Stadt
Luzern

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 4. Februar 2004

B+A 6/2004

Tribschenstadt: Landverkauf, Erwerb eines Stockwerkes, Fertigstellung des Kindergartens

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 1. April 2004

Übersicht

Im Zusammenhang mit der geplanten Einfahrt für die Einstellhalle des Baufeldes 5 (Firma Alfred Müller AG, Parzelle 3831) zeigte es sich, dass es zweckmässig ist, gleichzeitig mit der Einfahrt auch das für später dort vorgesehene Gebäude zu erstellen. Da der Bedarf für einen Kindergarten im Gebiet Tribschenstadt bejaht wurde, hat die Baudirektion mit der Firma Alfred Müller AG Verhandlungen aufgenommen, zwecks Verkauf von 295 m^2 Land ab Parzelle 1444 und Rückkauf des Erdgeschosses des zu erstellenden Gebäudes, primär für einen Kindergarten. Aufgrund der Offerte vom 22. Dezember 2003 konnte eine Einigung erzielt werden.

Der Rückkauf betrifft einen Raum für einen Kindergarten und ein angrenzendes Atelier. Beide Räume können im Bedarfsfall vereint werden. Im Weiteren erstellt die Firma Alfred Müller AG eine Überdachung im Aussenraum und verkauft der Stadt einen Einstellhallenplatz. Der Aufpreis aus dem Verkauf/Rückkauf beträgt Fr. 160'000.–.

Der Kindergarten muss noch durch die Stadt fertig gestellt werden. Die Kosten dafür betragen Fr. 210'000.–. Um diesen Kredit wird gleichzeitig mit diesem Bericht und Antrag nachgesucht. Da kreditrechtlich der Verkaufspreis des Landes, der Aufpreis aus dem Vertrag und der Kredit für den Endausbau des Kindergartens berücksichtigt werden müssen, ergibt sich ein Gesamtwert von 1,02 Mio. Franken. Die Vorlage unterliegt also dem fakultativen Referendum.

Die Firma Alfred Müller AG ist gemäss Vertrag vom 29. Mai 2000 bzw. Dienstbarkeit 2000/000083 berechtigt, die Einfahrt für die Einstellhalle über das städtische Areal vorzunehmen. Es wurde ihr daher zugestanden, bereits vor Rechtskraft dieses Geschäftes das Untergeschoss gemäss den Plänen vom 13. Oktober 2003 / 4. Dezember 2003 auf eigenes Risiko zu erstellen.

Inhaltsverzeichnis Seite

1 Einleitung 4

2 Die Einfahrt zur Einstellhalle für Baufeld 5 4

3 Ein Kindergarten in Tribschenstadt 5

4 Kaufvertrag und Vorvertrag zu einem Rückkaufvertrag 6

4.1 Das Vorhaben 7

4.2 Kostenelemente, Erlöse 7

4.3 Übrige Vertragsbestimmungen 8

4.4 Termine 8

5 Der Kindergarten und das Atelier 9

5.1 Zum Kindergarten 9

5.2 Zum Atelier 9

6 Zuteilung zum Verwaltungsvermögen 9

7 Zuständigkeit 10

8 Antrag 10

Anhang

- Situationsplan
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss Untergeschoss
- Schnitt A–A

Stadtratsbeschluss 166 vom 4. Februar 2004
Projektplan: Nr. 95/941.03

Der Stadtrat von Luzern
an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

Schon lange Zeit bestand die Absicht, auf den städtischen Grundstücken im Tribschenareal eine Wohnüberbauung auszulösen. 1998 wurde dafür ein Projektwettbewerb durchgeführt. Aus dem Wettbewerb ging das Projekt „die fernen Inseln" der Architektengemeinschaft Peter Baumann, Höing/Voney, GMT-Architekten, Pfister + Partner und Robert Gissinger als Sieger hervor. Das Grundkonzept des Projekts „Wohnen im Tribschen" basiert auf Blockrandbebauungen. Die Blockrandbebauungen werden jeweils so aufgebrochen, dass sich zwei diagonal gegenübergestellte Winkelbauten mit etwa 40–60 m Gebäudelänge ergeben.

Im November 2000 haben die Stimmberechtigten der Abtretung von fünf der sechs städtischen Baufelder im Tribschengebiet zugestimmt. Dadurch konnte die Überbauung, welche jetzt Tribschenstadt genannt wird, ausgelöst werden. Inzwischen sind auf allen fünf Baufeldern die Arbeiten aufgenommen worden. Auf dem Baufeld 1 (SUVA) sind die Arbeiten weit gehend abgeschlossen. Die Mietwohnungen dieses Baufeldes sind seit einigen Monaten bezogen.

Beim Baufeld 5 (Firma Alfred Müller AG, Baar), jenem hinter der Theaterwerkstatt, entsteht (wegen der Theaterwerkstatt) nur ein Winkelbau. Auf der andern Seite des Baufeldes wurde bei der Landabgabe eine kleine Fläche (220 m^2, siehe Anhang) ausgespart, um für spätere öffentliche Bedürfnisse im Quartier über eine kleine Landreserve zu verfügen. Gemäss Bebauungsplan ist auf dieser Fläche ein Gebäude mit vier Stockwerken erlaubt. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag soll die Realisierung ermöglicht werden.

2 Die Einfahrt zur Einstellhalle für Baufeld 5

Die Einstellhalle für die Wohnungen im Baufeld 5 wird ab der Bürgenstrasse erschlossen. Die Einfahrt wird nördlich der Theaterwerkstatt abgesenkt und führt unterirdisch (durch städti-

schen Boden) zur Halle, welche sich unter dem Innenhof befindet. Das Recht für diese Erschliessung ist im Kaufvertrag vom 29. Mai 2000 mit der Firma Alfred Müller AG begründet.

Bei der Planung der Einfahrt für die Einstellhalle der Firma Alfred Müller AG zeigte sich, dass die Einfahrt am besten unter der ausgesparten Reservefläche der Stadt, also durch das Untergeschoss (UG) eines später zu erstellenden Punkthauses geführt wird (Grundstück 3843 GB Luzern, linkes Ufer). Allerdings geht dadurch etwa die Hälfte des UG verloren. Umgekehrt fallen auf diese Weise keine weiteren Aushubarbeiten für das Punkthaus an.

Die geplante Erschliessung durch das UG verlangt eine statische Konstruktion, die den Ansprüchen eines zukünftigen Baus entspricht. Weil die Landreserve primär für einen Kindergarten vorgesehen ist, soll die statische Konstruktion so vorgenommen werden, dass im Gebäude über der Einfahrt ein Kindergarten realisiert werden kann. Es wurde daher geprüft, wie im Punkthaus ein Kindergarten zu konzipieren wäre.

Die WIT-Architekten wurden im Sommer 2003 beauftragt, eine entsprechende Studie vorzulegen. Diese wurde mit Vertretern der Bildungsdirektion diskutiert. Bei der Bearbeitung zeigte es sich, dass sich bei einer Grundfläche von 295 m^2 (statt 220 m^2) bessere Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Im Erdgeschoss kann so, neben dem Kindergarten, ein Atelier erstellt werden. Wenn es sich als zweckmässig und notwendig erwiese, liessen sich die beiden Räume vereinen.

Anschliessend stellte sich die Frage, ob die planerische Abstimmung genügt (und heute lediglich die unterirdische Einfahrt erstellt werden sollte) oder ob gleichzeitig mit der Einfahrt auch das Gebäude erstellt werden soll. Da der Bedarf für einen Kindergarten im Sommer 2003 neu beurteilt und bejaht wurde, hat die Baudirektion Ende Sommer die Firma Alfred Müller AG angefragt, ob sie das Land für den Bau des Punkthauses erwerben möchte und das Erdgeschoss des zu erstellenden Hauses (Kindergarten und Atelier) zurückverkaufen würde. Die Firma Alfred Müller AG sagte zu.

3 Ein Kindergarten in Tribschenstadt

Der Kindergarten ist in Ergänzung zum Elternhaus eine Erziehungs- und Bildungsstätte. Seine Aufgabe ist, Freiräume für spontanes Spiel, experimentelles Handeln und die Bewegungsbedürfnisse der Kinder zu schaffen.

In der Überbauung Tribschenstadt werden insgesamt 350 Wohnungen erstellt. Legt man die üblichen Planungszahlen zugrunde, ist mit 120 primarschul- und kindergartenpflichtigen Kindern zu rechnen:

- Für die primarschulpflichtigen Kinder wird die Kapazität der Schulanlagen Wartegg/Tribschen mit deren Sanierung um einen Drittel erhöht.

- Für die Kindergartenkinder muss ein Kindergartenlokal mit der entsprechenden Aussenspielfläche eingerichtet werden. Dies hat der Stadtrat bereits in seiner Stellungnahme zum Postulat 394, Cony Grünenfelder namens der GB-Fraktion, vom 19. Juni 2000: „Für einen Kindergarten und einen Kinderhort in der Überbauung Tribschen", festgehalten. Das Kindergartenlokal muss auf das Schuljahr 2005/2006 hin bezugsbereit sein. Zu diesem Zeitpunkt werden ungefähr zwei Drittel der Wohnungen bezugsbereit, vermietet oder verkauft sein.

In Bezug auf die weitere Entwicklung der vorschulischen Bildung ist zu beachten, dass Bestrebungen bestehen, den Kindergarten und die 1./2. Primarklasse durch eine so genannte Basisstufe abzulösen. Für die Führung einer solchen Basisstufe könnte das bestehende Kindergartenlokal mit den Atelier-Räumlichkeiten ergänzt werden. Der Zeitplan für diese Reform ist jedoch noch offen.

Für die Betreuung von Kleinkindern wurde ebenfalls nach einer familienfreundlichen Lösung gesucht. Allerdings verzichtet die Stadt darauf, in demselben Gebäude eine neue, eigene Kinderkrippe einzurichten. Denn für kleine Kinder bis zum Kindergarteneintritt bestehen bereits Betreuungsangebote in unmittelbarer Nähe zur Tribschenstadt, insbesondere das Kindertagesheim Centralpark (Tribschenstrasse 17). Neu können auch Plätze in der Arbeitgeberkrippe Rösslispiel (Rösslimattstrasse 39) von Kindern bzw. Familien aus der Tribschenstadt genutzt werden. Im Zusammenhang mit dem Ausbau dieser Krippe per Anfang 2004 sicherte sich die Stadt mit einer Leistungsvereinbarung Betreuungsplätze für 10 bis 15 Kleinkinder. Diese Plätze können von Familien aus dem Quartier belegt werden und sind nicht, wie die übrigen Plätze im Rösslispiel, den Kindern von Mitarbeitenden der Trägerfirmen (CSS, SUVA, Die schweizerische Post, Campus – Hochschulen und Universität Luzern, Schurter AG, Credit Suisse, Caritas Schweiz) vorbehalten.

Schliesslich kann mit der Eröffnung eines Kindergartens ein siedlungspolitisches Signal für eine familienfreundliche Stadtentwicklung gesetzt werden.

4 Kaufvertrag und Vorvertrag zu einem Rückkaufvertrag

Nach längeren Verhandlungen und kleineren Projektanpassungen lag am 23. Dezember 2003 ein Angebot vor, das den städtischen Vorstellungen entsprach. Die anschliessende Kostenüberprüfung bestätigte die städtischen Vorstellungen.

4.1 Das Vorhaben

Das Geschäft lässt sich wie folgt umschreiben:

- Die Stadt verkauft das Land für das Punkthaus an die Firma Alfred Müller AG (Grundstück 3843 GB Luzern, linkes Ufer).

- Die Firma Alfred Müller AG verpflichtet sich, ein vierstöckiges Gebäude gemäss den Plänen vom 15. Oktober 2003, geringfügig modifiziert, zu erstellen.

- Auch übernimmt die Firma Alfred Müller AG die Baumeisterarbeiten im Aussenraum (Dach für den Aussenraum des Kindergartens).

- Die Stadt übernimmt das Erdgeschoss (Kindergarten und angrenzendes Atelier) im Stockwerkeigentum, ebenso ein Kellerabteil.

- Vier bewilligte Besucherparkplätze in der Einstellhalle werden als Bewohnerparkplätze für das Punkthaus verwendet. Die Stadt erwirbt einen dieser vier Einstellhallenplätze. Die zu ersetzenden Besucherparkplätze werden neu an der Bürgenstrasse oder in der näheren Umgebung liegen (Vermietung).

4.2 Kostenelemente, Erlöse

Der Kaufvertrag/Vorvertrag zu einem Rückkaufvertrag enthält folgende Kostenelemente bzw. Erlöse:

- Das Land (295 m^2) wird von der Stadt zum Preis von Fr. 650'000.– abgetreten, also für Fr. 2'200.–/m^2 (bereits abgezogen ist der Landanteil für das Erdgeschoss).

- Der Kindergarten (ca. 163 m^2) wird von der Firma Alfred Müller AG gemäss Baubeschrieb vom 4. Dezember 2003 für Fr. 573'000.– erstellt (inkl. MWSt).

- Eine Überdachung für den Kindergarten im Aussenraum (11 x 7,3 m) inkl. zusätzlicher Fundation mit Schleppplatte wird von der Firma Alfred Müller AG für Fr. 27'000.– erstellt (inkl. MWSt).

- Ein Parkplatz in der Einstellhalle wird für Fr. 35'000.– erworben.

- Das Atelier (ca. 66 m^2) mit Kellerabteil wird gemäss Baubeschrieb vom 4. Dezember 2003 für Fr. 175'000.– erstellt (inkl. MWSt).

Aus dem Verkaufswert von Fr. 650'000.– und dem Kaufwert von Fr. 810'000.– ergibt sich für die Stadt ein Aufpreis von Fr. 160'000.–.

Die Fertigstellung des Kindergartens erfolgt durch die Stadt. Die Kosten hierfür betragen Fr. 210'000.–.

4.3 Übrige Vertragsbestimmungen

Folgende weitere Vertragsbestimmungen sind vorgesehen:

- Nutzen und Schaden bezüglich Land gehen mit Unterzeichnung des Vertrages über, Nutzen und Schaden bezüglich des Stockwerkes mit der Bauabnahme.

- Die Zahlung ist 10 Tage nach Bauabnahme Kindergarten/Atelier zu leisten.

- Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Stockwerkeigentümergesellschaft bedarf – soweit dies die Stadt betrifft – der Zustimmung der Stadt.

Weitere Regelungen, wie z. B. Kostentragung für Steuern, sind grundsätzlich gleich wie im Vertrag vom 29. Mai 2000 mit der Firma Alfred Müller AG bzw. den andern Investoren.

Altlasten sind für dieses Geschäft nicht von Belang, weil die altlastenbedingten Aushubmehrkosten für das Untergeschoss im Zusammenhang mit der Einfahrt zur Einstellhalle ohnehin übernommen werden müssen.

4.4 Termine

Der Baubeginn für die Einfahrt zur Einstellhalle ist für März/April 2004 vorgesehen. Die Offerte ist auf 4 Monate beschränkt. Die Bauarbeiten für den Hochbau ab Erdgeschoss erfolgen ab Juli 2004.

Da die Vorteile einer kombinierten Realisierung von Einfahrt und Punkthaus angesichts der neuen Beurteilung i. S. Kindergarten überwiegen, muss diese Landabtretung (mit teilweisem Rückkauf des Gebäudes) dem Parlament vor Vorliegen des Liegenschaftenberichts unterbreitet werden.

5 Der Kindergarten und das Atelier

5.1 Zum Kindergarten

Die Erdgeschossräume in der Überbauung Tribschenstadt befinden sich im Hochparterre. Dies macht eine Konzeption auf zwei Ebenen nötig. Von der Garderobe führt eine Treppe zum Hauptraum. Im Weiteren gibt es einen Nebenraum, einen Materialraum und Toiletten.

Es ist ein separater Eingang ab Wohngasse vorgesehen, ebenso ein direkter Zugang zum Aussenplatz. Die Aussenfläche beträgt etwa 145 m^2, ist eingezäunt, teilweise überdacht und hat einige Spielmöglichkeiten.

Die Gesamtkosten betragen:

▪ Erwerb des Kindergartens gemäss Baubeschrieb vom 4.12.2003	Fr. 573'000.–
▪ Fertigstellungskosten durch die Stadt, enthaltend Feininstallation für Stark- und Schwachstrom ab Hauptverteilung; Beleuchtungskörper; Bodenbeläge in sämtlichen Räumen (exkl. Nasszellen); Wand- und Deckenbeläge (exkl. Nasszellen), Ausgestaltung und Mobiliar, allgemeine Nebenkosten und Honorare	Fr. 210'000.–
▪ Überdachung gemäss Vertrag	Fr. 27'000.–
▪ Gesamtkosten für Kindergarten	Fr. 810‘000.–

5.2 Zum Atelier

Es wird damit gerechnet, dass das Atelier (zirka 66 m^2) mit Kellerabteil für etwa Fr. 1'100.– (exkl. HK/NK) pro Monat bzw. Fr. 200.– pro m^2 und Jahr vermietet werden kann. Geht man von einem Anlagewert von Fr. 200'000.– (inkl. Landanteil) aus, entspricht dies einer Bruttorendite von 6,6 %. Obiger Mietzins basiert auf dem Rohzustand, wie das Objekt von der Stadt erworben wird. Allfällige durch die Stadt zusätzlich zu finanzierende Ausbauwünsche eines künftigen Mieters würden kapitalisiert und auf obigen Mietzins zusätzlich überwälzt.

6 Zuteilung zum Verwaltungsvermögen

Der Erwerb des Erdgeschosses dient primär der Sicherstellung eines Kindergartens im Quartier. Würde eines Tages der Bedarf dahinfallen, wäre dort eine andere öffentliche Nutzung möglich. Auch wäre es denkbar, den Kindergartenraum und das Atelier zusammenzulegen. Das zu erwerbende Stockwerk ist daher dem Verwaltungsvermögen zuzuteilen.

7 Zuständigkeit

Ausgangspunkt für die Beurteilung der Zuständigkeit ist Art. 58 GO. Danach entspricht die massgebende Höhe der Ausgaben dem Gesamtbetrag des Kredits, der für einen bestimmten Zweck zu bewilligen ist.

Vorliegend sind folgende Werte für die Beurteilung der massgebenden Höhe zu berücksichtigen:

Verkaufspreis städtisches Grundstück	Fr. 650'000.–
Aufpreis für Kauf Stockwerkeigentum/Parkplatz und Überdachung	Fr. 160'000.–
Endausbau Kindergarten (Sonderkredit)	Fr. 210'000.–
Gesamtwert	**Fr. 1'020'000.–**

Sonderkredite und Grundstücksveräusserungen unterliegen jeweils ab 1 Mio. Franken dem fakultativen Referendum. Grundstückskäufe erst ab 4 Mio. Franken. Als massgebend ist der niedrigere Wert von 1 Mio. Franken zu erachten. Das Geschäft unterliegt folglich dem fakultativen Referendum.

8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Vertrag mit der Firma Alfred Müller AG betreffend den Verkauf der Parzelle 3843 GB Luzern, linkes Ufer, den Rückkauf des Erdgeschosses im Stockwerkeigentum und den dafür notwendigen Aufpreis von Fr. 160'000.– sowie dem Kredit von Fr. 210'000.– für die Fertigstellung des Kindergartens zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 4. Februar 2004

Urs W. Studer
Stadtpräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

Stadt
Luzern
Stadtrat

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 6/2004 vom 4. Februar 2004 betreffend

Tribschenstadt: Landverkauf, Erwerb eines Stockwerkes, Fertigstellung des Kindergartens,

gestützt auf den Bericht der Liegenschaftenkommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 58, Art. 61 Abs. 2, Art. 68 Ziff. 2 lit. b, Art. 69 lit. a Ziff. 3 und Art. 69 lit. b Ziff. 9 und 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I.
Dem Vertrag mit der Firma Alfred Müller AG betreffend den Verkauf der Parzelle 3843 GB Luzern linkes Ufer, den Rückkauf des Erdgeschosses im Stockwerkeigentum und den dafür notwendigen Aufpreis von Fr. 160'000.– sowie dem Kredit von Fr. 210'000.– für die Fertigstellung des Kindergartens wird zugestimmt.

II.
1. Der Erlös aus dem Landverkauf (Fr. 650'000.–) wird dem „Tribschenkonto“ (Konto 1023.41) gutgeschrieben.

2. Der Kredit von Fr. 1'020’000.– für den Erwerb und die Fertigstellung des Kindergartens, den Erwerb des Ateliers, die Erstellung einer Überdachung und den Erwerb eines Einstellhallenplatzes wird der Investitionsrechnung belastet.

3. Das erworbene Grundstück (Stockwerkeigentum Erdgeschoss) wird dem Verwaltungsvermögen zugeteilt.

III.
Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

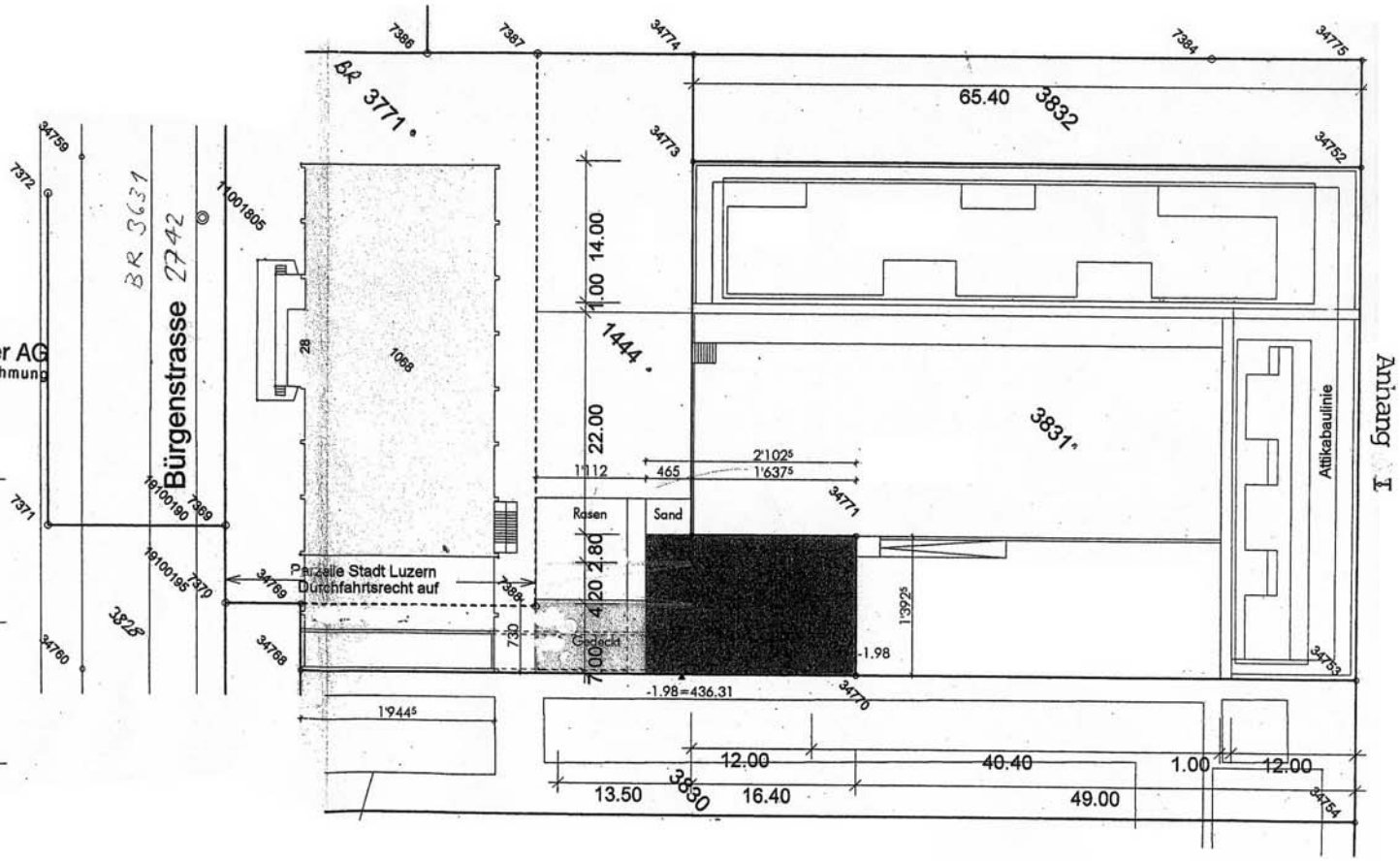
Luzern, 1. April 2004

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Helen Haas-Peter
Ratspräsidentin

Toni Göpfert
Stadtschreiber

Stadt
Luzern
Grosser Stadtrat



Luzern, 15.10.03 /mod. 5.2.04/ Alfred Müller AG
Generalunternehmung
Neuhofstrasse 10
6340 Baar

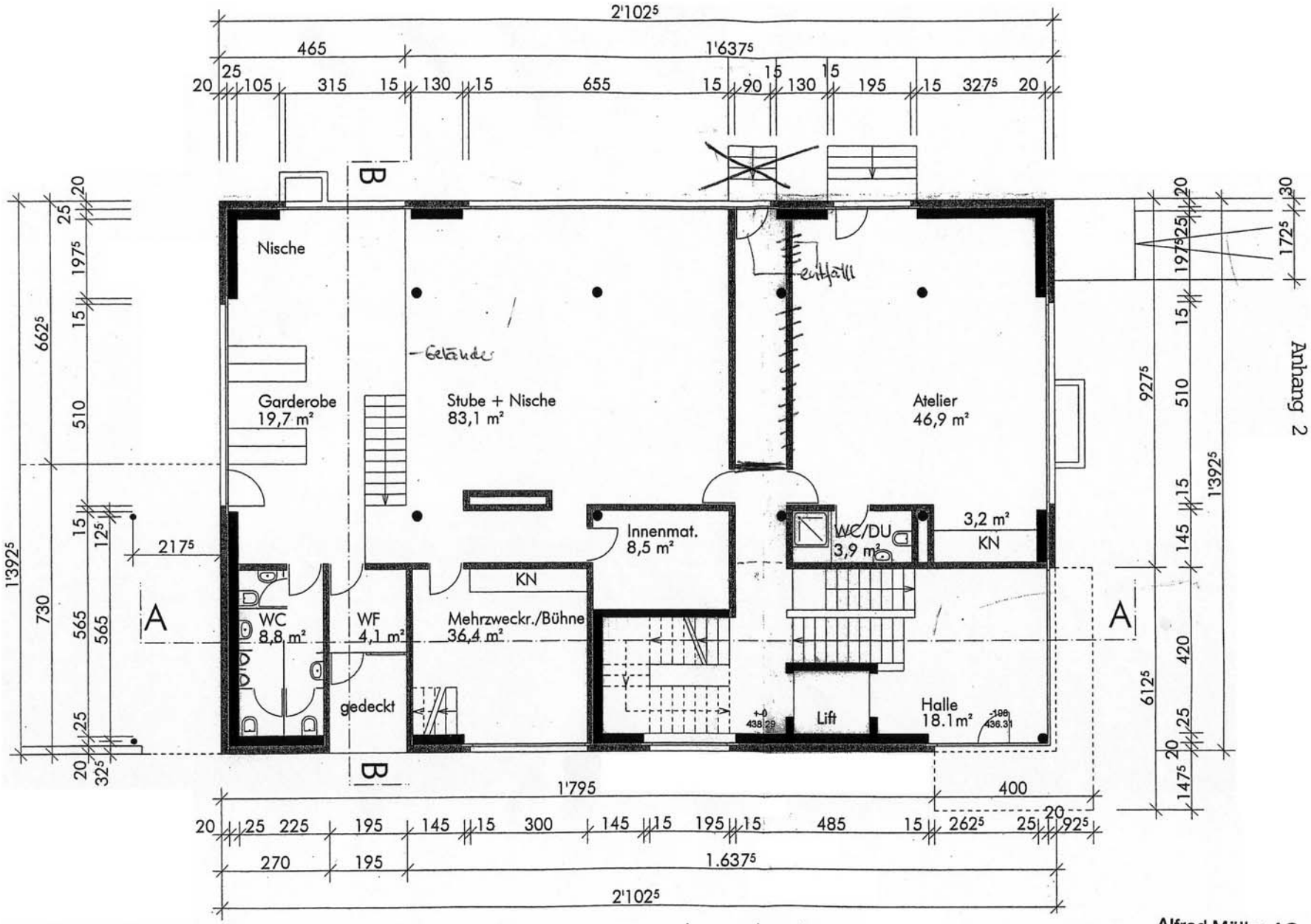
Bauherr: Alfred Müller AG

Stadt Luzern
Stefan Christen
Chef Liegenschaftenverwaltung

Grundeigent.: Einwohnergem. Stadt Luzern

Planverfasser: WIT Architekten GmbH

Anhang I



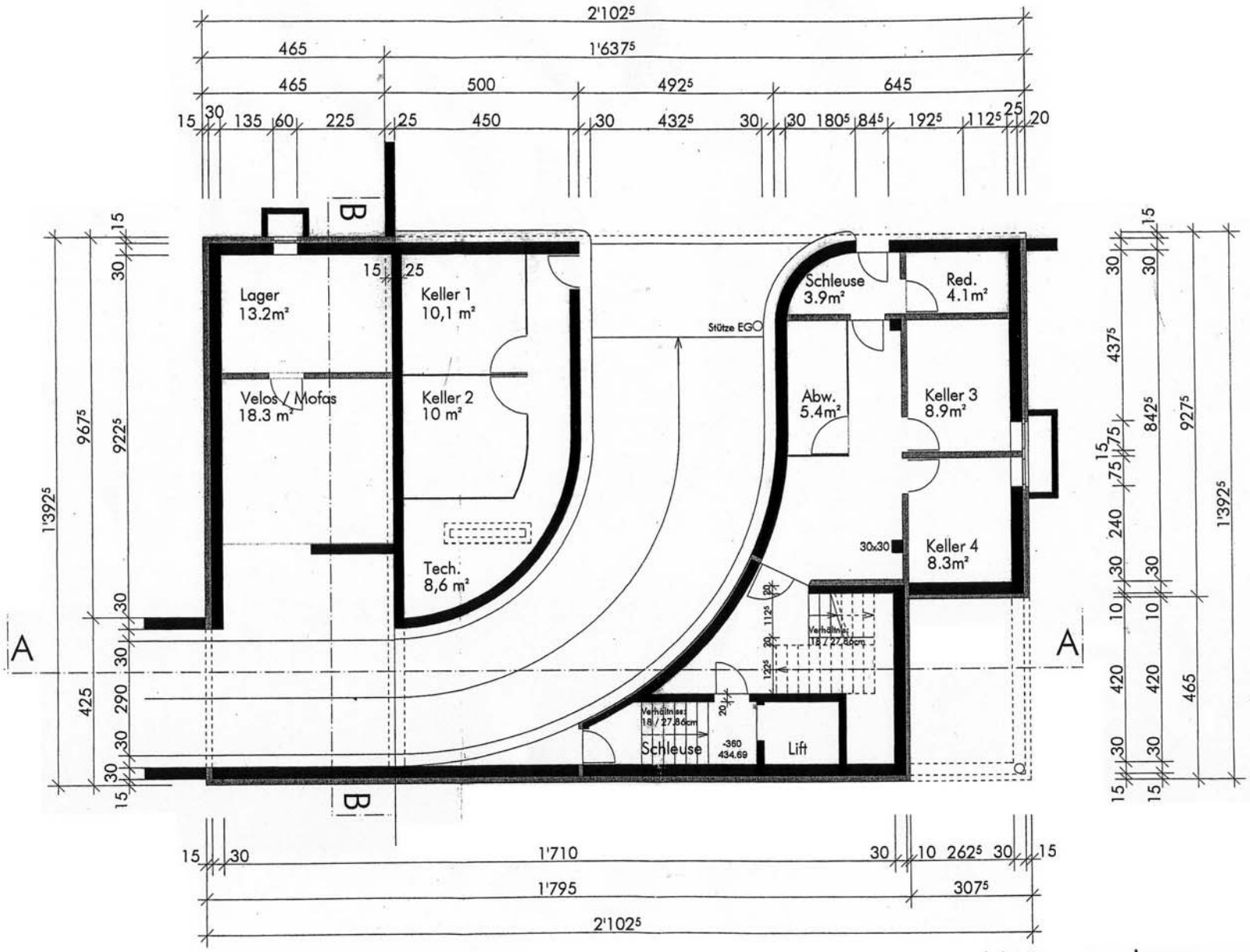
Erdgeschoss

Bauherr :

Alfred Müller AG

Alfred Müller AG
Generalunternehmung
Neuhofstrasse 10
6340 Baar

15.10.03/mod. 5.2.04

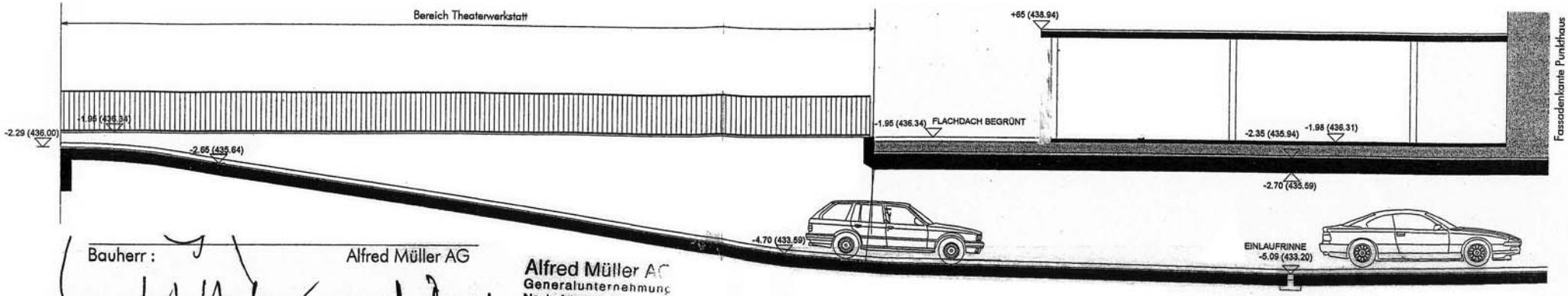


Alfred Müller AG, 15.10.03

TRIBSCHEN STADT LUZERN

Pl. Nr. 0308 1 100 01

Untergeschoss



Anhang 4

Bauherr : Alfred Müller AG

ppa. A. Müller

Alfred Müller AG
Generalunternehmung
Neuhofstrasse 10
6340 Baar

Grundeigentümer : Einwohnergemeinde Stadt Luzern

Planverfasser : WIT Architekten GmbH

Luzern, 15.10.03
mod. Hö 5.2.04

WIT ARCHITEKTEN GmbH
Alpenquai 4 6005 Luzern Tel 041 369 60 40 Fax 041 360 03 46 e-mail alfred.pfister@wit.architekten.ch

Eingang BD
16. Okt. 2003

Peter Baumann Dipl. Architekt ETH SIA BSA SWB
Thomas Grimm Dipl. Architekt HTL SWB
Roland Hergert Dipl. Architekt ETH
Georg Höing Dipl. Architekt ETH SIA
Thomas Marti Dipl. Architekt HTL SWB SIA
Alfred Pfister Dipl. Architekt ETH SIA SWB
Willi Voney Dipl. Architekt ETH
Robert Gissinger Landschaftsarchitekt Dipl. HTL BSLA