad und Fitnesszentrum	30,0
Neubau Haupttribüne mit einer Turnhalle	21,0
Umgestaltung Vorplatz	4,0
Neubau von 300 Parkplätzen	11,0
Landerwerb und Ablösung Gastroservitut	1,2
Total (gerundet)	85–90
Kosten Zusatznutzungen	offen

3 Hallenbad

3.1 Geschichte

Seit 1968 verfügt die Stadt Luzern über ein Hallenbad. Anfänglich standen Volksgesundheit und sportliche Betätigung im Vordergrund. In den letzten Jahren entwickelte sich eine vermehrte Nachfrage nach Erholung und attraktiver Freizeitgestaltung. Bedingt durch die Konzeption und den baulichen Zustand des Hallenbades an der Bireggstrasse wurde es immer schwieriger, auf die veränderten Bedürfnisse der Badegäste einzugehen.

Es wurden verschiedene Umbau- und Sanierungsprojekte, aber auch Neubauprojekte entwickelt. Der Werdegang der letzten 15 Jahre ist im B+A 41/2001 vom 12. Dezember 2001: „Hallenbad Luzern, Neubau im Strandbad Tribtschen, Kredit für einen Architektur-Projekt-

wettbewerb“ ausführlich dargestellt. Keine der vorgeschlagenen Lösungen fand jedoch eine mehrheitliche Zustimmung. Zuletzt wurde im Mai 2004 ein Neubauvorschlag im Strandbad Tribtschen von den Stimmberechtigten abgelehnt.

Die unmittelbar im Anschluss an diese Volksabstimmung durchgeführte Analyse zeigt, dass primär der gewählte Standort im Strandbad Tribtschen für die Ablehnung des Kredites ausschlaggebend war. Sie zeigt weiter, dass eine überwiegende Mehrheit der Befragten einen Neubau möchte und sich nur eine Minderheit für eine Sanierung ausspricht. Die Studie macht aber auch deutlich, dass sich bezüglich der Standortfrage zum Zeitpunkt der Befragung keine Favorisierung ableiten lässt. Die Standortfrage wird daher ein entscheidender Faktor für eine Zustimmung zu einem Neubau sein.

Am 16. Dezember 2004 hat der Grosse Stadtrat die Postulate 380, Beat Züsli namens der SP-Fraktion und Katharina Hubacher namens der GB-Fraktion, vom 17. Mai 2004: „Sanierungsplanung Hallenbad Luzern“, und 383, Markus Mächler namens der CVP/CSP-Fraktion, Claudia Portmann-de Simoni namens der FDP-Fraktion und Marcel Lingg namens der SVP-Fraktion, vom 28. Mai 2004: „Neues Konzept für ein neues Luzerner Hallenbad“, überwiesen. Der Stadtrat wurde beauftragt, verschiedene Lösungsmöglichkeiten bezüglich Trägerschaft, Standort und Projekt für das weitere Vorgehen abzuklären. In der Stellungnahme zu den beiden Postulaten hat der Stadtrat unter anderem ausgeführt, dass bei der Hallenbadprojektierung noch viele Fragen offen seien und dass der Stadtrat bei den weiteren Überlegungen keine Möglichkeiten von vornherein ausschliessen will.

3.2 Vorgenommene Abklärungen

3.2.1 Hallenbadangebot der Stadt Luzern

Das Hallenbad der Stadt Luzern soll mit einer angemessenen Infrastruktur neben den Bedürfnissen, die sich aus dem Schulschwimmen und der Vereinstätigkeit ergeben, auch jene einer breiten Bevölkerungsschicht abdecken. Das Hallenbad dient der Förderung der Volksgesundheit, der sportlichen Betätigung sowie der Erholung und der Freizeitgestaltung. Die Atmosphäre des Hallenbades soll fröhlich, entspannend, familienfreundlich sein. Zielpublikum sind Familien, Schulen und Sporttreibende jeden Alters. Damit all diesen Erwartungen entsprochen werden kann, muss die Nutzbarkeit dem Freizeitverhalten entsprechen, und ein differenziertes Wasserangebot sowie Zusatzattraktivitäten müssen vorhanden sein. Das Angebot muss für einen gelegentlichen oder regelmässigen Besuch zu einem erschwinglichen Eintrittspreis zugänglich sein.

Die verschiedenen Schwimm- und Wassersportvereine gehören seit Anbeginn zu den intensiven Hallenbadnutzern. Ihre Nutzungsziele sind leistungsorientiert. Damit diesen Bedürfnissen entsprochen und eine gleichzeitige Nutzung durch die Öffentlichkeit und die Vereine bzw. durch verschiedene Vereine ermöglicht werden kann, steht – nebst den erforderlichen be-

trieblichen und technischen Nebenräumen – auch hier der Bedarf nach einem differenzierten Beckenangebot im Vordergrund.

Aus der Zielvorgabe und aufgrund der aufgezeigten Untersuchungsergebnisse definiert der Stadtrat das folgende, als optimal bezeichnete Beckenprogramm:

Beckenprogramm	Zirka m ²	Bemerkungen
Schwimmerbecken	525	Schwimmerbecken: 25,02 m x 21,0 m (8 Bahnen); 2,2 m Wassertiefe (2 Übungseinheiten für das Schulschwimmen)
Lernschwimmbecken	156	12,5 m x 12,5 m; 0,6 m – 1,2 m Wassertiefe (2 Übungseinheiten für das Schulschwimmen)
Lernschwimmbecken (als Freizeitbecken kombinierbar)	156	12,5 m x 12,5 m; 1,2 m – 2,2 m Wassertiefe (2 Übungseinheiten für das Schulschwimmen)
Springerbecken	156	12,5 m x 12,5 m; 3,7 m Wassertiefe (1 Übungseinheit für das Schulschwimmen)
Eltern-Kind-Bereich	30	Freie Form, Wasserspielgarten
Rutschenlandebecken	9	
Total	1'032	

3.2.2 Sanierung und Erweiterung des Hallenbades an der Bireggstrasse

Im Sinne von Postulat 380, Sanierungsplanung Hallenbad Luzern, beauftragte der Stadtrat eine Arbeitsgruppe, gestützt auf die Anforderungen der drei Zielgruppen Bevölkerung, Schulschwimmen und Schwimmsport das Ausbaupotenzial des Hallenbades an der Bireggstrasse aufzuzeigen, eine Investitions- und Betriebsrechnung zu ermitteln und das bestmögliche Kosten-Nutzen-Verhältnis auszuloten.

Das Ergebnis der Untersuchung der Arbeitsgruppe lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Lösung mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis kostet rund 19,8 Mio. Franken. Sie umfasst die Sanierung des bestehenden Angebots, einen zusätzlichen Eltern-Kind-Bereich, eine Verbesserung der Behinderten-Garderobe, die Umorganisation des Erdgeschosses zu Gunsten der Erweiterung des Fitnessbereichs. Der ebenfalls privat betriebene, bestehende Sauna- und Massagebereich wird saniert. Dank der Erweiterung des Fitnessbereichs und den zu erwartenden Pachteinnahmen resultiert bei dieser Lösung das geringste Betriebsdefizit. Das Beckenangebot entspricht den Anforderungen des Schulschwimmens und der Schwimmsportvereine jedoch bei weitem nicht.
Das jährliche Betriebsdefizit wird auf rund Fr. 150'000.– geschätzt.
- Die mit 15,15 Mio. Franken günstigste der untersuchten Varianten besteht aus einer reinen Sanierung des bestehenden Angebots mit einem zusätzlichen Eltern-Kind-Bereich sowie der Verbesserung der Behinderten-Garderobe.
Das Betriebsdefizit wird jährlich in der bisherigen Höhe von rund Fr. 305'000.– anfallen.

- Eine Variante, bei der das vom Stadtrat als optimal bezeichnete Beckenprogramm (siehe oben) annähernd realisiert werden könnte (Schwimmerbecken mit 6 statt 8 Bahnen, kein separates Springerbecken), entspricht einer Sanierung des bestehenden Angebots mit einem zusätzlichen Teilneubau. Die Investitionskosten für diese teuerste aller untersuchten Lösungen werden auf 33,43 Mio. Franken geschätzt.
Die mit dieser Investition verbundene Erweiterung hat zur Folge, dass das Betriebsdefizit jährlich auf rund Fr. 450'000.– ansteigen wird.

Bei der Ermittlung des Betriebsergebnisses sind Amortisationen nicht eingerechnet. Weitere Angaben vgl. Ziffer 3.3.2.

3.2.3 Weitere Abklärungen

Verschiedene weitere Abklärungen betreffend Standort und Konzeption für ein neues Hallenbad in Luzern wurden im Zuge der Arbeiten der letzten Jahre getroffen (siehe dazu im Anhang 2).

3.2.4 Machbarkeit einer Integration des Hallenbades in einen Neubau auf der Allmend

Der Stadtrat hat mit Beschluss 931 vom 21. September 2005 den Handlungsoptionen zur Umsetzung des Nutzungskonzepts für die Luzerner Allmend zugestimmt. Diese sehen u. a. vor, dass die Integration des Hallenbades in einen Stadioneilneubau geprüft und das Synergiepotenzial mit dem geplanten Fitnesszentrum untersucht werden soll.

Die durchgeführte Machbarkeitsstudie zeigt, dass die Sportarena Allmend die Chance bietet, das städtische Hallenbad mit dem vom Stadtrat als optimal bezeichneten Wasserflächenangebot in den Stadionneubau zu integrieren und mit einem vielfältigen sportlichen Angebot zu kombinieren. Bauliche und betriebliche Synergien mit dem geplanten Fitnesszentrum sind im Eingangs- und Umkleidebereich, in der Sanitärzone, im Verpflegungs- sowie im Verwaltungsbereich möglich und wirken sich positiv auf die entsprechenden Kosten aus.

Die Investitionskosten werden für ein Hallenbad mit dem oben dargestellten Beckenprogramm auf rund 22 Mio. Franken geschätzt. Der Stadtrat will, dass der breiten Öffentlichkeit, den Schulen, den Vereinen, den Jugendlichen, den Gesundheitsbewussten und den Familien in der Sportarena Allmend ein Hallenbad zur Verfügung steht; dies für einen gelegentlichen oder regelmässigen Besuch zu einem erschwinglichen Eintrittspreis. Im Wettbewerbsverfahren wird von den Investoren erwartet, dass sie der Stadt dazu ein einsprechendes Angebot unterbreiten.

3.3 Gegenüberstellung einer Integration in die Sportarena Allmend und einer Sanierung an der Bireggstrasse

Parallel zur Gesamtplanung Allmend hat der Stadtrat eine Vergleichsstudie zwischen einer Sanierung/Angebotsergänzung des bestehenden Hallenbades an der Bireggstrasse und einem Hallenbad-Neubau in der Sportarena Allmend in Auftrag gegeben. Die Auswertung des Vergleichs führte zu folgenden Erkenntnissen:

3.3.1 Investitionskosten

- Bei einem vergleichbaren Investitionsaufwand, wie er für eine Sanierung des Hallenbades an der Bireggstrasse erforderlich wäre, kann in der Sportarena für die breite Öffentlichkeit, die Schulen sowie die Schwimm- und Wassersportvereine ein optimales Wasserflächenangebot bereitgestellt werden. Trotz hohen Investitionen in das bestehende Hallenbad würde die unbefriedigende Grundkonzeption erhalten bleiben. Optimierungen erfolgen grossmehrerheitlich für Nebennutzungen wie den Fitness-, Gastro- und Saunabereich.
- Bei einer Integration in die Sportarena wird ein vollständiger Neubau erstellt. Bei der Sanierung des Hallenbades an der Bireggstrasse würde die 40-jährige Grundbausubstanz verbleiben.
- Das bestehende Hallenbad kann gemäss heutiger Einschätzung bis zum Bezug des neuen Bades in der Sportarena Allmend in Betrieb bleiben. Es entfallen kostenintensive und organisatorisch schwierig zu lösende Provisorien.

3.3.2 Betriebskosten

Gemäss Ziffer 3.2.2 ist bei einem Hallenbadbetrieb an der Bireggstrasse mit einem Betriebsdefizit im besten Fall von Fr. 150'000.– und im schlechtesten Fall von Fr. 450'000.– zu rechnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass keine der untersuchten Varianten das als optimal bezeichnete Beckenprogramm gemäss Ziffer 3.2.1 aufweist.

Weil der Stadtrat davon ausgeht, dass das Hallenbad von einer privaten Trägerschaft betrieben wird und dass die Stadt lediglich die Nutzungen im öffentlichen Interesse abgelten wird, können zum heutigen Zeitpunkt nur generelle Aussagen zu den Betriebskosten gemacht werden.

- Die allgemeinen Unterhaltskosten für das Gebäude (exkl. Abschreibungen) fallen bei einer Lösung Sportarena Allmend tiefer aus. Der Reinigungsaufwand für die Badelandschaft in der Sportarena Allmend wird dank der optimalen Disposition trotz grösserem Flächenangebot unwesentlich höher anfallen. Der Aufwand für gemeinsam genutzte Zonen kann entsprechend auf die verschiedenen Nutzungen aufgeteilt werden.
- Der Aufwand für die Wasseraufbereitung erhöht sich entsprechend dem zusätzlichen neuen Beckenangebot.
- Die Energiekosten für Heizung, Lüftung und Elektro sind bei einer Neubaulösung besser optimierbar.

- Der ungedeckte Aufwand für Schul- und Vereinsbetrieb verbleibt in gleicher Grössenordnung.
- Durch das grössere Publikumspotenzial ist mit einer Erhöhung des allgemeinen Eintrittsertrages zu rechnen.

3.3.3 Nutzung

- Das differenzierte Nutzungsangebot in der Sportarena Allmend eröffnet ein breiteres Kundensegment.
- Die Angebotserhöhung verbessert die Attraktivität des Hallenbades. Sie ermöglicht zudem eine vermehrte Parallelnutzung und somit auch eine Verbesserung des allgemeinen Ertrages.
- Das Hallenbad in der Sportarena Allmend ist eingebettet in ein umfangreiches sport- und freizeitorientiertes Angebot. Damit können verschiedene Zielgruppen mit unterschiedlichen Zielsetzungen (Sport, Freizeit, Erholung, Entspannung usw.) angesprochen werden.
- Umgekehrt wird die Allmend mit dem Neubau eines Hallenbades zu einem überaus attraktiven und diversifizierten Ort für Sport, Freizeit und Erholung.
- Neben den betrieblichen Synergien ergeben sich auch interessante Synergien für die unterschiedlichen Nutzer (Uni-Sport, Breitensport-Fussball, Leichtathletik, Hallenbad, Fitness) sowohl bei der Trainingsgestaltung als auch bei gezielter Erholung und attraktiven Freizeitgestaltung.

3.4 Schlussfolgerung und Variantenentscheid

Aufgrund der getroffenen Abklärungen und gestützt auf entsprechende Erwägungen kommt der Stadtrat zum Schluss, dass sich in der Sportarena Allmend mit einer sportorientierten Mantelnutzung vielfältige Synergieeffekte erzielen lassen. Für einen Betrag in der Grössenordnung von 22 Mio. Franken kann in Kombination mit einem Fitnesszentrum ein Hallenbad mit einem optimalen Wasserflächenangebot für die Bevölkerung, den Schulschwimmunterricht und die Vereinstätigkeit realisiert werden.

Das neue Hallenbad auf der Luzerner Allmend und die übrigen sportlichen Nutzungen an gleicher Lage tragen gegenseitig zu höherer Attraktivität bei. Zusammen mit einer Turnhalle für kantonale Bildungsinstitutionen sowie mit Räumlichkeiten für den Breitensport und für das Talentförderungszentrum bietet sich somit die einmalige Chance, auf der Allmend das Fussballstadion unter Ausnutzung baulicher und betrieblicher Synergien zu einer multifunktionalen Sportarena aufzuwerten. Das Wettbewerbsverfahren soll diese Projektidee nun weiter konkretisieren.

3.5 Liegenschaft Bireggstrasse

Der Stadtrat ist bestrebt, den Betrieb im Hallenbad an der Bireggstrasse bis zur Eröffnung des neuen Hallenbades im Jahre 2010 zu gewährleisten, sofern für die Aufrechterhaltung des Betriebes keine unverhältnismässigen baulichen und technischen Massnahmen erforderlich werden. Nach dem Bezug des Hallenbad-Neubaus soll das Hallenbad an der Bireggstrasse aus wirtschaftlichen Überlegungen durch die Stadt nicht mehr weiterbetrieben werden.

Im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt Tribtschen wurde vom Stadtrat der Verkauf der Liegenschaft an der Bireggstrasse in Aussicht genommen. Die Vorbereitungen dafür sollen baldmöglichst an die Hand genommen werden.

3.6 Behandlung der sistierten Initiative erst mit dem Antrag zum Ausführungskredit

Die am 21. November 1995 von einem Hallenbad-Initiativkomitee eingereichte Volksinitiative unter dem Titel „Hallenbad-Initiative – Sinnvolles Angebot / Optimale Auslastung / Angemessene Grösse“ ist im Einverständnis mit dem Initiativkomitee zurzeit sistiert. Sie stellt in Form einer allgemeinen Anregung folgendes Begehren: „Der Stadtrat wird beauftragt, eine Hallenbad-Vorlage zur Volksabstimmung zu bringen. Dabei soll für den regional festzustellenden Bedarf eine durch organisatorische und bauliche Massnahmen angemessen vergrösserte Wasserfläche realisiert werden. Die Vorlage kann eine oder mehrere Varianten für den Umbau, Ausbau oder allfälligen Ersatz des städtischen Hallenbades (Bireggstrasse) umfassen. Für den Betrieb bzw. für die Trägerschaft sollen interkommunale oder privatwirtschaftliche Lösungen geprüft werden.“ Diese Initiative soll gleichzeitig mit dem Antrag für den Ausführungskredit für die Sportarena Allmend, voraussichtlich in rund einem Jahr, behandelt werden.

4 Messeareal

4.1 Luzerner Messewesen

Seit 1978 wurde mit der Gründung der Luzerner Messe- und Ausstellungsgenossenschaft (LUMAG) das Messe-, Ausstellungs- und Veranstaltungswesen gefördert und dadurch ein Beitrag zur Steigerung der wirtschaftlichen Wertschöpfung geleistet. Obwohl Luzern nicht zu den grossen Messeorten der Schweiz gehört, hat sich der Standort Luzern erfreulich entwickelt und sich im schweizerischen Messemarkt etabliert. Mit jährlich bis zu 15 Publikumsmessen sowie rund 40 Veranstaltungen hat sich Luzern nach Basel, Zürich, Genf, Bern, Lausanne und

St. Gallen den siebten Platz gesichert. Das partnerschaftliche Vorgehen zwischen Privaten und dem Gemeinwesen hat sich bewährt.

Die LUMAG hat im Jahre 2001 einen Bericht zur weiteren Entwicklung des Messeplatzes erarbeitet und konkrete Vorschläge umgesetzt. Die operative Tätigkeit im Bereich der Akquisitionen und Durchführung von Messen wurde an die Messe Luzern AG abgegeben. Der LUMAG verbleibt die Verantwortung für die Infrastruktur als Eigentümerin der Bauten und Anlagen beziehungsweise als Mieterin der Festhalle.

4.2 Optimierungsmöglichkeiten

Qualitative Verbesserungen sind aufgrund des verschärften Wettbewerbs unter den Messeveranstaltern dringend. Die grossen Schweizer Messeplätze wie Basel, Zürich, Bern, St. Gallen und Genf investieren grosse Summen in die Erneuerung der Infrastrukturen. Die Messe Luzern verfügt über interessante Themen und gute Dienstleistungen. Preislich ist sie günstig positioniert. Die Infrastruktur entspricht nicht in allen Teilen den heutigen Anforderungen und ist insbesondere im Bereich Festhalle sanierungsbedürftig. Die äussere Erscheinung und der Innenausbau sowie die sanitären Installationen sind ungenügend. Die Messe will die betrieblichen Abläufe optimieren und den Komfort steigern. Dies soll durch gedeckte Verbindungen zwischen den Hallen, mehr Toiletten, heizbare Windfänge und Foyers bei allen Eingängen erreicht werden. Das Erscheinungsbild soll aussen und innen durch Fassadenerneuerungen und einen Schutzbelag auf den Betonböden verbessert werden. Die technischen Ausrüstungen sollen verbessert werden, etwa durch eine veränderte Lüftung oder den Einbau von Verdunklungseinrichtungen.

Die Abtretung der beiden Sportplätze zwischen den Ausstellungshallen an die LUMAG schafft die notwendigen Voraussetzungen für die Arrondierung des Messeareals. Die Entflechtung der Besucherströme ermöglicht einen einfacheren Betrieb und erhöht die Sicherheit. Mit einer überdachten Verbindung zwischen den Hallen können die Qualitätsanforderungen der Kundschaft nach einer wettersicheren Anlage erfüllt werden. Der Komfort für die Messebesucher wird damit auch im Winter verbessert.

Die Fläche zwischen den Messehallen kann in einer ersten Phase als Freigelände genutzt werden. Später soll dort mit dem Bau von weiteren Ausstellungshallen das bestehende Angebot ergänzt werden. Damit wird der Messe der gewünschte langfristige Entwicklungsraum zugestanden, in dem sie sich betrieblich und baulich optimieren kann. Durch die Zuteilung dieser Flächen wird die Allmend auf der Westseite der Horwerstrasse wesentlich von Messenutzungen entlastet.

4.3 Weiteres Vorgehen

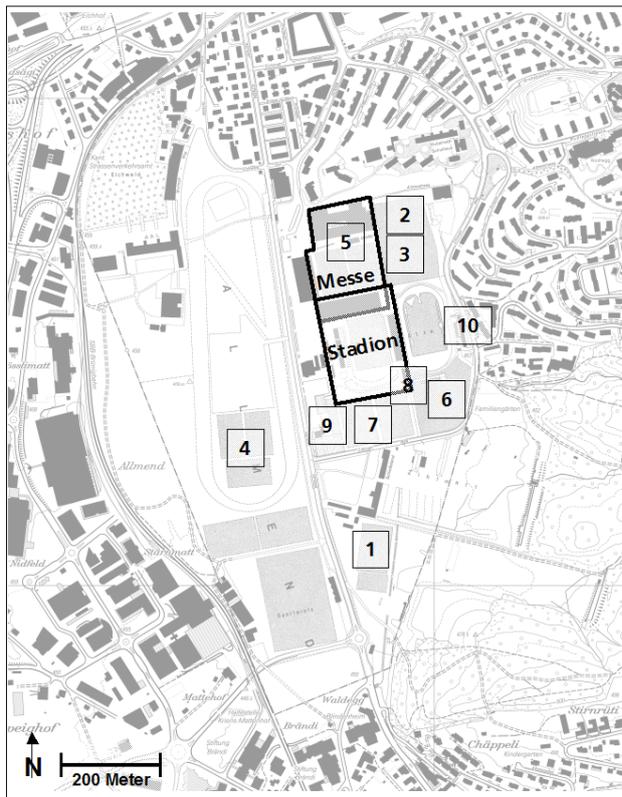
Gemäss Entwicklungskonzept soll der LUMAG ein einheitliches Baurecht über das dort festgelegte Messeareal erteilt werden. Die bisherigen Vertragsverhältnisse über die einzelnen Hallen sollen abgelöst werden. Dieses Baurecht und ein allfälliger Investitionsbeitrag der Stadt an die Sanierung der Halle werden dem Grossen Stadtrat mit einem getrennten Bericht und Antrag unterbreitet werden. Für die beiden wegfallenden Sportplätze muss Ersatz geschaffen werden. Ein Planungskredit für die juristischen und planerischen Vorarbeiten ist zu kreditieren. Die Messe Luzern AG hat als Vorleistungen eine Machbarkeitsstudie mit Fr. 80'000.– vorfinanziert. Für die Abgeltung dieser Studie betreffend die Ersatzmassnahmen für Sportflächen, die Vorarbeiten sowie für die Ausarbeitung eines Vorprojektes für die Sanierung der Festhalle ist ein Kredit von Fr. 400'000.– notwendig.

5 Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

Um eine Sportarena im geplanten Ausmass bauen und um der Messe Luzern AG den gewünschten Entwicklungsspielraum gewähren zu können, müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein.

5.1 Gewährleistung des Sportbetriebs auf den Aussensportanlagen

Die Arrondierung des Messegeländes gemäss Ziffer 4.2 bedingt die Aufhebung von zwei Spielfeldern zwischen der Fest- und der LUMAG-Halle. Für den Bau der Sportarena müssen voraussichtlich zwei FCL-Trainingsplätze in ein Kunstrasenfeld umgebaut und zwei Tennisplätze verlegt werden. Unter dem neuen Kunstrasenfeld am Zihlmattweg können max. 300 unterirdische Parkplätze erstellt werden. Die erforderlichen Um- und Ausbaumassnahmen für die Gewährleistung des Spielbetriebes sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die geplanten Kunstrasenfelder können bis zu dreimal intensiver genutzt werden als konventionelle Rasenspielfelder. Damit wird sichergestellt, dass der Spielbetrieb auf der Allmend im ähnlichen Umfang gewährleistet bleibt. Zugleich kann mit diesen Kunstrasenfeldern auch bei schlechter Witterung die Benutzbarkeit der Sportanlagen markant verbessert werden. Wegen des schlechten Baugrundes muss für den Ausbau der Aussensportanlagen mit Investitionskosten in der Grössenordnung von 13 Mio. Franken gerechnet werden. Die weitere Projektierung dieser Ersatzmassnahmen wird aufzeigen müssen, welche baulichen und betrieblichen Vorkehrungen getroffen werden müssen, um den Spielbetrieb auch während der Umbauphase im heutigen Umfang gewährleisten zu können.



1. Fussballfeld 100 x 64
Kunstrasen anst. Hartplatz
2. Hockeyfeld 91.4 x 55.0
Kunstrasen anst. Sandplatz
3. Fussballfeld 100 x 64
Kunstrasen anst. Naturrasen
4. Beleuchtungsanlage
5. Verlegung der LSC-Bauten
6. Rasensanierung
7. Fussballfeld 100 x 64
Kunstrasen anst. von 2 Naturrasenfelder
8. Ersatz Personal- und Geräteraum STIL
9. evt. Anpassung Tennisanlage
10. Ersatzneubau Turnerhaus

Abb. 1: Ausbau der Sportanlagen

5.2 Turnerhaus

Das aus dem Jahre 1956 stammende Turnerhaus auf der östlichen Seite der Leichtathletikanlage wird vom Leichtathletik Club und verschiedenen andern Sportvereinen als Garderoben- und Aufenthaltsgebäude genutzt. Für die nichtorganisierten Freizeitsportler dient es als frei zugängliche Garderobe mit Duscheinrichtungen.

Bereits 1990 war wegen des schlechten Bauzustandes der Abbruch des Gebäudes geplant. Dieser wurde dann immer wieder verschoben, und es erfolgten regelmässig kleinere Unterhaltsarbeiten, um die Nutzbarkeit weiter gewährleisten zu können. In den Jahren 2004/2005 musste auf Verlangen des Ingenieurs ein Teil des Tribürendaches aus Sicherheitsgründen abgebrochen und verschiedene Räume mussten durch Hilfssprisse gesichert werden. Im Rahmen der Gesamterneuerung der Allmend-Sportanlagen drängt sich der Abbruch des Turnerhauses auf. Möglich ist ein Ersatzneubau am bestehenden Ort oder eine Integration in das Raumprogramm der neuen Sportarena (z. B. Mitteltribüne). Während eine Integration in ein Neubavolumen mit Gewissheit kleinere Investitions- und Betriebskosten bewirken würde, sprechen doch einige Gründe für einen Wiederaufbau am bisherigen Standort. Insbesondere ist zu überlegen, ob nicht eine Entflechtung der Nutzungen und der Zugänge bewusst angestrebt werden soll. Zudem könnte die Phase der Bauarbeiten für die Sportarena mit weniger

negativen Auswirkungen auf die übrigen Sportnutzungen überstanden werden. Es kann auch Sinn machen, in einem solchen solitären Bau weitere Nutzungen zu integrieren, die bisher an verschiedenen Orten auf der Allmend platziert waren. Für einen Neubau des Turnerhauses (analog bisherigem Raumprogramm) wird mit Kosten von rund 2,5 bis 2,8 Mio. Franken gerechnet. Nicht berücksichtigt sind die voraussichtlich anfallenden Kosten für die Altlastenentsorgung, da das Turnerhaus im Bereich des Kugelfanges der früheren Schiessanlage liegt.

Im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung muss die anzustrebende Lösungsvariante noch genauer definiert werden. Darüber soll noch vor der parlamentarischen Behandlung dieser Vorlage Klarheit geschaffen werden; zeitgerecht soll eine Information der vorberatenden Kommission erfolgen.

5.3 Notwendige planungsrechtliche Verfahren (Umzonung)

Das von der geplanten Sportarena und der Messe beanspruchte Gebiet zwischen Horwerstrasse, Zihlmattweg und dem Schulhaus Hubelmatt befindet sich heute teilweise in der Zone für öffentliche Zwecke, teilweise in der Zone für Sport und Freizeitanlagen. Das Grundstück 2443 der Schützengesellschaft der Stadt Luzern befindet sich in der Sonderbauzone 2 (Zone für Gaststätten und Hotels). Die vorgesehenen Nutzungen der Messe und der Sportarena machen eine Zonenplanänderung über dieses Gebiet notwendig.

Aus zeitlichen Gründen können für die Durchführung des Umzonungsverfahrens die Resultate des Investorenwettbewerbs nicht abgewartet werden. Daher wird dieses Verfahren parallel zum Wettbewerb durchgeführt und den Stimmberechtigten die Umzonung am 25. November 2007 gemeinsam mit der Kreditvorlage zur Abstimmung vorgelegt. Dies bedeutet, dass die Rahmenbedingungen des Wettbewerbsprogramms und die neuen Bestimmungen im Zonenplan aufeinander abgestimmt werden müssen. Neben den Nutzungsmöglichkeiten der Sport- und Freizeitzone sind auch Wohnungen und Dienstleistungen zu ermöglichen. Die quantitative Verteilung der einzelnen Nutzungen soll – aufgrund der flexiblen Rahmenbedingungen für das Wettbewerbsverfahren – möglichst offen gelassen werden. Mit den Bedingungen für das Wettbewerbsverfahren wird die zulässige Nutzung jedoch in Abhängigkeit zu einer maximalen Anzahl Fahrten pro Tag gesetzt und dadurch begrenzt.

Im heutigen Zonenplan besteht für die Nutzung des künftigen Messeareals und für den Bau der Sportarena mit kommerzieller Zusatznutzung keine passende Zonenbestimmung. Eine Zuteilung in die Zone für öffentliche Zwecke oder in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist mit der vorgesehenen Nutzungsmischung nicht möglich. Für spezielle Bedürfnisse wurden im Zonenplan jedoch Sonderbauzonen vorgesehen, deren spezifische Nutzungsmöglichkeiten im Bau- und Zonenreglement (BZR) der Stadt Luzern umschrieben werden. Die Bildung einer Sonderbauzone ist daher naheliegend. Nebst den erwähnten flexiblen Nutzungsbestimmun-

gen soll dabei auch die Möglichkeit zur Überschreitung der maximal zulässigen Fassaden- und Firsthöhen (20 und 26 Meter) festgesetzt werden.

Nach Vorliegen des Wettbewerbsresultates ist die Durchführung eines Gestaltungsplanverfahrens vorgesehen. Ziel dabei ist es, möglichst rasch Rechtssicherheit für alle Beteiligten und Betroffenen zu schaffen.

5.4 Gastroservitut und Landerwerb Schützengesellschaft

Weil für das Hallenbad und das Fitnesszentrum im Stadion auch Verpflegungsmöglichkeiten angeboten werden müssen, bedingt dies die Ablösung des Gastroservituts zu Gunsten der Parzelle 2443. Die Schützengesellschaft der Stadt Luzern, der die betreffende Parzelle gehört, ist bereit, der Generalversammlung die Ablösung dieser Gewerbebeschränkung zu beantragen. Zudem soll der Stadt Luzern das Recht eingeräumt werden, falls es der Teilneubau des Stadions erfordert, rund 650 m² Land von der Schützengesellschaft zu erwerben. Das aktuelle Angebot der Schützengesellschaft für das Land geht von einem Preis von Fr. 950.– pro m² und für die Ablösung des Gastroservituts von Fr. 400'000.– aus. Auf dieser Grundlage wird ein entsprechender Vorvertrag ausgehandelt, der die Bedingungen für die Ausübung des Kaufrechts und die Ablösung des Gastroservituts festlegt.

5.5 Verkehr und Erschliessung

Die Allmend soll als Veranstaltungsort von überregionaler Bedeutung vor allem mit dem öffentlichen Verkehr optimal erschlossen werden. Hierzu wird die geplante S-Bahn-Haltestelle Allmend einen grossen Beitrag leisten. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt heute über das Stadtnetz oder den Anschluss A2 Schlund; langfristig – im Zuge der Umsetzung der Massnahmen im Agglo-Programm – soll das innerstädtische Strassennetz entlastet werden. Für den Langsamverkehr sind mit den Ausbauten A2/6 attraktive Verbindungen geschaffen worden; mit der geplanten Tieflegung der Zentralbahn wird auf dem heutigen Bahntrasse eine Langsamverkehrsachse bis zum Hauptbahnhof entstehen. Entsprechend ist im Umfeld der Sportarena die notwendige Anzahl Veloplätze sowohl für den Veranstaltungsbetrieb wie für die alltägliche Mantelnutzung zu erstellen. Für die Abschätzung und Begrenzung des MIV sind zwei Szenarien zu unterscheiden:

5.5.1 Veranstaltungen

Der Besucherverkehr wird möglichst direkt vom übergeordneten Strassennetz zum Veranstaltungsort auf der Allmend geführt. Für das Parkieren werden temporär Teile der Freiflächen auf der Allmend und im Schlund benutzt. Bei den Freiflächen im Schlund handelt es sich jedoch um noch nicht überbaute Baugrundstücke. Mit der sukzessiven Überbauung dieser Grundstücke werden diese Flächen nicht mehr für die Parkierung genutzt werden können.

Dies hat zur Folge, dass für die Veranstaltungen auf der Allmend eine deutliche Veränderung des Modalsplits zu Gunsten des ÖV erfolgen muss.

Für die Veranstalter sollen je nach Bedarf 50–400 Parkplätze angeboten werden können, davon zirka 100 in der Vorzone zwischen Stadion und Horwerstrasse, der Rest auf dem Leist entlang der Horwerstrasse. Mit der Gemeinde Kriens und den Eigentümern von bestehenden und künftigen Parkieranlagen im Gebiet Schlund ist zu klären, inwieweit solche Anlagen für Grossanlässe temporär mit benutzt werden können.

5.5.2 Alltag

Der maximal mögliche zusätzliche Alltagsverkehr, der durch die zusätzlichen Mantelnutzungen in der Sportarena entsteht, ergibt sich aus einer analogen Überlegung zum Fahrtenmodell Schlund.

Im Fahrtenmodell Schlund wurde nachgewiesen, dass die Kapazität des Verkehrssystems die Realisierung von wenig bis mittel verkehrsintensiven Nutzungen auf den nicht überbauten Arealen zulässt (1–5 Fahrten pro Tag pro 100 m² Grundstücksfläche). Die sportlichen Mantelnutzungen und die kommerziellen Zusatznutzungen in der Sportarena dürfen insgesamt maximal 2'500 Zusatzfahrten pro Tag verursachen. Diese zusätzliche Verkehrsmenge kann auf der Horwerstrasse bewältigt werden. Ein im ganzen Gebiet Schlund vorgesehene Verkehrssystemmanagement wird die Überlastung des Strassensystems verhindern.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Sportarena können bis maximal 300 neue unterirdische Parkplätze erstellt werden.

5.6 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Überlegungen

5.6.1 Volkswirtschaftliche Aspekte

Als kommerzielle Zusatznutzungen der Sportarena sind verkehrsarme Nutzungen wie Wohnungen und Dienstleistungen geplant. Für beides besteht in Luzern eine gute Nachfragesituation. Wohnungen im attraktiven Umfeld der Sportinfrastruktur und der Erholungszone Allmend mit unverbaubarer Aussicht auf Pilatus und Alpen dürften ihre Nachfrage finden; es ist Sache der interessierten Investoren, den richtigen Nutzungsmix im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens vorzuschlagen. Beide Angebote werden den Markt beleben und zu sehr erwünschten Steuereinnahmen führen. Das Stadion und vor allem die Zusatznutzungen führen zu einem erheblichen volkswirtschaftlichen Mehrwert. Der Bau einer Sportarena löst in der Region ein bedeutendes Bauvolumen aus, das einen willkommenen Impuls für das Baugewerbe geben wird.

5.6.2 Investition

Die Sportarena kann viele Bedürfnisse und Ansprüche kombinieren und für Spitzen- und Breitensport attraktiv sein. Die finanziellen Möglichkeiten der Stadt und die raumplanerischen und städtebaulichen Nutzungsbegrenzungen sind abzuwägen. Die Stadt Luzern will nicht als Bauherrin auftreten. Das Know-how und die Kapazitäten für ein solches Spezialobjekt sind in der Stadtverwaltung nicht vorhanden. Auch will der Stadtrat die damit verbundenen Risiken nicht tragen. Das Land soll im Baurecht an einen Investor abgegeben werden. Dieser wird das Stadion planen und bauen. Die private Trägerschaft wird die Finanzierung gewährleisten und die Sportarena betreiben. Beispiel dafür ist das Wankdorf-Stadion in Bern, wo institutionelle Anleger den Komplex mit einer Generalunternehmerin aufgrund eines Projektwettbewerbs erstellt haben und als Miteigentümergeinschaft besitzen. Die Erträge stammen aus langfristigen Nutzungsrechten am Stade de Suisse und dessen Nebennutzungen.

Auch bei der Luzerner Sportarena soll eine solche private Trägerschaft eingesetzt werden. Voraussetzung für den Erfolg ist ein Investor, der bereit ist, gegen unentgeltliche Abtretung des Landes das gewünschte Raumangebot zu realisieren und darüber hinaus eine Nutzung umzusetzen, die es ihm erlauben wird, die Investitionskosten zu finanzieren und einen ständigen Mittelfluss für den Unterhalt und Betrieb der Sportinfrastruktur zu gewährleisten. Inwieweit eine solche Lösung tragen kann, hängt vom Ertragspotenzial der Zusatznutzungen ab. Der Investor hat in seiner Offerte seine Rechnung zu machen und das Ausmass der öffentlichen Beiträge zu bezeichnen, die sein Projekt erfordern wird.

In der Präqualifikation werden zunächst Teams gesucht, die am Investorenwettbewerb teilnehmen wollen und die belegen können, dass sie die Kompetenz und die Kapazität haben, ein solch komplexes Vorhaben in ihrer Gesamtverantwortung zu realisieren. Im zweiten Schritt des eigentlichen Wettbewerbs wird jener Bewerber ausgewählt, welcher das vorteilhafteste Angebot bezüglich Qualität, Leistung und Preis eingereicht hat. Bei der Bewertung sind der Nachweis der gesicherten Finanzierung der gesamten Anlage und die Partnerschaft mit Betreibergesellschaften von hoher Bedeutung.

Die Verantwortung auch für die Finanzierung und den Betrieb erzeugt den höchstmöglichen Druck dahin, dass der Investor die langfristige und nachhaltige Sicht auf die Anlage nicht vernachlässigt. Die Qualität wird damit weitgehend gesichert. Ein solches Vorgehen wirkt wertvermehrend. Die Stadt definiert nur die Nutzungen von öffentlichem Interesse. Durch eine geschickte Wahl der Zusatznutzungen soll der Bodenwert durch den Investor realisiert werden. Die Delegation der Zusatznutzungen an den Investor und Betreiber garantiert eine marktkonforme, nachfragegerechte Planung und Umsetzung. Je mehr Nutzungen realisiert werden können, desto günstiger wird die Sportarena für die öffentliche Hand. Die Vergütung des Landwertes erfolgt wirtschaftlich durch die Reduktion des städtischen Beitrages.

Der Investor vermietet die Flächen an die Betreiberfirmen der Teilflächen. Ein Verkauf von Flächen im Unterbaurecht oder Stockwerkeigentum ist nicht völlig ausgeschlossen. Durch einen Verkauf darf jedoch die Tragbarkeit der Sportarena und die Sicherung des Unterhalts nicht zusätzlichen Risiken ausgesetzt werden. Alle denkbaren Synergien sind zu nutzen, so etwa zwischen dem Fitnesssteil, dem Hallenbad und den Sporteinrichtungen oder zwischen Fussball und Universitätssport. Der Investor hat die Trägerschaft und den Betrieb für die einzelnen Bauteile nachzuweisen. Nutzungen im öffentlichen Interesse können abgegolten werden, soweit diese von der Stadt oder dem Kanton bestellt werden. Dies gilt zum Beispiel für das Schulschwimmen. Eine hypothekarische Sicherstellung auf den Baurechtsgrundstücken der Allmend ist aufgrund der Konstruktion wenig marktgängig. Eine Drittbelehrung ist daher nicht geplant. Hingegen eignet sich die Sportarena gut für langfristige Investoren, die grössere Anlagen suchen und die unter Umständen gerne auch in der Öffentlichkeit in Erscheinung treten werden. Der Kanton kann sein Hallenbedürfnis für seine Bildungsinstitute in der Sportarena decken. Für die Vereine sind ebenfalls Mietverhältnisse angedacht. Die Stadt wird die Nutzervereine zu Gunsten des Breitensportes unterstützen.

Für den Betrieb des Stadions wird der Investor wohl eine eigene Trägerschaft mit genügender Kapitalausstattung gründen. Die gewählte Konstruktion wird Gegenstand des Investorenwettbewerbs sein. Das Parkplatzangebot ist den einzelnen Nutzern kostenmässig zuzuweisen. Dafür kann die Stadt aus dem Parkingmeterfonds einen Beitrag leisten.

6 Vorgehen

6.1 Investorenwettbewerb (Wettbewerbsverfahren für Planung, Realisation, Investition und Betrieb)

6.1.1 Ziel

Das Wettbewerbsverfahren wird so geplant, dass der Termin für die Volksabstimmung vom 25. November 2007 eingehalten werden kann. Ziel des Wettbewerbs ist es, einen Projektvorschlag zu erhalten, welcher in städtebaulicher, architektonischer, wirtschaftlicher und betrieblicher Hinsicht überzeugt. Dabei gilt es insbesondere, das geeignete und erträgliche Mass der Zusatznutzungen wie Wohnen und/oder Dienstleistungen mit dem städtischen Finanzbeitrag an die Sportarena abzuwägen. Dem Know-how der Investoren kommt dabei eine grosse Bedeutung zu.

6.1.2 Investorenwettbewerb

Mit dem vorgesehenen Wettbewerb werden Investoren gesucht, welche interessiert und in der Lage sind, ein städtebaulich, architektonisch und funktionell hochwertiges Projekt für eine Sportarena mit Zusatznutzungen zu entwickeln, finanzieren, realisieren und zu betrei-

ben. Für die Ausgestaltung des Wettbewerbs ist die Stadt Luzern verantwortlich. Um ein geeignetes Verfahren für die Bewältigung dieser komplexen Aufgabe zu wählen, wurden im Vorfeld verschiedene Wettbewerbsarten miteinander verglichen. Es zeigte sich, dass ein klassischer Architekturwettbewerb mit anschliessender Investorensuche aus Zeitgründen, aber auch wegen der erhöhten Anforderungen an die Bearbeitungssteams nicht geeignet ist.

Der Stadtrat hat sich für einen Investorenwettbewerb mit Präqualifikationsverfahren ausgesprochen und ist überzeugt, dass nur damit die Gewähr besteht, ein solch komplexes, investorentaugliches und marktfähiges Objekt zu entwickeln. Ausserdem kann beim gewählten Verfahren auch aus einer angemessenen Ideenvielfalt von städtebaulichen Lösungen ausgewählt werden. Nicht zuletzt kann auch der knappe Zeitrahmen hinsichtlich der Volksabstimmung im November 2007 eingehalten werden.

6.2 Vorgaben für den Wettbewerb

Der Wettbewerb soll einen Wettstreit der guten Ideen und einen Optimierungsprozess auf der Kostenseite auslösen. Es sind darum möglichst wenig Vorgaben zu machen, damit das gewünschte Spiel dieser Kräfte ausgelöst wird. Dennoch gibt es Rahmenbedingungen betreffend Bau und Nutzung der Sportarena:

- Fahrtenmodell mit max. 2'500 zusätzlichen Fahrten pro Tag für die sportlichen Mantelnutzungen und die kommerziellen Zusatznutzungen in der Sportarena
- Stadiongrösse für rund 15'000 Zuschauer
- Raumprogramm mit Service-public-Anteilen (siehe Ziffern 2.2 und 3.2.1)
- keine publikumsintensiven Nutzungen wie Shoppingcenter und dergleichen
- städtebauliche Verträglichkeit und architektonische Qualität

Was die Gebäudedimensionen und insbesondere die Gebäudehöhen betrifft, will der Stadtrat auf fixe Vorgaben im Wettbewerbsprogramm verzichten. Das heisst, dass die gemäss Art. 36 BZR maximale Fassaden- und Firsthöhe überschritten werden kann, wenn die städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen ist. Hierzu soll im Wettbewerbsverfahren eine Zwischenbeurteilung der Projektvorschläge vorgenommen werden, um diese wichtige Fragestellung im Interesse aller Beteiligten frühzeitig zu klären. Zudem wird die Höhe des städtischen Investitionsbeitrages diesen Aspekt besonders gewichten.

Hinsichtlich der nichtsportlichen Zusatznutzungen (Events) im Fussballstadion werden für den Wettbewerb keine Vorgaben gemacht. Allerdings geht der Stadtrat nicht davon aus, dass die Betriebsrechnung massgeblich auf solchen Anlässen beruhen kann; dies wegen der Stadiongrösse, der Tatsache der Nutzung für Fussballanlässe und -trainings in einem regelmässigen, übers ganze Jahr verteilten Rhythmus, aber auch mit Blick auf die Interessen der Anwohnerschaft. Das detaillierte Wettbewerbsprogramm entsteht erst im Laufe des Sommers 2006.

6.3 Umsetzung nach dem Wettbewerbsverfahren

Nach der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens sollen den zuständigen Behörden alle notwendigen Massnahmen und Vorkehrungen für eine rasche Umsetzung vorgelegt werden. Dazu gehören die konkreten Kreditanträge für die Realisierung der Sportarena, die notwendigen Kredite für Ersatzmassnahmen in diesem Zusammenhang (Ersatz Sporteinrichtungen), die notwendigen Kredite für die Optimierungen des Messegeländes sowie allfällig notwendige Mittel für Übergangslösungen für den Spielbetrieb verschiedener Sportorganisationen sowie für die erste Mannschaft des Fussball Clubs.

6.4 Projektentwicklung

6.4.1 Wettbewerbsverfahren

Als Ausloberin des Wettbewerbes fungiert die Stadt; sie führt das Wettbewerbsverfahren durch. Dieses verläuft in drei Phasen:

- Wettbewerbsvorbereitung und Erstellen des Wettbewerbsprogramms im Sommer 2006
- Präqualifikation der Bietergemeinschaft im Sommer 2006
- Start des Wettbewerbsverfahrens im Herbst 2006 und Jurierung im 1. Halbjahr 2007

Die Federführung liegt bei der Baudirektion, zuständig ist der Stadtarchitekt.

6.4.2 Projektorganisation

Im Mai 2006 hat der Stadtrat eine Taskforce eingesetzt, die die laufenden Arbeiten im Zusammenhang mit der Allmendplanung und das Vorgehen hinsichtlich des Wettbewerbsverfahrens für die Sportarena Allmend geleistet und koordiniert hat. Die Taskforce soll für den weiteren Verlauf des Projektes Sportarena Allmend weitergeführt und so ergänzt bzw. mit weiteren Aufträgen versehen werden, dass sie die notwendigen Arbeitsschritte zielgerichtet, zeit- und sachgerecht durchführen, über die erforderlichen Ressourcen und das geforderte Know-how verfügen sowie die am Projekt interessierten Kreise in geeigneter Form einbeziehen kann.

Dabei geht es darum,

- die Vorgaben an das Projekt zu definieren und die Qualität der Umsetzung zu sichern;
- laufend einen möglichst guten Informationsstand der beteiligten Öffentlichkeit sicherzustellen;
- die Bedürfnisse der künftigen Nutzer der öffentlichen Anlagen abzuklären und einzubringen;
- Motivation für das Beibringen privater Finanzierungsanteile zu schaffen;
- politischen Support für die Sportarena zu leisten.

Ferner ist es denkbar, die Projektorganisation durch ein beratendes Gremium mit externen Experten zu ergänzen.

6.5 Zeitplan

Um den vorgegebenen Zeitplan einhalten zu können, wird der Investorenwettbewerb unmittelbar nach der Bewilligung des Planungskredits durch den Grossen Stadtrat gestartet. Dies wiederum bedingt, dass die Vorbereitungen für den Investorenwettbewerb bereits früher aufgenommen werden. Der Stadtrat hat dazu einem Kredit für die Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens in der Höhe von Fr. 250'000.– zugestimmt. Die Vorbereitungsarbeiten umfassen im Wesentlichen:

- Baugrunduntersuchungen
- Präqualifikation der Bieterteams
- Grundlagenbeschaffung
 - Wettbewerbsprogramm
 - Standarddefinition Raumprogramm
 - Auflagen Verkehr, Altlasten, Baurecht

Der eigentliche Wettbewerb findet zwischen Oktober 2006 und April 2007 statt. Nach der Beurteilung wird das Realisierungsteam im Mai 2007 bekannt sein. Parallel zum Wettbewerbsverfahren wird das Umzonungsverfahren und die Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Auch die Konstitution der Trägerschafts- und Betriebsgesellschaft wird gleichzeitig vorangetrieben.

Wenn das Verfahren ohne zeitliche Verzögerungen abgewickelt werden kann, wird der Grosse Stadtrat im September 2007 den Beitrag der öffentlichen Hand und die Umzonung beschliessen können. Die Volksabstimmung ist anschliessend auf den 25. November 2007 terminiert.

Investorenwettbewerb

Juni 06 – Okt. 06	Wettbewerbsvorbereitung, Präqualifikation Investoren
Okt. 06 – April 07	Investorenwettbewerb
April 07 – Mai 07	Vorprüfung, Beurteilung, Vergabe
Juni 07 – Nov. 07	Projektanpassung, Vorprojekt, Vertrag

Umzonungsverfahren

Jan. 07 – März 07	Vorprüfung
April 07	Planaufgabe
Mai 07 – Juli 07	Einspracheverhandlungen

Gestaltungsplan

Juni 07 – Aug. 07	Erarbeitung
Aug./Sept. 07	Auflage
Sept./Okt. 07	Einsprachen
Jan. 08	Beschluss

Volksabstimmung

25. Nov. 07	Beschluss städtische Beiträge, Umzonung
-------------	---

Umweltverträglichkeitsprüfung

Sept. 06 – April 08	Vorbericht und UVP bis Einreichung Baugesuch
---------------------	--

Projektierung / Realisierung

Dez. 07 – April 08	Bauprojekt
Mai 08 – Sept. 08	Baubewilligungsverfahren
ab Okt. 08	Bauvorbereitung, Realisierung
2010	Eröffnung

6.6 Kostenzusammenstellung

6.6.1 Investorenwettbewerbsverfahren

Die Kosten für den Investorenwettbewerb mit Präqualifikation gehen aus der nachfolgenden Zusammenstellung hervor. Für die laufenden Vorbereitungsarbeiten, die aus zeitlichen Gründen nicht aufgeschoben werden konnten, hat die Stiftung Jugend und Sport Fr. 75'000.– vorfinanziert, und der Stadtrat hat Fr. 250'000.– mit separatem Beschluss (StB 577 vom 14. Juni 2006) bereits freigegeben.

Vorbereitungsarbeiten (Kredit des Stadtrates und Rückerstattung an die Stiftung Jugend und Sport)	Fr. 325'000.–
Leistungsbeschreibung, Offertformular, Vertragsentwürfe, Dossiers erstellen	Fr. 170'000.–
Entschädigung Wettbewerbsteilnehmer	Fr. 450'000.–
Fragenbeantwortung, Vorprüfung, Kostenvergleich	Fr. 80'000.–
Jurierung	Fr. 110'000.–
Vertragsverhandlungen, Vertrag, Grundbuch, Notar	Fr. 75'000.–
Dokumentation, Ausstellung	Fr. 20'000.–
Reserve	Fr. 35'000.–
Nachbearbeitung ausgewähltes Projekt zuhanden Volksabstimmung (Risikogarantie)	Fr. 250'000.–
MWSt	Fr. 110'000.–
Total	Fr. 1'625'000.–

6.6.2 Weitere Projektierungskosten

Für die Projektierung der Aus- und Umbauten der Sportanlagen im Umfeld der Messe und der Sportarena sowie für die Arrondierung des Messeareals sind die nachfolgenden Kredite erforderlich.

Projektierungskosten für den Um- und Ausbau der Sportanlagen (Plätze und Hochbauten)	Fr. 250'000.–
Honorar- und Vorbereitungskosten Neubau Turnerhaus	Fr. 200'000.–
Projektierungskosten Messe (Abgeltung der Projektierungskosten für die Abtretung des Hockeyplatzes, der Vorarbeiten sowie für die Ausarbeitung eines Vorprojektes für die Sanierung der Festhalle)	Fr. 400'000.–
Verschiedene Honorare für Fachberatung, Experten, Kommunikation usw.	Fr. 250'000.–
Reserven / Unvorhergesehenes	Fr. 100'000.–
Total (inkl. MWSt)	Fr. 1'200'000.–

Die für die Zuständigkeit massgebende Höhe der Ausgabe beträgt somit 2,825 Mio. Franken. Die Ausgabe untersteht dem fakultativen Referendum. Dies führt zu einem Verfahrensrisiko, das die Wettbewerbsteilnehmer bis zur Rechtskraft zu tragen haben, indem sie ihr Honorar nur erhalten, wenn das Parlament bzw. allenfalls die Stimmberechtigten dem Kredit zustimmen.

Effektiv über diesen B+A zu kreditieren sind 2,575 Mio. Franken. Der vom Stadtrat mit StB 577 vom 14. Juni 2006 bereits gesprochene Kredit ist nur für die Ermittlung der kreditrechtlich zuständigen Behörde heranzuziehen, muss aber nicht nochmals bewilligt werden.

7 Finanzierung / Beiträge der öffentlichen Hand

7.1 Unentgeltliches Baurecht

Das Land wird im Baurecht unentgeltlich voraussichtlich auf 60 Jahre abgegeben.

7.2 Plafonierung Beitrag der Stadt

7.2.1 Bisherige Aussagen

Mit Beschluss 931 vom 21. September 2005 hat der Stadtrat für die nächsten 10 Jahre für die Umsetzung der Allmendplanung einen Kostenrahmen von 20 Mio. Franken festgelegt. Davon wurden 8 Mio. Franken für einen Teilneubau des Stadions in Aussicht gestellt (exkl. Hallenbad). Das Baurecht für die einzelnen Anlagen wird unentgeltlich abgegeben, wobei kommerzielle Nutzungen den entsprechenden Landwert in Form eines Investitionsbeitrags an die Gesamtanlage abzugelten haben.

7.2.2 Der Wettbewerb soll auch hier spielen: Grössenordnung städtischer Beitrag

Grundsätzlich möchte der Stadtrat bei diesem Projekt und mit dem vorgeschlagenen Vorgehen von der Wettbewerbssituation ebenfalls profitieren können. Der Markt unter den Investoren soll auch zu Gunsten der Stadt spielen können. Allerdings soll städtebauliche und architektonische Qualität honoriert werden können, weil hier ein enger Zusammenhang zwischen Grösse und Intensität der Ausnutzung auf der einen und den Projektkosten bzw. dem Investitionsaufwand auf der andern Seite besteht. Ausgangspunkt soll darum weiterhin der ursprünglich genannte städtische Betrag von 8 Mio. Franken für das Stadion bilden. Besondere städtebauliche und architektonische Qualität soll im Rahmen der Jurierung mit einem zusätzlichen Beitrag der Stadt in der Höhe von max. 7 Mio. Franken honoriert werden können.

Was den Investitionsbeitrag der Stadt für das Hallenbad betrifft, so wird davon ausgegangen, dass beim gewählten Geschäftsmodell eine Verzinsung der Investition möglich sein wird, indem die Stadt die Nutzungen im öffentlichen Interesse abgeltet wird. Aus dem Wettbewerbsverfahren werden sich dazu entsprechende Vorschläge ergeben.

7.3 Privates Engagement

Unabhängig vom Investorenwettbewerb und den damit eröffneten Möglichkeiten, private unternehmerische Kreise direkt in das Projekt einzubringen, gibt es Anzeichen dafür, dass sich private Kreise – ähnlich wie seinerzeit beim KKL – für die Sportarena Allmend engagieren wollen, und zwar als Gönner und Förderer insbesondere zu Gunsten der Einrichtungen für den Breitensport. Dem Stadtrat liegt eine erste Erklärung eines Privaten vor, der namhafte Mittel

einbringen möchte. Im Verlaufe des Jahres 2006 dürfte sich darum eine Stiftung konstituieren, die diese Zielsetzung verkörpert und bestrebt ist, weitere private Donationen zu Gunsten des Breiten- und/oder Jugendsportes beizubringen. In welcher Form diese privaten Mittel bei der Realisierung oder später beim Betrieb bzw. Unterhalt eingesetzt werden sollen, ist derzeit offen. Es gibt dafür aber zweifelsohne verschiedene Möglichkeiten.

7.4 Weitere öffentliche Hände

Der Grosse Rat des Kantons Luzern hat im Juni 2006 ebenfalls Entscheide zu Gunsten einer Mitfinanzierung getroffen. Die gesamte finanzielle Leistung des Kantons soll gemäss Beantwortung einer Motion von Grossrat Guido Graf 10 Mio. Franken betragen, wobei 7 Mio. Franken aus Sport-Toto- und Lotteriemitteln finanziert würden und weitere 3 Mio. Franken für eine Turnhalle dem jährlichen Globalkredit für Hochbauten belastet würden. Dies wurde gegenüber der städtischen Baudirektion mit Schreiben vom 12. April 2006 durch das kantonale Finanzdepartement angekündigt. Der Regierungsrat beabsichtigt, den Beitrag an die Turnhalle in der Höhe von rund 3 Mio. Franken dem Grossen Rat vorzulegen; für die weiteren Mittel, die aus Lotteriererträgen und Sport-Toto-Mitteln stammen, ist das nicht notwendig. Das Raumprogramm für die Halle, die dem Kanton zur Verfügung stehen soll, ist im Wettbewerb integriert.

Für die eigentliche Sportarena ist aufgrund der bisherigen Abklärungen und des bisherigen Kenntnisstandes nicht mit Bundesmitteln (Nationales Sportanlagenkonzept Nasak usw.) zu rechnen. Es soll aber nochmals geklärt und allenfalls verhandelt werden, welche Projektteile in der Praxis des Bundes förderungswürdig sind.

8 Erwägungen und Position des Stadtrates

8.1 Sportarena Allmend als Konsenslösung mit Mass

Ein neues Stadion auf der Allmend mit einer massvollen Mantelnutzung, die ein Hallenbad einschliesst, bringt gleichzeitig die Antwort auf verschiedene offene Fragen. Die zusätzliche Ergänzung des Mantels mit einer raumplanerisch und städtebaulich verträglichen zusätzlichen Wohn- und Dienstleistungsnutzung macht das Projekt zudem für die öffentliche Hand finanziell tragbar und bewirkt, dass es auch für einen privaten Investor von Interesse sein dürfte, sich bei der Sportarena zu engagieren.

Die Vision für die Sportarena Allmend zeichnet so einen Konsens vor, den es nun zunächst planerisch und danach auch politisch anzustreben gilt. Dieser Konsens soll nach Überzeugung des Stadtrates massvoll ausfallen, sowohl was die finanzielle Belastung der öffentlichen Hand für Investition und Betrieb als auch was den baulichen Eingriff in Stadtbild und Landschaft betrifft.

8.2 Der Investorenwettbewerb als Markt für gute und günstige Lösungen

Der Stadtrat – und mit ihm die Mehrheit des Grossen Stadtrates – hat sich bereits im vergangenen Mai bei der Behandlung der Dringlichen Interpellation 137 von Walter Stierli für die Durchführung eines Wettbewerbes ausgesprochen, um ein möglichst gutes, günstiges und bedürfnisgerechtes Projekt zu erhalten. Nachdem nun weitere Vorabklärungen getroffen wurden und der Vorschlag vorliegt, ein Wettbewerbsverfahren für Planung, Realisation, Investition und Betrieb (Investorenwettbewerb) mit Präqualifikationsverfahren durchzuführen, zeigt sich, dass dieses Verfahren Gewähr dafür bietet, dass der Markt spielen kann:

- Interessierte Investoren und Geldgeber sind aufgefordert, sich mit guten Architektenteams und fähigen Bauunternehmungen zusammenzutun, um ein optimales Bauprojekt entwickeln zu können. Die Erfahrung an andern Orten zeigt, dass dies zu einem guten Mix von Unternehmergeist und qualitätsvoller Architektur führt.
- Die Qualität dieses Projektes hängt aber auch davon ab, ob ein Nutzungsmix vorgeschlagen und Betriebskonzepte vorgelegt werden, die die ökonomische Seite stimmig machen.
- Für ein ökonomisch stimmiges Projekt sind die am Wettbewerbsverfahren Mitwirkenden aufgefordert, geeignete und erfahrene Partner zu suchen. Sie übernehmen damit Mitverantwortung für ein funktionierendes Investitions- und Betriebsmodell.
- Die Stadt Luzern nimmt in dieser Phase möglichst wenig Einfluss auf dieses Geschehen und steuert den Markt der Ideen lediglich mit wenigen Vorgaben, die in eine optimale Lösung zu integrieren sind. Neben den Rahmenbedingungen betreffend Bau und Nutzung gemäss Ziffer 6.2 sind nachfolgenden Vorgaben für die Finanzierung und die Trägerschaft zu berücksichtigen:
 - Die Stadt will selber keine Anlageteile der Sportarena erwerben. Die von ihr beanspruchten Nutzungen im öffentlichen Interesse sollen in der Regel mit Betriebsbeiträgen abgegolten werden. Eine mietweise Übernahme einzelner Anlageteile wird dann in Betracht gezogen, wenn diese ausschliesslich dem Breiten- oder Jugendsport dienen.
 - Mit einem PPP-Projekt für Bau und Betrieb soll das Risiko für die Stadt möglichst klein gehalten werden.
 - Für die Sportarena ist ein Gratisbaurecht vorgesehen.
 - Seitens der Stadt wird ein Investitionsbeitrag von 8 Mio. Franken für die Sportarena in Aussicht gestellt, wobei dieser Beitrag bei hervorragenden städtebaulichen und architektonischen Lösungen um max. 7 Mio. Franken erhöht werden kann.

8.3 Luzern setzt ein positives Zeichen für die Messe und den Sport und lanciert den Startschuss für die Sportarena Allmend

Für den Stadtrat ist klar: Das Zeitfenster, eine gute und bedürfnisgerechte Sportarena Allmend konkret an die Hand zu nehmen und möglichst rasch auch zu realisieren, ist offen und muss genutzt werden. Eine Verbesserung der Verhältnisse auf der Allmend, eine neue Lösung für die alte Hallenbadfrage sowie ein erster und zentraler Schritt zur Umsetzung des gesamten Allmendkonzepts muss nun eingeleitet werden. Sport weckt zurzeit grosse Emotionen und Begeisterung, verschiedene Luzerner Vereine sind in nationalen Ligen erfolgreich, die Fussball-EM 2008 dürfte die Fussballbegeisterung hoch halten.

Nicht zu unterschätzen ist dabei, dass privater Goodwill besteht, die Idee zu unterstützen. Initianten rund um Mitglieder der Sportkommission der Stadt Luzern bereiten eine Stiftung vor, die die Breitensport-Elemente des Projektes mit unterstützen will – damit zeichnet sich ab, dass ähnlich wie beim KKL eine Public-Private-Partnership entsteht, die zusätzliche Kräfte für die Sache mobilisieren wird.

Auf diese Weise kann es gelingen, dass die Stadt Luzern zu Gunsten der Entwicklung der gesamten Region ein weiteres positives Zeichen setzt, das Signalwirkung für die sportlich interessierte Bevölkerung aufweist und weit über die Region hinaus Wirkung entfalten kann. Der vorgeschlagene Wettbewerb der Ideen und Konzepte ist ein erster mutiger Schritt auf dem Weg zu einer attraktiven, betriebstauglichen Sportarena auf der Luzerner Allmend, die möglichst vielen Bedürfnissen entgegenkommt.

Zugleich sollen die betrieblichen und baulichen Voraussetzungen für die Durchführung von Veranstaltungen auf der Allmend verbessert werden, indem der Messe ein angemessener Entwicklungsspielraum eingeräumt wird. Die Stellung von Luzern als siebtgrösstem Messeplatz soll durch eine Attraktivierung der Infrastruktur gestärkt werden. Im Vordergrund steht dabei die Schaffung von Freiraum und die Sanierung der Anlagen.

8.4 Nach dem Kultur- der Sportkompromiss

Unter dem Stichwort Kulturkompromiss gelang es der Stadt, in den 80er- und 90er-Jahren wichtige Landmarken für die Entwicklung Luzerns und der gesamten Zentralschweiz zu setzen. Nun ist – in Analogie dazu – der Sportkompromiss gefragt. Wieder geht es darum, dass die interessierten Kreise zusammenfinden und den Konsens suchen, Einzelinteressen zurückstellen und versuchen, das Gesamte im Auge zu haben. Der enge Zeitplan, der für die Realisierung der Sportarena vorgegeben ist, kann nur in einer möglichst breiten, fairen Konsenshaltung eingehalten werden. An einen solchen Geist appelliert der Stadtrat ausdrücklich, wenn er nun vorschlägt, das skizzierte Wettbewerbsverfahren durchzuführen und so zu einem realisierbaren und finanzierbaren Projekt für eine Sportarena Allmend zu kommen.

9 Motion 34 2004/2008

Am 28. Januar 2005 hat Walter Stierli namens der SVP-Fraktion die Motion 34 mit dem Titel „Wann und in welche Richtung soll ein B+A zur Allmendplanung an das Parlament erfolgen?“ eingereicht. Der Stadtrat wird damit beauftragt, über das Stadionareal eine Gesamtplanung in Auftrag zu geben, damit er mit Einbezug allfälliger Investoren die Arbeiten am kostengünstigsten vergeben kann. Die Planung soll auch die verschiedenen Kostenfolgen (Neubau Gegentribüne mit Breitensport, Neubau Haupttribüne mit Mantelnutzung, Einstellhalle mit Kunstrasenplatz-Ersatz) aufzeigen. Im Gesamtplanungskredit-Antrag an das Parlament ist vorzusehen, dass dieser Kredit durch die spätere/n Bauträgerschaft/en teilweise zurückbezahlt werden muss. Diese Motion hat bisher keine politische Behandlung erfahren.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag und dem parallel dazu verabschiedeten Planungsbericht „Entwicklungskonzept Luzerner Allmend“ (B 25/2006) wird dem Anliegen grundsätzlich Rechnung getragen. Die Forderung, den Bericht und Antrag innert eines halben Jahres seit Januar 2005 vorzulegen, wird nicht erfüllt. Der Stadtrat ist daher bereit, die Motion als Postulat entgegenzunehmen. Er beantragt gleichzeitig deren Abschreibung.

10 Antrag

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat,

- für die Kosten für den Investorenwettbewerb, die Vorbereitung eines Berichtes und Antrages zur Übertragung des für das Messewesen reservierten Geländes auf der Allmend, der juristischen und planerischen Vorarbeiten sowie für die Erarbeitung eines Vorprojektes für die Sanierung der Festhalle einen Kredit von 2,575 Mio. Franken zu bewilligen;
- die Motion 34, Walter Stierli namens der SVP-Fraktion, vom 28. Januar 2005: „Wann und in welche Richtung soll ein B+A zur Allmendplanung an das Parlament erfolgen?“, als Postulat zu überweisen und gleichzeitig als erledigt abzuschreiben.

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 12. Juli 2006

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 28 vom 12. Juli 2006 betreffend

Sportarena Allmend: Investorenwettbewerb; Messeplatz Luzern: Weiterentwicklung,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. c, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 Ziff. 2 lit. a sowie Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 87 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

- I. Für die Kosten des Investorenwettbewerbs, der Vorbereitung eines Berichtes und Antrages zur Übertragung des für das Messewesen reservierten Geländes auf der Allmend, der juristischen und planerischen Vorarbeiten sowie für die Erarbeitung eines Vorprojektes für die Sanierung der Festhalle wird ein Kredit von 2,575 Mio. Franken bewilligt.
- II. Die Motion 34, Walter Stierli namens der SVP-Fraktion, vom 28. Januar 2005: „Wann und in welche Richtung soll ein B+A zur Allmendplanung an das Parlament erfolgen?“, wird als Postulat überwiesen und gleichzeitig als erledigt abgeschrieben.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 28. September 2006

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Cony Grünenfelder
Ratspräsidentin

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Anhang

1 Varianten Sportstadion

1.1 Variante Sportstadion mit weitgehend öffentlicher Nutzung

Im Winter 2005/2006 führte die Stadt Luzern zusammen mit dem FC Luzern, der Messe Luzern AG und der Genossenschaft Migros Luzern drei Workshopveranstaltungen zum Thema Sportstadion Allmend durch. Dabei wurden die Anforderungen an das Raumprogramm, die städtebauliche, verkehrliche und vergaberechtliche Situation sowie Fragen zur Finanzierung, zur Trägerschaft und zum Betrieb aufgearbeitet. Das Raumprogramm wurde anhand von Machbarkeitsstudien überprüft. Die Idee bestand darin, das Stadion als multifunktionale Sportarena zu konzipieren, wobei kommerzielle Zusatznutzungen nur im untergeordneten Rahmen möglich wären. Publikums- bzw. verkehrsintensive Nutzungen wurden gänzlich ausgeschlossen.

Die Machbarkeitsüberlegungen haben gezeigt, dass die Kosten für ein reines Sportstadion in der Grössenordnung von 80 bis 90 Mio. Franken liegen. Der Stadtrat stellt für die Sportarena 8 Mio. Franken in Aussicht. Das integrierte Hallenbad wird mit rund 22 Mio. Franken veranschlagt. Vom Kanton Luzern sind 10 Mio. Franken zu erwarten. Für das Fitnesszentrum und die unterirdische Parkierung rechnet man mit Kosten von rund 18 Mio. Franken, die weitgehend privat finanziert werden sollen. Die Kosten für den Ausbau der Aussensportanlagen wurden damals auf rund 6 Mio. Franken geschätzt. Diese Massnahmen liegen im Interesse des Breitensports und stehen auch im Zusammenhang mit der Arrondierung des Messeareals und können dem Stadion nur teilweise angelastet werden. Wenn zudem noch der Verkauf des alten Hallenbades in Rechnung gestellt würde und der Kostenanteil für die Umgestaltung der Vorzone anteilmässig auf die Stadionkosten umgelegt wird, beläuft sich die Finanzierungslücke bei dieser Lösung ohne massgebliche kommerzielle Zusatznutzung auf 20 bis 30 Mio. Franken.

Aus den Machbarkeitsstudien wurde offensichtlich, dass bei den gesetzten Finanzvorgaben entweder das Anforderungsprofil an das Stadion deutlich reduziert und eine etappenweise Lösung angestrebt werden muss, oder die kommerziellen Nutzungsmöglichkeiten entsprechend zu erweitern sind.

1.2 Variante Zusatznutzung Sportarena Allmend mit Wohnen und/oder Büros

Aufgrund der grossen Finanzierungslücke, die wegen der ursprünglich festgelegten Rahmenbedingungen zu erwarten ist, und wegen der damit verbundenen Realisierungsrisiken teilte der FC Luzern im März 2006 der Baudirektion mit, dass er nicht mehr hinter dem gemeinsam entwickelten Lösungsansatz stehe. Kurz darauf trat eine FCL-nahe Investorengruppe unter der Leitung der Baufirma Marazzi AG mit einem eigenen Projekt an die Öffentlichkeit. Sie machte einen Vorschlag für den Bau der Sportarena auf einer privatwirtschaftlichen Basis. Dieser stützt sich auf die Resultate der Machbarkeitsstudien ab und ergänzt die sportlichen Mantelnutzungen mit kommerziellen Zusatznutzungen im Umfang von 30'000 m². Auf diese Weise ermöglicht das Projekt eine andere Kosten- und Finanzierungsstruktur. Im Weiteren postulierte das private Projekt bzw. dessen Träger und Vertreter eine Realisierungsform, die insbesondere eine Direktvergabe des stadteigenen Bodens vorsah.

Das private Projekt hat ein grosses Echo in der Öffentlichkeit ausgelöst. Der Stadtrat begrüsst die dadurch erzeugte Diskussion und zeigte sich insbesondere bereit, die Frage der Zusatznutzungen zu überdenken. Die Realisierbarkeit des Vorschlags der Investorengruppe beurteilte der Stadtrat hingegen als sehr fraglich. Klärungsbedarf bestand insbesondere in städtebaulicher, verkehrstechnischer, vergaberechtlicher und verfahrenstechnischer Hinsicht. Ferner wurde auch in Frage gestellt, ob die Zusatznutzung im Umfang von 30'000 m² in städtebaulicher Hinsicht volumetrisch vertretbar sei.

1.3 Weitere Varianten

Als Minimalvariante wurde die Sanierung des Stadions sowie die Sanierung des Hallenbads am heutigen Standort geprüft. Dieser Vorschlag wurde verworfen, da insbesondere die Anforderungen der Swiss Football League SFL an die Stadien bei einer Sanierung nicht zu erfüllen sind und dem FC Luzern künftig die Lizenz verweigert werden dürfte.

Ferner wurde die Verringerung der Finanzierungslücke durch Zulassung von verkehrsintensiven Zusatznutzungen geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass im Rahmen des vorgegebenen Fahrtenkontingents von max. 2'500 zusätzlichen Fahrten keine grosse Wertschöpfung bzw. kein grosser Beitrag an das Stadion generiert werden kann. Ausserdem wurde die Ansiedlung von verkehrsintensiven Nutzungen auf der Allmend auch aus raumplanerischen Gründen verworfen, da diese nicht mit den Nutzungen einer Allmend zu vereinbaren sind und den Vorstellungen der Stadtentwicklung widersprechen.

2 Varianten Hallenbad

2.1 Standorte für einen Neubau

Nebst den vor längerer Zeit bereits untersuchten Standorten Strandbad Lido, Strandbad Tribschen, „Ufschötti“ Alpenquai und Sportplatz FC Kickers sind in der Zwischenzeit weitere wie Parkplatz Lido, Industriestrasse/Geissensteinring, Kasernenplatz, Allmend und Grenzhof/Rönnimoos, Littau, dazugekommen. Bei sämtlichen geprüften Standorten lassen sich Argumente für bzw. gegen den jeweiligen Standort erkennen, das heisst, kein Standort drängt sich eindeutig und klar auf.

2.2 Abklärungen bezüglich regionaler Beteiligung

Nachdem bereits in der 2. Hälfte des Jahres 1999 bilaterale Verhandlungen mit Gemeinde-delegationen von Adligenswil, Ebikon, Emmen, Horw, Kriens, Littau und Meggen geführt wurden, lud Baudirektor Kurt Bieder im Frühjahr 2005 erneut Vertretungen der Gemeinden Kriens, Horw, Hergiswil, Emmen, Littau, Ebikon, Adligenswil und Meggen zu informellen Gesprächen ein. Ziel dieser Gespräche war es, die Haltung der Agglomerationsgemeinden zur Idee eines regionalen Hallenbades kennen zu lernen. Für die Abklärungen bezüglich einer regionalen Trägerschaft wurde unterschieden zwischen den Regionen Luzern Süd (Kriens, Horw, Hergiswil) und Luzern Nord (Emmen, Littau, Ebikon, Adligenswil, Meggen).

Das Ergebnis der Abklärungen mit den Vorortsgemeinden lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Mit einer substanziellen finanziellen Unterstützung durch die Vorortsgemeinden kann bei einem Neubau eines Luzerner Hallenbades nicht gerechnet werden.

Einzelne Gemeinden könnten sich vorstellen, bei geeigneten Rahmenbedingungen (Erreichbarkeit, Nutzungszeiten) das Hallenbad für ihren Schwimmunterricht zu nutzen und sich entsprechend an den Betriebskosten zu beteiligen.

Alle konsultierten Gemeindevertreterinnen und -vertreter geben an, dass ihre Gemeinden über die nötigen Infrastrukturen für den Schwimmunterricht der Schulen verfügen. Die Gemeinden decken ihren Schulschwimmbedarf in gemeindeeigenen oder in zugemieteten Anlagen ab.

2.3 „EbiSquare“

Die Planer des Projekts „EbiSquare“ erwägen, ihr freizeitorientiertes Badeangebot für einen Betrag von rund 15 Mio. Franken mit einer sportorientierten Beckeninfrastruktur (Schwimm-, Lernschwimm- und Springerbecken) zu erweitern. Mit diesem Angebot will „EbiSquare“ interessierten Kommunen die Möglichkeit geben, ihren Schulschwimmunterricht abzudecken. Die

„EbiSquare“-Planer offerierten der Stadt Luzern anlässlich einer Projektpräsentation bei der Baudirektion im Januar 2006, sich mit einem Investitionsbeitrag von 7 Mio. Franken zu beteiligen. Damit diese Erweiterung zustande käme, müssten neben der Stadt Luzern auch die Gemeinden des Rontals einen Beitrag von rund 8 Mio. Franken übernehmen. Die Beteiligung der Stadt an den Betriebskosten würde in Abhängigkeit der Nutzungszeiten berechnet. Weitere konkrete Schritte und Angebote sind nicht an die Stadt herangetragen worden. Aus der Sicht der Stadt kann eine solche Beteiligung an einem Hallenbad im Rontal nur dann in Betracht gezogen werden, wenn sie sich auf der Allmend mit einem analogen Trägerschaftsmodell finanziell entlasten kann und diese Lösung für die Stadt insgesamt nicht teurer würde.