



**Stadt
Lucern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Lucern
vom 19. Oktober 2005 (StB 1014)

B+A 37/2005

Kulturwerkplatz Lucern-Süd

- **Ausführungskredit**
- **Umzonung Boa-Areal
Geissensteinring 41**

Änderungen im Zonenplan und im Be-
bauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof,
mit Einsprachebehandlung

Von den Stimmberechtigten
angenommen am
12. Februar 2006

Vom Grossen Stadtrat mit
Änderungen beschlossen am
15. Dezember 2005
(Definitiver Beschluss des Grossen
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)

Bezug zur Gesamtplanung 2006–2010

Leitsatz C:	Luzern fördert das Zusammenleben aller.
Stossrichtung C3:	Die Stadt fördert ein gutes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot.
Fünfjahresziel C3.4:	Die Sportanlagen und Kultureinrichtungen in der Region Luzern entsprechen dem Freizeitverhalten der Bevölkerung, sind gut erschlossen, nachbarschaftsverträglich und hinsichtlich Infrastruktur auf einem zeitgemässen Stand.
Leitsatz D:	Luzern stärkt sich finanziell.
Stossrichtung D2:	Die Stadt verbessert die planerischen Rahmenbedingungen für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungssektor.
Fünfjahresziel D2.1:	Die Stadt schafft Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Dienstleistungsbetriebe.
Fünfjahresziel D3.1:	Die Stadt schafft Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Wohnnutzungen.
Projektplan:	04/302.23

Übersicht

Das Projekt Kulturwerkplatz Luzern-Süd wird konkret: Der Stadtrat unterbreitet dem Parlament zuhanden der Stimmberechtigten einen Vorschlag, wie dieser Ersatzbau für verschiedene kulturelle Nutzungen realisiert werden soll. Ersatz ist notwendig für

- das Proben- und Lagerhaus des Luzerner Theaters,
- ein Teilzentrum der Musikschule, unter Integration des Rektorats,
- das Kulturzentrum Boa.

Es liegt ein umfassendes Projekt vor, zu dem auch eine detaillierte Erschliessungsplanung gehört. Ferner werden das Finanzierungskonzept sowie der Vorgehensvorschlag zum Kulturbetrieb des Kulturwerkplatzes Luzern-Süd erläutert.

Für die Umsetzung des Projektes sind verschiedene Beschlüsse notwendig:

- Kreditantrag in der Höhe von 14,9 Mio. Franken zur Ausführung des von der Stadt zu finanzierenden Projektanteils (v. a. Musikschule, Ersatz Boa) und von 0,8 Mio. Franken für

die anteilmässige Überführung des entsprechenden Baulandes vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen.

- Antrag auf Ermächtigung, der Stiftung Luzerner Theater die entsprechenden Räume im Stockwerkeigentum zu einem Preis von 13,43 Mio. Franken zu verkaufen.
- Kreditantrag in der Höhe von 13 Mio. Franken zur Gewährung eines Darlehens an die Stiftung Luzerner Theater, damit diese ihrerseits in die Lage versetzt wird, ihren Projektanteil auszuführen.

Die gesamten Erstellungskosten (Baukosten ohne Land) belaufen sich auf 25,98 Mio. Franken.

Für 18,79 Mio. Franken liegen konkrete Kompensationsplanungen vor, **sodass ein Nettokredit und damit eine Belastung des Investitionsplafonds in der Höhe von 7,19 Mio. Franken resultiert.**

Wesentliches Element der Kompensationsrechnung bildet die Umnutzung des Kulturteils der Liegenschaft Geissensteinring 41 für Wohn- und Geschäftszwecke; dies entsprechend der Entwicklung, die das Gebiet um das Kulturzentrum Boa in den letzten Jahren genommen hat. Die auf dem Boa-Areal heute angesiedelten Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind in der neuen Wohn- und Geschäftszone ebenfalls konform. Voraussetzung dafür ist eine Umzonung. Das Areal befindet sich heute in der Gewerbezone. Neu soll es der Wohn- und Geschäftszone zugeteilt werden.

Ebenfalls zuhanden der Stimmberechtigten wird vorgeschlagen, für den öffentlichen Kulturbetrieb auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd jährlich maximal Fr. 600'000.– bereitzustellen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Vorgeschichte	8
2 Überblick über die Planungsarbeiten	8
2.1 Planungsauftrag und Vorgehen	8
2.2 Abweichungen zur Machbarkeitsstudie: Zustandsanalyse des heutigen Schlachthofes – Folgerungen und Konsequenzen	9
3 Bereinigtes Raumprogramm	10
3.1 Proben- und Lagerhaus Luzerner Theater	11
3.2 Teilzentrum Musikschule Luzern	12
3.3 Ersatz Kulturzentrum Boa	12
3.4 Probelokal Brassband Bürgermusik Luzern / Luzerner Sinfonieorchester LSO	12
3.5 Allgemeine Räume	13
3.6 Vergleich Nettonutzflächen	14
4 Das Projekt Kulturwerkplatz Luzern-Süd	14
4.1 Lage	14
4.2 Projektidee	15
4.3 Raumdisposition	16
4.4 Baubeschrieb	17
4.4.1 Rohbau und Tragkonstruktion	17
4.4.2 Gebäudehülle	17
4.4.3 Akustik und Schallschutz	18
4.4.4 Gebäudetechnische Installationen	18
4.4.5 Energie	19
4.4.6 Ausbau	19
4.4.7 Grundstückerschliessung und Aussenraumgestaltung	20
4.5 Vorabklärungen	21

5	Erschliessung	22
5.1	ÖV-Erschliessung	22
5.2	Langsamverkehr	23
5.2.1	Allmend / Eichwald	23
5.2.2	Arsenalstrasse	24
6	Realisierungskosten	24
6.1	Standards	24
6.2	Kosten Bau	25
6.2.1	Parameter	25
6.2.2	Kostenvoranschlag (tgs architekten Luzern)	25
6.2.3	Kostenverteilung nach Nutzergruppen	27
6.2.4	Enthaltene Vorinvestitionen	28
6.2.5	Kennwerte über alle Nutzergruppen	28
6.3	Kosten Land	28
6.4	Nebenkosten	29
6.4.1	Hauswartmodell	29
6.4.2	Aufgaben und Kosten Hauswart	29
6.4.3	Kostenverteiler	30
6.4.4	Weitere Nebenkosten	30
6.4.5	Instandhaltung und baulicher Unterhalt	30
7	Finanzierung und Kompensationen	31
7.1	Bruttokosten und Nettobelastung für die Stadt Luzern	31
7.2	Das Luzerner Theater als Mitinvestor auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd	31
7.2.1	Berechnung des Finanzierungsanteils	31
7.2.2	Entscheid für die Kauf-Option	32
7.2.3	Finanzierungsstruktur Luzerner Theater und Darlehen der Stadt Luzern	32
7.2.4	Baukredit und Kaufpreis Luzerner Theater	33
7.2.5	Verkauf des Gebäudeanteils an die Stiftung Luzerner Theater	33
7.3	Teilzentren Eichhof und Bramberg der Musikschule	34
7.4	Kulturteil Geissensteinring 41 (heute Kulturzentrum Boa)	35
7.4.1	Aufgabe des Kulturzentrums Boa	35
7.4.2	Petition der Anwohnerschaft vom Juli 2005	36

7.5	Übersicht Kompensationsrechnung	38
8	Umzonung	39
8.1	Zusammenhang zwischen dem Projekt Kulturwerkplatz Luzern-Süd und der Umzonung des Boa-Areals	39
8.2	Ausgangslage	40
8.3	Änderung zum Zonenplan vom 5. Mai 1994	41
8.4	Änderung zum Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof vom 12. Dezember 2000	43
8.4.1	Festsetzungen im Zonenplan	44
8.4.2	Festsetzungen im Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof	45
8.5	Kantonale Vorprüfung	46
8.6	Planaufgabe	46
8.7	Einsprachebehandlung	46
8.7.1	Zur Einsprache 1	46
8.7.2	Zu den Einsprachen 2 bis 4	48
9	Der Kulturbetrieb auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd	49
9.1	Potenzial eines umfassenden Kulturwerkplatzes	49
9.2	Gastronomie	50
9.3	Boa: gestern und heute	51
9.4	Ausschreibung des öffentlichen Kulturbetriebes	52
9.4.1	Vorteile einer Ausschreibung	52
9.4.2	Leistungsauftrag der Stadt und Grobkonzept für Trägerschaft und Kulturbetrieb	53
9.4.3	Betriebskosten Kulturbetrieb	54
9.4.4	Modalitäten der Ausschreibung, der Evaluation und der Vergabe	56
10	Ausblick auf Realisierung	56
10.1	Gesetzliche Vorgaben	56
10.2	Erfolgte Beauftragungen	57
10.3	Realisierungsauftrag	57

10.4 Südlicher Grundstücksteil	58
11 Erwägungen des Stadtrates	58
12 Antrag	60
Anhang: Voraussichtliche Abstimmungsfrage	

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Vorgeschichte

Das Luzerner Theater und die Musikschule Luzern können noch bis im Herbst 2008 mietweise die Räumlichkeiten in der ehemaligen Coop-Bäckerei im Eigentum der Brauerei Eichhof als Proben- und Lagerhaus bzw. als Teilschulzentrum nutzen. Für die Zeit danach hat die Brauerei Eichhof mit der Liegenschaft andere Pläne. Nach dem negativen Ausgang der Abstimmung über den Kredit zur Sanierung des Kulturzentrums Boa am Geissensteinring in Luzern will die Stadt das Quartier entlasten, d. h. den Kulturbetrieb an einen andern Standort verlegen und die Liegenschaft künftig einer andern Nutzung zuführen.

Auf den 31. Dezember 2005 laufen die Mietverträge für den Schlachthof an der Arsenalstrasse in Kriens aus; die Liegenschaft wird frei für eine neue Verwendung. In einer Machbarkeitsstudie wurde im Jahr 2004 aufgezeigt, dass eine Nutzungskombination von Proben- und Lagerhaus für das Luzerner Theater, Teilzentrum der Musikschule Luzern und öffentlichem alternativem Kulturbetrieb auf dem Schlachthofareal möglich ist. Der Grosse Stadtrat hat im November 2004 einem Planungskredit (B+A 27/2004) zugestimmt. Vor dem Hintergrund einer überwiesenen Motion wurde im Frühjahr 2005 vom Grossen Stadtrat nochmals eingehend die Frage erörtert, ob das Musikschul-Teilzentrum tatsächlich in den geplanten Kulturwerkplatz Luzern-Süd integriert werden soll (B+A 6/2005). Das Parlament bekräftigte seinen diesbezüglichen früheren Entscheid, was die Ausgangslage für die Planungsarbeiten definitiv klärte.

2 Überblick über die Planungsarbeiten

2.1 Planungsauftrag und Vorgehen

Mit Beschluss 1230 vom 17. November 2004 setzte der Stadtrat eine Projektorganisation ein und beauftragte sie, die Planungsarbeiten auszuführen. Die Projektsteuerung wurde dem Bau- und dem Bildungsdirektor zugeteilt; die Ko-Projektleitung lag bei Bruno Weishaupt, Stadtbaumeister, und Rosie Bitterli Mucha, Chefin Kultur. Mit der Planung wurde aufgrund des Ergebnisses eines Submissionsverfahrens auf Einladung das Architekturbüro tgs architek-

ten, Luzern, beauftragt. In der Projektorganisation wirkten Andreas Moser, Stefan Grebler und Armin Heini von tgs architekten mit.

Zunächst waren die Anforderungen von Seiten der Bestellenden (künftige Nutzer) zusammenzutragen, zu konkretisieren und näher abzuklären. Insbesondere ging es auch darum, Schnittstellen, Synergiemöglichkeiten, allfällige Unverträglichkeiten usw. herauszufiltern und mögliche Einsparungen zu realisieren. Auf Seiten der Projektierung entwickelten die Architekten parallel dazu architektonische Konzept- und Layoutvorschläge.

Im Rahmen der gesonderten, aufgrund der Überweisung von Postulat 13 von Beat Züsli und Gaby Schmidt namens der SP-Fraktion vom 1. Oktober 2004: „Alternativen zum Standort der Musikschule im Schlachthof“ notwendig gewordenen Variantenplanung zum Standort für ein Teilzentrum Musikschule erarbeitete die eigens dafür gebildete Taskforce im gleichen Zeitraum die Grundlagen für ein nochmaliges kritisches Überprüfen des Standortentscheides. Im Mai 2005 behandelte der Grosse Stadtrat den so entstandenen B+A 6/2005 „Teilzentrum Musikschule der Stadt Luzern, Variantenfrage“ und gab grossmehrheitlich grünes Licht für die Integration des Musikschul-Teilzentrums im Kulturwerkplatz Luzern-Süd.

Die Baudirektion (Tiefbau) arbeitete an der weiteren Klärung der Erschliessungsfragen. Ferner wurden die verschiedenen Kompensationsobjekte näher abgeklärt und konkrete Umsetzungskonzepte entwickelt. Im Frühsommer 2005 schliesslich erfolgte eine zweite Vorinformation des Gemeinderates von Kriens, nachdem eine erste Orientierung über die Projektidee bereits im Jahr 2004 stattgefunden hatte. Anlässlich seines Sommerseminars 2005 nahm der Stadtrat vom Zwischenstand der Planung Kenntnis und beauftragte die Projektorganisation, die Ergebnisse dieser Vorarbeiten in der Form eines Berichtes und Antrages zusammenzufassen.

Namentlich die Abklärungen und Entscheidungsschritte hinsichtlich Musikschule, aber auch die Bereinigung des Raumprogramms nach Vorliegen der detaillierten Zustandsanalyse des heutigen Schlachthofes und die Ausarbeitung des definitiven architektonischen Konzeptes nahmen mehr Zeit in Anspruch als ursprünglich geplant. Deshalb kann die Vorlage erst im vierten Quartal dem Parlament zur Behandlung und Beschlussfassung zugeleitet werden. Der voraussichtliche Abstimmungstermin dürfte deshalb auf den 12. Februar 2006 fallen. Mithin verbleiben – soll die Inbetriebnahme im Herbst 2008 erfolgen können – noch rund zweieinhalb Jahre für die Realisierung.

2.2 Abweichungen zur Machbarkeitsstudie: Zustandsanalyse des heutigen Schlachthofes – Folgerungen und Konsequenzen

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie, die dem Grossen Stadt mit B+A 27/2004 zur Kenntnis gebracht worden war, wurde zunächst die vorhandene Bausubstanz des heutigen

Schlachthofes umfassend untersucht. Diese bauliche Zustandsanalyse schuf definitiv Klarheit darüber, wie weit die bestehenden Räumlichkeiten der Liegenschaft Schlachthof geeignet sind, die Anforderungen der zukünftigen Nutzergruppen in funktionaler und betrieblicher Hinsicht zu erfüllen. Diese Beurteilung hatte im Spannungsfeld zwischen baulichem Zustand und räumlichem Potenzial zu erfolgen, wobei technische, funktionale, aber auch finanzielle Aspekte sorgfältig gegeneinander abgewogen werden mussten.

Die Abklärungen führten zum Schluss, dass es sinnvoller ist, vom Schlachthof Teil Nord mehr als ursprünglich gedacht abzubauen und dementsprechend Neubauten zu realisieren. Insbesondere die Anforderungen an den Schallschutz hätten wesentlich umfangreichere Sanierungsarbeiten mit kaum vertretbaren Aufwänden in der konstruktiven Ausgestaltung notwendig gemacht als zunächst angenommen. Weiter musste im Rahmen der Planung festgestellt werden, dass über 50 Prozent der bestehenden Raumgrößen für die Nutzungsanforderungen ungeeignet sind und dass die vorhandenen Räume mit 2,6 Meter grösstenteils zu geringe Raumhöhen aufweisen. Notwendige Anpassungen für eine brauchbare Grundrissdisposition würden aufgrund einer ausschliesslich in Beton ausgeführten kleinteiligen Tragstruktur sehr aufwändig, Anpassungen der Höhen wären sogar unmöglich. Auch die Abklärungen bezüglich der Hygienesituation führten zum Schluss, dass taugliche Zustände nur mit einem grossen Aufwand erreicht werden könnten und ein Restrisiko bei den Geruchsimmissionen bliebe.

Der Entscheid, mit rund drei Vierteln Neubauten weiterzuplanen und vom bestehenden Schlachthof nur die gesamte Shedhalle sowie die Foundation mit der Bodenplatte zu erhalten, ermöglicht es aber auch, die einzelnen Nutzungen schalltechnisch optimal zu trennen und bezüglich Flexibilität, Nutzungsmöglichkeiten und möglichen Synergien eine deutlich bessere Disposition zu erreichen. Mit dem Entscheid, mehr Neubauten zu erstellen, wurde auch sichergestellt, dass zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb der gesetzlichen Möglichkeiten eine bauliche Erweiterung und somit eine weitere Nutzungsoptimierung erfolgen kann (Arrondierung, Aufstockung).

3 Bereinigtes Raumprogramm

Die Machbarkeitsstudie (B+A 27/2004, S. 14) sah eine Nett Nutzfläche von 7'470 m² vor (ohne Konstruktion, Verkehrsflächen und Technikräume). Darin enthalten waren das neue Teilzentrum der Musikschule, die Ersatzräume für die heutige Boa mit zusätzlichen Räumen für die freie Theaterszene sowie die Räume des Luzerner Theaters für Proben und Lager. Weiter waren ein Gemeinschaftsbereich und die Hauswartwohnung vorgesehen. Das vorliegende Projekt umfasst eine Nett Nutzfläche von 7'617 m² bzw. eine Gesamtgeschossfläche inkl. Konstruktions- und Verkehrsflächen von 9'874 m². Der Anteil der Konstruktions- und Verkehrsflächen

chen beträgt im Durchschnitt über das ganze Gebäude 24 Prozent, was einer kompakten Bauweise entspricht.

In Zusammenarbeit mit den einzelnen Nutzern konnten die Raumbedürfnisse und Anforderungen geklärt und präzisiert werden – wobei die Vorgabe, die Gesamtflächen des B+A 27/2004 nicht zu überschreiten, eingehalten werden musste. Trotzdem konnte mit dem vorliegenden Raumkonzept ein zusätzlicher Probenraum mit Annexräumen für das Luzerner Sinfonieorchester LSO und die Brassband Bürgermusik Luzern ermöglicht werden (siehe dazu Ziffer 3.4). Die folgende Aufstellung bietet eine kurze Übersicht über die wichtigsten Räumlichkeiten aller Nutzergruppen und deren Verwendung:

3.1 Proben- und Lagerhaus Luzerner Theater

Ein grosser Teil der künstlerischen Arbeit eines Theaters passiert nicht auf der Bühne, sondern im Probenhaus. Eine Opernproduktion, ein Schauspiel oder eine Tanzproduktion wird in wochenlanger Arbeit im Probenhaus entwickelt und erarbeitet. Dabei bieten die Probep Bühnen die Möglichkeit, das spätere Geschehen vor Publikum eins zu eins auszutesten. Im Probenhaus werden bis zu fünf Produktionen gleichzeitig erarbeitet. Die Proben finden tagsüber und teilweise am Abend statt. Nicht nur Sängerinnen und Sänger sowie Schauspieler und Schauspielerinnen und die zuständigen Personen von Regie, Beleuchtung, Ton usw. arbeiten intensiv im Probenhaus: Die Tänzerinnen und Tänzer des Ensembles trainieren täglich im Ballettsaal, und die Musikerinnen und Musiker des Orchesters sowie des Chors absolvieren dort ihre Probendienste. Dazu kommen der Fundus für Kostüme und derjenige für Requisiten, die beide längst nicht mehr im Haus an der Reuss Platz haben, sowie verschiedene Zusatz- und Nebenräume, insbesondere für Einzelproben, und sanitäre Einrichtungen.

- Vier Proberäume (160 bis 250 m²) für Sprechtheater und Musiktheater
- Proberaum Chor
- Tanzstudio
- Grosser, offener Lagerraum (1700 m²) mit Nebenräumen (Kulissen, Fundus, Bühnenmaterial usw.), flexibel bewirtschaftbar
- Studierzimmer für Einzelproben
- Direkt angeschlossen zentrale Anlieferung für Kulissenbauteile und Bühnenmaterial, grosser Warenlift
- Notwendige Zusatzräume für Büros (Tanzdirektion, Leitung, Fundusverwaltung), Garderoben, Duschen, Toiletten, Magazine, Werkstätten
- Nettonutzfläche: 3588 m²

3.2 Teilzentrum Musikschule Luzern

Im neuen Teilzentrum der Musikschule finden sich im Wesentlichen diejenigen Unterrichtsräume, die heute im Eichhof untergebracht sind. Es sind vor allem die Räume für Blasinstrument-Unterricht sowie die besonderen Schlagzeug-Räume. Zunehmend wichtig ist für eine Musikschule der Ensembleunterricht. Die Räume für Rektorat und Administration ersetzen diejenigen, die im heutigen Bramberg-Teilzentrum untergebracht sind.

- 15 Instrumenten-Unterrichtsräume (variabel 15 m²–30 m²)
- 3 Schlagzeug-Unterrichtsräume sowie 1 Bandproberaum, speziell schallisoliert (je 50 m²)
- 2 Säle für Vorträge und Ensembleproben (145 m² und 250 m²)
- Notwendige Nebenräume (Aufenthaltsraum, Lehrerzimmer, Toiletten, Archiv usw.)
- 6 Büros für Rektorat und Administration
- Nett Nutzfläche: 1255 m²

3.3 Ersatz Kulturzentrum Boa

Das Projekt Kulturwerkplatz Luzern-Süd will einen vollwertigen Ersatz für das heutige Kulturzentrum Boa bieten. Bei der Planung liess man sich daher von den heutigen Gegebenheiten in der Boa leiten. Hinzu kommen Produktions- und Probemöglichkeiten für die freie Theaterszene – eine Ergänzung zum bestehenden Raumprogramm, mit der ein bekannter Mangel der Boa behoben wird: Theatergruppen können in der Boa heute nicht während längerer Zeit produzieren und proben, ohne dass der öffentliche Kulturbetrieb in dieser Zeit verunmöglicht wird.

- Aktionshalle (400 m² inkl. Bühne)
- Separat erschlossene Räume für Foyer (165 m²) und Bar (108 m²)
- Kleine Küche mit Nebenräumen (45 m²)
- Räume freie Theaterszene (130 / 230 m²)
- Notwendige Nebenräume Büros, Garderoben, Lagerräume
- Nett Nutzfläche: 1414 m²

3.4 Probelokal Brassband Bürgermusik Luzern / Luzerner Sinfonieorchester LSO

Bei Bekanntwerden der Idee für einen Kulturwerkplatz Luzern-Süd sind die Verantwortlichen der Brassband Bürgermusik Luzern sowie der Feldmusik Luzern an die Stadt herangetreten und haben ihr Interesse für eine Integration ihrer Probelokale im Kulturwerkplatz Luzern-Süd bekundet. Die Feldmusik probt heute im Dachstock des Moosmatt-Schulhauses; die Brassband Bürgermusik Luzern im Teilzentrum Spitalmühle der Musikschule. Nachdem auch das Luzerner Sinfonieorchester auf eine Ausweichmöglichkeit für Proben, die nicht im KKL stattfinden können, angewiesen ist, wurde geklärt, inwieweit eine kombinierte Nutzung von Probe-

rauminfrastruktur durch diese drei Partner möglich wäre. In der Folge zeigte sich aber, dass die Nutzung eines Proberaumes durch zwei Laien-Blasmusikkorps mit verschiedenen Formationen viele Dispositionsprobleme bringen würde.

Der Stadtrat schlägt darum vor, für die Proberäume der Brassband Bürgermusik Luzern auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd Ersatz zu schaffen und damit die Nutzung der Spitalmühle durch die Brassband Bürgermusik Luzern abzulösen. So gewinnt die Musikschule namentlich in der Spitalmühle mehr Dispositionsfreiheit, was es erlaubt, mehr jüngere Musikschul-Schülerinnen und -Schüler zentrumsnah, d. h. am Pilatusplatz, zu unterrichten. Damit wird einem zentralen Anliegen aus der Diskussion rund um den Musikschul-Standort vom Frühjahr 2005 Rechnung getragen.

Das Probelokal für die Brassband Bürgermusik kann in Ko-Nutzung mit dem Luzerner Sinfonieorchester bewirtschaftet werden. Die Brassband Bürgermusik Luzern besteht aus einer A- und einer B-Band. Es wird daher weiterhin notwendig sein, dass parallel stattfindende Proben in Räumen der Musikschule, evtl. anderer Partner auf Luzern-Süd stattfinden können. Denkbar ist, dass das Probelokal unter der Verwaltung eines der drei Hauptpartner auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd steht, der es Brassband und LSO bedarfsweise zur Verfügung stellt.

- Probesaal Brassband / LSO (250 m²)
- Notwendige Nebenräume für Instrumentenlager, Stuhlmagazin, Notenarchiv
- Nettonutzfläche: 340 m²

3.5 Allgemeine Räume

Der Kulturwerkplatz wird ergänzt durch ein für alle Partner benutzbares, vom alternativen Kulturbetrieb unabhängig betreibbares Foyer sowie Räume für eine einfache Cafeteria / Café-Bar.

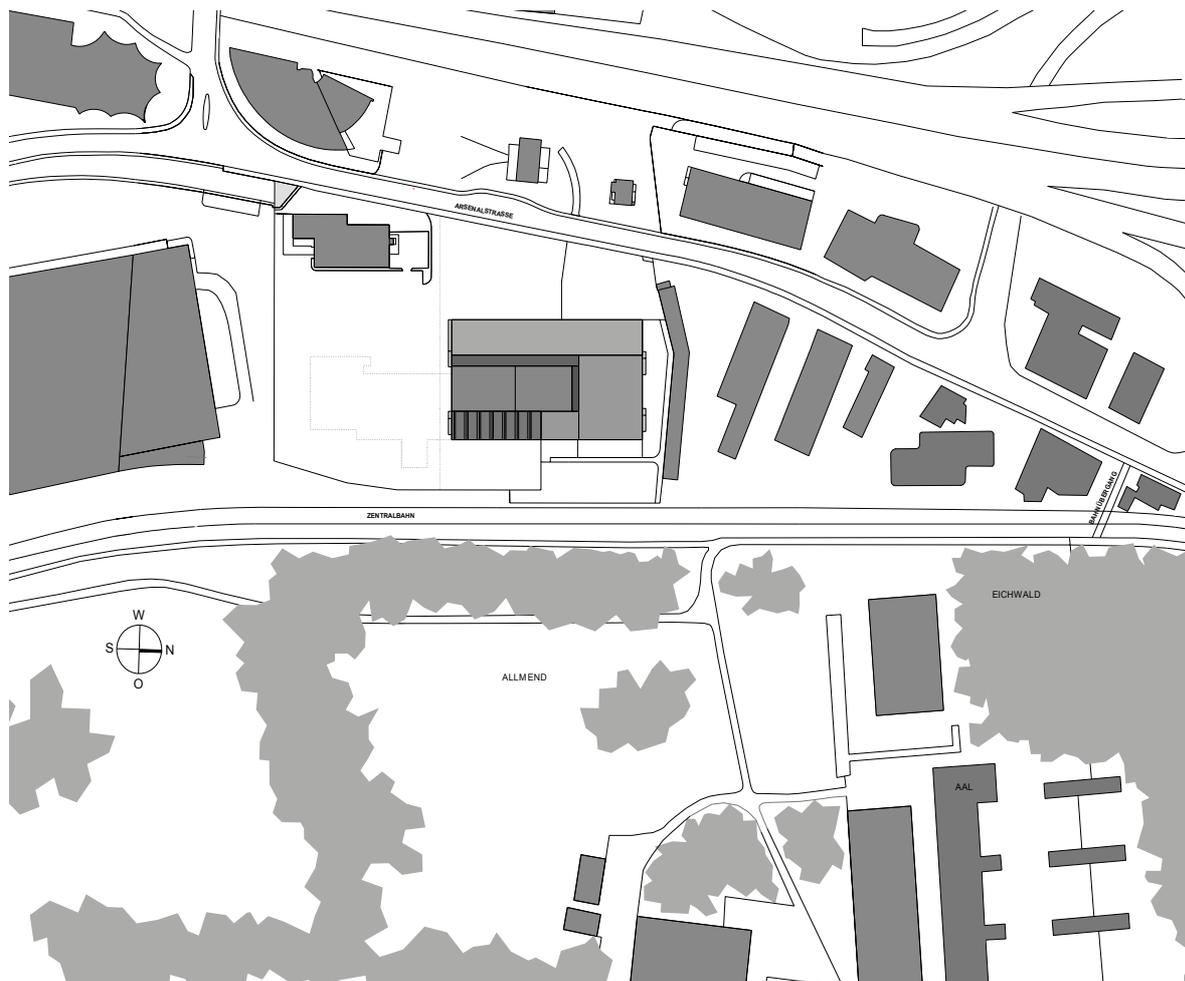
- Multifunktionales Foyer (220 m²)
- Cafeteria (130 m²)
- Kleine Küche mit Nebenräumen (36 m²)
- Zentrale Anlieferung (170 m²)
- Publikumstoiletten mit Behindertentoilette
- Haustechnikanlagen (HLKS, Sprinklerzentrale, Trafostation)
- Nettonutzfläche: 1020 m²

3.6 Vergleich Nettonutzflächen

Gebäudeteil	Nettonutzfläche Projekt	Machbarkeitsstudie
Proben- und Lagerhaus Theater	3588 m ²	4190 m ²
Teilzentrum Musikschule	1255 m ²	1310 m ²
Ersatz Kulturzentrum Boa	1414 m ²	1590 m ²
Davon Räume Theaterszene	(350 m ²)	Nicht separat ausgewiesen
Allgemeine Räume	1020 m ²	380 m ²
Proberaum Brassband/LSO	340 m ²	Nicht vorgesehen

4 Das Projekt Kulturwerkplatz Luzern-Süd

4.1 Lage



Der Kulturwerkplatz Luzern-Süd soll auf dem ehemaligen Schlachthofareal entstehen. Das Grundstück liegt auf Krienser Gemeindegebiet zwischen Arsenalstrasse und der Bahnlinie der Zentralbahn. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Naherholungsraum Luzerner Allmend mit dem Messengelände, Fussballstadion, den Breitensportanlagen für Vereine sowie der Freiraum und Landschaftsraum Allmend. Der Standort Kulturwerkplatz Luzern-Süd verfügt, unter dem Aspekt des Agglomerationsgedankens und der angestrebten Verdichtung innerhalb der vorhandenen Nutzungsflächen der drei Gemeinden Luzern, Horw und Kriens, über ein erhebliches Potenzial. Der Kulturwerkplatz wird zu einem ergänzenden Element der Luzerner Allmend, ohne deren Gestalt oder Konzeption zu tangieren. Vielmehr kann er im Rahmen des ESP Eichhof-Schlund neue Entwicklungsperspektiven aufzeigen, die über die bisherigen Nutzungen in diesem Gebiet hinausgehen und wichtige Impulse geben.

Das Gesamtgrundstück misst 16'500 m². Für den Kulturwerkplatz Luzern-Süd wird ein Anteil von rund 10'300 m² beansprucht. Gemäss Zonenplan der Gemeinde Kriens liegt das Grundstück in der Arbeitszone ES IV. Das Projekt für einen Kulturwerkplatz ist zonenkonform. Die für den Kulturwerkplatz nicht benötigte südliche Grundstücksteilfläche von rund 6'200 m² bleibt für eine andere Nutzung verfügbar. Auch der auf dieser Fläche stehende Gebäudeteil wird im Rahmen der Bauarbeiten zum neuen Kulturwerkplatz abgebrochen. Diese Kosten (Fr. 280'000.– für Abbruch und Räumung) gehen zu Lasten der künftigen Nutzung bzw. schmälern den Ertrag im Falle eines spätern Verkaufs (siehe dazu auch Ziffer 10.4).

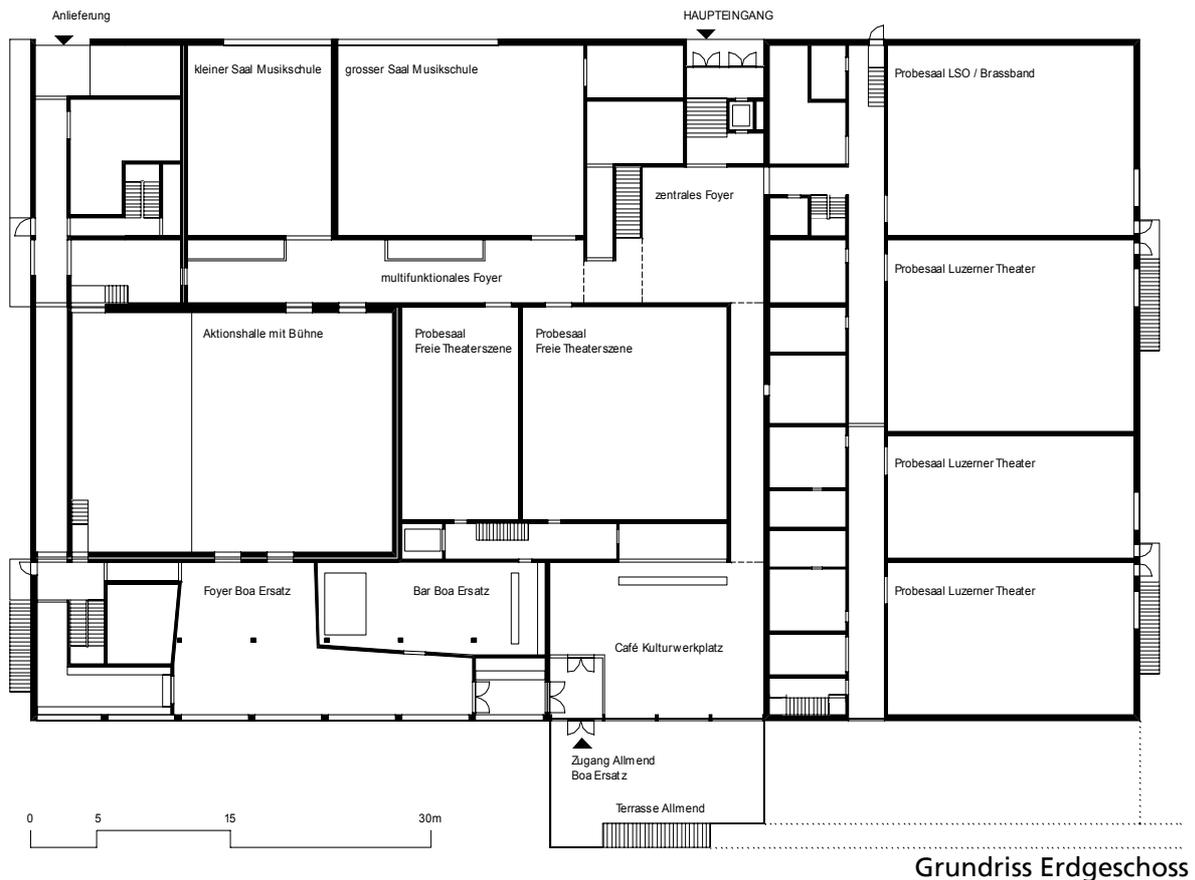
4.2 Projektidee

Das architektonische Konzept verfolgt den Ansatz, die unterschiedlichen Nutzergruppen mit ihren einzelnen vielfältigen Raumprogrammen zu einem gemeinsamen Zentrum – dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd – zu verschmelzen, unter dessen Dach sich alle Aktivitäten entfalten können. Der Kulturwerkplatz Luzern-Süd soll nach aussen als gemeinsamer und inspirierender Kulturarbeitsplatz erkennbar und spürbar sein. Die zahlreichen hohen und funktional notwendigerweise grossen Räumlichkeiten ergeben einen kompakten Baukörper mit einem respektablen Bauvolumen. Die bestehende Shedhalle wird als prägendes Bauwerk in das Neubauvolumen integriert. Sie wird zum architektonischen Merkmal des neuen Kulturwerkplatzes.

Die Tatsache, dass für die Mehrheit der Nutzungen Neubauten erstellt werden müssen, ermöglicht eine funktional optimale Anordnung. Den einzelnen Nutzergruppen werden klar definierte Raumzonen zugewiesen, welche einerseits verständliche Abgrenzungen erhalten und andererseits über eine zweckmässige Erschliessung verfügen. Korridore und gemeinsam genutzte Räume bilden eine funktionale und auch schalltechnische Trennung zwischen den einzelnen Nutzern und sind gleichzeitig verbindende Bereiche. Jede Nutzungszone wird über einen eigenen Zugang erschlossen. Dies ermöglicht den Besuchenden eine übersichtliche,

einfache Orientierung, die verschiedenen Partner erhalten sowohl grösstmögliche Autonomie als auch die Möglichkeit zur Integration und Zusammenarbeit.

4.3 Raumdisposition



Das Raumangebot für die einzelnen Nutzer wird mit klar definierten Raumgruppen bereitgestellt. Diese sind durch Erschliessungszonen und Gemeinschaftsflächen getrennt und gleichzeitig verbunden. Die Organisation des Gebäudes erfolgt über drei Hauptgeschosse und ein Zwischengeschoss.

Die Lagerflächen und Proberäume für das Luzerner Theater sind im Untergeschoss und im nördlichen Teil des Erdgeschosses organisiert. Die Anlieferung erfolgt ostseitig auf Niveau Untergeschoss und südwestseitig auf Niveau Erdgeschoss. Der Zugang zu den Proberäumen liegt westseitig auf der Ebene Erdgeschoss.

Ab diesem sind auch die Unterrichtsräume und Säle der Musikschule erschlossen. Die beiden Säle, welche auch für Vortragsübungen verwendet werden, liegen in unmittelbarer Eingangsnähe und sind für Besucher schnell und einfach auffindbar. Die eigentlichen Unter-

richtsräume sind attikaartig im ersten Obergeschoss angeordnet. Diese sind über einen Lift und ein eigenständiges Treppenhaus erschlossen. In einem Zwischengeschoss befinden sich die Räumlichkeiten des Rektorates.

Für den öffentlichen Kulturbetrieb (Boa-Ersatz und Räume für die freie Theaterszene) sind die Aktionshalle und die Produktions- und Übungssäle im Erdgeschoss angeordnet. Die heutige Shedhalle bildet das Foyer und die Bar des alternativen Kulturbetriebes. Weitere Nebenräume befinden sich im Untergeschoss. Eine grosszügige Treppenanlage führt die Besucher ostseitig auf das Eingangsniveau. Die Kulturzone verfügt über eine autonome Anlieferung. Damit ist eine Anlieferung auch während eines Teilbetriebes gewährleistet.

Die Räumlichkeiten der einzelnen Nutzergruppen im Erdgeschoss werden ergänzt durch die allgemeinen Räume Foyer und Cafeteria mit einer kleinen Bar, die gegen die Allmend hinaus gelegen ist. Weiter befinden sich die zentrale Anlieferung und die Haustechnikzentrale im Untergeschoss; die Hauswartwohnung ist als Maisonette platziert an der Südwestecke des Komplexes.

4.4 Baubeschrieb

4.4.1 Rohbau und Tragkonstruktion

Auf der Basis der bestehenden Tragkonstruktion wurde entsprechend der vorgesehenen Nutzung der dafür geeignete Baukörper erhalten oder die Konstruktion neu projektiert.

Die bestehende Shedhalle bleibt ebenfalls erhalten und wird integriert.

Die Fundation erfolgt einerseits über vorhandene Pfähle des ehemaligen Schlachthofes und andererseits über neu zu erstellende Ramm- und Kleinbohrpfähle.

Der Neubau erfolgt weit gehend als Stahlbetonkonstruktion. Die Deckenkonstruktion erfolgt mit Flachdecken, teilweise auch mit vorgespannten Rippendecken. Dies erlaubt im Zusammenhang mit den grossen Spannweiten eine nachhaltig flexible Nutzung.

Für eine spätere Aufstockung werden die notwendigen statischen und andern Massnahmen in der Fundation und in der Dimensionierung der tragenden Bauteile getroffen. Diese Leistungen sind in den Baukosten eingerechnet.

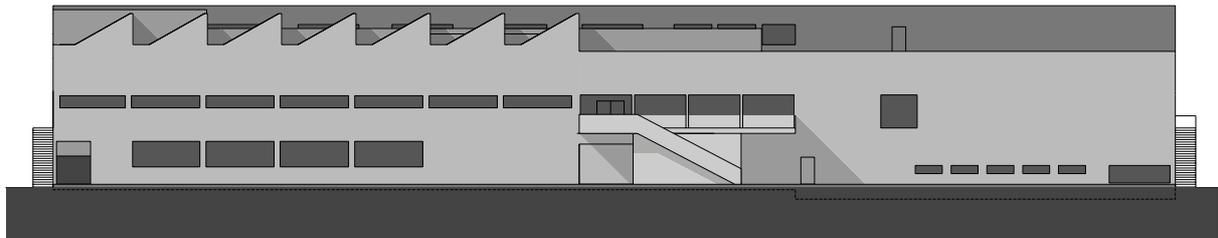
Zur optimalen akustischen Entkoppelung der Nutzungseinheiten werden die Gebäudeteile ab der Bodenplatte vollständig dilatiert, d. h. getrennt. Dies bedeutet, dass alle Nutzungseinheiten selbstständig fundiert und die Tragwände voneinander getrennt sind.

Das gesamte Tragwerk ist gemäss den gültigen Normen dimensioniert. Die Nutzlasten sind in einer Nutzungsvereinbarung festgehalten.

4.4.2 Gebäudehülle

Die Gebäudehülle ist ein wichtiger architektonischer Bestandteil des Auftrittes des neuen Kulturwerkplatzes Luzern-Süd. Während die Raumorganisation im Inneren durch das Nebeneinander von komplexen unterschiedlichen Nutzungen geprägt wird, soll die Gebäudehülle

den Kulturwerkplatz zusammenfassen und das Äussere als Gesamtkomplex in Erscheinung treten – eine Werkstatt der Kultur. Die Fassade wird als hinterlüftete Konstruktion konzipiert. Das gesamte Bauwerk wird mit transluziden Fassadenelementen umhüllt, die in ihrer Ausgestaltung (Farbgestaltung, Licht, Tiefenwirkung, Beschriftung) eine mehrschichtige Wahrnehmung bewirken.



Ansicht von der Allmend her

4.4.3 Akustik und Schallschutz

Die im Kulturwerkplatz Luzern-Süd angesiedelten Nutzungen haben bezüglich Raumakustik und Schallschutz sehr hohe Anforderungen. Verstärkt wird dieser Umstand dadurch, dass sich die Nutzer nicht gegenseitig stören sollen und somit ein Parallelbetrieb möglich wird.

Das Gebäude berücksichtigt dies bereits in seiner konzeptionell guten Ausgangslage. Die einzelnen Nutzergruppen sind in separaten Raumbereichen untergebracht, welche in der Rohbaustruktur bis Boden über Erdreich getrennt sind. Dadurch wird die Übertragung des Schalles unterbunden. Räume mit grossem Schallpotenzial (z. B. basslastige Musik in der Aktionshalle) sind mit speziellen bautechnischen Massnahmen versehen. Böden, Wände und Decken sind so ausgebildet, dass eine relevante Anregung durch Schall entweder durch eine bauliche Entkoppelung oder durch schalltechnisch geeignete Konstruktionsaufbauten nicht möglich ist. Mittels geeigneter Massnahmen werden die einzelnen Räume gemäss den vorgesehenen Nutzungen im Innenraum so gestaltet, dass so weit als möglich raumakustisch geeignete Rahmenbedingungen gewährleistet werden.

Was akustische Emissionen von lärmintensiven Nutzungen nach aussen betrifft, die insbesondere bei der heutigen Boa zu grossen Schwierigkeiten führen, so tragen eine wesentlich bessere Schallisolation zum einen und die für eine solche Nutzungsform geeignetere Lage und Umgebung dazu bei, dass solche Probleme nicht entstehen sollten.

4.4.4 Gebäudetechnische Installationen

Die gesamten gebäudetechnischen Installationen sind in einem einfachen, industrie- gewerbemässigen Standard ausgelegt. Deshalb wird ein grosser Teil der Installationen sichtbar geführt. Dies gewährt eine hohe Flexibilität und vereinfacht künftig benötigte Anpassungen. Die Installationen für Stark- und Schwachstrom beinhalten auch die Sicherheits- und Kommunikationsanlagen. Die Dichte und die Art der Leuchtmittel wird entsprechend der Nutzung

abgestimmt. Die im heutigen Schlachthof platzierte Trafoanlage muss infolge der Abbruchmassnahmen ersetzt werden.

Die Wärmeerzeugung des Gebäudes ist mit Gas vorgesehen. Alternativen und innovative Lösungen wie Energiecontracting sind denkbar und werden unter Ziffer 4.4.5 dargestellt. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt auf konventioneller Basis mit Heizkörpern. Grosse Räume ohne Fassadenanschluss werden künstlich belüftet. Aus lufthygienischen Gründen werden auch alle Räume mit grosser Personenbelegung an eine Lüftungsanlage angeschlossen. Zusätzlich werden die Aktionshalle der Boa sowie die zwei Proberäume der freien Theaterszene gekühlt.

Die Sanitärinstallationen beinhalten alle Massnahmen zur Ver- und Entsorgung des Gebäudes mit Wasser und Abwasser. Zusätzlich decken sie mittels Feuerlöschposten auch die Anforderungen der Gebäudeversicherung ab. Dies gilt auch für den Bereich Fundus/Lager des Theaters im Untergeschoss, welcher mit einer Sprinkleranlage ausgerüstet werden muss. Die Apparate in den Nassbereichen werden in handelsüblichen, einfachen Standards eingesetzt. Die Anzahl richtet sich nach der zu erwartenden Personenbelegung, verteilt auf die einzelnen Nutzergruppen.

4.4.5 Energie

Während der Projektierung wurde das diesbezügliche Konzept mit dem Energiebeauftragten der Stadt Luzern besprochen. Insbesondere wurde auch berücksichtigt, dass in der Gemeinde Kriens höchstens 80 Prozent des zulässigen Energiebedarfes für die Heizung mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden darf. Die restlichen 20 Prozent sind durch verbesserte Wärmedämmung, erneuerbare Energien oder Abwärme zu decken. Die kompakte Gebäudeform und die gut dimensionierte Wärmedämmung der hinterlüfteten Fassadenkonstruktion tragen zu einer guten Energiebilanz bei.

Es ist vorgesehen, beim Kulturwerkplatz Luzern-Süd mit dem Instrument Energiecontracting zu arbeiten. Energiecontracting bedeutet die Auslagerung von Planung, Finanzierung, Bau und Wartung einer Energieversorgungsanlage an eine Firma, den so genannten Contractor. Das Ermitteln des Contractors soll Inhalt einer separaten Ausschreibung werden, bei welcher gleichzeitig auch Alternativen zur vorgesehenen Wärmeerzeugung mit Erdgas geprüft werden sollen (beispielsweise Holzschneitzelheizung oder Heizen mit Holzpellets). Denkbar ist, dass es in diesem Zusammenhang zu Leistungen zu Lasten des Energiefonds kommen könnte.

4.4.6 Ausbau

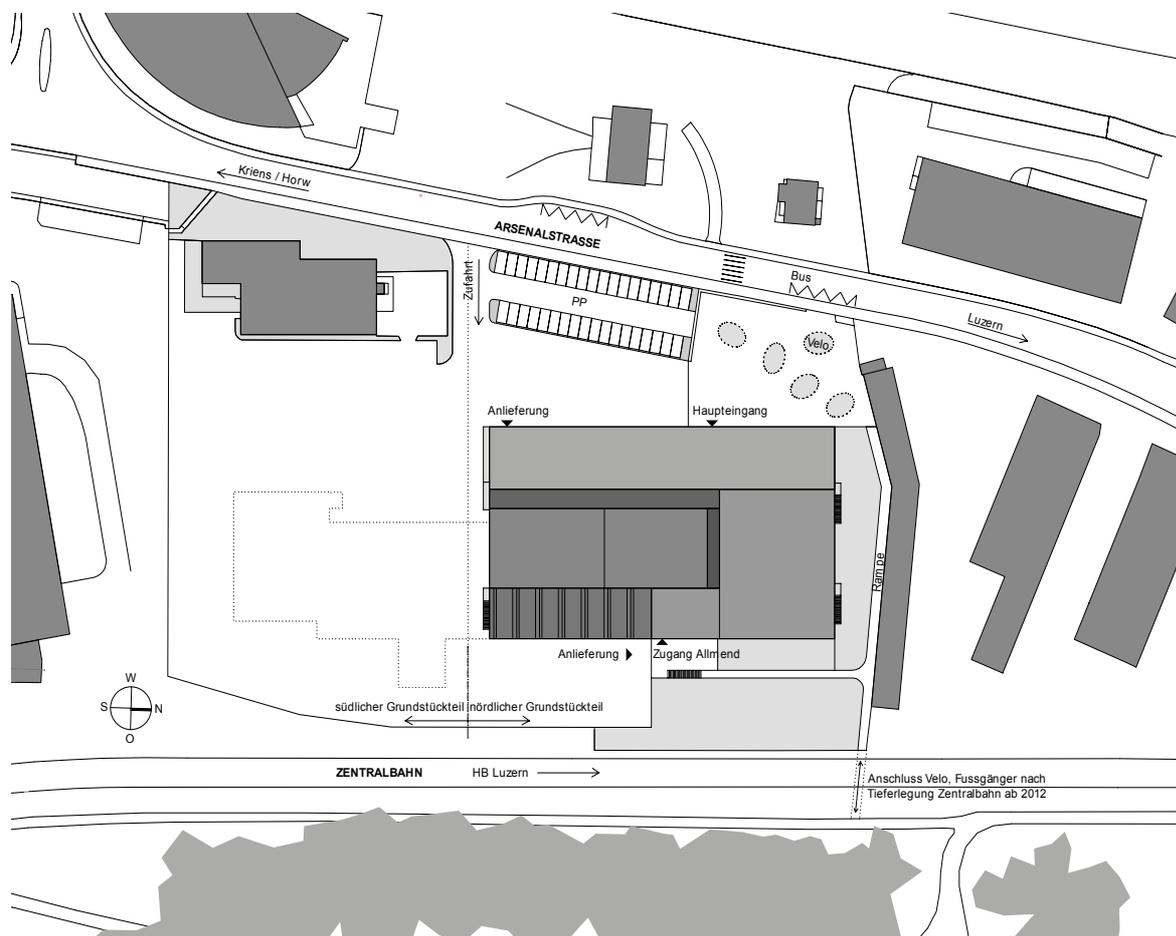
Der gesamte Ausbau erfolgt mit einfachen, nachhaltigen und strapazierfähigen Materialien. Alle Oberflächen sollen das räumliche Konzept eines Werkstattbaus unterstützen, aber ganz besonders auch die definierten Anforderungen an Belastbarkeit, einfachen Unterhalt und Reinigung sowie Behaglichkeit und Gesundheit einhalten. Auf spezielle Verkleidungen wird

verzichtet. Nur dort, wo es der Schallschutz oder die Raumakustik verlangen, werden die rohen oder gestrichenen Oberflächen mit zusätzlichen Materialien oder Schichten versehen.

Für die Bodenbeläge sind fugenlose Fliesbeläge, Asphaltplatten oder Strapazierparkett in Schweizer Holz vorgesehen. Die Wände, massiv oder in Leichtbauweise, sind gestrichen und den spezifischen Bedürfnissen an Schallschutz und Raumakustik angepasst. Gleiches gilt für die Decken. Trennende Elemente entsprechen gemäss ihrer Funktion den brandschutz-, schallschutz- und wo nötig auch den sicherheitstechnischen Anforderungen.

Der Ausbau der Hauswartwohnung entspricht einem normalen Mietwohnungsstandard.

4.4.7 Grundstückerschliessung und Aussenraumgestaltung



Der Kulturwerkplatz Luzern-Süd wird über die Arsenalstrasse erschlossen. Die Besucher und die Beschäftigten erreichen den Kulturwerkplatz mit dem öffentlichen Verkehr, mit dem Auto, mit dem Velo oder zu Fuss. Der gesamte Gebäudekomplex ist rollstuhlgängig gestaltet.

Da parallel dazu für einzelne Nutzergruppen täglich Transport- und Logistikfahrten für An- und Abtransport von Theaterkulissen, technischen Ausrüstungen für Konzerte oder Veranstaltungen usw. nötig sind, ist ein entsprechendes Verkehrsaufkommen mit Lastwagen und grossen Transportwagen auf dem Areal unumgänglich. Die verwendeten Fahrzeuge benötigen viel Verkehrsraum und grosszügige Standflächen, um einen reibungslosen Betrieb zu gewährleisten.

Das Aussenraum- und Erschliessungskonzept zielt darauf ab, die Zugangsmöglichkeiten zum Gebäude zu entflechten, um für alle Benutzenden eine optimale Trennung und Sicherheit auf dem Areal zu ermöglichen. Deshalb wird das Areal zониert und der Langsamverkehr (Fussgänger und Velos) vom Fahrraum für Autos und Lastwagen räumlich und gestalterisch getrennt. Die Verwendung von verschiedenen Oberflächenmaterialien in der Umgebungsgestaltung unterstützt diese Absicht.

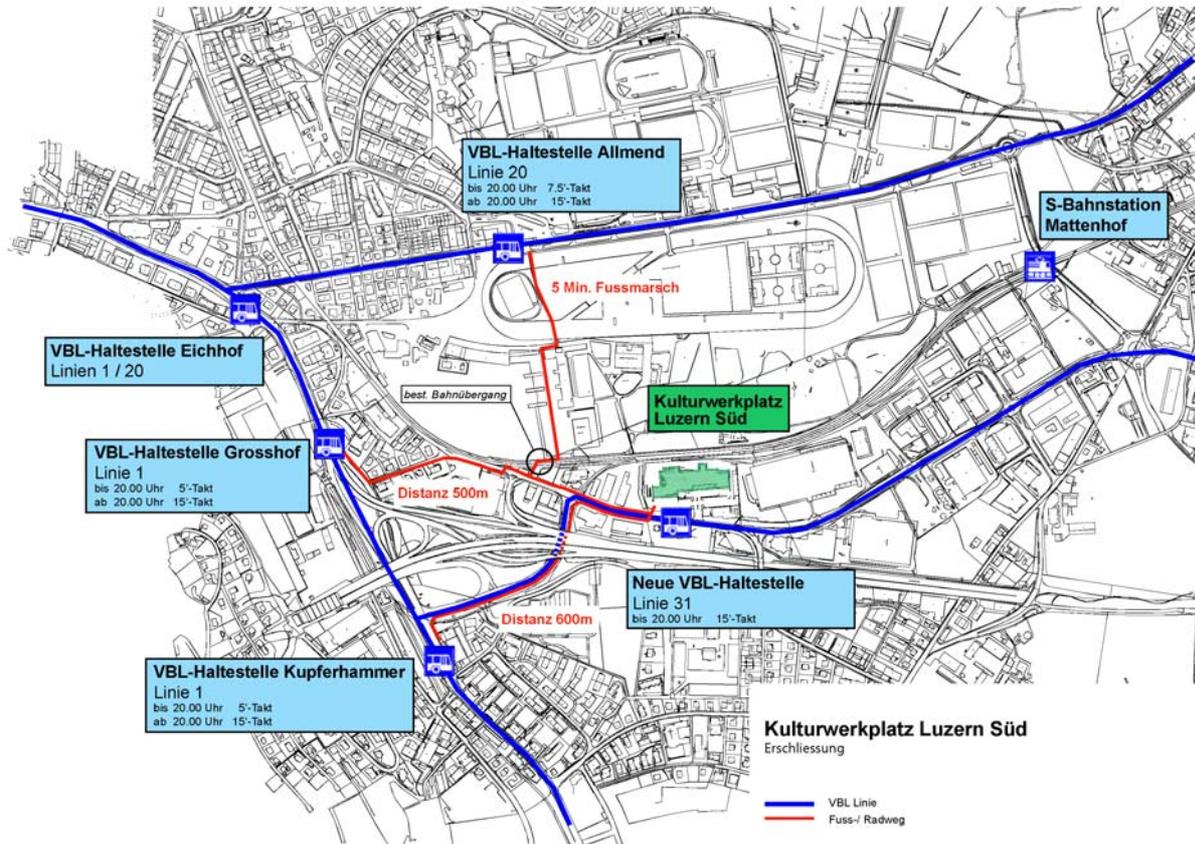
Mit der Tieflegung der Zentralbahn ab 2012 wird das Areal direkt an das Naherholungsgebiet Allmend angeschlossen, dadurch wird die Attraktivität des allmendseitigen Aussenraumes erhöht.

4.5 Vorabklärungen

Das Vorprojekt wurde von den Architekten und den Fachplanern mit allen massgebenden Behörden- und Fachstellen detailliert vorbesprochen. Die entsprechenden Auflagen und Empfehlungen wurden in das Projekt integriert, ebenso wurden diese Punkte bei der Kostenberechnung berücksichtigt.

Insbesondere die Konsultation der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern gewährleistet, dass das Projekt mit seiner komplexen Nutzungsdisposition die benötigten Brandabschnitts- und Fluchtweg Anforderungen erfüllt. Weitere Abklärungen wurden beim Umweltschutz Stadt Luzern gemacht, wo insbesondere über die Nachhaltigkeit des Gebäudes und die Kombination einer guten Gebäudehülle im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien diskutiert wurde, sowie bei der Industrie- und Gewerbeaufsicht WIRA. Auch mit dem Bauamt von Kriens haben Gespräche stattgefunden.

5 Erschliessung



5.1 ÖV-Erschliessung

Die Erschliessung des Kulturwerkplatzes Luzern-Süd mit dem öffentlichen Verkehr wird bereits mit der Inbetriebnahme des Pilatusmarktes im Schlund im Jahr 2006 realisiert. Auf diesen Zeitpunkt wird tagsüber die neue Buslinie 31 im 15-Minuten-Takt bis 20 Uhr vom Kasernenplatz über den Pilatusplatz und die Obergrundstrasse via Grosshof zum Kulturwerkplatz und weiter über den Pilatusmarkt zum Dorfzentrum Horw fahren. Die Haltestelle Kulturwerkplatz kommt in beiden Richtungen unmittelbar vor dem Areal zu liegen. An den Abendverkäufen mittwochs und freitags wird der Kulturwerkplatz bis 21.30 Uhr im 15-Minuten-Takt erschlossen, und am Samstag wird der Kurs nach heutiger Planung bis 16.30 Uhr gefahren. Die Reisezeit ab Pilatusplatz bleibt unter 10 Minuten.

In den Abendstunden nach 20.00 Uhr sind die Verbindungen zum Kulturwerkplatz über die Buslinie 1 (Haltestelle Grosshofstrasse) oder 20 (Haltestelle Allmend) gewährleistet. Beide Linien fahren nach 20 Uhr im 15-Minuten-Takt. Von der Haltestelle Grosshofstrasse ist ein Fussweg von zirka 500 Metern zurückzulegen. Dieser ausgeleuchtete Fussweg führt entlang der Arsenalstrasse bzw. der verkehrsarmen Grosshofstrasse. In vergleichbarer Distanz hält

auch die Linie 20 auf der Allmend, die mit Aufgabe der Linie 5 engere Frequenzen fährt, d. h. 7,5-Minuten-Takt zu Stosszeiten und sonst 15-Minuten-Takt. Der Zugang über die Allmend erfolgt weit gehend über das bestehende, aber spätestens auf die Eröffnung des Kulturwerkplatzes optimierte Fussweg- und Strassennetz und nimmt etwa 5 Minuten in Anspruch.

5.2 Langsamverkehr

5.2.1 Allmend / Eichwald

Der Kulturwerkplatz Luzern-Süd grenzt unmittelbar an die Allmend und soll auch über die Allmend erreichbar sein. Idealerweise geschieht dies mit einem direkten Zugang von der Allmend auf das Grundstück; ein Weg, der heute noch durch die Gleisanlagen der Zentralbahn sowie durch das Geleise der Industriegeleisengesellschaft IGG unpassierbar ist. Im Zuge der detaillierten Abklärungen zeigte sich, dass mit den herrschenden Verhältnissen die Zielvorgabe des direkten Niveauübergangs aus Gründen der Bahnsicherheit kaum machbar und mit hohen Kosten von zirka einer Million verbunden wäre. Es liegt auf der Hand, dass sich diese Auslagen vor dem Hintergrund der auf 2012 angekündigten Tieflegung der Zentralbahngeleise nicht rechtfertigen lassen. Auch eine Verlegung des bestehenden Übergangs näher an den Kulturwerkplatz wurde in Betracht gezogen. Die entsprechenden Abklärungen ergaben, dass vor allem aus betriebs- und fahrplantechnischen Gründen der Industriegeleisengesellschaft IGG darauf verzichtet werden muss. Ferner erübrigt sich auch diese Lösung mit der Tieflegung, was wiederum den hohen Aufwand nicht lohnen würde.

Bei der Bewertung der verschiedenen geprüften Übergangsvarianten kam insbesondere der subjektiven Sicherheit grosse Bedeutung zu. Das heisst, das Publikum soll sich auf gut ausgeleuchteten, für den Langsamverkehr gesicherten und für die Öffentlichkeit gut zugänglichen sowie einsehbaren Wegen bewegen können. Ferner zog man auch die Machbarkeit hinsichtlich betroffener Drittparteien sowie die Kosten in die Betrachtungen mit ein. Vor dem Hintergrund der bevorstehenden Tieflegung der Zentralbahn zeigte sich die Optimierung des bestehenden Übergangs auf Höhe Eichwald mit Zugang zum Kulturwerkplatz auf dem ausgebauten Trottoir entlang der Arsenalstrasse als machbarste, sicherste und kostenvernünftigste Variante. Der barrieregesicherte Übergang liegt bezüglich Erschliessung des Kulturwerkplatzes gut, wenn auch nicht ganz optimal. Dem Stadtrat ist klar, dass damit ein Faktor der Vision Kulturwerkplatz – nämlich die direkte Anbindung an den Erholungsraum Allmend – nicht bereits auf 2008 realisiert werden kann. Allerdings bestehen mit der erwähnten Tieflegung der Zentralbahn auf 2012 konkrete Perspektiven. Sie ist im Agglomerationsprogramm des Kantons Luzern enthalten und im Dringlichkeitsfonds des Bundes vorgemerkt. Mit der Tieflegung der Zentralbahn wird auch der Weg für eine direktere Fuss- und Radwegerschliessung des Kulturwerkplatzes von der Allmend her frei. Einen besonderen Reiz des Zugangs verspricht zudem der auf dem Trasse der heutigen Zentralbahn vorgesehene Fuss- und Radweg, der mitten in die Stadt bis ins Bahnhofsgebiet führt.

Für die Übergangsperiode bis zur Realisierung der Tieflegung soll deshalb der Kulturwerkplatz per Fuss oder Velo von der Allmend aus über das bestehende Fussweg- und Strassennetz erschlossen werden. Diese bestehenden Strecken via Armeeausbildungszentrum AAL sowie der Schäferweg entlang der Zentralbahn sollen im Hinblick auf den Bau des Kulturwerkplatzes besser beleuchtet und damit für die Benützenden attraktiver sowie deutlich sicherer werden. Dabei sind Auswirkungen durch zusätzliche Lichtemissionen auf die Fauna der angrenzenden naturnahen Lebensräume durch geeignete Massnahmen zu minimieren.

5.2.2 Arsenalstrasse

Die Arsenalstrasse, eine Gemeindestrasse von Kriens, wirkt in der heutigen Gestaltung für alle Verkehrsteilnehmenden gleichsam eng und wenig einladend. In den Gesprächen mit der Gemeinde Kriens bezüglich einer verbesserten Sicherung der Verkehrswege zum Kulturwerkplatz insbesondere für die Velofahrenden äusserte der Krienser Gemeinderat seinerseits Interesse und bekundete den Willen, Optimierungsmassnahmen für die Arsenalstrasse einzuleiten. So plant die Stadt Luzern im Moment in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kriens Optimierungsmassnahmen für den Veloverkehr. Dabei ist vorgesehen, zwischen dem Bahnübergang Eichwald und dem Kulturwerkplatz einen kombinierten Rad-/Gehweg zu erstellen. Ziel ist es, dass Velofahrende, welche von der Allmend her kommen, die Arsenalstrasse auf ihrem Weg zum Kulturwerkplatz nicht wie heute zweimal queren müssen. Auch für den unteren Teil der Arsenalstrasse, zwischen dem Eichhof und dem Strassenverkehrsamt, werden Massnahmen zur Verbesserung der Situation der Radfahrenden geprüft, wie beispielsweise der Einbahnverkehr.

6 Realisierungskosten

6.1 Standards

Das vorliegende Konzept des Vorprojektes sieht die Realisierung in einem einfachen, den Nutzergruppen angepassten Standard vor. Rohbau, Gebäudehülle und auch die haustechnischen Anlagen sind in zweckmässigen und nachhaltigen, jedoch kostengünstigen Ausführungen geplant.

Die Ausbauarbeiten sind den Nutzergruppen entsprechend vorgesehen. In den Bereichen der Musikschule entsprechen sie den für die Schulnutzung üblichen Massnahmen. In den Bereichen Theater, Brassband/LSO und Boa-Ersatz sind sehr einfache, einem Gewerbe- oder Industriebau entsprechende Ausbaumassnahmen geplant. Aufgrund dieser Grunddisposition sind keinerlei unnötigen Massnahmen in den Kosten enthalten. Weitere Einsparungen sind nur mit Reduktionen am Raumprogramm möglich. Bei allen Nutzergruppen werden – wo möglich und sinnvoll – die bestehenden Ausstattungen und Möblierungen weiterverwendet.

6.2 Kosten Bau

6.2.1 Parameter

- Der Genauigkeitsgrad des Kostenvoranschlages beträgt +/- 10 Prozent.
- Kostenstand: Schweizerischer Baupreisindex, April 2005
- Die Mehrwertsteuer ist mit 7,6 Prozent im Kostenvoranschlag enthalten.
- Die Ermittlung der Gebäudekosten und der Umgebungskosten (BKP 2 und 4) basieren weit gehend auf EKG-Berechnungselementen (Kostenermittlung nach Bauteil-Kennwerten). Die Berechnungselemente wurden aufgrund von Nachkalkulationen aus abgerechneten analogen oder ähnlichen Objekten ermittelt.
- Detailliertere Angaben über die eingerechneten Leistungen finden sich im Baubeschrieb nach BKP. Zusätzlich sind die Massnahmen in entsprechenden Raumbölgern festgehalten.
- Einrichtungen zu den Prohebölgern wie spezielle Lichtinstallationen, Akustikanlagen usw. werden durch das Theater direkt erbracht.
- Die Nebenkosten sind detailliert kalkuliert.
- Kosten für Ausstattung und Möblierung (BKP 9) sind nur in ganz geringem Masse und wo notwendig enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Mobiliar in allen Teilbereichen (Musikschule, Boa-Ersatz, Theater usw.) weiterverwendet wird.

6.2.2 Kostenvoranschlag (tgs architekten Luzern)

BKP	Arbeitsgattung		
1	Vorbereitungsarbeiten		Fr. 2'643'000.–
10	Bestandesaufnahmen	Fr.	17'000.–
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	Fr.	1'059'000.–
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen	Fr.	158'000.–
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleit.	Fr.	86'000.–
16	Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen	Fr.	21'000.–
17	Spezielle Foundationen, Baugrubensicherungen	Fr.	999'000.–
19	Honorare	Fr.	303'000.–
2	Gebäude		Fr. 17'722'000.–
20	Baugrube	Fr.	187'000.–
21	Rohbau 1	Fr.	5'243'000.–
22	Rohbau 2	Fr.	2'583'000.–
23	Elektroanlagen	Fr.	1'070'000.–
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	Fr.	1'785'000.–
25	Sanitäranlagen	Fr.	553'000.–
26	Transportanlagen	Fr.	145'000.–
27	Ausbau 1	Fr.	1'958'000.–
28	Ausbau 2	Fr.	2'119'000.–
29	Honorare	Fr.	2'079'000.–

3	Betriebseinrichtungen			
	Betriebseinrichtungen Musikschule			Fr. 109'000.–
	33 Elektroanlagen	Fr.	87'000.–	
	36 Transportanlagen	Fr.	5'000.–	
	39 Honorare	Fr.	17'000.–	
	Betriebseinrichtungen Luzerner Theater			Fr. 481'000.–
	33 Elektroanlagen	Fr.	56'000.–	
	34 Lüftung und Klima	Fr.	58'000.–	
	36 Transportanlagen	Fr.	299'000.–	
	39 Honorare	Fr.	68'000.–	
	Betriebseinrichtungen Boa			Fr. 723'000.–
	33 Elektroanlagen	Fr.	25'000.–	
	34 Lüftung und Klima	Fr.	38'000.–	
	35 Sanitäreanlagen	Fr.	22'000.–	
	36 Transportanlagen, Lageranlagen	Fr.	65'000.–	
	37 Bühneneinrichtung und Bar	Fr.	490'000.–	
	39 Honorare	Fr.	83'000.–	
	Betriebseinrichtungen freie Theaterszene			Fr. 149'000.–
	33 Elektroanlagen	Fr.	9'000.–	
	34 Lüftung und Klima	Fr.	10'000.–	
	35 Sanitäreanlagen	Fr.	5'000.–	
	36 Transportanlagen, Lageranlagen	Fr.	17'000.–	
	37 Bühneneinrichtung	Fr.	90'000.–	
	39 Honorare	Fr.	18'000.–	
	Betriebseinrichtungen Café			Fr. 58'000.–
	33 Elektroanlagen	Fr.	7'000.–	
	35 Kücheneinrichtung	Fr.	45'000.–	
	39 Honorare	Fr.	6'000.–	
	Betriebseinrichtungen LSO			Fr. 9'000.–
	Betriebseinrichtungen Allgemein			Fr. 282'000.–
	33 Elektroanlagen	Fr.	80'000.–	
	34 Lüftung und Klima	Fr.	121'000.–	
	36 Transportanlagen	Fr.	26'000.–	
	39 Honorare	Fr.	55'000.–	

4	Umgebung			Fr. 1'174'000.–
	40	Terraingestaltung	Fr. 73'000.–	
	41	Rohbau Umgebung	Fr. 329'000.–	
	42	Gartenanlagen	Fr. 123'000.–	
	44	Installationen	Fr. 41'000.–	
	46	Hartflächen und Entwässerung	Fr. 498'000.–	
	49	Honorare	Fr. 110'000.–	
5	Nebenkosten			Fr. 1'231'000.–
	51	Bewilligungen, Gebühren	Fr. 437'000.–	
	52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	Fr. 249'000.–	
	53	Versicherungen	Fr. 61'000.–	
	55	Bauherrenleistungen, Projektleitung Hochbau	Fr. 408'000.–	
	56	Übrige Baunebenkosten	Fr. 76'000.–	
6	Reserve (rund 4 Prozent von BKP 1–5)			Fr. 940'000.–
7	Sicherheit, Signaletik Musikschule (Weg Allmend)			Fr. 50'000.–
9	Ausstattung			Fr. 409'000.–
	90	Möbel	Fr. 175'000.–	
	92	Textilien	Fr. 39'000.–	
	93	Geräte, Apparate	Fr. 45'000.–	
	94	Kleininventar	Fr. 85'000.–	
	98	Künstlerischer Schmuck	Fr. 50'000.–	
	99	Honorare	Fr. 15'000.–	
		Total Erstellungskosten		Fr. 25'980'000.–

6.2.3 Kostenverteilung nach Nutzergruppen

Die Kostenermittlung ist gegliedert in die einzelnen Kostenspuren gemäss den unterschiedlichen Nutzergruppen (Musikschule, Boa-Ersatz, Luzerner Theater, Café usw.) Nicht direkt zuweisbare Kosten wie Baustelleneinrichtungen, Umgebungskosten, Abbruchkosten und die Aufwände für das Erstellen der Allgemeinflächen wie Korridore usw. sind in der allgemeinen Kostenspur geführt. Diese Kosten sind den einzelnen Nutzergruppen gemäss ihrem Anteil am Gesamtvolumen zugewiesen. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Kostenaufteilung der totalen Erstellungskosten von Fr. 25'980'000.–:

Partner	Luzerner Theater	Boa-Ersatz	Musikschule	LSO / Brassband	Café	Wohnung
(m ³ ohne allg. Flächen)	21'000 m ³	12'750 m ³	6'800 m ³	1'930 m ³	1'450 m ³	600 m ³
Total Kosten	11'080'000.–	7'730'000.–	4'880'000.–	900'000.–	930'000.–	460'000.–

6.2.4 Enthaltene Vorinvestitionen

Wie bereits erläutert befindet sich das Areal Kulturwerkplatz in der Arbeitszone ES IV. In dieser Zone sind Bauten mit einer maximalen Höhe von 20 Metern erlaubt. Das Projekt schöpft diese Höhe nicht aus. Es besteht die Möglichkeit, auf den obersten Geschossdecken der Musikschule und des Luzerner Theaters zusätzlich zwei Vollgeschosse zu realisieren. Mit dieser Massnahme können nochmals rund 5'250 m² nutzbare Fläche generiert werden. Dies bedingt aber, dass entsprechende Vorbereitungen in der Foundation und in der Statik der tragenden Elemente bereits realisiert werden. Die hierfür zu treffenden Massnahmen sind im Kostenvoranschlag mit Fr. 450'000.– als Vorinvestitionen enthalten.

Weiter muss aufgrund des Abbruches des bestehenden Schlachthofes die heute darin enthaltene Trafostation ersetzt werden. Diese wird so dimensioniert, dass ein mögliches Projekt auf der Südparzelle des Areales ab der neuen Trafostation gespeist werden kann.

Dies gilt auch für den Raum der projektierten Energiezentrale im Untergeschoss des Gebäudes, ab welcher ein zusätzliches Gebäude mit Wärme versorgt werden könnte. Diese Überlegung ist auch bei der Submission eines potenziellen Contractors mit einzubeziehen.

6.2.5 Kennwerte über alle Nutzergruppen

(inkl. allgemeine Räume)

Gebäudevolumen nach SIA 116	50'660 m ³
Geschossflächen nach SIA 416	9'874 m ²
Gebäudekosten BKP 2 / pro m ³ Vol SIA 116	Fr. 350.–/m ³
Gebäudekosten BKP 2 / pro m ² GF SIA 416	Fr. 1'795.–/m ²

Der tiefe Kennwert von Fr. 350.–/m³ nach SIA 116 bestätigt die Aussage, dass die Gebäudekosten BKP 2 mit einem einfachen Industrie- und Gewerbegebäude vergleichbar sind.

6.3 Kosten Land

Das Schlachthofareal ist zurzeit im Finanzvermögen der Stadt Luzern bilanziert. Der Buchwert liegt bei insgesamt 2,81 Mio. Franken. Die gesamte Fläche des Grundstücks umfasst rund 16'500 m², sodass der Buchwert rund 170 Franken pro Quadratmeter beträgt. Für das Projekt

Kulturwerkplatz Luzern-Süd wird der nördliche Teil des Grundstücks mit einer Fläche von rund 10'300 m² benötigt. Gemäss § 25 Ziff. 3 der kantonalen Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden müssen Liegenschaften aus dem Finanzvermögen, die neu für die öffentliche Aufgabenerfüllung verwendet werden sollen, mit dem Buchwert in den einzuholenden Sonderkredit einfließen. Für den Gebäudeteil, der durch die Stiftung Luzerner Theater erstellt wird, ist der Landanteil (anteilmässig 54,4 Prozent) kalkulatorisch zu Fr. 420.– pro Quadratmeter im Kaufpreis eingerechnet. Somit bleibt noch derjenige Landerwerb zu finanzieren und separat zu kreditieren, den die Stadt Luzern vornimmt, um ihr Land (anteilmässig 45,6 Prozent) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu transferieren. Der entsprechende Kredit beträgt 0,80 Mio. Franken. Siehe dazu auch die Tabelle weiter hinten, Ziffer 7.2.4.

6.4 Nebenkosten

6.4.1 Hauswartmodell

Aufgrund von Erfahrungen mit vergleichbaren Objekten, der Grösse und vielfältigen Nutzung wird für den neuen Kulturwerkplatz eindeutig das Modell mit Hauswart empfohlen. Das Projekt beinhaltet denn auch eine Hauswartwohnung. Denkbar ist es, dass der Hauswart bzw. die dafür verantwortliche Person gleichzeitig Mitarbeiter eines der mitwirkenden Betriebe wäre, beispielsweise als technischer Leiter des Kulturbetriebes.

6.4.2 Aufgaben und Kosten Hauswart

Hauptaufgaben des Hauswartes sind:

- Wartung/Kontrolle und Betreuung der allgemeinen haustechnischen Anlagen;
- Unterstützung der Nutzer im technischen und organisatorischen Betrieb;
- Wartung/Kontrolle und Pflege der Umgebung;
- Reinigung der Räumlichkeiten der Musikschule.

Die Kosten für Hauswartung und Reinigung der Räume Musikschule setzen sich wie folgt zusammen:

Lohnkosten			Fr.	88'000.–
Hauswartung 60 Prozent von Fr. 88'000.–	Fr.	52'800.–		
Sachaufwand Hauswartung	Fr.	5'200.–	Fr.	5'200.–
Total Hauswartung	Fr.	58'000.–		
Reinigung Musikschule 40 Prozent von Fr. 88'000.–	Fr.	35'200.–		
Sachaufwand Reinigung	Fr.	6'800.–	Fr.	6'800.–
Total Reinigung	Fr.	42'000.–		
Total Kosten Hauswartung / Reinigung			Fr.	100'000.–

6.4.3 Kostenverteiler

Die Kosten Hauswartung werden den einzelnen Nutzern im Verhältnis der jeweiligen Nettonutzflächen (inkl. Anteil Allgemeinflächen) belastet. Die Reinigungskosten inkl. des Sachaufwands für die Musikschule werden ihr direkt verrechnet.

Bei der Berechnung der zugewiesenen Nutzflächen wurde die Lagerfläche im UG des Luzerner Theaters zu 50 Prozent mitgerechnet. Die Allgemeinflächen (15 Prozent) wurden den einzelnen Nutzern prozentual zugeschlagen.

Die einzelnen Nettoflächen und Kostenbeträge Hauswartung (ohne Reinigung) betragen:

Musikschule	1'225,00 m ²	18,5 Prozent	22,0 Prozent	Fr.	12'760.–
Luzerner Theater/LSO	3'070,00 m ²	45,5 Prozent	53,5 Prozent	Fr.	31'030.–
Boa-Ersatz	925,00 m ²	14,0 Prozent	16,5 Prozent	Fr.	9'570.–
Freie Theaterszene	489,00 m ²	7,0 Prozent	8,0 Prozent	Fr.	4'640.–
Allgemeinflächen	1'020,00 m ²	15,0 Prozent	0,0 Prozent		

Vergleich der Hauswartungs- und Reinigungskosten heute und neu im Kulturwerkplatz Luzern-Süd:

Heute:

Bramberghöhe	Fr.	16'300.–
Eichhof (nur Reinigung; keine direkte Hauswartkosten; in Miete enthalten)	Fr.	<u>15'250.–</u>
Total	Fr.	31'550.–

Neu:

Hauswartung (Anteil)	Fr.	12'760.–
Reinigung	Fr.	<u>42'000.–</u>
Total	Fr.	54'760.–

6.4.4 Weitere Nebenkosten

Die weiteren jährlichen Nebenkosten für Strom, Heizung usw. für die Musikschule (Bramberg und Eichhof) belaufen sich auf zirka Fr. 18'000.–. Eine erste Grobschätzung der zu erwartenden Kosten für Heizung, Lüftung, Strom usw. weist einen jährlichen Aufwand von zirka Fr. 22'000.– bis 25'000.– aus.

6.4.5 Instandhaltung und baulicher Unterhalt

Erfahrungsgemäss ist mit jährlichen Instandhaltungsaufwendungen von 0,5 Prozent des Gebäudeversicherungswertes (zirka 20 Mio.) und mittelfristig mit Unterhaltsaufwendungen von rund 1,5 Prozent dieses Wertes zu rechnen. Die entsprechenden Anteile werden auf die verschiedenen Partner aufzuteilen sein.

7 Finanzierung und Kompensationen

7.1 Bruttokosten und Nettobelastung für die Stadt Luzern

Bereits in der Vorlage zum Planungskredit (B+A 27/2004) bildete das Finanzierungskonzept ein zentrales Element der Projektidee für den Kulturwerkplatz Luzern-Süd. Das Finanzierungskonzept wurde unterdessen in wesentlichen Punkten weiterentwickelt, die Grundaussage bzw. das Ergebnis bleibt aber im Grundsatz unverändert: Die effektive finanzielle Belastung der Stadt durch das Projekt ist wesentlich geringer als die ausgewiesenen Bruttokosten – und zwar aus folgenden zwei Gründen:

- Etwas mehr als die Hälfte der Fläche auf Luzern-Süd wird vom Luzerner Theater beansprucht. Die Kosten für diese Räume müssen von der Stiftung Luzerner Theater getragen werden – so, wie die Stiftung heute auch die Proberäume des Theaters im Eichhof finanziert. Die Stiftung soll die von ihr genutzten Räume im Stockwerkeigentum erwerben. Um der Stiftung diesen Kauf zu ermöglichen, gewährt ihr die Stadt Luzern ein Darlehen, das zu marktüblichen Bedingungen verzinst und amortisiert wird.
- Bei den übrigen Nutzungen handelt es sich zu einem grossen Teil um den Ersatz von bestehenden Räumen. Für die frei werdenden Räume fallen künftig entweder keine Kosten mehr an (Miete Teilzentrum Eichhof der Musikschule), oder aber es können künftig neue Verkaufs- oder Mieterträge erzielt werden (Boa Geissensteinring sowie Teilzentrum Bramberg der Musikschule). Die entsprechenden Beträge können kalkulatorisch zur Kompensation der Kosten Verwendung finden.

7.2 Das Luzerner Theater als Mitinvestor auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd

7.2.1 Berechnung des Finanzierungsanteils

Die Miet- und Nebenkosten für das heutige Proben- und Lagerhaus Eichhof werden über die Betriebsrechnung von der Stiftung Luzerner Theater bezahlt. Beim Bezug neuer Räume auf Luzern-Süd muss der Beitrag der Stiftung die gesamten Erstellungskosten für die Probe- und Lagerräume des Theaters sowie für einen entsprechenden Landkostenanteil decken. Damit ist ausgeschlossen, dass es zu einer zusätzlichen, versteckten Subventionierung durch die Stadt kommt.

Im Einzelnen setzen sich diese Kosten aus folgenden drei Elementen zusammen:

- Direkt zuweisbare Kosten der Erstellung der vom Theater genutzten Räume.
- Anteilige allgemeine, nicht aufteilbare Kosten für Foundation, Haustechnik, Verkehrsfläche usw. Die Aufteilung der allgemeinen Kosten erfolgt in Relation zum direkt genutzten Volumen.

- Anteilige Landkosten. Dabei wird für das Land nicht der Buchwert von 170 Franken pro Quadratmeter eingesetzt, sondern ein kalkulatorisch ermittelter Wert von 420 Franken pro Quadratmeter. Der Landanteil wird gemäss dem Verhältnis der vom Theater genutzten Raumflächen zur insgesamt von allen Nutzern beanspruchten Raumfläche ermittelt.

Gemäss dieser Berechnung belaufen sich die Kosten für das Luzerner Theater auf 13,43 Mio. Franken (vgl. Tabelle unten Ziffer 7.2.4).

7.2.2 Entscheid für die Kauf-Option

Im B+A zum Planungskredit wurde davon ausgegangen, dass die Stadt Luzern den gesamten Kulturwerkplatz Luzern-Süd erstellt und dem Luzerner Theater die Probe- und Lagerräume vermietet. Die weiteren Prüfungen haben ergeben, dass ein Kauf dieser Räume durch die Stiftung Luzerner Theater folgende Vorteile gegenüber einer Mietlösung aufweist:

- Einheitliche Praxis: Das Geschäftsmodell, das hinter der Gründung der Stiftung Luzerner Theater stand, geht davon aus, dass die Stiftung nicht nur für den Betrieb des Theaters verantwortlich ist, sondern auch für die Infrastrukturen. Entsprechend wurden bei der Gründung der Stiftung das Theatergebäude selber und das Werkstattgebäude der Stiftung (im Baurecht) übergeben.
- Grössere politische Transparenz der Finanzierungsstruktur: Die Stadt muss in Form eines Baukredits nur für diejenigen Kosten aufkommen, die für die städtisch genutzten Gebäudeteile anfallen.
- Keine Unsicherheiten bei der Festlegung und regelmässigen Anpassung des Mietzinses.
- Mit dieser auf Langfristigkeit ausgelegten Lösung werden sowohl aus Sicht der Stadt wie auch aus Sicht der Stiftung Luzerner Theater klare Eigentumsverhältnisse geschaffen.

7.2.3 Finanzierungsstruktur Luzerner Theater und Darlehen der Stadt Luzern

Da die Stiftung nur über wenig Eigenkapital verfügt, ist eine Kauflösung nur bei einer Fremdfinanzierung möglich. Denkbar ist eine Finanzierung über private Dritte, am ehesten eine Bank. Entsprechende Abklärungen sind erfolgt. Die Absicherung des Bankkredits wäre aber recht komplex und könnte der Transparenz des Projekts abträglich sein. Dieser Weg wurde daher nicht weiterverfolgt.

Mit dem vorliegenden B+A wird daher zuhanden der Stimmberechtigten die Gewährung eines verzinslichen und rückzahlbaren Darlehens an die Stiftung Luzerner Theater beantragt. Diese Lösung sichert einerseits die Kostentransparenz des Gesamtprojekts und zeigt andererseits klar auf, welche Kosten die Stadt selber – brutto, d. h. also noch vor Berücksichtigung der im Folgenden zu erläuternden Kompensationen – zu tragen hat. Beim Darlehen handelt es sich um ein separates Finanzgeschäft. Die Konditionen sind marktüblich auszugestalten. Für die Stiftung Luzerner Theater ergibt sich somit die gleiche jährliche Belastung wie bei einer Bankfinanzierung.

Selbstverständlich werden die von der Stiftung Luzerner Theater zu leistenden Zins- und Amortisationszahlungen zu einem grossen Teil über die Subventionen und damit von der öffentlichen Hand – zu einem beträchtlichen Teil von der Stadt Luzern – finanziert. Dies trifft aber auch auf die heutigen Proberäume zu und auf alle möglichen Alternativen für künftige Probe- und Lagerräume. Bevor das Projekt Luzern-Süd aktuell wurde, hat die Stiftung Luzerner Theater auch andere Möglichkeiten für neue Proberäume geprüft. Sie wären allesamt mit höheren jährlichen Kosten verbunden gewesen als die Realisierung des Kulturwerkplatzes Luzern-Süd. Eine ähnlich preisgünstige Lösung wie im heutigen Eichhof zeichnete sich nirgends ab. Die Integration der Theaterräume auf Luzern-Süd ist daher nicht nur eine inhaltlich sehr gute, sondern auch eine kostengünstige Lösung. Gegenüber dem aktuellen Stand (Gesamtkosten Probenhaus rund Fr. 550'000.– pro Jahr) entstehen dem Theater – abhängig von der Zinssituation beim Abschluss des Darlehensvertrages und von der genauen Höhe der Unterhaltskosten – Mehraufwendungen von jährlich rund Fr. 200'000.– bis 400'000.–. Dieser Mehrbetrag kann vom Betrieb getragen werden und ist in der Finanzplanung des Theaters bereits eingestellt.

7.2.4 Baukredit und Kaufpreis Luzerner Theater

Der Kaufpreis für die Räume des Theaters bemisst sich, wie unter Ziffer 7.2.1 erläutert, nach den Baukosten für diese Räume (inkl. Anteil an den allgemeinen Kosten) und den anteiligen Landkosten, wobei das Land mit einem kalkulatorischen Wert eingesetzt wird.

Die Höhe des übrigen Baukredits bemisst sich nach den Baukosten für die Räume der übrigen Nutzer und den anteiligen Landkosten, wobei gemäss den kantonalen Gesetzesbestimmungen das Land zum Buchwert eingesetzt werden muss.

Somit errechnen sich die folgenden Summen für den Kredit- und als Basis für den Darlehensantrag:

	pro m2 [Fr.]	Gesamt [Mio. bzw. %]	Stadt [Mio. bzw. %]	Luzerner Theater [Mio. bzw. %]
Baukosten	--	25.98	14.90	11.08
Land (10'300 m ²)	Nutzungsanteil	--	100.0%	45.6%
	Kalkulatorischer Wert	420	4.33	2.35
	Buchwert	170	1.75	0.80
Total Baukredit			15.70	
Total Kaufpreis / Basis für Darlehen				13.43

7.2.5 Verkauf des Gebäudeanteils an die Stiftung Luzerner Theater

Einen entsprechenden Darlehensvertrag über die gerundete Summe von 13 Mio. Franken wird die Stadt Luzern nach Bewilligung des Kredites durch die Stimmberechtigten mit der Stiftung Luzerner Theater abschliessen. Danach folgt der Verkauf des entsprechenden Gebäudeanteils aus dem Finanzvermögen der Stadt Luzern im Stockwerkeigentum an die Stif-

tung Luzerner Theater zum Preis von 13,43 Mio. Franken. Es ist vorgesehen, einen entsprechenden Vorvertrag abzuschliessen. Eine dementsprechende formelle Offerte wurde der Stiftung mit dem Datum des vorliegenden B+A unterbreitet. Die Stiftung, deren Stiftungsratsausschuss bereits vorinformiert ist, wird darüber im Herbst 2005 formell entscheiden.

7.3 Teilzentren Eichhof und Bramberg der Musikschule

Die Miete in der Höhe von Fr. 81'000.– pro Jahr, welche die Musikschule für das Teilzentrum Eichhof bezahlt, entfällt künftig. Kapitalisiert mit 5,5 Prozent resultiert daraus ein Kompensationsbeitrag in der Höhe von rund 1,5 Mio. Franken.

In der Liegenschaft Bramberg befinden sich das Rektorat sowie einzelne Unterrichtsräume der Musikschule. Die Liegenschaft kam im Jahr 1973 durch Vermächtnis ins Eigentum der Stadt. Dabei war das Vermächtnis an die Auflage geknüpft, dass das Gebäude nicht abgerissen werden darf und für kulturelle Zwecke, insbesondere für Schulungszwecke, zu verwenden sei. Eine von der Erblasserin eingesetzte Kommission war beauftragt, den Begünstigten konkret festzulegen. Diese Kommission entschied sich schliesslich für die städtische Musikschule.

Während der Bezug der Liegenschaft Bramberg vor dreissig Jahren für die Musikschule einen grossen Fortschritt darstellte, gilt das Gebäude unterdessen seit längerem als ungeeignetste aller Teilzentren, das zudem schlecht erschlossen ist. Das Projekt Kulturwerkplatz Luzern-Süd bietet für die Musikschule die grosse Chance, nicht nur für die wegfallenden Räume im Eichhof Ersatz zu schaffen, sondern auch die seit Jahren bestehenden Probleme mit dem Teilzentrum Bramberg zu lösen. Die Möglichkeit zur Integration der beiden bisherigen Teilzentren bedeutet eine qualitative Verbesserung und ist ein wichtiges Element im Projekt Kulturwerkplatz Luzern-Süd.

Hinzu kommt, dass es unterdessen einen Widerspruch zwischen der privatrechtlichen und der öffentlich-rechtlichen Betrachtung gibt. Eine Weiternutzung der Liegenschaft Bramberg durch die Musikschule (oder eine Umnutzung im Rahmen der inhaltlichen Legatsauflage) ist heute im Grunde gar nicht mehr zonenkonform, da das Gebäude in der Wohnzone liegt.

Nach Prüfung der Sachlage ist der Stadtrat der Überzeugung, dass es richtig ist, wenn künftig nicht mehr die Liegenschaft Bramberg selber der Musikschule zur Verfügung steht, sondern der Ertrag aus dieser Liegenschaft. Dies erlaubt es, die Liegenschaft zonenkonform umzunutzen und die Erträge als Kompensationsbeitrag für das Projekt Luzern-Süd anzurechnen. Das Gebäude soll dabei – wie es der Auflage entspricht – nicht abgerissen werden. Im Vordergrund steht eine Vermietung; ein Verkauf ist aber nicht ausgeschlossen. Nach Berücksichtigung der für die Sanierung und Umnutzung erforderlichen Investitionen resultiert ein Finanzierungsbeitrag von kapitalisiert rund 0,9 Mio. Franken.

7.4 Kulturteil Geissensteinring 41 (heute Kulturzentrum Boa)

7.4.1 Aufgabe des Kulturzentrums Boa

Der Stadtrat hat von Beginn der ersten Überlegungen zum Kulturwerkplatz Luzern-Süd weg deutlich gemacht, dass er ein neues Kulturzentrum nur dann befürwortet, wenn zugleich das Kulturzentrum Boa am Geissensteinring aufgegeben wird. Der öffentliche Kulturbetrieb auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd ist als Ersatz für die Boa am Geissensteinring 41 gedacht, ergänzt um die dort heute fehlenden Probe- und Produktionsräume für die freie Theater-szene. Es ist daher konsequent und folgerichtig, wenn er daran festhält und für den Kulturteil der Liegenschaft am Geissensteinring 41 eine andere Nutzung vorschlägt.

Die Schliessung des Kulturzentrums Boa hat ihre Gründe in der Unvereinbarkeit mit der Nachbarschaft im Quartier. In den letzten rund zehn Jahren sind im Gebiet Geissensteinring/Langensandstrasse viele neue Wohnungen, v. a. Eigentumswohnungen, entstanden. Die Befürchtungen der Nachbarschaft wegen Lärmimmissionen, die es schon bei der Realisierung der Boa Anfang der 1990er-Jahre gab und die dazu geführt hatten, dass der Eingang des Kulturzentrums im letzten Moment vom Geissensteinring weg verlegt werden musste, konnten nicht ausgeräumt werden. Vielmehr nahmen die entsprechenden Reklamationen weiter zu. Nachdem der Kredit für eine bauliche Lärmsanierung in der Volksabstimmung 2003 abgelehnt worden war, erachtete der Stadtrat die Suche nach einem neuen Standort für ein Zentrum für die freie Kulturszene als verbindlichen Auftrag.

Mit dem Projekt für den Kulturwerkplatz Luzern-Süd legt der Stadtrat eine überzeugende Alternative für das Kulturzentrum Boa vor. Auf dem Areal des heutigen Schlachthofes kann ein Kulturbetrieb ohne Beeinträchtigung einer unmittelbar angrenzenden Wohn-Nachbarschaft geführt werden. Dies ist die Basis für die Umsetzung eines Betriebskonzeptes, das auch entsprechende Einnahmen aus publikumsträchtigen Veranstaltungen, die mit akustischen Immissionen verbunden sein können, umfasst. Solche Anlässe sind in der Boa heute kaum mehr möglich. Gleichzeitig bietet das neue Projekt die Möglichkeit, einen grossen Mangel der Boa, nämlich das Fehlen von Probe- und Produktionsräumen für freie Theatergruppen, zu beheben. Der Stadtrat spricht sich darum mit der Haltung, an einem andern Standort verbesserten Ersatz schaffen zu wollen, für die Aufgabe der Boa aus.

Entsprechend der Entwicklung, die das Gebiet um das Kulturzentrum Boa in den letzten Jahren genommen hat, erachtet es der Stadtrat als sinnvoll, auch den Kulturteil der Liegenschaft Geissensteinring 41 künftig einer Wohnnutzung zuzuführen. Im Rahmen des Projektes Kulturwerkplatz Luzern-Süd hat der Stadtrat durch zwei externe Firmen prüfen lassen, a) welche Umnutzungsmöglichkeiten technisch gesehen bestehen und b) welche Marktchancen für diese Nutzungsvarianten bestehen und welcher Finanzierungsbeitrag für das Projekt Luzern-Süd erzielt werden kann.

Die technische Variantenprüfung hat ergeben, dass das heutige Gebäude auf jeden Fall abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden muss. Der Zustand der Liegenschaft, insbesondere die Raumdisposition und die fehlende Isolation, macht dies unumgänglich. Der bestehende Gebäudekubus ist auf die heutige Nutzung zugeschnitten und lässt sich nicht auf sinnvolle Weise für andere Nutzungen umbauen. Bei einem Neubau nicht ganz ausser Acht gelassen werden darf die Altlastenproblematik.

Mit einem Neubau sind aber – technisch gesehen – verschiedene Nutzungen und Nutzungskombinationen möglich. Die Prüfung der Marktchancen zeigt, dass erwartungsgemäss die Realisierung von Eigentumswohnungen deutlich am besten abschneidet und dass es in diesem Fall realistisch ist, einen Kompensationsbetrag (nach Berücksichtigung der Abbruchkosten) von rund 2,5 Mio. Franken zu erzielen. Da die Stadt in aller Regel nicht als Investorin im Wohnungsbau auftritt, steht in diesem Fall ein Verkauf der bestehenden Liegenschaft im Vordergrund.

Nach erfolgter Umzonung soll die Baudirektion beauftragt werden, Verkaufsverhandlungen für den heute kulturell genutzten Teil des Boa-Areals aufzunehmen. Ein Verkauf muss aufgrund der Summe wiederum vom Parlament beschlossen werden und untersteht dem fakultativen Referendum. Ob bei einer neuen Nutzung allenfalls im Keller und/oder Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung integriert werden soll oder kann, müsste sich vor dem Hintergrund konkreter Verhandlungen mit einem interessierten Investor klären. Der Stadtrat schliesst nicht aus, dass in einem künftigen Neubau am Geissensteinring 41 auch eine öffentliche Nutzung, beispielsweise das Stadtarchiv, Platz finden könnte. Das soll aber im Rahmen eines gesonderten Projektes geklärt und dann auch zum Beschluss durch die zuständigen Behörden gebracht werden. Eine solche öffentliche Nutzung müsste dabei unvoreingenommen und unter Berücksichtigung von alternativen Lösungsmöglichkeiten für die bestehenden Raumfragen (z. B. des Stadtarchivs) geprüft werden und darf nicht zu einer nachträglichen Verschlechterung der Kompensationsrechnung führen.

7.4.2 Petition der Anwohnerschaft vom Juli 2005

In einer Anfang Juli eingegangenen Eingabe, die der Stadtrat als Petition entgegengenommen hat, verlangen rund 40 Anwohnerinnen und Anwohner der Boa, dass die Stadt die Verantwortlichen der IKU Boa unmissverständlich zur Einhaltung aller Punkte der Subventionsvereinbarung ermahne und nach dem nächsten Vertragsbruch den Vertrag kündige, bzw. die Vereinbarung nach deren Ablauf am 30. Juni 2006 nicht erneuert werde. Dies unabhängig davon, ob das Projekt Kulturwerkplatz Luzern-Süd auf dem ehemaligen Schlachthofareal zustande komme oder nicht.

In ihrer Stellungnahme zur Petition führt die IKU Boa aus, dass sie sich an die geltende Vereinbarung hält. Es sei nicht ihr Ziel, mit Nachbarn oder Behörden in Konflikt zu geraten. Die Programmverantwortlichen seien bemüht, emissionsreiche Anlässe aufs Wochenende zu verlegen. Man sei bestrebt, Menschenansammlungen vor den Eingängen zu verhindern und zur

Ruhe aufzufordern. Der Umgebungslärm sei vergleichsweise gering. Ferner wird festgestellt, dass die bisher angestrebten Strafverfahren gegen die IKU Boa eingestellt wurden, weil kein Verstoss gegen die Nachtruhe festgestellt werden konnte. Ein Verfahren ist noch hängig. Ferner weist die IKU Boa darauf hin, dass über den Jahreswechsel 05/06 wiederum zwei Ruhewochen geplant sind.

Überdies wurde die Sicherheitsdirektion der Stadt Luzern aufgefordert, zur Petition Stellung zu nehmen. Diese hält primär aus der Sicht von Polizei und Feuerwehr fest, dass jene in der Zeit zwischen dem 1. Januar 2005 und Mitte August 2005 wegen Ruhestörung und übermässigen Musiklärms 19 Mal ausrückten und intervenierten. Daraus hätten sechs Anzeigen und ein Bericht resultiert. Trotzdem seien dem Boa-Kulturzentrum immer wieder Verlängerungen zugestanden worden. Auch wenn die Verfahren vom Amtsstatthalter jeweils eingestellt worden seien, bleibe die Tatsache, dass immer wieder geharnischte Reklamationen der Anwohnerschaft bei der Polizei, aber auch direkt bei der Sicherheitsdirektion eingegangen seien. Neben den Interventionen wegen Nachtruhestörung habe es aus sicherheitspolizeilicher Sicht praktisch keine Einsätze und Interventionen gegeben. Gemäss Feuerpolizei würden sich die Betreiber der Boa allerdings nicht an feuerpolizeiliche Vorschriften halten. In der Zeit von November 2002 bis April 2004 habe die Feuerwehr diesbezüglich 20 Vorfälle verzeichnet. Am 27. Juni 2005 habe die Staatsanwaltschaft anlässlich einer Aussprache mit Feuerwehr und Stadtpolizei zu blockierten Notausgängen und Feuerwehruzufahrten betont, dass dem Betreiber der Boa von der Eigentümerin strikte und klare Auflagen zu machen seien. Letzteres entspricht der geltenden Vereinbarung zwischen Stadt und IKU Boa, an den sich beide Partner zu halten haben. Zur Verbesserung der Situation wurden in der Folge auch kleinere bauliche Massnahmen eingeleitet.

Der Stadtrat hat gleichzeitig mit der Verabschiedung des vorliegenden B+A den Petitionären eine Stellungnahme zu den Forderungen zukommen lassen. Danach ist für den Stadtrat von entscheidender Bedeutung, welche Aufnahme der vorliegende Ausführungskredit im Parlament und beim Stimmvolk findet. Kann der Kulturwerkplatz Luzern-Süd gebaut werden, ist für den Stadtrat klar, dass die Boa geschlossen wird. Beide Thematiken sind so eng miteinander verknüpft, dass der Stadtrat beantragt, den Umzonungsentscheid zur Boa-Liegenschaft dem obligatorischen Referendum zu unterstellen und ihn gleichzeitig und in derselben Abstimmungsfrage den Stimmberechtigten vorzulegen.

Was den Zeitpunkt der Betriebsaufgabe am Geissensteinring betrifft, ist der Stadtrat bestrebt, mit den betroffenen Parteien eine einvernehmliche Lösung zu finden. Entsprechende konstruktive Verhandlungen mit den Verantwortlichen der IKU Boa sind im Gange. Indes hat der Stadtrat die Sicherheitsdirektion beauftragt, im Sinne der Empfehlung der Staatsanwaltschaft gegenüber der IKU Boa eine schriftliche Mahnung zur Einhaltung der geltenden Vereinbarung vorzunehmen.

7.5 Übersicht Kompensationsrechnung

Die Übersichtstabelle über die Kompensationen weist die effektive finanzielle Belastung der Stadt auf der Basis einer Geldflussbetrachtung auf. Einen Geldabfluss verursachen ausschliesslich die Baukosten, einen Geldzufluss sämtliche Kompensationsleistungen (inklusive jenes Anteils am Kaufpreis für das Luzerner Theater, welcher das Land betrifft). Um die Zahlungen vergleichbar zu machen, wurden jene Geldflüsse kapitalisiert, welche effektiv über die Jahre verteilt eintreten (wegfallende Mietaufwände, neue Mieterträge). Die Tabelle entspricht in der Darstellung der Tabelle, die im B+A 27/2004 zum Planungskredit auf S. 31 enthalten war, und ist somit mit dieser vergleichbar.

[in Mio. Franken]	
Baukosten ohne Land*	25.98
Kaufpreis Luzerner Theater	13.43
Wegfall Musikschule Eichhof	1.50
Vermietung / Verkauf Bramberg	0.90
Verkauf Geissensteinring	2.50
Vermietung Wohnung	0.46
Total Finanzierung / Kompensation	18.79
Nettokosten Stadt	7.19

*Das Land wird für die Nettobetrachtung weggelassen, weil die stadtseits zu kreditierenden 0,8 Mio. Franken für den lediglich buchhalterisch relevanten Landerwerb vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen erforderlich sind.

Die Positionen Bramberg und Geissensteinring müssen noch konkret umgesetzt werden, und es bedarf – wie ausgeführt – teilweise noch separater Entscheide. Wenn der Stadtrat aber gemäss seinen Absichten vorgehen kann, stehen die Chancen für die Realisierung auch dieser Beiträge sehr gut. Der Stadtrat wird mit dem B+A zur Abrechnung des Baukredits über die Abwicklung der Kompensationsgeschäfte Bericht erstatten.

Gegenüber den auf der Stufe Machbarkeitsstudie angestellten Berechnungen (Varianten middle) liegen die Baukosten höher, was unter Ziffer 2.2 und 6.2 erläutert wird. Brutto sind die Mehrkosten mit rund 7 Mio. Franken zu beziffern. Soweit die Mehrkosten die Räume für das Luzerner Theater betreffen, werden sie ausgeglichen durch einen ebenfalls höheren Finanzierungsbeitrag von dieser Seite. Aber auch die übrigen Kompensationsleistungen fallen in der Summe höher aus als in der Machbarkeitsstudie, weil sich für den Geissensteinring ein höherer Finanzierungsbeitrag abzeichnet als der bei der Machbarkeitsstudie angenommene Betrag von einer Million. Somit vermag die Finanzierungs- und Kompensationsrechnung mit rund 4 Mio. Franken einen Teil der höheren Baukosten aufzufangen. Gleichwohl schlagen die – gegenüber den Annahmen der Machbarkeitsstudie – höheren Bruttokosten teilweise auch auf die Nettokosten durch: Die Stadt wird netto mit etwas weniger als 3 Mio. Franken mehr belastet. Davon entfallen rund 1,5 Mio. Franken auf die Musikschule, was bereits dem B+A 6/2005 zur Standortfrage im vergangenen Frühling zu entnehmen war. Die Kosten für den Projektanteil für die Musikschule bewegen sich damit in der für die Alternativprojekte

(Moosmatt, Grobschätzung Boa-Liegenschaft) geschätzten Grössenordnung. Eine weitere Million entfällt auf den zusätzlichen Probesaal für Brassband und LSO, der jedoch eine wesentlich bessere Disponibilität für alle Partner, namentlich aber auch für die Musikschule am Standort Spitalmühle bringt und insgesamt den Kulturwerkplatz um zwei wichtige Partner ergänzt. Schliesslich entfällt eine runde halbe Million auf die Vorinvestition für eine spätere Aufstockung des Gebäudes. Trotz dieser Mehrkosten zeigt das Finanzierungskonzept auf, dass die finanzielle Belastung der Stadt nur etwa einen Drittel der Baukosten ausmacht.

8 Umzonung

8.1 Zusammenhang zwischen dem Projekt Kulturwerkplatz Luzern-Süd und der Umzonung des Boa-Areals

Voraussetzung für die Realisierung einer Wohnnutzung am Geissensteinring 41 bildet eine Umzonung des Boa-Areals. Es befindet sich heute in der Gewerbezone und soll neu der Wohn- und Geschäftszone zugeteilt werden. Damit es möglich wird, dass über die Frage der künftigen Nutzung des Boa-Gebäudes gleichzeitig mit dieser Vorlage diskutiert und entschieden wird, soll der Umzonungsentscheid dem obligatorischen Referendum unterstellt werden. Es soll verhindert werden, dass die Umzonung ohne eine Zustimmung zum Projekt Luzern-Süd erfolgt, aber auch, dass bei Realisierung von Luzern-Süd tatsächlich eine Umzonung erfolgen kann. Damit will der Stadtrat der Tatsache, dass die Frage der Zukunft der Boa-Liegenschaft bei der Meinungsbildung zu dieser Vorlage besondere Bedeutung haben dürfte, Rechnung tragen. Immerhin bildete die Boa ein wesentliches Element des so genannten Kultur-Kompromisses und war ihre Realisierung eine der zentralen politischen Voraussetzungen zur Konsensfindung für den Bau des KKL Luzern. Der Stadtrat macht deutlich, dass die Verbindung beider Entscheide so eng ist, dass ein Ja zu Luzern-Süd direkt auch ein Ja zur Umzonung und damit auch zu einer neuen Nutzung am Geissensteinring bedeutet und umgekehrt. Dies auch, weil der mit der Umzonung ermöglichte Ertrag wesentliches Element der Kompensationsrechnung bedeutet.

Bei einem Nein der Stimmberechtigten gelten für das Boa-Areal weiterhin die heutigen Bestimmungen der Gewerbezone. Mit der anstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung werden die heutigen Gewerbezonen generell überprüft und allenfalls dannzumal durch neue Zonenbestimmungen abgelöst.

8.2 Ausgangslage

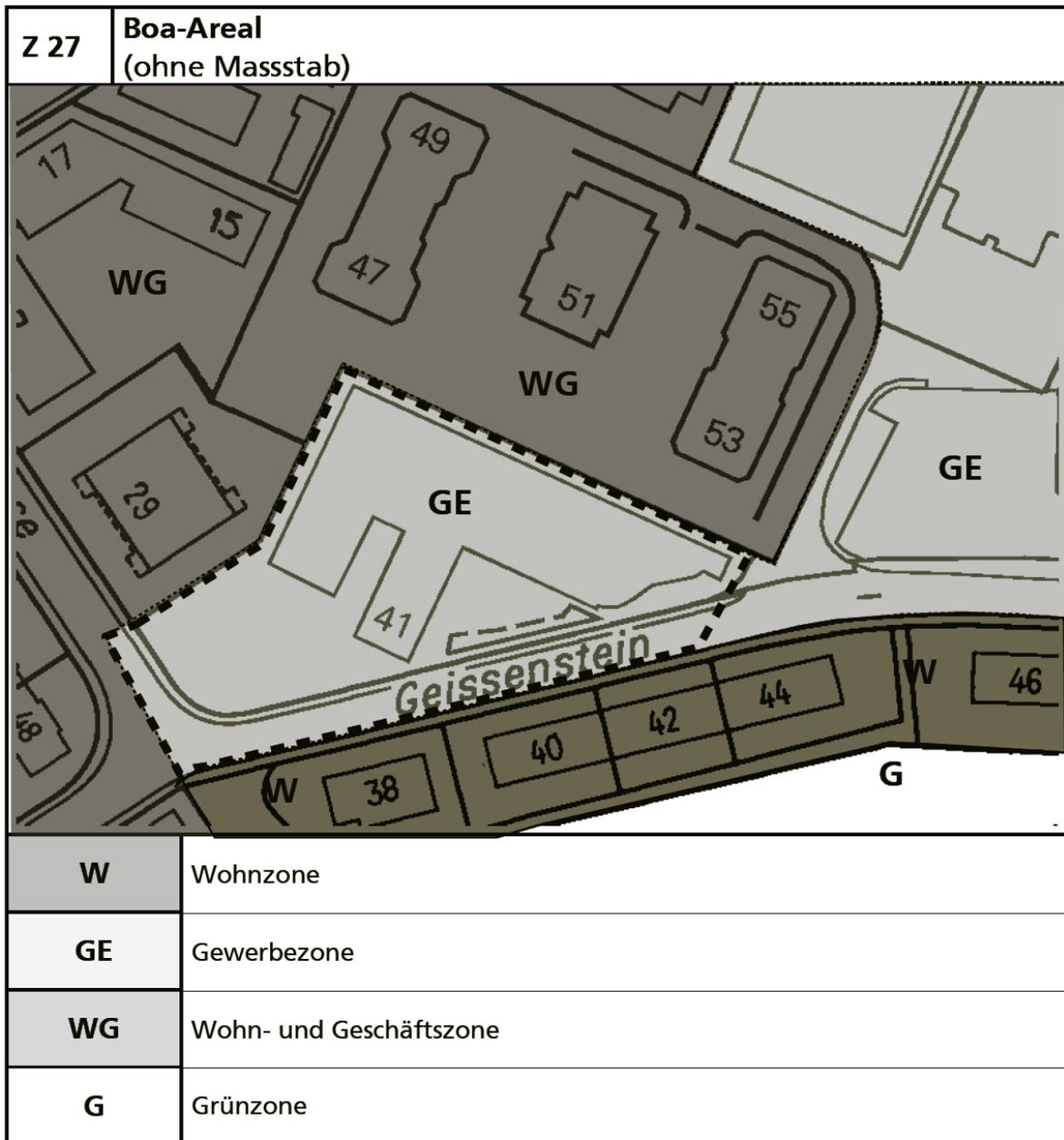
Der Zonenplan (Grundnutzungsplan und Wohnanteilplan) der Stadt Luzern wurde zusammen mit dem Bau- und Zonenreglement (BZR) vom Grossen Stadtrat am 5. Mai 1994 aufgestellt und am 25. September 1994 von den Stimmberechtigten gutgeheissen.

Der Bebauungsplan B 132 Tribtschen/Bahnhof wurde vom Grossen Stadtrat am 23. März 2000 beschlossen und vom Regierungsrat am 12. Dezember 2000 genehmigt.

Mit dem vorliegenden B+A wird eine Änderung des Zonenplans sowie des Bebauungsplans B 132 auf dem Grundstück 2386 (Boa-Areal) am Geissensteinring beantragt.

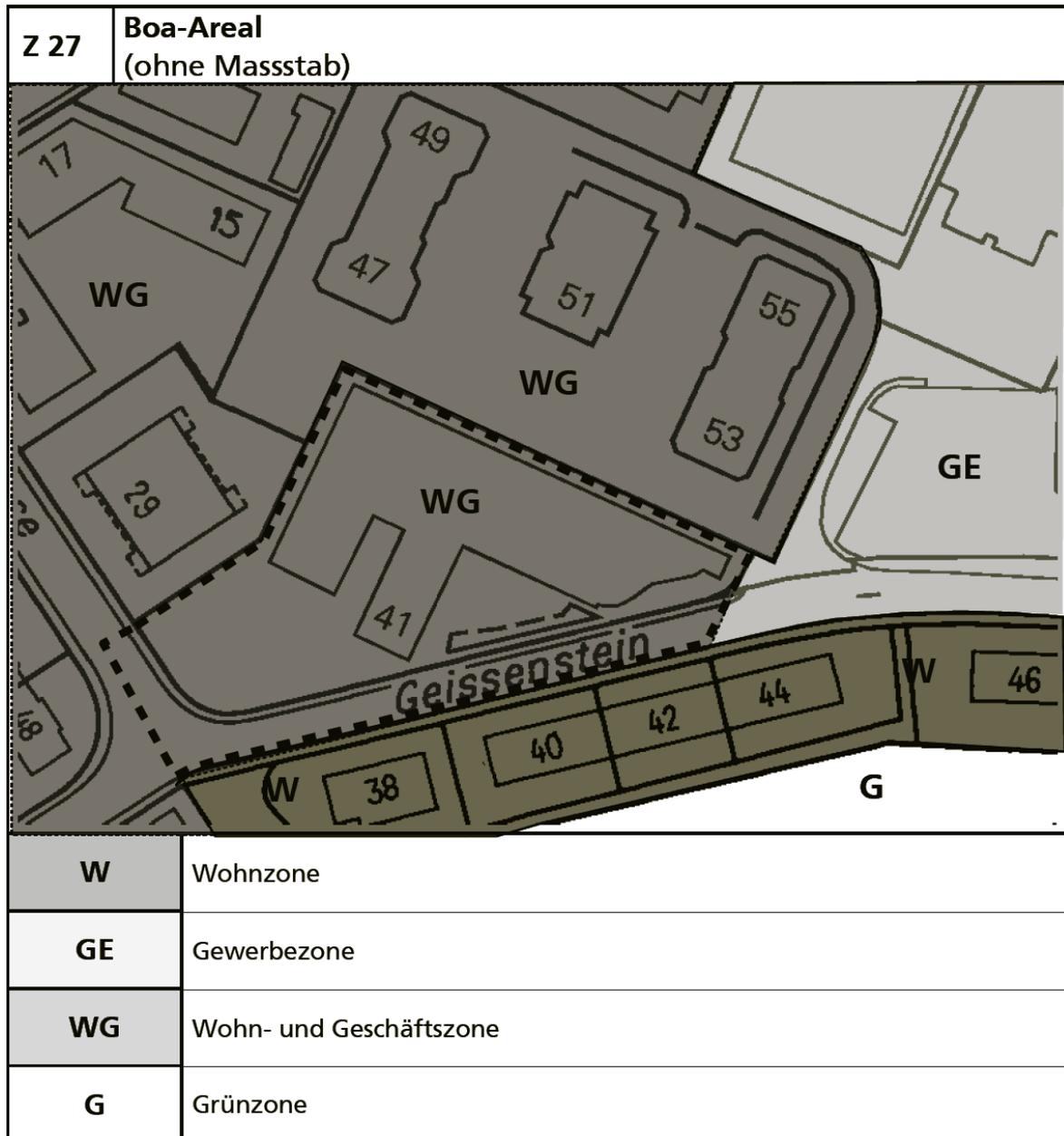
8.3 Änderung zum Zonenplan vom 5. Mai 1994

Zonenplan bisher



■ ■ ■ ■ ■ Perimeter der Zonenplanänderung

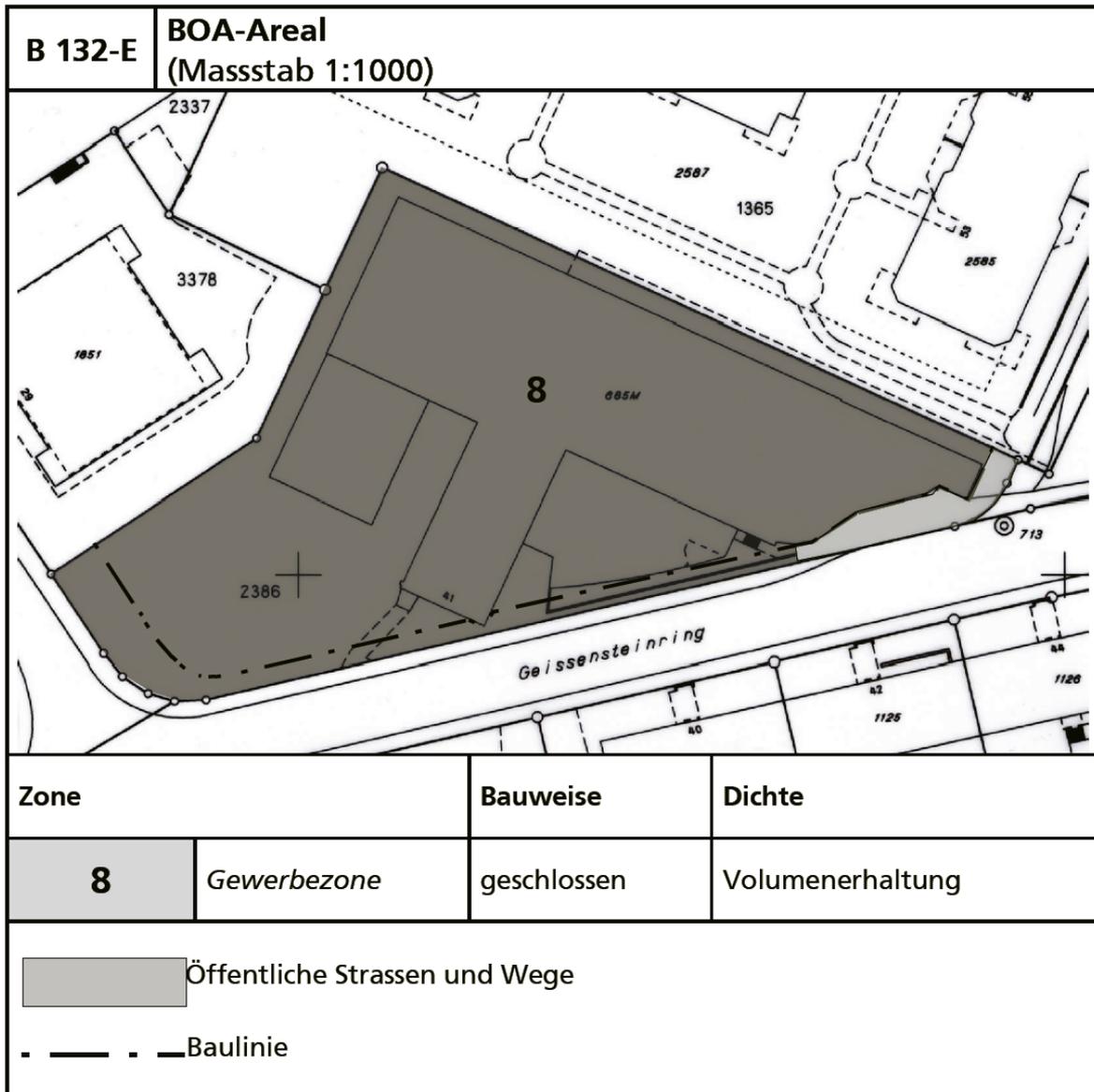
Zonenplan neu



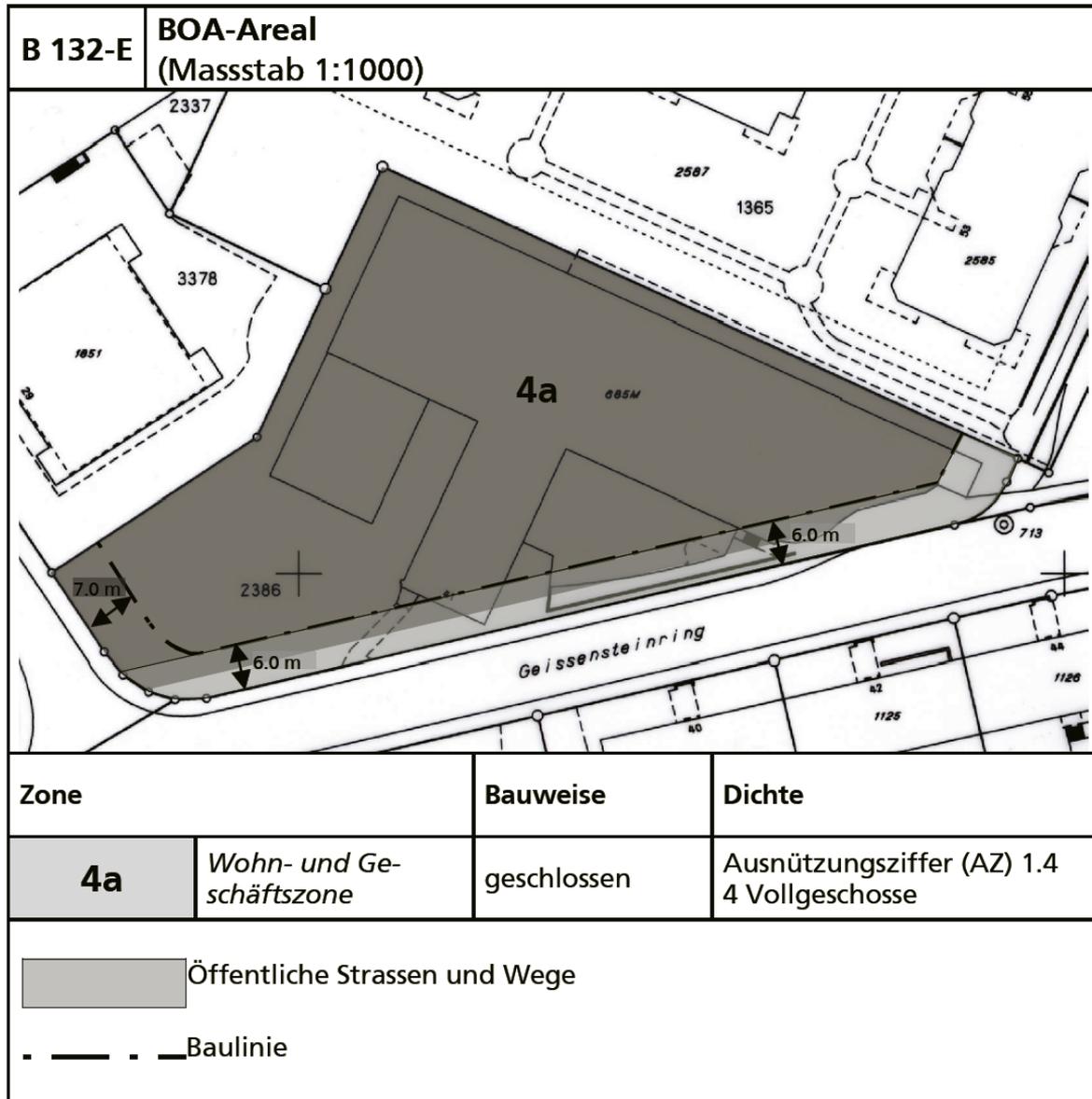
■ ■ ■ ■ ■ Perimeter der Zonenplanänderung

8.4 Änderung zum Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof vom
12. Dezember 2000

Bebauungsplan B 132 bisher



Bebauungsplan B 132 neu



8.4.1 Festsetzungen im Zonenplan

Im Zonenplan der Stadt Luzern erfolgt grundsätzlich die Festsetzung der Nutzungsart. In den Bebauungsplänen wird das Mass der Nutzung definiert. Das Boa-Areal (Grundstück 2386) wurde im Zonenplan vom 5. Mai 1994 der Gewerbezone zugeteilt. Mit dem Bebauungsplan B 132 Bahnhof/Tribtschen vom 23. März 2000 erfolgte als Definition des Nutzungsmasses die Zuteilung in die Zone 8 (geschlossene Bauweise/Volumenerhaltung). Im Bebauungsplan B 132 wurden auf dem Grundstück 2386 entlang dem Geissensteinring und der Kellerstrasse zudem Baulinien festgelegt. Die Festlegung dieser Baulinien erfolgte auf Grundlage der bestehenden Bauten.

Mit der nun vorgesehenen Umzonung in die Wohn- und Geschäftszone soll auf dem Boa-Areal eine gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung ermöglicht werden, die dem Charakter des Tribschen-Quartiers entspricht. Es gelten dabei wie bisher die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Gemäss Art. 12 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements (BZR) sind dabei mindestens folgende Flächen von allen für Wohnzwecke geeigneten Bauten als Wohnraum zu nutzen:

- Bei Bauten bis zu drei Vollgeschossen die Dach- und Attikageschosse;
- Bei Bauten mit mehr als drei Vollgeschossen die Dach- und Attikageschosse und das oberste Vollgeschoss.

Der maximale Wohnanteil ist in der Wohn- und Geschäftszone nicht begrenzt.

Mit dieser Zonenzuteilung wird eine hohe Flexibilität der künftigen Nutzung in den Bereichen Arbeiten und Wohnen erreicht. Die auf dem Boa-Areal heute angesiedelten

Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind in der neuen Wohn- und Geschäftszone ebenfalls konform. Die heutige Zuteilung des Grundstücks in die Lärmempfindlichkeitsstufe III bleibt mit der Umzonung unverändert.

8.4.2 Festsetzungen im Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof

Im Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof wird für das Grundstück 2386 anstelle der heutigen Dichtebestimmung „Volumenerhaltung“ neu eine Ausnützungsziffer von 1,4 definiert. Diese Ausnützungsziffer entspricht derjenigen der benachbarten Überbauung Geissensteinring 47 bis 53 sowie der zulässigen Dichte einer künftigen Neuüberbauung auf dem städtischen Areal an der Industriestrasse.

Für neue Bauten auf dem Boa-Areal sind maximal vier Vollgeschosse sowie ein Dach- oder Attikageschoss zulässig. Die Festsetzung dieser Geschossigkeit erfolgt einerseits mit Blick auf den Strassenraum des Geissensteinrings: Die südlich des Geissensteinrings gelegene Bebauung weist drei bis maximal vier Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss auf. Eine Überbauung mit mehr als vier Vollgeschossen auf dem Boa-Areal würde zu einem optischen Ungleichgewicht innerhalb dieses Strassenzugs führen. Die Festsetzung von maximal vier Vollgeschossen erfolgt andererseits auch im Hinblick auf die mögliche Neubebauung auf den städtischen Grundstücken an der Industriestrasse. Mit der Bebauungsplanänderung B 132-A vom 13. Dezember 2001 wurde für den Baubereich B (Ecke Geissensteinring/Industriestrasse) der neu definierten Arbeits- und Wohnzone eine maximale Dachrandkote definiert, die einer möglichen Bebauung mit vier Vollgeschossen entspricht. Somit ergibt sich für die gesamte, nördlich an den Geissensteinring anschliessende Bebauung zwischen den Betriebsgebäuden der Swisscom im Osten und dem Areal der ewl im Westen künftig eine einheitliche Bebauung von maximal vier Vollgeschossen plus Dach- oder Attikageschoss.

Mit der vorgesehenen Änderung im Bebauungsplan erfolgt überdies eine neue Festsetzung der Baulinie entlang dem Geissensteinring. Neu soll die Baulinie in einem parallelen Abstand von 6,0 Metern ab Grenze der bestehenden Strassenparzelle geführt werden. Der Bereich

zwischen dieser neuen Baulinie und der heutigen Strassengrenze wird als „Öffentliche Strassen und Wege“ ausgedehnt. Dadurch soll am Geissensteinring der notwendige Raum für die Pflanzung einer durchgehenden Baumreihe einerseits sowie für die Schaffung neuer Radstreifen andererseits gesichert werden. Diese Festsetzungen erfolgen ebenfalls unter Bezug zur geplanten Bebauung im Eckbereich Industriestrasse/Geissensteinring und bilden die Voraussetzung zu einer gesamtheitlichen qualitativen Aufwertung des Geissensteinrings.

8.5 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegenden Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 132 Tribtschen/Bahnhof wurden mit StB 644 vom 22. Juni 2005 dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 21. Juli 2005 wird festgehalten, dass die vorgesehene Umzonung des Grundstücks 2386 von der Gewerbezone in die Wohn- und Geschäftszone keine übergeordneten Interessen tangiert. Von Seiten der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie wird darauf hingewiesen, dass in einem künftigen Baubewilligungsverfahren der Schutz des Grundwassers aufzuzeigen, eine Voruntersuchung mit Blick auf die Altlasten-Verdachtsfläche durchzuführen und die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der Lärmempfindlichkeitsstufe III nachzuweisen sein wird. Mit den angeführten Hinweisen sei den vorgesehenen Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 132 im Bereich der Boa-Liegenschaft zuzustimmen.

8.6 Planaufgabe

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 2. bis 31. August 2005. Während dieser Frist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

- Peter Zraggen, Geissensteinring 53, 6005 Luzern (**Einsprache 1**)
- Kurt Geiger, Geissensteinring 53, 6005 Luzern (**Einsprache 2**)
- Uta Schultheiss-Schlie, Loorenfeldstrasse 11, 8910 Affoltern am Albis (**Einsprache 3**)
- Wolf Schultheiss, Loorenfeldstrasse 11, 8910 Affoltern am Albis (**Einsprache 4**)

8.7 Einsprachebehandlung

8.7.1 Zur Einsprache 1

Mit dem Einsprecher 1 wurde am 8. September 2005 eine Verhandlung unter Leitung des Baudirektors geführt. Dabei kam keine Einigung zustande, es wurde jedoch eine Frist für einen allfälligen Rückzug der Einsprache vereinbart. Mit Schreiben vom 16. September 2005 bekräftigt der Einsprecher 1, an seiner Einsprache festzuhalten. Er begründet diese folgendermassen:

Mit der vorgesehenen Umzonung werde bereits heute eine künftig andere Nutzung des Boa-Areals definiert, obwohl das Projekt Kulturwerkplatz Luzern-Süd für den Umbau des ehemaligen Schlachthofs auf dem Gemeindegebiet von Kriens noch nicht vom Volk gutgeheissen worden sei. Der Einsprecher ist der Ansicht, dass zuerst über das Projekt Kulturwerkplatz Luzern-Süd entschieden werden soll. Es zeichne sich von unterschiedlicher Seite Opposition gegen dieses Projekt ab und der Ausgang der Abstimmung sei ungewiss.

Im Weiteren sei nicht die kulturelle Nutzung der Boa an sich problematisch, sondern die durch den heutigen Betrieb verursachten Emissionen, insbesondere nach den Veranstaltungen. Die heutigen Betreiber der Boa würden sich diesbezüglich nicht an die mit der Stadt vereinbarten Vertragsbedingungen halten. Gegen eine Nutzung für die Zwecke des Theaters oder für Konzerte mit früherem Beginn sei aber grundsätzlich nichts einzuwenden. Der Einsprecher ist der Ansicht, dass die bestehende, gute Infrastruktur der Boa auch weiterhin für kulturelle Zwecke genutzt werden könne. Die Probleme für die Nachbarschaft würden durch die heutige Betreiberschaft verursacht.

Der Einsprecher verweist im Weiteren auf die von ihm mitunterzeichnete Petition, in welcher gefordert wird, dass der 2006 auslaufende Vertrag für die Nutzung der Boa mit den heutigen Betreibern nicht mehr erneuert wird.

Zur Legitimation des Einsprechers 1

Gemäss § 207 Abs. 1 lit. a PBG wird auf dem Gebiet des Planungs- und Baurechts die Einsprache- und Beschwerdebefugnis denjenigen Personen zuerkannt, die an der Abweisung eines Gesuchs oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheides ein schutzwürdiges Interesse haben. Damit wird – zwecks Ausschluss der so genannten Populärbeschwerde – zum Ausdruck gebracht, dass nicht jedermann zur Einleitung des Einsprache- oder Beschwerdeverfahrens befugt sein soll, sondern nur derjenige, der in beachtenswerter, naher Beziehung zur Streitsache steht. Ein schutzwürdiges Interesse ist dann zu bejahen, wenn ein Einsprecher an der Abweisung eines Gesuchs mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit interessiert ist. Er muss in höherem Masse als jedermann, besonders und unmittelbar berührt sein. Als schutzwürdig gelten sowohl die rechtlich geschützten als auch die wirtschaftlichen, ideellen und sogar die rein tatsächlichen Interessen. Das schutzwürdige Interesse muss folglich nicht in einer Rechtsverletzung bestehen und hat mit dem durch die als verletzt gerügte Bestimmung geschützten Interesse nicht übereinzustimmen. Es ist zu bejahen, wenn der Einsprecher oder Beschwerdeführer eine tatsächliche Benachteiligung von sich abwenden oder einen praktischen Nutzen und Erfolg erreichen will. Dabei erfolgt die Prüfung des Rechtsschutzinteresses im Bereich von § 207 Abs. 1 lit. a PBG praxismässig nicht generell, sondern rügespezifisch, mithin für jeden Einwand gesondert.

Materielles

Aufgrund seiner räumlichen Nähe als Nachbar des streitgegenständlichen Objekts ist die Einsprachelegitimation für den Einsprecher 1 grundsätzlich zu bejahen. Der Einsprecher 1 macht

jedoch ausschliesslich politische und nicht etwa raumplanerische Überlegungen zur Umzonung des Boa-Areals geltend. Diese sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Auf die Einsprache 1 wird daher nicht eingetreten.

Trotzdem nimmt der Stadtrat zu den Anliegen des Einsprechers wie folgt Stellung:

Nach dem Willen des Stadtrates soll für die heutige Nutzung des Kulturzentrums Boa im Rahmen des Projekts Kulturwerkplatz Luzern-Süd Ersatz geschaffen werden. Der mit der Neunutzung des heutigen Kulturteils der Boa zusätzlich mögliche Ertrag soll zur Finanzierung des Kulturwerkplatzes Luzern-Süd verwendet werden. Im Vordergrund steht zurzeit die Realisierung von Wohnflächen auf dem heute kulturell genutzten Teil des Boa-Areals. Die gleichzeitige Behandlung von Umzonung und Gesamtprojekt ist deshalb sinnvoll. Zudem wird den Bedenken des Einsprechers insofern Rechnung getragen, als die Umzonung dem obligatorischen Referendum unterstellt wird.

8.7.2 Zu den Einsprachen 2 bis 4

Mit den Einsprechern 2, 3 und 4 wurde am 13. September 2005 eine Verhandlung unter Leitung des Baudirektors geführt. Die Einsprecher haben dabei die Gründe erläutert, die zu ihren Einsprachen geführt haben:

Die Ausmasse des heutigen Boa-Gebäudes würden für die Nachbarn nicht störend wirken. Die bestehenden Bauten befänden sich jedoch nur zirka 3 Meter von der gemeinsamen Grundstücksgrenze entfernt. Mit der vorliegenden Umzonung des Boa-Areals wäre neu eine viergeschossige Bauweise (plus Dach- oder Attikageschoss sowie ein sichtbares Untergeschoss) möglich. Für die Wohnungen der Einsprecher würde die Realisierung solcher Bauten eine grosse Einbusse der Besonnung und Belichtung und damit auch eine beträchtliche Wertverminderung bedeuten. Die Einsprecher bedauern ausserdem, dass der teilweise sehr schöne Baumbestand auf dem Boa-Areal einer Neubebauung wohl zum Opfer fallen würde. Die Einsprecher halten im Übrigen die weitere kulturelle Nutzung der Boa für möglich. Problematisch seien nicht die Veranstaltungen an sich (bei geschlossenen Fenstern dringt kaum Lärm nach aussen), sondern das Verhalten gewisser Besucher nach den Anlässen (Lärm, liegen gelassene Flaschen usw.).

Die Baudirektion hat demgegenüber argumentiert, dass bei einer Neubebauung des Boa-Areals die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände gemäss § 122 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes eingehalten werden müssen. Neubauten wären somit um die Hälfte der Fassadenhöhe von der Grenze zurückzusetzen. Der Abstand der Bauten zur Grundstücksgrenze der Einsprecher würde damit gegenüber heute wesentlich vergrössert.

Die Beseitigung von Bäumen ist gemäss Art. 38 BZR bewilligungspflichtig. Mit der Festsetzung eines erweiterten Bereichs für „Öffentliche Strassen und Wege“ entlang dem Geissensteinring

wird zudem die Pflanzung einer durchgehenden Baumreihe entlang dem Geissensteinring ermöglicht.

Nach den Einspracheverhandlungen haben die Einsprecher 2, 3 und 4 ihre Einsprachen am 16. September 2005 beziehungsweise am 10. Oktober 2005 zurückgezogen.

9 Der Kulturbetrieb auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd

9.1 Potenzial eines umfassenden Kulturwerkplatzes

Auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd entsteht nicht ein neuer, weiterer Kulturraum für die Region Luzern, sondern es sollen heute bereits bestehende Räume für das kulturelle Leben in der Stadt und Region Luzern an einem neuen, geeigneten Standort sinnvoll zusammengefasst werden, damit sie sich auch ergänzen können. Das Neue ist also die Idee eines eigentlichen Kulturwerkplatzes, eines Ortes, wo Kulturschaffende aus verschiedenen Sparten und mit unterschiedlichen Arbeitsformen und -bedürfnissen neben- und hoffentlich auch miteinander arbeiten. In diesem Sinne ist die Idee eines Kulturwerkplatzes vergleichbar mit den Modellen eines Business-Centers oder Technoparks, hier einfach für die Kulturbranche. Durch die Integration eines öffentlichen Kulturbetriebes und dadurch, dass Architektur und Raumdisposition so ausgerichtet sind, dass eine grösstmögliche Multifunktionalität der Räume erzielt wird, sollen auch unterschiedliche Nutzergruppen und Publika auf dem Kulturwerkplatz ein- und ausgehen.

In der Planungsphase waren die unterschiedlichen Nutzergruppen direkt integriert, und es zeigte sich, dass die Idee Kulturwerkplatz die Involvierten inspiriert. So ist es denkbar, dass das Luzerner Theater und die Musikschule auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd nicht nur proben bzw. einen Unterrichtsbetrieb unterhalten, sondern dass – einzeln oder gemeinsam – Werkstattprojekte, kleinere Aufführungen usw. stattfinden. Vorstellbar ist auch, das gesamte Areal im Rahmen von Projekttagen oder -wochen zu nutzen – beispielsweise für ein grösseres Probe- und Aufführungsprojekt der Musikschule in Zusammenarbeit mit der freien Theaterszene, für schulische oder Jugendtheateranlässe, für eine gemeinsame Arbeit von Theater, Musikschule und freier Kulturszene sowie von weiteren dazukommenden Partnern.

Das Raumkonzept ist so ausgerichtet, dass insbesondere auf dem Erdgeschoss alle Partner diejenigen Räume vorfinden, die am ehesten öffentlich zugänglich sein sollen: Aktionshalle, Räume für freie Theatergruppen, grössere Säle der Musikschule, einzelne Proberäume des Theaters sowie der Proberaum von Brassband/LSO. Selbstverständlich aber finden die Partner im Gebäude auch ihre eigenen Bereiche vor und können ihre zum primären Leistungsauftrag gehörenden Tätigkeiten unabhängig ausüben.

Aufgrund der vorne unter Ziffer 3 erläuterten Raumprogramme erhalten die einzelnen Partner auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd nicht etwa viel mehr Räume als ihnen heute schon zur Verfügung stehen. Es kommen aber zwei Faktoren dazu, die dazu beitragen sollten, dass der Kulturwerkplatz Luzern-Süd sich für die Partner insgesamt zu einer grossen Chance entwickelt: Zum einen handelt es sich um neu und eigens für den jeweiligen Bedarf erstellte Räume, und zum andern liegen Raumangebote für maximal sechs Partner in unmittelbarer Nähe. Es ist darum vorstellbar und aus ökonomischer Sicht wünschbar, dass die Partner auf Luzern-Süd sich, was die Raumdisposition betrifft, zusammenschliessen und eine optimale Zusammenarbeit suchen. Je enger und besser diese Zusammenarbeit ausgestaltet werden kann, desto grösser der Nutzen für alle. Im Detail ist dies im jetzigen Zeitpunkt noch nicht zu konkretisieren, aber im Zuge der betrieblichen Umsetzung werden die Verantwortlichen der Stadt Luzern diesem Punkt besondere Beachtung schenken.

Von zentraler Bedeutung erscheinen in diesem Zusammenhang die Fragen rund um die Organisation und Führung des öffentlichen Kulturbetriebes. Der Kulturwerkplatz Luzern-Süd will mehr als die heutige Boa sein, will aber das, was heute in der Boa stattfinden kann, weiterhin möglich machen. Wichtig sind die Bereitschaft der Betreiber dieses Kulturbetriebes, sich in die Gesamtvision eines Kulturwerkplatzes einzufügen und gleichzeitig ein eigenständiges kulturell-künstlerisches Gesicht zu entwickeln. Dafür braucht es Initiative, Ideen, künstlerisch-organisatorisches Flair, Dialog- und Konsensbereitschaft.

Der Direktor des Luzerner Theaters, Dominique Mentha, hat bereits diesen Herbst die Initiative ergriffen und mit den künftigen Partnern auf Luzern-Süd den inhaltlich-künstlerischen Dialog aufgenommen, soweit dieser nicht ohnehin schon bestand und besteht. Der Stadtrat begrüsst dies ausdrücklich: Je früher man gemeinsam über konkrete Projekte redet und Pläne schmiedet, umso besser die Basis für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit im gemeinsamen Kulturwerkplatz.

9.2 Gastronomie

Die kurz skizzierte Vision eines Kulturwerkplatzes braucht ein gastronomisches Angebot. Wo Menschen Kulturangebote schaffen und nutzen, stellt die Gastronomie eine wichtige Ergänzung dar: Sie sorgt als zusätzlicher Anziehungspunkt, lädt zum Verweilen und dazu ein, sich mit andern zu treffen und auszutauschen, und wird so zu einer wichtigen, auch ökonomischen Säule des Kulturwerkplatzes. Vorgesehen ist die Einrichtung eines Gastrobetriebs als zentralen Begegnungsorts für alle Nutzergruppen und Publika, womit bereits heute bestehende Angebote zusammengefügt werden und einen Mehrwert schaffen. So unterhalten Musikschule und Theater bereits heute im Zentrum Eichhof eine rudimentäre Kantine, die heutige Boa umfasst neben der Bar eine einfache Kücheneinrichtung mit Restaurant- bzw. Cateringmöglichkeiten für Foyer und Halle.

Welches Gesicht der künftige Gastrobetrieb einmal haben wird, soll und kann in der jetzigen Phase noch nicht vorgegeben werden. Es ist aber sinnvoll, einen Raum bzw. Einrichtungen vorzusehen, die einen Gastronomie- bzw. Kantinenbetrieb erlauben, der unabhängig von den direkten Nutzungen der Partner funktionieren kann. Im Zusammenhang mit der Ausschreibung des Kulturbetriebs bzw. der einzelnen Betriebselemente und der notwendigen Hauswartung wird auch zu entscheiden sein, welche Art von Gastronomiebetrieb ökonomisch Sinn macht und sich organisatorisch in den Gesamtbetrieb einfügen lässt.

9.3 Boa: gestern und heute

Bereits seit einigen Jahren wird in der freien Kulturszene teilweise heftig über die Frage diskutiert, wie das Kulturzentrum Boa zu führen sei und welche betriebliche Konzeption dem Zentrum zugrunde liegen sollte. Dies ist nicht untypisch und findet in ähnlicher Form auch in andern Städten durchaus vergleichbare Parallelen. Im Jahr 2000 stand die IKU Boa am Scheideweg zwischen dem Beibehalten des basisdemokratisch, frei-alternativ geführten Betriebs und der Vision eines stärker künstlerisch-kulturell ausgerichteten Kultur-Veranstaltungsortes mit klarer Rollenteilung zwischen operationeller Betriebsführung und strategischer Verantwortung des Trägervereins: Alternativszene mit eher musikalischem Interesse und Theaterproduktionsszene standen sich gegenüber. Der Entscheid fiel damals zu Gunsten des alternativen Kulturbetriebes aus. Die seither zunehmend verfahrenere Situation rund um die nachbarschaftliche Problematik und danach auch das Nein der Stimmberechtigten zur Sanierung mögen mit dazu beigetragen haben, dass der visionäre Elan rund um die Boa und den dazugehörigen Kulturbetrieb etwas abgeflaut ist: Die freie Theaterszene, zusammengefasst im Forum Freies Theater, hat sich aus dem Boa-Umfeld zurückgezogen und sieht insbesondere kaum mehr Möglichkeiten einer Verständigung mit der ursprünglich von ihr stark mitgeprägten IKU Boa, die die Boa gegenüber der Stadt als Verein verantwortet. Die freie Theaterszene steht aber dem Projekt Kulturwerkplatz Luzern-Süd zustimmend-positiv gegenüber und könnte sich vorstellen, einzelne Räume des öffentlichen Betriebs in eigener Verantwortung zu führen. Erste konzeptionelle Überlegungen dazu liegen der Stadt vor. Die IKU Boa konzentriert sich heute auf den aus Nachbarschaftsgründen eingeschränkten Betrieb in der Boa und ist als Verein, der eng mit der Geschichte der Boa am Geissensteinring verbunden ist, selber an einem Betrieb am neuen Standort nicht interessiert. Dies im Gegensatz zu einzelnen Personen und Exponenten aus der Boa-Szene, die daran durchaus Interesse zeigen.

Somit ist die Situation gegeben, dass für den Ersatz des heutigen Boa-Betriebs, wie ihn die Stadt Luzern plant, im jetzigen Zeitpunkt keine direkte Interessenbekundung zur Betriebsführung vorhanden ist. Sicher ist, dass es nicht zu einem reibungslosen Übergang in dem Sinne kommt, dass eine heute bereits stehende und aktive Gruppierung den neuen Betrieb übernehme. Gleichzeitig ist aber anzunehmen, dass einzelne Personen, Gruppierungen und Interessengruppen, sobald die Realisierung des Kulturwerkplatzes Tatsache ist, bereit, in der Lage und auch interessiert wären, den öffentlichen Kulturbetrieb auf dem Kulturwerkplatz Luzern-

Süd als Ganzen oder aber Teile davon zu verantworten und zu führen. Ob dies bestehende Organisationen sind oder Gruppierungen, die sich neu formieren, ist offen. Denkbar ist beides.

Trotz dieser etwas unklaren und unentschiedenen Ausgangslage will der Stadtrat an der Grundidee, einen Ersatz für die heutige Boa zu schaffen, festhalten. Damit steht er zum Kultur-Kompromiss aus den späten 1980er-Jahren und dazu, dass auch nach einer Schliessung der Boa am Geissensteinring in Luzern jüngere Kulturschaffende und -interessierte Räume für Produktionen und Veranstaltungen betreiben können sollen. Der Kultur-Standort Luzern soll weiterhin auch über einen Veranstaltungsort für freie, alternative Kulturangebote verfügen.

Der auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd geplante Boa-Ersatz wurde nach branchen-anerkannten Standards geplant. Dazu haben die Architekten das Projekt mit legitimierten Partnern, nämlich Vertretern der IKU Boa und der freien Theaterszene, entwickelt. Der öffentliche Kulturbetrieb auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd soll aber aufgrund einer Ausschreibung an den oder die bestgeeigneten Partner vergeben werden.

9.4 Ausschreibung des öffentlichen Kulturbetriebes

9.4.1 Vorteile einer Ausschreibung

In der Situation, wie sie sich im Moment darstellt, hält der Stadtrat eine Ausschreibung des Kulturbetriebes für die beste Lösung. Die folgenden Argumente zeigen, welche Vorteile mit einer Ausschreibung verbunden sein dürften:

- Mit der Ausschreibung geht ein positiver Impuls an Akteure und Interessenten, die angeregt werden, sich zum Kulturwerkplatz Luzern-Süd Gedanken zu machen.
- Mit der Ausschreibung wird ein Wettbewerb der guten Ideen und Lösungen lanciert, der dazu beitragen kann, dass für den Kulturbetrieb auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd das beste und tragfähigste Konzept gefunden und umgesetzt werden kann.
- Die Ausschreibung mit Evaluation durch eine breit abgestützte Jury sichert grösstmögliche Transparenz.
- Die Ausschreibung ist für alle Akteure und Interessierten offen, auch solche, die sich erst formieren.
- Die Ausschreibung ist ein faires Verfahren, das allen Akteuren und Interessierten grundsätzlich gleich lange Spiesse in die Hand gibt. Es gibt keine „gesetzten“ Organisationen, die bevorzugt behandelt werden sollen.
- Bereits in früheren Phasen der Diskussion rund um die Boa wurde von einzelnen Stimmen die Ausschreibung des Betriebes gefordert; dem wird nun Rechnung getragen.
- Die Ausschreibung könnte gleichzeitig dazu benutzt werden, Vorschläge für einen geeigneten Namen bzw. ein Label oder eine Marke für den neu entstehenden Kulturwerkplatz zu prüfen.

9.4.2 Leistungsauftrag der Stadt und Grobkonzept für Trägerschaft und Kulturbetrieb

Mit der Schliessung der Boa und der Verlegung des Kulturbetriebs der freien, alternativen Szene vom Geissensteinring weg an die Arsenalstrasse will der Stadtrat keine grundsätzliche Kursänderung. Grundsätzlich soll es Sache der Betreiberinnen und Betreiber bzw. des nachfragenden Publikums sein, welche Art von kulturellen und andern Veranstaltungen im neuen Kulturbetrieb durchgeführt werden. Wie dies mit Betreibern von Kulturhäusern bereits heute der Fall ist, gibt die Stadt im Leistungsauftrag gewisse Grundsätze für den Betrieb vor, die von öffentlichem Interesse sind, aber auch einen grossen inhaltlich-künstlerischen Gestaltungsspielraum frei lassen.

Der Ausschreibung des öffentlichen Kulturbetriebes soll daher ein Grobkonzept für den Betrieb zugrunde gelegt werden, das sich hinsichtlich des Leistungsauftrages der Stadt im Wesentlichen an dem orientiert, was der Stadtrat bereits im Jahre 2002 im B+A 45/2002 zur Sanierung der Boa-Liegenschaft ausgeführt hat. In Ziffer 3.2 waren verschiedene Elemente eines Leistungsauftrages der Stadt erläutert. Dabei sollte der mit dem Leistungsauftrag gesetzte Rahmen so eng als nötig und so gross als möglich sein. In organisatorischer Hinsicht ist es dem Stadtrat wichtig, dass die Betriebsorganisation Verlässlichkeit, Transparenz und Konstanz ermöglicht; ferner sollen messbare Ziele vereinbart sowie die Zusammenarbeit mit der Stadt und andern Partnern (z. B. Nachbarn) gefordert werden, und schliesslich soll der Kulturbetrieb als allgemein öffentlich zugängliches Mehrsparten-Kulturzentrum funktionieren.

Zusätzlich zu diesen konzeptionell-inhaltlichen Elementen des künftigen Leistungsauftrages wird im Ausschreibungsverfahren den Fragen in organisatorischer Hinsicht besondere Aufmerksamkeit zukommen, bzw. es wird erwartet, dass die Interessenten für die Betriebsführung im Kulturzentrum Visionen dafür entwickeln und aufzeigen, wie sie den Betrieb organisieren wollen. Aufgrund der Erfahrungen in Luzern sowie anderer konsultierter Mehrspartenbetriebe der freien Kulturszene wird eine Trennung zwischen strategischer Verantwortung auf der Trägerschaftsebene und betrieblich-operationeller Führung erwartet, wobei aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein soll, dass ein Betrieb von einer Trägerorganisation getragen wird, die so organisiert ist, dass die Mitglieder und Interessierten viele Mitsprachemöglichkeiten geniessen. Es erscheint dem Stadtrat richtig, für die Betriebsorganisation grundsätzlich von einem Vereinsmodell auszugehen, bei dem ein ehrenamtlich tätiger Vorstand die strategische Führung innehat, der eine Betriebsführung beauftragt. Ein solches Modell – wie es im Kulturbereich praktisch durchgehend anzutreffen ist (teilweise bei grösseren Organisationen mit Stiftungsorganisation) – hat sich bewährt und bietet die Garantie dafür, dass der Betrieb primär im öffentlichen, allgemeinen Interesse geführt werden kann und nicht der Ertragsmaximierung einzelner Investoren dient.

Auf der operationellen Ebene spielen folgende Elemente zusammen: künstlerische Leitung (Intendanz), betriebswirtschaftliche Verantwortung, Hauswartung sowie eventuell Gastronomie. Wo die Hauptverantwortung liegen soll, wie die Zuständigkeiten abgegrenzt werden

und wie das Zusammenspiel der verschiedenen Kräfte aussehen soll, will der Stadtrat im jetzigen Zeitpunkt nicht vorgeben, sondern soll im Ausschreibungsverfahren und hernach bei der Aushandlung eines Vertrages mit einem oder mehreren Partnern herauskristallisiert werden. Der Stadtrat möchte aber auf jeden Fall einem Betriebsmodell den Vorzug geben, das künstlerische Qualität zum Ziel hat, publikumsorientiert ausgerichtet ist, die ökonomische Seite nicht vernachlässigt; das versucht, die Gastronomie zur Quersubventionierung des Kulturbetriebes zu nutzen und das möglichst wenig Doppelspurigkeiten sowie keine Zweifachunterstellungen vorsieht. Wichtig sind ferner die Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit den andern Partnern am Standort sowie der Wille, sich in die Luzerner Kulturlandschaft zu integrieren und mit der Stadt Luzern als Erteilerin des Leistungsauftrages vertrauensvoll zusammenzuarbeiten.

9.4.3 Betriebskosten Kulturbetrieb

Detaillierte Überlegungen zu den Betriebskosten für den künftigen Kulturbetrieb am Kulturwerkplatz Luzern-Süd können im jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Auch in diesem Punkt werden erst die Ausschreibung und die Verhandlung mit konkreten Partnern Klarheit schaffen können. Allerdings erscheint es dem Stadtrat aus politischen Gründen unerlässlich, in diesem B+A auch zuhanden der Stimmberechtigten einen Betrag zu nennen, der das Subventionsbetreffnis der Stadt Luzern für den gesamten öffentlichen Kulturbetrieb am Kulturwerkplatz Luzern-Süd enger fasst.

Die heutigen knapp Fr. 200'000.– reichen nicht aus, um den reduzierten Kulturbetrieb in der alten Boa nachhaltig führen zu können. Die Boa war in der Vergangenheit und ist heute noch vermehrt mit Finanznöten konfrontiert. Dies hängt auch damit zusammen, dass zum einen grosse, publikumsträchtige Musikanlässe am Geissensteinring kaum (mehr) möglich sind und dass zum andern ein alternativer Kulturbetrieb Nischenveranstaltungen programmieren will und muss. Der Stadtrat hatte im Jahr 2002 dargelegt, dass ein neuer Leistungsauftrag der Stadt wohl mit einer Subvention von Fr. 400'000.– abzugelten wäre. Das Parlament hatte diesen Überlegungen zugestimmt – die Erhöhung um Fr. 200'000.– war Teil des mit der kulturpolitischen Standortbestimmung beschlossenen finanziellen Massnahmenpaketes und in den entsprechenden Finanzplänen eingerechnet.

Kommen nun noch die zusätzlichen Räume und Angebote für die freie Theaterszene dazu, dürfte sich dieser gesamte Subventionsbedarf nochmals erhöhen. Damit würde aber ein lange Zeit bestehender Nachholbedarf bei der Förderung der freien Theaterszene erfüllt. Die Verantwortlichen des Forums Freies Theater haben im Frühjahr 2005 ein Konzept für einen umfassenden Produktions- und Veranstaltungsbetrieb in den beiden geplanten Produktions- und Veranstaltungsräumen vorgelegt und einen Betriebsbeitrag der Stadt von rund Fr. 800'000.– errechnet.

Der öffentliche Kulturbetrieb dürfte an rund vier bis fünf Abenden pro Woche Publikumsveranstaltungen anbieten. Die Raumanordnung lässt es zu, dass pro Abend bzw. Tag parallel

zwei Angebote gleichzeitig oder aber zeitverschoben stattfinden können. Das macht ökonomisch Sinn, erfordert betriebsseitig abgesehen von Präsenzzeiten während der Veranstaltungen selber aber auch entsprechenden administrativen und technischen Aufwand. Ein solcher Kulturbetrieb erfordert professionelle Arbeitskräfte. Es ist davon auszugehen, dass neben künstlerischer und administrativ-organisatorischer Hauptverantwortung Kapazitäten für die Erledigung von Aufgaben in den Gebieten Haustechnik, Reinigung sowie Veranstaltungs- und Veranstalterbetreuung vorgesehen werden müssen.

Die Rote Fabrik in Zürich führt einen vergleichbaren Mehrspartenbetrieb, der allerdings etwas grösser dimensioniert ist und jährlich von der Stadt Zürich mit 2,3 Mio. Franken mitfinanziert wird, wovon zirka die Hälfte an die Löhne der 20 Angestellten geht. Eine Veranstaltungshalle steht für Musik- und für Theateranlässe zur Verfügung; daneben verfügen sowohl Veranstalter im Musikbereich als auch aus der freien Theaterszene über eigene Verantwortlichkeiten und eigene Räume, die sie verwalten und bespielen. Der Theaterbetrieb „Fabriktheater“ mit einem Gesamtbudget von Fr. 300'000.– erhält aus dem Subventionstopf jährlich einen Anteil von Fr. 180'000.–.

Eine mit der Boa vergleichbare Geschichte weist auch die ursprünglich basisdemokratisch organisierte Kaserne Basel aus. Nunmehr führt der Verein Kulturwerkstatt Kaserne den Betrieb. Total 17 Personen arbeiten professionell im Kulturbetrieb der Kaserne, dazu kommen viele freie Mitarbeitende. Basel-Stadt und Basel-Landschaft subventionieren den Kulturbetrieb mit jährlich 1,6 Mio. Franken, welche primär dazu dienen, die Infrastruktur für Musik-, Theater- und Konzertveranstaltungen zur Verfügung zu stellen. Der Subventionsbeitrag deckt etwa 60 Prozent des Budgets. 40 Prozent müssen selber erwirtschaftet werden (Eintrittsgelder, Pacht, Mieten, Projektbeiträge). Der Gastronomiebereich bringt pro Jahr etwa Fr. 100'000.– Nettoertrag ein.

Auch eine aus dem Jahr 2004 stammende Diplomarbeit eines HSW-Absolventen hat sich mit der Frage der Betriebsorganisation und -kosten für das Projekt Kulturwerkplatz Luzern-Süd befasst. Ausgehend von einem Betriebsmodell, das eine klare Führungsrolle auf Seiten der ökonomisch-technischen Betriebsführung festmacht und die künstlerischen Leitungen für Theater auf der einen und Musik auf der andern Seite dieser Führung unterstellt, wird ein Kostenmodell entwickelt, das sich ebenfalls in diesen Grössenordnungen bewegt.

Der Stadtrat hält es darum für richtig, wenn er im jetzigen Zeitpunkt für den Abschluss eines neuen, aufgrund einer Ausschreibung vergebenen Leistungsauftrages mit einem Betreiber des künftigen öffentlichen Kulturbetriebes auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd einen maximalen Subventionsbeitrag der Stadt von Fr. 600'000.– in Aussicht nimmt. Dieser soll mit einer Indexklausel versehen werden, weil ein grosser Teil der Summe für die Finanzierung von Personalkosten erforderlich ist.

9.4.4 Modalitäten der Ausschreibung, der Evaluation und der Vergabe

Sobald die Zustimmung der Stimmberechtigten zur Kreditvorlage vorliegt, kann die Ausschreibung des öffentlichen Kulturbetriebes auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd erfolgen. Die Federführung dafür liegt bei der Bildungsdirektion, die dafür ein Ausschreibungsdossier erstellen wird, das folgende Elemente umfasst:

- Planerische Grundlagen (Baupläne)
- Allgemeine Umschreibung dazu, wie der künftige Betrieb sich präsentieren könnte (Grobkonzept)
- Entwurf Leistungsauftrag und Subventionsvertrag
- Liste der zentralen Kriterien für die Vergabe
- Angaben zum Evaluationsverfahren und zur Jury
- Checkliste für die Bewerbungsunterlagen

Die Ausschreibung soll öffentlich erfolgen, d. h., das Verfahren steht grundsätzlich allen Interessenten offen. Allerdings ist es für die Stadt von zentraler Bedeutung, dass der künftige Kulturbetrieb sich als Teil des öffentlichen regionalen Kulturangebotes versteht und nicht primär als kommerzielle Einrichtung zur Erzielung privater Gewinne.

Es soll auch möglich sein, sich für lediglich einen einzelnen Betriebsteil (z. B. Gastronomie, Räume Theaterszene usw.) zu bewerben. In einem solchen Fall wäre durch den oder die Bewerber/in aufzuzeigen, wie die Schnittstellen zum übrigen Betrieb – auch in ökonomischer Hinsicht – gestaltet würden. Selbstverständlich wäre die Vergabe von Teilbetrieben durch die Stadt aber nur dann möglich, wenn sich trotzdem ein sinnvolles Ganzes ergäbe, d. h., wenn auch geeignete Interessenten für andere Betriebsteile vorliegen würden. Dies ist aber nicht auszuschliessen. Bei der Auswahl und Vergabe sowie in den eigentlichen Vertragsverhandlungen würden in diesem Fall einzelne Bewerber zusammengebracht und wenn möglich rechtlich zu einem einzigen Vertragspartner der Stadt zusammengefügt.

Für die Auswahl will der Stadtrat eine eigene Jury einsetzen. Dabei könnte es sinnvoll sein, eine oder zwei externe Personen, evtl. mit Erfahrung in einem ähnlichen Betrieb, beizuziehen. Mit dem Vorsitz soll eine von der Stadtverwaltung unabhängige Person betraut werden.

10 Ausblick auf Realisierung

10.1 Gesetzliche Vorgaben

Die Realisierung des neuen Kulturwerkplatzes hat den Bestimmungen des Gesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen zu entsprechen. Bei dieser Investitionsgrösse sind die Bestimmungen des Staatsvertrages (GATT/WTO) zu beachten. Auftragserteilungen für Planer- und

Bauleistungen – unabhängig ob im Einzelleistungsträger-, im GU- oder TU-Verfahren – haben diesen Bestimmungen zu entsprechen.

10.2 Erfolgte Beauftragungen

Für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zu einem neuen Kulturwerkplatz auf dem Areal Schlachthof bewilligte der Stadtrat einen Kredit von Fr. 40'000.– (StB 1334 vom 17. Dezember 2003). Mit diesem Auftrag wurde das Architekturbüro Iwan Bühler GmbH direkt beauftragt. Die entwickelte Nutzungsstudie bildete Grundlage für den Planungskreditantrag gemäss B+A 27/2004 vom 14. Juli 2004. Mit der Planungsaufgabe wurde das Büro tgs architekten beauftragt. Diese Beauftragung erfolgte nach Durchführung einer Leistungs- und Honorarsubmission auf Einladung und ausschliesslich für die jetzt abgeschlossene Planungsphase.

10.3 Realisierungsauftrag

Die Realisierung des neuen Kulturwerkplatzes soll mit der Beauftragung eines Generalplanerteams und einer Generalunternehmung erfolgen. In einem ersten Schritt erfolgt die Ausschreibung des Generalplanerauftrages umfassend die Bau- und Installationsplanung. Zusammen mit dem Generalplanerteam wird aufgrund der vorhandenen Projektakten eine Generalunternehmerausschreibung ausgearbeitet. Parallel dazu werden die Projektplanung verfeinert und die Akten für das Baugesuch erstellt. Mit der Beauftragung einer Generalunternehmung soll eine Termin- und Kostengarantie für die Projektrealisierung erreicht werden.

Die terminliche Realisierung des Projektes ist wie folgt vorgesehen:

Volksabstimmung Kredit	12. Februar 2006
Ausschreibung und Wahl Generalplanerteam	Ende März 2006
Einreichung Baugesuch	Ende Juni 2006
Ausschreibung und Wahl Generalunternehmung	Ende August 2006
Baubewilligung erteilt	Ende September 2006
Abbruch bestehende Gebäude	September/Oktober 2006
Baubeginn	Oktober 2006
Rohbau erstellt	September/Oktober 2007
Ausbau	Oktober/November bis Juni 2008
Fertigstellung Anlage	Ende August 2008
Inbetriebnahme	1./2./3. September 2008

10.4 Südlicher Grundstücksteil

Für den Kulturwerkplatz Luzern-Süd werden rund 62 Prozent der Arealfläche benötigt. Gemeinsam mit den vorgesehenen Abbrucharbeiten für den Kulturwerkplatz soll auch die südliche Arealfläche mit einer Grundfläche von rund 6200 m² geräumt werden. Sie steht dann für neue Nutzungen bereit.

Das frei werdende Areal liegt in der Arbeitszone ES IV und ermöglicht demzufolge eine vielfältige Nutzung. Der Kulturwerkplatz bringt einerseits eine klare Aufwertung des Gebietes, indem er die Bekanntheit verbessert, die ÖV-Erschliessung sichert und wichtige Impulse im kulturellen und Freizeitbereich geben wird. Andererseits dürfen durch den Betrieb des Kulturwerkplatzes keine unzumutbaren Einwirkungen auf die Nachbarparzellen entstehen.

Für die Teilparzelle „Süd-Süd“ bedeutet dies, dass sie klar von der Parzelle des Kulturwerkplatzes abgegrenzt und separat erschlossen werden soll. Die zukünftigen Gebäude sind so zu konzipieren, dass keine namhaften gegenseitigen Störungen auftreten werden.

Bereits haben verschiedene Gespräche mit möglichen zukünftigen Nutzern stattgefunden. Besonders interessant wäre die Ansiedelung einer Firma mit Schichtbetrieb, da dank der langen Betriebszeit eine zusätzliche Belebung des Gebietes bewirkt und der Betrieb keine gegenseitigen Störungen hervorrufen würde. Eine entsprechende erste Interessenbekundung liegt der Stadt vor. Weitere Projektideen sind ebenfalls vorhanden, aber noch nicht spruchreif.

11 Erwägungen des Stadtrates

Die folgenden Überlegungen und Argumente sind für den Stadtrat leitend, wenn er heute mit Überzeugung dafür eintritt, den Kulturwerkplatz Luzern-Süd an der Arsenalstrasse in Kriens zu realisieren.

Nachhaltigkeit: Kulturstandort Luzern konsolidieren

Das Projekt für einen Kulturwerkplatz Luzern-Süd bietet die Chance, im Raum Luzern das in den letzten Jahren erarbeitete und aufgebaute Standortargument der kulturellen Attraktivität und Lebensqualität zu konsolidieren. In diesem Sinne ist der Kulturwerkplatz ein nachhaltiges Projekt im Interesse des Standortes Luzern.

Synergien: Bestehende Einrichtungen zum Kulturwerkplatz zusammenführen

Das Projekt Kulturwerkplatz Luzern-Süd führt heute bereits bestehende kulturelle Einrichtungen und Arbeitsplätze unter einem Dach zusammen. Der Kulturwerkplatz ist vergleichbar

mit einem Business-Center oder Technopark für Kultur. Das erzeugt wirtschaftliche und künstlerische Synergien.

Wirtschaftlichkeit: Finanzierungskonzept schafft Transparenz

Das Projekt Kulturwerkplatz Luzern-Süd basiert auf einem fundierten Finanzierungskonzept, das allen Partnern ihre Finanzierungsanteile zuweist und auch aufzeigt, woher die notwendigen Mittel kommen. Der notwendige Kredit beinhaltet die für den Bau der städtischen Räume erforderliche Summe von 15,7 Mio. Franken, ein verzinsliches und rückzahlbares Darlehen an die Stiftung Luzerner Theater in der Höhe von 13 Mio. Franken und bedeutet eine Nettobelastung der Investitionsrechnung der Stadt von 7,19 Mio. Franken.

Proben: Luzerner Theater erhält ein definitives Probenhaus

Das Luzerner Theater, zu einem grossen und künftig noch grösseren Teil durch den Kanton Luzern und die Gemeinden der Agglomeration Luzern (Regionalkonferenz Kultur, RKK) mitfinanziert, wird den grössten Anteil des Kulturwerkplatzes Luzern-Süd bewirtschaften und leistet als Mitinvestor den grössten Finanzierungsanteil. Für das Theater entstehen definitive Probe- und Lagereinrichtungen, was im Interesse der künstlerisch-betrieblichen Entwicklung dieses wichtigen professionellen Luzerner Kulturanbieters liegt.

Musizieren: Musikschule fügt zwei Teilzentren zusammen

Die Musikschule der Stadt Luzern gibt zu Gunsten des neuen Standortes am Kulturwerkplatz Luzern-Süd zwei bisherige Standorte auf. Die Rektoratsräume befinden sich neu am gleichen Standort wie das wichtigste bzw. grösste Teilzentrum für Unterricht; gleichzeitig kann das ebenfalls nahe gelegene Teilzentrum „Spitalmühle“ am Pilatusplatz in der Disposition optimiert werden. Die Musikschule bekommt damit ihr eigentliches Hauptzentrum, das den Anforderungen eines zeitgemässen Musikschulunterrichtes bestens entspricht, und ist somit für die Zukunft gerüstet.

Veranstalten: Freie Kulturszene gewinnt Freiraum für künstlerische Entwicklung

Die freie Kulturszene der Stadt Luzern kann in den heute zur Verfügung stehenden Räumen in der Boa nicht mehr weiterarbeiten. Mit dem Ersatz auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd wird das heutige Raumangebot vollumfänglich ersetzt; zudem entstehen die notwendigen Räume für Proben und Produktionen des freien Theaterschaffens. Damit erhält auch diese Szene wie ursprünglich beim Umbau der Boa-Liegenschaft beabsichtigt in Luzern ihren Platz und kann Zukunftsperspektiven entwickeln.

Stadtentwicklung: Kriens, Luzern und Horw erhalten einen kulturellen Brennpunkt

Der Kulturwerkplatz Luzern-Süd entsteht am Schnittpunkt der Gemeinden Kriens, Horw und Luzern, an einem Ort, wo Stadtentwicklung möglich ist. Der Kulturwerkplatz kann diesem Gebiet wichtige Impulse geben; mit der geplanten Tieflegung der Zentralbahn wird zudem eine äusserst attraktive Anbindung an die Allmend geschaffen: Der Kulturwerkplatz Luzern-Süd schafft eine symbolische Verbindung zwischen drei Gemeinden.

12 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- für die Ausführung des durch die Stadt Luzern zu errichtenden Gebäudeteils innerhalb des Projektes Kulturwerkplatz Luzern-Süd einen Kredit in der Höhe von 14,9 Mio. Franken und für den erforderlichen Grundstückserwerb aus dem Finanzvermögen einen Kredit von 0,8 Mio. Franken, insgesamt einen Kredit von 15,7 Mio. Franken, zu bewilligen;
- dem Verkauf der entsprechenden Räume im Kulturwerkplatz an die Stiftung Luzerner Theater zum Preis von 13,43 Mio. Franken zuzustimmen;
- für die Gewährung eines Darlehens an die Stiftung Luzerner Theater einen Kredit in der Höhe von 13 Mio. Franken zu bewilligen;
- für den künftigen Kulturbetrieb auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd einen jährlichen Betriebsbeitrag in der Höhe von maximal Fr. 600'000.–, der an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden wird, zu bewilligen;
- die Änderungen Z 27 im Zonenplan und B 132-E im Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof zu beschliessen, auf die Einsprache 1 nicht einzutreten und die Einsprachen 2, 3 und 4 infolge Rückzugs als erledigt zu erklären;
- den Stadtrat zu ermächtigen, sämtliche Handlungen vorzunehmen, die zur Umsetzung dieser Beschlüsse erforderlich sind.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 19. Oktober 2005

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 37/2005 vom 19. Oktober 2005 betreffend

Kulturwerkplatz Luzern-Süd

- **Ausführungskredit**
- **Umzonung Boa-Areal Geissensteinring 41**
Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof,
mit Einsprachebehandlung,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989, § 25 Abs. 3 der kantonalen Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 9. November 2004, Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4 und Abs. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. c, Art. 61 Abs. 1, Art. 67 Ziff. 2 lit. a und Art. 69 lit. a Ziff. 3 und lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I.

Zuhanden der Stimmberechtigten der Stadt Luzern:

1.
 - 1.1 Für den Bau des Kulturwerkplatzes Luzern-Süd auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Schlachthofareals (Grundstück 2790, Arsenalstrasse 28, Grundbuch Kriens) wird ein Kredit von 15,7 Mio. Franken bewilligt.
 - 1.2 Dem Verkauf von Räumen im Kulturwerkplatz Luzern-Süd im Stockwerkeigentum an die Stiftung Luzerner Theater für deren Proben- und Lagerhaus zum Preis von 13,43 Mio. Franken wird zugestimmt.
 - 1.3 Für die Gewährung eines Darlehens an die Stiftung Luzerner Theater durch die Stadt Luzern wird ein Kredit von 13 Mio. Franken bewilligt.
 - 1.4 Der Stadtrat wird ermächtigt, mit den künftigen Betreibern des Kulturbetriebes auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd gestützt auf eine öffentliche Ausschreibung einen Subventionsvertrag abzuschliessen, der einen Betriebsbeitrag der Stadt von maximal Fr. 600'000.– pro Jahr beinhaltet. Der Beitrag darf indexiert werden.

2.

- 2.1 Auf die Einsprache 1 zu den vorgeschlagenen Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof wird nicht eingetreten.
- 2.2 Die Einsprachen 2, 3 und 4 zu den vorliegenden Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof werden infolge Rückzugs als erledigt erklärt.
- 2.3 Die Änderungen Z 27 im Zonenplan und B 132-E im Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof werden beschlossen.
- 2.4 Der Beschluss gemäss Ziffer I. 2.3 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

II.

Der Stadtrat wird ermächtigt, sämtliche Handlungen vorzunehmen, die zur Umsetzung der Beschlüsse gemäss Ziffer I erforderlich sind.

III.

Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum bzw. wird dem obligatorischen Referendum unterstellt.

Anhang

Voraussichtliche Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der Vorlage „Kulturwerkplatz Luzern-Süd“ gemäss Beschluss des Grossen Stadtrates vom ... zu?

- *Ausführungskredit von 15,7 Mio. Franken*
- *Verkauf von Räumen im Kulturwerkplatz Luzern-Süd im Stockwerkeigentum an die Stiftung Luzerner Theater für deren Proben- und Lagerhaus zum Preis von 13,43 Mio. Franken*
- *Kredit von 13 Mio. Franken für die Gewährung eines Darlehens an die Stiftung Luzerner Theater*
- *Ermächtigung des Stadtrates, mit den künftigen Betreibern des Kulturbetriebes auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd gestützt auf eine öffentliche Ausschreibung einen Subventionsvertrag abzuschliessen, der einen Betriebsbeitrag der Stadt von maximal 600'000.– Franken pro Jahr beinhaltet. Der Beitrag darf indexiert werden*
- *Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof*
 - *Nichteintreten auf die Einsprache 1*
 - *Erledigterklärung der Einsprachen 2, 3 und 4 infolge Rückzugs*
 - *Beschluss der Änderungen Z 27 im Zonenplan und B 132-E im Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat*

Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates

zu B+A 37/2005 Kulturwerkplatz Luzern-Süd; Ausführungskredit, Umzonung Boa-Areal Geissensteinring 41 (unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderungen)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 37/2005 vom 19. Oktober 2005 betreffend

Kulturwerkplatz Luzern-Süd

- **Ausführungskredit**
- **Umzonung Boa-Areal Geissensteinring 41**
Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof,
mit Einsprachebehandlung,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989, § 25 Abs. 3 der kantonalen Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 9. November 2004, Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4 und Abs. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. c, Art. 61 Abs. 1, Art. 67 Ziff. 2 lit. a und Art. 69 lit. a Ziff. 3 und lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I.

Zuhanden der Stimmberechtigten der Stadt Luzern:

1.

- 1.1 Für den Bau des Kulturwerkplatzes Luzern-Süd auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Schlachthofareals (Grundstück 2790, Arsenalstrasse 28, Grundbuch Kriens) wird ein Kredit von 15,7 Mio. Franken bewilligt.
- 1.2 Dem Verkauf von Räumen im Kulturwerkplatz Luzern-Süd im Stockwerkeigentum an die Stiftung Luzerner Theater für deren Proben- und Lagerhaus zum Preis von 13,43 Mio. Franken wird zugestimmt.
- 1.3 Für die Gewährung eines Darlehens an die Stiftung Luzerner Theater durch die Stadt Luzern wird ein Kredit von 13 Mio. Franken bewilligt.

- 1.4 Der Stadtrat wird ermächtigt, mit den künftigen Betreibern des Kulturbetriebes auf dem Kulturwerkplatz Luzern-Süd gestützt auf eine öffentliche Ausschreibung einen Subventionsvertrag abzuschliessen, der einen Betriebsbeitrag der Stadt von maximal Fr. 600'000.– pro Jahr beinhaltet. Der Beitrag darf indexiert werden.
- 2.
- 2.1 Die Einsprachen 1, 2, 3 und 4 zu den vorliegenden Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof werden infolge Rückzugs als erledigt erklärt.
- 2.2 Die Änderungen Z 27 im Zonenplan und B 132-E im Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof werden beschlossen.
- 2.3 Der Beschluss gemäss Ziffer I.2.2 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

II.

Der Stadtrat wird ermächtigt, sämtliche Handlungen vorzunehmen, die zur Umsetzung der Beschlüsse gemäss Ziffer I erforderlich sind.

III.

Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum bzw. wird dem obligatorischen Referendum unterstellt.

Luzern, 15. Dezember 2005

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Guido Durrer
Ratspräsident

Daniel Egli
Stadtschreiber-Stellvertreter

