

Hans Schmidig-Sutter
Rosengartenhalde 9a
6006 Luzern

Stadt Luzern
Grosser Stadtrat
Hirschengraben 17
6002 Luzern

Luzern, 29. Februar 2008

Dringliche Petition

Sehr geehrte Damen und Herren des grossen Stadtrates

Im Quartier Rosengartenhalde sind die öffentlichen Strassen, Wege und Treppen in einem äusserst desolaten und unfallträchtigen Zustand. Deshalb stelle ich hiermit folgenden

Antrag

**1. Überführung der nach genannten Strassengrundstücke als Gemeindestrassen -
ohne Unterhaltungspflicht der Anstösser - ins Eigentum der Stadt Luzern.**

- | | |
|--|--|
| 1.1 Grundstück Nr. 3201
(gelb) | Verbindungsstück ab Schädritstrasse bis zur Mauer der
Schlösslittreppe 544,9 m² |
| Eigentümer: | Von Moos Peter, Univ. Prof. Dr.
Furrengasse 2, 6004 Luzern Tel. 041 410 90 12 |
| Vertreten durch: | Müller Hans, Dr. iur.
Büro Burger & Müller Tel. 041 227 51 11
Murbacherstr. 3, 6003 Luzern Fax 041 227 51 19 |
| 1.2 Grundstück Nr. 3200
(grün) | Ab Schlösslittreppe westwärts (untere Rosengartenhalde-
strasse) mit Verbindungstreppe zur Kreuzbuchstrasse
1'198 m² |
| Eigentümer: | Herrenlos, Dereliktion per 28.01.2004 |

- 1.3 Grundstück Nr. 3202**
(orange)
(blau) s. Ziff. 1.5
- Ab Schösslittreppe ostwärts
(Verbindung zur Schösslihalde) **1'360,8 m²**
Das oberste Teilstück (im Plan blau markiert),
Wendeplatz und Treppe zur Schösslihalde ist
bereits im Eigentum der Stadt!
- Eigentümer:** Strassengenossenschaft Rosengartenhalde
Luzern
- Vertreten durch
Vorstand:
- Präsident: Haefeli Walter Tel. P 041 370 30 07
- Kassier: Isenschmid René Tel. G 041 226 31 81
- Aktuar: Locher Donald Tel. P 041 370 63 53
Tel. G 041 227 77 77
- 1.4 Grundstück Nr. 3218**
(rot)
- Schössli-Treppe, Verbindung zwischen
Rosengartenhalde und Schösslihalde **243,9 m²**
- Eigentümerin:** Von Sury Madeleine
Schössli 647, 6006 Luzern Tel. 041 370 38 58
- Vertreten durch: Von Sury Adrian
Schössli 647, 6006 Luzern Tel. P 076 563 43 64
Tel. G 01 817 70 37
- 1.5 Grundstück Nr. ?**
(blau)
- Der Kehrplatz am oberen Ende des Strassengrundstücks
Nr. 3202 (Rosengartenhalde Ost) und der Treppenauf-
gang zur Schösslihalde ist bereits im Eigentum der
Stadt Luzern (siehe Ziff. 1.3 hiervoor)

- 2. Sofortige Erneuerung und Instandstellung der vorerwähnten Strassengrundstücke zu Lasten der Stadt**
- 3. Anweisung des GIS-Dienstleistungszentrums der Baudirektion der Stadt Luzern und des ewl, dass (rückwirkend) ab dem 1 Januar 2008 die Stockwerkeigentümergemeinschaft Wohnen im Park Rosengartenhalde 1, 3, 5, 7, 9a-c nicht mehr mit Kosten für den Strassenunterhalt belastet werden darf.**

Begründung

1. Minimalster Unterhalt und Kostenträger

- 1,1 Die gesamten Kosten für das Wischen und die Schneeräumung der Privatstrasse
Nr. 3201 (im Eigentum von Prof. Dr. von Moos) und der herrenlosen Strasse Nr. 3200

Rosengartenhalde West (Dereliktion per 28.01.2004) sowie die Strassenbeleuchtung wurden in den vergangenen sieben Jahren durch das GIS-Dienstleistungszentrum der Baudirektion der Stadt Luzern und das ewl vollumfänglich den 48 Stockwerkeigentümern (StWE) der Stockwerkeigentümergeinschaft (StWEG) Wohnen im Park Rosengartenhalde 1, 3, 5, 7, 9a-c in Rechnung gestellt.

- 1.2 Die Bewohner der übrigen 34 Anrainer und die Bewohner im Einzugsgebiet oberhalb der Rosengartenhalde, die seit Jahrzehnten, also schon vor der Realisierung der Überbauung „Wohnen im Park“ direkte Nutzniesser der Privatstrasse Nr. 3201 (Prof. Dr. von Moos) und der heutigen herrenlosen Strasse Nr. 3200 (seit 1982 bis 1998 im Eigentum der Bürgergemeinde Luzern, dann des Investors Pax und dann der StWEG, heute herrenlos) sind, haben bis heute noch **nie** - also während Jahrzehnten - Beiträge an den Unterhalt dieser beiden Strassen und an die Kosten der Strassenbeleuchtung bezahlt.
- 1.3 Diese beiden Grundstücke sind z.T. in einem extrem schlechten und z.T überhaupt nicht in einem betriebssicheren Zustand. Abgesehen von der Schneeräumung und dem Wischen der Strassen lässt der heutige desolate Zustand daraus schliessen, dass während Jahrzehnten kein Unterhalt getätigt wurde; bestenfalls wurde ein Flick nach Zuschüttung eines Werkleitungsgrabens notdürftig angebracht. Die Vernachlässigung des Unterhalts wurde u.A. noch durch verschiedene Handänderungen bzw. „Schenkungen“ begünstigt.
- 1.4 **Diese Rechtsungleichheit kann und darf nicht mehr länger geduldet werden. Sie muss deshalb unverzüglich beseitigt werden. Die Rechtsgleichheit ist wieder herzustellen.**

2. **Strassengrundstück Nr. 3201 (Prov. Dr. Peter Von Moos)**

- 2.1 Aufgrund der beiliegenden Fotos Nrn. 1 – 10 können Sie sich selber über den desolaten und unfallträchtigen Zustand dieser Strasse und der Trottoirs ein Bild machen. Diese Strasse stellt ein extrem hohes Unfallrisiko für alle Benutzer, insbesondere für Kinder, Trottinettfahrer, Inline Skater, Skateboarder, Scooter, Velofahrer, usw. dar. Das Aufwärtsschieben von Kinderwagen über die Schlaglöcher und die Absenkungen verlangt einiges an Kondition. Die Dohle (Schacht) unmittelbar vor der Einmündung in die Schädritstrasse ist seit Jahren randvoll mit Schmutz gefüllt. Das Meteorwasser von der Rosengartenhalde läuft somit direkt auf die Schädritstrasse und den Veloweg und gefährdet so nicht zuletzt auch die Velofahrer (Aquaplaning, Glatteisbildung, usw.), die in einem rasanten Tempo diese Strasse hinunter fahren. - Offenbar wurde seit Jahrzehnten der Unterhalt und die Erneuerung dieses Strassengrundstücks aufs sträflichste vernachlässigt.
- 2.2 Inzwischen wurden die grössten Schlaglöcher laienhaft notdürftig mit Bitumenresten verkleinert. Das entbindet aber nicht von der Notwendigkeit, diese Strasse vollständig zu erneuern. Durch einen Augenschein – oder vielmehr noch dadurch, dass Sie persönlich einmal diese Strasse selber befahren, werden Sie zweifellos von der vollständigen Erneuerung dieser Strasse, überzeugt sein. Sie werden nämlich beim Befahren dieses Strassenabschnitts kräftig durchgeschüttelt.

3. Herrenloses Strassengrundstück Nr. 3200, Rosengartenhalde West mit Verbindungstreppe zur Kreuzbuchstrasse

- 3.1 Mit Schenkungsvertrag vom 30. März 1982** übereignete Dr. Peter von Moos die Strassenparzelle Nr. 3200 an die Bürgergemeinde. Die Übereignung erfolgte unentgeltlich. Aus dem bei den Grundbuchakten liegenden Auszug aus dem Verhandlungsprotokoll des Bürgerrates vom 22. Dezember 1981 geht als Motiv des Strassenparzellen-Erwerbs klar hervor, dass er im Zusammenhang mit der vorgesehenen Überbauung der Liegenschaft Rosengartenhalde 7 (vormals Grundstück Nr. 2047, seit der „einseitigen Erklärung“ der PAX-Wohnbauten AG vom 23. Juli 1999 heute vereinigt mit dem Grundstück Nr. 3337) stand.

Es folgten:

- **Kaufvertrag vom 11. August 1998** Bürgergemeinde Luzern/PAX-Wohnbauten AG betreffend Grundstücke Nr. 3337 und 2047
 - **Zustimmung des Bürgerrates der Stadt Luzern vom 25. März 1999** zum **Schenkungsvertragsentwurf** vom 16. März 1999 betreffend Strassengrundstück Nr. 3200 an die PAX-Wohnbauten AG
 - **Volksabstimmung der Bürgergemeinde Luzern vom 18. April 1999** betreffend Zustimmung zum **Kaufvertrag** vom 11. August 1998
 - **Mit Schenkungsvertrag vom 1. Juni 1999** übereignete die Bürgergemeinde Luzern die Strassenparzelle Nr. 3200 der PAX-Wohnbauten AG
 - Mit **einseitiger Erklärung vom 23. Juli 1999** liess die PAX-Wohnbauten AG die beiden **Grundstücke Nr. 2047 und 3337 vereinen** und neu unter GB Nr. 3337 weiterführen.
 - Mit der gleichen Erklärung vom 23. Juli 1999 liess die PAX-Wohnbauten AG das Eigentum an der Strassenparzelle **Nr. 3200 als unselbständiges Eigentum** an Grundstück Nr. 3337 im Grundbuch anmerken.
 - Ebenfalls mit **einseitiger Erklärung vom 23. Juli 1999** liess die PAX-Wohnbauten AG beim Grundbuchamt auf Grundstück Nr. 3337 **Stockwerkeigentum errichten**.
- 3.2** Die Strassenparzelle Nr. 3200 war im seinerzeitigen Bericht und Antrag zur Abstimmungsvorlage der Bürgergemeinde vom 18.04.1999 mit keinem Wort erwähnt.
- 3.3** Den STWEG wurde auf arglistige Weise die Strassenparzelle 3200 als unselbständiges Grundstück ins Stammgrundstück einverleibt.

Der Grundbuchauszug des Strassengrundstücks 3200 wurde bei der notariellen Beurkundung des Stockwerkeigentums den StWE vorenthalten. Dies ist umso bedenklicher, da es sich bei den Notaren um Urkundspersonen handelt und dass bei der Verschreibung unter den Mitwirkenden u.A. auch der Baudirektor, Kurt Bieder, war.

- 3.4** Eine Erneuerung und Sanierung der Strassenparzelle Nr. 3200 wurde von keinem der ehemaligen Besitzer vorgenommen. Die Strasse weist etliche Schlaglöcher und Absenkungen auf. Auf den beiliegenden Fotos Nrn. 11-13 sind die enormen irreparablen Schäden der Verbindungstreppe zur Kreuzbuchstrasse sichtbar. Die Benützung dieser Treppe, die sich in einem extrem desolaten Zustand befindet, stellt ein hochgradiges Unfallrisiko dar. Zwischen den Trittflächen und Stirnplatten der Treppe klaffen

zentimeterweise Risse; Teile von Trittflächen und Stirnplatten sind abgebrochen; bei abgebrochenen Trittflächen sind Armierungseisen sichtbar usw. Beim abwärts begehen der Treppe besteht die grosse Gefahr, dass man mit der Spitze der Schuhsohle in den Rissen zwischen der Trittfläche und der Stirnplatte hängen bleibt und so Kopf voran die Treppe hinunterstürzt. – Auch hier kann und muss aus dem desolaten Zustand dieses Strassengrundstücks kann und muss auch hier geschlossen werden, dass offenbar auch hier der Unterhalt und die Erneuerung seit Jahrzehnten aufs sträflichste vernachlässigt wurde.

- 3.5 Für etliche Quartierbewohner, Besucher und Spaziergänger war und ist dieser Zustand ein Ärgernis. Sie sind erstaunt und wundern sich, dass nicht schon längst wegen diesem Desaster beispielsweise der Quartierpolizist, die Mitarbeiter der Strassen- und Schneeräumung, der Kehrrichtabfuhr, des Postzustelldienstes usw. Alarm geschlagen haben.

4. Sofortmassnahmen

Um schwerwiegenden möglichen Unfällen (Personen- und Sachschäden) und den damit verbundenen Rechtsstreitigkeiten bezüglich Haftung vorzubeugen muss zum Schutz der Fussgänger und Verkehrsteilnehmer als Erstes die Verbindungstreppe von der Rosengartenhalde West zur Kreuzbuchstrasse und das Strassengrundstück Nr. 3201 (Prov. Dr. Peter Von Moos) erneuert und anschliessend die Rosengartenhaldestrasse westwärts saniert werden. Mit Anteilen von diesen Kosten dürfen aber die 48 StWE der Rosengartenhalde 1, 3, 5, 7, 9a-c keinesfalls belastet werden. Ob und in welchem Umfang Kosten auf die übrigen 34 Anrainer und die Bewohner vom Einzugsgebiet oberhalb der Rosengartenhalde, die seit Jahrzehnten Nutzniesser waren und es auch heute noch sind, ohne dafür je einen Beitrag geleistet zu haben, bleibt dem grossen Stadtrat überlassen.

5 Erfüllte Voraussetzungen für die Überführung der vorerwähnten vier Strassengrundstücke ins Eigentum der Stadt Luzern als Gemeindestrassen - ohne Unterhaltungspflicht der Anstösser

- 5.1 Bereits am 13. März 2002 bzw. 18. April 2002 stellten sämtliche Eigentümer der Strassengrundstücke 3201, 3200, 3202 und 3218 beim Stadtrat der Stadt Luzern den Antrag auf Übernahme dieser vier Strassengrundstücke. Die anschliessenden Besprechungen mit der Baudirektion führten aber zu keinem vernünftigen Ergebnis. U.A. drohte man der StWEG Rosengartenhalde, auf deren Kosten einen Perimeter zu erarbeiten. Nachdem die Verhandlungen scheiterten, hatte die StWEG mit Eintrag vom 28.01.2004 im Grundbuch das Strassengrundstück Nr. 3200 als herrenlos erklärt.
- 5.2 In Zusammenarbeit mit dem Vertreter der StWEG Rosengartenhalde, Herr lic. iur. Urs Korner, Rechtsanwalt und Notar, Luzern, und dem Grundbuchamt habe ich Einsicht in die Eintragungen von Dienstbarkeiten (Rechte und Lasten) im Grundbuch genommen. Unsere sehr zeitaufwendigen Recherchen haben ergeben, dass allein schon aufgrund der mangelhaften und unvollständigen Eintragungen im Grundbuch die Erstellung eines korrekten Perimeters in einem vernünftigen und verantwortbaren Kostenrahmen unmöglich ist. - Es versteht sich von selbst, dass Kosten, die durch mangelhafte und

fehlende Eintragungen im Grundbuch und durch das Versagen der Eidg. Kontrollstelle verursacht werden, nicht den StWE angelastet werden dürfen.

- 5.3 Im Bericht und Antrag zur Volksabstimmung über den Verkauf der Liegenschaft Rosengartenhalde 7, Luzern, hat der Grosse Bürgerrat festgehalten, dass vorgesehen sei „an bevorzugter Wohnlage eine Überbauung mit 48 Wohnungen gehobenen Standards“ zu realisieren und damit zu bewirken, „dass Steuerzahlerinnen- und -zahler in der Stadt bleiben oder sich hier neu ansiedeln“.

Auch der Baudirektor, Kurt Bieder, hat sich wiederholt für die Aufwertung von Wohnquartieren und u.A. auch wie folgt ausgesprochen: „Für die Stadt sind Wohneigentümer interessant: Sie sind als vermögende Leute gute Steuerzahler“ (NLZ vom 01. & 02.02.2008).

- 5.4 Die Stadt als Nachfolgerin der (mittlerweile aufgehobenen) Bürgergemeinde) sollte nicht nur an „vermögenden und guten Steuerzahlern“ interessiert sein, sondern auch bereit sein, ihnen dafür etwas zu bieten. Dazu gehört sicher an erster Stelle, dass die Stadt auf ihre Kosten diesen Bewohnern eine sichere und unklagbare Erschliessung zum Zugang des Wohneigentums für gehobene Ansprüche, das sich auf einer Liegenschaft befindet, die vorgängig von der öffentlichen Hand zu diesem Zweck verkauft wurde, erstellt. Der Ordnung halber muss auch erwähnt werden, dass durch die Überbauung Rosengartenhalde, im Gegensatz zu anderen neu entstandenen Wohnquartieren, keine neuen Kosten für die Ergänzung bestehender oder gar neuer Infrastrukturen, wie Schulhäuser, öffentlicher Verkehr usw. angefallen sind. Vielmehr tragen diese Bewohner zur besseren Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur (Schulhäuser, öffentlicher Verkehr usw.) bei.
- 5.5 An den vier vorerwähnten Strassengrundstücken besteht ein sehr grosses **öffentliches Interesse**. Dieses hat seit der Eröffnung der Bahnhaltestelle Verkehrshaus noch beträchtlich zugenommen.
- 5.6 Die vier Grundstücke 3200, 3201, 3202 und 3218 werden u.A. von vielen Kindern aus dem Quartier und dem Einzugsgebiet Schlösslihalde als **Schulweg**, abseits vom Lärm und dem grossen Verkehr, benutzt.
- 5.7 Die desolate und gefahrenträchtige Verbindungstreppe zwischen der Kreuzbuchstrasse und der Rosengartenhalde, die Rosengartenhalde Strasse und die Schlösslitreppe bilden die willkommene **Erschliessungen der Naherholungsgebiete**, abseits vom Lärm und grossen Verkehr (Gestank, Abgase) sowohl für Einheimische als auch Touristen, u.A.

- vom See
- vom Verkehrshaus
- von der neuen **SBB Haltestelle Verkehrshaus**
- vom Lido
- von der Seeburg
- vom Seefeld
- vom Würzenbach

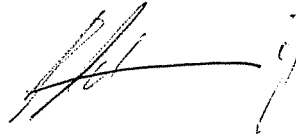
- nach
- Schlösslihalde
 - Bellerivehöhe
 - Sonn Matt
 - Adligenswil

- Gerlisberg (Kloster)
- Zimmerwald
- Dietschiberg
- Homberg
- Utenberg
- Klinik St. Anna

und zurück.

Unter Berücksichtigung der vorerwähnten Darlegungen und Begründungen bitte ich Sie, sehr geehrte Damen und Herren des grossen Stadtrates, Ihre Verantwortung wahr zu nehmen und die Ihnen zustehenden Kompetenzen vollumfänglich auszuschöpfen und meinen Anträgen vollumfänglich zuzustimmen und diese baldmöglichst umzusetzen. Damit tragen Sie wesentlich zur Vorbeugung von Unfällen und damit verbundenem Leid, zur erwünschten Aufwertung des Quartiers und somit zur Zufriedenheit der Quartierbewohner und aller Menschen, welche die vier Strassenparzellen benutzen, bei. Die Luzerner Bevölkerung, unserer Kinder und Jugendlichen, die übrigen Besucher und Touristen werden es zu schätzen wissen und sind Ihnen dafür sicher sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen



Hans Schmidig-Sutter

- Situationsplan A3 MSt. 1:2000 v. 04.04.06
- Fotos Nrn. 1-13