

Bericht und Antrag 1 (in Ausfertigung) an den Grossen Stadtrat von Luzern

ewl Areal AG: Zweiter Finanzierungsschritt

- Sonderkredite Kapitalerhöhung, nachrangiges Darlehen, Mieterausbau, Mieten
- Abschreibung Postulat 115

**Vom Stadtrat zuhanden des Grossen Stadtrates verabschiedet
mit StB 35 vom 18. Januar 2023**

Vom Grossen Stadtrat zur Überarbeitung zurückgewiesen am 4. Mai 2023

Vom Grossen Stadtrat von der Geschäftskontrolle abgeschrieben am 21. März 2024

Politische und strategische Referenz

Politischer Grundauftrag

Politischer Auftrag

Postulat 115: «ewl-Areal an der Industriestrasse als Sachdividende ausschütten»

Projektplan

I514014.01	ewl Areal: Sicherheits- und Dienstleistungszentrum, Projektierung
I514014.02	ewl Areal: Sicherheits- und Dienstleistungszentrum, Mieterausbau Etappe 1
I291013.02	ewl Areal: Sicherheits- und Dienstleistungszentrum, Mieterausbau Etappe 2
I514014.03	ewl Areal: Sicherheits- und Dienstleistungszentrum, Kapitaleinlage ewl Areal AG
I514014.03	ewl Areal AG: nachrangiges Darlehen

In Kürze

Für die Realisierung des Projekts «Rotpol» auf dem ewl Areal an der Industriestrasse legt der Stadtrat dem Parlament zuhanden der Stimmberechtigten eine Vorlage zur Finanzierung vor. Diese beinhaltet eine Erhöhung des Aktienkapitals der Stadt Luzern an der ewl Areal AG, einen Sonderkredit für die einmaligen Aufwendungen des Mieterausbaus der städtischen Nutzungen auf dem ewl Areal, einen Sonderkredit für die künftigen Mieten inkl. Heiz-, Neben- und Bewirtschaftungskosten der städtischen Nutzungen auf dem ewl Areal sowie einen Sonderkredit für die Gewährung eines nachrangigen, rückzahlbaren Darlehens.

Das Projekt «Rotpol» ist das Ergebnis einer mehrjährigen und umfassenden Planung.¹ Es werden ein neuer Feuerwehrstützpunkt inkl. Standort für die Zivilschutzorganisation ZSOpilatus und Stützpunkt für den Rettungsdienst des Luzerner Kantonsspitals (LUKS), Büroräumlichkeiten für ewl und Stadt Luzern, Gewerberäumlichkeiten und gemeinnütziger Wohnraum sowie Alterswohnungen der Viva Luzern AG realisiert. Mit diesem Generationenprojekt werden zentrale städtische Infrastrukturen neu erstellt und das Quartier qualitativ weiterentwickelt.

Die Feuerwache auf dem Kleinmattareal ist überaltert und entspricht nicht mehr zeitgemässen betrieblichen Anforderungen. Die Standards der SIA-Norm 261 zur Erdbebensicherheit können langfristig nicht eingehalten werden, und das Gebäude erfüllt die energetischen Standards nicht. Das ewl Gebäude (Baujahr 1975) ist ebenfalls sanierungsbedürftig, insbesondere im Energiebereich. Neben Büroräumlichkeiten für die Dienstabteilungen Tiefbauamt (TBA), Umweltschutz (UWS) und Geoinformationszentrum (GIS) werden auch neue Räumlichkeiten für das Strasseninspektorat (STIL) und für Stadtgrün Luzern (STG) realisiert, welche die veralteten Aussendepots ergänzen oder ersetzen.

Das gesamte ewl Grundstück ist heute unternutzt. Mit der kombinierten Neunutzung kann eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Verdichtung realisiert, Wohn- und Gewerberaum sowie mit dem «Roten Haus» ein Treffpunkt für Quartier und Öffentlichkeit geschaffen werden.

¹ Vgl. B+A 16/2017 vom 10. Mai 2017: «Planungsbericht Entwicklung «ewl Areal»» ([Link](#)) und B+A 29/2019 vom 25. September 2019: «ewl Areal AG. Erster Finanzierungsschritt; Projektierung Innenausbau; Sonder- und Nachtragskredit» ([Link](#)).

Das Projekt wird durch die ewl Areal AG realisiert. Die drei Hauptnutzer ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, abl allgemeine baugenossenschaft luzern und die Stadt Luzern sind gleichzeitig auch die Eigentümerinnen der ewl Areal AG und halten je einen Drittel der Aktien. Das Grundstück wird von ewl im Bau-recht zur Verfügung gestellt.

Das Projekt erfüllt hohe städtebauliche und ökologische Standards sowie politische Bedürfnisse. Der Gestaltungsplan schöpft das bauzonenrechtliche Ausnutzungspotenzial nicht voll aus. Der geplante Nutzungsmix ist auf öffentliche Bedürfnisse zugeschnitten und entspricht nicht einer renditemaximierenden Ausnutzung des Areals. Anstelle von Mietflächen für Wohnen mit hoher Ertragskraft werden gemeinnützige Wohnflächen in Kostenmiete und Gewerbeflächen mit geringerer Ertragskraft realisiert. Die Ver-äusserung von Wohnungen im Stockwerkeigentum ist nicht möglich. Diese Ansprüche haben ihren Preis. Der Businessplan der ewl Areal AG zeigt eine Gesamrendite (IRR) von 2,6 Prozent. Im privatwirtschaftlichen Umfeld und im aktuellen Zinsumfeld würde diese Rendite als ungenügend beurteilt. Eine tiefe Ren-dite ist aufgrund der umfangreichen Nutzungen für öffentliche Zwecke grundsätzlich vertretbar. Allerdings befindet sich auch die Eigenkapitalquote auf einem tiefen Niveau, und aus Bankensicht dürfte die Risiko-fähigkeit der ewl Areal AG nicht ausreichend gegeben sein. Aus diesem Grund wird beantragt, die Fremdfinanzierung mit einem städtischen nachrangigen, rückzahlbaren Darlehen im Umfang von 50 Mio. Franken zu unterstützen. Zu beachten ist die aktuell sehr herausfordernde wirtschaftliche und gesell-schaftspolitische Situation. Die Entwicklung von Teuerung und Zinsen und damit der Baukosten ist unge-wiss, und schnell ändernde Rahmenbedingungen können zu grösseren Abweichungen im Businessplan führen.

Das Aktienkapital der ewl Areal AG wird wie geplant von derzeit 6 Mio. Franken um 39 Mio. Franken auf 45 Mio. Franken erhöht. Damit wird das Investitionsvolumen mit rund 8 Prozent Eigenkapital finanziert sein (Stand 2031). Die Stadt Luzern beteiligt sich an der Kapitalerhöhung mit einem Drittel und wird schliesslich einen Kapitalanteil von 15 Mio. Franken besitzen. Der Mieterausbau (inkl. Ausstattung) für die städtischen Nutzungen wird im Auftrag der Stadt Luzern durch die ewl Areal AG ausgeführt. Die voraus-sichtlichen Kosten von 25,5 Mio. Franken für beide Bauetappen werden nach Fertigstellung mit einer Ein-malzahlung abgegolten. Die künftigen Mieten inkl. Neben- und Betriebskosten werden für die städtischen Nutzungen rund 4,95 Mio. Franken pro Jahr betragen. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat zuhanden der Stimmberechtigten die entsprechenden Kreditanträge.

Auf dem ewl Areal entsteht ein durchmischtes, nachhaltiges, ökologisches Vorzeigequartier, und drin-gend benötigte städtische Infrastrukturen können zukunftsgerichtet realisiert werden. Zusammen mit dem Projekt «Industriestrasse», realisiert durch die Kooperation Industriestrasse und verschiedene Baugenos-senschaften, sowie dem Gesamtprojekt «Unterlachen» erfährt dieser Stadtteil eine enorme Aufwertung.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage und Auftrag	7
1.1 Bisherige Beschlüsse	7
1.1.1 Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates zum B+A 16/2017	7
1.1.2 Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates zum B+A 29/2019	8
1.2 Umsetzungskonzept	8
1.3 Bisherige Aktivitäten und erreichte Zwischenziele	9
2 Aktualisiertes Projekt «Rotpol»	10
2.1 Beststellungsänderungen und Baubeschränkung	10
2.2 Überarbeitungsbereiche	11
2.3 Nutzungen	13
2.4 Etappierung	14
2.5 Wohnnutzungen	15
2.6 Energiekonzept und Umweltstandards	16
2.7 Nutzung «Rotes Haus»	16
2.8 Öffentliche Zugänglichkeit, Quartierentwicklung, Verkehrs- und Mobilitätskonzept, Erdgeschossnutzungen	17
2.9 Projektübergreifende Themen	17
2.9.1 Kooperation Industriestrasse	17
2.9.2 Gebietsentwicklung Industriestrasse, Projekt «Unterlachen»	17
2.10 Gesamtterminplan	18
2.10.1 Grund- und Mieterausbau.....	18
3 Finanzierung Gesamtprojekt ewl Areal AG	19
3.1 Totalunternehmer-Vertrag	19
3.2 Baurechtsvertrag und Baurechtszins	21
3.3 Mietverträge	22
3.4 Mehrwertabgabe	23
3.5 Businessplan	24
3.5.1 Investition.....	24
3.5.2 Mieten	25
3.5.3 Aufwand	26
3.5.4 Risiken	26

3.5.5	Ergebnis 26	
3.6	Finanzierung / Kapitalbedarf	27
4	Beteiligung und Darlehen Stadt Luzern	28
5	Städtische Nutzungen	29
5.1	Zielsetzungen	29
5.2	Projektierungs- und Ausführungsmodell Mieterausbau	29
5.3	Mietflächen Stadt Luzern	30
5.3.1	Feuerwehr.....	32
5.3.2	ZSOpilatus.....	32
5.3.3	Rettungsdienst Luzerner Kantonsspital.....	33
5.3.4	Dienstabteilungen Tiefbauamt, Geoinformationszentrum und Umweltschutz.....	33
5.3.5	Strasseninspektorat, Betrieb und Strassenunterhalt sowie Verkehrstechnik.....	34
5.3.6	Stadtgrün, Ressort Unterhalt linkes Ufer.....	34
5.3.7	Nutzungen der Volksschule.....	34
5.4	Work Smart	34
5.5	Mobilitätsmanagement	36
5.6	Betriebskonzept	37
5.6.1	Logistik und Entsorgung.....	37
5.6.2	Reinigung.....	37
5.6.3	Hauswartung.....	37
5.6.4	Gebäudetechnik.....	37
5.6.5	Facility Management.....	37
5.6.6	Betriebskosten.....	38
5.7	Investitionskosten Mietflächen	38
5.8	Mietaufwand	39
5.9	Finanzierung Feuerwehr	40
5.10	Untermieten ZSOpilatus und Rettungsdienst Luzerner Kantonsspital	41
6	Postulat 115 «ewl-Areal an der Industriestrasse als Sachdividende ausschütten»	42
7	Würdigung des Stadtrates	43
8	Berechnung Gesamtbetrag	44
9	Folgekosten	45
10	Kreditrecht und zu belastende Konten	46
11	Antrag	46

Anhänge

- 1 Visualisierungen
- 2 Übersicht Mietpreise ewl Areal AG pro Nutzungsart

Beilagen

- 1 Übersicht Raumangebot städtische Nutzungen
- 2 Gutachten Fahrländer Partner Raumentwicklung AG: Einschätzung Marktmieten «ewl Areal, Luzern» vom 5. August 2022
- 3 Baurechtsvertrag ewl – ewl Areal AG, Entwurf 17.12.2022, parafiert durch die Parteien im Januar 2023
- 4 Mietvertrag ewl Areal AG – Stadt Luzern Etappe 1
- 5 Mietvertrag ewl Areal AG – Stadt Luzern Etappe 2

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage und Auftrag

1.1 Bisherige Beschlüsse

Mit einer Fläche von rund 21'500 m² ist das ewl Areal ein noch wenig bebautes Grundstück in unmittelbarer Zentrumslage in Luzern. Eigentümerin des ewl Areals (Grundstück 1347, Grundbuch Luzern, I. U.) ist die ewl Energie Wasser Luzern Holding AG. 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 das Grundstück im Rahmen der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern im Jahr 2013 von der öffentlichen Zone in die Wohn- und Arbeitszone umgezont. Diese Entwicklung wurde im Raumentwicklungskonzept der Stadt Luzern (REK, 2018) bestätigt.

Die Stadt Luzern und ewl haben 2013 gemeinsam begonnen, die Neunutzung des ewl Areals zu entwickeln. Im B+A 16/2017 vom 10. Mai 2017: «Planungsbericht Entwicklung «ewl Areal»» ([Link](#)) wurden die Ergebnisse dieser Zusammenarbeit dem Parlament vorgelegt. Im Juni 2017 hat der Grosse Stadtrat den B+A 16/2017 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. Das Projekt «Rotpol» der ARGE Halter/Eberli wurde im Mai 2019 zum Sieger gekürt. ewl, abl und die Stadt Luzern haben zur gemeinsamen Realisierung des Projekts die ewl Areal AG gegründet. Anschliessend hat der Stadtrat den B+A 29/2019 vom 25. September 2019: «ewl Areal AG. Erster Finanzierungsschritt. Projektierung Innenausbau. Sonder- und Nachtragskredit» ([Link](#)) erarbeitet und dem Grossen Stadtrat zum Beschluss vorgelegt. Der Grosse Stadtrat hat den Sonderkrediten für die Kapitalbeteiligung der Stadt Luzern im Umfang von 7 Mio. Franken an der ewl Areal AG und der Projektierung des Mieterausbaus mit vier Protokollbemerkungen im November 2019 zugestimmt.

1.1.1 Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates zum B+A 16/2017

Protokollbemerkung 1 zu Kapitel 3.2 «Flächenpotenzial» auf Seite 14 f.: «Auf dem «ewl Areal» werden mindestens 23'000 m² 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.»

Alle vier Protokollbemerkungen wurden im B+A 29/2019 behandelt.

1.1.2 Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates zum B+A 29/2019

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 Protokollbemerkungen 1 und 2 betreffen das Projekt der ewl Areal AG bzw. den vorliegenden Bericht und Antrag nicht direkt. Die Anliegen wurden im B+A 35/2021 vom 29. September 2021: «Gesamtprojekt Uderlache» ([Link](#)) behandelt.

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.»

Dieses Anliegen konnte im Rahmen der Ergänzungsplanung weitgehend erfüllt werden, vgl. dazu die Ausführungen in den Kapiteln 2.2 und 2.8.

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.»

Die Parkplatzbewirtschaftung der städtischen Nutzungen basiert auf dem städtischen Mobilitätsmanagement, das die Anliegen der Protokollbemerkung umsetzt; vgl. dazu die Ausführungen in Kapitel 5.5.

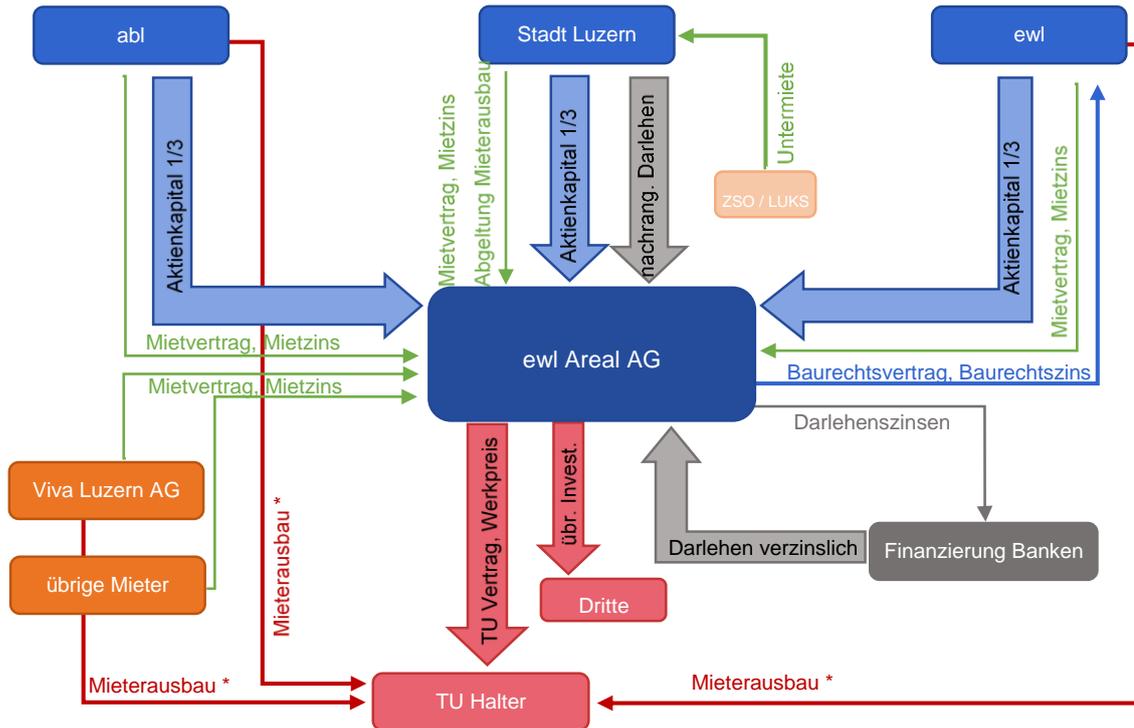
1.2 Umsetzungskonzept

Das Projekt wird durch die ewl Areal AG realisiert und verantwortet. Aktionärinnen 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 verantwortet den gesamten Projektierungs-, Bewilligungs- und Realisierungsprozess und wird die Überbauung nach deren Fertigstellung bewirtschaften.

Die Gebäude werden je nach Nutzungsart im Grundausbau oder Edelrohbau erstellt. Der Endausbau erfolgt durch die Mietenden. Eine Ausnahme bildet die Stadt Luzern. Sie überträgt den Mieterausbau aufgrund der komplexen Schnittstellen an die ewl Areal AG (vgl. Kapitel 5.2). Die Mietenden leisten einen Mietzins an die ewl Areal AG und finanzieren die Investitionen für den Mieterausbau selbst. Aus den Mieteinnahmen finanziert die ewl Areal AG die Investitionen (Abschreibungen), den Betriebsaufwand, die Baurechts- und Darlehenszinsen sowie die künftigen Instandhaltungskosten.

Die Standortsicherung für ewl, abl und die Stadt Luzern erfolgt einerseits über langjährige Mietverträge, andererseits über den Aktionärsbindungsvertrag. Darin sichern sich die Aktionärinnen ein gegenseitiges Vorhand- und/oder Vorkaufsrecht zu, falls eine Aktionärin ihre Aktien veräussern möchte. Ausserdem hat die Stadt Luzern ein Vorkaufsrecht am Grundstück 1347, Grundbuch Luzern, I. U.

Das Finanzierungs- und Vertragskonzept ist in der folgenden Grafik schematisch dargestellt:



* Mieterausbau: Optional durch TU Halter oder durch Dritte

Abb. 1 Finanzierungs- und Vertragskonzept

1.3 Bisherige Aktivitäten und erreichte Zwischenziele

Die ewl Areal AG wurde im Dezember 2018 gegründet. Ein fünfköpfiger Verwaltungsrat trägt die strategische Verantwortung, die drei Aktionärinnen sind im Verwaltungsrat mit je einer Person vertreten. Anfänglich wurden die Geschäfte durch ewl im Auftragsverhältnis geführt. Seit Herbst 2021 leitet eine Geschäftsführerin in einem 80%-Pensum die Geschäfte. Die Projektorganisation wird bedarfsgerecht im Projektverlauf angepasst. Besondere Beachtung ist den Schnittstellen zwischen Grundausbau und Mieterausbau zu schenken.

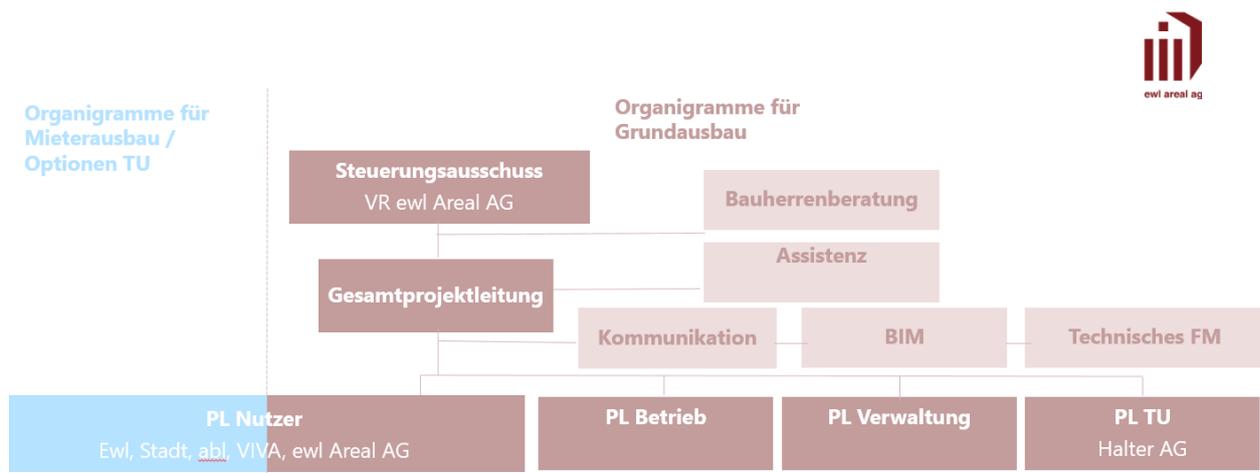


Abb. 2 Organisation ewl Areal AG mit Schnittstelle zwischen Grundausbau und Mieterausbau

Im Mai 2022 wurde das Aktienkapital der ewl Areal AG auf 6 Mio. Franken erhöht. Gleichzeitig hat die ewl Areal AG von der ewl Energie Wasser Luzern Holding AG die Gesamtleistungsstudie Entwicklung ewl Areal, Projekt «Rotpol», vom März 2019 und die weiteren aus der Ausschreibung resultierenden Projekte mit sämtlichen damit verbundenen Rechten käuflich erworben.

Im Herbst 2021 teilte die Halter AG der ewl Areal AG mit, dass Eberli aus dem Totalunternehmer(TU)-Konsortium ausgestiegen sei. Der ewl Areal AG war klar, dass das letztendlich hinzunehmen sein wird, weil das TU-Angebot aus der Gesamtleistungsstudie schon lange keine Bindungswirkung mehr hatte. Dennoch verlangte die ewl Areal AG von der Halter AG umfassende Sicherheit in Form einer abstrakten Erfüllungsgarantie, abrufbar auf erstes Verlangen. Durch den Wegfall von Eberli gehe ein solidarisch haftender ARGE-Partner verlustig, was das Risiko für die Bestellerin erhöhe. Eine solche abstrakte Erfüllungsgarantie war im Ausschreibungs-Werkvertrag nicht vorgesehen. Sie konnte nun von der ewl Areal AG relativ kostengünstig einverhandelt werden. Dadurch wird das Projektrisiko (namentlich im Fall der Zahlungsunfähigkeit des TU oder eines von ihm zu verantwortenden Bauzwischenfalls) erheblich verringert.

Die Einsprachen gegen die BZO-Teilrevision wurden in vier Fällen zurückgezogen und in einem Fall auf Verhandlungsbasis und mit einer Baubeschränkung bereinigt. Veränderte Nutzerbedürfnisse des Rettungsdienstes und der Wegfall der integrierten Leitstelle der Luzerner Polizei machten eine Ergänzungsplanung nötig (vgl. Kapitel 2), die im Auftrag der ewl Areal AG durch die Halter AG durchgeführt wurde.

Im Frühling 2022 hat die ewl Areal AG die Halter AG beauftragt, den Planungsprozess für die SIA-Teilphasen 32 und 33 (bis und mit rechtskräftiger Baubewilligung) trotz hängigem Postulat 115, Simon Roth und Mario Stübi namens der SP-Fraktion vom 8. Juli 2021: «ewl-Areal an der Industriestrasse als Sachdividende ausschütten» ([Link](#)), fortzusetzen, damit erhebliche Projektverzögerungen, die sonst in Kauf zu nehmen wären, vermieden werden können.

Aus den bisherigen Aktivitäten der ewl Areal AG entstehen ihr bis zur Volksabstimmung voraussichtlich am 18. Juni 2023 Gesamtkosten in der Höhe von rund 10 Mio. Franken.

Dank dieser umfangreichen Vorarbeiten wurden sämtliche Zwischenziele erreicht, und das gesamte Projekt ist grundsätzlich auf Kurs. Die Behandlung von Einsprachen und die Anpassung des Raumprogramms haben zu leichten zeitlichen Verzögerungen geführt.

2 Aktualisiertes Projekt «Rotpol»

Im Juni 2019 wurde das Siegerprojekt «Rotpol» der Gesamtleistungsstudie erkürt. Seit diesem Stand führten die veränderten Nutzerbedürfnisse des Rettungsdienstes, der Wegfall der integrierten Leitstelle der Luzerner Polizei sowie der vbl und die Bereinigung der Einsprachen gegen die BZO-Teilrevision dazu, dass das Raumprogramm und das Gebäudevolumen partiell planerisch überarbeitet wurden. Diese Ergänzungsplanung erfolgte mit dem Siegerteam «Rotpol» unter der Führung des Totalunternehmers Halter AG und wurde im Dezember 2021 abgeschlossen.

2.1 Bestellungsänderungen und Baubeschränkung

Zur Erreichung der benötigten Planungssicherheit wurde bereits Mitte 2019 den künftigen Nutzerinnen, der Luzerner Polizei und dem Luzerner Kantonsspital mit dem Rettungsdienst, der Vorentwurf einer entsprechenden Absichtserklärung zugestellt. Im Juli 2020 fand ein Austausch mit zwei Vertretern des Regierungsrates betreffend die integrierte Leitstelle statt. Ende 2020 hat der Regierungsrat entschieden, dass die integrierte Leitstelle – entgegen früherer Absichten – nicht auf dem ewl Areal, sondern in Rothenburg realisiert wird. Das Luzerner Kantonsspital teilte bereits Ende Februar 2020 mit, dass auf die

vollumfängliche Integration des Rettungsdienstes mit 30 Einsatzfahrzeugen verzichtet wird. Das Interesse an einem Stützpunkt mit drei Einsatzfahrzeugen bleibe jedoch bestehen. Am 25. November 2020 wurde die entsprechende Absichtserklärung mit einer definierten Beteiligung an den Projektänderungskosten mit dem Luzerner Kantonsspital unterzeichnet. In Absprache mit der vbl wurde darauf verzichtet, das Leitstellenprojekt weiterzuführen, da sämtliche Synergien zur integrierten Leitstelle nicht mehr gegeben waren.

Gegen die BZO-Teilrevision gingen betreffend das ewl Areal total fünf Einsprachen ein, insbesondere gegen die Gebäudehöhe von maximal 30 Metern. Von den fünf Einsprachen konnten deren vier bis nach der Volksabstimmung im November 2020 geklärt werden. Mit der fünften Partei dauerten die Einspracheverhandlungen bis im Sommer 2021, bis eine Einigung erzielt werden konnte und die Einsprache zurückgezogen wurde. Mit der Einigung wurde festgelegt, dass im strittigen Bereich eine zeitlich befristete Baubeschränkung über zwei Geschosse vereinbart wurde.

2.2 Überarbeitungsbereiche

Die Beststellungsänderungen, die Baubeschränkung sowie ein neues Reglement führten in verschiedenen Bereichen des Areals zur Überarbeitung des Projekts «Rotpol».

- Baubeschränkung und daraus resultierend eine Volumenverschiebung



Abb. 3 Volumenverschiebungen auf dem Areal (rot = Reduktion, grün = Erhöhung)

Die Höhenbeschränkung am Kopfbereich Frutt- und Industriestrasse (rot eingefärbt) tangiert die geplanten Wohnungen der abl. Hierfür wurde Ersatz auf dem Areal gesucht und teilweise im südlichen Wohnbereich (blau) in Form einer Verlängerung des Wohnbereiches über vier Stockwerke gefunden.

– Wegfall der integrierten Leitstelle (ILS)



Abb. 4 Umnutzung wegfallende integrierte Leitstelle (Bilder 1 und 2: ehemalige ILS; Bilder 3 und 4: neu abl-Wohnungen (grün) und Dienstleistungen [violett])

Die integrierte Leitstelle war ursprünglich im dritten und vierten Obergeschoss entlang der Fruttstrasse neben der Feuerwehr angesiedelt. Aufgrund der erhöhten Lärmbelastung entlang der Fruttstrasse wurde entschieden, in der Verlängerung der Feuerwehr neue Dienstleistungsflächen (violett) anzuordnen. Strassenabgewandt und Richtung Rothausplatz orientiert werden neue Maisonettewohnungen für die abl (grün) geplant, die einen direkten Ausgang auf einen halb öffentlichen Innenhof haben.

– Reduktion Rettungsdienst (RD)



Abb. 5 Wegfallende Nutzungsbereiche Rettungsdienst (blau umrandet)

Durch die Reduktion des Rettungsdienstes wurden im zweiten Untergeschoss, im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss diverse Flächen frei. Im zweiten Untergeschoss entschied die ewl Areal AG mit dem Wegfall der Parkplätze von Rettungsdienst und der integrierten Leitstelle den blau umrandeten Bereich komplett wegzulassen und dadurch das unterirdische Volumen zu reduzieren. Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss entstehen neu rund 1'000 m² Gewerbe- und Dienstleistungsflächen für Dritte. Diese Anpassung erfolgt im Sinne einer lebendigen Erdgeschossnutzung entlang der Industriestrasse. Die weiteren Planungen, insbesondere der Aussenflächen entlang der Industriestrasse, erfolgen in enger Absprache mit dem städtischen Gesamtprojekt «Unterlachen» (Projektierungskredit für Oberflächengestaltung und Entwässerung) und der Nachbarin Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL).

– Parkplatzberechnung gemäss aktuellem Nutzerbedarf und neuem Parkplatzreglement

	Miliz / Notfall	Dienstfahrzeuge	Personal/Bewohnende	Besuchende	PP total
Wettbewerb	100	264	235	47	546
Ergänzungsplanung	100	249	74	34	357
Differenz	–	–15	–161	–13	–189
Neues PP-Reglement*	–	–	101	51	

*maximal zulässige Anzahl Parkplätze

Tab. 1 Übersicht Reduktion Parkplätze

Aufgrund des Wegfalls der integrierten Leitstelle und der Reduktion des Rettungsdienstes entfallen viele Parkplätze für Dienstfahrzeuge und für Angestellte. Das neue Parkplatzreglement führt zu einer weiteren Reduktion von Parkplätzen für Angestellte, Besuchende und Bewohnende.

2.3 Nutzungen

Nach Abschluss der Ergänzungsplanung sieht die Nutzerverteilung auf dem Areal wie folgt aus:

Legende

- ewl
- Städtische Abteilungen Tiefbauamt, Geoinformationszentrum, Umweltschutz
- Strasseninspektorat, Stadtgrün
- abl
- Viva Luzern, Alterswohnungen
- Feuerwehr
- Rettungsdienst LUKS
- Zivilschutzorganisation ZSOpilatus
- Gewerbe- und Dienstleistungsräume Dritte
- Arealübergreifende Nutzungen (Kita, Mensa, Rotes Haus)

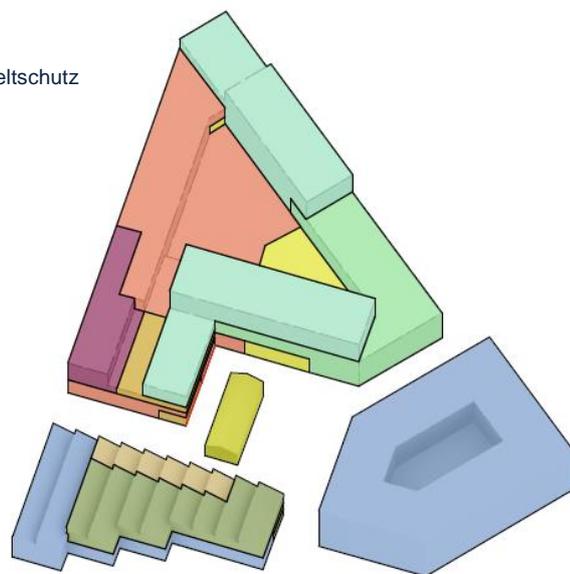


Abb. 6 Nutzungsverteilung auf dem ewl Areal

Die Nutzflächen der einzelnen Nutzenden sind in folgender Tabelle wiedergegeben:

Raumprogramm	«Rotpol» (m ²)	Ergänzungsplanung (m ²)
ewl	24'243	24'243
Feuerwehr FW	9'374	9'536
Rettungsdienst RD LUKS	3'831	1'101
Zivilschutzorganisation ZSOpilatus	2'391	2'005
Strasseninspektorat, Stadtgrün STIL/STG	3'035	3'035
Tiefbauamt, Geoinformationszentrum, Umweltschutz TBA/GIS/UWS	3'111	3'111
Arealübergreifende Nutzungen	2'250	1'974
Wohnen abl und Viva Luzern	16'066	16'731
Gewerbe- und Dienstleistungsräume	–	2'248
Integrierte Leitstelle ILS	2'076	–
vbl-Leitstelle	312	–
Total	66'689	63'984

Tab. 2 Nutzflächen der einzelnen Nutzenden (NF nach SIA 416, ohne Verkehrs- und Funktionsflächen)

Flächenabweichungen zwischen dem Projekt «Rotpol» und der Ergänzungsplanung entstehen aus dem veränderten Raumprogramm durch den Wegfall der integrierten Leitstelle, der Reduktion des Rettungsdienstes sowie der Höhenbeschränkung aufgrund der Einsprache. Insbesondere die Flächen in den Untergeschossen wurden aufgrund der Reduktion des Rettungsdienstes, des Wegfalls der integrierten Leitstelle sowie des neuen städtischen Parkplatzreglements wesentlich reduziert. Die Nutzfläche (NF) nach SIA 416 der Ergänzungsplanung beträgt total 63'984 m². Davon werden 40'344 m² oberirdisch und 23'640 m² unterirdisch realisiert.

2.4 Etappierung

Das Bauvorhaben wird in zwei Etappen realisiert. Vor dem eigentlichen Beginn der Arbeiten müssen diverse Werkleitungen sowie der Allmendlibach auf dem Areal umgelegt werden. Die Planungen dazu zwischen Stadt Luzern, ewl und ewl Areal AG sind am Laufen.

In der ersten Etappe werden das ewl Hauptgebäude und das Scheddach-Gebäude erstellt. Nachdem die Nutzenden der bisherigen Bauten in ihre neuen Räumlichkeiten umgezogen sind, kann mit dem Rückbau der bestehenden ewl Bauten begonnen werden.



Abb. 7 Erste Bauetappe mit Abbruch (gelb) südlicher Teil und Neubauten (rot)

In der zweiten Etappe wird das Wohnhofgebäude mit den Blaulichtorganisationen realisiert. Das «Rote Haus» wird ebenfalls in der zweiten Etappe saniert. Mit diesem Vorgehen können Provisorien vermieden werden.



Abb. 8 Zweite Bauetappe mit Abbruch (gelb) nördlicher Teil und Neubau (rot), sowie Sanierung «Rotes Haus»

2.5 Wohnnutzungen

Die Höhenreduktion aufgrund der Einsprache betrifft ausschliesslich den Wohnbereich der abl (siehe Kapitel 2.2). Für die ewl Areal AG war klar, dass dieser wegfallende Wohnanteil in anderen Bereichen auf dem Areal mindestens zu kompensieren ist. Unter dem Strich werden mit der Ergänzungsplanung rund 700 m² mehr Wohnfläche zur Verfügung stehen. Der grösste Zuwachs befindet sich bei den 1,5- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen. Zwei 5,5-Zimmer-Wohnungen entfallen. Unter dem Strich ergeben sich elf zusätzliche Wohnungen auf dem Areal. Der neue Wohnungsmix und die Wohnungsgrössen ergeben sich mehrheitlich aus den Erschliessungssituationen sowie den vorgegebenen Gebäudevolumina.

Wohnungsgrössen	Joker	Gäste	1,5	2	2,5	3,5	4,5	5,5	Total
Wettbewerb	3	3	0	0	17	29	22	4	72
Ergänzungsplanung	3	1	7	3	19	29	23	2	83
Differenz	0	-2	+7	+3	+2	0	+1	-2	+11

Tab. 3 Wohnungsspiegel abl; Vergleich Wettbewerb – Ergänzungsplanung

Neue Wohntypologien entstehen insbesondere im Bereich der ehemaligen integrierten Leitstelle. Dies sind einerseits Kleinwohnungen, teilweise über zwei Stockwerke angeordnet. Sie haben einen direkten Ausgang in den Innenhof.

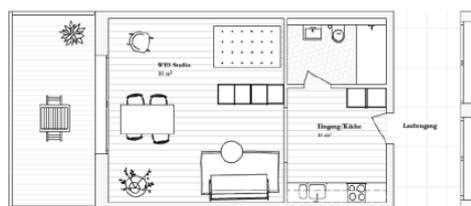


Abb. 9 Kleinwohnung (46 m², 1,5 Zimmer)

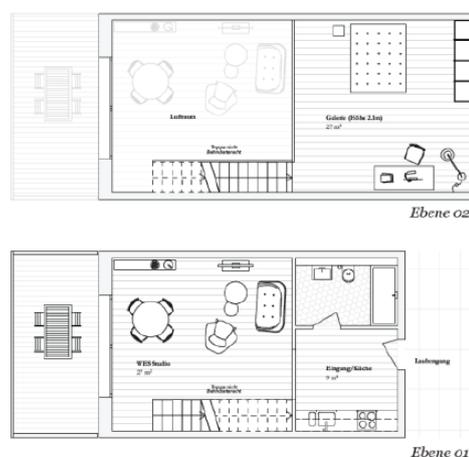


Abb. 10 Galeriewohnung (69 m², 2 Zimmer)

Gemäss dem aktuellen Parkplatzreglement der Stadt Luzern sind maximal 30 Parkplätze für Bewohnende der abl bewilligungsfähig. abl wird lediglich 8 Parkplätze ihrer Bewohnerschaft zur exklusiven Nutzung zur Verfügung stellen. Ziel ist es, mittels Sharing-Parkplätzen oder Sharing-Fahrzeugen ein arealübergreifendes Angebot auch den abl-Bewohnenden zur Verfügung zu stellen.

2.6 Energiekonzept und Umweltstandards

Das Projekt «Rotpol» ermöglicht eine unter sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten tragfähige, zukunftsweisende und nachhaltige Entwicklung auf dem ewl Areal. Die Vorgabe der Stadt Luzern, auf dem Areal die 2000-Watt-Areal-Zertifizierung zu erhalten, wird erreicht. Im März 2022 teilte das Bundesamt für Energie per Medienmitteilung mit, dass eine Harmonisierung der Gebäudelabel angestrebt wird. Dies führt dazu, dass das bisherige 2000-Watt-Areal ab Ende 2023 nicht mehr angeboten bzw. zertifiziert wird. Diese Umstrukturierung betrifft auch das ewl Areal. Aus dem bisherigen 2000-Watt-Areal entstehen neu das Minergie-Areal und das SNBS-Areal². Welche konkreten Massnahmen bei den beiden Nachfolgeprodukten umgesetzt werden müssen und mit welchen Kosten zu rechnen ist, können zum heutigen Zeitpunkt weder die Fachstellen noch Fachspezialisten beantworten. Somit wird auf dem ewl Areal mit den heute bekannten Rahmenbedingungen der 2000-Watt-Zertifizierung und den damit verbundenen Kosten weitergeplant. Zudem soll das Areal mit dem Label «Natur & Wirtschaft» zertifiziert werden. Eine Vorzertifizierung dazu liegt vor.

Die Wärmeversorgung erfolgt mit See-Energie über ein Anergienetz zu Heiz- und Kühlzwecken, das durch ewl realisiert wird. Dabei orientiert sich die Wärmeversorgung an den Verbund- und Eignungsgebieten des aktuellen Richtplans Energie der Stadt Luzern. ewl plant zudem ihre neue Quartierzentrale für die See-Energieversorgung im ersten und zweiten Untergeschoss des neuen ewl Hauptgebäudes an der Industriestrasse.

Die Dachflächen des ewl Areals übernehmen stadtklimatische und ökologische Ausgleichsfunktionen. Sie dienen der Biodiversitätsförderung, der Retention und der energetischen Nutzung. Mit Ausnahme von vorspringenden Gebäudeteilen werden alle Flachdächer, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, vollflächig und mikroklimatisch wertvoll begrünt und energetisch genutzt. Die begehbaren Dachterrassen werden als vielfältig bepflanzte, naturnahe Dachgärten mit ausreichender Beschattung ausgestaltet. Die Fotovoltaikanlage auf den Flachdächern produziert rund 560 MWh Strom pro Jahr. Mit lokalen Speichern soll das gesamte Areal einen Eigenverbrauchsgrad von zirka 80 Prozent erreichen. Zudem besteht die Option, weitere Fotovoltaik Elemente an den schrägen Dachflächen des Scheddach-Gebäudes sowie an Fassadenteilen des ewl Hauptgebäudes anzubringen. Diese Optionen bringen zusätzlich rund 190 MWh Strom pro Jahr. Zur Minimierung der Investitionen wird abgeklärt, ob der Betrieb, die Bewirtschaftung und die Finanzierung durch ewl in Form eines Contractings erfolgen.

2.7 Nutzung «Rotes Haus»

Das ehemalige Apparategebäude – genannt «Rotes Haus» – ist im Bauinventar des Kantons Luzern als schützenswert eingetragen. Aufgrund seiner typologischen Einzigartigkeit als bedeutender Industriebau des neuen Bauens ist er in seiner Substanz und grundsätzlichen Erscheinung zu erhalten. Sein industrieller Charakter soll beibehalten werden. Künftig wird darin eine überwiegend öffentlich zugängliche Nutzung vorgesehen, wobei ein selbsttragender Betrieb angestrebt wird. Hierfür wird zu einem späteren Zeitpunkt eine Ausschreibung erfolgen.

² Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS.

2.8 Öffentliche Zugänglichkeit, Quartierentwicklung, Verkehrs- und Mobilitätskonzept, Erdgeschossnutzungen

Im Zuge der Reduktion des Rettungsdienstes wurden im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss entlang der Industriestrasse rund 1'000 m² Gewerbe- und Dienstleistungsflächen freigespielt, die in Einheiten von 180 m² und 320 m² unterteilt sein werden. Zwei Mieträumlichkeiten erstrecken sich über zwei Geschosse und haben somit Zugangsmöglichkeiten von der Industriestrasse sowie vom erhöhten Innenhof her. Bereits heute wird ein reger Austausch zwischen der Kooperation Industriestrasse und der ewl Areal AG bezüglich vorliegender Mietinteressierter und geeigneter Räumlichkeiten gepflegt. Aktiv ausgeschrieben werden die Räumlichkeiten aber erst zu einem späteren Zeitpunkt.

Der ursprünglich an der Industriestrasse platzierte Tiefgaragenzugang für die privaten Personenwagen konnte an die Fruttstrasse verschoben werden. Diese Umplanung entlastet die Industriestrasse zusätzlich von motorisiertem Individualverkehr. Die Rampe an der Industriestrasse wird neu als Zugang zur Velotiefgarage genutzt.

Mit diesen Umplanungen leistet das Projekt einen zusätzlichen Beitrag zur Aufwertung der Industriestrasse, denn diese Anpassung führt in der Konsequenz zu einer lebendigen Erdgeschossnutzung (B+A 29/2019, Protokollbemerkung 3) bzw. zu einer Attraktivierung der künftigen Industriestrasse.

2.9 Projektübergreifende Themen

2.9.1 Kooperation Industriestrasse

Zwischen der Kooperation Industriestrasse und der ewl Areal AG wird ein enger und regelmässiger Austausch gepflegt. Ziel ist eine optimale Abstimmung der beiden Bauprojekte und das Ausloten möglicher Synergien. So werden z. B. gemeinsame Entsorgungsstellen oder gemeinsame Sharing-Möglichkeiten von Zwei- und Vierradfahrzeugen geprüft.

Die Baustellenlogistik der Projekte «Unterlachen», Kooperation Industriestrasse und ewl Areal AG wird ebenfalls eng aufeinander abgestimmt. Zudem erfolgten im Frühjahr 2022 gemeinsame Informationsveranstaltungen im Quartier zu den geplanten Projekten.

2.9.2 Gebietsentwicklung Industriestrasse, Projekt «Unterlachen»

Das Gesamtprojekt «Unterlachen» umfasst einerseits die im Zusammenhang mit den Hochbauprojekten und der See-Energieversorgung des Quartiers notwendigen Massnahmen betreffend Werkleitungen, andererseits die Realisierung einer attraktiven Gestaltung der Oberfläche. Dies wird durch die Stadt Luzern und ewl Energie Wasser Luzern gemeinsam geplant, abgestimmt und realisiert. Im Projekt wird auch das ewl Areal miteinbezogen. Mit dem B+A 35/2021 wurde hierfür der Projektierungskredit bewilligt. Umgesetzt werden kann das Gesamtprojekt frühestens 2024.

2.10 Gesamtterminplan

2.10.1 Grund- und Mieterausbau

Grobterminplan

- Gestaltungsplanverfahren
- Bauprojekt / Baueingabe
- Baubewilligung
- Ausschreibung 1.+2. Etappe
- Ausführung 1. Etappe
- Inbetriebnahme 1. Etappe
- Ausführung 2. Etappe
- Inbetriebnahme 2. Etappe

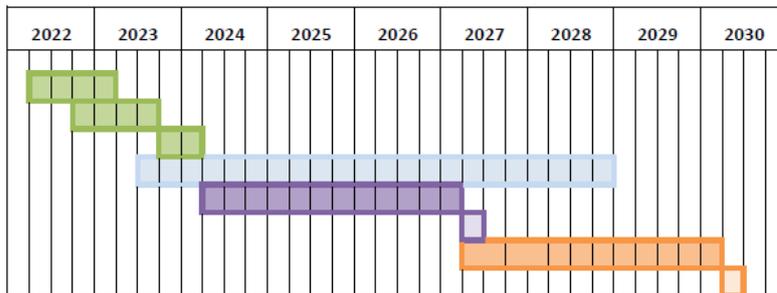


Abb. 11 Grobterminplan

Aufgrund der Bereinigung der Einsprache gegen die BZO-Teilrevision, der Nutzungsänderungen mit anschliessender Ergänzungsplanung sowie der Konkretisierung und Neubeurteilung des Zeitplans werden die Bauvorhaben voraussichtlich im März 2030 statt wie bisher geplant Ende 2028 fertiggestellt sein.

Der Gestaltungsplan wurde im Mai 2022 zur Vorprüfung eingereicht und Mitte November 2022 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen gegen den Gestaltungsplan eingegangen. Eine Bewilligung des Gestaltungsplans wird im ersten Halbjahr 2023 erwartet. Das Baugesuch soll im Sommer 2023 eingereicht werden, nach erfolgter Kreditfreigabe durch die drei Aktionärinnen Stadt Luzern, ewl und abl. Die Baubewilligung wird Anfang 2024 erwartet. Der Baubeginn der ersten Etappe soll im Sommer 2024 erfolgen. Die zweite Etappe soll im zweiten Quartal 2030 abgeschlossen sein.

Allfällige Projektverzögerungen infolge von Einsprachen gegen den Gestaltungsplan oder das Baugesuch sind in diesem Terminplan nicht berücksichtigt.

Die Termine für die Planung und Realisierung des Mieterausbaus erfolgen in Abstimmung auf die Termine des Gesamtprojekts der ewl Areal AG. Da die Schnittstellen besonders bei der zweiten Bauetappe komplex und verwoben sind, erfolgt die Planung des Mieterausbaus parallel bzw. leicht nachgelagert zu den Planungen des Grundausbau.

3 Finanzierung Gesamtprojekt ewl Areal AG

Im Folgenden werden die wesentlichen finanziellen und vertraglichen Elemente der ewl Areal AG erläutert. Sämtliche Verträge werden zu Marktkonditionen abgeschlossen.

3.1 Totalunternehmer-Vertrag

Aus dem Wettbewerbsverfahren ist das Projekt «Rotpol» der ARGE Halter AG / Eberli AG als Sieger hervorgegangen. In der Folge hat die ewl Areal AG mit der Halter AG einen Totalunternehmer-Werkvertrag verhandelt. Die wesentlichsten Vertragsinhalte – Stand heute – sind im Folgenden zusammengefasst:

Thema	Regelung
Inhalt	Vertragsgegenstand sind Neubauten auf dem Areal an der Industriestrasse, Luzern (Baurechtsgrundstück auf Grundstück 1347, GB Luzern, I. U.), gemäss der Gesamtleistungsstudie, inkl. Rückbau des gesamten Bestandes und Umnutzung und Renovation des «Roten Hauses». Die Realisation erfolgt in zwei Etappen. Etappe 1 umfasst die Gebäude ewl Büro, Gebäude ewl Lager (Scheddach-Gebäude), Tiefgarage 1. Etappe (mit eigener Zugangsinfrastruktur); Etappe 2 umfasst die Gebäude Blockrand, «Rotes Haus», Tiefgarage 2. Etappe (mit eigener Zugangsinfrastruktur). Die ewl Areal AG überträgt dem Totalunternehmer (TU) sämtliche Planungs- und Bauleistungen bis zur schlüsselfertigen, betriebsbereiten bzw. zum Ausbauen bereiten Erstellung des Bauwerks (Grundausbau bzw. Edelrohbau gemäss Schnittstellenpapier).
Phasenweise Beauftragung	Die Beauftragung erfolgt phasenweise. Phase 1 (Planungsphase) umfasst alle noch nicht erbrachten erforderlichen Planungsleistungen bis und mit rechtskräftiger Baubewilligung. Phase 2 (Realisierungsphase) umfasst alle weiteren Leistungen. Phase 2 wird ausgelöst bei Eintritt des späteren der beiden folgenden Ereignisse: <ul style="list-style-type: none"> – rechtskräftige Baubewilligung, – rechtskräftige notwendige Beschlüsse der zuständigen Gremien der Investoren für die Finanzierung des Projekts (Stadt Luzern: positiver Beschluss GRSTR und Volksabstimmung; abl: positive Urabstimmung; ewl: positiver VR-Entscheid). Treten die Bedingungen der Phase 2 nicht ein, gilt der TU-Vertrag als beendet. Im Falle einer solchen Vertragsbeendigung hat der Totalunternehmer Anspruch auf eine pauschale Vergütung von 7,4 Mio. Franken (exkl. MWST), abzüglich der geleisteten Akontozahlungen, für sämtliche erbrachten Leistungen, was der mit dem TU ausgehandelten Vergütung für die Planungsphase entspricht. Falls die Phase 2 nicht ausgelöst wird, hat der Totalunternehmer keinen Anspruch auf entgangenen Gewinn für die nicht ausgelösten Leistungen.
Fixpreis	Der Kostendach-Werkpreis mit offener Abrechnung beträgt 185,3 Mio. Franken (inkl. MWST; Indexstand April 2019: 101,7 Punkte, Baupreisindex Zentralschweiz – Hochbau; exkl. Optionen und exkl. Zusatzaufträge). Zeigt die offene Abrechnung eine Unterschreitung des Kostendachs, so hat der Totalunternehmer Anspruch auf 40 % der Unterschreitung.

Teuerungsanpassung	Die Teuerungsanpassung erfolgt nach dem Schweizerischen Baupreisindex, Zentralschweiz, Hochbau, Neubau. Bei Unterzeichnung des TU-Vertrags wird der Kostendach-Werkpreis gemäss aktuellem Indexstand teuerungsangepasst. Um das Risiko von zufälligen Kostenschüben zu diversifizieren, werden pro Etappe genau definierte Kostendach-Werkpreis-Tranchen an mehrere Ereignisse der Teuerung angepasst. Die Tranchen sollen dem ungefähren Vergabestand zum jeweiligen Ereignis entsprechen. Die nach dem Indexstand errechneten Anpassungsbeträge werden dem Kostendach-Werkpreis zugeschlagen oder abgezogen. Es bleibt also auch hinsichtlich der Teuerungsanpassung bei der offenen Abrechnung. Bei allen Teuerungsanpassungen wird der massgebliche Baupreisindex um den Faktor 0,8 reduziert, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass gemäss Bundesamt für Statistik unter einer bestehenden Vertragsbindung ein Baukostenindex (und nicht ein Baupreisindex) Anwendung finden sollte. Der Baupreisindex mit Reduktionsfaktor wurde einem Baukostenindex vorgezogen, weil das Bundesamt für Statistik keinen Baukostenindex publiziert und diese daher als statistisch weniger verlässlich erachtet wurde.
Mehrvergütungsansprüche Komplettheitsklausel	Mehrvergütungen aller Art sind von der Bestellerin nur dann geschuldet, wenn sie vom Totalunternehmer unverzüglich, spätestens jedoch vor Inangriffnahme der entsprechenden Leistung der Bestellerin schriftlich angezeigt und offeriert wurden und die entsprechende Offerte von der Bestellerin vor Ausführung der betreffenden Leistung schriftlich angenommen wurde.
Coronavirus-Pandemie oder andere Epidemien / Pandemien	Mehrvergütungsansprüche gemäss Art. 59 SIA-Norm 118, Fristerstreckungsansprüche gemäss Art. 96 SIA-Norm 118
Baugrundrisiko	Eingepreist, soweit im «Geologisch-Geotechnischen Grundlagenbericht der CSD Ingenieure AG (16. September 2016 / erg. 21. August 2017)» beschrieben, oder, soweit nicht beschrieben, vernünftigerweise vorhersehbar.
Bodenkontaminationen	Daraus sich ergebende Mehrkosten gehen zulasten der Bestellerin. Im internen Verhältnis Bestellerin/Baurechtsgeberin gehen sie im gleichen Umfang («back-to-back») zulasten der Baurechtsgeberin.
Gebäudeschadstoffe	Eingepreist im Rahmen eines Budgetbetrages (d. h. Kosten, die das Budget übersteigen, gehen zulasten der Bestellerin).
Zahlungsplan / Rückbehalt	Die Teilzahlungen des Werkpreises erfolgen nach ereignisorientiertem Zahlungsplan nach tatsächlichem Baufortschritt. Es werden keine Vorauszahlungen geleistet. Bis zur Abnahme der zweiten Etappe beträgt der Rückbehalt für Garantieleistungen 5 % des Kostendach-Werkpreises.
Projektkonto	Die Zahlungen erfolgen auf ein Projektkonto, auf das die Bestellerin Einsicht hat. Die Zahlungspflicht der Bestellerin ruht, wenn der Saldo des Projektkontos mehr als 10 Mio. Franken beträgt.
Etappierte Erfüllungsgarantie	Abstrakt, abrufbar auf erstes Verlangen. Erste Etappe: 10 % des Kostendach-Werkpreises für das gesamte Bauwerk Zweite Etappe: 10 % des Kostendach-Werkpreises für die zweite Etappe
Gewährleistungsgarantie	Solidarbürgschaft Optional (Optionspreis Fr. 30'500.-): Für jede Etappe getrennt 5 % des Netto-Kostendach-Werkpreises: Zwei Jahre und sechs Monate nach Abnahme der jeweiligen Etappe abstrakt, abrufbar auf erstes Verlangen. Danach bis fünf Jahre und sechs Monate Solidarbürgschaft.

Konventionalstrafen	Verschuldensunabhängig in der Höhe basierend auf Ertragsausfällen. Zwischentermine sind ebenfalls konventionalstrafenbewehrt. Diese Konventionalstrafen führen aber nur zu Rückbehalten, die wieder ausbezahlt werden, sobald der TU den Verzug aufholt.
Bauversicherungen	Die folgenden Bauversicherungen sind vom TU beizubringen und im Kostendach-Werkpreis inkludiert: <ul style="list-style-type: none"> – Betriebshaftpflichtversicherung (je Schadenereignis, maximal zweimal pro Versicherungsjahr): 50 Mio. Franken für Personen- und Sachschäden; 20 Mio. Franken für Bautenschäden und reine Vermögensschäden; – Bauwesenversicherung: 350 Mio. Franken (vorläufige Versicherungssumme der Bau- und Montageleistungen gemäss jährlichem Bauvolumen des TU), 10 Mio. Franken für kombinierte Zusatzversicherung; – Bauherrenhaftpflicht: 20 Mio. Franken für Personen- und Sachschäden; 5 Mio. Franken für Vermögensschäden infolge von Bauzwischenfällen.
Immaterialgüterrechte	Mit Bezahlung des Werkpreises werden diese auf die Bestellerin übertragen. Das gilt sinngemäss auch dann, wenn der Vertrag vorzeitig aufgelöst wird.

3.2 Baurechtsvertrag und Baurechtszins

Die ewl Energie Wasser Luzern Holding AG errichtet auf ihrem Grundstück 1347, GB Luzern, I. U., (ewl Stammareal, Industriestrasse 6), ein selbstständiges und dauerndes Baurecht und überträgt dieses mit einem Baurechtsvertrag an die ewl Areal AG.

Im Baurechtsvertrag zwischen der ewl und der ewl Areal AG sind folgende Eckwerte vereinbart:

Thema	Regelung
Inhalt des Baurechts	<ul style="list-style-type: none"> – Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts zulasten Grundstück 1347, GB Luzern, I. U. – Fläche 21'524 m² – Realisierung einer Überbauung basierend auf dem Projekt «Rotpol» – Die Baurechtsnehmerin ist befugt, für das «Rote Haus» ein Unterbaurecht zu begründen.
Dauer	– 70 Jahre ab Grundbucheintrag
Baurechtszins	<ul style="list-style-type: none"> – Ab rechtskräftiger Baubewilligung bis zum Mietbeginn (Übergabe des Mietobjekts, das die Baurechtsgeberin auf dem Baurechtsgrundstück beziehen wird, im Zustand «Grundausbau»): Fr. 620'000.– pro Jahr; ab Mietbeginn bis Übergang von Nutzen und Schaden Fr. 1'550'000.– pro Jahr – Danach Fr. 3'100'000.– pro Jahr – Der Baurechtszins basiert auf dem Landwert, der durch zwei unabhängige Verkehrswertgutachten ermittelt wurde. Er wurde in Anlehnung an das sogenannte Luzerner Modell ermittelt, basierend auf einem Landwert von Fr. 10'582.– pro m² und dem aktuellen Referenzzinssatz von 1,25 %.
Anpassung Baurechtszins	– Jährliche Anpassung aufgrund der Veränderung des Landesindex für Konsumentenpreise (LIK)
Sicherstellung Baurechtszins	– Zwei Jahresbaurechtszinse (6,2 Mio. Franken) als Maximalhypothek im 1. Rang
Eigentumsübertragung	– Bestehende Bauten und Anlagen gehen mit der Begründung des Baurechts unentgeltlich in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über.
Bodenkontaminationen und Gebäudeschadstoffe	– Mehrkosten für die Entfernung und Entsorgung von kontaminiertem Bodenmaterial gehen zulasten der Baurechtsgeberin.

	– Mehrkosten für die Entfernung und Entsorgung von Gebäudeschadstoffen gehen zulasten der Baurechtsnehmerin
Heimfallregelung	– Heimfallentschädigung im Umfang des dannzumaligen Ertragswerts – Ertragswert wird durch einen gemeinsamen Schätzer festgelegt.
Übergang Nutzen/Schaden	– Erfolgt mit Bezug des neuen Mietobjekts durch die Baurechtsgeberin (volle Mietzinspflicht).
Vorkaufsrecht	– Die Baurechtsnehmerin verzichtet auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht, falls die Stadt Luzern ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht rechtsbeständig ausübt.
Mehrwertabgabe	– Eine allfällige Mehrwertabgabe aufgrund der BZO-Teilrevision 2019 (oder spätere planungsrechtliche Schritte) hat die Baurechtsnehmerin zu übernehmen.

Der unterschriftsreife Baurechtsvertrag wurde nach der Genehmigung durch die Verwaltungsräte von ewl Energie Wasser Luzern Holding AG und ewl Areal AG paraphiert. Die Unterzeichnung und Eintragung ins Grundbuch erfolgt erst vor Baubeginn, weil dies mit hohen Kosten verbunden ist (Beurkundungsgebühren, Geometer- und Grundbuchkosten, Handänderungssteuern).

3.3 Mietverträge

Die ewl Areal AG schliesst mit den Nutzenden Mietverträge ab, die in den wesentlichen Vertragsbestimmungen einheitlich sind. Die Eckwerte der Mietverträge werden im Folgenden wiedergegeben:

Thema	Regelung
Mieter/innen und Anzahl Verträge	ewl Verkauf AG (1 Vertrag) abl (1 Vertrag) Stadt Luzern (2 Verträge; 1. und 2. Bauetappe / inkl. Rettungsdienst und ZSOpilatus) Viva Luzern AG (1 Vertrag) Dritte (offen)
Mieten	Die Mietzinse sind marktkonform. Sie wurden basierend auf den Projekt- und künftigen Betriebskosten, differenziert nach Nutzungsbereichen festgelegt. Gegenüber den im B+A 29/2019 ausgewiesenen Jahresmieten pro m ² wurden in den Bereichen Werkstatt, Lager, Parkplätze sowie Wohnen und Alterswohnungen Anpassungen vorgenommen. Die definitiven Quadratmeterflächen werden vor Mietbeginn gemäss Ausführungsplänen aktualisiert, nachdem entsprechende Vermessungen durchgeführt worden sind. Flächen zur Mitbenützung (z. B. Treppenhäuser, Dachterrassen, Tiefgaragen) werden in einem Plan festgehalten und sind Beilage des Mietvertrages.
Beginn Mietzinspflicht	50 % des Mietzinses: ab Mietbeginn bei Übergabe «Grundausbau» 100 % des Mietzinses: ab Inbetriebnahme, spätestens aber 9 Monate nach Übergabe Grundausbau
Mieterausbau	Für die Mietverträge der Stadt ist vorgesehen, dass die Vermieterin den Mieterausbau ausführt. Damit werden Synergien genutzt und Zeit gespart, weil der Übergang vom Grund- zum Mieterausbau flussend erfolgen kann. Für den damit verbundenen Aufwand und das Risiko betr. Durchsetzung von Mängelrechten erhält die Vermieterin eine pauschale Entschädigung von 2,5 % der Mieterausbaukosten. Der Unterhalt des Mieterausbaus ist, unabhängig von der Erstellungspflicht, Sache der Mieterin.
Vertragsdauer	Feste Vertragsdauer von 20 bis 30 Jahren und Verlängerungsoptionen

Anfangsmietzins	Bei Überschreitung der Erstellungskosten der Mietliegenschaft aufgrund von unvorhergesehenen und von der Vermieterin nicht beeinflussbaren Projektanpassungen um mehr als 10 % kann der Mietzins proportional angepasst werden, höchstens aber um 5 %.
Mietzinsanpassung	Der Mietzins ist indexiert und kann jährlich auf den 1. Januar (gemäss LIK) angepasst werden. Der Anfangsmietzins beruht auf dem zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung letztbekannten Stand (Basisindex aktuell / Dezember 2020 = 100 %). Bei Mehrleistungen, umfassenden Überholungen oder Einführung neuer öffentlich-rechtlicher Abgaben sind Mietzinsanpassungen berechtigt.
Nebenkosten	Auflistung wird bis zum Zeitpunkt, in welchem die Vermieterin der Mieterin den Termin des Mietbeginns mitteilt, einvernehmlich bereinigt.
Sicherstellung	Bankgarantie entsprechend dem Betrag des Brutto-Anfangsmietzinses (100 %) für 6 Monate. Die Vermieterin verzichtet jedoch auf diese Sicherstellung hinsichtlich der Mietverträge mit der Stadt, solange die Mieterin das Mietobjekt selbst für ihre eigenen, der Erfüllung ihrer öffentlich-rechtlichen Aufgaben dienenden Tätigkeiten nutzt.
Versicherungen	Die Vermieterin stellt eine angemessene Versicherung gegen Elementarschäden und eine Gebäudehaftpflichtversicherung sicher. Die Mieterin ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mind. 5 Mio. Franken abzuschliessen.
Bedingungen	Der Mietvertrag wird definitiv rechtsverbindlich, sofern nachstehende Bedingungen kumulativ erfüllt werden: <ul style="list-style-type: none"> – Gestaltungsplan wird bewilligt und rechtskräftig – Sämtliche Aktionärsentscheide zur Finanzierung und Realisierung werden erteilt; – Die Baubewilligung wird erteilt, und sie wird bis spätestens 24 Monate nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplans rechtskräftig. Die Zeitspanne verlängert sich um die Dauer eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens.

3.4 Mehrwertabgabe

Bei Auf- und Umzonungen wird gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735) ein Mehrwertausgleich von der Standortgemeinde erhoben. Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin.

Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, Zürich (FPRE), wurde von der Stadt Luzern beauftragt, die Mehrwertermittlung für das ewl Areal durchzuführen. Das Areal wurde 2021 aufgezont. Nach bisherigem Bau- und Zonenreglement (altes Recht) galt eine Überbauungsziffer (ÜZ) von 0,4 und eine Fassadenhöhe von 21 m (maximal 6 Vollgeschosse). Neu gilt eine ÜZ von 0,65 und eine Fassadenhöhe von maximal 30 m. Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Im alten Recht bildet die städtebauliche Studie von 2015 die Grundlage der Wertermittlung, im neuen Recht ist es das Projekt «Rotpol». Dieses ist auch Basis für den Gestaltungsplan. In beiden Bebauungsszenarien steht Raum für das Feuerwehrdepot und den ewl Werkhof zur Verfügung. Im alten Recht können Wohnflächen angeboten werden (Miet- und Eigentumswohnungen). Im neuen Recht müssen die Wohnflächen als Genossenschaftswohnungen in Kostenmiete und als Flächen für ein Altersheim angeboten werden. Wohneigentum ist ausgeschlossen. Zusätzlich sollen ein Gastrobetrieb und weitere kleinere Gewerbe- und Büronutzungen eingeplant werden.

Durch die Anpassung des Bau- und Zonenreglements (neues Recht) erhöht sich die Überbauungsziffer. Der neue Gestaltungsplan schöpft diese Ausnutzungsmenge jedoch nicht aus. Er ermöglicht lediglich

eine an die Bedürfnisse der Grundeigentümerin angepasste Bebauung. Auch der im Gestaltungsplan vorgesehene Nutzungsmix ist auf die Bedürfnisse der Grundeigentümerin zugeschnitten und entspricht nicht einer «bestmöglichen Ausnutzung» des Areals (highest and best use).

Zusätzlich werden Mietflächen für Wohnen mit hoher Ertragskraft durch Gewerbeflächen mit geringerer Ertragskraft ersetzt. Zudem wird ein grosser Teil der Wohnflächen für Genossenschaften in Kostenmiete angeboten. Auch die Veräusserung von Wohnungen im Stockwerkeigentum ist nicht möglich.

Die zulässige Ausnutzung gemäss Gestaltungsplan im neuen Recht wird mit lediglich 122 m² zusätzlichen Geschossflächen nicht ausgeschöpft. Gleichzeitig erhöhen sich die Erstellungskosten um 2 Prozent. Darüber hinaus können im neuen Recht keine Eigentumswohnungen veräussert werden, und Teile der Mietwohnungen sind in Kostenmiete vorgesehen.

Aus diesen Gründen resultiert auf dem ewl Areal ein Minderwert von Fr. 52'364'000.–.³

Minderwert

Projektwert altes Recht	Fr. 224'324'000.–
Projektwert neues Recht	Fr. 171'960'000.–
Minderwert	Fr. -52'364'000.–
	-23 %

Tab. 4 Berechnung Minderwert

Der Gestaltungsplan im neuen Recht orientiert sich an den Bedürfnissen der Grundeigentümerin bzw. den politischen Forderungen und nicht am Konsum der baurechtlich zulässigen Nutzungsmenge. Damit verzichtet die Grundeigentümerin auf die Maximierung des Land- bzw. Projektwerts. Bei einer bestmöglichen Ausnutzung des Areals (highest and best use) würde aller Wahrscheinlichkeit nach ein Mehrwert entstehen.

Auch nach Realisierung des Gestaltungsplans hat das Areal im neuen Recht (Teilrevision Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern) noch Ausnutzungspotenzial. Sollte die Grundeigentümerin dieses Potenzial zu einem späteren Zeitpunkt doch noch realisieren wollen, müsste dannzumal ein überarbeiteter Gestaltungsplan bewilligt und der entsprechende Mehrwert ermittelt werden.

3.5 Businessplan

Die ewl Areal AG hat einen Businessplan erstellt, um die Rentabilität der ewl Areal AG bzw. des Projekts zu ermitteln. Die Grundlagen, Annahmen und Ergebnisse sind nachfolgend beschrieben.

3.5.1 Investition

Die Gesamtinvestitionen belaufen sich auf 195,8 Mio. Franken (inkl. MWST) bzw. 182,1 Mio. Franken (exkl. MWST) und beinhalten den Werkpreis des TU-Angebots der Halter AG (Grundausbau), die Wettbewerbskosten, Kosten für Ergänzungsplanungen, verschiedene Optionen (Fotovoltaik, Mobilfunk- und Funkempfangsanlage, Zertifizierungen usw.), Handänderungssteuer sowie Anschlussgebühren. Vorsteuerkürzung, Bauteuerung und Reserven sind zusätzlich mit insgesamt 36,2 Mio. Franken berücksichtigt. Die für den Businessplan der ewl Areal AG relevanten Investitionen belaufen sich somit auf 218,3 Mio. Franken. Ersatzinvestitionen sind nach 20, 25, 30 und 40 Jahren im Businessplan berücksichtigt.

Das Investitionsvolumen wurde mehrfach überprüft. Insbesondere wurde die Reduktion des zweiten Untergeschosses in der ersten Bauetappe um rund 870 m² überprüft. Damit könnten die Investitionskosten um rund Fr. 250'000.– reduziert werden. Allerdings würde eine solche Flächenreduktion das geplante Nutzungskonzept von Strasseninspektorat (STIL) und Stadtgrün (STG) verunmöglichen, und die gewünschte Konzentration auf dem ewl Areal wäre nicht realisierbar.

³ Mehrwertberechnung unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Veranlagung durch die Stadt Luzern.

Denkbar wären auch Anpassungen im oberirdischen Bauvolumen, indem z. B. Gebäudehöhen besser ausgenutzt und zusätzlicher Wohnraum realisiert würden. Dies wäre aber mit städtebaulichen Konsequenzen verbunden, und das Siegerprojekt würde in seiner Gesamtaussage verändert. Zudem müssten mittels eines überarbeiteten Gestaltungsplans die Mantellinien der Gebäudehöhen entsprechend angepasst und bewilligt werden. Deshalb wurden diese Ideen nicht weiterverfolgt.

3.5.2 Mieten

Die ewl Areal AG vermietet Räume und Flächen im Grundausbau. Die Mietzinse pro m² werden nach Nutzungsart differenziert festgelegt (vgl. Anhang 2). Gegenüber den ursprünglichen Annahmen gemäss B+A 29/2019 wurden die Mieten insbesondere in den Bereichen Wohnen/Alterswohnungen und in den Bereichen Werkstatt, Lager und Parkplätze angepasst. Die Gewerbemieten orientieren sich an mässigen Marktpreisen und basieren auf einer Schätzung von Fahrländer Partner Raumentwicklung AG. Sie betragen bei den Büroflächen Fr. 240.–/m² p. a. und bei überhohen Lager- und Werkstatträumlichkeiten zwischen Fr. 230.– und Fr. 295.– pro m² p. a. Im Bereich Wohnen/Alterswohnungen gelangt eine Kostenmiete von Fr. 140.– bis Fr. 150.– pro m² (Basis Edelrohbau) zur Anwendung. Dieser Preis leitet sich von einer maximal möglichen Wohnungsmiete von Fr. 300.–/m² (fertig ausgebaut) ab. Die durchschnittliche Marktmiete bei Mietwohnungen an dieser Wohnlage läge gemäss Bericht Fahrländer Partner Raumentwicklung AG bei Fr. 368.–/m².

Nutzer	Miete in 1'000 Fr.
ewl Energie Wasser Luzern Holding AG	4'581
Stadt Luzern, Etappe 1 (TBA, GIS, UWS usw.)	990
Stadt Luzern, Etappe 2 (FW, ZSO, RD)	2'997
abl allgemeine Baugenossenschaft	1'593
Viva Luzern GA	1'260
übrige Nutzungen (Dritte, «Rotes Haus», PP usw.)	1'200
Total Mietertrag, exkl. Nebenkosten	12'621

Tab. 5 Mieterträge nach Nutzer exkl. Nebenkosten, exkl. Teuerung

Mit ewl, abl, Viva Luzern AG und Stadt Luzern (inkl. Untermieten ZSOpilatus und LUKS) wurden langjährige Mietverträge abgeschlossen bzw. paraphiert.

Zur gegenseitigen Absicherung (Standortsicherheit) haben die drei Aktionärinnen im Aktionärsbindungsvertrag und im Organisationsreglement vereinbart, dass Mietverträge mit Aktionärinnen von der ewl Areal AG nur aufgrund eines einstimmigen Beschlusses des Verwaltungsrates (VR-Vertretung der betroffenen Aktionärin im Ausstand) und nur aus wichtigem Grund gemäss Art. 266g OR (Konkurs des Mieters oder Zahlungsrückstand des Mieters) gekündigt werden können.

Mietverträge für Drittnutzungen (Büro- und Dienstleistungsflächen), arealübergreifende Nutzungen und das «Rote Haus» sind pendent. Das diesbezügliche Leerstandsrisiko ist im Businessplan angemessen berücksichtigt.

Die Mietzinse sind indexiert und können jährlich auf den 1. Januar gemäss Veränderung des Landesindex für Konsumentenpreise des Bundesamts für Statistik angepasst werden. Der Anfangsmietzins beruht auf dem im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung letztbekannten Indexstand. Eine Unterschreitung des vereinbarten Anfangsmietzinses ist ausgeschlossen.

Mit ersten Mietzinsenträgen wird nach Fertigstellung der ersten Bauetappe im April 2026 gerechnet. Ab Übergabe des Grundaubaus bis Fertigstellung des Mieterausbaus sind 50 Prozent des vereinbarten Mietzinses geschuldet. Ab April 2030 wird mit Vollvermietung und jährlichen Mietzinseinnahmen von rund 12,6 Mio. Franken sowie übrigen Betriebserträgen von 1,35 Mio. Franken gerechnet (exkl. Teuerung).

3.5.3 Aufwand

Der Betriebsaufwand beinhaltet den Baurechtszins gemäss Baurechtsvertrag, die Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten, Versicherungen sowie Abgaben und Gebühren. Die Annahmen und Kosten wurden durch externe Fachpersonen überprüft. Die Abschreibungen wurden differenziert nach Nutzungsdauer der Bauteile ermittelt.

Die Finanzierungskosten für die Fremdmittel basieren auf einem Fremdkapitalzins von 2,5 Prozent.

3.5.4 Risiken

Die teuerungsbedingten Risiken können aktuell nur schwer eingeschätzt werden. Der Baupreisindex des Bundesamts für Statistik, welcher halbjährlich (April und Oktober) publiziert wird, zeigt im April 2022 gegenüber April 2019 eine Erhöhung um 12,2 Prozent.

Das Leerstandsrisiko ist beschränkt, da mit den vier Hauptnutzerinnen ewl, abl, Stadt Luzern und Viva Luzern AG langjährige Mietverträge abgeschlossen werden. Diese vier Hauptnutzerinnen garantieren rund 90 Prozent des gesamten Mietertrags. Bei den Drittmieten ist ein Leerstandsrisiko von rund 15 Prozent einkalkuliert.

Die Fremdfinanzierungskosten beruhen aktuell auf Annahmen, und die Finanzierung ist noch nicht gesichert. Es wurde ein Finanzierungskonzept erstellt, das den Businessplan plausibilisiert und insbesondere hinsichtlich des gestiegenen Zinsumfelds prüft, die Finanzierungskennzahlen beurteilt und Möglichkeiten zur Aufnahme von Fremdkapital eruiert.

Insgesamt sind die Projektrisiken verhältnismässig gross. Aufgrund der tiefen Gesamtrendite und der tiefen Eigenkapitalquote weist die ewl Areal AG eine eingeschränkte Risikofähigkeit auf. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld – Teuerung, Zinsen usw. – können zu grösseren Abweichungen im Businessplan führen.

3.5.5 Ergebnis

Der Businessplan wurde bis 2072 (40 Jahre nach Vollvermietung) erstellt. Der Restbuchwert der Liegenschaft abzüglich Darlehen wurde per Ende 2072 als fiktiver Verkaufserlös eingesetzt.

Betrachtungsdauer (ab Vollvermietung)	40 Jahre
Investitionen (Grundausbau/Edelrohbau)	218,3 Mio. Franken
Mietzinsertrag pro Jahr (Vollvermietung, nach Abzug Leerstandsrisiko)	14 Mio. Franken
Baurechtszins	3,1 Mio. Franken
Teuerung	1 % p. a.
Aktienkapital	45 Mio. Franken

Tab. 6 Grundannahmen Businessplan ewl Areal AG

Daraus ergeben sich folgende Finanzkennzahlen:

EBITDA p. a. (Durchschnitt 2031–2072)	10,5 Mio. Franken
Operativer Geldfluss p. a. (Durchschnitt 2031–2072)	7,8 Mio. Franken
Eigenkapitalquote (Jahr 2031)	8 %
IRR nominal (in Prozent)	2,59 %

Tab. 7 Ergebnisse Businessplan ewl Areal AG

Der Businessplan ergibt über den Betrachtungszeitraum von 40 Jahren ab Vollvermietung einen IRR⁴ von 2,6 Prozent, das heisst, dass die erzielbaren Nettoerträge eine Verzinsung des eingesetzten Kapitals mit jährlich durchschnittlich 2,6 Prozent⁵ erlauben. Bis Bauvollendung im Jahr 2030 laufen kumulierte Verluste von 25,3 Mio. Franken auf. Ab dem Jahr 2039 können Gewinne erzielt werden. Bis ins Jahr 2056 sollen die Verlustvorräte eliminiert sein. Dividendenzahlungen können ab 2057 erwartet werden, wobei eine Auszahlungsquote von 40 Prozent der Gewinne angedacht ist. Der operative Geldfluss ist ausreichend, um das Fremdkapital innerhalb von rund 40 Jahren zu amortisieren.

Der Businessplan wurde durch Balmer Etienne, Luzern, geprüft. Balmer Etienne hat keine wesentlichen methodischen oder materiellen Fehler identifiziert. Investitionskosten, Mieterträge, Betriebsaufwendungen, Baurechtszins und Finanzaufwendungen werden als plausibel beurteilt. Balmer Etienne beurteilt den IRR in einem stabilen Umfeld und bei einem städtebaulichen Projekt als angemessen, weist auf die aktuell sehr herausfordernde wirtschaftliche und gesellschaftspolitische Situation hin und macht darauf aufmerksam, dass schnell ändernde Rahmenbedingungen zu grösseren Abweichungen im Businessplan führen können.

3.6 Finanzierung / Kapitalbedarf

Die Finanzierung des Projekts durch die ewl Areal AG erfolgt über Eigen- und Fremdkapital. Das Aktienkapital soll von aktuell 6 Mio. Franken auf 45 Mio. Franken erhöht werden und wird von den drei Aktionärinnen und Hauptnutzerinnen ewl, abl und Stadt Luzern in gleichen Teilen zur Verfügung gestellt. Das Finanzierungskonzept sieht langfristig einen Eigenkapitalanteil von rund 20 Prozent und eine Fremdfinanzierung von rund 80 Prozent vor. Die Amortisation der Fremdmittel ist gemäss Businessplan über rund 40 Jahre möglich.

Die hohen städtebaulichen Ansprüche ans Projekt und die umfangreichen öffentlichen Nutzungen haben eine tiefe Gesamtrendite zur Folge. Eine tiefe Rendite ist aufgrund der umfangreichen Nutzungen für öffentliche Zwecke grundsätzlich vertretbar. Andererseits sind die Renditeanforderungen aufgrund der hohen wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten mit Auswirkungen auf Zinsen und Teuerung gestiegen.

Die Eigenkapitalquote beträgt im Jahr 2031 lediglich 8 Prozent und befindet sich anfänglich auf einem tiefen Niveau. Für die Aufnahme von Fremdkapital dürfte aus Bankensicht die Risikofähigkeit der ewl Areal AG nicht ausreichend gegeben sein. Zur Minderung der Unsicherheiten und zur Sicherung der Fremdfinanzierung durch Dritte hat die ewl Areal AG bei der Stadt Luzern deshalb ein nachrangiges, rückzahlbares Darlehen im Umfang von 50 Mio. Franken beantragt. Aus Bankensicht wird ein nachrangiges Darlehen als Eigenkapital betrachtet. Unter Berücksichtigung des nachrangigen Darlehens erhöht sich die Eigenkapitalquote auf angemessene 31 Prozent.

Ergänzend wurde durch den Corporate Finance Spezialisten IFBC, Zürich, ein Gutachten zur Finanzierbarkeit des Projekts erstellt. IFBC hat zur Beurteilung der Finanzierbarkeit eine Benchmarking-Analyse durchgeführt. Die Analyse relevanter Finanzkennzahlen weist auf ein vergleichsweise tiefes Eigenkapital und eine unterdurchschnittliche Rendite hin. IFBC kommt zum Schluss, dass das nachrangige, rückzahlbare Darlehen der Stadt Luzern eine wichtige Voraussetzung zur Finanzierbarkeit der Investition sei.

⁴ IRR: internal rate of return, interner Zinssatz. Der interne Zinssatz steht für die durchschnittliche mittlere Jahresrendite einer Investition. Der interne Zinssatz wird verwendet, um die Rentabilität einer Investition oder eines Projekts auf der Grundlage der vorhergesagten Cashflows zu bestimmen.

⁵ Im Businessplan der ewl Areal AG ist eine Teuerung von 1 % berücksichtigt (nominelle Betrachtung); wird die Teuerung ausgeklammert (reale Betrachtung), resultiert ein IRR von 1,45 %. Der Unterschied im IRR zwischen nomineller und realer Betrachtung ist darauf zurückzuführen, dass die Investitionen zu Beginn des Betrachtungszeitraums anfallen und deshalb nicht der Teuerung unterliegen. Im Businessplan zum B+A 29/2019 wurde ein IRR von 2,2 % ohne Berücksichtigung der Teuerung ausgewiesen (reale Betrachtung), weil von tieferen Investitionen ausgegangen wurde.

4 Beteiligung und Darlehen Stadt Luzern

Die Stadt Luzern beteiligt sich am Aktienkapital der ewl Areal AG mit 15 Mio. Franken und hält damit eine Beteiligung von 33 Prozent. Davon wurden Fr. 200'000.– bei der Gründung der ewl Areal AG geleistet und 7 Mio. Franken mit B+A 29/2019 bewilligt. Für die restlichen 7,8 Mio. Franken wird mit vorliegendem Bericht und Antrag ein Sonderkredit beantragt.

Wie in Kapitel 3.5 bzw. 3.6 dargelegt, sind die Gesamtrendite (IRR) der ewl Areal AG mit 2,6 Prozent und die Eigenkapitalquote mit 8 Prozent tief. Im aktuellen Zinsumfeld mit deutlich steigenden Zinsen ist es ungewiss, ob mit einem IRR von unter 3 Prozent die Fremdfinanzierung über Banken oder andere Anleger möglich ist. Diese Einschätzungen werden auch durch die externe Beurteilung von IFBC gestützt. Deshalb hat die ewl Areal AG ein nachrangiges, rückzahlbares Darlehen im Umfang von 50 Mio. Franken beantragt.

Die ewl Areal AG legt in ihrem Gesuch glaubwürdig dar, dass die tiefe Rentabilität des Projekts in direktem Zusammenhang mit den Nutzerbedürfnissen im öffentlichen Interesse steht. Ursprünglich bestand die Absicht, den Schwerpunkt der künftigen Nutzung des ewl Stammgrundstück auf die wirtschaftliche Entwicklung zu legen. Es war kein Anteil an gemeinnützigen Wohnungen vorgesehen.⁶ Die Forderung, gemeinnützige Wohnungen auf dem ewl Areal zu realisieren, sowie weitere Forderungen, die sich auf die Nutzungen auswirken, wurden im Rahmen der B+A 16/2017: «Planungsbericht Entwicklung «ewl Areal»» und B+A 29/2019: «ewl Areal AG. Erster Finanzierungsschritt; Projektierung Innenausbau; Sonder- und Nachtragskredit», eingebracht. Alle diese Vorgaben wirken sich renditemindernd auf das Projekt aus.

Die ewl Areal AG belegt zudem, dass ihr Businessplan auf marktüblichen Konditionen beruht, sowohl in Bezug auf die Mieten wie auch in Bezug auf den Baurechtszins und die Investitionskosten. Es kann ausgeschlossen werden, dass mit dem städtischen Darlehen eine Quersubventionierung der übrigen Nutzungen (abl, ewl, Viva Luzern AG und Dritte) erfolgt.

Die Ursachen für die tiefe Gesamtrendite sind massgeblich durch folgende, zum Teil politisch bedingte Vorgaben mitverantwortet:

- Das Projekt erfüllt hohe städtebauliche und ökologische Standards;
- Das bauzonerechtlich zulässige Ausnutzungspotenzial wird nicht ausgeschöpft;
- Der geplante Nutzungsmix entspricht nicht einer «bestmöglichen Ausnutzung»;
- Anstelle von Mietflächen für Wohnen mit hoher Ertragskraft werden gemeinnützige Wohnflächen in Kostenmiete und Gewerbeflächen mit geringer Ertragskraft realisiert;
- Mit Feuerwehr (inkl. ZSO und Rettungsdienst) sowie Büroräumlichkeiten für TBA, UWS, GIS und dem Stützpunkt für STIL/STG werden umfangreiche öffentliche Nutzungen realisiert.

Ein Gutachten der Fahrländer Partner AG, Zürich, zur Mehrwertberechnung im Zusammenhang mit der Zonenplanänderung zeigt denn auch auf, dass aus dem aktuellen Projekt verglichen mit der städtebaulichen Studie aus dem Jahr 2015 ein Minderwert von rund 50 Mio. Franken resultiert (vgl. Kapitel 3.4).

Das Darlehen wird unter folgenden Bedingungen gewährt:

Darlehenssumme	max. 50 Mio. Franken, nachrangig
Zinskonditionen	marktkonforme Verzinsung
Rückzahlung	rückzahlbar im gleichen Umfang wie allfällige Bankdarlehen; maximale Darlehensdauer 40 Jahre

Das nachrangige, rückzahlbare Darlehen der Stadt Luzern leistet einen wesentlichen Beitrag, damit die ewl Areal AG kapitalmarktfähig wird und eine nachhaltige Finanzierung sichergestellt werden kann.

⁶ Vgl. B+A 12/2013 vom 5. Juni 2013: «Städtische Wohnraumpolitik II. Umsetzung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum»; Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus», S. 78.

Die Aktienkapitalbeteiligung und das nachrangige, rückzahlbare Darlehen werden im Verwaltungsvermögen der Stadt Luzern bilanziert und reduzieren entsprechend das Nettovermögen der Stadt Luzern. Im Rahmen der künftigen Darlehensrückzahlungen erhöht sich dann das Nettovermögen wieder. Im Gegensatz zu Investitionsbeiträgen oder Investitionen müssen weder die Kapitalbeteiligung noch das Darlehen abgeschrieben werden, sofern sie werthaltig sind. Die Erfolgsrechnung wird dadurch nicht belastet.

5 Städtische Nutzungen

5.1 Zielsetzungen

Bei der Projektierung und der Ausführung der städtischen Mietflächen verfolgt der Stadtrat folgende Zielsetzungen:

- Die Räumlichkeiten und Infrastrukturen der Feuerwehr, des Rettungsdienstes, des Zivilschutzes und der Stützpunkte für Strasseninspektorat und Stadtgrün sind so geplant und ausgeführt, dass sie jederzeit verlässlich verfügbar sind.
- Die Infrastrukturen und Büroräumlichkeiten ermöglichen moderne Arbeitsformen gemäss den Vorgaben von Work Smart und gehen effizient mit der Fläche um.
- Bei der Raumaufteilung und Ausstattung werden Synergien zwischen den städtischen Dienstabteilungen genutzt.
- Wie beim Gesamtprojekt wird auch beim Mieterausbau der städtischen Nutzungen Wert auf Energieeffizienz gelegt.
- Die vier Handlungsbereiche des städtischen Mobilitätsmanagements, Geschäftsverkehr, zentrales Flottenmanagement, Parkplatzbewirtschaftung und Infrastrukturmassnahmen werden umgesetzt.

5.2 Projektierungs- und Ausführungsmodell Mieterausbau

Gemäss B+A 29/2019 wird der Edelrohbau durch die ewl Areal AG erstellt. Dieser Edelrohbau umfasst den Rohbau sowie einen Teil des Ausbaus und wird auch als Grundausbau bezeichnet. Für den verbleibenden Teil des Ausbaus, den Mieterausbau, wurde mit B+A 29/2019 ein Sonderkredit für die Projektierung in Höhe von Fr. 830'000.– bewilligt. Aufgrund der Einsprache zur BZO-Teilrevision und der dadurch erforderlichen Ergänzungsplanung durch die ewl Areal AG konnte mit der Projektierung des Mieterausbaus erst Mitte 2022, mit Abschluss der Ergänzungs- und Gestaltungsplanung, gestartet werden. Die Phasen Vor- und Bauprojekt werden für die erste Bauetappe im Sommer 2023 und für die zweite Bauetappe im Herbst 2023 abgeschlossen sein.

Die Anwendung der gewählten Aufteilung in Grund- und Mieterausbau führte nach Ausarbeitung der Ergänzungsplanung insbesondere bei der Feuerwehr zu komplexen Schnittstellen. Diese Komplexität bedeutet in der Planung, in der Realisierung und im Betrieb höhere Abstimmungsaufwände, die sich negativ auf Kosten, Termine und die Qualität auswirken werden. Um dies zu vermeiden, wurden verschiedene Lösungsvarianten zwischen der ewl Areal AG und der Stadt Luzern geprüft.

Wenn die Stadt Luzern von der ewl Areal AG sämtliche Mietflächen voll ausgebaut anmietet, kann der Übergang zwischen Grund- und Mieterausbau fließend erfolgen, was einen erheblichen Zeitgewinn erwarten lässt. Im Gegensatz dazu würde eine Projektierung durch die Stadt Luzern einen erheblichen Koordinationsaufwand nach sich ziehen. Aus diesem Grund ist es aus Sicht der Stadt Luzern als Mieterin wie auch aus Sicht der ewl Areal AG als Bauherrin zielführender, wenn die Mietflächen durch die ewl Areal AG ausgebaut werden. Daher erfolgen die weiteren Planungen und Vertragsgestaltungen für die beiden Bauetappen auf dieser Basis.

Damit verändert sich das Modell für die Projektierung und Ausführung für die Mietflächen der Stadt Luzern. Die ewl Areal AG wird gemäss den städtischen Anforderungen und Vorgaben die Projektierung

und Ausführung beauftragen und diese finanzieren. Die Stadt Luzern vergütet diese Finanzierung des Mieterausbaus mittels einer Einmalzahlung an die ewl Areal AG. Da der Mieterausbau als Option beim Gesamtleistungswettbewerb öffentlich beschafft wurde, ist es möglich, diesen im Rahmen des Gesamtvorhabens der ewl Areal AG beim Totalunternehmer auszulösen. In der Folge werden mit dem vorliegenden Bericht und Antrag der über zehn Jahre aufgerechnete Mietaufwand, einschliesslich Neben- und Bewirtschaftungskosten, sowie die Investitionen des Mieterausbaus für die beiden Etappen als Sonderkredit beantragt. Um die Qualität der Planungs- und Ausführungsleistungen seitens ewl Areal AG zu sichern, sind externe Fachspezialisten notwendig. Diese begleiten im Auftrag der Stadt Luzern zusammen mit den Nutzenden die Detaillierung der Projektdefinition und übernehmen das Projektcontrolling gegenüber der ewl Areal AG. Diese Leistungen werden innerhalb des bewilligten Projektierungskredits finanziert.

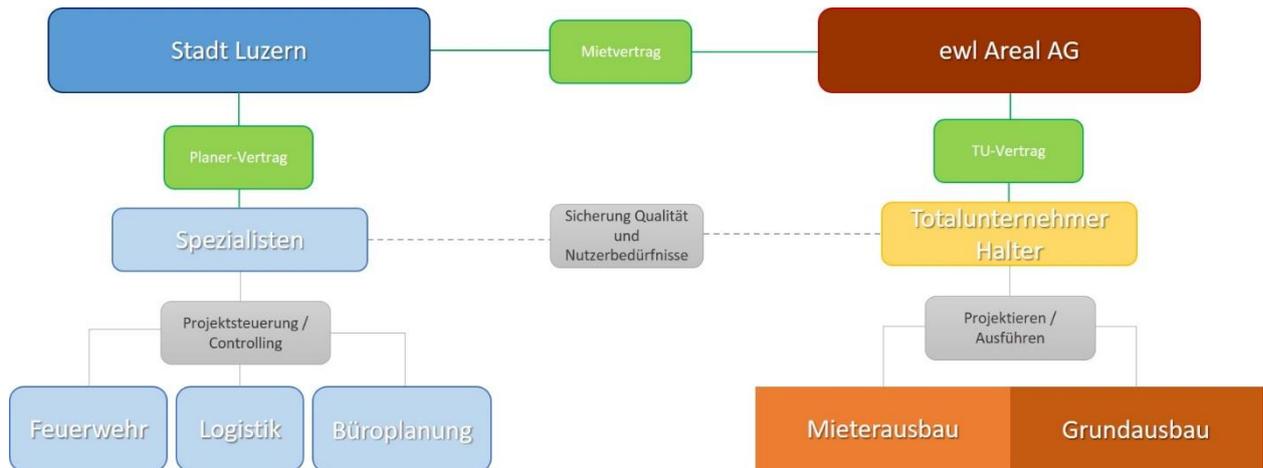


Abb. 12 Schematische Darstellung der Projektorganisation

5.3 Mietflächen Stadt Luzern

Die Stadt Luzern ist sowohl Aktionärin der ewl Areal AG als auch zukünftige Mieterin von Flächen. In der ersten Bauetappe werden Flächen für die Dienstabteilungen Geoinformationszentrum (GIS), Tiefbauamt (TBA) mit Strasseninspektorat (STIL) und Stadtgrün (STG) sowie Umweltschutz (UWS) realisiert. In der zweiten Bauetappe werden die Feuerwehr (FW) sowie als Untermieter die Zivilschutzorganisation ZSOpilatus und der Rettungsdienst des Luzerner Kantonsspitals (RD) einziehen. Die Bauetappen sind in Kapitel 2.4 visualisiert.

Städtische Mietflächen auf dem ewl Areal

- Geoinformationszentrum (GIS), Tiefbauamt (TBA), Umweltschutz (UWS)
- Strasseninspektorat (STIL), Stadtgrün (STG)
- Feuerwehr (FW)
- Zivilschutz (ZSOpilatus)
- Rettungsdienst (RD)

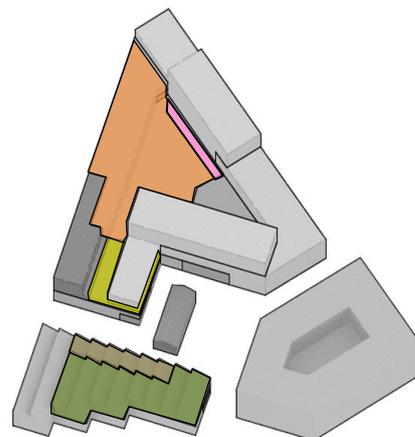


Abb. 13 Arealübersicht, farbige Darstellung der städtischen Nutzflächen

Die bereitgestellten Flächen werden die Anforderungen der städtischen Dienstabteilungen erfüllen, wobei vor allem die Anforderungen der Blaulichtorganisation und der Stützpunkte für Strasseninspektorat und Stadtgrün sehr spezifisch und komplex sind. Mit dem neuen Standort auf dem ewl Areal erhalten alle Nutzenden der Stadt Luzern eine moderne, bedarfsgerechte und zukunftsgerichtete Infrastruktur. Insgesamt werden rund 17'400 m² Fläche angemietet und ausgebaut. Davon befinden sich rund 3'800 m² in der ersten und rund 13'600 m² in der zweiten Bauetappe. Zusätzlich werden in den Untergeschossen Stellplätze für Dienstfahrzeuge angemietet.

Aufgrund der Ergänzungsplanung ergaben sich Veränderungen der städtischen Mietfläche.⁷ So sind nun auch die Flächen für den Rettungsdienst enthalten, da dieser zukünftig bei der Stadt Luzern Untermieter sein wird (siehe Kapitel 5.3.3). Zudem wurde im Vergleich zum B+A 29/2019 die Bemessung hinsichtlich der Fahrzeughalle der Feuerwehr angepasst. Da die Fahrzeughalle (2. Bauetappe) exklusiv von Feuerwehr, Rettungsdienst und Zivilschutz genutzt wird, wird sie neu insgesamt als Fläche ausgewiesen. Dies erklärt die grössere Quadratmeterzahl zur Mietfläche der Fahrzeughalle in der unten stehenden Tabelle 8. Im Gegensatz dazu werden bei der ersten Bauetappe die Parkplätze nicht als Fläche, sondern als Anzahl ausgewiesen. Mietrechtskonform werden allgemeine Erschliessungsflächen nicht zur Mietfläche gerechnet.

Mietflächen 1. Bauetappe GIS / TBA / STG / STIL / UWS		B+A 29/2019	Ergänzungsplanung	Differenz
Eingangsbereich/Empfang	m ²	43	46	3
Konferenz/Aufenthalt/Schulung	m ²	442	505	63
Büro	m ²	1'459	1'526	67
Nebennutzung/Erschliessung	m ²	1'312	362	-950
Lager Obergeschoss	m ²	0	82	82
Lager Untergeschoss	m ²	197	179	-18
Garderobe/Toilette	m ²	287	203	-84
Grosslager	m ²	873	854	-19
Werkstatt	m ²	45	38	-7
Total Mietfläche 1. Etappe	m ²	4'658	3'795	-863
Mietflächen 2. Bauetappe FW / RD / ZSO				
Eingangsbereich/Empfang	m ²	49	0	-49
Konferenz/Aufenthalt/Schulung	m ²	1'469	1'758	289
Büro	m ²	882	883	1
Balkon	m ²	70	0	-70
Nebennutzung/Erschliessung	m ²	791	985	194
Lager Erdgeschoss, Obergeschoss	m ²	0	470	470
Garderobe/Toilette	m ²	1'105	1'103	-2
Einsatzzentrale	m ²	197	0	-197
Werkstatt	m ²	1'506	882	-624
Lager Untergeschoss	m ²	485	192	-293
Grosslager	m ²	706	861	155
Fahrzeughalle	m ²	4'200	6'480	2'280
Total Mietfläche 2. Etappe	m ²	11'460	13'614	2'154
Total Mietfläche 1. und 2. Etappe	m ²	16'118	17'409	1'291

Tab. 8 Gegenüberstellung städtische Mietflächen B+A 29/2019 und Stand Ergänzungsplanung

⁷ Mietfläche entspricht nicht der Nutzfläche gemäss SIA 416.

5.3.1 Feuerwehr

Die permanente Einsatzfähigkeit und Einsatzbereitschaft der Feuerwehr stellt hohe Anforderungen an die Nutzung, Gestaltung und Ausstattung der Feuerwache. Der zukünftige Standort der Feuerwehr auf dem ewl Areal stellt durch seine zentrale Lage die schnelle Hilfe der Feuerwehr im Einsatzgebiet sicher. Von grossem Wert ist auch die Nähe zur Altstadt mit ihrer erschwerten Zugänglichkeit und zur Autobahn (Tunnelanlagen) sowie den Bahnanlagen. Ausserdem wird mit dem Neubau den betrieblichen und räumlichen Bedürfnissen der Feuerwehr deutlich besser als am heutigen Standort Kleinmatt entsprochen. Die Anordnung der Räumlichkeiten ist konsequent auf eine effiziente Abwicklung der vielfältigen Abläufe und Prozesse sowie ein schnelles Ausrücken der aufgebotenen Formationen ausgerichtet. Die Qualität der Projektierung und Ausführung werden durch einen spezialisierten Fachplaner sichergestellt. Der gesamte Ausbau und die Ausstattungen sind auf Zweckmässigkeit, Robustheit, Arbeitssicherheit, Wartungsfreundlichkeit und Bedienungsfreundlichkeit (Miliztauglichkeit) ausgelegt. Die hohe Funktionalität und Qualität hat dabei besonders bei sensiblen Räumen und Bauteilen einen hohen Stellenwert.

So werden an die Einsatzleitzentrale (ELZ) und deren Technik hohe Anforderungen gestellt, um die Einsatzkräfte optimal zu unterstützen. Digitale Technologien müssen eine hochverfügbare und störungsfreie Kommunikation sowie einen schnellen mobilen Zugriff auf die umfangreichen Einsatzunterlagen garantieren. Elementar- und Grossereignisse werden aus dem Führungsraum der ELZ koordiniert, welcher mit seiner Infrastruktur die einwandfreie Zusammenarbeit aller Partnerorganisationen und Akteure sicherstellt. Ein weiteres Beispiel ist die Atemschutzwerkstatt. Hier wird sichergestellt, dass die Ausrüstungen der Feuerwehrleute zuverlässig zur Verfügung stehen und die Atemschutzgeräte sachgemäss gereinigt, desinfiziert, getrocknet und geprüft werden. Fachspezialisten unterstützen bei der Einrichtung dieser Werkstattbereiche und optimieren zudem Arbeitsabläufe.

Die Anforderungen an die Räumlichkeiten einer Feuerwache hängen stark von der Organisation, den Aufgaben, Prozessen und weiteren Rahmenbedingungen der Feuerwehr ab, wodurch direkte Vergleiche mit anderen Feuerwachen schwierig sind. Da die Feuerwache auf dem ewl Areal für die kommenden Jahrzehnte gebaut wird, wurde mit einer langfristigen und moderaten Aufstockung der Berufsfeuerwehrleute im Schichtbetrieb von heute 24 auf 36 Mitarbeitende kalkuliert. Diese Flexibilität ist notwendig, um sich zukünftigen Veränderungen bedarfsgerecht anpassen zu können. Mit der neuen Feuerwache entsteht ein attraktiver Arbeitsort, der alle wichtigen Anforderungen erfüllt.

Eine Kernaufgabe der Feuerwehr und der ZSOpilatus ist die Aus- und Weiterbildung der Einsatzkräfte in der Theorie wie auch durch praktische Übungen zur Festigung des Wissens. Schulungs- und Konferenzräume sowie eine Übungsfläche im Aussenbereich (Einfahrtsbereich zur Fahrzeughalle) für die praktische Ausbildung sind deshalb ebenfalls eingeplant. Nach Möglichkeit werden Räume in Synergie mit anderen Mietenden auf dem Areal genutzt. So steht der Waschplatz für Fahrzeuge und Gerätschaften auch dem Tiefbauamt, der ZSOpilatus und dem Rettungsdienst zur Verfügung, oder der Theoriesaal wie auch die Schulungsräume werden anderen Nutzenden zur Verfügung gestellt.

Da Investitionen in die Ausstattung der heutigen Werkstätten und Gebäudeinfrastruktur der Feuerwache aufgrund der Neubauplanung seit Jahren auf ein absolutes Minimum beschränkt wurden, fallen für den Mieterausbau bei der neuen Feuerwache entsprechend umfassende Neu- und Ersatzbeschaffungen an. Die Feuerwehr konnte dafür, aufgrund der restriktiven Investitionen in die Infrastruktur der Feuerwache, in den letzten Jahren Eigenkapital in ihrer Spezialfinanzierung bilden. Die Planung und Erstellung der Feuerwache auf dem ewl Areal wird von einem spezialisierten Fachplaner für Feuerwehr und Sondertechnik und vom Feuerwehrinspektorat der Gebäudeversicherung Luzern begleitet.

5.3.2 ZSOpilatus

Die ZSOpilatus ist die Zivilschutzorganisation der Gemeinden Horw, der Stadt Kriens und der Stadt Luzern mit einem Soll-Bestand von 659 Milizangehörigen. Aktuell hat die ZSOpilatus ihren Standort im Feuerwehrgebäude der Stadt Luzern. Feuerwehr und Zivilschutz profitieren dank des gemeinsamen Standortes im Bereich der Technik und Logistik von gegenseitigen Hilfeleistungen. Der neue Standort

bietet die Möglichkeit, gemeinsam mit den drei anderen Partnern Feuerwehr, Rettungsdienst und technische Betriebe des Bevölkerungsschutzes auf einem Areal vereint zu sein und die Zusammenarbeit zu optimieren. Infrastrukturen können geteilt werden. Für die Kernaufgabe Logistik der ZSOpilatus werden zeitgemässe Räume und Infrastrukturen bereitgestellt.

5.3.3 Rettungsdienst Luzerner Kantonsspital

Entgegen den ursprünglichen Absichten (vgl. Kapitel 2.1) hat der Rettungsdienst entschieden, nur mit drei Rettungsfahrzeugen und einem Einsatzleitfahrzeug einen Stützpunkt auf dem ewl Areal zu betreiben, um die gute Erschliessungsmöglichkeit der Region Luzern Süd zu nutzen. Da die Räumlichkeiten sowie die Fahrzeuge in der Fahrzeughalle stark mit den Mietflächen der Feuerwehr vernetzt sind, werden die entsprechenden Flächen durch die Feuerwehr bzw. die Stadt Luzern mit dem Einverständnis der Vermieterin an den Rettungsdienst des Luzerner Kantonsspitals untervermietet. Das Modell der Untervermietung zwischen der Stadt Luzern und dem Luzerner Kantonsspital bietet bereits in der Konzeption erhebliche Planungs- und Koordinationsvorteile. Ferner garantiert es ein einheitliches Erscheinungsbild der vernetzten Räumlichkeiten sowie auch in der Nutzung eine einfache, effiziente und klare Schnittstellenregelung bezüglich Verantwortlichkeiten und Kompetenzen.

5.3.4 Dienstabteilungen Tiefbauamt, Geoinformationszentrum und Umweltschutz

Die städtischen Dienstabteilungen Tiefbauamt (TBA), Geoinformationszentrum (GIS) und Umweltschutz (UWS) bilden zusammen ein technisches Kompetenzzentrum mit vielen gemeinsamen Themen und Synergien.

Das Tiefbauamt ist eine Dienstabteilung der Umwelt- und Mobilitätsdirektion und verantwortet ein nachhaltiges Infrastrukturmanagement der Gemeindestrassen, der Kanalisation, der Beleuchtung, der Brunnen und Kunstbauten, der nachhaltigen Pflege und Gestaltung der öffentlichen Frei- und Grünräume, der Spielplätze, der Aussensportanlagen und der Friedhöfe. Zudem ist das Tiefbauamt für die Entwicklung der städtischen Mobilität in einer Gesamtverkehrssicht und in enger Zusammenarbeit mit anderen Direktionen für das Attraktivieren der öffentlichen Räume mittels Planung und Realisation städtebaulicher Aufwertungsprojekte verantwortlich. Aktuell zählt das Tiefbauamt 330 Mitarbeitende, wovon zurzeit 73 in einem Gesamtpensum von zirka 6'500 Stellenprozent in den Büroräumlichkeiten am Standort Industriestrasse arbeiten.

Durch bereits bewilligte Stellenplanerhöhungen im Rahmen der Klima- und Energiestrategie Stadt Luzern, den Aufbau eines Kompetenzzentrums Verkehrssicherheit und durch geplante Vorhaben wie die Umsetzung des Prinzips Schwammstadt oder des neuen Siedlungsentwässerungsreglements wird die Anzahl der Mitarbeitenden bis 2027 ansteigen. Zudem werden im Zusammenhang mit dem Umzug der Ressorts Betrieb und Strassenunterhalt des Strasseninspektorats (STIL), der Verkehrstechnik und des Unterhalts für Grünräume von Stadtgrün (STG) einige weitere Mitarbeitende ihre Büroarbeitsplätze an die Industriestrasse verlegen. Für 2027 ist von 93 Mitarbeitenden in einem Gesamtpensum von zirka 8'300 Stellenprozent auszugehen.

Die Dienstabteilung Geoinformationszentrum (GIS) ist aktuell mit 26 Mitarbeitenden in einem Gesamtpensum von zirka 2'400 Stellenprozent verantwortlich, dass städtische Geoinformationen verlässlich erfasst und nachhaltig bewirtschaftet werden. Sie ist verantwortlich für den Betrieb, Unterhalt und die Weiterentwicklung des städtischen geografischen Informationssystems und stellt Geoinformationen und GIS-Anwendungen zur Entscheidungshilfe sowie als Informations-, Koordinations- und Planungswerkzeug effizient und in hoher Qualität zur Verfügung. Zudem bewirtschaftet das GIS sämtliche Werkleitungsmedien im Auftrag der ewl. Die Nachbarschaft auf dem Areal ist zu diesem strategisch wichtigen Partner vorteilhaft. Für 2027 ist von einem Gesamtpensum von zirka 2'500 Stellenprozent auszugehen.

Die Dienstabteilung Umweltschutz (UWS) ist mit einem 14-köpfigen Team die städtische Fachstelle für den Natur- und Landschaftsschutz, den technischen Umweltschutz, für Klimaschutz/Energie/Luftreinhaltung sowie für die nachhaltige Entwicklung. Gestützt auf den B+A 22/2021 vom 30. Juni 2021: «Klima- und Energiestrategie Stadt Luzern» ([Link](#)) und den B+A 20/2021 vom 9. Juni 2021: «Stadtklima-Initiative»

([Link](#)), wird der Personalbestand der Dienstabteilung Umweltschutz in den kommenden Jahren am Standort Industriestrasse um voraussichtlich acht Personen wachsen und ein Gesamtpensum von zirka 2'200 Stellenprozent aufweisen.

Die bereits heute bestehende enge Zusammenarbeit zwischen den Dienstabteilungen Geoinformationszentrum, Tiefbauamt und Umweltschutz kann in Zukunft durch die räumlich flexible Belegung der Büroflächen und die Nutzung von räumlichen Synergien (gemeinsam genutzte Flächen wie Empfang, Sitzungszimmer und Cafeteria) weiter verstärkt werden. Ihr Raumbedarf wurde für die Gesamtleistungsstudie gemäss den damals geltenden städtischen Flächenvorgaben für Büroräumlichkeiten und technische Räumlichkeiten bemessen.

5.3.5 Strasseninspektorat, Betrieb und Strassenunterhalt sowie Verkehrstechnik

Das Strasseninspektorat und die Verkehrstechnik gehören zur Dienstabteilung Tiefbauamt. Die Mitarbeitenden des Strasseninspektorats sind aktuell auf die Standorte Zimmeregg, Eichwald, Hubelmatt, Münz, Wey, Bahnhof, Maihof, Würzenbach, UG Stadthaus und Ibach aufgeteilt. Diese Räumlichkeiten genügen den heutigen sicherheitstechnischen und hygienischen Ansprüchen nicht mehr. Es fehlen zum Beispiel geschlechtergetrennte Garderoben, und Arbeitsräume haben kein Tageslicht. Mit der Verlegung der Standorte Eichwald, Münz, UG Stadthaus und Bahnhof zum ewl Areal können die betrieblichen Nachteile dieser Standorte behoben werden. Sie dienen zukünftig nur noch als Materiallager und für den Winterdienst. Das Raumprogramm des Strasseninspektorats beinhaltet die Fläche für den Betrieb wie Garagenplätze für Fahrzeuge, Waschplatz, Abstellräume, Werkstatt, Lager, Technik, Büroraum usw. sowie Sozialräume der Mitarbeitenden wie Aufenthaltsraum, Küche und Garderoben.

5.3.6 Stadtgrün, Ressort Unterhalt linkes Ufer

Stadtgrün gehört ebenfalls zur Dienstabteilung Tiefbauamt und ist aufgeteilt in fünf dezentrale Aussenstandorte. Grund dafür sind kurze Arbeits- und Transportwege, die Verankerung im Quartier und die einfache Personalführung. Diese Standortstrategie hat sich in den letzten Jahren in der Praxis sehr bewährt. Das Ressort Unterhalt linkes Ufer ist für den betrieblichen und baulichen Unterhalt der öffentlichen Grünräume des linken Seeufers verantwortlich. Der aktuelle Standort befindet sich an der Tribschenstrasse beim Konzerthaus Schüür und ist aus betrieblichen Gründen optimal gelegen, genügt aber den heutigen sicherheitstechnischen und hygienischen Ansprüchen gemäss Audits nicht mehr. So fehlen zum Beispiel auch hier geschlechtergetrennte Garderoben. Alternative Standorte in Zentrumsnähe stehen nicht zur Verfügung, und an den bestehenden Standorten besteht ein hoher baulicher Handlungsbedarf. Der Standort Ressort Unterhalt linkes Ufer wird in das neue ewl Areal verlegt und der bestehende Standort an der Tribschenstrasse nicht weitergeführt und fremdvermietet.

5.3.7 Nutzungen der Volksschule

Nach erfolgter Ergänzungsplanung verfügt die ewl Areal AG über freie Gewerbeflächen, die als Dienstleistungsflächen vermietet werden sollen. Die Volksschule wird voraussichtlich einen Flächenbedarf von zirka 160 m² für einen Kindergarten, zirka 250 m² für einen Gymnastikraum und zirka 150 m² für einen Therapieraum Psychomotorik haben. Es wird geprüft, ob die freien Dienstleistungsflächen die Anforderungen der Volksschule erfüllen. Da noch nicht entschieden ist, ob und zu welchen Konditionen die Flächen angemietet werden können, ist im Rahmen des vorliegenden Berichtes und Antrages keine Aussage zu den Projektierungs- bzw. Ausführungskosten und Mieten möglich. Es wird zu diesen Nutzungen allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt ein Sonderkredit beantragt werden.

5.4 Work Smart

Die Büroarbeitswelt befindet sich im Umbruch. So hat beispielsweise die Digitalisierung Auswirkungen auf die Arbeit und Zusammenarbeit in der Stadtverwaltung und ermöglicht eine effizientere und ortsunabhängige Tätigkeit. Teams treffen sich nicht mehr ausschliesslich im Büro, sondern tauschen sich vermehrt virtuell aus. Je nach Arbeitssituation sollen sich Mitarbeitende in eine Umgebung begeben können,

die sie bei der Arbeit optimal unterstützt. Konzentriertes Arbeiten erfolgt in Rückzugszonen, Telefongespräche in Telefonkabinen und Teamarbeit in modernen Kreativräumen. Mit der Digitalisierungsstrategie wurden die Weichen für die Arbeitswelt von morgen in den vier Themenfeldern Infrastruktur und Architektur, Technologie, Arbeitsmodell und Organisationsstruktur gestellt. Bei Work Smart geht es nicht nur um eine Neugestaltung des Arbeitsplatzes als solches. Vielmehr sollen die Vorteile der Digitalisierung genutzt werden, um mobil-flexibel zu arbeiten. Ziel ist es, die Mitarbeitenden mittels einer auf ihre Arbeitsbedürfnisse ausgerichteten Umgebung optimal bei ihren Tätigkeiten zu unterstützen. Dadurch soll die Stadt Luzern eine attraktive Arbeitgeberin für qualifizierte Fachkräfte sein, und zudem soll die Flächeneffizienz gesteigert werden.

Bauliche Umsetzung von Work Smart

Mit der Möglichkeit zum mobil-flexiblen Arbeiten soll das Multispace-Konzept eingeführt werden. Dieses sieht eine Mischung aus offenen und geschlossenen Räumen mit Arbeitsplätzen und einer Auswahl an zusätzlichen Sonderflächen für aufgabenorientiertes Arbeiten (Rückzugsräume, Kommunikationsflächen usw.) vor. Für die Umsetzung orientiert sich der Stadtrat am Konzept⁸ für die Einführung kollektiver Arbeitsplätze (Desksharing) für die Bundesverwaltung. Gemäss diesem Konzept sind Arbeitsplätze im Normalfall nur zu zirka 40 Prozent der Zeit genutzt. Es besteht somit ein grosses Potenzial für Desksharing. Dadurch sind Einsparungen bei den Flächen, beim Energieverbrauch und bei den Kosten möglich.

In Adaption des Konzepts des Bundes hat der Stadtrat beschlossen, dass künftig das Multispace-Konzept in Verbindung mit Desksharing zum Standard der Stadtverwaltung werden soll. Für den Umsetzungsprozess von Desksharing wurden folgende Zielvorgaben beschlossen:

- Wo Desksharing eingeführt wird, sind grundsätzlich für Standardarbeitsplätze kollektive Büroarbeitsplätze (AP) mit einer Desksharing-Ratio von maximal 0,8 AP/FTE (Full Time Equivalent; entspricht 100 Stellenprozent) einzuführen.
- Die Umsetzung von Desksharing erfolgt organisationspezifisch: Bei jedem Auslöser wird unter Einbezug der Nutzenden geprüft, ob die baulichen, betrieblichen und organisatorischen Voraussetzungen gegeben sind, um das Konzept umzusetzen.
- Bei Neubauten und Gesamtanierungen wird Desksharing immer umgesetzt und auf die spezifische Situation der betroffenen Einheit angepasst.
- In bestehenden Gebäuden wird Desksharing umgesetzt, wenn die baulichen Voraussetzungen gegeben sind.
- Für einen Standardarbeitsplatz sollen netto 10–12 m² zur Verfügung stehen (ohne Sonderflächen wie Empfang, Drucker, Sitzungszimmer usw.).

Auswirkungen von Work Smart auf bestellte Mietfläche

Bei der Realisierung der Büroarbeitsplätze auf dem ewl Areal werden diese Grundsätze erstmals angewendet. Da es sich um einen Neubau handelt, ist die Planungsflexibilität gross. Es wird deshalb mit einer Desksharing-Ratio von 0,75 und einer Nettofläche pro Arbeitsplatz von 10 m² gerechnet.

Stellenplan in FTE (Full Time Equivalent)				Herleitung Hauptnutzfläche HNF 2.1 / SIA 416			
Dienstabteilung	FTE IST 2022	Veränderung bis 2026	Prognose FTE 2026	Desksharing-Ratio	Arbeitsplätze	Fläche m ² / Arbeitsplatz	Fläche m ² HNF
UWS	14	8	22	0.75	17	10	170
TBA	65	18	83	0.75	62	10	620
GIS	24	1	25	0.75	19	10	190
TOTAL	103	27	130	0.75	98	10	980

Tab. 9 Stellenplan der betroffenen Dienstabteilungen und Herleitung der Hauptnutzfläche

⁸ Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, Bundesamt für Bauten und Logistik BBL (18. Dezember 2020). Konzept für die Einführung kollektiver Arbeitsplätze (Desksharing) für die Bundesverwaltung ([Link](#)).

Die Nettobüroarbeitsplatzfläche von total 980 m² entspricht bei einer Realisierung des Multispace-Konzepts einer gesamten Bürofläche bzw. Mietfläche von 1'800 m². Die bestellte und angemietete Bürofläche beträgt 2'521 m². Weil die Mietfläche auf den damaligen Flächenvorgaben für den Wettbewerb basiert und durch die Realisierung des Multispace-Konzepts mit Desksharing knapp 30 Prozent der Fläche eingespart werden können, kann eine Fläche von 721 m² zusätzlich genutzt werden. Auf dieser Fläche können zirka 40 weitere Arbeitsplätze realisiert werden. Diese Fläche wird voraussichtlich mit einer städtischen Nutzung belegt werden. Sollte dies nicht erforderlich sein, könnte die Fläche (unter)vermietet werden. Daher ist die noch nicht einer spezifischen Nutzung zugewiesene Fläche ebenfalls auszubauen. Der diesbezügliche Aufwand ist in den beantragten Kosten eingerechnet.

Eine städtische Nutzung steht indessen deshalb im Vordergrund, weil vorgesehen ist, langfristig mit Ausnahme des ewl Areals keine Fremdliegenschaften mehr anzumieten. Das betrifft die Standorte des Teilungsamts mit zirka 13 FTE, der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) mit zirka 27 FTE und von Kinder Jugend Familie (KJF) mit zirka 55 FTE. Zudem strebt der Stadtrat an, die ganze Verwaltung langfristig im Stadtzentrum zu konzentrieren und insbesondere die Zentralen Informatikdienste (ZID) mit zirka 51 FTE vom ehemaligen Gemeindehaus von Littau ins Stadtzentrum zu verlegen.

Der Stadtrat führte in der Stellungnahme zum Postulat 162, Lena Hafen und Simon Roth namens der SP-Fraktion vom 2. Februar 2022: «Büroflächen – was benötigt die Stadt für die Zukunft?» ([Link](#)), welches anlässlich der Ratssitzung vom 22. September 2022 überwiesen wurde, aus, dass er mit dem Projekt «Infrastruktur und Sicherheit Stadtverwaltung, Optimierung und Verbesserungen Büroflächenbedarf» das Optimierungspotenzial bei den städtischen Büroraumflächen unter Einbezug künftiger Arbeitsmodelle und das Erarbeiten einer Strategie zur Konzentration der Verwaltungsstandorte prüfen will. Mit den oben genannten Zielvorgaben hat der Stadtrat das Projekt «Multispace-Konzept» in Kombination mit Desksharing lanciert. Im ersten Halbjahr 2023 wird bei allen Dienstabteilungen, mit Unterstützung eines externen Büroplaners, eine Umfrage bezüglich Raumbedarf bei Umsetzung des Konzepts durchgeführt. Dabei werden vorab die exakten Flächen für die Büronutzung auf dem ewl Areal organisationspezifisch evaluiert und festgelegt. Die Flächen können sich entsprechend noch ändern und von den oben aufgezeigten Zahlen abweichen. Liegen die Umfrageergebnisse aller Dienstabteilungen vor, wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Projekt «Bedrohungsmanagement» und mit dem Ziel der Zusammenlegung der Verwaltung zum einen und dem Verzicht auf Miete von Fremdliegenschaften zum andern eine Gesamtplanung für Büroraum der Stadtverwaltung in Varianten erarbeitet. Diese soll anschliessend unter Einbezug der Nutzenden und in Berücksichtigung der bis dahin gemachten Erfahrungen aus den Pilotprojekten schrittweise umgesetzt werden.

5.5 Mobilitätsmanagement

Die städtischen Parkplätze werden gemäss den Grundsätzen des städtischen Mobilitätsmanagements bewirtschaftet. Parkplätze werden grundsätzlich als Poolparkplätze ohne Parkplatzgarantie mittels Parkbewilligungen bewirtschaftet. Neben den öffentlichen Verkehrsmitteln stehen den Mitarbeitenden E-Bikes, Lastenräder, städtische Dienstfahrzeuge sowie Fahrzeuge eines Velo- oder Carsharing-Unternehmens zur Verfügung. Für Mitarbeitende im Schicht- oder Pikettdienst, die aufgrund der Arbeitszeiten ausserhalb der ÖV-Verfügbarkeit auf das Privatfahrzeug angewiesen sind, wird eine gesonderte Lösung im Rahmen des Mobilitätskonzepts der ewl Areal AG erarbeitet.

5.6 Betriebskonzept

Das Betriebskonzept orientiert sich bezüglich Kostenträgerschaft und Ausführung an den Regelungen des Mietvertrages. Das heisst, dass die Stadt Luzern für den Unterhalt, die Wartung und die Erneuerung des Mieterausbaus zuständig ist. Durch die Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen bei der Planung werden die Betriebsabläufe und Betriebskosten optimiert. Das Betriebskonzept ist die Basis für die Berechnung der Betriebskosten. Das gesamte Bauprojekt wird phasengerecht auf die Anforderungen des Facility Managements geprüft, um schon frühzeitig Einfluss auf die Lebenszykluskosten nehmen zu können und um dadurch einen nachhaltigen, effizienten Betrieb zu gewährleisten.

5.6.1 Logistik und Entsorgung

Die Versorgung erfolgt schwellen- und hindernisfrei. Alle betrieblichen Räume sind mit einem Lift erschlossen und in dessen Nähe angeordnet. Die Entsorgung auf den Mietflächen baut auf dem Gesamtkonzept des ewl Areals auf und folgt den städtischen Richtlinien der Entsorgung. Bei den Büroflächen wird eine zentrale Entsorgung vorgesehen, und auf eine Entsorgung ab Arbeitsplatz, Sitzungszimmer oder Ruheraum usw. wird verzichtet.

5.6.2 Reinigung

Anhand wirtschaftlicher Kriterien wird entschieden, ob und in welcher Form die Reinigungsarbeiten intern oder extern organisiert werden. Die detaillierte Reinigungsorganisation wird somit erst nach Abschluss der Projektierung festgelegt. Zur Berechnung der Reinigungskosten wird die städtische Standardberechnung herangezogen und eine interne Leistungserbringung anhand der Leistungszahlen und Standards der Stadt Luzern kalkuliert. Die Leistungsvereinbarungen mit den einzelnen Nutzergruppen der Stadt Luzern sowie der ZSOpilatus und des Rettungsdienstes werden getrennt erstellt.

5.6.3 Hauswartung

Die Hauswartung, die unter anderem für die Instandhaltung des Mieterausbaus zuständig ist, erfolgt stadtintern. Bei der Einsatzplanung wird der Umstand berücksichtigt, dass sich ein Teil der Nutzenden während 24 Stunden an 365 Tagen in den Räumlichkeiten aufhält und eine vollumfängliche Verfügbarkeit gewisser Infrastrukturen notwendig ist.

5.6.4 Gebäudetechnik

Die Elektroinstallationen werden nach den Vorgaben der Stadt Luzern, dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften eingebaut; dies unter Berücksichtigung der Verordnung über die elektromagnetische Verträglichkeit (VEMV). Die Notstromversorgung wird durch die ewl Areal AG gewährleistet. Gemäss Mobilitätskonzept werden die Stellplätze für Dienstfahrzeuge mit Elektroladestationen ausgerüstet, welche im Mieterausbau realisiert werden.

Die Wärmeerzeugung erfolgt von der ewl Areal AG durch eine Wärmepumpe, die mit Seewasser gespeist wird. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels TABS (thermoaktiven Bauteilsystemen); Fussbodenheizung und Radiatoren.

Auch die Luftaufbereitung erfolgt durch die ewl Areal AG. Es wird ein übergeordnetes Gebäudeautomationssystem für die Heizungs-/Lüftungs-/Klima-Anlagen (HLK) sowie Raumautomation installiert. Das Gebäudeautomationssystem der Mietenden muss mit dem Gebäudeautomationssystem im Grundausbau kompatibel sein. Zur Überwachung und Bedienung wird ein serverbasiertes Leitsystem mit Fernzugriff erstellt, welches die Alarmierung und ein Energiemonitoring übernimmt.

5.6.5 Facility Management

Die detaillierte Bewirtschaftung interner Sitzungszimmer und Konferenzräume wird erst im Verlauf der Projektierung detailliert geplant. Der Pikettdienst wird zusammen mit der ewl Areal AG geplant und organisiert. Die Umgebung wird durch die ewl Areal AG bewirtschaftet, wobei die spezifischen Anforderungen der Blaulichtorganisationen miteinbezogen sind.

Die Ausstattung (z. B. Sanitärmaterialien) und das Mobiliar orientieren sich am Standardsortiment und an den Prozessen der Stadt Luzern. Für Spezialausstattungen wird die Fachstelle Ausstattung und Möblierung einbezogen. Bei der Materialisierung wird auf Dauerhaftigkeit sowie tiefen Unterhalts- und Pflegebedarf geachtet. Die Materialien und Ausstattungen werden ausserdem gemäss den Eco-Grundsätzen ausgewählt.

5.6.6 Betriebskosten

Die Berechnung der Betriebskosten erfolgt anhand der Kennzahlen für Verwaltungsgebäude der Stadt Luzern. Sie beinhalten den baulichen Unterhalt, (Personal-)Aufwand für Hauswartung und Reinigung inkl. Sachmittel, Versicherungen, Abgaben und Verwaltungskosten. Pikettdienst und Wäscheaufbereitung der Berufskleidung sowie Betriebswäsche der Ruheräume usw. sind nicht Bestandteil der Betriebskosten, da diese Kosten im ordentlichen Budget der Feuerwehr bereits enthalten sind. Ab dem Bezug der ersten Phase sind Fr. 200'000.– und für die zweite Phase Fr. 400'000.– wiederkehrende Betriebskosten pro Jahr berechnet. Die gesamten Betriebskosten für beide Bauetappen werden mit rund Fr. 600'000.– veranschlagt. Obwohl es sich bei den Betriebskosten um gebundene Ausgaben handelt, werden die Betriebskosten in den Sonderkredit für die Mieten eingerechnet. Für den Fall, dass die Reinigung und Hauswartung durch eigenes Personal ausgeführt werden soll, entspricht dies der Bewilligung der Stellen für Hauswartung und Reinigung. Andernfalls ist es die Bewilligung für die Ausgabe durch einen externen Dienstleister.

5.7 Investitionskosten Mietflächen

Zur Vereinfachung der Schnittstelle in der Projektierung und Ausführung beauftragt die Stadt Luzern die ewl Areal AG, den Mieterausbau zu realisieren. Der Mieterausbau wird mit einer Einmalzahlung durch die Stadt Luzern an die ewl Areal AG abgegolten. Die Einmalzahlung an die ewl Areal AG wird die Leistungen vom Mieterausbau für Vorbereitungsarbeiten, Gebäude und Betriebseinrichtungen umfassen und wird zusammen mit den Betriebseinrichtungen, Ausstattungen, Baunebenkosten inklusive einer Reserve mit dem vorliegenden Bericht und Antrag als Sonderkredit beantragt. Die Kostenschätzung dieser Investitionskosten basiert auf dem überarbeiteten Wettbewerbsprojekt, der sogenannten Ergänzungsplanung. Aufgrund dieses noch nicht ausgereiften Planungsstandes und da keine detaillierte Leistungsdefinition von Grund- wie Mieterausbau vorliegt, ist eine Reserve von +25 Prozent unter BKP 6 ausgewiesen.

BKP	Bezeichnung	Betrag in Franken, inklusive 7,7 % MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	180'000.–
2	Gebäude	11'700'000.–
21	Rohbau 1	
22	Rohbau 2	
23	Elektroanlagen	
24	HLK-Anlagen	
25	Sanitäranlagen	
27	Ausbau 1	
28	Ausbau 2	
29	Honorare	
3	Betriebseinrichtungen	5'340'000.–
35	Sanitäranlagen	
37	Ausbau 1	
38	Ausbau 2	
4	Umgebung	0'000.–
5	Baunebenkosten	890'000.–
51	Bewilligungen, Gebühren	
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokum.	
53	Versicherungen	

55	Bauherrenleistungen (Eigenleistung IMMO)	
56	Übrige Baunebenkosten	
6	Reserve I	4'940'000.–
60	Reserve +25 %	
9	Ausstattung	2'450'000.–
90	Möbel	
91	Beleuchtungskörper	
93	Geräte, Apparate	
98	Kunst und Bau	
Total	Erstellungskosten	25'500'000.–

Tab. 10 Grobkostenschätzung, Kostengenauigkeit ± 10 %

Die Kostenschätzung erfolgt auf Basis des Schweizerischen Baupreisindex (Grossregion Zentralschweiz; Bereich Hochbau), April 2022, 111,8 Punkte (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte). Es ist keine Kostenstelle für Teuerung, Anschlussgebühren, Umgebungskosten und Finanzierungskosten enthalten. Verschiebungen innerhalb der Kostenstellen sind möglich. Die Kostengenauigkeit beträgt ± 10 %. Die Mehrwertsteuer von 7,7 % ist enthalten. Aufgrund der ausserordentlichen Marktsituation ist eine weitere Entwicklung der Teuerung nicht auszuschliessen, aber auch nicht kalkulier- oder inkludierbar.

Die Investitionen verteilen sich mit rund 6,5 Mio. Franken auf die erste und mit rund 19 Mio. Franken auf die zweite Bauetappe. Für die Feuerwehr sind gemäss Grobkostenschätzung 15,3 Mio. Franken kalkuliert.

Im B+A 29/2019 wurden die Investitionskosten des Mieterausbaus auf 15,4 Mio. Franken geschätzt. Erstmals liegt nun eine Kostenschätzung durch einen spezialisierten Bauökonom auf Basis der konkretisierten Ergänzungsplanung vor. Seit 2019 ist eine Teuerung von rund 12 Prozent zu berücksichtigen. Zudem wurde aufgrund des vorliegenden Planungsstands eine Reserve von +25 Prozent inkludiert. Hinzu kommen die Erstellungskosten für die zusätzlichen Nutzflächen des Rettungsdienstes als Untermieter der Stadt Luzern.

5.8 Mietaufwand

Die Stadt Luzern schliesst mit der ewl Areal AG für ihre städtischen Nutzungen sowie die Nutzungen von ZSOpilatus und LUKS/Rettungsdienst zwei Mietverträge ab. Der erste Mietvertrag bezieht sich auf die Nutzungen in der Bauetappe 1, der zweite Mietvertrag auf die Nutzungen der Bauetappe 2. Die Eckwerte zu den Mietverträgen sind in Kapitel 3.3 beschrieben.

Für die Flächen der ZSOpilatus und des Rettungsdienstes schliesst die Stadt Luzern Untermietverträge ab.

Die Mieten der Etappe 1 (TBA, UWS, GIS, STIL, STG) belaufen sich inkl. Heiz- und Nebenkosten auf rund Fr. 1'109'000.– pro Jahr. Die Aufwendungen für die bisherigen Räumlichkeiten betragen Fr. 466'200.– pro Jahr.

Die Mietkosten der Etappe 2 (Feuerwehr, ZSOpilatus und Rettungsdienst) werden inkl. Heiz- und Nebenkosten rund Fr. 3'243'000.– betragen, davon entfallen rund Fr. 442'000.– auf ZSOpilatus und Rettungsdienst, welche durch Untermietverträge refinanziert werden. Die Nettoaufwendungen des alten Feuerwehrgebäudes an der Kleinmatt betragen rund Fr. 120'000.– pro Jahr. Die künftigen Betriebskosten für beide Etappen werden auf rund Fr. 600'000.– geschätzt (gebundene Ausgaben). Aus der folgenden Tabelle sind die künftigen und bisherigen Kosten (ohne Abschreibungen Mieterausbau) im Detail ersichtlich:

Mietkosten, in Fr.	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Etappe 1: Bezug 1.2.2027						
TBA, inkl. STIL, STG)						
Miete inkl. NK/HK, neu	178'100.–	508'200.–	532'800.–	532'800.–	532'800.–	532'800.–
Miete bisher (wegfallend)		-74'300.–	-222'800.–	-222'800.–	-222'800.–	-222'800.–
UWS						
Miete inkl. NK/HK, neu	37'100.–	105'900.–	111'000.–	111'000.–	111'000.–	111'000.–
Miete bisher (wegfallend)		-18'000.–	-54'000.–	-54'000.–	-54'000.–	-54'000.–
Siedlungsentwässerung						
Miete inkl. NK/HK, neu	37'100.–	105'900.–	111'000.–	111'000.–	111'000.–	111'000.–
Miete bisher (wegfallend)		-13'400.–	-40'100.–	-40'100.–	-40'100.–	-40'100.–
GIS						
Miete inkl. NK/HK, neu	118'700.–	338'800.–	355'200.–	355'200.–	355'200.–	355'200.–
Miete bisher (wegfallend)		-49'800.–	-149'300.–	-149'300.–	-149'300.–	-149'300.–
Total künftige Mieten	371'000.–	1'058'800.–	1'110'000.–	1'110'000.–	1'110'000.–	1'110'000.–
Miete bisher (wegfallend)		-155'500.–	-466'200.–	-466'200.–	-466'200.–	-466'200.–
Nettomehrkosten Etappe 1	371'000.–	903'300.–	643'800.–	643'800.–	643'800.–	643'800.–
Etappe 2: Bezug 1.4.2030						
Feuerwehr						
Miete inkl. NK/HK, neu				697'100.–	2'806'800.–	3'242'900.–
Mietertrag Untermiete ZSO, RD				-120'800.–	-376'500.–	-441'600.–
bisherige Kosten (wegfallend)				-60'001.–	-60'000.–	-120'000.–
Nettomehrkosten Etappe 2				516'299.–	2'370'300.–	2'681'300.–
Total 1. und 2. Etappe						
Mieten inkl. NK (kreditrelevant)	371'000.–	1'058'800.–	1'110'000.–	1'807'100.–	3'916'800.–	4'352'900.–
Betriebskosten (gebunden)			220'000.–	220'000.–	505'000.–	600'000.–
Untermietertrag ZSO, RD					-376'500.–	-441'600.–
bisherige Kosten (wegfallend)	0.–	-155'500.–	-466'200.–	-526'201.–	-526'200.–	-586'200.–
Nettomehrkosten	371'000.–	903'300.–	863'800.–	1'500'899.–	3'519'100.–	3'925'100.–

Tab. 11 Mietkosten inkl. HK/NK der städtischen Nutzungen

5.9 Finanzierung Feuerwehr

Die künftige Miete der Feuerwehr wird inkl. Neben-, Heiz- und Betriebskosten rund 2,8 Mio. Franken jährlich betragen (netto, nach Abzug der Mieterträge ZSO Pilatus und Rettungsdienst). Hinzu kommen die Abschreibungen für die Investitionen in den Mieterausbau von rund 0,55 Mio. Franken. Die heutigen Gebäudekosten (Abschreibungen, Unterhalt) sind gering, da das Gebäude einen sehr tiefen Anlagewert aufweist und folglich sehr tiefe Abschreibungen anfallen und nur minimale Unterhaltsleistungen getätigt werden. Die Vollkosten der Feuerwache werden transparent und vollständig in der Aufgabe Feuerwehr abgebildet (Mieten und Abschreibung/Zinsen aus Mieterausbau). Der Restbuchwert des alten Feuerwehrgebäudes wird nach dem Wegzug in die Verwaltungsrechnung übergeführt. Die Planzahlen zeigen folgendes Bild:

Bezeichnung, in 1'000 Fr.	2021 R	2022 B	2023 B	2024 P	2025 P	2026 P	2027 P	2028 P	2029 P	2030 P	2031 P
Feuerwehrgewerbesteuerersatzabgabe	-6'686	-6'850	-6'900	-6'969	-7'039	-7'109	-7'145	-7'180	-7'216	-7'252	-7'289
Mietertrag ZSO Pilatus / RD	-171	-156	-156	-156	-156	-156	-156	-156	-156	-377	-441
übrige Erträge, inkl. IV	-954	-823	-867	-870	-874	-878	-878	-878	-878	-878	-878
Total Ertrag	-7'811	-7'829	-7'923	-7'995	-8'069	-8'143	-8'178	-8'214	-8'250	-8'507	-8'607
Personal- und Sachaufwand	6'406	6'943	6'864	6'896	6'927	6'959	6'992	7'024	7'057	7'090	7'123
Gebäudeunterhalt (IV Immo)	83	152	109	109	109	109	109	109	109	109	0
Mieten ewl Areal AG inkl. NK/HK	0	0	0	0	0	0	0	0	700	2'800	3'243
Abschreibungen	282	399	341	404	361	361	359	349	203	658	658
Total Aufwand	6'771	7'494	7'314	7'408	7'396	7'428	7'459	7'482	8'069	10'657	11'025
Ergebnis (- Gewinn, + Verlust)	-1'040	-335	-609	-588	-672	-715	-719	-732	-181	2'150	2'418
EK Spezialfinanzierung	12'086	12'420	13'030	13'618	14'290	15'005	15'724	16'456	16'637	14'487	12'070

Tab. 12 Planerfolgsrechnung Feuerwehr

Die Feuerwehr wird als Spezialfinanzierung geführt und überwiegend aus der Feuerwehrgewerbesteuerersatzabgabe finanziert. Die Feuerwehr wird bis zum Bezug der neuen Feuerwache voraussichtlich jährlich Überschüsse erwirtschaften. Nach Bezug der neuen Feuerwache reicht diese Finanzierung nicht mehr aus, um sämtliche Kosten zu decken. Während rund 6–7 Jahren können mit einer unveränderten Feuerwehrgewerbesteuerersatzabgabe von 0,45 Prozent die künftigen Defizite von rund 2,5 Mio. Franken aus dem Eigenkapital der Spezialfinanzierung finanziert werden. Mit einer Erhöhung der Feuerwehrgewerbesteuerersatzabgabe von 0,45 Prozent auf die heute gesetzlich maximal zulässige Höhe von 0,6 Prozent können Mehrerträge von 1,5 Mio. Franken erzielt werden.

Allfällige Erträge aus der künftigen Nutzung des bisherigen Feuerwehrgrundstücks an der Kleinmattstrasse sind in den obigen Berechnungen nicht enthalten.

5.10 Untermieten ZSO Pilatus und Rettungsdienst Luzerner Kantonsspital

Die Mietflächen von ZSO Pilatus und Rettungsdienst sind im Mietvertrag der Stadt Luzern mit der ewl Areal AG für die zweite Bauetappe inkludiert und werden von der Stadt Luzern an die beiden Organisationen untervermietet. Die Untervermietung erfolgt zu denselben Konditionen wie die Miete zwischen ewl Areal AG und Stadt Luzern. Der Untermietvertrag wird über 20 Jahre abgeschlossen.

Der Mieterausbau für die Nutzungen der Untermieter wird zusammen mit dem Mieterausbau für die Nutzungen der Stadt Luzern realisiert, ist jedoch durch die Untermieter zu finanzieren. Dies kann entweder durch eine einmalige Abgeltung an die Stadt Luzern oder über einen Mietzinszuschlag erfolgen. ZSO Pilatus und Rettungsdienst werden sich voraussichtlich für die zweite Variante entschieden. Die Investitionskosten werden über 20 Jahre (Dauer Mietvertrag) amortisiert, verzinst und annualisiert in den Mietzins eingerechnet. Sollte der Mietvertrag vor Ablauf der Amortisationsdauer aufgelöst werden, ist der Restwert der noch nicht amortisierten Investitionen bei Auflösung abzugelten. Somit ist eine vollständige Refinanzierung der Investitionskosten sichergestellt.

6 Postulat 115 «ewl-Areal an der Industriestrasse als Sachdividende ausschütten»

Das Postulat 115, Simon Roth und Mario Stübi namens der SP-Fraktion vom 8. Juli 2021: «ewl-Areal an der Industriestrasse als Sachdividende ausschütten» ([Link](#)), wurde anlässlich der Ratssitzung vom 16. Dezember 2021 entgegen dem Antrag des Stadtrates überwiesen.

Bei der Verselbstständigung der Städtischen Werke Luzern im Jahr 2001 wurde der ewl Energie Wasser Luzern Holding AG u. a. das Grundstück 1347, GB Luzern, I. U., als Sacheinlage von der Stadt Luzern übertragen. Im Sacheinlagevertrag zwischen der Stadt Luzern und ewl vom 8. Juni 2001 wurde auf diesem Grundstück zugunsten der Stadt Luzern ein Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 216 ff. OR für die Dauer von 25 Jahren eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt. Es handelt sich dabei um ein sogenanntes unlimitiertes Vorkaufsrecht, weil der Kaufpreis nicht im Voraus bestimmt wurde. Das Vorkaufsrecht läuft am 7. Juni 2026 aus. ewl und die Finanzdirektion sind übereingekommen, das vertragliche Vorkaufsrecht auf dem Grundstück 1347, GB Luzern, I. U., zugunsten der Stadt Luzern um 25 Jahre bis zum 7. Juni 2051 zu verlängern und im Grundbuch vorzumerken. Das Vorkaufsrecht wird von ewl unentgeltlich gewährt.

Die Stadt Luzern hat ein grosses Interesse, dass der Standort der Feuerwehr langfristig gesichert ist und dass das Grundstück 1347, GB Luzern, I. U., von ewl nicht an Dritte veräussert wird.

Andererseits wurde dieses Grundstück bei der Verselbstständigung im Jahr 2001 gerade deshalb an ewl übertragen, um ewl zur Bewältigung von künftigen Herausforderungen – Marktliberalisierungen, Umsetzung einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung – finanziell mit genügend Substanz auszustatten. Rückführungen von Grundstücken der ewl an die Stadt Luzern haben deshalb grundsätzlich zum aktuellen Marktwert zu erfolgen, damit ewl in der finanziellen Substanz nicht beeinträchtigt wird. Zu beachten ist dabei, dass sich der Marktwert des oben erwähnten Grundstücks aufgrund der erfolgten Um- und Aufzonungen sowie der generellen Landwertentwicklung gegenüber dem Wert bei der Auslagerung stark verändert hat.

Dank des um 25 Jahre verlängerten Vorkaufsrechts kann die Stadt Luzern auch weiterhin verhindern, dass ewl das mit dem Vorkaufsrecht belastete Grundstück an nicht erwünschte Dritte veräussert. Im Baurechtsvertrag zwischen ewl und ewl Areal AG wurde ausserdem vereinbart, dass die ewl Areal AG auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB verzichtet. Unter dieser Voraussetzung ist die Sicherung des Grundstücks nach Ansicht des Stadtrates ausreichend gewährleistet. Er verzichtet deshalb auf die Ausübung des Vorkaufsrechts im Rahmen des Abschlusses des Baurechtsvertrages zwischen ewl und ewl Areal AG.

Der Stadtrat beantragt, das Postulat 115 als erledigt abzuschreiben.

7 Würdigung des Stadtrates

Das Projekt «Rotpol», realisiert durch die ewl Areal AG, ist das Ergebnis einer mehrjährigen und umfassenden Planung. Das Projekt erfüllt hohe städtebauliche und ökologische Standards und deckt wichtige öffentliche Bedürfnisse ab. Die drei Partner ewl, abl und Stadt Luzern können ihre Kompetenzen und Interessen zusammen mit Viva Luzern AG bestmöglich wahrnehmen und umsetzen.

Das gesamte ewl Grundstück ist heute unternutzt. Mit der kombinierten Neunutzung kann eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Verdichtung realisiert werden. Besonders bedeutsam ist die Realisierung von gemeinnützigem Wohnraum sowie von Alterswohnungen, welche für die Pflegeversorgung in diesem Stadtteil notwendig sind. Mit dem «Roten Haus» entsteht ein Treffpunkt für Quartier und Öffentlichkeit. Auf dem ewl Areal entsteht ein durchmischtes, nachhaltiges, ökologisches Vorzeigequartier. Zusammen mit dem Projekt «Industriestrasse», realisiert durch die Kooperation Industriestrasse und verschiedene Baugenossenschaften, sowie dem Gesamtprojekt «Unterlachen» erfährt dieser Stadtteil eine enorme Aufwertung. Das Projekt «Rotpol» ist aus städtebaulicher Sicht von grossem Nutzen und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Für die Stadt Luzern steht die Realisierung der dringend benötigten neuen Feuerwache sowie die Realisierung von Büro-, Werkstatt- und Lagerflächen für mehrere Dienstabteilungen im Vordergrund. Die Realisierung der neuen Feuerwache hat eine sehr hohe Dringlichkeit. Die Feuerwache Kleinmatt ist am Ende ihrer Lebensdauer. Unterhalt und Sanierungen wurden und werden auf das Notwendigste reduziert. Auf die Erdbebenertüchtigung der Feuerwache wurde aus Gründen der Verhältnismässigkeit (hohe Kosten, kurze Restnutzungsdauer) verzichtet. Eine Nutzung der Feuerwache Kleinmatt über das Jahr 2031 hinaus wäre nicht zumutbar.

Folgen eines Scheiterns des Projekts «Rotpol»

Würde das Projekt «Rotpol» scheitern, wären die bisherigen Planungsarbeiten grösstenteils nutzlos, und der Planungsprozess müsste neu gestartet werden. Dies würde mit hoher Wahrscheinlichkeit zu jahrelangen Verzögerungen führen. Die negativen Folgen wären vor allem für die Feuerwehr der Stadt Luzern beträchtlich. Es müsste mit nicht abschätzbaren Kosten für Gebäudestabilisierung und -sanierung der Feuerwache Kleinmatt gerechnet werden. Der allgegenwärtige Platzmangel und die nicht zeitgemässen Aufenthalts- und Schlafräume für den Schichtbetrieb würden über das Jahr 2031 hinaus weiterbestehen, und die Motivation der Berufs- und Milizfeuerwehrleute würde beeinträchtigt. Eine moderate Weiterentwicklung der Berufsfeuerwehr wäre unmöglich. Auch die Neugestaltung des Kleinmatt-Areals würde sich entsprechend verzögern.

8 Berechnung Gesamtbetrag

Der Gesamtbetrag beinhaltet einmalige Kosten (Investitionsrechnung) für den Projektkredit, die Ausführungskredite für den Mieterausbau der Etappen 1 und 2, die Kapitalbeteiligung sowie das nachrangige, rückzahlbare Darlehen an die ewl Areal AG und wiederkehrende Kosten (Erfolgsrechnung) für die künftigen Mieten inkl. Neben-, Heiz- und Bewirtschaftungskosten.

a. Entwicklungs- und Umsetzungskosten

Projektierung/Wettbewerb (bereits bewilligt)	0,83 Mio. Franken
Einmalige Aufwendungen Mieterausbau städtische Nutzungen inkl. ZSOpilatus und Rettungsdienst	25,50 Mio. Franken
Kapitalbeteiligung ewl Areal AG (davon 7,2 Mio. Fr. bereits bewilligt)	15,00 Mio. Franken
Nachrangiges, rückzahlbares Darlehen an ewl Areal AG	max. 50,00 Mio. Franken

b. Investition

Bruttoinvestitionen (davon 8,03 Mio. Franken bereits bewilligt)	91,33 Mio. Franken
Abzüglich Investitionsbeiträge Gebäudeversicherung GVL, provisorisch rund	<u>-1,40 Mio. Franken</u>
Nettoinvestitionen	<u>89,93 Mio. Franken</u>

Der Projektierungskredit von 0,83 Mio. Franken ist im Aufgaben- und Finanzplan 2023–2026 in den Jahren 2022 bis 2024 budgetiert. Die Kapitaleinlage von 7,8 Mio. Franken wird voraussichtlich im Jahr 2024 anfallen und ist im AFP 2023–2026 entsprechend eingeplant. Für den Mieterausbau sind im AFP 2023 bis 2026 aktuell 7 Mio. Franken eingeplant. Diese Auslagen fallen nun später an.

Das städtische Darlehen gelangt voraussichtlich im Jahr 2027 zur Auszahlung. Die einmaligen Aufwendungen des Mieterausbaus werden bei Bezug in den Jahren 2027 bzw. 2030 anfallen. Diese Ausgaben sind dann in den künftigen Aufgaben- und Finanzplänen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Subventionen von zirka 1,4 Mio. Franken werden zu gegebener Zeit bei der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern GVL beantragt.

c. Erfolgsrechnung

Die Mietverträge für die Etappe 1 und die Etappe 2 werden für die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen. Anschliessend besteht eine Option zur Verlängerung der Mietverträge um 2 mal 5 Jahre. Allfällige Mehrkosten infolge eines höheren Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) sind in den Kostenberechnungen nicht eingerechnet (Details zu den Mietverträgen vgl. Kapitel 3.3 und Beilagen 4 und 5). Die Miet-, Neben- und Heizkosten sowie Betriebskosten werden ab Fertigstellung des Grundausbau voraussichtlich wie folgt anfallen:

Erfolgsrechnung, in 1'000 Fr.	Konto	2027	2028	2029	2030	2031	Sonderkredit	
TBA (inkl. STIL, STG)	414/311	605	638	638	638	638	6'384	
UWS	413/311	126	133	133	133	133	1'330	
Siedlungsentwässerung	493/311	126	133	133	133	133	1'330	
GIS	515/311	403	426	426	426	426	4'256	
Feuerwehr (inkl. ZSOpilatus und RD)	291/311				3'092	3'623	36'229	
Sonderkredit für Miet-, Heiz-, Neben- und Bewirtschaftungskosten (Jahresaufwand mal 10)							4'953	49'529

Tab. 13 Miet-, Heiz-, Neben- und Bewirtschaftungskosten sowie Sonderkredit

Die Mietaufwände der ZSOpilatus und des Rettungsdienstes werden durch Untermietverträge finanziert. Für die Mieten inkl. Neben- und Heizkosten sowie Betriebskosten wird ein Sonderkredit von 49,53 Mio. Franken beantragt (Jahresaufwand mal 10).

Die Kosten sind in den Aufgaben- und Finanzplan 2024–2027 aufzunehmen.

d. Gesamtbetrag

Bruttoinvestitionen gem. lit. b	83,30 Mio. Franken
(exkl. bereits bewilligter Investitionen von 8,03 Mio. Fr.)	
Sonderkredit Mietaufwand gem. lit. c	49,53 Mio. Franken
Total	132,83 Mio. Franken

9 Folgekosten

Aus der in Kapitel 8 genannten Investition ergeben sich jährlich wiederkehrende Folgekosten im Umfang von neu rund 6 Mio. Franken, aufgeteilt auf die folgenden Positionen:

Nutzungsdauer: 40 Jahre	Bisher:	Neu:
Kapitalfolgekosten (Abschreibung/Verzinsung)	0,163 Mio. Fr.	1,578 Mio. Fr.
Betriebskosten	0,239 Mio. Fr.	0,600 Mio. Fr. ⁹
externe Mietkosten inkl. Nebenkosten	0,388 Mio. Fr.	4,353 Mio. Fr. ¹⁰
Mietertrag Untermiete	<u>-0,150 Mio. Fr.</u>	<u>-0,442 Mio. Fr.</u>
Total Folgekosten, netto	<u>0,640 Mio. Fr.</u>	<u>6,089 Mio. Fr.</u>

Die zukünftigen Kapitalfolgekosten beinhalten die Abschreibungen und Zinsen der Investitionen in den Mieterausbau sowie die Zinsen auf dem Aktienkapital und dem Darlehen. Die höheren Betriebskosten sind einerseits auf die Mehrflächen zurückzuführen, andererseits wird für die Hauswartung eine 100%-Stelle einkalkuliert. Die höheren Folgekosten von 5,449 Mio. Franken belasten die entsprechenden Globalbudgets.

⁹ Die künftigen Betriebskosten sind im Gesamtbetrag enthalten und werden als Sonderkredit beantragt.

¹⁰ Die künftigen externen Mietkosten sind im Gesamtbetrag enthalten und werden als Sonderkredit beantragt.

10 Kreditrecht und zu belastende Konten

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag sollen für die Bruttoinvestition sowie die Mietaufwendungen inkl. Heiz-, Neben- und Bewirtschaftungskosten die Ausgaben in der Höhe von insgesamt **132,83 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 im vorliegenden Fall nach Art. 67 lit. b Ziff. 2 GO dem obligatorischen Referendum.

Die mit dem beantragten Kredit zu tätigen Aufwendungen sind folgenden Konten zu belasten:

Projekt	Fibukonto	Betrag, in Mio. Franken
1514014.02	5040.05 (Gebäudekosten)	8,972
	5060.01 (Anschaffung Mobilien)	1,275
1291013.02	5040.05 (Gebäudekosten)	14,078
	5060.01 (Anschaffung Mobilien)	1,175
1514014.03	5550.01 (Kapitaleinlage ewl Areal AG)	7,800
1514014.03	5450.01 (Darlehen ewl Areal AG)	50,000
	3160.01 (Mieten)	39,860
	3160.01 (Nebenkosten)	3,670
	312div (Bewirtschaftungskosten)	6,000
Total		132,830

11 Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat,

zuhanden der Stimmberechtigten

- für die Kapitaleinlage an der ewl Areal AG einen Sonderkredit von 7,8 Mio. Franken zu bewilligen,
- für die einmaligen Aufwendungen des Mieterausbaus der städtischen Nutzungen auf dem ewl Areal einen Sonderkredit von 25,5 Mio. Franken zu bewilligen,
- für die künftigen Mieten inkl. Heiz-, Neben- und Bewirtschaftungskosten der städtischen Nutzungen auf dem ewl Areal einen Sonderkredit von 49,53 Mio. Franken zu bewilligen,
- für das nachrangige, rückzahlbare Darlehen an die ewl Areal AG einen Sonderkredit von 50 Mio. Franken zu bewilligen,
- den Stadtrat zur Regelung der detaillierten Vertragsbedingungen mit der ewl Areal AG zu ermächtigen

sowie in eigener Kompetenz das Postulat 115, Simon Roth und Mario Stübi namens der SP-Fraktion vom 8. Juli 2021: «ewl-Areal an der Industriestrasse als Sachdividende ausschütten», als erledigt abzuschreiben.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 18. Januar 2023



Beat Züsli
Stadtpräsident



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 1 vom 18. Januar 2023 betreffend

ewl Areal AG: Zweiter Finanzierungsschritt

- **Sonderkredite Kapitalerhöhung, nachrangiges Darlehen, Mieterausbau, Mieten**
- **Abschreibung Postulat 115,**

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von § 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 sowie Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 67 lit. b Ziff. 2 und Art. 69 lit. b Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 55i des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

I. Zuhanden der Stimmberechtigten:

1. Für die Kapitaleinlage an der ewl Areal AG wird ein Sonderkredit von 7,8 Mio. Franken bewilligt.
2. Für die einmaligen Aufwendungen des Mieterausbaus der städtischen Nutzungen auf dem ewl Areal wird ein Sonderkredit von 25,5 Mio. Franken bewilligt.
3. Für die künftigen Mieten inkl. Heiz-, Neben- und Bewirtschaftungskosten der städtischen Nutzungen auf dem ewl Areal wird ein Sonderkredit von 49,53 Mio. Franken bewilligt.
4. Für das nachrangige, rückzahlbare Darlehen an die ewl Areal AG wird ein Sonderkredit von 50 Mio. Franken bewilligt.
5. Der Stadtrat wird zur Regelung der detaillierten Vertragsbedingungen mit der ewl Areal AG ermächtigt.

II. In eigener Kompetenz:

Das Postulat 115, Simon Roth und Mario Stübi namens der SP-Fraktion vom 8. Juli 2021: «ewl-Areal an der Industriestrasse als Sachdividende ausschütten», wird als erledigt abgeschrieben.

III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Anhang 1: Visualisierungen









Anhang 2: Übersicht Mietpreise ewl Areal AG pro Nutzungsart

Nutzungsart:	Jahresmiete ohne Mieterausbau [Fr./m ²] Stand B+A 29/2019	Jahresmiete ohne Mieterausbau [Fr./m ²] Stand 12.8.2022
Büro:	Fr. 240.–	Fr. 240.–
Wohnen:	Fr. 220.–	Fr. 140.–
Pflegewohnen:	Fr. 230.–	Fr. 150.–
Eingang/Empfang:	Fr. 210.–	Fr. 210.–
Konferenz/Aufenthalt/Schulung:	Fr. 210.–	Fr. 210.–
Gemeinschaftsraum:	Fr. 190.–	Fr. 210.–
Garderoben/Toiletten:	Fr. 190.–	Fr. 190.–
Einsatzzentrale RH 4 m:	Fr. 264.–	
Leitstelle RH 6 m:	Fr. 312.–	
Nebennutzungen/Erschliessung:	Fr. 100.–	Fr. 100.–
Werkstatt RH 4 m:	Fr. 190.–	Fr. 210.–
Werkstatt RH 5 m:	Fr. 230.–	Fr. 230.–
Werkstatt RH 6 m:	Fr. 230.–	Fr. 255.–
Werkstatt RH 7 m:	Fr. 250.–	Fr. 275.–
Fahrzeughalle RH 5 m:	Fr. 230.–	Fr. 230.–
Fahrzeughalle RH 8 m:	Fr. 230.–	Fr. 295.–
Lager:	Fr. 150.–	Fr. 150.–
Grosslager RH 4 m:	Fr. 165.–	Fr. 180.–
Grosslager RH 5 m:	Fr. 165.–	Fr. 230.–
Grosslager RH 7 m:	Fr. 165.–	Fr. 275.–
Grosslager RH 8 m:	Fr. 255.–	Fr. 295.–
Mensa/Kantine:	Fr. 250.–	Fr. 300.–
Mensa/Kantine aussen:	Fr. 60.–	Fr. 100.–
Gesundheit&Soziales:	Fr. 190.–	Fr. 260.–
Kinderhort:	Fr. 230.–	Fr. 260.–
Barbereich «Rotes Haus»:	Fr. 290.–	Fr. 300.–
Küche/Anlieferung «Rotes Haus»:	Fr. 170.–	Fr. 190.–
Balkon/Terrasse:	Fr. 70.–	Fr. 100.–

	Jahresmiete pro PP Stand B+A 29/2019	Jahresmiete pro PP Stand 12.8.2022
PP Einstellhalle PW: (15 m ²)	Fr. 1'920.–	Fr. 3'180.–
PP Einstellhalle Dienstfahrzeug: (30 m ²)	Fr. 1'920.–	Fr. 3'180.–
PP Fahrrad Einstellhalle: (1,3 m ²)	Fr. 120.–	Fr. 120.–
PP Motorrad Einstellhalle: (2,8 m ²)	Fr. 480.–	Fr. 600.–
PP Auto aussen:	Fr. 960.–	Fr. 1'920.–
PP Fahrrad aussen:	Fr. 60.–	Fr. 60.–
PP Motorrad aussen:	Fr. 240.–	Fr. 84.–