



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Antwort

auf die

Interpellation

Nr. 16 2012/2016

von Max Bühler, Martina Akermann und Marcel
Budmiger namens der SP/JUSO-Fraktion
vom 8. November 2012
(StB 240 vom 10. April 2013)

Emmi-Areal – Akzeptanz der Kulturbetriebe durch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

2011 wurde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Überbauung Areal Emmi But-
terzentrale von einem externen Mediator ein Mediationsverfahren durchgeführt. Daran teil-
genommen haben neben der Stadt Luzern als Standortgemeinde und Eigentümerin des
Treibhauses, die Emmi und der Verein Luzerner Spielleute sowie die einfache Gesellschaft
Betriebsgesellschaft Theater Pavillon Luzern. Letztere zwei Parteien haben gegen das Bauge-
such Einsprachen eingereicht. Im Rahmen dieses Verfahrens haben sich die Mediationspartei-
en auf einen Dienstbarkeitsvertrag geeinigt, der für die künftigen Bewohner der Überbauung
Areal Emmi eine Duldungspflicht für Lärmimmissionen von Kultur- und Gastronomieeinrich-
tungen enthält. In der Zwischenzeit hat die Emmi die Grundstücke an die Pensionskasse Fruti-
ger und die Frutiger Immobilien AG verkauft. Weil die Dienstbarkeit im Grundbuch eingetra-
gen ist, wurden sämtliche Regelungen auf die neuen Eigentümer übertragen. Auf die
Regelung der Duldungspflicht wird nachfolgend einzugehen sein.

Zu 1.:

*Stand der Stadtrat seit dem Areal-Verkauf durch die Emmi in Kontakt mit der Frutiger AG im
Hinblick auf die Dienstbarkeit und der damit verbundenen Informationspflicht?*

Auf den Grundstücken Nr. 2705, 2699 und 2713 GB Luzern linkes Ufer ist zugunsten der
Grundstücke Nr. 3669 und 3866 folgende Dienstbarkeit eingetragen: Duldung von Lärm-
immissionen von Kultur- und Gastronomieeinrichtungen zu Gunsten Grundstücke Nr. 3669
und 3866. Die Stadt Luzern hat beim Grundbuchamt die Bestätigung eingeholt, dass diese
Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist. Damit ist sichergestellt, dass ein Kaufinteressent
von der Dienstbarkeit Kenntnis erhalten wird. Die Verpflichtungen aus dem Dienstbarkeits-
vertrag sind automatisch und unverändert auf die Pensionskasse Frutiger und die Frutiger
Immobilien AG als Käufer und Rechtsnachfolger übergegangen. Auch dies ist durch den Ein-
trag im Grundbuch sichergestellt.

Wie eine Nachfrage der Dienstabteilung Städtebau bei der Frutiger Immobilien AG ergeben
hat, ist die Frutiger Immobilien AG durch die Emmi über die Dienstbarkeit zur „Duldung von
Lärmimmissionen von Kultur- und Gastronomieeinrichtungen“ informiert worden und kennt

ihre Rechte und Pflichten. Die Frutiger Immobilien AG hat bestätigt, dass ihre Verkäufer den Käufern jeweils vor der Verurkundung den Inhalt der Dienstbarkeit in einem persönlichen Gespräch erläutern. Den auf die jeweiligen Käufer hin personalisierten Verkaufsunterlagen (Ordner mit Kaufvertragsentwurf und Anhänge) liegt die Dienstbarkeit als Beilage bei. Weiter ist die Dienstbarkeit zur „Duldung von Lärmimmissionen von Kultur- und Gastronomieeinrichtungen“ im Kaufvertrag explizit erwähnt und die Käufer werden somit auch noch durch den Notar darauf hingewiesen.

Zu 2.:

Wie will der Stadtrat überprüfen, dass die in der erwähnten Stellungnahme nötigen Informationen durch die Frutiger AG an die potenzielle Käuferschaft abgegeben werden?

Dass die Kaufinteressenten von der Dienstbarkeit Kenntnis erhalten, ist damit sichergestellt, dass diese im Grundbuch eingetragen ist. Der Grundbuchauszug ist Bestandteil jedes Verkaufsgeschäftes. Spätestens bei der Beurkundung hat der Notar sämtliche Dienstbarkeiten vorzulesen und die Bedeutung bei Unklarheiten zu erklären. Im Weiteren wird auf die Antwort auf Frage 1 verwiesen.

Zu 3.:

Welche Massnahmen gedenkt der Stadtrat zu ergreifen, wenn diese Informationen nicht weitergegeben werden?

Vgl. die Antworten auf die Fragen 1 und 2. Durch den Eintrag der Duldungspflicht im Grundbuch ist sichergestellt, dass der Kaufinteressent von der Dienstbarkeit Kenntnis erhalten wird. Die Frutiger Immobilien AG hat bestätigt, dass sie den Käufern die Dienstbarkeiten in einem persönlichen Gespräch erläutern. Weitere Massnahmen sind nicht notwendig.

Zu 4.:

Sind die möglichen Zahlungen der Stadt Luzern an Lärmschutzmassnahmen an irgendwelche weiteren Bedingungen gekoppelt, z. B. die sorgfältige Information des Investors an die Käuferschaft?

Das Vorgehen wurde im Mediationsverfahren zusammenfassend so definiert, dass per Übergang von Nutzen und Schaden der künftigen Wohnungen der Überbauung die Stadt Luzern eine Schlichtungsstelle schafft, die Klagen von Bewohnenden der Überbauung betreffend allfällige Lärmimmissionen zivilrechtlicher, öffentlichrechtlicher oder strafrechtlicher Art ausgehend von den Kulturbetrieben oder vom Spelteriniweg, entgegennimmt und diese nach Möglichkeit schlichtet, d. h., die Schlichtungsstelle versucht zunächst, zusammen mit einem Vertreter der Stadt Luzern und mit den Betreibern des Pavillons und des Treibhauses eine Lösung zu finden. Die Schaffung und Organisation der Schlichtungsstelle obliegt der Stadt Luzern.

Die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Arbeitende der Überbauung verpflichten sich, allfällige Reklamationen und Klagen betreffend Lärmimmissionen, bevor sie den ordentlichen Richter angehen, ausschliesslich bei der Schlichtungsstelle anzubringen, sofern sich die Nutzung der Kulturbetriebe Pavillon und Treibhaus im Rahmen der gesetzlichen bzw. bewilligten Aktivitäten hält.

Sollten die Beschwerden an die Schlichtungsstelle gehäuft auftreten, orientiert die Schlichtungsstelle das nachfolgend aufgeführte Gremium (nachfolgend „Entscheidgremium“ genannt):

- ein Vertreter der Stadt Luzern;
- ein Vertreter des Pavillon;
- ein Vertreter der Stockwerkeigentümergeinschaften der Überbauung.

Die Organisationsverantwortung betreffend das Entscheidgremium liegt bei der Stadt Luzern.

Das aufgeführte Entscheidgremium entscheidet nach der Orientierung durch die Schlichtungsstelle über die Notwendigkeit von baulichen Lärmschutzmassnahmen, über die Art der allfälligen Massnahmen und leitet das Baubewilligungsverfahren für allfällige Lärmschutzmassnahmen ein, soweit ein solches notwendig ist.

Ein Entscheid des Entscheidgremiums kommt nur bei Einstimmigkeit zustande, also wenn sämtliche drei genannten Vertreter der drei Institutionen zustimmen. Der Entscheid des Entscheidgremiums muss innert vier Monaten seit Meldung seitens der Schlichtungsstelle gefällt werden.

Sollte es nach der Erstellung der Bauten auf dem Areal zu Lärmimmissionen kommen, welche seitens der Bewohnerschaft der Überbauung zu Beanstandungen führen, versucht die Schlichtungsstelle auf entsprechende Klagen hin zunächst, zusammen mit einem Vertreter der Stadt Luzern und mit den Betreibern des Pavillons und des Treibhauses eine organisatorische und/oder betriebliche Lösung zu finden. Die Stadt Luzern unterstützt das Jugendhaus Treibhaus sowie die Betreiber des Pavillons im Rahmen des öffentlichen Auftrags bei der Einhaltung von Ruhe und Ordnung und unterstützt die Betreiber und Nutzer der beiden Häuser, die Immissionen auf ein zumutbares Mass zu beschränken. Den Betreibern der beiden Kulturhäuser soll der ordentliche Betrieb mindestens im heutigen Rahmen, vorbehältlich gesetzlicher Änderungen und des jeweiligen Leistungsauftrages des Treibhauses, garantiert werden. Diese Garantie erfolgt nur im Hinblick auf die Neuüberbauung auf dem Areal Emmi Butterzentrale. Zudem nehmen die Parteien zur Kenntnis, dass auf dem Spelteriniweg nächtlicher Menschenverhaltenslärm entstehen kann.

Können trotz den organisatorischen und/oder betrieblichen Massnahmen die von der Bewohnerschaft der Überbauung beanstandeten Lärmimmissionen nicht verhindert bzw. gelöst werden, verpflichten sich die Parteien, verhältnismässige Lärmschutzmassnahmen an den Häusern Pavillon und Treibhaus bzw. am Spelteriniweg zu treffen.

Folgende konkrete Lärmschutzmassnahmen können bei unzumutbaren Immissionen beispielsweise ergriffen werden:

- Erstellung von Lärmschutzvorrichtungen auf der Südseite und eventuell auf der Ostseite des Spelteriniweges. Die Kosten werden auf maximal Fr. 500'000.– geschätzt. Die Parteien sind sich bewusst, dass eine Überdachung oder Einwandung des Spelteriniweges unerwünschte Auswirkungen auf die Aufenthaltsorte von Jugendlichen haben könnte;
- Verlegung der Besucherströme zum Beispiel ab 22.00 Uhr weg von der Südseite hin zur Nord- und Westseite, allenfalls mit Verlegung der Ausgänge;
- Andere Massnahmen baulicher Art.

Die Emmi verpflichtete sich, per Bezug der ersten Wohnung einen Betrag von Fr. 250'000.– in einen Fonds, lautend auf die Stockwerkeigentümergeinschaft, einzubezahlen. Der Fonds ist bei der Luzerner Kantonalbank „mündelsicher“ zu errichten, mit dem einzigen Zweck der Finanzierung der baulichen Lärmschutzmassnahmen am Spelteriniweg.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist verpflichtet, den Betrag von Fr. 250'000.– nebst aufgelaufenen Zinsen für die Erstellung von baulichen Lärmschutzmassnahmen am Spelteriniweg zu verwenden, falls sich dies nach Auffassung des Entscheidgremiums als nötig erweist. Falls der Betrag von Fr. 250'000.– nach Ablauf von 15 Jahren ab Bezug der ersten Wohnung nicht beansprucht wird, fällt diese Auflage dahin. Der gesamte Betrag, inkl. aufgelaufene Zinsen, verbleibt definitiv im Eigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Der Kostenteiler der baulichen Massnahmen zwischen der Stadt Luzern und der Stockwerkeigentümergeinschaft wird wie folgt geregelt: Die Kosten werden je hälftig getragen. Der Anteil der Stockwerkeigentümergeinschaft beträgt in keinem Fall mehr als Fr. 250'000.–, nebst aufgelaufenen Zinsen.

Mit diesem Vorgehen ist insgesamt sichergestellt, dass die Wohnenden in den Häusern der Überbauung ein grosses Interesse haben, Konflikte zu vermeiden, sodass der Betrag von Fr. 250'000.– nicht für Lärmschutzeinrichtungen verwendet werden muss.

Stadtrat von Luzern

