



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

**Wurde anlässlich 60. Rats-  
sitzung vom 3. September  
2009 beantwortet.**

## **Antwort**

auf die

### **Dringliche Interpellation Nr. 531 2004/2009**

von Werner Schmid und Urs Wollenmann  
namens der SVP-Fraktion

vom 17. Juli 2009

(StB 698 vom 26. August 2009)

## **Wie weiter mit der "Schmiede" und der Entwicklung am Pilatusplatz?**

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

### **Einleitende Bemerkungen**

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der Pilatusplatz über ein grosses Entwicklungspotenzial in städtebaulicher, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Hinsicht verfügt. Als gestärkter Knotenpunkt im Stadtgefüge kann er Ausgangspunkt und Impulsgeber für die Innenstadtentwicklung sein und die angrenzenden Quartiere besser miteinander verbinden. Die Entfaltung dieses Potenzials bedingt eine prägnante städtebauliche Identität mit einer angemessenen baulichen Dichte und entsprechend sorgfältig gestalteten Aussenräumen. Diese Zielsetzungen sind mit einer Erhaltung der Schmiede nicht umsetzbar, sodass der Stadtrat in Interesse einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung eine Neubebauung anstrebt.

### **Vorbemerkungen zur Planungsgeschichte**

Die Planungsgeschichte der Areale am Mühlebachweg und am Pilatusplatz ist in den letzten Jahrzehnten durch die unterschiedlichen Wertvorstellungen und Einschätzungen des Bauzustandes geprägt worden. Zur besseren Information führen wir die unterschiedlichen Planungsvoraussetzungen und die wesentlichen Planungsschritte zusammenfassend auf.

Seit den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts wurden für den Pilatusplatz und dessen Umfeld immer wieder umfassende Bebauungskonzepte erarbeitet, diskutiert und wieder verworfen. Der Betrachtungsperimeter war dabei nie eine gleichbleibende Grösse, sondern hat sich immer wieder den neuen Ideen und Voraussetzungen angepasst. Beispielhaft zu erwähnen sind das Hochhausprojekt aus dem Jahre 1934 und das Projekt aus den 60er Jahren, welches eine gestaffelte, bis 20 Stockwerke hohe Überbauung vorsah.

Mit dem Erwerb der Liegenschaften am Mühlebachweg und an der Obergrundstrasse im Jahre 1967 wollte man die geplanten Strassenausbauprojekte sichern. Entsprechend sind nur noch minimale Investitionen getätigt worden. Die Liegenschaften waren teilweise in einem sehr schlechten Zustand. So mussten im Jahre 1979 /80 die Gebäude Mühlebachweg 5, 7 und Obergrundstrasse 22, 24 abgebrochen werden. Nach dem Brand der Spitalmühle (1988) wur-

Stadt Luzern

Sekretariat Grosser Stadtrat

Hirschengraben 17

6002 Luzern

Telefon: 041 208 82 13

Fax: 041 208 88 77

E-Mail: [sk.grstr@stadtluzern.ch](mailto:sk.grstr@stadtluzern.ch)

[www.stadtluzern.ch](http://www.stadtluzern.ch)

de deren Wiederaufbau beschlossen und 1995/96 realisiert. Dies war mit Anlass, die Bedeutung der noch bestehenden Vorstadthäuser im unmittelbaren Umfeld neu zu beurteilen.

Der zunehmend schlechte Zustand der städtischen Liegenschaften führte zur Interpellation 280, Guido Durrer namens der LPL-Fraktion, vom 25. Juli 1994: „Wie weiter mit den stark sanierungsbedürftigen Liegenschaften?“.

In der Folge wurden 1995 von der Baudirektion mehrere Architekturbüros zum Studienauftrag „Bebauung Mühlebachweg“ eingeladen. Zum damaligen Zeitpunkt ging man von einem Erhalt der Schmiede aus. Ziel des Studienauftrages war es, u. a. abzuklären, wie das vorstädtische Bauensemble bei Erhalt der Schmiede weiterentwickelt werden kann. Das Siegerprojekt der GMT-Architekten, Luzern, präsentierte einen Lösungsvorschlag, der sowohl die Schmiede als auch die angrenzenden Gebäude Obergrundstrasse 18/20 beibehielt. Dies aus der Erkenntnis, dass der Erhalt der Obergrundstrasse 18/20 zwingend erforderlich ist, um das städtebauliche Ensemble verständlich zu machen. Zusätzlich wurde auf dem restlichen Areal in Richtung Pneumatik-Haus ein Neubau für Wohnungen und Büros vorgeschlagen.

Eine detaillierte Beurteilung der Liegenschaften Obergrundstrasse 18/20 führte im Jahre 2000 zum Ergebnis, dass wegen des schlechten Bauzustandes eine Sanierung technisch und wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Damit war auch das Konzept des Vorstadtensembles grundsätzlich in Frage gestellt. Eine Neubeurteilung der städtebaulichen Situation unter Einbezug des gesamten Pilatusplatzes drängte sich auf.

Die Motion 142, Cony Grünenfelder und Peter Muheim namens der GB-Fraktion, vom 6. September 2001: „Stadtreparatur am Pilatusplatz vorantreiben“ vom 06.09.2001 beantragte einen umfassenden Lösungsansatz der offenen städtebaulichen Fragen rund um den Pilatusplatz. Die diversen Baulücken und die Dominanz der Verkehrsflächen würden eine Stadtreparatur notwendig machen. Weiter wurde aufgeführt, dass zusätzliche Bedürfnisse nach Dienstleistungsflächen befriedigt und so der Druck auf die Wohnanteile der innerstädtischen Quartiere reduziert werden könnte.

Das Anliegen der Motion deckte sich mit den städtischen Erkenntnissen, sodass 2003 eine Testplanung zur Entwicklung des Pilatusplatzes ausgelöst wurde. Drei Teams bestehend aus Architekten und Verkehrsplanern erarbeiteten in einem kooperativen Verfahren Vorschläge zur Bebauung, Gestaltung und Nutzung des Pilatusplatzes. Begleitet wurden sie durch eine stadtinterne Fachgruppe unter Einbezug der Stadtbaukommission und des Quartiervereins Obergrund. Geprüft und beurteilt wurden unterschiedliche Planungskonzepte bezüglich ihrer Auswirkungen auf Bebauung, Aussenräume, Verkehr, Nutzung und Stadtqualität.

Im Schlussbericht vom Dezember 2004 wurden Empfehlungen zur Stadtentwicklung am Pilatusplatz formuliert und ein Vorschlag für das weitere Vorgehen unterbreitet. Anschliessend wurde das Konzept am Stadtratsseminar 2005 diskutiert und überarbeitet. Übergeordnetes Ziel war es, das Potenzial des Pilatusplatzes als innerstädtisches Teilzentrum und Kristallisationspunkt der Stadtentwicklung zu nutzen und zu entfalten. Die Testplanung stellte den Erhalt der Schmiede aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Überlegungen in Frage und empfahl an deren Stelle eine Neubebauung mit höheren Häusern. Weiter wurden Aussagen

zur Aussenraumgestaltung und zur Verkehrsführung in Etappen gemacht. Das überarbeitete Konzept wurde an Mitwirkungsveranstaltungen den betroffenen Grundeigentümern unterbreitet und ebenso die grossstadträtliche Baukommission informiert.

Aufgrund der grossen Relevanz für die Stadtentwicklung beschloss der Stadtrat 2006, die erforderlichen planungsrechtlichen Anpassungen nicht in einem separaten Verfahren vorzunehmen, sondern im Rahmen der anstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung zu behandeln. Im Raumentwicklungskonzept 2008 ist daher der Pilatusplatz nebst anderen Gebieten als Schlüsselareal definiert worden mit dem Ziel, hier neuen Wohn- und Arbeitsraum entstehen zu lassen. Das städtische Hochhauskonzept sieht hierzu höhere Häuser bis zu 30/35 m vor. Die entsprechenden planungsrechtlichen Vorgaben werden in der laufenden Phase II der Zonenplanrevision konkretisiert.

### **Rückbau aus Sicherheitsgründen**

Die Gebäude Obergrundstrasse 18/20 befanden sich seit Jahren in einem sehr schlechten Zustand. Im Jahre 2006 musste die letzte Wohnung aus Sicherheitsgründen geräumt werden. Danach konnten lediglich noch ein Lagerraum und ein kleines Atelier weiter genutzt werden. Anfang 2009 zeigte sich, dass die besagten Gebäude akut einsturzgefährdet sind. Deshalb mussten auch die beiden letzten Nutzungen eingestellt werden. Weil die Stadt als Grundeigentümerin auch die öffentliche Sicherheit an dieser hochfrequentierten Passantenlage zu gewährleisten hat, angemessene Sanierungsmassnahmen jedoch nicht mehr möglich waren, war schlussendlich der Rückbau dieser beiden Gebäude unumgänglich.

Nachdem am 2. April 2009 die Abbruchbewilligung erteilt wurde, erfolgte nach diversen Abklärungs- und Vorbereitungsarbeiten am 2. Juni 2009 der Start des Rückbaus der Gebäude Obergrundstrasse 18/20. Um das mit den beiden Abbruchobjekten zusammengebaute Gebäude Pilatusstrasse 47 (Restaurant Schmiede) nicht zu gefährden, mussten die Rückbauarbeiten sehr sorgfältig und sukzessive von Geschoss zu Geschoss vorgenommen werden. Trotz diesem Vorgehen mussten die Abbrucharbeiten am 10. Juni 2009 eingestellt werden, da sich zeigte, dass das Gebäude Pilatusstrasse 47 sehr instabil und deshalb stark einsturzgefährdet war.

Seit dem Baustopp wurde in Zusammenarbeit mit dem bei den Abbrucharbeiten beigezogenen Ingenieurbüro Trachsel AG geprüft, ob die Möglichkeit besteht, das Gebäude Pilatusstrasse 47 zu erhalten. Dabei hat sich gezeigt, dass durch die stirnseitige Errichtung einer aufwändigen Stahlkonstruktion (breiter Turm), die durch schwere Betonfundamente verankert wird, möglicherweise eine Stabilisierung des Gebäudes erreicht werden könnte. Da das alte Bruchstein-Mauerwerk und der Dachstuhl praktisch verfault sind, müssten zusätzlich auch in diesen Bereichen erhebliche Sanierungs- und Sicherheitsmassnahmen getroffen werden. Da selbst nach Ergreifung dieser Massnahmen weder vom beigezogenen Bauingenieur noch von der mit der Ausführung beauftragten Unternehmung Garantien für den gesicherten Fortbestand des Gebäudes abgegeben werden konnten, empfahlen beide den vollständigen Rückbau der Liegenschaft Pilatusstrasse 47.

Um die Stabilität der Pilatusstrasse 47 nicht weiter zu verschlechtern bzw. um das Gebäude zumindest noch vorübergehend zu halten, wurde in der Folge beschlossen, dass ein stufenartiger Teil der „Abbruchruine“ momentan belassen wird, die vorhandenen Löcher und insbesondere der Dachstuhl der Pilatusstrasse 47 mit Holz geschlossen und die stirnseitigen Bruchsteinmauern mit Beton verfestigt werden. Diese Massnahmen sind jedoch nur für eine kurzfristige Dauer geeignet bzw. verantwortbar. Um allfällige Veränderungen an diesen Vorkehrungen rechtzeitig zu erkennen, wird seit Einstellung der Abbrucharbeiten zusammen mit dem beauftragten Bauingenieur einmal wöchentlich ein Sicherheitsaudit durchgeführt. Dadurch sollte es möglich sein, das noch bis zum 31. Dezember 2009 befristete Mietverhältnis für das Restaurant Schmiede aufrechtzuerhalten.

### **Beantwortung der Fragen**

*Zu 1.:*

*Ist der Stadtrat bereit, ein spezialisiertes, auswärtiges Unternehmen, auch in Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen Wirtverband, zu beauftragen, welches in keinem Auftragsverhältnis zur Stadt steht, welches folgende Fragen abklärt:*

- a) *Ist die „Schmiede“ überhaupt noch sanierbar?*
- b) *Zu welchen Kosten?*
- c) *Hat eine Gaststätte im Typus der heutigen „Schmiede“ in einem städtischen Umfeld überhaupt eine wirtschaftliche Überlebenschance, kann also eine akzeptable Rendite erwirtschaftet werden?*

Im Sinne der Interpellanten wurde das im Umgang mit Altbauten erfahrene Ingenieurbüro Felder AG, Luzern, beauftragt, eine umfassende Zustandsanalyse des Gebäudes (insbesondere bezüglich Statik) und eine Kostenschätzung für mögliche Sanierungsmassnahmen zu erarbeiten. Im selben Auftrag wird auch eine Verschiebung des Gebäudes geprüft. Um die wirtschaftlichen Zukunftsaussichten der „Schmiede“ und die damit verbundene Generierung einer angemessenen Rendite abzuklären, wurde bei der Katag Treuhand, Kriens, ebenfalls eine entsprechende Beurteilung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Abklärungen sollten bis Ende September 2009 vorliegen. Durch die Tatsache, dass die beiden beauftragten Unternehmen weder bei der „Schmiede“ noch bei anderen Objekten für die Dienstabteilung Immobilien in einem Auftragsverhältnis stehen oder standen, kann von der notwendigen Neutralität und Objektivität ihrer Berichte ausgegangen werden.

*Zu 2.:*

*Könnte es sich der Stadtrat vorstellen, das besagte Gelände zu verkaufen, wenn ein Investor sanieren will?*

Grundsätzlich besteht die Absicht, das Areal zu veräussern. Inwieweit eine Sanierung für einen Investor möglich ist, ist vom Ergebnis der technischen und wirtschaftlichen Abklärungen abhängig. Die Erkenntnisse aus der Testplanung gehen – wie in den Vorbemerkungen zur Planungsgeschichte aufgeführt – bislang nicht von einer Sanierung aus. Die Zielsetzungen für das Schlüsselareal Pilatusplatz müssten umfassend revidiert werden.

Zu 3.:

*Was sagt der Stadtrat zur Möglichkeit, den Entwicklungsparameter beim Pilatusplatz zu verkleinern, um die „Schmiede“ erhalten zu können?*

Aus städtebaulichen Überlegungen ist der Pilatusplatz als Ganzes zu beurteilen. Der künftige Umgang mit der Schmiede ist nicht eine Frage des Planungssperimeters, sondern eine Frage der Zielsetzungen für die Stadtentwicklung am Pilatusplatz. Der Stadtrat ist überzeugt, dass der Pilatusplatz über ein grosses Entwicklungspotenzial in städtebaulicher, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Hinsicht verfügt. Die Ergebnisse der Testplanung aus dem Jahre 2004/05 haben dies eindrücklich dargelegt. Als gestärkter Knotenpunkt im Stadtgefüge kann er Ausgangspunkt und Impulsgeber für die Innenstadtentwicklung sein und die angrenzenden Quartiere besser miteinander verbinden. Die Entfaltung dieses Potenzials bedingt eine prägnante städtebauliche Identität mit einer angemessenen baulichen Dichte und entsprechend sorgfältig gestalteten Aussenräumen. Diese Zielsetzungen sind mit einer Erhaltung der Schmiede nicht umsetzbar, sodass der Stadtrat in Interesse einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung eine Neubebauung anstrebt.

Zu 4.:

*Hat der Stadtrat schon die Möglichkeit ins Auge gefasst, die Schmiede zu verschieben, was technisch möglich wäre, um die Entwicklung am Pilatusplatz nicht zu verhindern bzw. gänzlich zu verunmöglichen?*

Diese Möglichkeit wurde bislang nicht geprüft. Die technische Machbarkeit soll im Rahmen der statischen Untersuchungen ebenfalls grundsätzlich geklärt werden. Die städtebaulichen und wirtschaftlichen Auswirkungen müssten in einem zusätzlichen Planungsauftrag beurteilt werden.

Stadtrat von Luzern

