

E-Mail

Medien Stadt Luzern

Luzern, 30. März 2023

Medienmitteilung der Geschäftsprüfungskommission des Grossen Stadtrates

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Stadtrates stellt dem Parlament einstimmig den Antrag, den Bericht und Antrag 1/2023 «ewl Areal AG: Zweiter Finanzierungsschritt» zur Überarbeitung zurückzuweisen. Die Voraussetzungen haben sich teilweise stark verändert, so dass sich für die Beratung der Finanzierungsvorlage für das Projekt Rotpol und letztlich die Entwicklung des ewl Areals eine Überarbeitung der Vorlage aufdrängt. Die GPK gibt dem Stadtrat zudem verschiedene Punkte mit auf den Weg und empfiehlt, diese in der Überarbeitung der Vorlage zu berücksichtigen.

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Stadtrates hat an ihren Sitzungen vom 2. und 23. März 2023 den Bericht und Antrag (B+A) 1/2023 «ewl Areal AG: Zweiter Finanzierungsschritt» beraten. Die Vorlage beinhaltet neben der für die Entwicklung des ewl Areals an der Industriestrasse nötige Erhöhung des Aktienkapitals der ewl Areal AG auch die Sonderkredite für die Aufwendungen der städtischen Nutzungen (Mieterinnen- und Mieter-Ausbau, Mieten und Bewirtschaftungskosten). Zudem wird mit einem weiteren Sonderkredit ein städtisches Darlehen an die ewl Areal AG beantragt. Das Darlehen soll die Eigenkapitalquote der ewl Areal AG erhöhen, sodass die Kapitalmarktfähigkeit und somit die Finanzierbarkeit des Projekts gesteigert wird.

Die GPK nimmt zur Kenntnis, dass sich die Baukosten aufgrund der Entwicklung der Zinsen und der Teuerung des Projekts seit dem ersten Planungsbericht im Jahr 2017 erheblich verändert haben. Dazu kamen Änderungen bei den Nutzerinnen- und Nutzerbedürfnissen sowie den städtebaulichen und ökologischen Rahmenbedingungen. Der Kreditantrag an den Grossen Stadtrat für die Realisierung fällt nun mehr als doppelt so hoch aus, als beim ersten Finanzierungsschritt prognostiziert wurde.

Die Stadt Luzern selbst realisiert auf dem ewl Areal in der ersten Bauetappe neue Flächen für die Dienstleistungen Geoinformationszentrum, das Tiefbauamt mit Strasseninspektorat, Stadtgrün und Umweltschutz. In der zweiten Bauetappe werden die Feuerwehr und ebenfalls als Untermieterinnen die Zivilschutzorganisation ZSOpilatus und der Rettungsdienst des Luzerner Kantonsspitals einziehen. Die ewl Areal AG wird gemäss den städtischen Anforderungen und Vorgaben mit der Projektierung und Ausführung ermächtigt. Im Rahmen des Gesamtvorhabens der ewl Areal AG wurde mit der Halter AG eine Totalunternehmerin (TU) für die Realisierung beauftragt.

Die ewl Areal AG hat die GPK an ihrer Sitzung vom 23. März 2023 über die neuesten Entwicklungen in Kenntnis gesetzt. So hat die TU Halter AG der ewl Areal AG neu einen angepassten, höheren Kostendach-Werkpreis präsentiert, nachdem der B+A 1/2023 bereits veröffentlicht worden war. Dieser Preis entspricht nicht mehr demjenigen, welcher den Finanzberechnungen und somit dem im B+A 1/2023 erläuterten Businessplan (Kap. 3.5, B+A 1/2023) zugrunde liegt. Aufgrund der veränderten Ausgangslage kommt die GPK zum Schluss, dass der vorliegende B+A überarbeitet werden muss. Inwiefern sich die erneut gestiegenen Kosten auf den Finanzierungsbedarf der Stadt Luzern auswirken oder sich letzten Endes für die Realisierung der Überbauung auf dem ewl Areal ein neues Finanzierungs- und Vertragskonzept aufdrängt, gilt es nun in einem weiteren Schritt sorgfältig zu klären. Eine seriöse und faktenbasierte parlamentarische Beratung ist unter diesen Umständen nicht möglich.

Die GPK ist indes der Ansicht, dass eine anstehende Überarbeitung vom vorliegenden B+A genutzt werden sollte, um Anregungen aus der Kommission in Bezug auf das künftige ewl Areal entgegenzunehmen. Die GPK ist sich der überaus grossen Bedeutung des ewl Areals für die Quartier- und Stadtentwicklung bewusst. Deshalb hat die GPK folgende Anregungen an den Stadtrat verfasst:

- Der GPK ist es ein Anliegen, dass das neue Areal einer Stadt der kurzen Wege und den Ansprüchen an ein lebendiges Stadtquartier gerecht wird. So sollen im Erdgeschoss der Überbauung aus Sicht der GPK vor allem publikumswirksame Nutzungen entstehen, die das Quartierleben begünstigen; damit soll auch die Grundversorgung abgedeckt werden.
- Zudem möchte die GPK darauf hinwirken, dass mögliche Nutzungskonflikte im neuen Stadtquartier proaktiv gelöst werden können. Die GPK bezieht sich insbesondere auf die Gassenküche und auf die bestehenden Gastronomie- und Nachtkulturbetriebe in der Industriestrasse. Die GPK schlägt vor, eine Duldungsklausel in den künftigen Mietverträgen vorzusehen.
- Der GPK ist es ein grosses Anliegen, dass auf dem Areal gemeinnütziger Wohnungsbau realisiert werden kann. Deshalb sollen sich die Anlagekosten für die Erstellung des gemeinnützigen Wohnraums innerhalb der Kostenlimiten bewegen, welche vom Bundesamt für Wohnungswesen definiert werden. Das ist zurzeit nicht der Fall.
- Der GPK ist es ebenfalls ein grosses Anliegen, dass der für die städtischen Nutzungen vorgesehene Raumbedarf reduziert wird und so die Gesamtkosten im besten Fall gesenkt werden können. Die GPK empfiehlt, für die städtischen Nutzungen nochmals Nutzwertanalysen durchzuführen. Insbesondere sollen auch verschiedene Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die Büro-, Sitzungs-, Schulungs-, Aufenthalts- und Ruheräume von Zivilschutz und Rettungsdiensten in das bestehende Raumprogramm der Feuerwehr zu integrieren oder auch flächenineffiziente Nutzungen, die nicht an diesem zentralen Ort sein müssen, an peripheren Standorten zu planen.

Gestützt auf diesen Grundlagen hat die GPK beschlossen, den B+A 1/2023 im Grossen Stadtrat am 4. Mai 2023 zu traktandieren und empfiehlt, diesen zur Überarbeitung zurückzuweisen.