



**Stadt  
Lucern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Lucern  
vom 25. September 2019 (StB 604)

B+A 29/2019

### **ewl Areal AG**

- **Erster Finanzierungsschritt**
- **Projektierung Innenausbau**
- **Sonder- und Nachtragskredit**

**Vom Grossen Stadtrat mit  
vier Protokollbemerkungen  
beschlossen am  
28. November 2019.  
(Definitiver Beschluss des Grossen  
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)**

## **Bezug zur Gemeindestrategie 2019–2028 und zum Legislaturprogramm 2019–2021**

### **Strategische Schwerpunkte gemäss Gemeindestrategie**

- **Miteinander von Stadt, Agglomeration und ländlichem Raum pflegen**

Leitsatz: Die Stadt Luzern ist eine innovative und verlässliche Partnerin der Gemeinwesen und Organisationen in Agglomeration, Region, Kanton und darüber hinaus.

- **Quartiere stärken**

Leitsatz: Die Quartiere sind als Wohn-, Aufenthalts-, Arbeits- und Identifikationsorte der Schlüssel für eine erfolgreiche und nachhaltige Entwicklung der Stadt Luzern.

### **Legislaturgrundsätze und -ziele gemäss Legislaturprogramm**

#### **Öffentliche Ordnung und Sicherheit**

**Legislaturziel Z5**

Die Zusammenführung von Feuerwehr und Zivilschutz ist geprüft und – falls positiv bewertet – umgesetzt.

**Legislaturgrundsatz L8**

Rettungs- und Sicherheitsdienste sind gut organisiert und auftragsbezogen ausgerüstet. Bei Alltagsereignissen sowie im Krisen- und Katastrophenfall leisten sie einen koordinierten und wirkungsvollen Einsatz.

**Legislaturziel Z8**

Die Realisierung des neuen Sicherheits- und Dienstleistungszentrums auf dem «ewl Areal» wird weiter vorangetrieben.

**Projektplan**

I514014

ewl Areal AG, Sicherheits- und Dienstleistungszentrum

## Übersicht



Die Stadt Luzern, die abl allgemeine baugenossenschaft luzern und ewl Energie Wasser Luzern Holding AG realisieren auf dem heutigen «ewl Areal» gemeinsam ein neues Sicherheits- und Dienstleistungszentrum samt Wohnungen. Entstehen soll ein durchmischtes, nachhaltiges, ökologisches Vorzeigequartier für Wohnen, Arbeit und Freizeit. Dazu haben die drei Parteien im Dezember 2018 die ewl Areal AG gegründet. Im Juni 2019 wurde das Siegerprojekt der Gesamtleistungsstudie erklärt: Das Projekt Rotpol vom Team ARGE Halter AG/Eberli Sarnen AG hat die Jury überzeugt. Die vom Team ARGE Halter AG/Eberli Sarnen AG geplante Überbauung wurde architektonisch von Masswerk und E2A Architekten ausgearbeitet. Sie kreiert rund um das «Rote Haus» einen Quartierplatz im Herzen des ehemaligen Gaswerkareals. Dieser Platz verbindet sich durch Passagen mit den äusseren Strassen und erreicht dadurch eine optimale Durchlässigkeit. Dieser Platz wird von drei unterschiedlich geformten Gebäudekomplexen gefasst, die sich in Struktur und Ausdruck stark voneinander unterscheiden. Der Quartierplatz soll zu einem gesellschaftlichen und kulturellen Treffpunkt für die gesamte Luzerner Bevölkerung avancieren.

Mit diesem Projekt wird die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr langfristig gesichert. Die Feuerwache Kleinmatt befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand, steht am Ende ihrer Lebensdauer und kann den Ansprüchen der Berufsfeuerwehr nicht genügen. Mit dem neuen Standort auf dem «ewl Areal» erhält die Feuerwehr der Stadt Luzern eine moderne, zukunftsgerichtete und bedarfsgerechte Infrastruktur, die genügend Raumreserven für künftig notwendige Erweiterungen aufweist.

Die Einbindung der drei Hauptbeteiligten ewl, abl und Stadt Luzern in eine Aktiengesellschaft stellt die Standortsicherung, die Eigentumsansprüche und das Mitspracherecht sicher und regelt die Erfüllung der unterschiedlichen Interessen der Beteiligten am Bauvorhaben am besten. Die Investitionssumme bewegt sich um die 185,5 Mio. Franken ohne Mieterausbau.

Die Stadt Luzern ist am Aktienkapital der ewl Areal AG mit einem Drittel beteiligt. Die Finanzierung der ewl Areal AG erfolgt in Teilschritten. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag (B+A) wird der erste Finanzierungsschritt bis zur Erlangung der Baubewilligung mit einer Kapitaleinlage von 7 Mio. Franken sowie die Projektierung des Innenausbaus im Umfang von 0,83 Mio. Franken beantragt und realisiert.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>6</b>
1.1 Entwicklung «ewl Areal»	6
1.2 Bezug zum B+A 16/2017: «Planungsbericht Entwicklung «ewl Areal»»	7
1.3 Umsetzungskonzept	7
1.4 Stadtplanerische Ausgangslage	8
<b>2 Wettbewerbsverfahren</b>	<b>11</b>
2.1 Zielsetzungen	11
2.2 Gesamtleistungsstudie	12
2.2.1 Bereinigungsstufe	12
2.2.2 Wettbewerbsentscheid	13
<b>3 Siegerprojekt «Rotpol»</b>	<b>13</b>
3.1 Architektur und Städtebau	14
3.2 Verkehrs- und Mobilitätskonzept	15
3.3 Wirtschaftlichkeit	16
3.4 Nachhaltigkeit und Denkmalpflege	17
3.5 Konformität mit Bau- und Zonenordnung	18
3.6 Etappierungskonzept	18
3.7 Nutzungen	19
3.7.1 Blaulichtorganisationen	20
3.7.2 Städtische Dienstabteilungen	20
3.7.3 ewl	21
3.7.4 abl und Viva Luzern	21
3.8 Stadtplanerische Würdigung	21
3.9 Haltung des Stadtrates	23
<b>4 Weiteres Vorgehen</b>	<b>25</b>
4.1 Projektorganisation	25
4.2 Terminplan	25
4.3 Teilrevision Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern	26
4.4 Die nächsten Schritte	27

<b>5</b>	<b>Finanzierungs- und Umsetzungskonzept «ewl Areal AG»</b>	<b>28</b>
5.1	Aktionärbindungsvertrag	29
5.2	Totalunternehmervertrag	29
5.3	Baurechtsvertrag	29
5.4	Investitionskosten im Edelrohbau	30
5.5	Kostenstand und Genauigkeit	31
5.6	Absichtserklärungen zum Mietvertrag und Mieten	31
5.7	Investitions- und Finanzplan	32
<b>6</b>	<b>Finanzierung der städtischen Nutzungen</b>	<b>34</b>
6.1	Investitionskosten Mieterausbau	34
6.2	Projektierungskredit	35
6.3	Mieten der städtischen Nutzungen	35
6.4	Untermieter	35
6.5	Werkleitungen und Oberflächengestaltung rund um das «ewl Areal»	36
6.6	Gesamtüberblick städtischer Finanzbedarf	37
6.6.1	Finanzbedarf	37
6.6.2	Finanzierung	38
6.7	Finanzpolitische Aspekte	39
<b>7</b>	<b>Berechnung Gesamtbetrag</b>	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>Kreditrecht und zu belastendes Konto</b>	<b>41</b>
<b>9</b>	<b>Antrag</b>	<b>41</b>

## **Anhang**

1	Flächenübersicht Nutzfläche Gesamtareal (Bestellung vom 14.12.2018)
2	Nutzerdossiers städtischer Nutzer mit Raumprogramm (Projekt «Rotpol»)
3	Entwurf Absichtserklärung zwischen ewl Areal AG und Stadt
4	Glossar

# **Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## **1 Ausgangslage**

### **1.1 Entwicklung «ewl Areal»**

Das «ewl Areal» liegt als westlicher Ausläufer des Tribschenquartiers etwas eingeklemmt zwischen zwei Stadtquartieren, aber trotzdem mitten in der Stadt. Eigentümerin des «ewl Areals» (Grundstück 1347, Grundbuch Luzern, linkes Ufer) ist die ewl Energie Wasser Luzern Holding AG (ewl). Bereits basierend auf dem Raumentwicklungskonzept der Stadt Luzern (2008) und dem Entwicklungskonzept Steghof (2010) soll die Parzelle einer optimierten Nutzung mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen zugeführt werden. Dazu wurde sie im Rahmen der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung im Jahr 2013 von der öffentlichen Zone in die Wohn- und Arbeitszone umgezont. Diese Entwicklung wurde im Raumentwicklungskonzept der Stadt Luzern von 2018 bestätigt. Mit rund 20'000 Quadratmetern ist das «ewl Areal» ein wichtiges und grosses noch unbebautes Grundstück in unmittelbarer Zentrumslage in Luzern. Hier soll ein durchmischtes, lebendiges Stadtquartier mit einem hohen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen der allgemeinen baugenossenschaft Luzern (abl) entstehen, das gleichzeitig die bereits hier ansässige ewl Energie Wasser Luzern Holding AG (ewl), verschiedene städtische Dienste, die Feuerwehr der Stadt Luzern und den Rettungsdienst des Luzerner Kantonsspitals, die integrierte Einsatzleitzentrale für Polizei, Feuerwehr und Sanitätsnotruf, die Leitstelle der vbl sowie ein Pflegezentrum der Viva Luzern AG beherbergt.

Die Stadt Luzern und ewl haben 2013 gemeinsam begonnen, die Neunutzung des «ewl Areals» zu entwickeln. Im Mai 2017 legte der Stadtrat dem Grossen Stadtrat den Bericht und Antrag 16/2017: «Planungsbericht Entwicklung «ewl Areal» mit den bisherigen Ergebnissen dieser Zusammenarbeit vor. Das Stadtparlament hat diesen Bericht am 29. Juni 2017 mit vier Protokollbemerkungen zustimmend zur Kenntnis genommen.

Basierend darauf hat ewl 2017 ein Wettbewerbsverfahren in Form einer zweistufigen Gesamtleistungsstudie «Entwicklung ewl Areal» gestartet. Die Ausschreibung erfolgte im selektiven Verfahren.

Chronologie der bisherigen Planung:

- September 2013: Beginn Entwicklungsprozess «ewl Areal»
- August 2014: Entscheid ewl Verwaltungsrat, einen Neubau mit Dienstleistungs- und Wohnangebot am bisherigen Standort zu realisieren
- Juni 2014: Genehmigung Bau- und Zonenordnung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern

- Mai 2017: B+A 16/2017: «Planungsbericht Entwicklung «ewl Areal»» an den Grossen Stadtrat
- Mai 2017: Gesamtleistungsstudie Entwicklung «ewl Areal»; Präqualifikation
- August 2017: Gesamtleistungsstudie Entwicklung «ewl Areal»; Programm erste Stufe
- März 2018: Gesamtleistungsstudie Entwicklung «ewl Areal»; Programm zweite Stufe
- Dezember 2018: Gründung ewl Areal AG
- Januar 2019: Gesamtleistungsstudie Entwicklung «ewl Areal»; Programm Bereinigungsstufe
- Mai 2019: Entscheid Siegerprojekt; ARGE Halter/Eberli, Projekt «Rotpol»

## 1.2 Bezug zum B+A 16/2017: «Planungsbericht Entwicklung «ewl Areal»»

Der B+A 16/2017: «Planungsbericht Entwicklung «ewl Areal»» wurde vom Parlament zustimmend zur Kenntnis genommen. Folgende Protokollbemerkungen wurden zum B+A 16/2017 beschlossen:

- Protokollbemerkung 1 zu Kapitel 3.2 «Flächenpotenzial» auf Seite 14 f: «Auf dem «ewl Areal» werden mindestens 23'000 m<sup>2</sup> Fläche Wohnen realisiert.»
- Protokollbemerkung 2 zu Kapitel 3.8 «Empfehlungen zur Entwicklung des Areals» auf Seite 22: «Das Areal soll eine durchmischte Bevölkerungsstruktur aufweisen und verschiedene Wohnformen sollen realisiert werden. Denkbar sind beispielsweise Clusterwohnungen, Studentenwohnungen, Wohnungen für Geflüchtete, Alterswohnungen und Wohnformen für generationenübergreifendes Wohnen.»
- Protokollbemerkung 3 zu Kapitel 5.5 «Parkierung» auf Seite 33 f.: «Der Wohnanteil ist autofrei zu planen.»
- Protokollbemerkung 4 zu Kapitel 7.4.2 «Gesamtleistungsstudie» auf Seite 50 f.: «Die Fachpersonen für innovative Energienutzung und Mobilitätsfragen nehmen als Experten ohne Stimmrecht im Beurteilungsgremium Einsitz.»

Bis auf die Protokollbemerkung 3 wurden alle Forderungen aufgenommen und im Projekt «Rotpol» umgesetzt, wie den Ausführungen in Kapitel 3 entnommen werden kann. Eine Abweichung gibt es bei der Protokollbemerkung 3: Es wurde gemäss den Kriterien von 2000-Watt-Arealen autoarmes Wohnen (0,3 Parkplätze/Wohneinheit) geplant.

## 1.3 Umsetzungskonzept

Das Bauvorhaben wird durch die ewl Areal AG (gegründet im Dezember 2018) umgesetzt und verantwortet. Aktionäre der ewl Areal AG sind zu je einem Drittel die ewl Energie Wasser Luzern Holding AG (ewl), die allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl) und die Stadt Luzern. ewl stellt der ewl Areal AG das Baugrundstück im Baurecht zur Verfügung.

Die ewl Areal AG wird den gesamten Projektierungs-, Bewilligungs- und Realisierungsprozess verantworten und die Überbauung nach deren Fertigstellung bewirtschaften.

Die Finanzierung der städtischen Nutzungen erfolgt durch die Stadt Luzern in zwei Finanzierungsschritten (Aktienkapitaleinlagen), die je einzeln und zeitlich gestaffelt dem Parlament zum Beschluss vorgelegt werden. Der erste Finanzierungsschritt, der mit vorliegendem Bericht und Antrag beantragt wird, umfasst die Kapitalausstattung der ewl Areal AG bis Baubeginn sowie den Projektierungskredit für den Mieterausbau der städtischen Nutzer. Der zweite Finanzierungsschritt wird die Kapitalausstattung der ewl Areal AG für die Bauphase, die Investitionen für den Mieterausbau sowie Mieten, Neben- und Unterhaltskosten für die städtischen Nutzungen umfassen.

## 1.4 Stadtplanerische Ausgangslage

Das «ewl Areal» liegt gemäss Raumentwicklungskonzept 2018 der Stadt Luzern im Fokusgebiet Steghof/Rösslimatt. Es hat damit eine zentrale Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Luzern in den nächsten 15 Jahren. Das zentrumsnah gelegene Verdichtungsgebiet Steghof soll sich zu einem urbanen Mischgebiet mit hoher städtebaulicher Qualität entwickeln. Dabei gilt es, die Typologie der bestehenden städtischen Blockrandbebauungen fortzuführen und aufgrund der bahnhofsnahe Lage neben Wohnnutzung auch arbeitsplatzintensive Nutzungen zu ermöglichen sowie den bestehenden kulturellen Nutzungen bei Neubauentwicklungen Rechnung zu tragen.

Ferner sieht das Raumentwicklungskonzept 2018 vor, dass im Bereich des heutigen Neubads und der SBB-Werkstätten die Voraussetzungen für die Entstehung eines Quartierzentrums geschaffen werden.

### Entwicklungsareale Steghof

Neben dem «ewl Areal» befinden sich fünf weitere Entwicklungsareale im Gebiet Steghof sowie ein kürzlich fertiggestelltes Neubauprojekt:

- Brünighof (1): Der Bezug des Neubaus mit 78 Mietwohnungen, Geschäftsflächen und einem Restaurantbetrieb fand 2018 statt.
- Industriestrasse (2): Das städtische Areal wurde 2016 der Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL), einem Zusammenschluss aus fünf Genossenschaften, im Baurecht abgegeben. Zielbild ist ein durchmischtes Quartier für Wohnen, Arbeiten und Kultur. Nach der Durchführung des Wettbewerbs 2018 folgt die Ausarbeitung des Projekts gestützt auf ein breites Mitwirkungsverfahren. Das Areal wird bis 2025 etappenweise nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft bebaut. Insgesamt entstehen 160 Wohnungen.
- Kleinmatt/Biregg (3): Areal für Mischnutzung mit städtischen und privaten Grundstücken mit einem Potenzial für zirka 200 Wohnungen. Die städtischen Grundstücke sind für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Zurzeit wird das ehemalige Hallenbad durch das Netzwerk Neubad zwischengenutzt. Die Feuerwehr wird voraussichtlich Mitte 2026 auf das «ewl Areal» umziehen, und damit wird ein weiteres Grundstück frei werden für eine neue Nutzung. Die Arealentwicklung soll insbesondere einen Beitrag zur Bildung eines Quartierzentrums mit publikumsorientierten Nutzungen, einem Quartierplatz und Freiraum entlang der Langsamverkehrsachse «Freigleis» leisten.
- Geissensteinring 10 (4): Eigentümerschaft mit Entwicklungsabsichten (Ersatzneubauten).

- SBB/«ewl Areal» (5): Die Grundstücke des Hochhausstandorts sind im Eigentum der SBB und ewl. Aktuell sind Planungen aufgrund der Abhängigkeiten zum Durchgangsbahnhof vorübergehend sistiert.
- Bürki-Areal (6): Die Stadt Luzern erwarb das 2'950 Quadratmeter grosse Areal im Jahr 2018.

Insgesamt weisen die Entwicklungsareale im Steghof ein Potenzial für über 2'000 neue Einwohnerinnen und Einwohner sowie mehrere Tausend Arbeitsplätze auf. Auf den städtischen Grundstücken der Areale Industriestrasse und Kleinmatt/Biregg sowie auf dem «ewl Areal» werden gemeinnützige Wohnungen entstehen. Zudem soll ein Pflegezentrum mit Wohnraum für ältere Menschen entstehen. Damit wird die sozialräumliche Durchmischung des Quartiers gefördert.

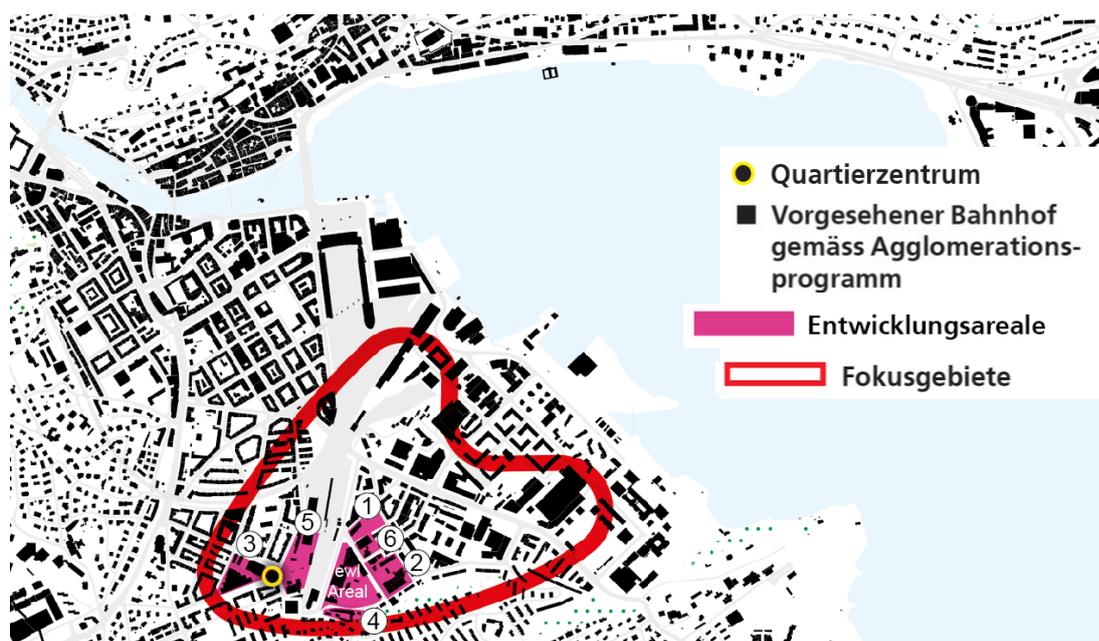


Abb. 1: Übersicht Entwicklungsareale im Fokusgebiet Steghof

### Erschliessung

Trotz zentrumsnaher Lage ist das Gebiet Steghof gegenwärtig nicht ideal mit dem ÖV erschlossen. Im teilrevidierten kantonalen Richtplan 2015 (KRIP) und im Agglomerationsprogramm Luzern (AP LU) sind auf dem Stadtgebiet vier neue S-Bahn-Haltestellen vorgesehen, darunter eine im Gebiet Langensand-Steghof. Vor dem Hintergrund, dass neben den absehbaren städtebaulichen Entwicklungen die umliegenden Quartiere Neustadt und Tribtschen bereits heute zu den bevölkerungsreichsten Quartieren der Stadt zählen sowie Tausende von Arbeitsplätzen aufweisen, treibt der Stadtrat die Planung der S-Bahn-Haltestelle mit den entsprechenden Partnern aktiv voran. Ein S-Bahn-Halt würde nicht nur die Erschliessung für die Anwohnerschaft und Arbeitnehmende im Gebiet verbessern, sondern die angestrebte autoarme Entwicklung des Steghofs im Sinne der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft fördern, die Standortattraktivität für arbeitsplatzintensive Unternehmen steigern und das Strassennetz entlasten. Die Vorbereitungsarbeiten, um eine Realisierung der S-Bahn-Station im Zuge des Projekts «Durchgangsbahnhof Luzern» (DBL) umzusetzen, laufen. Zudem wird eine Gleisüberführung für den Fuss- und den Veloverkehr geprüft, welche die Trennwirkung der Zuggleise zwischen den Quartieren Neustadt und Tribtschen reduzieren würde.

## **Freiraum / öffentlicher Raum**

Die Versorgung der Stadt mit öffentlichen Freiräumen wurde in einer Freiraumanalyse als Grundlage für das Raumentwicklungskonzept überprüft. Es hat sich gezeigt, dass unter anderem das Gebiet Tribtschen und insbesondere das «ewl Areal» heute mit Freiraum unterversorgt ist. Zur Verbesserung der Versorgung können einerseits bestehende Freiräume aufgewertet und die Zugänge dazu verbessert werden. Andererseits können neue, öffentliche und erholungsrelevante Freiräume erstellt werden sowie der Anteil unversiegelter erholungsrelevanter Flächen des Hausumschwungs erhöht werden. Ohne Einfluss auf die Berechnung der Freiraumversorgung bleiben kompensatorische Massnahmen wie die Erhöhung des Erlebniswerts eines bestehenden Erholungsraums (Aussicht, Erreichbarkeit, Infrastruktur) oder die Einführung von Tempo 30 mit erhöhter Gestaltungs- und Nutzungsqualität. Basierend auf der Freiraumanalyse wurde im Raumentwicklungskonzept eine Richtgrösse von 8 m<sup>2</sup> Freiraum pro Kopf der Wohnbevölkerung festgelegt, wobei die Flächen nach Möglichkeit zusammenhängend sein sollten.

Mit der hohen Verdichtung und der damit einhergehenden Zunahme von Bevölkerung und Arbeitsplätzen auf dem «ewl Areal» sowie auf dem Areal Industriestrasse erhöht sich der Druck auf die bestehenden Freiräume weiter. Aufgrund der vorgesehenen Wohnungs- und Nutzungsstruktur der Areale sind vermehrt auch sensible Altersklassen wie Kinder oder ältere Menschen im Quartier zu erwarten. Diese Bevölkerungsgruppen sind ganz besonders auf genügend zu Fuss erreichbare Freiräume angewiesen. Sowohl auf dem «ewl Areal» wie auch auf dem Areal Industriestrasse müssen und werden daher neue und qualitativ hochwertige Freiräume entstehen. Wo es betrieblich möglich ist, sind diese öffentlich zugänglich. Bei der Planung und Ausgestaltung von Freiräumen in qualitativer und quantitativer Hinsicht wird insbesondere auch den fortschreitenden klimatischen Veränderungen Rechnung zu tragen sein. Zum Schutz der Bevölkerung vor übermässiger thermischer Belastung und zum Schutz der Infrastruktur vor oberflächlichem Wasserabfluss können verschiedene Massnahmen – wie zum Beispiel minimale Versiegelung der Oberfläche, Beschattung und Verdunstung von Wasser durch grosskronige Bäume, Zugänglichkeit zu Wasser oder Sicherstellung der Luftzirkulation – beitragen.

Für den weiteren Projektverlauf wird eine enge Koordination und Absprache mit den angrenzenden Projektentwicklern, Nachbarn und Interessenverbänden von grosser Wichtigkeit sein. Insbesondere für die arealübergreifenden Themen wie Werkleitungs- und Bauphasenkoordination sowie Mobilität und Oberflächengestaltung des öffentlichen Raums bedarf es vonseiten der Stadt einer Gesamtkoordination. Dafür sind personelle und finanzielle Ressourcen einzurechnen, welche jedoch nicht Bestandteil dieses B+A sind. Diese werden zu einem späteren Zeitpunkt beantragt.

## **2 Wettbewerbsverfahren**

### **2.1 Zielsetzungen**

Ziel des Wettbewerbsverfahrens war die Erlangung eines städtebaulich, architektonisch, wirtschaftlich und betrieblich optimalen Projektvorschlags für die Entwicklung des «ewl Areals». Gleichzeitig wurde auch ein geeigneter und kompetenter Partner gesucht, der neben den Planungs- auch die Bauleistungen übernimmt.

Die Projektvorschläge sollten aufzeigen, wie das Raumprogramm und die Nutzungsanforderungen baulich optimal umgesetzt werden können. Neben der Wirtschaftlichkeit waren dabei auch soziale, funktionale und ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Der Komplexität der sondertechnischen Ausrüstung war erhöhte Beachtung zu schenken. Dazu gehören unter anderem besondere Anforderungen der Blaulichtorganisationen, Leitstellentechnik, Notstromversorgungsanlagen, Sondermaschinen- und Kommunikationstechnik usw. Die daraus zu erwartenden Kostenfolgen waren zu berücksichtigen und im Projekt aufzuzeigen.

#### **Kulturelle und gesellschaftliche Ziele**

Das architektonische Gesamtkonzept auf dem «ewl Areal» musste auf die funktionalen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen eine überzeugende Antwort liefern. Es wurde grosser Wert auf eine urbane Vernetzung des «ewl Areals» mit den umliegenden Stadtgebieten, insbesondere den angrenzenden Entwicklungsgebieten Brünighof und Industriestrasse gelegt. Die Unterbringung unterschiedlichster Nutzungen auf dem Areal ist eine grosse Herausforderung, soll aber als Katalysator für innovative Lösungsansätze verstanden werden. Der Aussenraum muss eine generationenübergreifende Nutzung mit Partizipation der Bewohnerinnen und Bewohner garantieren. Es war darauf zu achten, dass die Aussenräume von den Bewohnenden und den Mitarbeitenden aller Bereiche gemeinschaftlich genutzt werden können. Im Weiteren waren bauliche Hindernisse für Menschen mit Handicap zu vermeiden. Raumtemperatur, Luftqualität, Feuchtigkeit, Licht, Schall und Ästhetik und das Raumgefühl galt es optimal aufeinander abzustimmen. Hinsichtlich Zu- und Wegfahrten der Fahrzeuge der Blaulichtorganisationen waren für die Lärmproblematik zufriedenstellende Lösungen aufzuzeigen.

#### **Wirtschaftlichkeit**

Es wird eine hohe Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus erwartet. Sowohl innerhalb der einzelnen Nutzungseinheiten als auch auf dem Gesamtareal (nutzerübergreifend) wird eine Optimierung der betrieblichen Abläufe vorausgesetzt. Flexible Raumstrukturen, aber vor allem die Möglichkeit von Nutzungsüberlagerungen bilden wichtige Aspekte der Nutzungsqualität. Die Anpassung der Gebäude an sich zukünftig verändernde Nutzungsanforderungen soll mit wenig Aufwand und geringen Eingriffen ermöglicht werden. Ein durchdachtes Etappierungskonzept ermöglicht die Aufrechterhaltung des Betriebs von ewl und den städtischen Betrieben sowie den Bestand der bestehenden Mietflächen während der gesamten Bauzeit.

#### **Energie**

Das «ewl Areal» liegt in einer Bauzone, die im Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern vom 17. Januar 2013 (BZR; sRSL 7.1.2.1.1) als Gebiet mit erhöhtem Gebäudestandard festgelegt worden ist. Damit sind die Anforderungen gemäss dem «Zertifikat für 2000-Watt-Areale» zu erfüllen,

und eine Zertifizierung ist vorgesehen. Die Neubauten werden im Minergie-P-ECO- oder Minergie-A-ECO-Standard zertifiziert. Der Energiebedarf soll zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen gedeckt werden. Eine Schlüsselrolle spielen dabei die Seewassernutzung sowie Energiespeicher (Strom und Wärme). Das «ewl Areal» liegt im Perimeter Tribtschen, der für die Erschliessung mit Seewasser über ein Anergienetz zu Heiz- und Kühlzwecken durch ewl vorgesehen ist. Es werden Photovoltaikanlagen installiert.

## **2.2 Gesamtleistungsstudie**

Die Gesamtleistungsstudie wurde als selektives, zweistufiges Verfahren durchgeführt und öffentlich ausgeschrieben. In der Präqualifikation wurden aus 14 Bewerbungen zunächst sechs Entwicklerteams für die Gesamtleistungsstudie (mit Folgeauftrag) ausgewählt. Anhand der eingereichten Projektbeiträge zur ersten Stufe (Stufe Städtebau) wurde die Teilnehmerzahl auf drei Projektteams eingeschränkt. Gegenstand der zweiten Stufe war, einen detaillierten Projektvorschlag mit einem verbindlichen Totalunternehmerangebot auszuarbeiten. Das siegreiche Entwicklerteam soll für die SIA-Phasen 3–5 beauftragt werden.

Sechs Teams, die in einem Präqualifikationsverfahren ausgewählt wurden, reichten fristgerecht die geforderten Unterlagen der Gesamtleistungsstudie Phase 1 ein. Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen wurde unter der Leitung von Ernst Basler + Partner (EBP) in Zusammenarbeit mit der Projektleitung der Nutzenden und verschiedenen Expertinnen und Experten durchgeführt. Das Beurteilungsgremium wählte am 9. Januar 2018 folgende drei Teams zur Teilnahme an der zweiten Stufe der Gesamtleistungsstudie aus:

- Team ARGE Halter AG / Eberli Sarnen AG, Luzern/Sarnen – «Rotpol»
- Team Implenia Schweiz AG, Dietlikon – «Im Stadtgarten»
- Team HRS Real Estate AG, Frauenfeld – «Stadthof Luzern»

Die drei Teams reichten die geforderten Unterlagen der Gesamtleistungsstudie fristgerecht ein. Die Vorprüfung erfolgte wiederum unter Leitung von EBP in Zusammenarbeit mit der Projektleitung der Nutzenden und verschiedenen Expertinnen und Experten. Das Beurteilungsgremium entschied in einem ersten Beurteilungsrundgang einstimmig, das Projekt «Im Stadtgarten» von Implenia Schweiz AG auszuschneiden. Die beiden verbleibenden Projekte unterschieden sich zwar im städtebaulichen Ansatz, beide wiesen aber eine grosse Nutzertauglichkeit auf. Die Diskussion zeigte auch, dass beide Projekte noch betriebliche Unstimmigkeiten aufweisen und deshalb kein eindeutiges Siegerprojekt ausgewählt werden konnte. In der Folge entschied das Beurteilungsgremium einstimmig, die beiden Teams zu einer optionalen Bereinigungsstufe gemäss SIA 143, Art. 5.4, einzuladen.

### **2.2.1 Bereinigungsstufe**

Aufgrund der Bereinigungsstufe wurde das Verfahren um fünf Monate verlängert. Die Schlussbesprechung fand am 6. Mai 2019 statt. Beide Projektvorschläge wurden termingerecht und vollständig eingereicht und konnten zur Beurteilung zugelassen werden. Im Anschluss an die Diskussion der Projekte erfolgte die Bewertung gemäss den im Programm aufgelisteten Bewertungskriterien.

## 2.2.2 Wettbewerbsentscheid

Die Kriterien für die Beurteilung der Projekte durch die Jury wurden wie folgt definiert:

- Städtebauliches Gesamt- und Etappierungskonzept (15 %)
- Architektonische Qualität sowie Aussenraum- und Erschliessungskonzept (20 %)
- Funktionalität, Nutzungsverteilung und Flächeneffizienz (30 %)
- Wirtschaftlichkeit (20 %)
- Rechtliche Grundlagen (5 %)
- Ökologische Nachhaltigkeit (10 %)

Das Beurteilungsgremium hat am 6. Mai 2019 einstimmig das Projekt «Rotpol» der ARGE Halter AG / Eberli Sarnen AG als Sieger des Wettbewerbsverfahrens gewählt und empfiehlt sie zur Weiterbearbeitung:

Entwickler/Realisator	ARGE Halter AG / Eberli Sarnen AG, Luzern/Sarnen
Architekten/Städtebau	Masswerk Architekten AG, Luzern E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG, Zürich
Bauingenieur	Dr. Lüchinger+Meyer Bauingenieur AG, Zürich
Bauingenieur Spez. Tiefbau	Basler & Hofmann Innerschweiz AG, Luzern
Bauingenieur Werkleitungen	BlessHess AG, Luzern
Elektroingenieur	Mettler + Partner AG, Zürich
Elektroingenieur/Gebäudeautom.	Alfacel AG, Kriens
Gebäudetechnik HLK	Todt Gmür + Partner AG, Schlieren
Sanitäringenieur	neukom engineering ag, Adliswil
Bauphysik Akustik	RSP Bauphysik AG, Luzern
Landschaftsarchitekten	Raymond Vogel Landschaften AG, Zürich
Verkehrsplaner	AKP Verkehrsingenieur AG, Luzern
Energieberatung	Intep – Integrale Planung GmbH, St. Gallen
Brandschutzplanung	BIQS Brandschutzingenieure AG, Zürich
FM-Planung	Halter Immobilien AG, Zürich

## 3 Siegerprojekt «Rotpol»

Zum Siegerprojekt «Rotpol» schreibt das Beurteilungsgremium im Jurybericht:

«Das Projekt stellt gesamthaft einen sehr präzise gedachten Beitrag dar, der sich seit der ersten Stufe stetig weiterentwickelt und optimiert hat. Auf Kritik und Rückmeldungen seitens Nutzer und Fachjury wurde gewissenhaft eingegangen und die Empfehlungen konsequent umgesetzt.

Dadurch weist das Projekt Rotpol eine sehr hohe städtebauliche, aussenräumliche, architektonische, nutzungs- und erschliessungsspezifische Qualität und Planungsreife auf.»

Die Stärken des Siegerprojekts wurden vom Beurteilungsgremium wie folgt zusammengefasst:

- Wirtschaftlichkeit
  - Raumsynergien
  - Schnelle, kurze Wege
  - Voraussetzung für innovative Kooperationsformen
  - Einmalige Investition in Versorgungsredundanz (z. B. Notstromversorgung, Telefonie)
- Überzeugende städtebauliche Setzung
- Hohe Aufenthaltsqualität, interessante Durchwegung
- Ökologische Aufwertung des Aussenraums
- Zentraler Platz vor «Rotem Haus» als Mehrwert für das Quartier

### 3.1 Architektur und Städtebau

Das Projekt besetzt grossflächig die dreieckige Parzelle und schafft für das «Rote Haus» (1) einen gut proportionierten Quartierplatz im Zentrum. Ein zentraler Aspekt des Projekts ist die Zugänglichkeit bzw. die stadträumliche Lenkung zum Platz vor dem «Roten Haus». Der Platz verbindet sich durch unterschiedlich breite Passagen mit den äusseren Strassen und erreicht dadurch eine optimale Durchlässigkeit mit entsprechenden Freiräumen. Dies schafft eine überzeugende öffentliche Raumabfolge mit einem zentralen Identifikationsort. Es entstehen drei unterschiedlich geformte Gebäude, die sich in Struktur und Ausdruck stark voneinander unterscheiden. Die Abfolge der präzis geformten Aussenräume vereint die unterschiedlichen Baukörper zu einer Einheit und einem eigenständigen Stück Stadt. Der zentrale Platz vor dem «Roten Haus» ist der Mehrwert, den diese grosse Überbauung der Stadt zur Verfügung stellt. Beinahe selbstverständlich ist der offengelegte Allmendlibach in das neue Stadtgebiet integriert.



Abb. 2: Umgebungsplan

Die beiden ewl Gebäude sind nutzungsbezogen organisiert. Das grosse polygonale ewl Hauptgebäude (2) ist ein Hofbau mit einer durchgehenden Werkhalle im Erdgeschoss und einem prominenten Haupteingang an der Industriestrasse. Das Lagergebäude (3) wird durch das Sheddach und die Rückstaffelung charakterisiert.

Das Wohnhofgebäude (4) ist das grösste und komplexeste Gebäude. Ein überhoher Sockel beinhaltet mit einer langen Front von Aus- und Einfahrten entlang der Fruttstrasse die Einstell- und Werkstatthallen von Feuerwehr und Rettungsdienst. Der Büroriegel schirmt die dahinterliegenden Wohngebäude vom Lärm der Züge ab. Der begrünte Ruhehof auf dem Dach hat hohe Aufenthaltsqualitäten und stellt eine wertvolle Bereicherung für die Arbeitsqualität dar. Alle Wohnungseingänge sind zum Platz und zu den Zugängen vor dem «Roten Haus» sowie der Industriestrasse angeordnet. Der erhöhte Wohnhof auf dem Dach der Feuerwehrrhalle, im unteren Niveau als Terrasse von Viva Luzern und im oberen Bereich als begrünter Aussenbereich für die Wohnungen und Büros ausgebildet, ist eine wertvolle Ausweitung des öffentlichen Raums in dieser dichten Bebauung.

Die einzelnen Gebäudevolumina staffeln sich in unterschiedliche Höhen. Dadurch bilden sich städtebauliche Bezüge zu den benachbarten Bauten und wertvolle begehbare Dachflächen für die Anwohnerinnen und Anwohner.



Abb. 3: Modellfoto

### 3.2 Verkehrs- und Mobilitätskonzept

Die externe Erschliessung des Areals erfolgt über den Geissensteinring, die Brünig-, die Unterlachen- und die nördliche Fruttstrasse. Für die Wohnnutzungen erfolgt die MIV-Erschliessung ausschliesslich über die verkehrsberuhigte Industriestrasse. Es werden einerseits die Minimalvorgaben des Parkplatzreglements für die Stadt Luzern vom 17. April 1986 (sRSL 7.2.2.1.1), andererseits auch die politischen Forderungen nach einer autoarmen Siedlung eingehalten, indem das Parkplatzangebot auf eine minimale Nachfrage ausgerichtet wird, was einem 2000-Watt-Areal entspricht. Die Erschliessung für die Dienst- und Notfallfahrzeuge erfolgt über die Fruttstrasse, wo auch die Ausfahrten für die Feuerwehr und den Rettungsdienst angeordnet sind. Für Velofahrende

sowie Fussgängerinnen und Fussgänger ist das Areal aus allen Richtungen gut erreichbar und durchlässig. Die neue Verbindung zwischen Industrie- und Fruttstrasse ist auch im Hinblick auf eine allfällige zukünftige Veloverbindung zwischen Freigleis und Fruttstrasse relevant.

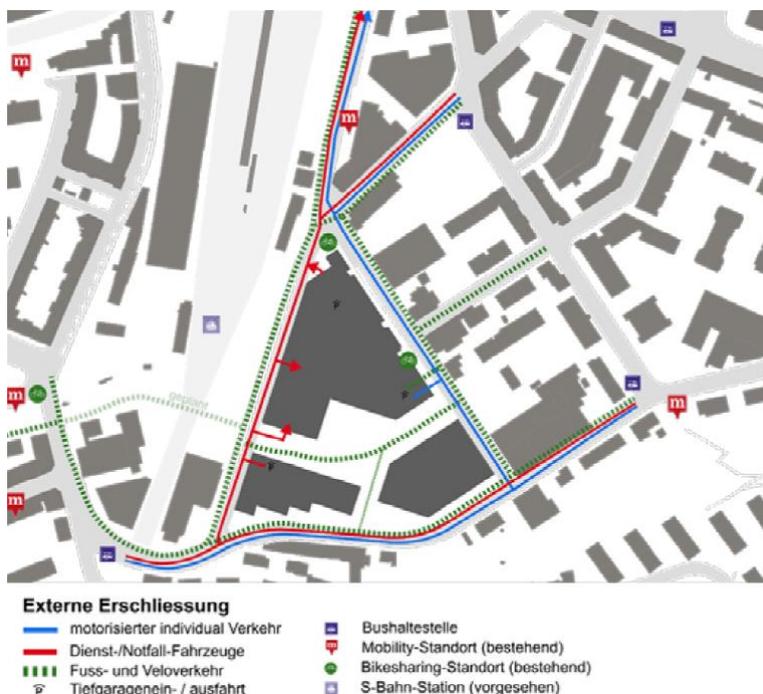


Abb. 4: Übersicht externe Erschliessung «ewl Areal»

Basierend auf den geplanten Abstellplätzen und Parkfeldern und dem erfahrungsgemässen Verkehrspotenzial ergibt sich ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von rund 1'300 Personenwagen-, rund 210 Motorrad- und rund 100 Lastwagenfahrten. In den abgeschätzten DTV-Fahrten sind auch die durchschnittlichen Fahrten der Feuerwehr und des Rettungsdienstes enthalten.

Der grösste Teil des Verkehrs wird über die Fruttstrasse abgewickelt, einzig die rund 180 täglichen Fahrten durch die Anwohnerinnen und Anwohner sowie ein Teil der Fahrten durch Besucherinnen und Besucher finden über die verkehrsberuhigte Industriestrasse statt.

### 3.3 Wirtschaftlichkeit

Die Erstellungskosten einer Ausführung im Edelrohbau betragen rund 185,5 Mio. Franken (182,5 Mio. Franken Angebot Halter/Eberli ohne Mieterausbau plus 3 Mio. Franken Projektkosten des Wettbewerbs). Das Projekt «Rotpol» weist im Vergleich zu allen anderen Projekten die tiefsten Investitionskosten auf. Aufgrund der gewählten Gesamtkonzeption mit drei Gebäudekörpern entsteht ein unterdurchschnittliches Gesamtvolumen. Zusammen mit einer konsequenten und wirtschaftlichen Bauweise ergeben sich die vergleichsweise niedrigen Kosten. Das Totalunternehmerangebot ist übersichtlich aufgebaut und nachvollziehbar. Die gewünschten Optionen für den Ausbau der Edelrohbauflächen bzw. von der Rohbau- zur Edelrohbaufläche (Viva Luzern, abl) sind vollständig dargestellt und in sich plausibel.

Mit ortsüblichen Mieten ergibt sich, im Verhältnis zu den veranschlagten Erstellungskosten, eine marktkonforme Bruttorendite. Die veranschlagten Betriebs- und Unterhaltskosten sind durchschnittlich und nachvollziehbar.

### 3.4 Nachhaltigkeit und Denkmalpflege

Die baulichen und architektonischen Voraussetzungen ermöglichen es, die Vorgaben des 2000-Watt-Areals mit vertretbaren Massnahmen zu erfüllen. Im Bereich der Betriebsenergie können dank der Seewassernutzung und der vorgesehenen Photovoltaikanlagen die Anforderungen an 2000-Watt-Areale gut erfüllt werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt mit dem Seewasserverbund und Wärmepumpen. Das Projekt «See-Energie Luzern» ist Teil des übergeordneten strategischen Energieversorgungskonzepts der Stadt Luzern. Die Seewassernutzung ist sowohl für den Wärmeentzug zum Heizen wie auch für den Wärmeeintrag zum Kühlen geplant. Auf den Dächern produziert eine Photovoltaikanlage rund 115 MWh Strom pro Jahr. Mit einer 200-kWh-Batterieanlage wird ein Autarkiegrad von über 41 Prozent erreicht.

Im Verkehrs- und Mobilitätskonzept werden erste klassische Mobilitätsmassnahmen (grosszügige Angebote für Velos, Abstellräume für Kinderwagen, Bereitstellung von Elektro-Ladestationen für Elektrofahrzeuge und E-Bikes usw.) hinsichtlich der Anforderungen an 2000-Watt-Areale aufgezeigt sowie griffige betriebliche und organisatorische Massnahmen angedacht, um die Umweltbelastung weiter reduzieren zu können.

Der Umgang mit dem Allmendlibach leistet einen wertvollen Beitrag zum Freiraumkonzept und zur ökologischen Gesamtbeurteilung.



Abb. 5: Durchgrünter Rothof als halb-öffentliche Wohninsel



Abb. 6: Die «Bachgärten», offengelegter Allmendlibach

Das Projekt «Rotpol» verweist bewusst auf das industrielle Erbe des «ewl Areals». Das ehemalige Apparategebäude – genannt «Rotes Haus» – ist im Bauinventar des Kantons Luzern als schützenswert eingetragen. Das Gebäude wird neu von drei kräftig erscheinenden Baukörpern

gefasst, deren Architektur an industrielle Bautypologien anknüpft. Das «Rote Haus» mit dem vorgelagerten öffentlichen Quartierplatz bildet das eigentliche Herzstück des neuen Quartiers. Das «Rote Haus» soll als Quartierzentrum und Kulturlokal genutzt werden und trägt dem Industriedenkmal angemessen Rechnung. Wenige Eingriffe am Äusseren und Inneren des Gebäudes ermöglichen eine denkmalpflegerische Restaurierung, welche den industriellen Charakter weiterleben lässt.



Abb. 7: Perspektive auf den neu gefassten Rothausplatz und das bestehende «Rote Haus»

### **3.5 Konformität mit Bau- und Zonenordnung**

Mit der laufenden Teilrevision der BZO soll eine Überbauungsziffer (ÜZ) von 0,65 und eine maximale Gebäudehöhe von 30 Metern festgelegt werden. Mit einer überbauten Fläche von 12'602 Quadratmetern beläuft sich die Überbauungsziffer auf einen Wert von knapp 0,65. Die grösstmögliche Geschoszahl wird zwar situativ erreicht, dies jedoch nur an zwei Stellen, und auch dort wird die maximale Gebäudehöhe um 1 Meter unterschritten. Die umgebenden Baulinien werden punktuell leicht tangiert (beim Geissensteinring und im Untergeschoss), diese sind aber korrigierbar. Im nördlichen Bereich der Industriestrasse wird ein Abstand von 5 Metern erzeugt, was dem Strassenraum einen neuen Charakter verleiht.

### **3.6 Etappierungskonzept**

Das Bauvorhaben wird in zwei Etappen realisiert. Vor dem eigentlichen Beginn der Arbeiten müssen diverse Werkleitungen umgelegt werden. Die dazu nötigen Koordinationsarbeiten zwischen Stadt Luzern und ewl sind lanciert.

In der ersten Etappe werden das ewl Hauptgebäude und das ewl Lagergebäude erstellt. Nachdem die Nutzer der bisherigen Bauten in ihre neuen Räumlichkeiten umgezogen sind, kann mit dem Rückbau der bestehenden ewl Bauten begonnen werden. In der zweiten Etappe wird sodann das

Wohnhofgebäude mit Feuerwehr, Rettungsdienst, Polizei, der integrierten Leitstelle, der vbl-Leitstelle sowie Wohnungen und Pflegezentrum realisiert. Das «Rote Haus» wird ebenfalls in der zweiten Etappe saniert.

Mit dieser Etappierung können Provisorien vermieden werden, was eine Auflage des Wettbewerbs war.

### 3.7 Nutzungen

Sämtliche Nutzungen werden gemäss den Vorgaben aus dem Wettbewerbsprogramm realisiert. Die Anforderungen der verschiedenen Nutzergruppen wurden im B+A 16/2017: «Planungsbericht Entwicklung ewl Areal» detailliert beschrieben. Dieses Raumprogramm bildete die Grundlage für das Wettbewerbsprogramm und hat – mit Ausnahme der vbl-Leitstelle, die zu einem späteren Zeitpunkt ins Programm integriert wurde – keine wesentlichen Änderungen erfahren.

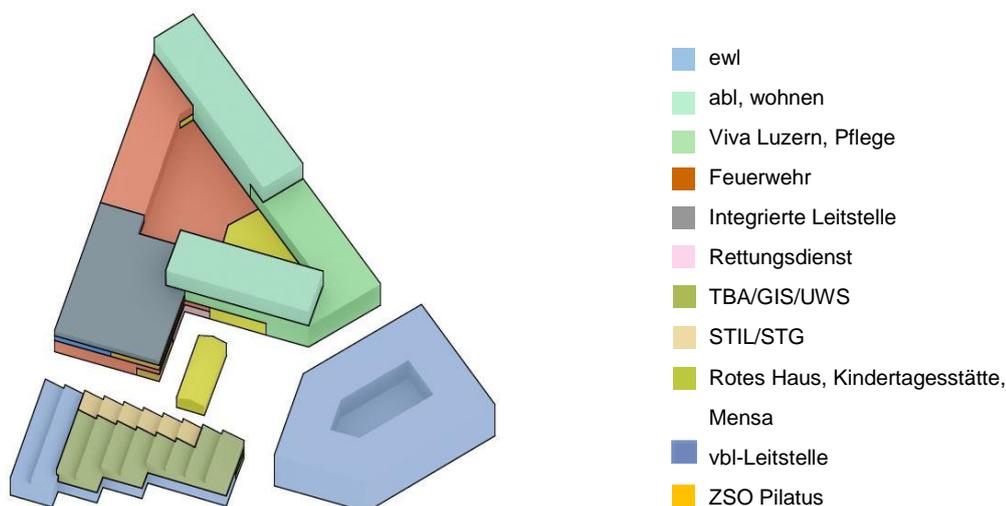


Abb. 8: Nutzungsverteilung auf dem Areal

Tab. 1: Nutzflächen der einzelnen Nutzer:

(NF nach SIA 416, ohne Verkehrs- und Funktionsflächen)

<b>Raumprogramm</b>	<b>Vorgabe*</b>	<b>Rotpol</b>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
ewl	17'863	24'243
Feuerwehr FW	8'120	9'374
Rettungsdienst RD	2'583	3'831
Integrierte Leitstelle ILS	1'893	2'076
Zivilschutzorganisation ZSO Pilatus	1'778	2'391
Strasseninspektorat, Stadtgärtnerei STIL/STG	2'605	3'035
Tiefbauamt, GIS, Umweltschutz TBA/GIS/UWS	2'641	3'111
vbl-Leitstelle	234	312
Arealübergreifende Nutzungen	2'263	2'250
Wohnen abl und Viva Luzern	14'400	16'066
<b>Total</b>	<b>54'380</b>	<b>66'689</b>

\* Nutzerdossier mit detaillierter Flächenauflistung siehe Anhänge 1 und 2.

Flächenabweichungen zwischen der Vorgabe und dem Projekt entstehen aus der Umsetzung eines abstrakten Raumprogramms in ein konkretes Bauprojekt und die darin definierten Raumkubaturen. Dies ist für diese Planungsphase üblich. Zudem beinhaltet das Projekt «Rotpol» Nebenutzflächen wie Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Fahrzeugeinstellräume usw. Diese Flächen konnten in der Vorgabe nicht quantifiziert werden, da die Anzahl und Grösse der Räume sich erst aus dem konkreten Projekt ergeben. Wo grössere Abweichungen zu den Flächenvorgaben bestehen, werden diese im nächsten Planungsschritt analysiert und wo möglich optimiert. Die Nutzfläche (NF) nach SIA 416 des Projekts «Rotpol» beträgt total 66'689 m<sup>2</sup>. Davon werden 40'787 m<sup>2</sup> oberirdisch und 25'902 m<sup>2</sup> unterirdisch realisiert.

Der Wohnnutzungsanteil beträgt rund 25 % und liegt somit unter dem gesetzlichen Mindestanteil von 50 %. Eine Ausnahme von dieser gesetzlichen Bestimmung ist bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses möglich. Der Stadtrat muss deshalb eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 14 Abs. 8 lit. d BZR erteilen. Die in der Protokollbemerkung 1 (Kapitel 1.2) geforderten 23'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (Grundflächen aller oberirdischen Geschosse) für den Wohnnutzungsanteil werden erreicht.<sup>1</sup>

### **3.7.1 Blaulichtorganisationen**

Aus Sicht der Blaulichtorganisationen Feuerwehr, Rettungsdienst, Einsatzleitzentrale Polizei sowie der Zivilschutzorganisation überzeugt das Projekt durch die kompakte und zweckmässige Anordnung der Räume mit kurzen Wegen im Wohnhofgebäude. Durch die gemeinsame Unterbringung der vier Organisationen im Wohnhofgebäude werden räumliche Synergien geschaffen und eine enge Zusammenarbeit unterstützt. Die Anordnung der Räume bietet eine gute Flexibilität bei künftigen Nutzeranforderungen durch mögliche Raumrochaden. Die integrierte Leitstelle für den Notruf von Polizei, Sanität und Feuerwehr ist kompakt auf einem Stockwerk angeordnet.

Die Anforderungen der Blaulichtorganisationen sind überwiegend betrieblicher, logistischer und sicherheitstechnischer Art. Damit wird sichergestellt, dass die Organisationen im Einsatzfall reibungslos und effizient funktionieren. Dies wurde vom Planerteam Rotpol verstanden, die Rückmeldungen aus den Workshops (zwischen Planerteam und Nutzern) wurden aufgenommen und konsequent umgesetzt.

### **3.7.2 Städtische Dienstabteilungen**

Die städtischen Dienstabteilungen Tiefbauamt (TBA), Geoinformationszentrum (GIS), Umweltschutz (USW) sowie Strasseninspektorat (STIL) / Stadtgärtnerei sind gemeinsam in der Shedhalle an der Ecke Geissensteinring/Fruttstrasse lokalisiert. Sowohl vertikal wie auch horizontal wurden die Räume zusammenhängend und ganzheitlich angeordnet. Dadurch sind optimale betriebliche Abläufe, kurze Wege und die Nutzung von Synergiepotenzialen ebenfalls gewährleistet. Ihr Raumbedarf wurde gemäss den städtischen Flächenvorgaben für Büroräumlichkeiten und technische Räumlichkeiten bemessen. Die betrieblichen Abläufe mit dem Nutzungspartner ewl funktionieren, obwohl dieser mit seinen Büroräumlichkeiten nicht im selben Gebäude untergebracht ist.

---

<sup>1</sup> Die Vorgabe von 23'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche wird gemäss Vorprüfungsbericht mit Faktor 1,6 in 14'400 m<sup>2</sup> Nutzfläche umgerechnet (Kennzahl gemäss Büro für Bauökonomie). Das Projekt «Rotpol» weist für das Wohnen eine Nutzfläche von 16'066 m<sup>2</sup> aus. Davon sind 9'835 m<sup>2</sup> Nutzfläche von der abl und 6'231 m<sup>2</sup> von der Viva Luzern AG. Mit Faktor 1,6 multipliziert ergibt das eine Geschossfläche von 25'706 m<sup>2</sup>.

### **3.7.3 ewl**

Seitens ewl überzeugt das Projekt durch sehr gut durchdachte Lösungen. Die betrieblichen und logistischen Abläufe sind gemäss den Vorgaben sinnvoll umgesetzt. Gut umgesetzt wurde das Logistikkonzept mit Anordnung der Logistikflächen zur Werkstatt, mehreren Möglichkeiten zur Warenanlieferung und den Material-Bereitstellungsflächen bei den Dienstfahrzeugen. Die Durchfahrten im ewl Lagergebäude und die Verkehrswege entlang des Geissensteinrings zur Warenanlieferung entspannen die Verkehrssituation deutlich. Die beiden ewl Gebäude sind nutzungsbezogen und gut strukturiert.

### **3.7.4 abl und Viva Luzern**

Das Projekt bietet eine Vielzahl von verschiedenen Wohnungstypen mit unterschiedlicher Ausrichtung, auch moderne Wohnformen. Die Grundrisstypen sind zeitgemäss, attraktiv und bieten eine wohnliche Atmosphäre. Das Projekt reagiert optimal auf die unterschiedlichen Ansprüche des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Das Aussenraumensemble über drei Ebenen überzeugt in seiner Art mit den halbprivaten und öffentlichen Flächen. Diese Qualität wirkt identitätsbildend und lädt zum Verweilen ein. Der Pflanzgarten im fünften Obergeschoss, der für alle Wohnungen zugänglich ist, stellt einen hohen sozialen Mehrwert für die Wohnungen dar.

Die Wohngeschosse der Viva Luzern sind mit der zweispännigen Anordnung der Zimmer sehr kompakt. Die wechselseitige Ausrichtung der Aufenthaltsräume mit den Balkonen bietet einen guten und abwechslungsreichen Bezug zum Innenhof und zum Aussenbereich.

## **3.8 Stadtplanerische Würdigung**

### **Berücksichtigung der Bedürfnisse aus dem Quartier**

Im B+A 16/2017: «Planungsbericht Entwicklung «ewl Areal»» wurden aufgrund einer Quartieranalyse und der aktuellen Bedürfnisse aus dem Quartier Empfehlungen für die Entwicklung des «ewl Areals» formuliert. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass auf Stufe Wettbewerb alle Empfehlungen berücksichtigt werden konnten:

- Arealzugang/-durchlässigkeit: Das Areal ist so weit wie möglich zugänglich gestaltet. Ausser Einschränkungen während der Trainingseinheiten der Feuerwehr ist die Durchlässigkeit von der Industriestrasse zur Fruttstrasse gewährleistet. Zudem wurde zwischenzeitlich eine Machbarkeitsstudie für eine mögliche zukünftige S-Bahn-Station Steghof sowie eine Fuss- und Veloverkehrsbrücke über das Gleisfeld in Auftrag gegeben. Die Industriestrasse soll zu einer verkehrsberuhigten Quartierstrasse umfunktioniert werden. Das Projekt wurde von der Stadt initialisiert. Die genaue Ausgestaltung wird in der nächsten Projektphase zentral sein.
- Infrastruktur: Eine Kindertagesstätte ist eingeplant, und die Mensa ist öffentlich zugänglich gestaltet.
- Wohnen/Arbeiten: Der Wohnungsmix ist breit und soll das Wohnangebot im benachbarten Projekt der Kooperation Industriestrasse Luzern ergänzen. Die Viva Luzern AG wird auf dem Areal ein Pflegezentrum mit 81 Zimmern betreiben und die Genossenschaft abl 72 gemeinnützige

Wohnungen vermieten. Die Ausgestaltung der Freiräume nimmt auf die unterschiedlichen Nutzungen Rücksicht. Es werden sowohl öffentlich zugängliche, halböffentliche als auch private Freiräume geschaffen.

- «Rotes Haus»: Das Projekt sieht für das «Rote Haus» eine öffentliche Nutzung vor, welche mit dem zugehörigen Platz als öffentlich zugänglicher Raum das Zentrum der neuen Siedlung bildet. Das «Rote Haus» soll als Kulturlokal genutzt und zum Treffpunkt im Quartier werden.

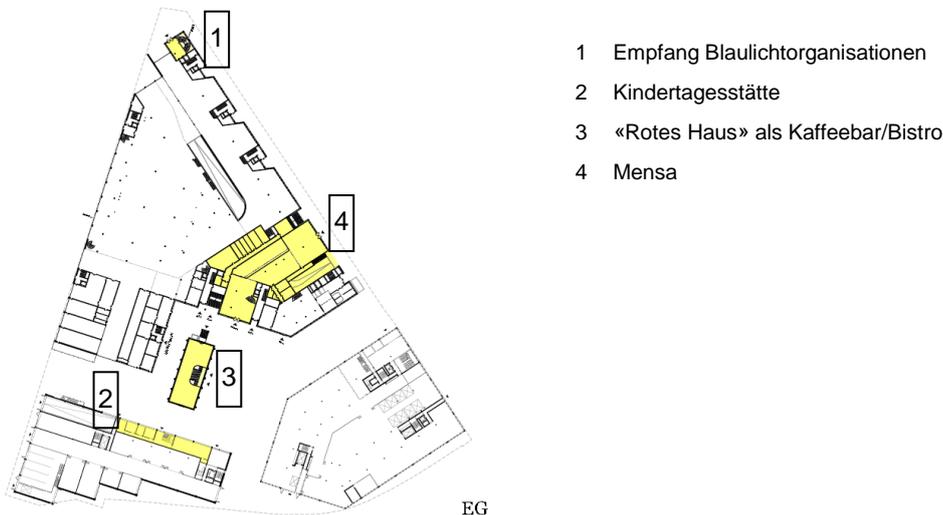


Abb. 9: Arealübergreifende Erdgeschossnutzungen

Im weiteren Projektverlauf der Arealentwicklung wird die Aussenraumgestaltung hinsichtlich der Qualität und Zugänglichkeit nochmals überarbeitet. Im Fokus stehen dabei die Industriestrasse und die Anordnung der Parkfelder entlang des offengelegten Bachs. Ziel ist, dass eine möglichst grosse, zusammenhängende, öffentlich zugängliche sowie mikroklimatisch und ökologisch wertvolle Fläche entstehen kann.

Zu gegebener Zeit soll auch ein Augenmerk auf den Zugang des Fuss- und des Veloverkehrs zur geplanten S-Bahn-Haltestelle Steghof sowie auf den Anschlusspunkt der vorgesehenen, über die Bahnanlagen zur Fruttstrasse weitergeführten Langsamverkehrsachse gelegt werden. Insbesondere die Fruttstrasse und der Knotenbereich Frutt-/Brünig- und Industriestrasse muss eine hohe Aufenthaltsqualität und Attraktivität für den Fuss- und den Veloverkehr aufweisen und Teil eines möglichst engmaschigen Fuss- und Veloverkehrsnetzes werden. Dabei ist stadtklimatischen und ökologischen Anforderungen gebührend Rechnung zu tragen. Die Stadt Luzern wird bemüht sein, dass

- der Knoten Frutt-/Brünig-/Industriestrasse als Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden kann,
- entlang der Fruttstrasse anstelle der heutigen Parkfelder eine zusammenhängende Parkfläche, mit allfälliger Ausdehnung auf das heutige Gleisfeld, entstehen kann und
- die Werkhofstrasse als Achse zum See mit mehr Grün und Schatten, mehr Platz zugunsten des Fussverkehrs sowie mehr unversiegelter Fläche gestaltet werden kann. Dabei ist auch der Durchlüftungsfunktion der Werkhofstrasse Rechnung zu tragen.

Eine Mitfinanzierung dieser Projekte über die Mehrwertabgabe oder über Perimeterbeiträge durch Anrainer soll geprüft werden.

Das vorliegende Wettbewerbsergebnis für die Neunutzung des «ewl Areal» leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur beabsichtigten stadtplanerischen Entwicklung des Fokusgebiets Steghof.

Bei der weiteren Vertiefung und Ausarbeitung des Bauprojekts gilt es, dieses sinnvoll mit den Planungen für die umliegenden Entwicklungsareale abzustimmen. Insbesondere in Bezug auf Fragen zur Freiraumversorgung, zur Gestaltung des öffentlichen Raums, zur Sicherstellung eines angenehmen Mikroklimas, zur Erschliessung sowie zur sozialräumlichen Durchmischung und Quartierentwicklung müssen die Planungsprojekte integral betrachtet und koordiniert werden. Man befindet sich im Austausch mit der Kooperation Industriestrasse.

### **3.9 Haltung des Stadtrates**

Die Umnutzung des «ewl Areal» leistet einen wesentlichen Beitrag zur innerstädtischen Verdichtung, ist für die städtische Entwicklung von grosser Bedeutung und ist ein wesentlicher Beitrag zur Arealentwicklung Steghof. Mit dem vorliegenden Projekt wird dieses Areal zum Standort für ein Sicherheits- und Dienstleistungszentrum mit ergänzender Wohnnutzung entwickelt. Dieses Projekt ist stadtplanerisch wichtig und kommt der gesamten Bevölkerung von Stadt, Region und Kanton Luzern zugute. Die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr wird langfristig gesichert, und es werden Synergien zwischen den städtischen und kantonalen Blaulichtorganisationen sowie den technischen Diensten von Stadt und ewl gestärkt und genutzt.

Der Nutzungsmix von öffentlichen Dienstleistungen, gemeinnützigem Wohnen, Pflegeangeboten und einem Quartiertreffpunkt mit dem Platz und dem «Roten Haus» entspricht einem ausgewiesenen Bedürfnis und den Wünschen aus den betroffenen Quartieren. Die Entwicklung des «ewl Areal» bildet ein weiteres Puzzleteil im Transformationsprozess rund um den Steghof zu einem modernen, urbanen Stadtquartier, in dem sowohl Wohnen als auch Arbeiten möglich ist.

Das Projekt erfüllt neben den städtebaulichen Anforderungen auch hohe energetische, ökologische und technologische Ansprüche. Die Kriterien für 2000-Watt-Areale werden erfüllt. Das innovative Energieversorgungskonzept mit Seewasserverbund, Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen setzt neue Massstäbe. Auf dem Areal wird autoarmes Wohnen (0,3 Parkplätze/Wohneinheit) geplant.

Von hoher Bedeutung ist für den Stadtrat, dass die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr langfristig gesichert wird. Die Feuerwache Kleinmatt befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und steht am Ende ihrer Lebensdauer. Zudem ist das Gebäude nicht erdbebensicher, und die Raumbedürfnisse der Berufsfeuerwehr können nur ungenügend sichergestellt werden. Mit dem neuen Standort auf dem «ewl Areal» erhält die Feuerwehr der Stadt Luzern eine moderne, zukunftsgerichtete und bedarfsgerechte Infrastruktur, die genügend Raumreserven für künftig notwendige Erweiterungen aufweist.

Die Wirtschaftlichkeit des Projekts ist trotz den hohen Anforderungen und der grossen Komplexität gegeben. Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Finanzierungskonzept auf der Basis einer Aktiengesellschaft, die von den drei Hauptnutzern ewl, abl und Stadt Luzern gebildet wird, eine sinnvolle Lösung gefunden werden konnte, welche die Interessen aller Beteiligten bestens wahrnimmt. Stadt, ewl und abl erhalten die nötige Standortsicherung und Mitsprache. Die parlamentarische Forderung nach städtischem Eigentum, namentlich für die Feuerwache, ist umgesetzt.

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass bei einem solchen Grossprojekt auch gewisse Einschränkungen und Kompromisse nötig sind. Das Projekt weist bedingt durch die grossen Nutzerbedürfnisse eine hohe – städtebaulich aber durchaus vertretbare – Dichte auf. Gemäss ersten Besprechungen mit dem Verwaltungsrat der ewl Areal AG lassen sich Optimierungen insbesondere in der Gestaltung des Aussenraums im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens realisieren. Dabei sind auch stadtklimatische (Versickerung und Verdunstung von Wasser, Beschattung, Durchlüftung) und ökologische Aspekte gebührend zu berücksichtigen. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass der vom Parlament mit dem Planungsbericht B+A 16/2017 vorgezeichnete Weg mit der Teilrevision der BZO weiterverfolgt werden soll.

## 4 Weiteres Vorgehen

### 4.1 Projektorganisation

Die Umsetzung des Gesamtprojekts liegt in der Verantwortung der ewl Areal AG. Sie ist für die Koordination der künftigen Nutzer (ewl, abl, Stadt Luzern, Kanton Luzern, LUKS, vbl und ZSO Pilatus) zuständig. Die Stadt Luzern ist mit Stadtrat Adrian Borgula im Verwaltungsrat der ewl Areal AG vertreten. ewl wird durch Stephan Marty, CEO, und die abl durch Martin Buob im Verwaltungsrat vertreten. Tanja Temel, Architektin, und Dr. Erich Rüegg, Jurist (VR-Präsident), komplettieren als unabhängige Mitglieder den Verwaltungsrat.

Die städtischen Investitionen für den Mieterausbau werden von der Dienstabteilung Immobilien in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr und dem Tiefbauamt realisiert.

### 4.2 Terminplan

Grobterminplan	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Gesamtleistungsstudie	■	■							
Vorprojekt/Gestaltungsplan		■	■						
Bauprojekt			■	■					
Baubewilligung				■					
Ausschreibung 1. Etappe					■				
Ausführung 1. Etappe					■	■	■		
Inbetriebnahme 1. Etappe							■		
Ausschreibung 2. Etappe							■		
Ausführung 2. Etappe							■	■	■
Inbetriebnahme 2. Etappe									■

Abb. 10: Grobterminplan

Für die Erarbeitung des Vorprojekts, des Gestaltungsplans und des Bauprojekts werden rund zwei Jahre veranschlagt. Das Baubewilligungsverfahren soll bis Herbst 2021 abgeschlossen sein. Der Baubeginn der ersten Etappe soll im Sommer 2022 erfolgen. Der Bezug der ersten Etappe ist im Sommer 2024 geplant, und die zweite Etappe soll im Sommer 2026 bezugsbereit sein. Allfällige Projektverzögerungen aufgrund von Einsprachen gegen die Teilrevision BZO (Verzögerungen im Beschwerdefall von mindestens zwei Jahren sind möglich), den Gestaltungsplan oder das Baugesuch sind in diesem Terminplan nicht berücksichtigt.

Als nächster Schritt wird der Gestaltungsplan vorbereitet. Dieser steht in Abhängigkeit von den zu unterzeichnenden Absichtserklärungen der künftigen Nutzer, den Finanzierungsbeschlüssen der Aktionärinnen und vom laufenden Verfahren der Teilrevision BZO. Genehmigt werden kann der Gestaltungsplan erst, wenn die Teilrevision BZO rechtskräftig ist.

### 4.3 Teilrevision Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern

Aktuell läuft eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) des Stadtteils Luzern. Dabei wird für das «ewl Areal» eine Erhöhung der Überbauungsziffer von 0,4 auf 0,65 und der maximalen Fassadenhöhe von 21 auf 30 Meter beantragt. Diese Anpassung ist hauptsächlich mit den auf dem «ewl Areal» geplanten öffentlichen Nutzungen – extra hohe Räume für Feuerwehr und weitere Blaulichtorganisationen – sowie den Anforderungen bezüglich Wohnraum begründet. Im Wettbewerbsverfahren hat sich gezeigt, dass sich das anspruchsvolle Raumprogramm und die technischen Vorgaben nur mit den geplanten Anpassungen realisieren lassen. Diese dienen der Erhöhung des Anordnungsspielraums, damit einerseits die komplexen logistischen Anforderungen erfüllt werden, andererseits attraktive Aussenräume und Erdgeschossnutzungen mit Quartierbezug entstehen können.

Gegen die Anpassung der BZO auf dem Areal Steghof wurden im Juli 2019 im Rahmen der öffentlichen Auflage Einsprachen eingereicht. Aktuell laufen Einspracheverhandlungen. Im Bericht und Antrag zur Teilrevision werden alle Einsprachen und das Ergebnis der Gespräche dargelegt und dem Parlament die Einsprachen zur Annahme oder Abweisung beantragt. Der Beschluss durch das Parlament soll 2020 erfolgen, danach muss der Regierungsrat die Anpassung noch genehmigen.

Das umfangreiche und komplexe Raum- und Nutzungsprogramm basiert auf den Beschlüssen des Grossen Stadtrates im B+A 16/2017: «Planungsbericht Entwicklung «ewl Areal»». Feuerwehr und Rettungsdienst beanspruchen aufgrund betrieblicher Vorgaben einen grossen Anteil an Erdgeschossnutzungen mit überhohen Fahrzeughallen. Gleichzeitig werden politische Forderungen nach einem möglichst hohen Wohnanteil und einer grossen Durchmischung umgesetzt werden. Das geplante Raumprogramm verfolgt einerseits das Ziel von verdichtetem und durchmischtem Bauen im innerstädtischen Kontext, andererseits ermöglicht das räumliche Zusammenführen der diversen Nutzer bauliche und betriebliche Synergien. Um den hohen städtebaulichen Anforderungen gerecht zu werden, wurde mit der Gesamtleistungsstudie ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Dabei lag ein starker Fokus auf dem Städtebau.

In der Summe können die politischen Forderungen nur mit einer Erhöhung der Ausnützungsziffer und der Fassadenhöhe sinnvoll erfüllt werden. Ein Verzicht auf die Zonenplanänderung würde eine Anpassung des Raum- und Nutzungsprogramms notwendig machen. Der Raumbedarf der gewerblichen Nutzungen basiert auf detaillierten Abklärungen zu den künftigen Anforderungen, weshalb die einzelnen Nutzer ihren Raumbedarf kaum wesentlich reduzieren können. Somit bliebe bei einer notwendigen Flächenreduktion lediglich die Option, dass einzelne Nutzer aus dem Projekt aussteigen würden. Dies würde zum Verlust von baulichen und betrieblichen Synergien führen.

## 4.4 Die nächsten Schritte

Folgende Punkte werden in der weiteren Planung bearbeitet:

- Mietpreisberechnungen und Mietpreisfestlegungen: Die Mietpreise werden durch die ewl Areal AG festgelegt.
- Unterzeichnung der Absichtserklärungen durch alle Nutzer: Die ewl Areal AG beabsichtigt, mit allen Nutzern bis Anfang 2020 Absichtserklärungen bezüglich der zu mietenden Flächen abzuschliessen. Dies ist eine Voraussetzung, um die nächsten Planungsschritte in Angriff nehmen zu können.
- Entscheidungsprozesse bei den verschiedenen Nutzern: Die verschiedenen Nutzergruppen haben unterschiedliche, teilweise mehrstufige Entscheidungsprozesse. Dies erfordert eine frühzeitige zeitliche Abstimmung, um unnötige Verzögerungen ausschliessen zu können.
- Transformation der bisherigen Projektorganisation zur ewl Areal AG (Ressourcenaufbau): Bis zum Abschluss der Gesamtleistungsstudie bestand die Projektorganisation aus einem Projektleiterrausschuss vonseiten Stadt, ewl und abl. Mit Start der nächsten Planungsphase wird die Führung an die ewl Areal AG übergeben.
- Koordination Neugestaltung Industriestrasse: Die Industriestrasse stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen Industriestrasse- und «ewl Areal» dar. Sie soll künftig als verkehrsberuhigte Quartierstrasse eine Aufwertung für das Quartier bringen und wird vorgängig eine wichtige Funktion bei Tiefbauarbeiten (Leitungsumlegungen) und Baustellenlogistik beider Areale sein. Die Projektinitialisierung ist erfolgt.
- Partizipation Quartierentwicklung: In einem nächsten Schritt wird zusammen mit der Dienstabteilung Quartiere und Integration und der Stelle für Kommunikation das weitere Vorgehen mit dem Einbezug und der Partizipation bei der Quartierentwicklung erarbeitet.

## 5 Finanzierung- und Umsetzungskonzept «ewl Areal AG»

Die ewl Areal AG wurde im Dezember 2018 gegründet. Die Aktien werden zu je einem Drittel von der ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, der allgemeinen Baugenossenschaft abl und der Stadt Luzern gehalten. Im fünfköpfigen Verwaltungsrat sind die drei Aktionärinnen mit je einem Vertreter sowie zwei unabhängige Personen vertreten. Die ewl Areal AG verantwortet die Planung, Realisierung und Bewirtschaftung der Arealüberbauung. Mit der Einbindung der Hauptnutzer als Aktionäre und im Verwaltungsrat werden die Standortsicherung, die Eigentümeransprüche und das Mitspracherecht zur Erfüllung der unterschiedlichen Interessen der Beteiligten am Bauvorhaben sichergestellt.

Die Geschäftsführung vertritt die Bauherrschaft in der Planungs- und Realisierungsphase des «ewl Areal». Sie erfolgt in einer ersten Phase im Mandatsverhältnis durch ewl. Zur Realisation der nächsten Projektphasen wird eine Geschäftsführerin bzw. ein Geschäftsführer eingestellt. Die betroffenen Interessengruppen – Öffentlichkeit, Grundeigentümerschaften, Investorinnen, Nutzer, Betreiberinnen und Stadt Luzern – werden zeit- und stufengerecht in den Arealentwicklungsprozess mit einbezogen.



Abb. 11: Aktuelles Organigramm ewl Areal AG

Die Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Investorinnen im Rahmen eines Investorenmodells führt beim Bau und Betrieb öffentlicher Einrichtungen zu einer Reduktion des Kapitaleinsatzes der öffentlichen Hand und erschliesst gleichzeitig neue kommerzielle Möglichkeiten für private Investorinnen.

## 5.1 Aktionärbindungsvertrag

Im Aktionärbindungsvertrag vereinbaren die Aktionäre eine von allen Aktionären solidarisch getragene Strategie für das Bauprojekt mit folgenden Eckwerten:

- Der Verwaltungsrat soll aus fünf Mitgliedern bestehen; die drei Aktionäre haben Anrecht auf je einen Sitz im Verwaltungsrat;
- Die Vermietung der Räumlichkeiten sowie die Bewirtschaftung der Liegenschaft erfolgen zu Marktpreisen;
- Mietverträge der Aktionäre dürfen von der Gesellschaft nur mit Zustimmung des entsprechenden Verwaltungsrates gekündigt werden;
- Es wird eine Eigenkapitalrendite von maximal 5 % angestrebt (nach Vollendung des Bauvorhabens und bei Vollvermietung);
- Die Aktionäre sichern sich Übernahmerechte bei Verzicht auf Bezugsrechte und gegenseitige Vorhand- und/oder Vorkaufsrechte an den Aktien zu;
- Der Vertrag ist erstmals per 31. Dezember 2037 kündbar.

## 5.2 Totalunternehmervertrag

Die ewl Areal AG schliesst mit der ARGE Halter AG / Eberli Sarnen AG einen Totalunternehmervertrag (TU-Vertrag) ab. Die Totalunternehmerin übernimmt neben der Ausführung auch die gesamte Planung des Projekts und verwirklicht das gesamte Projekt zu einem fix vereinbarten Werkpreis. Mit diesem Vorgehen erhält die ewl Areal AG eine hohe Kostensicherheit.

## 5.3 Baurechtsvertrag

Eigentümerin der Parzelle 1347, GB Luzern, linkes Ufer, ist die ewl Energie Wasser Luzern Holding AG. Das Grundstück wurde ewl im Rahmen der Verselbstständigung der städtischen Werke im Jahr 2000 übertragen; es war damals noch der Zone für öffentliche Zwecke zugeteilt. Im Rahmen der Gesamtrevision des städtischen Bau- und Zonenreglements (2013) wurde das «ewl Areal» in die Wohn- und Arbeitszone umgezont. ewl stellt der ewl Areal AG das Grundstück im Baurecht zur Verfügung. Der Vertrag wird gemäss dem Stadtluzerner Standard (Luzerner Modell) für Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Genossenschaften erstellt.

Die Berechnung des Baurechtszinses basiert auf zwei neutralen Landwertschätzungen. Auf dem arithmetischen Mittel der beiden Schätzungen wird eine Reduktion von 20 % gewährt. Als Zinssatz dient der aktuelle Referenzzinssatz plus ein Zuschlag von 0,5 % für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung. Das Baurecht wird für die Dauer von 70 Jahren gewährt.

Die Landwertschätzungen basieren auf der aktuellen Einzonung des Grundstücks (Wohn- und Geschäftszone, Fassadenhöhe 21 m, ÜZ 0,4). Die geplante Um- und Aufzonung (vgl. Abschnitt 4.3) soll die öffentlichen Nutzungen ermöglichen und wird bei der Landwertermittlung nicht berücksichtigt. Somit entsteht ewl aus der Um- und Aufzonung kein Mehrwert.

Der Baurechtszins beträgt voraussichtlich 3,1 Mio. Franken pro Jahr und wird zwischen ewl und der ewl Areal AG verhandelt.

## 5.4 Investitionskosten im Edelrohbau

Die Investitionskosten des gesamten Bauprojekts (Ausführung im Edelrohbau) belaufen sich auf rund 185,5 Mio. Franken (inkl. MWSt). Diese Kosten werden über die ewl Areal AG finanziert. Nicht inbegriffen in diesem Preis sind die Investitionen für den Mieterausbau (siehe Kapitel 6).

<b>Investitionskosten Edelrohbau</b>	<b>Rotpol</b>
BKP 0 Grundstück, Erschliessung	473'000
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	15'697'000
BKP 2 Gebäude	143'106'000
BKP 3 Betriebseinrichtungen	589'000
BKP 4 Umgebung	5'039'000
BKP 5 Baunebenkosten	17'560'000
BKP 6 Nutzung erneuerbare Energiequellen	0
BKP 9 Ausstattung	0
<b>Investitionskosten BKP 1–9 (inkl. MWSt)</b>	<b>182'464'000</b>
Projektkosten und Wettbewerbsverfahren, rund	3'000'000
<b>Gesamtprojektkosten rund</b>	<b>185'500'000</b>

Das Bauvorhaben wird in zwei Bauetappen realisiert. Die Investitionen der Planung und Bauetappe 1 (Vorprojekt bis Baubewilligung ganzes Areal sowie Realisierung ewl Hauptgebäude und Lagergebäude) betragen rund 85,5 Mio. Franken. Auf die zweite Bauetappe (Hofgebäude, inkl. «Rotes Haus») entfallen rund 100 Mio. Franken. Die Investitionen werden zwischen 2020 und 2026 getätigt.

Weiter beinhaltet die Gesamtleistungsstudie ein Unterhaltskonzept mit einer Schätzung der von den Nutzern zu tragenden Bewirtschaftungskosten. In den Bewirtschaftungskosten sind die Kosten für Ver- und Entsorgung (Wasser, Warmwasser, Heizung, Lüftung, Raumklimatisierung, Strom der allgemeinen Anlagen und Flächen) sowie für die Wartung, Instandhaltung und Inspektion der technischen Gebäudeteile enthalten. Die Bewirtschaftungskosten für die städtischen Nutzungen werden auf rund 0,5 Mio. Franken geschätzt.

## 5.5 Kostenstand und Genauigkeit

Im Rahmen der Gesamtleistungsstudie haben die Projektteams einen verbindlichen Werkpreis (TU-Angebot) basierend auf den bauleistungsbeschreibenden Dokumenten (Baubeschrieb, Projektgrundlagen, Vertragspläne, Raumprogramm usw.) offeriert. Der verbindlich offerierte Werkpreis des Projekts «Rotpol» beträgt 182,5 Mio. Franken und bildet die Grundlage für den noch abzuschliessenden TU-Vertrag.

Notwendige Änderungen und Bestellungenänderungen der Bauherrschaft sowie Budgetpositionen<sup>2</sup> können zu einer Anpassung des Werkpreises führen.

Die Kosten für den Mieterausbau sind im Werkpreis nicht enthalten.

## 5.6 Absichtserklärungen zum Mietvertrag und Mieten

Der nächste Planungsschritt der ewl Areal AG ist die Erstellung des Gestaltungsplans. Dieser weist – aufgrund der Komplexität des vorliegenden Projekts notwendigerweise – einen Detaillierungsgrad auf, der durch die mieterseitige Nutzung weitgehend beeinflusst wird. Falls einer oder mehrere der künftigen Nutzer den Mietvertrag nicht abschliessen würde, wäre der Gestaltungsplan ganz oder teilweise revisionsbedürftig, mit entsprechenden Planungs- und Kostenfolgen. Deshalb beabsichtigt die ewl Areal AG, mit den künftigen Nutzern Absichtserklärungen zum Mietvertrag mit Schadenersatzpflichten abzuschliessen. Damit werden die ewl Areal AG, aber auch die künftigen Nutzer vor unnötigen Planungskosten geschützt.

Die Absichtserklärungen enthalten ausserdem Angaben zu den künftigen Mietkosten. Es werden marktkonforme Mieten basierend auf den Projektkosten und den künftigen Betriebskosten sowie differenziert nach Nutzungsbereichen festgelegt. Die Jahresmieten ohne Mieterausbau betragen je nach Nutzung zwischen Fr. 70.– (Balkon/Terrassen) und Fr. 312.– (Leitstelle: Raumhöhe 6 m) pro m<sup>2</sup>. Die Monatsmieten für Abstellplätze betragen zwischen Fr. 80.– (Auto aussen) und Fr. 240.– (Auto in Einstellhalle). Die Mietzinseinnahmen werden bei Vollvermietung rund 13 Mio. Franken pro Jahr betragen.

Gemäss Aktionärbindungsvertrag zwischen ewl, abl und Stadt Luzern sowie dem Organisationsreglement der ewl Areal AG können Mietverträge der Aktionärinnen von der Gesellschaft nur mit Zustimmung desjenigen Mitglieds des Verwaltungsrates, das von der betroffenen Aktionärin nominiert wurde, gekündigt werden. Damit erhält die Stadt Luzern insbesondere für die Feuerwehr die nötige Standortsicherheit.

---

<sup>2</sup> Bei Budgetpositionen handelt es sich um im TU-Vertrag inbegriffene, in Art und/oder Umfang noch nicht bestimmte Leistungen. Weil Budgetpositionen dem Regime der festen Vergütung im Fall einer Pauschal- oder Globalpreisabrede entzogen sind, kann sich ein vertraglich pauschalierter Werkpreis entsprechend erhöhen oder vermindern.

## 5.7 Investitions- und Finanzplan

Basierend auf dem Siegerprojekt «Rotpol» und den vorstehenden Ausführungen hat die ewl Areal AG einen Businessplan mit folgenden Grundannahmen erstellt.

Betrachtungsdauer	40 Jahre
Investitionen (Edelrohbau)	185,5 Mio. Franken
Abschreibungsdauer Ø	41,2 Jahre
Baurechtszins	3,1 Mio. Franken
Mietzinsertrag pro Jahr	13 Mio. Franken
Aktienkapital	45 Mio. Franken

Daraus ergeben sich folgende Finanzkennzahlen:

EBITDA (Jahr 2030)	8,1 Mio. Franken
Operativer Geldfluss (Jahr 2030)	5,9 Mio. Franken
Eigenkapitalquote (Jahr 2030)	28 %
IRR (in Prozent)	2,19 %
EK-Rendite (in Prozent)	2,6 %

Der Businessplan weist eine Eigenkapitalrendite von 2,6 % und eine Gesamtkapitalrendite von 2,2 % aus. Er zeigt, dass mit dem Projekt eine angemessene Rendite erzielt wird. Bereits ab dem Jahr 2027 (Vollvermietung) können Gewinne erzielt werden. Die ewl Areal AG trägt das Leerstandsrisiko. Leerstände würden die Rendite negativ beeinflussen. Es ist vorgesehen, die Gewinne einerseits zur Stärkung der Eigenkapitalbasis und zur Finanzierung künftiger Ersatzinvestitionen in der Gesellschaft zurückzubehalten und andererseits an die Aktionärinnen in Form von Dividenden auszuschütten. Um die Werthaltigkeit der Beteiligungen sicherstellen zu können, ist der Nachweis einer Rendite notwendig. Da die Hauptnutzer gleichzeitig auch die alleinigen Aktionärinnen der ewl Areal AG sind, fließt die Rendite wieder an sie zurück. Der operative Geldfluss ist bei Vollvermietung ausreichend hoch, um das Fremdkapital innerhalb von rund 40 Jahren (Abschreibungsdauer) zu amortisieren.

Die Investitionskosten sind gemäss Gesamtleistungsstudie definiert und werden im TU-Vertrag fixiert. Bestellungsänderungen können zu Abweichungen bei den Investitionskosten führen. Der Mietertrag ist durch die Absichtserklärungen, welche von den künftigen Nutzern unterzeichnet werden, gesichert.



Abb. 12: Investitionen und Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt gemäss Baufortschritt in mehreren Teilschritten:

	<b>Schritt 1</b>	<b>Schritt 2</b>	<b>Schritt 3</b>	<b>Schritt 4</b>	<b>Total</b>
	Gründung ewl Areal AG	Übernahme Siegerprojekt, Start Gestaltungsplanphase	Baubeginn 1. Bauetappe	Baubeginn 2. Bauetappe	
Zeitpunkt	Dezember 2018	Herbst 2019	Herbst 2021	2024	
EK-Bedarf	Fr. 600'000	Fr. 21'000'000 In Form von Aktienkapital und Aktionärsdarlehen	Fr. 23'400'000 In Form von Aktienkapital (AK) (Darlehen werden in AK umgewandelt)		Fr. 45'000'000
Anteil Stadt	Fr. 200'000	Fr. 7'000'000	Fr. 7'800'000		Fr. 15'000'000
FK-Bedarf			Fr. 40'500'000	Fr. 100'000'000	Fr. 145'500'000

Bis zur Erteilung der Baubewilligung (Schritt 2) wird das Projekt ausschliesslich durch Eigenkapital finanziert. Die Bauetappen (Schritte 3 und 4) sollen durch Eigen- und Fremdkapital finanziert werden, wobei nach Fertigstellung eine Eigenkapitalquote von 25 % angestrebt wird. Bei einem Investitionsvolumen von 185,5 Mio. Franken beträgt der Eigenkapitalbedarf somit 45 Mio. Franken. 140,5 Mio. Franken werden durch Fremdkapital finanziert.

Die Stadt Luzern ist mit einem Drittel am Eigenkapital der ewl Areal AG beteiligt. Der Kapitalbedarf der Stadt Luzern beträgt somit 15 Mio. Franken, davon wurden Fr. 200'000.– bei der Gründung der ewl Areal AG bereits geleistet. Der Kapitalbedarf für den ersten Finanzierungsschritt von 7 Mio. Franken wird mit diesem Bericht und Antrag beantragt. Diese Mittel werden der ewl Areal AG in Form von unverzinslichen Aktionärsdarlehen in Abstimmung mit dem Finanzbedarf gemäss Planungsfortschritt zur Verfügung gestellt. Eine Umwandlung der Aktionärsdarlehen in Aktienkapital

kann im Rahmen der zweiten Kapitalerhöhung erfolgen. Dadurch kann die Projektfinanzierung flexibel und kostengünstig realisiert werden.

## 6 Finanzierung der städtischen Nutzungen

Die folgenden Ausführungen geben einen Überblick über die gesamten künftigen finanziellen Auswirkungen für die Stadt Luzern. Mit vorliegendem Bericht und Antrag werden jedoch erst die Mittel für den ersten Finanzierungsschritt (Projektierung Mieterausbau und Finanzierung ewl Areal AG bis Baubeginn) beantragt. Die Mittel für die Kapitalausstattung der ewl Areal AG ab Baubeginn, die Investitionen in den Mieterausbau sowie für die künftigen Mieten, Neben- und Unterhaltskosten werden zu einem späteren Zeitpunkt beantragt, weil diese Kosten im jetzigen Zeitpunkt noch zu wenig präzise kalkuliert werden können.

### 6.1 Investitionskosten Mieterausbau

Basis für die Kostenschätzung (+/-25 Prozent) ist das Siegerprojekt «Rotpol». Die Investitionskosten für den Mieterausbau werden auf 15,4 Mio. Franken inkl. MWSt von 7,7 Prozent geschätzt.

Mieterausbau Feuerwehr	Fr. 4'570'000
Mieterausbau ZSO*	Fr. 880'000
Mieterausbau STIL/STG	Fr. 970'000
Mieterausbau GIS/TBA/UWS	Fr. 3'700'000
Honorare Dritter	Fr. 1'910'000
Unvorhergesehenes 10 %	Fr. 1'200'000
Eigenleistungen IMMO	Fr. 410'000
Nebenkosten	Fr. 680'000
<hr/>	
Zwischensumme exkl. MWSt	Fr. 14'500'000
<b>Investitionsaufwand inkl. MWSt</b>	<b>Fr. 15'400'000</b>

\* Die Finanzierung und Kostenteilung für den Mieterausbau ZSO ist in Verhandlung mit Kriens, Horw und der Stadt Luzern. Detaillierte Angaben folgen im noch zu erarbeitenden B+A «Ausführungskredit Mieterausbau».

## 6.2 Projektierungskredit

Gestützt auf das TU-Angebot, Richtwerte sowie Budgetannahmen wird mit diesem Bericht und Antrag ein Projektierungskredit für den Mieterausbau von Fr. 830'000.– beantragt.

Honorare Dritter	Fr. 630'000.–
Nebenkosten	Fr. 45'000.–*
Eigenleistungen IMMO (ohne Wettbewerb)	Fr. 115'000.–
Reserve zirka 5 %	Fr. 40'000.–
<b>Total Projektierung</b>	<b>Fr. 830'000.–</b>

## 6.3 Mieten der städtischen Nutzungen

Die Mieten und Nebenkosten der städtischen Nutzungen für die Räumlichkeiten im Grundausbau (Edelrohbau) werden rund 3,8 Mio. Franken pro Jahr betragen. Die Kosten basieren einerseits auf den Mietberechnungen der ewl Areal AG und andererseits auf den Berechnungen der Nebenkosten im Projekt «Rotpol».

<b>Mieten und Nebenkosten</b>	<b>Ertragsfläche</b>	<b>Ø Mietpreis (CHF/m<sup>2</sup>/Jahr)</b>	<b>Miete (TCHF/Jahr)</b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>Total (TCHF/Jahr)</b>
Feuerwehr	11'314	196	2'220	269	2'490
TBA/GIS/UWS	4'076	147	601	116	717
STIL/STG	2'728	164	447	92	538
<b>Jahreskosten</b>	<b>18'118</b>		<b>3'268</b>	<b>477</b>	<b>3'745</b>

Der Stadtrat wird – sofern der Grosse Stadtrat den Anträgen des Stadtrates folgt und den vorliegenden Bericht und Antrag beschliesst – mit der ewl Areal AG eine Absichtserklärung über die oben aufgeführten städtischen Nutzungen abschliessen (vgl. Anhang 3 und Kapitel 5.6). Die Absichtserklärung sieht eine Schadenersatzpflicht bei Nichtzustandekommen des Mietvertrages vor. Diese Eventualverpflichtung ist aufgrund der Vorentscheide des Grossen Stadtrates mit dem B+A 16/2017: «Planungsbericht Entwicklung «ewl Areal»» sowie dem vorliegenden Bericht und Antrag als gebundene Ausgabe zu qualifizieren.

## 6.4 Untermieter

Die ZSO Pilatus vereinigt die Zivilschutzorganisationen von Horw, Kriens sowie der Stadt Luzern und ist derzeit am Standort der Feuerwehr der Stadt Luzern domiziliert. Der Zusammenschluss der drei Gemeinden und der gemeinsame Standort mit der städtischen Feuerwehr haben sich sehr bewährt und ermöglichen <sup>3</sup>eine effiziente und kostengünstige Organisation. Mit der Verschiebung

---

\* Bereinigung nach Beschluss des Grossen Stadtrates durch das Sekretariat Grosser Stadtrat: Fälschlicherweise wurden die Nebenkosten mit Fr. 35'000.– anstatt Fr. 45'000.– ausgewiesen. Das Total Projektierungskosten wurde korrekt berechnet.

der städtischen Feuerwehr muss auch die ZSO Pilatus einen neuen Standort suchen. Die Zivilschutzkommission schlägt den Gemeinde- und Stadträten der Vertragsgemeinden vor, den Standort der ZSO Pilatus gemeinsam mit dem Umzug der städtischen Feuerwehr auf das «ewl Areal» zu verschieben. Die ZSO Pilatus wird für Büros, Garderoben, Lager und Werkstatt eine Fläche von rund 1'270 m<sup>2</sup> sowie 27 Parkplätze für Dienst- und Personalfahrzeuge mieten. Die jährlichen Mehrkosten werden gemäss heutigem Kostenteiler zu 67 % durch die Stadt Luzern, zu 22 % durch Kriens und zu 11 % durch Horw zu finanzieren sein. Die Verhandlungen mit der ZSO Pilatus wurden aufgenommen, sind aber noch nicht abgeschlossen.

Die Verkehrsbetriebe Luzern AG (vbl) hat ihr Interesse bekundet, die vbl-Leitstelle in das neue Sicherheits- und Dienstleistungszentrum auf dem «ewl Areal» zu integrieren, weil sie dank einer engeren Zusammenarbeit mit der integrierten Leitstelle Synergiepotenzial erkennt. Insbesondere die Kooperation und die Koordination im Rahmen von Grossanlässen und Grossereignissen könnten mit einem gemeinsamen Standort erheblich verbessert werden. Zudem kann die für eine Leitstelle wichtige redundante Infrastruktur (z. B. Stromversorgung) effizient sichergestellt werden. Der Raumbedarf für die vbl-Leitstelle beträgt rund 180 m<sup>2</sup>, und die jährlichen Miet- und Nebenkosten werden rund Fr. 57'000.– betragen.

## **6.5 Werkleitungen und Oberflächengestaltung rund um das «ewl Areal»**

Aufgrund der umfangreichen Arbeiten für die Realisation des Hochbaus auf dem «ewl Areal» müssen vorgängig alle im Areal liegenden Werkleitungen weichen und in die umliegenden Strassen verlegt werden. Dazu gehören ebenfalls die gestalterischen Aspekte und die Überprüfung der Potenziale an der Oberfläche. Der Ersatz der Werkleitungen und die Oberflächengestaltung werden als separates Projekt durch das Tiefbauamt durchgeführt, wobei diese Arbeiten eng mit der Planung der Hochbauten abgestimmt und Synergien bestmöglich genutzt werden.

## 6.6 Gesamtüberblick städtischer Finanzbedarf

### 6.6.1 Finanzbedarf

Finanzbedarf [in 1'000 Fr.]	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 + ff
Eigenkapital ewl Areal AG	7'000		7'800					
<i>Mieterinvestitionen</i>								
Projektierung	250	580						
Ausführung			1'000	2'000	4'000	2'000	5'570	
<b>Total Investitionsrechnung</b>	<b>7'250</b>	<b>580</b>	<b>8'800</b>	<b>2'000</b>	<b>4'000</b>	<b>2'000</b>	<b>5'570</b>	
<i>Mieten und Bewirtschaftungskosten</i>								
Feuerwehr							1'245	2'490
TBA/GIS/UWS					359	717	717	717
STIL/STG					269	538	538	538
<i>Unterhalt Mieterausbau</i>								
Feuerwehr								37
TBA/GIS/UWS						30	30	30
STIL/STG						8	8	8
ZSO Pilatus, Mehrkosten Anteil Stadt Luzern								200
<b>Total Ausgaben ER</b>					<b>628</b>	<b>1'293</b>	<b>2'538</b>	<b>4'019</b>
<i>Abschreibungen Mieterinvestitionen</i>								
Feuerwehr								183
TBA/GIS/UWS						149	149	149
STIL/STG						39	39	39
<i>kalk. Zinsen Mieterinvestitionen</i>								
Feuerwehr								147
TBA/GIS/UWS						119	119	119
STIL/STG						31	31	31
<b>Total Erfolgsrechnung</b>					<b>628</b>	<b>1'630</b>	<b>2'875</b>	<b>4'687</b>
	Sonderkredit 1: 7,83 Mio. Fr.		Sonderkredit 2: rund 63 Mio. Fr. B+A mit Volksabstimmung 2021					

Der gesamte städtische Finanzbedarf für die Beteiligung an der ewl Areal AG, die Investitionen in den Mieterausbau sowie die künftigen Mieten inkl. Nebenkosten, beläuft sich voraussichtlich insgesamt auf rund 71,2 Mio. Franken. Er wird in zwei Sonderkrediten beantragt.

Der erste Sonderkredit im Umfang von 7,83 Mio. Franken wird mit vorliegendem Bericht und Antrag beantragt und dient zur Finanzierung des städtischen Anteils an der ersten Kapitalerhöhung der ewl Areal AG bzw. der Gewährung von unverzinslichen Aktionärsdarlehen und der Projektierungskosten des Mieterausbaus. Damit ist die Finanzierung des Projekts bis zur Erteilung der Baubewilligung sichergestellt.

Der zweite Sonderkredit im Umfang von rund 63 Mio. Franken soll voraussichtlich im Juni 2021 der Stimmbevölkerung von Luzern zur Abstimmung gebracht werden. Dieser Sonderkredit umfasst den städtischen Anteil an der zweiten Kapitalerhöhung der ewl Areal AG sowie die Mieterinvestitionen,

deren Unterhalt, aber auch die Kosten für die künftigen Mieten und Nebenkosten der städtischen Nutzungen sowie die voraussichtliche Beitragserhöhung der ZSO Pilatus. Zur Berechnung der Ausgabenhöhe werden die Investitionen und der zehnfache Betrag der Jahresausgaben (ohne kalkulatorische Kosten) addiert.

### **6.6.2 Finanzierung**

Den künftigen Kosten der Erfolgsrechnung von jährlich rund 4,7 Mio. Franken (Ausgaben sowie kalkulatorische Kosten) stehen die bisherigen Mietkosten der städtischen Dienstabteilungen an der Industriestrasse 6 im Umfang von rund Fr. 466'000.– sowie die Gebäude- und Unterhaltskosten der Feuerwehr am heutigen Standort im Umfang von rund Fr. 315'000.– gegenüber. Die Nettomehrkosten belaufen sich somit auf jährlich rund 4,1 Mio. Franken.

Die Feuerwehr wird als Spezialfinanzierung geführt und derzeit aus der Feuerwehersatzabgabe finanziert. Die Feuerwehersatzabgabe ist eine monetäre Entschädigung für den nicht geleisteten Feuerwehrdienst. Die Abgabe beträgt aktuell 0,15 % des steuerbaren Einkommens für verheiratete, in ungetrennter Ehe oder ungetrennter eingetragener Partnerschaft lebende Ersatzpflichtige, sofern eine der beiden Personen Feuerwehrdienst leistet oder nicht feuerwehpflichtig ist, bzw. 0,45 % des steuerbaren Einkommens für alle übrigen ersatzpflichtigen Personen und kann bis maximal 0,6 % erhöht werden. Es bestehen keine gesetzlichen Bestimmungen, die eine Finanzierung der Feuerwehr ausschliesslich aus der Ersatzabgabe vorschreiben würde. Eine solche Bestimmung wäre auch nicht sinnvoll. Die Feuerwehpflicht bzw. die Pflicht, eine Ersatzabgabe zu leisten, beschränkt sich auf Einwohnerinnen und Einwohner zwischen dem 20. und dem 50. Altersjahr. Eine Finanzierung sämtlicher Kosten der neuen Feuerwache ausschliesslich über die Feuerwehersatzabgabe wäre folglich nicht verursachergerecht, weil Steuerpflichtige über 50 Jahre und juristische Personen keine Abgaben leisten. Deshalb soll auf eine Erhöhung der Ersatzabgabe zur Finanzierung der Kosten der neuen Feuerwache verzichtet werden. Die konkrete Aufteilung der Kosten zwischen allgemeinem Finanzhaushalt und der Spezialfinanzierung Feuerwehr wird im Rahmen des zweiten Berichtes und Antrages festgelegt.

Die Gebäudeversicherung des Kantons Luzern leistet gestützt auf das Gebäudeversicherungsgesetz vom 29. Juni 1976 (GVG; SRL Nr. 750) und die Gebäudeversicherungsverordnung vom 10. September 1976 (GVV; SRL Nr. 750a) Präventionsbeiträge unter anderem an die Feuerwehren. Neben Beiträgen für die Ausrüstung und den Betrieb werden auch Beiträge an die Neuerstellung von Gerätemagazinen und Vorplätzen entrichtet. Als Grundlage für die Beitragsberechnung dient die Standfläche der Fahrzeuge und Feuerwehrgeräte sowie eine angemessene Grundfläche für die Atemschutzretablierung. Derzeit nicht geregelt sind allfällige Beiträge an die zusätzlich notwendigen Räumlichkeiten der Berufsfeuerwehr (z. B. Schlafräume). Wird das Feuerwehrlokal gemietet, wird der nach der Standfläche berechnete Beitrag durch 25 dividiert und in jährlichen Tranchen entrichtet. Der Beitrag wird ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme während der gesamten Betriebsdauer entrichtet. Die Verhandlungen mit der Gebäudeversicherung über die Höhe der Beiträge sind im Gange. Diese Beiträge werden die Betriebsrechnung der Feuerwehr zusätzlich entlasten.

Mit dem Umzug der städtischen Feuerwehr von der Kleinmattstrasse auf das «ewl Areal» wird jenes Areal frei und kann zusammen mit dem ehemaligen Hallenbad einer Neunutzung zugeführt

werden. Die beiden städtischen Grundstücke sind für den gemeinnützigen Wohnbau vorgesehen (vgl. B+A 12/2013 vom 5. Juni 2013: «Städtische Wohnraumpolitik II»). Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Erste Untersuchungen haben gezeigt, dass es sinnvoll ist, die beiden städtischen Grundstücke und drei angrenzende private Grundstücke zu einem Areal zusammenzufassen. Mit der Abgabe der beiden städtischen Grundstücke im Baurecht (inkl. Überführung ins Finanzvermögen) kann ein finanzieller Beitrag zur Finanzierung der oben erwähnten Mehrkosten erwirtschaftet werden.

Schliesslich wird die ewl Areal AG ab dem Zeitpunkt der Vollvermietung Gewinne erzielen, die gegebenenfalls in Form von Dividenden an die Aktionäre zurückfliessen werden.

## **6.7 Finanzpolitische Aspekte**

Das vorgeschlagene Finanzierungskonzept auf der Basis einer Aktiengesellschaft, die von den drei Hauptnutzern ewl, abl und Stadt Luzern gebildet wird, ermöglicht es der Stadt Luzern, mit einem vergleichsweise geringen Kapitaleinsatz dringend benötigte neue Räumlichkeiten für die Feuerwache und die Zivilschutzorganisation zu realisieren und neue Büroräumlichkeiten für das Tiefbauamt (TBA), das Geoinformationszentrum (GIS) und den Umweltschutz (UWS) sowie einen Stützpunkt für das Strasseninspektorat und die Stadtgärtnerei zu schaffen.

Die Beteiligung an der ewl Areal AG ist gemäss deren Finanzplan werthaltig und wird zum Nominalwert im Verwaltungsvermögen bilanziert.

Die alte Feuerwache an der Kleinmattstrasse steht am Ende ihrer Lebensdauer, ist weitgehend abgeschrieben, und der Gebäudeunterhalt wurde in den letzten Jahren auf ein absolutes Minimum heruntergefahren. Die bisherigen Kosten sind deshalb aussergewöhnlich tief und können nicht als Vergleichswert für die künftigen Kosten herangezogen werden. Auch die Mieten für TBA, GIS und UWS im alten ewl Gebäude sind historisch bedingt aussergewöhnlich tief. Ein Neubau verursacht unweigerlich höhere Kosten.

Das vorgeschlagene Finanzierungskonzept führt – über den gesamten Lebenszyklus betrachtet – nicht zu höheren Kosten, als wenn die Stadt Luzern die Gebäude für ihre Nutzungen selber erstellen würde.

Das Investitionsvolumen von rund 185,5 Mio. Franken wird sich zudem positiv auf die Luzerner Wirtschaft auswirken. Mit den neuen Wohnungen wird der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert, und es kann zusätzliches Steuersubstrat geschaffen werden.

## 7 Berechnung Gesamtbetrag

Für den **ersten Finanzierungsschritt** werden Ausgaben von insgesamt 7,83 Mio. Franken beantragt.

### a) Projektierungskosten:

Projektierung Mieterausbau Fr. 0,83 Mio.

### b) Investition:

1. Finanzierungsschritt ewl Areal AG (Aktionärsdarlehen, unverzinslich) Fr. 7,00 Mio.

### Nettoinvestitionen

**Fr. 7,83 Mio.**

Im Aufgaben- und Finanzplan 2020–2023, welcher vom Grossen Stadtrat voraussichtlich am 28. November 2019 behandelt wird, sind im Projekt I514014.01 Investitionsausgaben für die Projektierung des Mieterausbaus von insgesamt 1,9 Mio. Franken enthalten, aufgeteilt in Jahrestanchen von 1,1 Mio. Franken im Jahr 2020 und 0,8 Mio. Franken im Jahr 2021. Effektiv werden im Jahr 2020 voraussichtlich 0,25 Mio. Franken und im Jahr 2021 0,55 Mio. Franken benötigt.

Im Projekt I514014.03 sind Investitionsausgaben für die Aktienkapitaleinlagen in die ewl Areal AG von insgesamt 25 Mio. Franken eingestellt, aufgeteilt in Jahrestanchen von 0,2 Mio. Franken im Jahr 2018, 10,5 Mio. Franken im Jahr 2021 und 10,5 Mio. Franken im Jahr 2023.

Die gesamte Aktienkapitalbeteiligung der Stadt Luzern wird voraussichtlich 15 Mio. Franken betragen. Die Auszahlung für den ersten Finanzierungsschritt soll mittels Gewährung von unverzinslichen Aktionärsdarlehen in der Höhe von 7 Mio. Franken im Jahr 2020 erfolgen. Die restlichen 7,8 Mio. Franken für Kapitaleinlagen werden mit einem separaten B+A beantragt und bei Baubeginn ausbezahlt. Die Finanzplanung ist entsprechend anzupassen.

Die Mittel für den zweiten Finanzierungsschritt, umfassend die Kapitalausstattung der ewl Areal AG, die Investitionen für den Mieterausbau, Mieten sowie Neben- und Unterhaltskosten, werden mit einem separaten B+A beantragt. Nach aktuellem Kenntnisstand wird mit einem Kreditbetrag von rund 63 Mio. Franken gerechnet. Dieser Antrag wird dem obligatorischen Referendum unterstellt sein. Die Volksabstimmung ist im Jahr 2021 geplant.

## 8 Kreditrecht und zu belastendes Konto

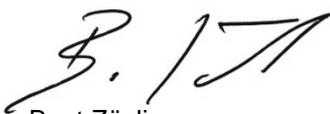
Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag sollen basierend unter anderem auf dem Gesetz über den Feuerschutz vom 5. November 1957 (FSG; SRL Nr. 740) für die Bruttoinvestition Ausgaben in der Höhe von insgesamt 7,83 Mio. Franken bewilligt werden. Freibestimmbare Ausgaben von mehr als Fr. 750'000.– hat der Grosse Stadtrat durch einen Sonderkredit zu bewilligen (§ 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 [FHGG; SRL Nr. 160] in Verbindung mit Art. 69 lit. b Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 [GO; sRSL 0.1.1.1.1]). Sein Beschluss unterliegt nach Art. 68 lit. b Ziff. 2 GO dem fakultativen Referendum.

Die mit dem beantragten Kredit zu tätigen Aufwendungen von 0,83 Mio. Franken sind dem Fibukonto 5040.02, Projekt I514014.01, zu belasten. Die Aufwendungen von 7 Mio. Franken sind dem Fibukonto 5550.01, Projekt I514014.03, zu belasten.

## 9 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, für die Projektierung des Mieterausbaus der städtischen Nutzungen auf dem «ewl Areal» einen Sonderkredit von 0,83 Mio. Franken und für den ersten Finanzierungsschritt der ewl Areal AG einen Sonderkredit von 7 Mio. Franken zu bewilligen. Da der Sonderkredit über 7 Mio. Franken im Budget 2020 im Aufgabenbereich Investitionen nicht enthalten ist, beantragt der Stadtrat zudem einen Nachtragskredit in dieser Höhe. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 25. September 2019



Beat Züsli  
Stadtpräsident



Dr. Urs Achermann  
Stadtschreiber

## Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 29 vom 25. September 2019 betreffend

### **ewl Areal AG**

- **Erster Finanzierungsschritt**
- **Projektierung Innenausbau**
- **Sonder- und Nachtragskredit,**

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von § 14 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 68 lit. b Ziff. 2 und Art. 69 lit. a Ziff. 2 und lit. b Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

### **beschliesst:**

- I. Für die Projektierung des Mieterausbaus der städtischen Nutzungen auf dem «ewl Areal» wird ein Sonderkredit von 0,83 Mio. Franken bewilligt.
- II. Für den ersten Finanzierungsschritt der ewl Areal AG wird ein Sonderkredit von 7 Mio. Franken bewilligt.
- III. Für den Aufgabenbereich Investitionen wird zum Budget 2020 ein Nachtragskredit von 7 Mio. Franken bewilligt.
- IV. Die Beschlüsse gemäss Ziffer I und II unterliegen je einzeln dem fakultativen Referendum.

Luzern, 28. November 2019

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Albert Schwarzenbach  
Ratspräsident



Daniel Egli  
Stadtschreiber-Stv.



## **Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates**

Zu B+A 29/2019 «ewl Areal AG: Erster Finanzierungsschritt; Projektierung Innenausbau; Sonder- und Nachtragskredit»

Die **Protokollbemerkung 1** zu Kapitel 3.2 «Verkehrs- und Mobilitätskonzept» auf Seite 15 f. lautet:  
Es wird geprüft, ob die Industriestrasse mit geeigneten Massnahmen für den Durchgangsverkehr gesperrt werden kann.»

Die **Protokollbemerkung 2** zu Kapitel 3.2 «Verkehrs- und Mobilitätskonzept» auf Seite 15 f. lautet:  
«Die Industriestrasse ist als Begegnungszone Tempo 20 auszuführen.»

Die **Protokollbemerkung 3** zu Kapitel 3.8 «Stadtplanerische Würdigung» auf Seite 21 ff. lautet:  
«Die Erdgeschossnutzung wird im Rahmen des TU-Vertrags-Möglichen nochmals überarbeitet mit dem Ziel, insbesondere entlang der Industriestrasse eine lebendige Erdgeschossnutzung sicherzustellen.»

Die **Protokollbemerkung 4** zu Kapitel 5.6 «Absichtserklärungen zum Mietvertrag und Mieten» auf Seite 31 lautet:  
«Die Parkplätze für private Motorfahrzeuge von Mitarbeitenden der Stadt Luzern sind auf ein Minimum zu reduzieren.»

# **Anhang 1**

## **Flächenübersicht Nutzfläche Gesamtareal**

(Bestellung vom 14.12.2018)



**[B0] Flächenübersicht Nutzfläche Gesamtareal** 25.08.2017 13.03.2018 14.12.2018

Gebäude- flächen NF	Nutzer		OG NF [m²]	EG muss NF [m²]	EG soll *1 NF [m²]	Total oberird.	UG NF [m²]	Total NF [m²]
B1	Energie Wasser Luzern / arcade solutions (ewl / arc)	ewl / arc	8328	3305	622	12'255	5608	17'863
B2	Feuerwehr (FW)	FW	2575	3440	1835	7'850	270	8'120
B3	Rettungsdienst (RD)	RD	748	815		1'563	1020	2'583
B4	Integrierte Leitstelle (ILS)	ILS	1493			1'493	400	1'893
B5	ZSOpilatus Zivilschutzorganisation Luzern, Kriens, Horw (ZSO)	ZSO	294	94	1170	1'558	220	1'778
B6	Strasseninspektorat / Stadtgärtnerei (STIL / STG)	STIL/STG	460	50	10	520	2085	2'605
B7	Geoinformationszentrum/Tiefbauamt/Umweltschutz (GIS/TBA/UWS)	GIS/TBA/UWS	1741			1'741	900	2'641
B8	Arealübergreifende Nutzungen (AN)	AN	2102	71	90	2'263		2'263
B9	Wohnen	Wohnen	13900	500		14'400	inkl.	14'400
B10	vbl Leitstelle	vbl	234			200	34	234
<b>GEBÄUDEFLÄCHEN TOTAL [m²]</b>			<b>31'841</b>	<b>8'275</b>	<b>3'727</b>	<b>43'843</b>	<b>10'537</b>	<b>54'380</b>

Aussen- flächen NF	Nutzer		OG [m²]	EG [m²]	Total [m²]
B1	Energie Wasser Luzern / arcade solutions (ewl / arc)	ewl / arc		70	70
B2	Feuerwehr (FW)	FW	70	2'620	2'690
B3	Rettungsdienst (RD)	RD			-
B4	Integrierte Leitstelle (ILS)	ILS	20	20	40
B5	ZSOpilatus Zivilschutzorganisation Luzern, Kriens, Horw (ZSO)	ZSO		50	50
B6	Strasseninspektorat / Stadtgärtnerei (STIL / STG)	STIL/STG		100	100
B7	Geoinformationszentrum/Tiefbauamt/Umweltschutz (GIS/TBA/UWS)	GIS/TBA/UWS			-
B8	Arealübergreifende Nutzungen (AN)	AN	150	80	230
B9	Wohnen	Wohnen	Balkone	Aussenr.	projektab.
B10	vbl Leitstelle	vbl			-
<b>AUSSENFLÄCHEN TOTAL [m²]</b>			<b>240</b>	<b>2'940</b>	<b>3'180</b>

\*1

In den Raumprogrammen ist definiert, ob die Flächen "EG soll" ins OG oder UG verlegt werden können, sollte die zur Verfügung stehende EG-Fläche nicht ausreichen.

**zu beachten:** in den obigen Flächenangaben sind vorwiegend die erforderlichen Nutzflächen (HNF und NNF) enthalten. Verkehrsflächen (VF) und Funktionsflächen (FF) sind nur teilweise oder gar nicht enthalten. Diese sind projekt- resp. gebäudespezifisch einzuplanen.



## **Anhang 2**

### **Nutzerdossiers städtischer Nutzer mit Raumprogramm**

(Projekt Rotpol)





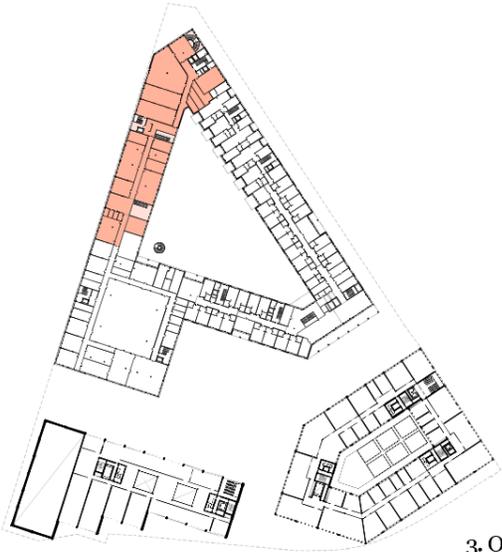
# Feuerwehr Übersicht

1:2500

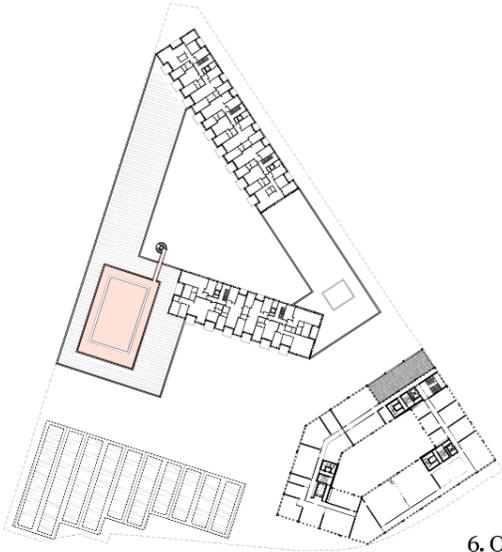
Projekt Rotpol – Halter/Eberli & Masswerk/E2A  
Bereinigungsstufe Ausschreibung ewl Areal



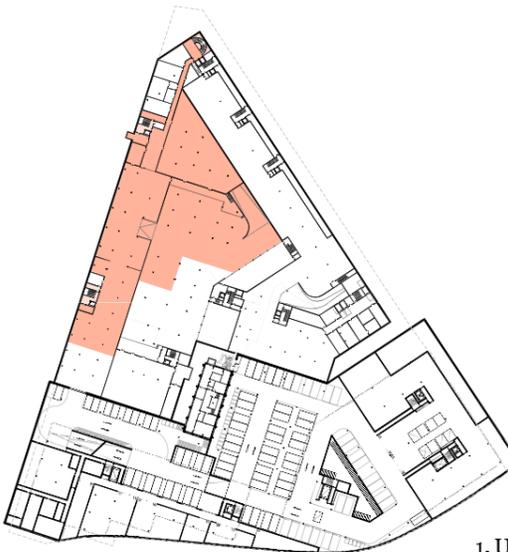
EG



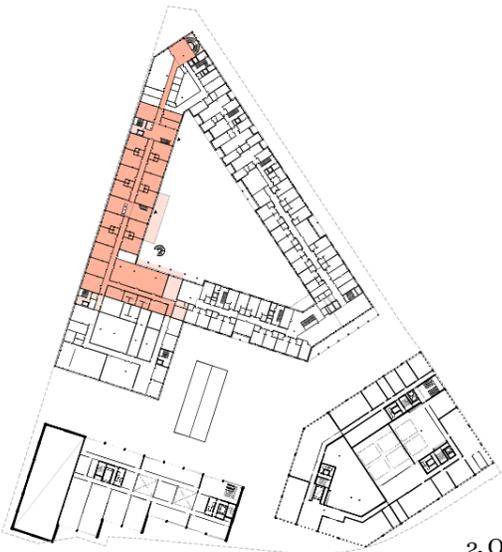
3.OG



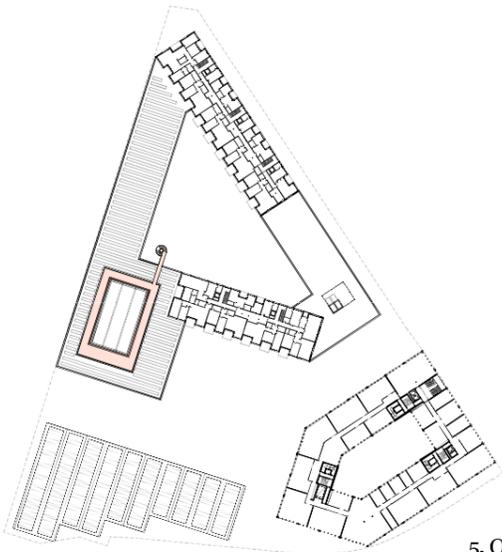
6.OG



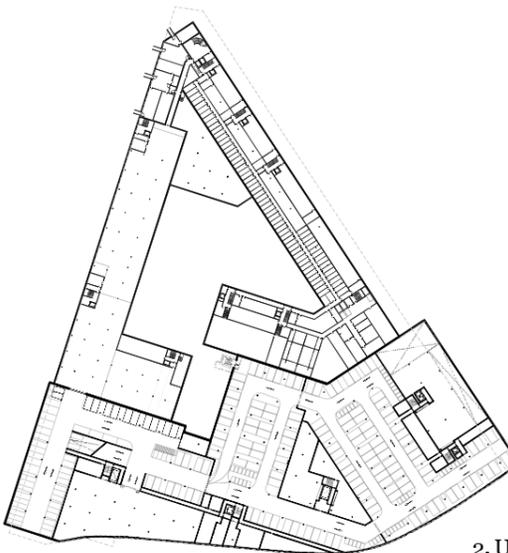
1.UG



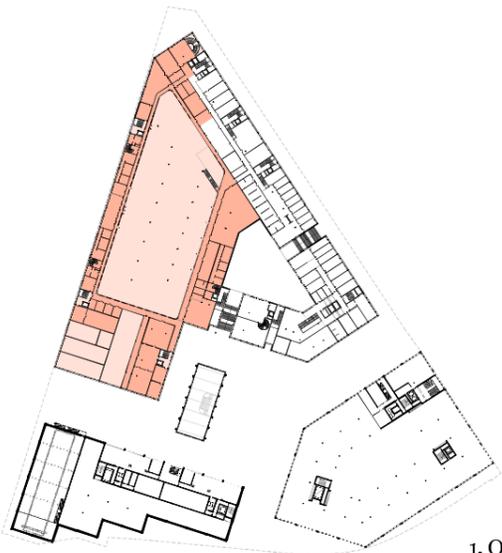
2.OG



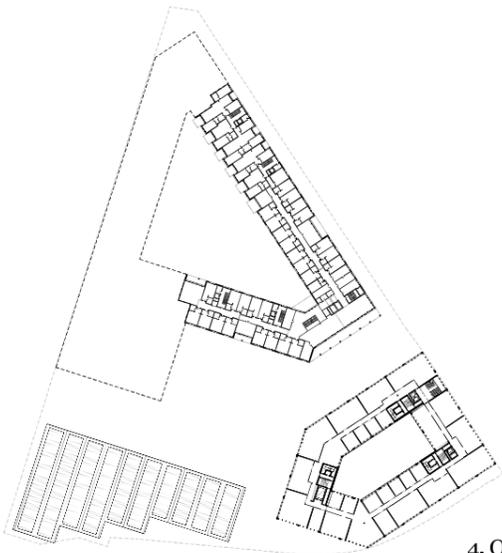
5.OG



2.UG



1.OG



4.OG



Raumprogramm ewl Areal; Stand Stufe 3

## Nutzer [O2]: Feuerwehr

### Übersicht Raumprogramm Feuerwehr

Funktionsbereich	Nutzflächen			NF
	UG	EG	OG	total
Eingangsbereich Sicherheitscenter	-	49	-	49
Verwaltung	-	-	615	616
Schulungs- und Konferenzbereich	-	-	380	380
Berufsfeuerwehr	-	-	1'282	1'282
Milizfeuerwehr	-	-	475	475
Einsatzzentrale Feuerwehr	-	-	194	194
Fahrzeughalle	1'435	2'383	-	3'818
Werkstätten	-	1'148	230	1'378
Lager	619	-	87	706
Entsorgung	-	15	-	15
Technik	-	-	-	-
Parkplätze Dienstfahrzeuge	382	-	-	382
Parkplätze Mitarbeitende (zu diskutieren)	325	-	-	325
Ver- und Entsorgung	-	-	-	-
<b>Flächen TOTAL [m²]</b>	<b>2'761</b>	<b>3'595</b>	<b>3'263</b>	<b>9'620</b>
Aussenbereich	-	1'140	70	1'210
Parkplätze Aussenbereich	-	1'000	-	1'000
<b>Aussenflächen / Parkierung TOTAL [m²]</b>	<b>-</b>	<b>2'140</b>	<b>70</b>	<b>2'210</b>



			VORGABEN			NACHWEIS PROJEKT										ANMERKUNGEN				
Raum ID	Funktionsbereich	Raumbezeichnung	SOLL / EH [m²]	SOLL [Stk.]	SOLL Total [m²]	Nutzfläche			NF	NF+	VVF	Raumhöhe	Materialisierung			Lieferung gem. Schnittstellenp. (bitte ankreuzen)			Synergien, Ergänzungen, usw.	
						UG	EG	OG	total	total	total	Meter i.L.	Boden	Wand	Decke	TU	Option	Budget		
<b>Eingangsbereich Sicherheitscenter</b>						<b>30</b>	-	49	-	49	-	-								
F1.1	Eingangsbereich Sicherheitscenter	Eingangsbereich (Blaulichtdienste Feuerwehr, ZSO Pilatus, Rettungsdienst, ILS)	30	1	30	-	49	-	49	-	-	4.1	Kunststein/Terrazzo	Sichtbeton, Bretterschalung	Stahlbeton gestrichen, teilw. Akustik	x		x		
<b>Verwaltung</b>						<b>#BEZUG!</b>	-	-	615	616	59	768								
<b>Kommando</b>						<b>349</b>														
F2.1	Kommando	Büro Kommandant	26	1	26	-	-	25	25			4	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt teilweise Akustik		x			
F2.2	Kommando	Büro Assistenz Kommando / Empfang	24	1	24	-	-	25	25			4	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt teilweise Akustik		x			
F2.3	Kommando	Büros Chef Ausbildung / Kommandant Stv. Leiter Finanzen Leiter Administration Leiter Feuerwehr Berufsfeuerwehr (3) Reserveplatz (1)	96	1	96	-	-	91	91			4	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt teilweise Akustik		x			
F2.4	Kommando	Sitzungszimmer Typ I	15	3	45	-	-	38	39			4	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt Akustik		x		Synergie mit Sitzungszimmer Rettungsdienst	
F2.5	Kommando	Sitzungszimmer Typ II	25	2	50	-	-	50	50			4	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt Akustik		x			
F2.6	Kommando	Sitzungszimmer Typ III	50	1	50	-	-	38	38			3	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt Akustik		x			
F2.7	Kommando	Kopierraum Lager Büromaterial / IT	20	1	20	-	-	24	24			4	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt		x			
F2.8	Kommando	Teeküche Kommando	8	1	8	-	-	43	43			4	Linoleum	Keramikfliesen	GK-Decke abgehängt		x			
F2.9	Kommando	Garderobe Kommando	30	1	30	-	-	22	22			3	Nadefflies	Keramikfliesen	GK-Decke abgehängt		x		Synergie mit Z6.1	
		Korridor				-	-	-	-			4	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt		x		3.OG	
		WC D				-	-	-	-	18		4	Feinsteinzeug	Keramikfliesen	GK-Decke abgehängt		x		3.OG	
		WC H				-	-	-	-	23		4	Feinsteinzeug	Keramikfliesen	GK-Decke abgehängt		x		3.OG	
		Putzraum				-	-	-	-	3		4.9	Feinsteinzeug	Gipskarton, gestrichen	Stahlbeton gestrichen		x		3.OG	
		Galerie				-	-	-	-			4.9	Kunststein/Terrazzo	Sichtbeton, Bretterschalung	Stahlbeton gestrichen, teilw. Akustik		x		3.OG	
		WC D				-	-	-	-	5		4	Feinsteinzeug	Keramikfliesen	GK-Decke abgehängt		x		3.OG	
		WC H				-	-	-	-	5		4	Feinsteinzeug	Keramikfliesen	GK-Decke abgehängt		x		3.OG	
		Teeküche				-	-	-	-	5		4	Feinsteinzeug	Keramikfliesen	GK-Decke abgehängt		x		3.OG	
		Korridor				-	-	-	-			4	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt		x		3.OG	
		Korridor				-	-	-	-			23	4	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt		x		3.OG
		Korridor				-	-	-	-			11	3.1	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt		x		3.OG
		Korridor				-	-	-	-			44	3.1	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt		x		2.OG
		Korridor				-	-	-	-			103	3.1	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt		x		2.OG
		Duschraum/Umkleieraum D (Miliz)				-	-	42	42			3.1	Feinsteinzeug	Keramikfliesen	GK-Decke abgehängt		x		2.OG (ergänzend zum Fitnessraum)	
		Duschraum/Umkleieraum H (Miliz)				-	-	42	42			3.1	Feinsteinzeug	Keramikfliesen	GK-Decke abgehängt		x		2.OG (ergänzend zum Fitnessraum)	
		Galerie				-	-	-	-			265	3.1	Kunststein/Terrazzo	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt		x		1.OG
		Galerie Retablierung				-	-	-	-			91	3.1	Kunststein/Terrazzo	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt		x		1.OG
		Galerie				-	-	-	-			53	3.1	Kunststein/Terrazzo	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt		x		1.OG
		Schwarz-Treppenhäuser				-	-	-	-			27	4.1	Rüttelklinker R12	Beton roh	Stahlbetondecke roh		x		EG
F3.1	Milizfeuerwehr	Büros Fournere Feldweibel Doku-Dienst	60	1	60	-	-	58	58			4	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt teilweise Akustik		x			
<b>Archiv</b>						<b>50</b>														
F4.1	Archiv	Archiv	50	1	50	-	-	-	-			0	Linoleum	Gipskarton, gestrichen	Stahlbeton gestrichen	x		x	Synergie mit RD.22 (1.OG)	
<b>Technik und Logistik</b>						<b>120</b>														
F5.1	Technik und Logistik	Büros Chef Technik und Logistik Chef Berufsfeuerwehr Reserveplatz (1)	36	1	36	-	-	39	39			4	Linoleum	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt teilweise Akustik		x			
F5.2	Technik und Logistik	Büros Berufsfeuerwehr Hauswirtschaft	84	1	84	-	-	78	78			4	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt teilweise Akustik		x			
<b>Schulungs- und Konferenzbereich</b>						<b>380</b>	-	-	380	380	-	-								
F6.1	Schulungs- und Konferenzbereich	Schulungs- / Konferenzraum	300	1	300	-	-	311	311			4.4	Industrieparkett	Gipskarton, akustische Perforation	GK-Decke abgehängt Akustik		x			
F6.2	Schulungs- und Konferenzbereich	Stuhl- und Tischlager	50	1	50	-	-	56	56			4.9	Industrieparkett	Gipskarton, gestrichen	Stahlbeton gestrichen		x			
F6.3	Schulungs- und Konferenzbereich	Lehmittellager	30	1	30	-	-	13	13			4.9	Industrieparkett	Gipskarton, gestrichen	Stahlbeton gestrichen		x			
<b>Berufsfeuerwehr</b>						<b>1'155</b>	-	-	1'282	1'282	-	-								
<b>Aufenthaltsbereich</b>						<b>859</b>														
F7.1	Aufenthaltsbereich	Bereitschafts- und Aufenthaltsraum	50	1	50	-	-	97	97			3.8	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt Akustik		x			
F7.2	Aufenthaltsbereich	Rapport- / Ruheraum still	25	1	25	-	-	39	39			2.8	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt Akustik		x			
F7.3	Aufenthaltsbereich	Schreib- und Studierzimmer	24	1	24	-	-	39	39			2.8	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt		x			
F7.4	Aufenthaltsbereich	Ruheräume	40	12	480	-	-	420	420			2.8	Nadefflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt		x			
F7.5	Aufenthaltsbereich	Wasch- / Dusch und WC Räume				-	-	84	84			2.5	Feinsteinzeug	Keramikfliesen / Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt, feuchtraumgeeignet		x			
F7.6	Aufenthaltsbereich	Küche	20	1	20	-	-	18	18			2.8	Feinsteinzeug	Keramikfliesen / Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt, feuchtraumgeeignet		x			
F7.7	Aufenthaltsbereich	Esszimmer	20	1	20	-	-	57	57			2.8	Feinsteinzeug	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt, feuchtraumgeeignet		x			
F7.8	Aufenthaltsbereich	Bistro / Aufenthalt Festangestellte	40	1	40	-	-	39	39			2.8	Feinsteinzeug	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt Akustik		x			
F7.9	Aufenthaltsbereich	Fitnessraum	200	1	200	-	-	196	196			2.8	Kautschuksportboden	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt Akustik		x			
<b>Umkleide</b>						<b>296</b>														
F8.1	Umkleide	Umkleide / Garderobe Berufsfeuerwehr Herren	64	1	64	-	-	76	76			2.8	Feinsteinzeug	Keramikfliesen / Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt	x		x	enthält F8.2, F8.2 flexibel abtrennbar gemäss Wunsch	
F8.2	Umkleide	Umkleide / Garderobe Berufsfeuerwehr Damen	16	1	16	-	-	-	-			0	Feinsteinzeug	Keramikfliesen / Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt	x		x		
F8.3	Umkleide	Schwarz- / Weiss-Schleuse	8	2	16	-	-	26	26			3.1	Feinsteinzeug R11	Keramikfliesen	Stahlbetondecke gestrichen	x		x		
F8.4	Umkleide	Waschen / Duschen / WC Berufsfeuerwehr Herren	60	1	60	-	-	50	50			2.8	Feinsteinzeug R10	Keramikfliesen	GK-Decke abgehängt, feuchtigkeitsbeständig	x		x		
F8.5	Umkleide	Waschen / Duschen / WC Berufsfeuerwehr Damen	60	1	60	-	-	50	50			2.8	Feinsteinzeug R10	Keramikfliesen	GK-Decke abgehängt, feuchtigkeitsbeständig	x		x		

			VORGABEN			NACHWEIS PROJEKT										ANMERKUNGEN			
Raum ID	Funktionsbereich	Raumbezeichnung	SOLL / EH [m²]	SOLL [Stk.]	SOLL Total [m²]	Nutzfläche			NF	NF+	VVF	Raumhöhe	Materialisierung			Lieferung gem. Schnittstellenp. (bitte ankreuzen)			Synergien, Ergänzungen, usw.
						UG	EG	OG	total	total	total	Meter i.L.	Boden	Wand	Decke	TU	Option	Budget	
F8.6	Umkleide	Waschen / Duschen / WC Kommando	15	2	30	-	-	31	31			2.8	Feinsteinzeug R10	Keramikfliesen	GK-Decke abgehängt, feuchtigkeitsbeständig	x		x	
F8.7	Umkleide	Trockenraum Einsatzkleidung	50	1	50	-	-	60	60			3.1	Feinsteinzeug R10	Keramikfliesen / Gipskarton, gestrichen	Stahlbetondecke gestrichen	x		x	
<b>Milzfeuerwehr</b>					<b>526</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>475</b>	<b>475</b>	<b>-</b>	<b>-</b>								
<b>Aufenthaltsbereich</b>					<b>130</b>														
F9.1	Aufenthaltsbereich	Bereitschafts- und Aufenthaltsraum	100	1	100	-	-	84	84			2.8	Nadelflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt Akustik		x		
F9.2	Aufenthaltsbereich	Küche	10	1	10	-	-	8	8			2.8	Feinsteinzeug	Keramikfliesen / Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt		x		
F9.3	Aufenthaltsbereich	Lageraum	20	1	20	-	-	8	8			2.8	Feinsteinzeug	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt		x		
<b>Umkleide</b>					<b>396</b>														
F10.1	Umkleide	Umkleide / Garderobe Milzfeuerwehr Herren	240	1	240	-	-	229	229			2.8	Feinsteinzeug	Keramikfliesen / Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt	x		x	
F10.2	Umkleide	Umkleide / Garderobe Milzfeuerwehr Damen	60	1	60	-	-	56	56			2.8	Feinsteinzeug	Keramikfliesen / Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt	x		x	
F10.3	Umkleide	Schwarz- / Weiss-Schleuse	8	2	16	-	-	13	13			3.1	Feinsteinzeug R11	Keramikfliesen	Stahlbetondecke gestrichen	x		x	
F10.4	Umkleide	Waschen / Duschen / WC Milzfeuerwehr Herren	64	1	64	-	-	66	66			2.8	Feinsteinzeug	Keramikfliesen	GK-Decke abgehängt, feuchtigkeitsbeständig	x		x	
F10.5	Umkleide	Waschen / Duschen / WC Milzfeuerwehr Damen	16	1	16	-	-	11	11			2.8	Feinsteinzeug	Keramikfliesen	GK-Decke abgehängt, feuchtigkeitsbeständig	x		x	
<b>Einsatzzentrale Feuerwehr</b>					<b>140</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>194</b>	<b>194</b>	<b>-</b>	<b>-</b>								
F11.1	Einsatzzentrale Feuerwehr	Einsatzzentrale	50	1	50	-	-	81	81			2.8	Nadelflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt Akustik	x		x	
F11.2	Einsatzzentrale Feuerwehr	Führungsraum / Stabsraum	50	1	50	-	-	46	46			2.8	Nadelflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt Akustik	x		x	
F11.3	Einsatzzentrale Feuerwehr	Führungsraum GFS (Gemeindeführungsstab)				-	-	-	-				Nadelflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt Akustik	x		x	
F11.4	Einsatzzentrale Feuerwehr	Ruhebereich	20	1	20	-	-	14	14			2.8	Nadelflies	Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt	x		x	
F11.4	Einsatzzentrale Feuerwehr	WCs		2		-	-	28	28			2.8	Feinsteinzeug	Keramikfliesen / Gipskarton, gestrichen	GK-Decke abgehängt	x		x	Synergie mit Rettungsdienst
F11.5	Einsatzzentrale Feuerwehr	Technik Einsatzzentrale	20	1	20	-	-	25	25			3.1	Epoxidharzbeschichtung	Gipskarton, gestrichen	Stahlbetondecke roh	x			
<b>Fahrzeughalle</b>					<b>3'090</b>	<b>1'435</b>	<b>2'383</b>	<b>-</b>	<b>3'818</b>	<b>-</b>	<b>-</b>								
F12.1	Fahrzeughalle	Grossfahrzeuge über 5m	1'400	1	1'400	-	2'364	-	2'364			8.4	Rüttelklinker R12 Entwässerungssystem	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x			enthält auch F12.2 und F12.5
F12.2	Fahrzeughalle	Grossanhänger	300	1	300	-	-	-	-				Rüttelklinker R12, Entwässerungssystem	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x			enthalten in F12.1
F12.3	Fahrzeughalle	Kleinfahrzeuge bis 5m	640	1	640	590	-	-	590			4	Rüttelklinker R12	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x			
F12.4	Fahrzeughalle	Anhänger / Rollcontainer	450	1	450	845	-	-	845			4.5	Rüttelklinker R12 Entwässerungssystem	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x			
F12.5	Fahrzeughalle	Feuerwehr Oldtimer	290	1	290	-	-	-	-				Rüttelklinker R11	Metallrahmenverglasung	GK-Decke abgehängt Akustik	x			enthalten in F12.1
F12.6	Fahrzeughalle	BMA-Dossieraum	10	1	10	-	19	-	19			4.1	Rüttelklinker R11	Beton gestrichen	Stahlbetondecke gestrichen	x			
<b>Werkstätten</b>					<b>1'295</b>	<b>-</b>	<b>1'148</b>	<b>230</b>	<b>1'378</b>	<b>-</b>	<b>-</b>								
F13.1	Werkstätten	Werkstatthalle 1	90	1	90	-	90	-	90			8.4	Rüttelklinker R11, V4	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x			
F13.2	Werkstätten	Werkstatthalle 2	90	1	90	-	91	-	91			8.4	Rüttelklinker R11, V4	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x			
F13.3	Werkstätten	Werkstatthalle klein	60	1	60	-	62	-	62			8.4	Rüttelklinker R11, V4	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x			
F13.4	Werkstätten	KFZ-Werkstatt / Schlosserei	50	1	50	-	57	-	57			4.1	Rüttelklinker R11, V4	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x			(von ZSO mitgenutzt)
F13.5	Werkstätten	Magazin Werkstatt / Schlosserei	20	1	20	-	Syn Z	-	Syn Z				Rüttelklinker R11, V4	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x			Synergie mit Z1.5
F13.6	Werkstätten	Batterieladerraum	10	1	10	-	-	10	10			3.1	Feinsteinzeug	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x		x	
F13.7	Werkstätten	Funk- und Elektrowerkstatt	25	1	25	-	-	25	25			3.1	Feinsteinzeug	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x		x	
F13.8	Werkstätten	Wasenmeisterei	30	1	30	-	25	-	25			4.1	Feinsteinzeug	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x		x	
F13.9	Werkstätten	Holzwerkstatt	30	1	30	-	Syn RD	-	Syn RD				Hirnholzplaster	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x		x	Synergie mit RD1.9 und RD1.10
F13.10	Werkstätten	Magazin Holzwerkstatt	30	1	30	-	28	-	28			4.1	Hirnholzplaster	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x		x	
F13.11	Werkstätten	Kleiderpflege / Wäscherei	50	1	50	-	-	60	60			3.1	Feinsteinzeug R12 V4	Beton lasiert	Stahlbetondecke roh	x		x	
F13.12	Werkstätten	Logistikhalle / Retablerstrecke	200	1	200	-	252	-	252			8.4	Rüttelklinker R12	Beton lasiert	Stahlbetondecke roh	x			
F13.13	Werkstätten	Waschhalle / Waschplatz	200	1	200	-	226	-	226			8.4	Feinsteinzeug R12 V4	Beton lasiert	Stahlbetondecke roh	x		x	(von RD mitgenutzt)
F13.13.1	Werkstätten	Waschhalle Geräteraum	10	1	10	-	10	-	10			8.4	Feinsteinzeug	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x		x	
F13.14	Werkstätten	Atemschutzwerkstatt (inkl. Nebenräume)	150	1	150	-	167	-	167			3.8	Feinsteinzeug R11	Beton lasiert	GK-Decke abgehängt, glatt, feuchtraumgeeignet	x		x	
F13.15	Werkstätten	Feuerlöscherwerkstatt	20	1	20	-	-	25	25			2.8	Feinsteinzeug R11	Beton roh	GK-Decke abgehängt, glatt	x		x	
F13.16	Werkstätten	Lager Feuerlöscher	40	1	40	-	-	65	65			3.1	Feinsteinzeug	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x		x	

VORGABEN						NACHWEIS PROJEKT											ANMERKUNGEN		
Raum ID	Funktionsbereich	Raumbezeichnung	SOLL / EH [m²]	SOLL [Stk.]	SOLL Total [m²]	Nutzfläche			NF	NF+	VVF	Raumhöhe	Materialisierung			Lieferung gem. Schnittstellenp. (bitte ankreuzen)			Synergien, Ergänzungen, usw.
						UG	EG	OG	total	total	total	Meter i.L.	Boden	Wand	Decke	TU	Option	Budget	
F13.17	Werkstätten	Schlauchpflege	115	1	115	-	112	-	112			4.1	Feinsteinzeug R12 V4	Beton lasiert	Stahlbetondecke roh	x		x	
F13.18	Werkstätten	Schlauchlager	30	1	30	-	28	-	28			4.1	Feinsteinzeug R12 V4	Beton lasiert	Stahlbetondecke roh	x		x	
F13.19	Werkstätten	Prüfungsraum Aggregate	25	1	25	-	-	25	25			3.1	Feinsteinzeug R12 V4	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x		x	
F13.20	Werkstätten	Technikraum Osmose	10	1	10	-	-	10	10			3.1	Feinsteinzeug	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x		x	
F13.21	Werkstätten	Farbspritzraum	10	1	10	-	-	10	10			3.1	Epoxidharzbeschichtung	Beton lasiert	Stahlbetondecke roh	x			
<b>Lager</b>					<b>690</b>	<b>619</b>	<b>-</b>	<b>87</b>	<b>706</b>	<b>-</b>	<b>-</b>								
F14.1	Lager	Grosslager	500	1	500	542	-	-	542			3.8	Rüttelklinker R11	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x			
F14.2	Lager	Reifenlager	20	1	20	19	-	-	19			3.8	Rüttelklinker R11	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x			
F14.3	Lager	Sandsacklager	50	1	50	38	-	-	38			3.8	Feinsteinzeug R11	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x		x	
F14.4	Lager	Kleiderkammer	100	1	100	-	-	87	87			3.1	Linoleum	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x		x	
F14.5	Lager	Öl-, Schmiermittel-, Treibstofflager	20	1	20	20	-	-	20			3.8	Epoxidharzbeschichtung, chemikalienbeständig	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x			
<b>Entsorgung</b>					<b>15</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>								
F15.1	Entsorgung	Schadstofflager (kontam. Material)	15	1	15	-	15	-	15			3.8	Epoxidharzbeschichtung, chemikalienbeständig	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x			
<b>Technik</b>					<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>								
	Technik	allg. Technikräume			-	-	-	-	-							x			
<b>Parkplätze Dienstfahrzeuge</b>					<b>60</b>	<b>382</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>382</b>	<b>-</b>	<b>-</b>								
F16.1	Parkplätze Dienstfahrzeuge	PKW Betriebliche Fahrzeuge	20	3	60	382	-	-	382			3.8	Beton roh	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x			
<b>Parkplätze Mitarbeitende (zu diskutieren)</b>					<b>160</b>	<b>325</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>325</b>	<b>-</b>	<b>-</b>								
F17.1	Parkplätze Mitarbeitende	PKW Privatfahrzeuge Kommando	20	2	40	-	-	-	-							x			
F17.2	Parkplätze Mitarbeitende	PKW Privatfahrzeuge Berufsfeuerwehr	20	6	120	295	-	-	295			3.8	Beton roh	Beton roh	Stahlbetondecke roh	x			
AN4.1	Parkplätze Mitarbeitende	Bikeport Velos / E-Bikes			-	30	-	-	30							x			
AN4.2	Parkplätze Mitarbeitende	Bikeport Motorräder			-	-	-	-	-							x			
<b>Ver- und Entsorgung</b>					<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>								
AN5.12	Ver- und Entsorgung	Entsorgung allgemein			-	-	-	-	-							X			
AN5.1 / AN5.2	Ver- und Entsorgung	Notstromversorgung allgemein			-	-	-	-	-							x			
AN5.10	Ver- und Entsorgung	Kompressorraum allgemein			-	-	-	-	-							x			
AN5.14	Ver- und Entsorgung	Tankstelle			-	-	-	-	-							x			
<b>Fläche TOTAL [m²]</b>			<b>Nutzfläche NF [m²]</b>			<b>UG</b>	<b>EG</b>	<b>OG</b>	<b>NF</b>	<b>NF+</b>	<b>VVF</b>								
			<b>#BEZUG!</b>			<b>[m²]</b>	<b>[m²]</b>	<b>[m²]</b>	<b>[m²]</b>	<b>[m²]</b>	<b>[m²]</b>	<b>[m²]</b>							
						2'761	3'595	3'263	9'620	59	768								

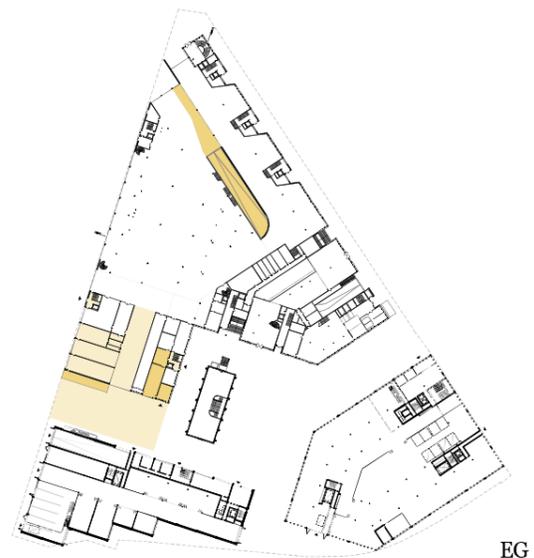
Raum ID	Funktionsbereich	Raumbezeichnung	SOLL / EH [m²]	SOLL [Stk.]	SOLL Total [m²]	Nutzfläche			NF	NF+	VVF						
						UG	EG	OG	total	total	total						
<b>Aussenbereich</b>					<b>1'690</b>	<b>-</b>	<b>1'140</b>	<b>70</b>	<b>1'210</b>	<b>-</b>	<b>-</b>						
F18.1	Aussenbereich	Übungsfläche / Appellplatz	1'500	1	1'500	-	1'000	-	1'000						x		
F18.2	Aussenbereich	Anlieferung / Umschlagplatz LKW	120	1	120	-	120	-	120						x		
F18.3	Aussenbereich	Freisitz / Terrasse	70	1	70	-	-	70	70						x		
F18.4	Aussenbereich	Pumpenprüfung / Regenwasserzistene			-	-	20	-	20						x		
	Aussenbereich	Einfriedung / Tore			-	-	-	-	-						x		
<b>Parkplätze Aussenbereich</b>					<b>1'000</b>	<b>-</b>	<b>1'000</b>	<b>-</b>	<b>1'000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>						
F19.1	Parkplätze Aussenbereich	PKW-Stellplätze Miliz Einsatz / Übung	20	50	1000	-	1'000	-	1'000						x		
<b>Fläche TOTAL [m²]</b>			<b>Nutzfläche NF [m²]</b>			<b>UG</b>	<b>EG</b>	<b>OG</b>	<b>NF</b>	<b>NF+</b>	<b>VVF</b>						
			<b>#BEZUG!</b>			<b>[m²]</b>	<b>[m²]</b>	<b>[m²]</b>	<b>[m²]</b>	<b>[m²]</b>	<b>[m²]</b>						
						2'690	-	2'140	70	2'210	-	-					



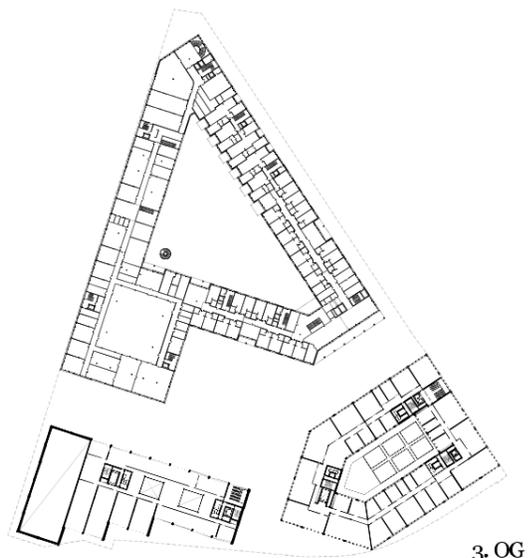
# ZSO Übersicht

1:2500

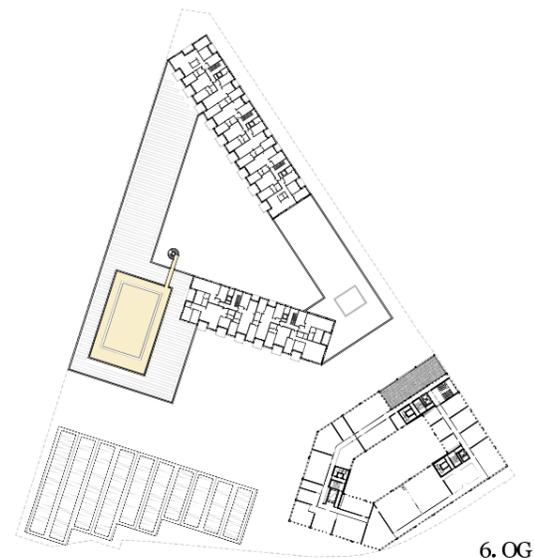
Projekt Rotpol – Halter/Eberli & Masswerk/E2A  
Bereinigungsstufe Ausschreibung ewl Areal



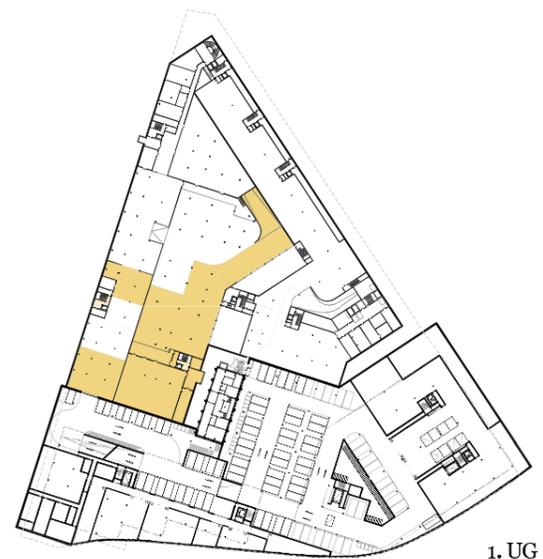
EG



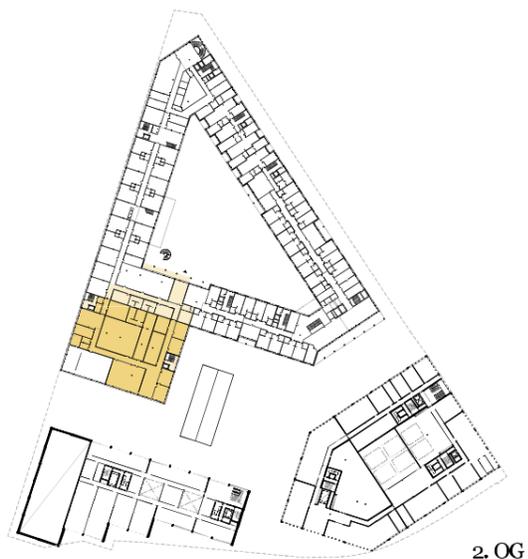
3.OG



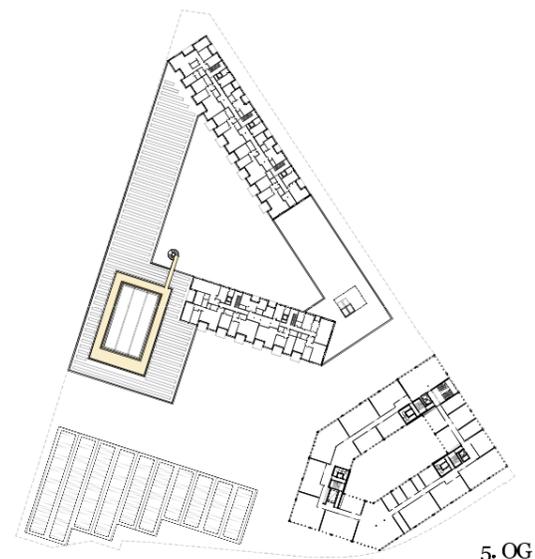
6.OG



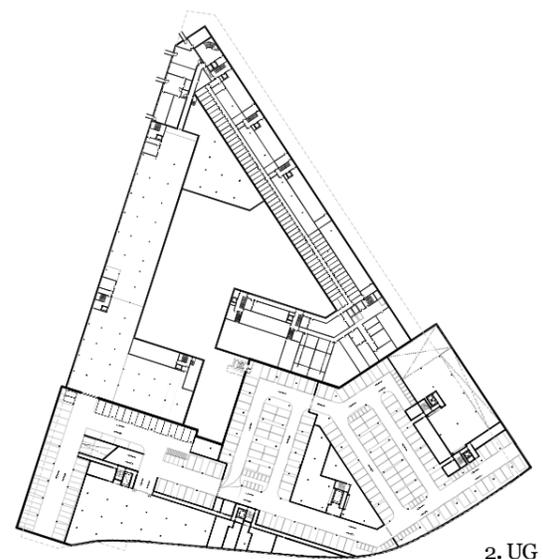
1.UG



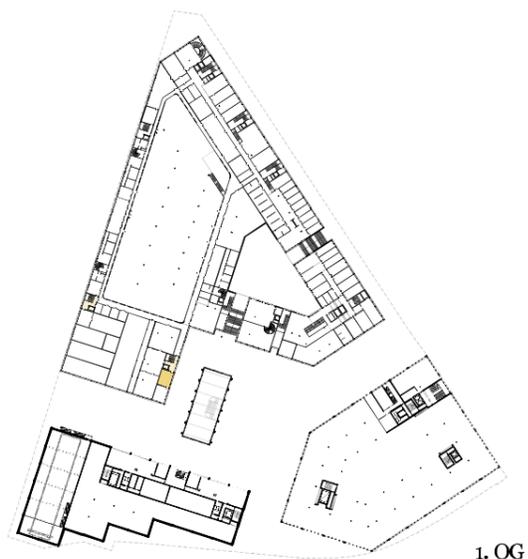
2.OG



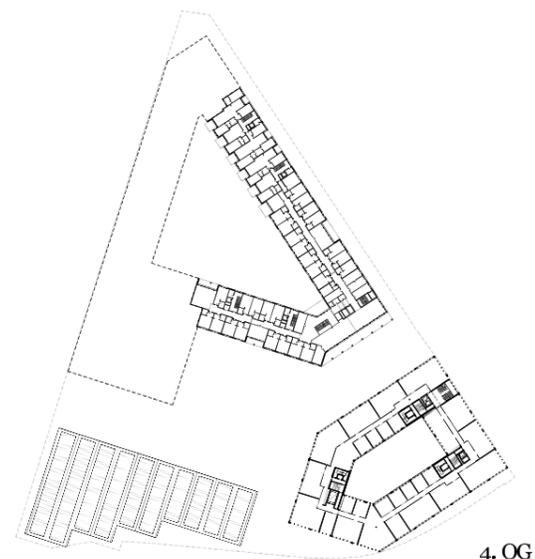
5.OG



2.UG



1.OG



4.OG

Raumprogramm ewl Areal; Stand Stufe 3

## Nutzer [O5]: ZSOpilatus

### Übersicht Raumprogramm ZSOpilatus

Funktionsbereich	Nutzfläche			NF
	UG	EG	OG	total
Fahrzeughalle & Werkstätten	1'219	53	25	1'297
Einsatzbereich Miliz	-	-	302	302
Verwaltung	-	-	326	326
Technik	-	-	-	-
Parkplätze Mitarbeitende (zu diskutieren)	312	-	-	312
Ver- und Entsorgung	-	-	-	-
<b>Flächen TOTAL [m²]</b>	<b>1'531</b>	<b>53</b>	<b>653</b>	<b>2'237</b>
Aussenbereich	-	50	-	50
Parkplätze Aussenbereich (zu diskutieren)	-	-	-	-
<b>Aussenflächen / Parkierung offen TOTAL [m²]</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>50</b>

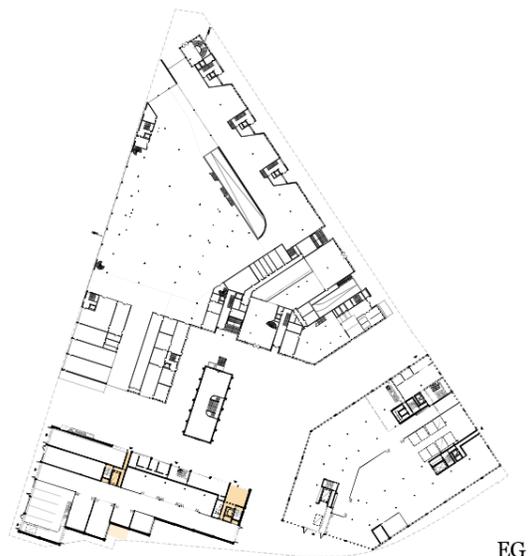




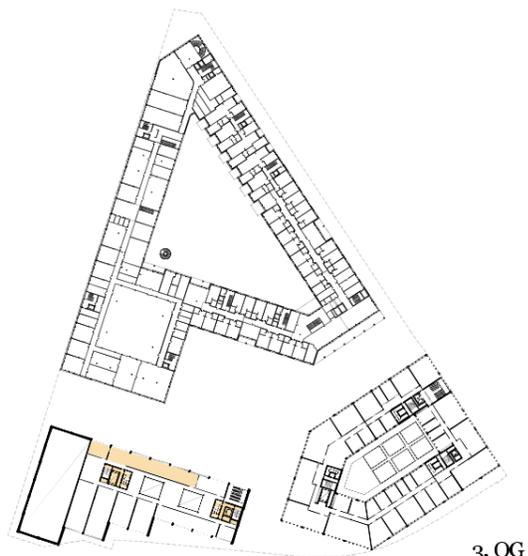
# STIL STG Übersicht

1:2500

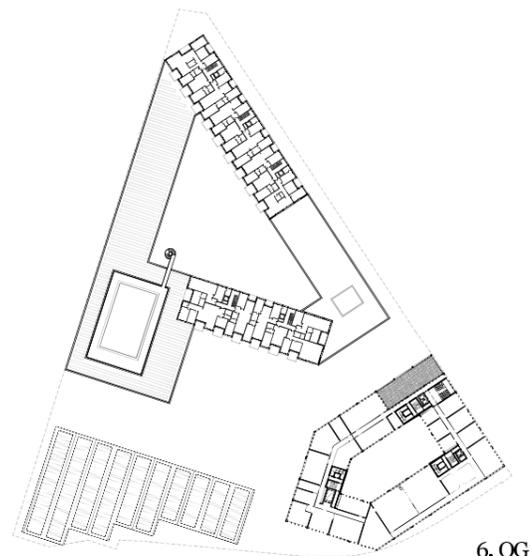
Projekt Rotpol – Halter/Eberli & Masswerk/E2A  
Bereinigungsstufe Ausschreibung ewl Areal



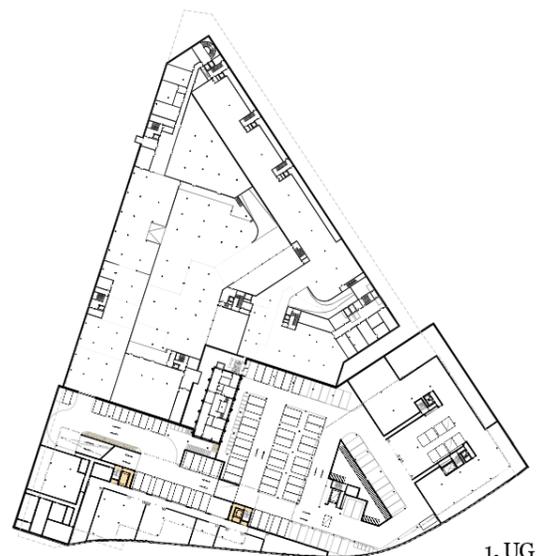
EG



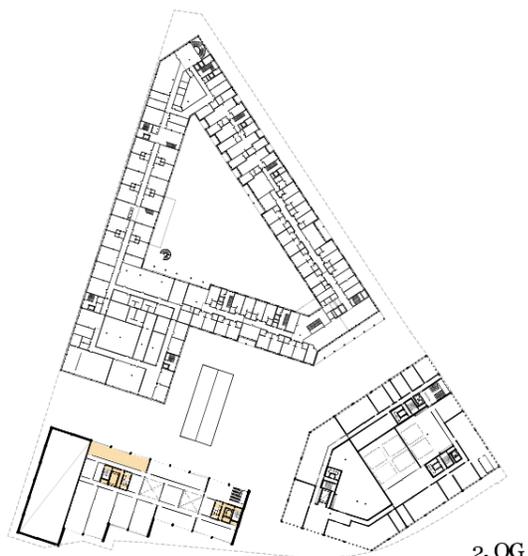
3.OG



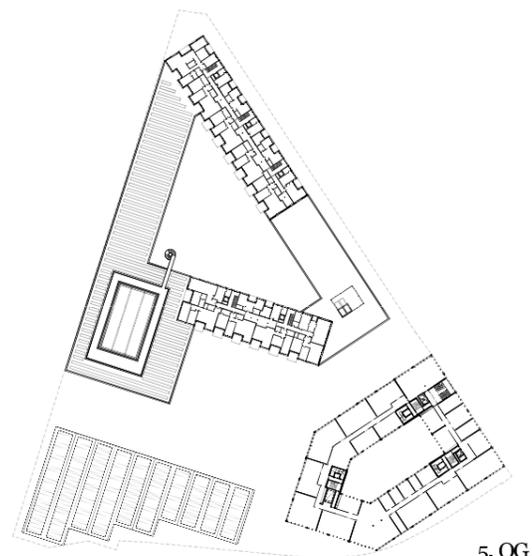
6.OG



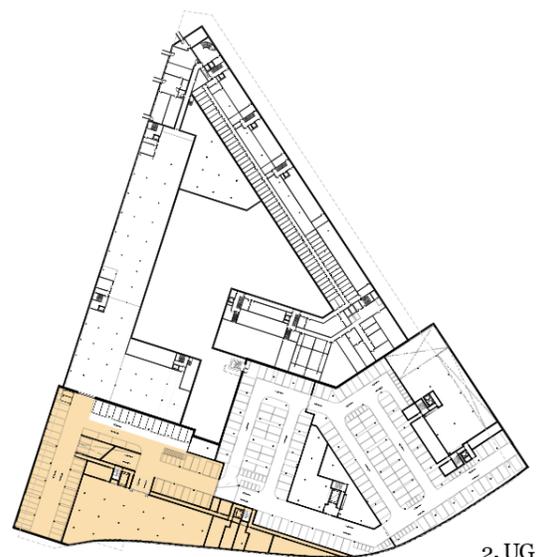
1.UG



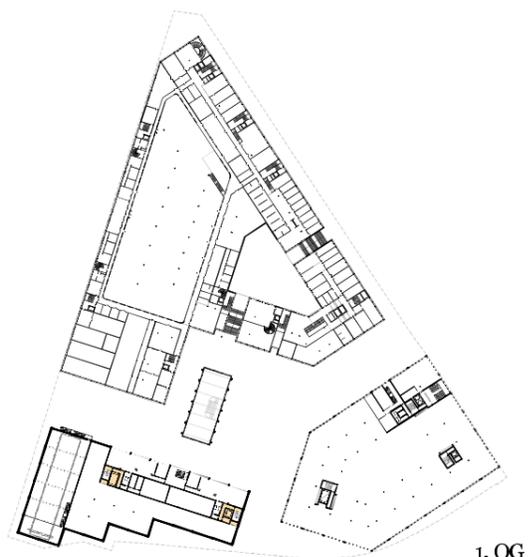
2.OG



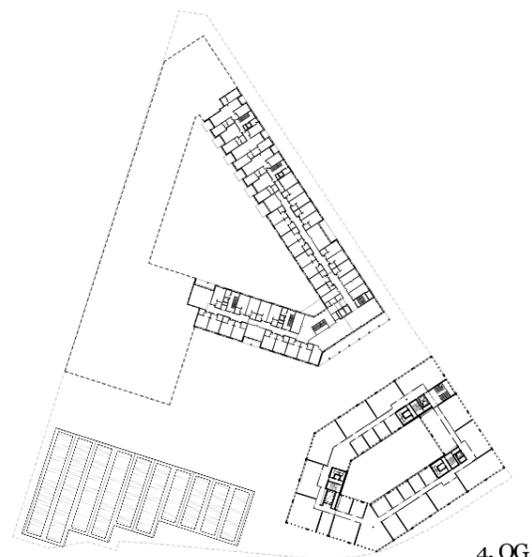
5.OG



2.UG



1.OG



4.OG

Raumprogramm ewl Areal; Stand Stufe 3

**Nutzer [O6]: Strasseninspektorat / Stadtgärtnerei**

**Übersicht Raumprogramm STIL / STG**

Funktionsbereich	Nutzfläche			NF
	UG	EG	OG	total
Fahrzeughalle	939	-	-	939
Werkstätten	45	-	-	45
Lager	873	-	-	873
Verwaltung	267	-	287	554
Technik	-	-	-	-
Parkplätze Mitarbeitende (zu diskutieren)	320	-	-	320
Ver- und Entsorgung	-	-	-	-
<b>Flächen TOTAL [m²]</b>	<b>2'444</b>	<b>-</b>	<b>287</b>	<b>2'731</b>
Aussenbereich	-	70	-	70
Parkplätze Aussenbereich	-	-	-	-
<b>Aussenflächen / Parkierung TOTAL [m²]</b>	<b>-</b>	<b>70</b>	<b>-</b>	<b>70</b>



				VORGABEN							Funktionsbereiche gemäss Funktionsschema			
				Raumbezeichnungen gemäss Funktionsschema										
Raum ID	Raumdatenblatt	Funktionsbereich	Raumbezeichnung	Anzahl AP	SOLL / EH [m²]	SOLL [Stk.]	SOLL Total [m²]	EG Fläche [m²]	UG Fläche [m²]	Synergiepotential	Spezielle Anforderungen/Bemerkungen:			
<b>Fahrzeughalle</b>				<b>960</b>										
S1.1	RDB_S01	Fahrzeughalle	Grossfahrzeuge über 5m		460	1	460		ja		Fahrzeughöhe zu beachten, lichte Raumhöhe 6m			
S1.2	RDB_S02	Fahrzeughalle	Kleinfahrzeuge bis 5m		500	1	500		ja		(Verkehrstechnik) lichte Raumhöhe 3m			
<b>Werkstätten</b>				<b>50</b>										
S2.1	RDB_S03	Werkstätten	Kleinwerkstatt		50	1	50	muss	nein		inkl. Rep./ Beschriftungen Signale, in Kombi mit anderen Werkstätten für optim. Flächennutzung			
F13.13	RDB_F57	Werkstätten	Waschhalle / Waschplatz								im Raumprogramm Feuerwehr, Raum ID F13.13			
F13.13.1	RDB_F57.1	Werkstätten	Waschhalle Geräteraum								im Raumprogramm Feuerwehr, Raum ID F13.13.1			
<b>Lager</b>				<b>855</b>										
S3.1	RDB_S04	Lager	Dr.-Schmiermittel- und Treibstofflager		10	1	10	soll	möglich					
S3.2	RDB_S05	Lager	Schadstofflager		5	1	5		ja					
S3.3	RDB_S06	Lager	Grosslager		840	1	840		ja	GIS, TBA, UWS	240m2 + 20m2 Hochlager (auch für UWS) 500m2 Signal-, Ersatz- und Barrierenlager (Fläche für STIL)			
<b>Verwaltung</b>				<b>460</b>										
<b>Sozialbereich</b>				<b>190</b>										
S4.1	RDB_S07	Sozialbereich	Bistro / Aufenthalt (inkl. Küche und Lager)		190	1	190	nein	nein		inkl. Bistrotische und Lager			
AN_1.1		Mensa / Kantine	Mensa Speisesaal							alle Nutzer	im Raumprogramm "arealübergreifende Nutzungen" (Mensa / Kantine)			
AN_1.4		Mensa / Kantine	Küche Mensa / Kantine							alle Nutzer	im Raumprogramm "arealübergreifende Nutzungen" (Mensa / Kantine)			
<b>Einsatzbereich</b>				<b>170</b>										
S5.1	RDB_S08	Einsatzbereich	Trockenraum Einsatzkleidung		80	1	80	nein	nein					
S5.2	RDB_S09	Einsatzbereich	Umkleiden		90	1	90	nein	nein		1,2m2 / Person 58 Personen (70m2) + 20m2 Reservelfläche			
S5.3	RDB_S10	Einsatzbereich	Waschen / Duschen / WC		90			nein	nein		gem. gesetzlichen Vorschriften			
<b>Infrastrukturräume</b>				<b>-</b>										
GTU3.3	RDB_GTU07	Infrastrukturräume	Sitzungszimmer 1							GIS, TBA, UWS	im Raumprogramm GIS TBA UWS			
GTU3.4	RDB_GTU07	Infrastrukturräume	Sitzungszimmer 2+3							GIS / TBA, UWS	im Raumprogramm GIS TBA UWS			
GTU3.8	RDB_GTU10	Infrastrukturräume	Archiv TBA							TBA	im Raumprogramm GIS TBA UWS			
<b>Bürobereich</b>				<b>100</b>										
S6.1	RDB_S11	Bürobereich	Büro		100	1	100	nein	nein		Platz für 7 Arbeitsplätze (inkl. Aktenarchiv)			
<b>Technik</b>				<b>-</b>										
		Technik	allg. Technikräume								projekt- resp. gebäudespezifische Räumlichkeiten für Gebäudetechnik			
<b>Parkplätze Mitarbeitende (zu diskutieren)</b>				<b>280</b>										
S7.1		Parkplätze Mitarbeitende	PKW-Stellplätze		20	14	280		ja		Tiefgarage			
AN4.1		Parkplätze Mitarbeitende	Bikeport Velos / E-Bikes					möglich	ja	alle Nutzer	areal- resp. gebäudeübergreifende Nutzung Platz für 30 Velos / 10 E-Bikes			
AN4.2		Parkplätze Mitarbeitende	Bikeport Motorräder					möglich	ja	alle Nutzer	areal- resp. gebäudeübergreifende Nutzung			
<b>Ver- und Entsorgung</b>				<b>-</b>										
AN5.12		Ver- und Entsorgung	Entsorgung allgemein					soll	nein	alle Nutzer	Entsorgung pro Gebäudeeinheit (projektspezifisch): Abfälle, Altpapier, Karton, Glas, PET, Alu			
AN5.1 / AN5.2		Ver- und Entsorgung	Notstromversorgung allgemein					nein	möglich	alle Nutzer	Zutrittskontrolle gebäude-, resp. arealübergreifende Nutzung			
AN5.10		Ver- und Entsorgung	Kompressorraum allgemein					soll	möglich	Feuerwehr, ZSO	Zutrittskontrolle gebäudeübergreifende Nutzung			
AN5.14		Ver- und Entsorgung	Tankstelle					muss	nein	alle Nutzer	siehe Angaben unter "arealübergreifende Nutzungen"			
<b>Zusätzliche Räume (nicht in Raumprogramm enthalten)</b>				<b>-</b>										
			Treppen											
			Erschliessungskern											
			Korridore											
<b>Fläche TOTAL [m²]</b>				<b>Nutzfläche NF [m²] 2'605</b>							<b>UG 2'444</b>	<b>EG -</b>	<b>OG 287</b>	<b>NF 2'731</b>

NACHWEIS PROJEKT												
Nutzfläche			NF	NF+	VVF	Raumhöhe	Materialisierung			Lieferung gem. Schnittstelleng.		
UG	EG	OG	total	total	total	Meter i.L.	Wand	Boden	Decke	TU	Option	Budget
<b>939</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>939</b>									
939	-	-	939			3.15	Sichtbeton, Schalungstyp 2	Harbeton 30mm als Fertigbelag, Nutzlast kN/m² gemäss Raumforderungen	Sichtbeton, Schalungstyp 2	x		
							Sichtbeton, Schalungstyp 2	Harbeton 30mm als Fertigbelag, Nutzlast kN/m² gemäss Raumforderungen	Sichtbeton, Schalungstyp 2	x		
<b>45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45</b>									
45	-	-	45			3.15	Sichtbeton, Schalungstyp 2	Harbeton 30mm als Fertigbelag, Nutzlast kN/m² gemäss Raumforderungen	Sichtbeton, Schalungstyp 2	x		
<b>873</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>873</b>									
19	-	-	19			3.15	Sichtbeton, Schalungstyp 2	Harbeton 30mm als Fertigbelag, Nutzlast kN/m² gemäss Raumforderungen	Sichtbeton, Schalungstyp 2	x		
11	-	-	11			3.15	Sichtbeton, Schalungstyp 2	Harbeton 30mm als Fertigbelag, Nutzlast kN/m² gemäss Raumforderungen	Sichtbeton, Schalungstyp 2	x		
843	-	-	843			3.15	Sichtbeton, Schalungstyp 2	Harbeton 30mm als Fertigbelag, Nutzlast kN/m² gemäss Raumforderungen	Sichtbeton, Schalungstyp 2	x		
<b>267</b>	<b>-</b>	<b>287</b>	<b>554</b>									
-	-	189	189			2.60	Gipskarton-Leichtbauwand, Gipsglattnach, weiss lackiert, UK Metallständer, Mineralwolle	Fugenloser Anhydritestrich, mit Kunststeinbeläge, geschliffen und versiegelt.	Holzbalkendecke, abgehängte Gipsplattendecke mit Gipsglattnach, zwischen Balken mit Schattenfuge		x	
84	-	-	84			3.15	Keramische Platten, weiss, Verlegung Parallel mit Kreuzfugen, Oberfläche glänzend auf Grundputz, geklebt in Dünnbett	Fliessharz PU, Versiegelung UV-Matt, Rutschfestigkeit durch spez. Beschichtung	Sichtbeton Schalungstyp 2, Abgehängte Metaldecke	x		x
114	-	-	114			3.15	Keramische Platten, weiss, Verlegung Parallel mit Kreuzfugen, Oberfläche glänzend auf Grundputz, geklebt in Dünnbett	Fliessharz PU, Versiegelung UV-Matt, Rutschfestigkeit durch spez. Beschichtung	Sichtbeton Schalungstyp 2, Abgehängte Metaldecke	x		x
69	-	-	69			3.15	Keramische Platten, weiss, Verlegung Parallel mit Kreuzfugen, Oberfläche glänzend auf Grundputz, geklebt in Dünnbett	Fliessharz PU, Versiegelung UV-Matt, Rutschfestigkeit durch spez. Beschichtung	Sichtbeton Schalungstyp 2, Abgehängte Metaldecke	x		x
-	-	98	98			2.60	Gipskarton-Leichtbauwand, Gipsglattnach, weiss lackiert, UK Metallständer, Mineralwolle	Fugenloser Anhydritestrich, mit Kunststeinbeläge, geschliffen und versiegelt.	Holzbalkendecke, abgehängte Gipsplattendecke mit Gipsglattnach, zwischen Balken mit Schattenfuge		x	
<b>320</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>320</b>									
320	-	-	320			3.15	Sichtbeton, Schalungstyp 2	Harbeton 30mm als Fertigbelag, Nutzlast kN/m² gemäss Raumforderungen	Sichtbeton, Schalungstyp 2	x		
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>									
<b>Fläche TOTAL [m²]</b>	<b>UG</b>	<b>EG</b>	<b>OG</b>	<b>total</b>	<b>UG</b>	<b>EG</b>	<b>OG</b>	<b>NF</b>				

				VORGABEN							Funktionsbereiche gemäss Funktionsschema			
				Raumbezeichnungen gemäss Funktionsschema										
Raum ID	Raumdatenblatt	Funktionsbereich	Raumbezeichnung	Anzahl AP	SOLL / EH [m²]	SOLL [Stk.]	SOLL Total [m²]	EG Fläche [m²]	UG Fläche [m²]	Synergiepotential	Spezielle Anforderungen/Bemerkungen:			
<b>Aussenbereich</b>				<b>100</b>										
S8.1		Aussenbereich	Aussenlager		70	1	70	muss	nein		2 Schüttgutboxen 7x3m (auch für Brandschutz)			
S8.2		Aussenbereich	Streusilos		30	1	30	muss	nein		Pressmulde			
AN1.1.1		Aussenbereich	Terrasse Mensa / Speisesaal					nein	nein	alle Nutzer	im Raumprogramm arealübergreifende Nutzungen enthalten			
<b>Parkplätze Aussenbereich</b>				<b>-</b>										
<b>Fläche TOTAL [m²]</b>				<b>Nutzfläche NF [m²] 100</b>							<b>UG -</b>	<b>EG 70</b>	<b>OG -</b>	<b>NF 70</b>

NACHWEIS PROJEKT												
Nutzfläche			NF	NF+	VVF	Raumhöhe	Materialisierung			Lieferung gem. Schnittstelleng.		
UG	EG	OG	total	total	total	Meter i.L.	Wand	Boden	Decke	TU	Option	Budget
<b>-</b>	<b>70</b>	<b>-</b>	<b>70</b>									
-	70	-	70									
<b>Fläche TOTAL [m²]</b>	<b>UG</b>	<b>EG</b>	<b>OG</b>	<b>total</b>	<b>UG</b>	<b>EG</b>	<b>OG</b>	<b>NF</b>				

# GIS TBA UWS Übersicht

1:2500

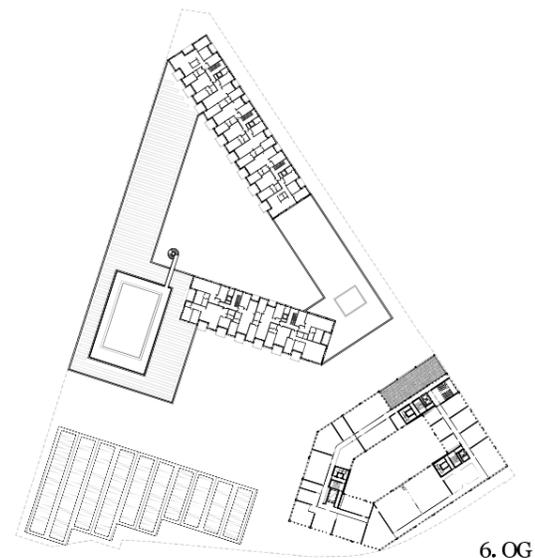
Projekt Rotpol – Halter/Eberli & Masswerk/E2A  
Bereinigungsstufe Ausschreibung ewl Areal



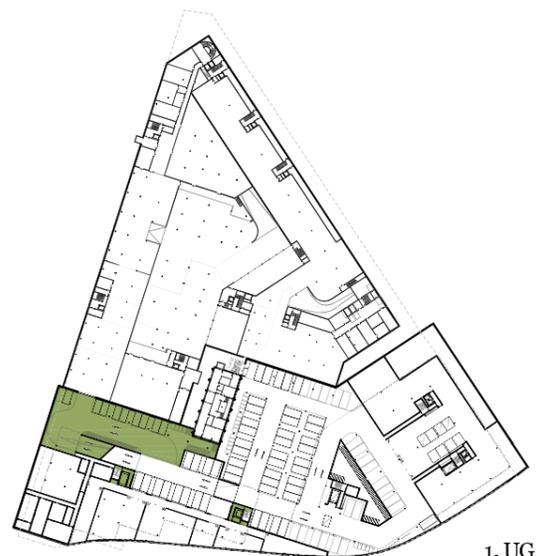
EG



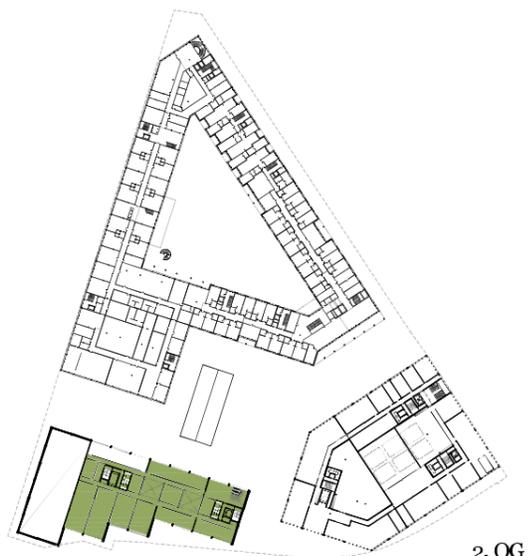
3.OG



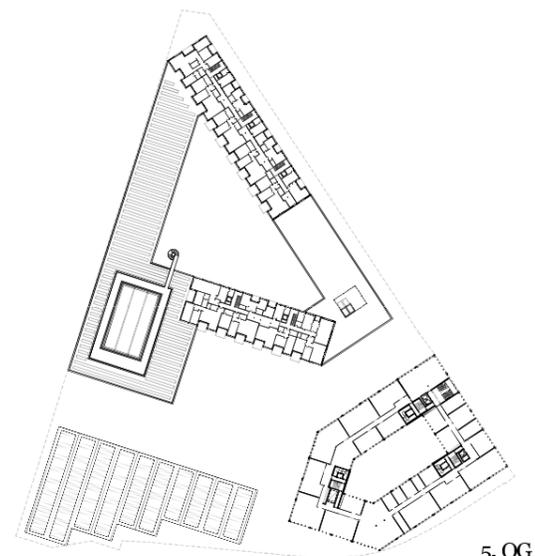
6.OG



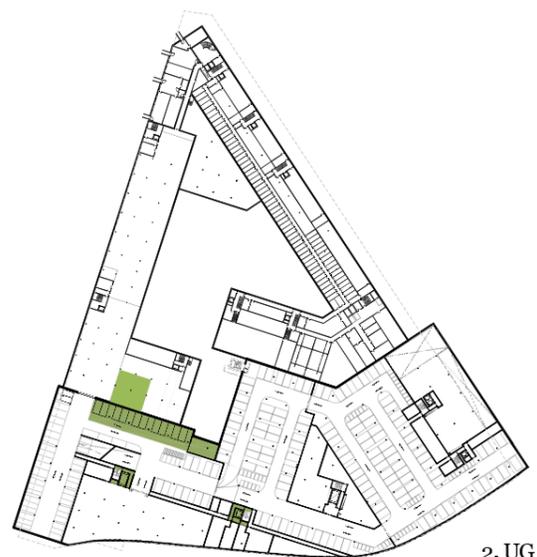
1.UG



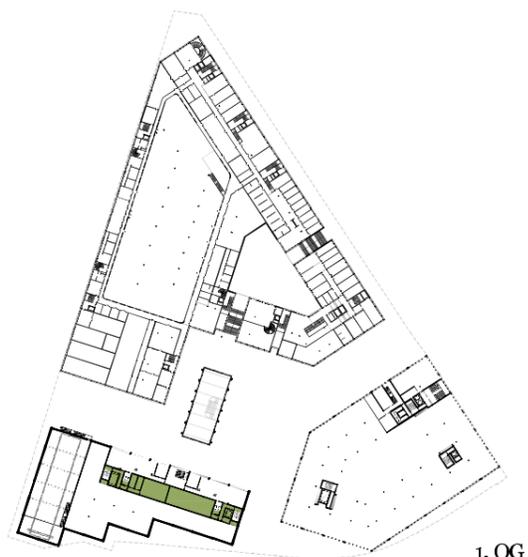
2.OG



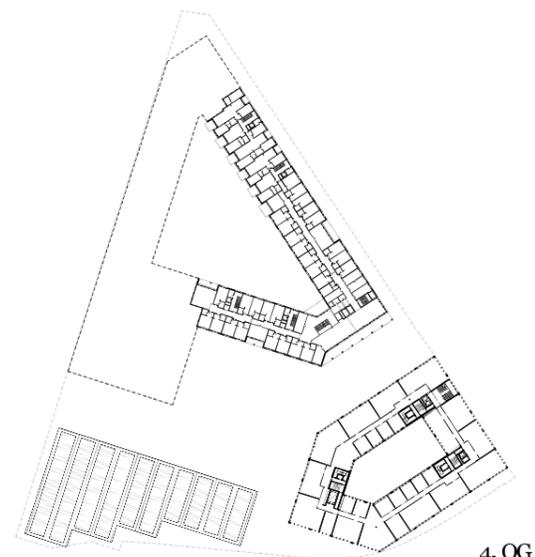
5.OG



2.UG



1.OG



4.OG

Raumprogramm ewl Areal; Stand Stufe 3

**Nutzer [O7]: Geoinformationszentrum Tiefbauamt Umweltschutz**

**Übersicht Raumprogramm GIS TBA UWS**

Funktionsbereich	Nutzfläche			NF
	UG	EG	OG	[m2]
GIS	-	-	492	492
TBA / UWS	-	-	974	974
Infrastrukturräume (syn.TBA/UWS/GIS, teilw. STIL, STG)	51	-	357	408
Technik	-	-	-	-
Parkplätze Dienstfahrzeuge	232	-	-	232
Parkplätze Mitarbeitende (zu diskutieren)	825	-	-	825
Ver- und Entsorgung	-	-	-	-
<b>Flächen TOTAL [m²]</b>	<b>1'108</b>	<b>-</b>	<b>1'823</b>	<b>2'931</b>
Aussenbereich	-	-	-	-
Parkplätze Aussenbereich (zu diskutieren)	-	-	-	-
<b>Aussenflächen / Parkierung TOTAL [m²]</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>







## **Anhang 3**

**Entwurf Absichtserklärung  
zwischen ewl Areal AG und  
Stadt**



Vorentwurf Vertragsvariante 01:

ewl Areal AG vermietet an Aktionär Stadt Luzern

## Absichtserklärung

zwischen

**ewl Areal AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Luzern (CHF 199.112.157), Industriestrasse 6, 6005 Luzern,**

nachfolgend "Vermieter" genannt,

handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten \*\*\* und \*\*\*,

und

**Stadt Luzern, xxxxx, Luzern,**

nachfolgend Mieter genannt,

handelnd durch \*\*\* und \*\*\*,

**betreffend Abschluss eines Mietvertrages für Flächen auf dem Grundstück Nr. 1347 / GB Luzern linkes Ufer.**

---

### 1 Ausgangslage und Zweck

#### 1.1 Ausgangslage

<sup>1</sup> Der Vermieter beabsichtigt, das Grundstück Nr. 1347 / Grundbuch Luzern linkes Ufer zu überbauen und nach Fertigstellung der Überbauung die Räumlichkeiten und Umgebungsflächen im Freien an diverse Mieter zu vermieten.

<sup>2</sup> Der Mieter beabsichtigt, Räumlichkeiten auf dem Grundstück Nr. 1347 / Grundbuch Luzern linkes Ufer vom Vermieter zu mieten.

#### 1.2 Zweck dieser Absichtserklärung

Zwischen den Parteien besteht die Absicht, einen Mietvertrag über die Gebäulichkeiten und Umgebungsflächen im Freien auf dem Grundstück Nr. 1347 / Grundbuch Luzern linkes Ufer abzuschliessen, sobald die Ausgestaltung des Mietobjekts feststeht. Diese Absicht soll in der vorliegenden Vereinbarung festgehalten werden. Die Eckdaten des Mietvertrages werden in dieser Absichtserklärung (Ziff. 2) vereinbart.

### 1.3 Rechtlich verbindliche Vereinbarung betr. Schadloshaltung für unnütze Planungskosten

Der nächste Planungsschritt für den Vermieter ist der Gestaltungsplan. Dieser weist – aufgrund der Komplexität des vorliegenden Projektes notwendigerweise – einen Detaillierungsgrad auf, der durch die mieterseitige Nutzung weitgehend beeinflusst wird. Falls der Mieter den Mietvertrag nicht abschliesst, wäre der Gestaltungsplan ganz oder teilweise revisionsbedürftig, mit entsprechenden Planungs- und Kostenfolgen. Die vorliegende Absichtserklärung will den Vermieter rechtsverbindlich vor entsprechenden unnützen Planungskosten schützen. Gleiches gilt für den Mieter hinsichtlich etwaiger Planungskosten für den Mieterausbau.

## 2 Abschluss eines Mietvertrages

### 2.1 Abschluss eines Mietvertrages

Die Parteien beabsichtigen, einen Mietvertrag mit den Eckdaten gemäss Ziff. 2.3 ff. abzuschliessen, sobald die Planung der Überbauung auf dem Grundstück Nr. 1347 / Grundbuch Luzern linkes Ufer soweit fortgeschritten ist, dass die Ausgestaltung des Mietobjekts festgelegt ist. Die Ausgestaltung des Mietobjekts gilt als festgelegt, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- a. rechtskräftige Baubewilligung liegt vor;
- b. Ausführungspläne sind erstellt.

### 2.2 Mietobjekt

<sup>1</sup> Die Parteien beabsichtigen, einen Mietvertrag für folgende Flächen in einem Neubau auf dem heutigen Grundstück Nr. 1347 / Grundbuch Luzern linkes Ufer abzuschliessen (nachfolgend "Mietobjekt" genannt):

a. Feuerwehr der Stadt Luzern:

<b>Nutzbereich:</b>	<b>Ertragsfläche: [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Mietpreis: [CHF / m<sup>2</sup> / Jahr]</b>	<b>Miete: [CHF / Jahr]</b>
Eingangsbereich/Empfang	49	210.-	10'290.-
Konferenz/Aufenthalt/Schulung	1469	210.-	308'490.-
Büro	531	240.-	127'440.-
Einsatzzentrale RH 4 m	197	264.-	52'008.-
Garderoben/Toiletten	803	190.-	152'570.-
Balkon	70	100.-	7'000.-
Grosslager RH 4 m	706	165.-	116'490.-
Werkstatt RH 4 m	1378	190.-	261'820.-
Fahrzeughalle RH 6 m	4200	230.-	966'000.-
Nebennutzung/Erschliessung	791	100.-	79'100.-
<b>Zwischentotal:</b>			<b>2'081'208.-</b>

<b>Parkplätze:</b>	<b>Anzahl:</b>	<b>Mietpreis: [CHF / m<sup>2</sup> / Monat]</b>	<b>Miete: [CHF / Jahr]</b>
Einstellhalle PW	8	240.-	23'040.-
Einstellhalle Dienstfahrzeug	36	240.-	103'680.-

Einstellhalle Fahrrad	70	10.-	8'400.-
aussen PW	2	160.-	3'840.-
<b>Zwischentotal:</b>			<b>138'960.-</b>

**Jahresmiete Feuerwehr total:**

**2'220'168.-**

b. Strasseninspektorat / Stadtgärtnerei der Stadt Luzern:

<b>Nutzbereich:</b>	<b>Ertragsfläche: [m2]</b>	<b>Mietpreis: [CHF / m2 / Jahr]</b>	<b>Miete: [CHF / Jahr]</b>
Büro	287	240.-	68'880.-
Garderoben/Toiletten	267	190.-	50'730.-
Lager	873	150.-	130'950.-
Werkstatt RH 4 m	45	190.-	8'550.-
Nebennutzung/Erschliessung	167	100.-	16'700.-
<b>Zwischentotal:</b>			<b>275'810.-</b>

<b>Parkplätze:</b>	<b>Anzahl:</b>	<b>Mietpreis: [CHF / m2 / Monat]</b>	<b>Miete: [CHF / Jahr]</b>
Einstellhalle PW	10	240.-	28'800.-
Einstellhalle Dienstfahrzeug	47	240.-	135'360.-
Einstellhalle Fahrrad	44	10.-	5'280.-
aussen Fahrrad	25	5.-	1'500.-
<b>Zwischentotal:</b>			<b>170'940.-</b>

**Jahresmiete STIL/STG total:**

**446'750.-**

c. Tiefbauamt / Geoinformationszentrum / Umweltschutz Stadt Luzern:

<b>Nutzbereich:</b>	<b>Ertragsfläche: [m2]</b>	<b>Mietpreis: [CHF / m2 / Jahr]</b>	<b>Miete: [CHF / Jahr]</b>
Eingangsbereich/Empfang	43	210.-	9'030.-
Konferenz/Aufenthalt/Schulung	442	210.-	92'820.-
Büro	1172	240.-	281'280.-
Garderoben/Toiletten	20	190.-	3'800.-
Lager	197	150.-	29'550.-
Nebennutzung/Erschliessung	1145	100.-	114'500.-
<b>Zwischentotal:</b>			<b>530'980.-</b>

<b>Parkplätze:</b>	<b>Anzahl:</b>	<b>Mietpreis: [CHF / m2 / Monat]</b>	<b>Miete: [CHF / Jahr]</b>
Einstellhalle PW	12	240.-	34'560.-
Einstellhalle Dienstfahrzeug	10	240.-	28'800.-
Einstellhalle Fahrrad	22	10.-	2'640.-
Einstellhalle Motorrad	4	50.-	2'400.-
aussen Fahrrad	30	5.-	1'800.-

<b>Zwischentotal:</b>			<b>70'200.-</b>
-----------------------	--	--	-----------------

**Jahresmiete TBA/GIS/UWS total: 601'180.-**

d. ZSOpilatus

<b>Nutzbereich:</b>	<b>Ertragsfläche: [m2]</b>	<b>Mietpreis: [CHF / m2 / Jahr]</b>	<b>Miete: [CHF / Jahr]</b>
Büro	351	240.-	84'240.-
Garderoben/Toiletten	302	190.-	57'380.-
Lager	485	150.-	72'750.-
Werkstatt RH 4 m	128	190.-	24'320.-
<b>Zwischentotal:</b>			<b>238'690.-</b>

<b>Parkplätze:</b>	<b>Anzahl:</b>	<b>Mietpreis: [CHF / m2 / Monat]</b>	<b>Miete: [CHF / Jahr]</b>
Einstellhalle PW	10	240.-	28'800.-
Einstellhalle Dienstfahrzeug	17	240.-	48'960.-
<b>Zwischentotal:</b>			<b>77'760.-</b>

**Jahresmiete ZSOpilatus total: 316'450.-**

e. vbl:

<b>Nutzbereich:</b>	<b>Ertragsfläche: [m2]</b>	<b>Mietpreis: [CHF / m2 / Jahr]</b>	<b>Miete: [CHF / Jahr]</b>
Büro	150	240.-	36'000.-
Garderoben/Toiletten	14	190.-	2'660.-
Nebennutzung/Erschliessung	14	100.-	1'400.-
<b>Zwischentotal:</b>			<b>40'060.-</b>

<b>Parkplätze:</b>	<b>Anzahl:</b>	<b>Mietpreis: [CHF / m2 / Monat]</b>	<b>Miete: [CHF / Jahr]</b>
Einstellhalle PW	2	240.-	5'760.-
Einstellhalle Fahrrad	22	10.-	2'640.-
<b>Zwischentotal:</b>			<b>8'400.-</b>

**Jahresmiete vbl total: 48'460.-**

<sup>2</sup> Sämtliche Flächenangaben und Mietpreise sind ungefähre Angaben, resultierend aus dem derzeitigen Planungsstand. Flächenabweichungen von +/- 10 % sind beim Abschluss des Mietvertrages vom Mieter, mit entsprechenden Auswirkungen auf den Gesamtmietpreis (massgeblich sind die effektiven Mietflächen multipliziert mit den Mietpreisen/m<sup>2</sup>), hinzunehmen. Sollte sich aufgrund der fortschreitenden Planung und/oder nach definitiver Bauabrechnung

ergeben, dass die obgenannten Mietpreise nicht marktkonform sind, so sind die Parteien in guten Treuen verpflichtet, die Mietpreise für den Abschluss des Mietvertrages oder – falls der Mietvertrag bereits abgeschlossen wurde – in einem Nachtrag zum Mietvertrag entsprechend anzupassen.

<sup>3</sup> Sämtliche Mietpreise verstehen sich als Preise pro Quadratmeter Ertragsfläche und Jahr (CHF/m<sup>2</sup>/J), ohne Nebenkosten und exkl. MWST. Ausgenommen hiervon sind die Parkplätze, bei denen sich die Mietpreise pro Parkplatz und Monat, ohne Nebenkosten und exkl. MWST verstehen. Das Mietobjekt wird ohne Mieterausbau im Edelrohbau vermietet. Im Wesentlichen gehen folgende Ausbaurkosten zu Lasten des Mieters: Bodenbeläge; interne Trennwände, Wandanstriche / Tapeten usw. sowie interne Türen; Decken-Anstrich oder -Verputz, heruntergehängte Klima-Decken-Elemente (Kühlen); Elektroinstallationen: Zuleitung ab Hauptverteilung im Untergeschoss, Elektrotabelleau, Erschliessung Elektro / Multimedia; Lüftungsanlage (Feinverteilung ab bestehender Vertikal-Hauptverteilung) ab Steigzone; Kälteanlagen ab Steigzone; allfällige Brandmelde-/Sprinkleranlagen; sämtliche Ausbauten innerhalb der Mietfläche.

<sup>4</sup> Soweit sich die Mietpreise auf Ertragsflächen beziehen, so bedeuten diese: Flächen exklusive Fassaden-, Treppenhauswände, Leitungsschächte und allgemeine Verkehrsflächen. Allfällige Trennwände zwischen den Mietern sind hälftig enthalten.

### *2.3 Mietbeginn*

Der Mietbeginn soll auf den Zeitpunkt der Fertigstellung bzw. der Bezugsbereitschaft des Mietobjekts festgesetzt werden. Die Parteien gehen heute davon aus, dass das Mietobjekt per \*\*\* bezugsbereit sein sollte. Vorbehalten bleiben Verzögerungen aufgrund von nicht vorhersehbaren Planungsschritten, Rechtsmittelverfahren etc.

### *2.4 Mindestmietdauer*

Der Mietvertrag ist auf eine Mindestdauer von 20 Jahren ab Mietbeginn abzuschliessen.

### *2.5 Mietzins*

<sup>1</sup> Der für den Abschluss des Mietvertrages massgebliche Mietzins ergibt sich aus den effektiven Mietflächen multipliziert mit den Mietpreisen/m<sup>2</sup> (vgl. Ziff. 2.2 Abs. 3 hiervor).

<sup>2</sup> Der Mietzins wird indexiert. Massgebend ist der Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik. Die Anpassung an erfolgt jährlich.

<sup>3</sup> Der Vermieter behält sich vor, den Mietzins gemäss Art. 22 MWSTG zu versteuern. Diesfalls schuldet der Mieter zusätzlich zum Mietzins Mehrwertsteuer zum jeweils gültigen Steuersatz.

### *2.6 Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages*

Die Parteien sind bestrebt, sobald die Planung der Überbauung auf dem Grundstück Nr. 1347 / Grundbuch Luzern linkes Ufer soweit fortgeschritten ist, dass die Ausgestaltung des Mietobjekts feststeht (vgl. Ziff. 2.1), den Mietvertrag innert drei Monaten abgeschlossen zu haben.

### **3 Nichtzustandekommen des Mietvertrages**

#### *3.1 Grundsatz*

Für den Fall des Nichtzustandekommens eines Mietvertrages sollen beide Parteien schadlos gehalten werden. Die Parteien sind gegenseitig verpflichtet, für die aus dem Nichtzustandekommen des Mietverhältnisses resultierenden Kosten der anderen Partei aufzukommen.

#### *3.2 Konkrete Schadenersatzpflichten*

<sup>1</sup> Kommt der Mietvertrag im Einverständnis beider Parteien nicht zustande, so tragen beide Parteien ihre aus dem Nichtzustandekommen des Mietverhältnisses resultierenden Kosten und haben keine Ansprüche aus dem Nichtzustandekommen des Mietvertrages gegenüber der anderen Partei.

<sup>2</sup> Ist das Nichtzustandekommen des Mietvertrages auf einen Rückzug des Vermieters zurückzuführen, so hat er dem Mieter etwaige Planungskosten für den Mieterausbau zu ersetzen.

<sup>3</sup> Ist das Nichtzustandekommen des Mietvertrages auf einen Rückzug des Mieters zurückzuführen, so schuldet der Mieter dem Vermieter eine pauschale Entschädigung von **CHF 3'000'000,-** als pauschalisierten Schadenersatz für unnütze Planungskosten.

### **4 Allgemeine Bestimmungen zur Absichtserklärung**

#### *4.1 Verbindlichkeit*

<sup>1</sup> Obwohl beide Parteien nach Treu und Glauben das Interesse haben, eine definitive Vereinbarung bezüglich des unter Ziff. 2 umschriebenen Mietvertrages abzuschliessen, anerkennen sie, dass keine der Parteien aus der vorliegenden Absichtserklärung irgendwelche rechtlich durchsetzbaren Rechte ableiten kann, um den Abschluss des mit vorliegender Absichtserklärung angestrebten Vertragsschlusses bzw. weitere Vertragsverhandlungen zu erwirken.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Schadenersatzpflicht nach Ziff. 3.2, welche verbindlich ist. Denn mit dieser Absichtserklärung wollen sich die Parteien hinsichtlich der aus dem Nichtzustandekommen des Mietverhältnisses resultierenden unnützen Planungskosten rechtsverbindlich absichern.

<sup>3</sup> Diese Absichtserklärung und die Schadenersatzpflicht nach Ziff. 3.2 fallen beidseitig entschädigungslos dahin, falls nicht spätestens bis zum 31. Dezember 2023 eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

#### *4.2 Informationsaustausch*

Der Mieter wird in die Planung der Überbauung des Grundstücks Nr. 1347 / Grundbuch Luzern linkes Ufer soweit miteinbezogen, wie es für das beabsichtigte Mietverhältnis von Bedeutung ist. Insbesondere erhält der Mieter Einblick in die Pläne, welche das Mietobjekt betreffen. Der Vermieter ist verpflichtet, alle dazu erforderlichen Unterlagen und Informationen in geeigneter Weise zu offenbaren.

#### *4.3 Exklusivität*

Der Vermieter verpflichtet sich, während der Gültigkeit der vorliegenden Absichtserklärung mit Dritten weder Verhandlungen bezüglich der Vermietung der in Ziff. 2.2 aufgeführten Flächen zu führen noch diesbezüglich Vereinbarungen oder Absichtserklärungen jeglicher Art zu schliessen bzw. abzugeben. Diese Exklusivitätsvereinbarung fällt dahin, sobald der Mieter erklärt, den

Mietvertrag nicht abschliessen zu wollen.

## 5 Schlussbestimmungen

### 5.1 Beilagen

Folgende Beilagen bilden integrierende Bestandteile dieser Absichtserklärung (sämtliche darin enthalten Informationen stammen vom Totalunternehmer, der im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs den Zuschlag erhalten hat):

- a. Anhang 1: Terminplan;
- b. Anhang 2: Pläne;
- c. Anhang 3: Erläuterungsbericht Projekt;

### 5.2 Ausfertigung

Diese Absichtserklärung wird zweifach ausgefertigt. Je ein Exemplar erhält:

- a. Der Vermieter;
- b. Der Mieter;

### 5.3 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Diese Absichtserklärung untersteht schweizerischem Recht. Der ausschliessliche Gerichtsstand ist Luzern.

### 5.4 In-Kraft-Treten und Änderungen

Diese Absichtserklärung tritt mit Unterzeichnung in Kraft. Vertragsänderungen sind nur in schriftlicher Form gültig.

Luzern, den \*\*\*

#### **Der Vermieter:**

**ewl Areal AG**

\_\_\_\_\_

\*\*\*

\_\_\_\_\_

\*\*\*

#### **Der Mieter:**

**Stadt Luzern**

\_\_\_\_\_

\*\*\*

\_\_\_\_\_

\*\*\*



## **Anhang 4**

### **Glossar**

## Glossar

abl	allgemeine baugenossenschaft luzern
Anergienetz	Leitungsnetz für den Transport von Wärme auf niedrigem Temperaturniveau
AP LU	Agglomerationsprogramm Luzern
ARGE Halter/Eberli	Arbeitsgemeinschaft Halter AG / Eberli Sarnen AG
Bachgärten	Ökologisch aufgewertete Freiflächen entlang dem offengelegten Allmendlibach an der Industriestrasse
Blaulichtorganisationen	Der Begriff umfasst im vorliegenden B+A die Feuerwehr, den Rettungsdienst vom Luzerner Kantonsspital sowie die Einsatzleitzentrale für Polizei, Feuerwehr und Sanitätsnotruf.
BZR	Bau- und Zonenreglement (BZR; sRSL 7.1.2.1.1)
BZO	Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern
DBL	Durchgangsbahnhof
EBP	EBP Schweiz AG
ewl	ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Luzern
ewl-Areal	Grundstück 1347, Grundbuch Luzern, linkes Ufer. Stammgrundstück der ewl
EV	Elektrofahrzeug
FW	Feuerwehr Stadt Luzern
GB	Grundbuch
Gesamtleistungsstudie	Ganzheitliches Wettbewerbsverfahren nach SIA 143; beinhaltet neben den Architekturleistungen auch die Planerleistungen und den Zuschlag für die Bauleistungen. Der Gesamtleistungswettbewerb wird mit dem Ziel durchgeführt, architektonische Entwürfe zu erhalten und gleichzeitig den mit der Bauaufgabe zu betrauenden General- oder Totalunternehmer auszuwählen. Es geht dabei nicht nur um die Bestimmung des besten Projekts, sondern auch um dasjenige mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis.
GIS	Geoinformationszentrum Stadt Luzern
HNF	Hauptnutzfläche; Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinne dient.
IRR	Internal Rate of Return bzw. interner Zinsfuss; der interne Zinsfuss zeigt die Gesamtrendite einer Investition auf.
KRIP	Kantonaler Richtplan 2015

LIK	Landesindex für Konsumentenpreise
LUKS	Luzerner Kantonsspital
Masswerk	Masswerk Architekten AG, Luzern
NF	Nutzfläche nach SIA 416; Teil der Nettogeschossfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient (ohne Verkehrs- und Funktionsflächen).
ÖV	öffentlicher Verkehr
REK	Raumentwicklungskonzept 2018 der Stadt Luzern
Rotes Haus	1929 erbautes Gebäude der ehemaligen Wassergasspaltanlage auf dem ewl Areal
Rotpol	Name der Gesamtleistungsstudie, die siegreich aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangen ist.
STG	Stadtgärtnerei Stadt Luzern
STIL	Strasseninspektorat Stadt Luzern
TBA	Tiefbauamt Stadt Luzern
TU	Totalunternehmer; der Totalunternehmer erbringt neben der Errichtung des Bauwerkes auch die Planungsleistungen.
UWS	Umweltschutz Stadt Luzern
ÜZ	Überbauungsziffer
vbl	Verkehrsbetriebe Luzern AG
Viva Luzern	Viva Luzern AG
2000-Watt-Areal	Zertifikat zur umfassenden Qualitätssicherung für den Bau, Betrieb und die Erneuerung von nachhaltigen Arealen
ZSO Pilatus	Zivilschutzorganisation Luzern, Horw, Kriens