



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Antwort

auf die

Dringliche Interpellation Nr. 137 2004/2008

von Walter Stierli

namens der SVP-Fraktion

vom 28. April 2006

**Wurde anlässlich der
20. Ratssitzung vom
11. Mai 2006 beantwortet.**

Sportarena Allmend, wie weiter?

Der Stadtrat nimmt zu den in der dringlichen Interpellation 137 gestellten Fragen wie folgt Stellung:

Allgemeines: Zur Haltung des Stadtrates

In Absprache und unter Einbezug des Parlaments verfolgt der Stadtrat seit einiger Zeit den Weg zur Erstellung eines Gesamtkonzepts für die Luzerner Allmend. In diesem Zusammenhang sollte auch die Stadionfrage erörtert und geklärt werden. Die Verantwortlichen des Fussball Clubs Luzern (FCL) waren in diese Vorarbeiten einbezogen und waren jederzeit im Bild über den Stand der Dinge. Kurz vor Beschlussfassung über einen entsprechenden Bericht und Antrag ans Parlament, der Grundlage für die weitere Planung hätte bilden sollen, traten eine FCL-nahe Investorengruppe sowie die Baufirma Marazzi AG mit einem eigenen Projekt an die Öffentlichkeit. Dieses basiert auf dem Raumprogramm, das in der gemeinsamen Projektarbeit zusammengetragen wurde, und weicht in einem zentralen Punkt von den bisherigen Eckdaten der Allmendplanung ab: Während die Allmend gemäss bisherigem Stand der Diskussion nur für öffentliche Nutzungen, Sport, Naherholung und Messewesen, reserviert sein sollte, umfasst das private Projekt eine erhebliche Nutzungsergänzung durch Wohnungen und Büroflächen. Auf diese Weise ermöglicht es eine andere Kosten- und Finanzierungsstruktur, deren genaue Parameter aber noch nicht geklärt sind. Im Weiteren postuliert das private Projekt bzw. dessen Träger und Vertreter eine Realisierungsform, die insbesondere eine Direktvergabe des stadteigenen Bodens vorsieht.

Dies wirft – neben anderen – planungsrechtliche, submissionsrechtliche und allgemein politische Fragen auf, die zu diskutieren und zu klären sind. Das private Projekt hat zu einem grossen Echo in der Öffentlichkeit geführt; der Stadtrat begrüsst ausdrücklich die Diskussion, die damit in Gang gekommen ist. Er verschliesst sich insbesondere nicht der Idee, ein Stadionprojekt mit Wohnungen und Büroräumen zu ergänzen. Er besteht aber darauf, dass das

Stadt Luzern
Sekretariat Grosser Stadtrat
Hirschengraben 17
6002 Luzern
Telefon: 041 208 82 13
Fax: 041 208 88 77
E-Mail: SK.GRSTR@StadtLuzern.ch
www.StadtLuzern.ch

a82c74feca234de2a5fbd8840cb2a5ca

weitere Vorgehen demokratisch abgestützt ist. Er ist davon überzeugt, dass nur ein breiter Konsens darüber, was auf der Allmend entstehen soll, schlussendlich zum Ziel führt. Dabei sind möglichst alle Aspekte fair und transparent darzustellen, wozu insbesondere auch städtebauliche Gesichtspunkte, Trägerschaftsfragen und die Kosten gehören. Schliesslich ist auch die politische Komponente zu berücksichtigen – so beispielsweise die Tatsache, dass im Grossen Stadtrat bisher noch keine Entscheidung darüber gefallen ist, das Hallenbad in ein solches Projekt zu integrieren und am jetzigen Standort aufzugeben.

Der Stadtrat hat darum kurzfristig eine Taskforce eingesetzt, die bestrebt ist, die bisherigen Planungsarbeiten um weitere Abklärungen zu ergänzen; er will dem Grossen Stadtrat noch vor der Sommerpause einen Bericht und Antrag vorlegen, der seinen Standpunkt klar machen soll und aufzeigen wird, welchen Konsensweg der Stadtrat als zielführend erachtet. Der Zeitplan sieht vor, dass der Stadtrat den B+A im Juli 2006 dem Grossen Stadtrat zuleitet, dieser wird im September 2006 darüber beraten, sodass die Volksabstimmung im November 2007 stattfinden wird. Bereits heute ist für den Stadtrat klar, dass er ein Wettbewerbsverfahren wünscht und eine Direktvergabe nicht zielführend ist; insbesondere die Erreichung des von den FCL-Verantwortlichen geforderten Zeitplans (Baubeginn 2008) wäre bei einem solchen Vorgehen mit grossen Risiken behaftet.

Auf einen kurzen Nenner gebracht: FCL-Verantwortliche und Stadtrat sind sich im Ziel einig, auf der Allmend möglichst bald ein attraktives und taugliches Profi-Fussballstadion realisieren zu können, das nebst anderen sportlichen Infrastrukturen wie das Hallenbad und ein Fitnesscenter auch kommerzielle, verkehrssarme Zusatznutzungen (z. B. Wohnungen und Büros) aufweist. Unterschiede bestehen hinsichtlich des einzuschlagenden Weges: Der Stadtrat setzt auf den Konsensweg, der versucht, mögliche Risiken auf einem politisch-demokratischen Weg auszuräumen, um zeitgerecht ans Ziel zu gelangen.

Zu 1.:

Der Bau der Sportarena Allmend beschränkt sich nicht auf Investitions- und Submissionsfragen. Der Stadionstandort auf der Allmend ist Teil eines umfassenden Erholungsraumes, der für das Leben in der Stadt auch in Zukunft eine zentrale Rolle spielen soll. Deshalb hat die Stadt mit externen Partnern ein Gesamtkonzept zur Allmendnutzung erarbeitet, das im vergangenen Jahr vorgestellt wurde und insbesondere auch Überlegungen zum Stadion beinhaltet.

Der Stadtrat will ein modernes, aber auch finanzierbares Stadion für die Sicherung des Spitzenfussballs auf der Allmend realisieren, und das innert nützlicher Frist. Der Stadtrat ist der Überzeugung, dass das Stadion nur dann zeitgerecht und ohne erhebliche Umwege realisiert werden kann, wenn Weg und Ziel gleichermaßen mehrheitsfähig sind. Entsprechend strebt der Stadtrat einen Konsensweg an, an dessen Anfang die vertiefte politische Diskussion bisher ungeklärter Fragen rund um den Stadionneubau steht. So gilt es beispielsweise, die Hallenbad-Standort-Frage zu klären. Aber auch das politische Bekenntnis zum

Nebeneinander von Spitzen- und Breitensport in einer eigentlichen Sportarena muss vom städtischen Parlament noch bekräftigt werden.

Anhand dieser Aspekte wird deutlich, dass die Verhältnisse in Luzern mit denen in Basel oder Bern nicht einfach vergleichbar sind. Vor allem in Gewichtung der politischen Dimension und Komplexität der Allmendentwicklung besteht nach Einschätzung des Stadtrates bei einer Direktvergabe des Stadionprojekts ein erhebliches Einsprache- und Prozessrisiko, mit unabsehbaren zeitlichen Verzögerungen bei der Realisierung dieses Grossprojekts.

Hauptunterschied zum vom Interpellanten zur Diskussion gestellten Verfahren ist die angestrebte Durchführung eines transparenten und fairen Konkurrenzverfahrens. Die Stadt soll das Areal für die Sportarena Allmend dem besten Bewerber im Baurecht zur Verfügung stellen.

Der Zeitplan sieht ferner vor, dass Ende November 2007 über die nötige Umzonung und den städtischen Beitrag an die Sportarena abgestimmt wird, damit daraufhin das Baugesuch eingereicht werden kann. Damit entspricht das Vorgehen auch den zeitlichen Vorgaben der Swiss Football League (SFL) bezüglich Lizenzvergabe 2008/2009. Aus zeitlichen Gründen besteht demnach keine Notwendigkeit einer Direktvergabe an die vom FCL eingebrachte Investorengruppe.

Sollte das Parlament dennoch den Weg der Direktvergabe wünschen, würde der Stadtrat auch diesen Weg politisch geordnet beschreiten wollen. Das heisst, auch in diesem Fall wäre es aus der Sicht des Stadtrates notwendig, mit einem Planungsbericht die öffentlich relevanten Fragen rund um Hallenbad und Nutzungsmix durch das Parlament geklärt zu haben.

Zu 2.:

Grundsätzlich teilt der Stadtrat diese Ansicht. Die Projektstudie der Investorengruppe entspricht dem von der Stadt entwickelten Raumprogramm. Das vorgestellte Projekt der Investorengruppe basiert auf jenen Machbarkeitsstudien, die die Stadt zusammen mit der Migros, der Messe AG und dem FCL im Winter 2005/2006 erarbeitet hat. Grundlage dazu war ein gemeinsam entwickeltes Raumprogramm, bei dem auch die Sportvereine einbezogen wurden. Die Investorengruppe hat dieses Raumprogramm ohne Rücksprache mit den Auftraggebern der Machbarkeitsstudie übernommen und für die Erarbeitung ihrer Projektstudie verwendet.

Zu 3.:

Dem Stadtrat liegt eine Stellungnahme zur Klärung submissionsrechtlicher Fragen vor, die Professor Dr. Peter Nobel für die Marazzi AG verfasste. Dessen Erwägungen sind aus Sicht des

Stadtrates nicht als unabhängiges Gutachten zu betrachten. Die Stellungnahme kam ohne Einbezug der zuständigen Stellen der Stadt Luzern zu Stande, weshalb der Sachverhalt von Annahmen ausgeht und nicht in allen Belangen den Tatsachen entspricht. Überdies ist Peter Nobel Mitglied des Verwaltungsrates der Marazzi AG.

Interpellant Walter Stierli interpretiert die Stellungnahme von Professor Nobel hinsichtlich der Möglichkeiten einer Direktvergabe nicht ganz richtig. Nobel erläutert in seiner Stellungnahme, nach welchen finanziellen Voraussetzungen die Bagatellklausel angewendet werden könnte bzw. ab wann umgekehrt das öffentliche Beschaffungswesen nach den Bestimmungen des GATT/WTO-Übereinkommens zum Tragen kommt – nämlich ab einem Investitionsschwellenwert von 9'975'000 Franken. Das ist ein Wert, der mit dem geschätzten Investitionsvolumen des Projektes Marazzi deutlich überschritten wird.

Mit dem vom Stadtrat geforderten Wettbewerbsverfahren erhalten weitere Investorengruppen die Möglichkeit, sich mit einem Projektvorschlag für die Realisierung der Sportarena zu empfehlen. Die Stadt bekommt damit eine Auswahlmöglichkeit, die es erlaubt, das aus städtebaulicher sowie wirtschaftlicher Sicht beste Projekt für die Sportarena zu ermitteln. Dabei geht es u. a. auch um Beiträge der öffentlichen Hand an die Investition sowie um Konsequenzen für den späteren Betrieb – auch unter Berücksichtigung von Synergien mit künftigen Partnern und den Möglichkeiten kommerzieller Zusatznutzungen.

Unabhängig von dieser Fragestellung ist der Stadtrat der festen Überzeugung, dass das Grossvorhaben nur unter Wahrung der demokratischen und politischen Mitwirkungsmöglichkeiten des Grossen Stadtrates und der Bevölkerung auf einen zielführenden und sicheren Weg gebracht werden kann. In einer einzigen Abstimmungsfrage sollen insbesondere folgende Punkte entschieden werden:

- Die Realisierung der Sportarena mit Zusatznutzungen im Bereich Wohnen und Büros setzt eine Umzonung des Stadionareals voraus. Notwendig ist ein Baurechtsvertrag, der einem Referendum unterliegt.
- Finanzielle Leistungen der Stadt an Investitionen und Betrieb.

Zu 4.:

Der Stadtrat hat in seiner Bewertung des Projekts der Marazzi AG dessen Vorteile erkannt und öffentlich kommuniziert, dass er für die weitere Projektentwicklung bereit ist, verkehrsarme kommerzielle Zusatznutzungen (z. B. Wohnen und Büros) in Erwägung zu ziehen, um so ein maximales Mass an Synergien zu realisieren und die öffentlichen Beiträge auf ein vertretbares Mass zu reduzieren.

Aufgrund der Machbarkeitsüberlegungen im Winter 2005/2006 wird deutlich, dass die Kosten für die Sportarena in der Grössenordnung von rund 80 Mio. Franken liegen. Darin enthalten sind Kosten für

- die sicherheitstechnische Anpassung der Nord- und Mitteltribüne,
- die Anpassung des Spielfeldes und der Beleuchtungsanlage,
- den Neubau der Haupt- und Südtribüne mit einem integrierten Hallenbad, einem privaten Fitnesscenter, einer Turnhalle und einem Talentförderungszentrum,
- die Einrichtungen für den FCL (Breiten- und Spitzensport),
- eine unterirdische Parkgarage,
- den Ausbau der Aussensportanlagen und der Vorzone.

Der Stadtrat stellte für die Sportarena ursprünglich 8 Mio. Franken in Aussicht, der Kanton 10 Mio. Franken. Das integrierte Hallenbad wird mit rund 20 Mio. Franken veranschlagt. Für das Fitnesscenter und die unterirdische Parkierung rechnet man mit rund 18 Mio. Franken, die weitgehend privat finanziert werden. Die Kosten für den Ausbau der Aussensportanlagen von rund 6 Mio. Franken liegen im Interesse des Breitensports und stehen auch im Zusammenhang mit der Arrondierung des Messeareals. Diese Kosten können nur zu einem Viertel dem Stadion angelastet werden. Wenn zudem noch – kompensatorisch – der Verkauf des alten Hallenbades in Rechnung gestellt würde und der Kostenanteil für die Umgestaltung der Vorzone anteilmässig auf die Stadionkosten umgelegt wird, beläuft sich die Finanzierungslücke bei der Sportarena ohne kommerzielle Zusatznutzung auf rund 25 Mio. Franken. Um diese Finanzierungslücke zu schliessen bzw. zu minimieren, bleibt nur die Wahl, entweder das Raumprogramm zu reduzieren oder aber den Landwert durch höhere Wertschöpfung pro m² zu optimieren, d. h., die erwähnten kommerziellen Zusatznutzungen zu ermöglichen.

Zu 5.:

Die Kostenschätzung, auf die sich der Interpellant beruft, wären Maximalkosten, welche bei Architektur-Wettbewerbsverfahren nach SIA anfallen. Das vorgesehene Konkurrenzverfahren soll schneller und günstiger abgewickelt werden. Zudem bestehen Absichtserklärungen von privater Seite, welche besagen, dass sie sich an den Kosten, die ein solches Wettbewerbsverfahren auslöst, beteiligen würden. Dies ist ein Zeichen, das den Stadtrat zusätzlich in seinem Weg bestärkt.

Der Blick auf die bisherigen Auslagen zum Stadionneubau zeigt, dass die Machbarkeitsstudien vom Winter 2005/2006, in deren Rahmen das Raumprogramm entwickelt wurde und bei welchen der FCL personell und finanziell mitwirkte, total 145'000 Franken kosteten. An diesen Betrag leistete die Stadt 55'000 Franken. Die verbleibenden 90'000 Franken zahlten die Projektpartner FCL, Migros und Messe Luzern.

Für die Gesamtplanung Allmend – mit der sich die Stadt seit den Neunzigerjahren befasst – entfielen bislang Planungskosten in der Höhe von 730'000 Franken:

- Optimierungsstudie I der Firma Metron aus dem Jahr 1993: 250'000 Franken (B+A 4/1991)
- Optimierungsstudie II von Jürg Inderbitzin aus dem Jahr 2001: 30'000 Franken
- Erarbeitung eines Gesamtkonzepts Allmend: 450'000 Franken (B+A 13/2003). Der parlamentarische Auftrag hat sich ausdrücklich auf die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts für die Allmend bezogen, das in der Zwischenzeit vorliegt. Der ebenfalls beantragte Kredit für Folgeprojekte im Umfang von 230'000 Franken wurde vom Parlament zurückgestellt. Darin wären auch Mittel für die Projektentwicklung für das Stadion enthalten gewesen. In Bezug auf die Entwicklungsstrategie für die Allmend, welche im September 2006 dem Grossen Stadtrat vorgelegt wird, konnten in der Zwischenzeit die Rahmenbedingungen für die verschiedenen Allmendnutzer geklärt werden, wozu auch der Spitzensport gehört. Diese Entwicklungsstrategie wird die Grundlage für die weitere Projektierung in den ausgeschiedenen Teilräumen bilden.

Zu 6.:

Der Stadtrat will ein Stadion, das die Anforderungen für internationale Spiele erfüllt, wobei die Kosten nicht zu Lasten der öffentlichen Hand gehen. Wichtig ist dem Stadtrat aber, dass ein solches Projekt nur mit grösstmöglichem Konsens entwickelt werden kann, um mehrheitsfähig zu sein. Der Ausbau, der über die Anforderungen an ein Stadion für nationale Spiele hinausgeht, müsste von dritter Seite finanziert werden.

Zu 7. und 8.:

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass während des Ausbaus des Fussballstadions das Überleben des Fussball Clubs Luzern gewährleistet werden muss, denn ein neues Stadion ohne Fussballclub würde wenig Sinn machen.

Bereits für die Super-League-Tauglichkeit investiert die Stadt im Sommer 2006 in das Stadion nochmals rund eine halbe Million Franken. Der FCL ist ein wichtiger Partner im Projekt Sportarena und wird den nötigen Support erhalten, um den Spielbetrieb zu sichern. So ist vorgesehen, dass bei der weiteren Projektentwicklung für die Sportarena die ausgewiesenen Ersatzkosten für den FCL auf eine transparente Art in die Projektkosten der Sportarena einfließen werden. Diese können, soweit sie den Profifussball betreffen, nicht von der Stadt getragen werden. Für den Breitensport müssen Übergangslösungen gefunden werden.

Die Frage, ob der FCL in Bern spielen wird, ist im jetzigen Zeitpunkt nicht zu beantworten. Sicherlich ist dies nicht erwünscht. Die bisherigen Planungen wollen dies vermeiden.

Zu 9.:

Die Firma Kontur Projektmanagement AG, Bern, hat von der Stadt keinen Auftrag für die Begleitung der Gesamtplanung auf der Allmend erhalten. Allerdings stellte die Firma im Winter 2005/2006 im Auftrag der Stadionpartner Stadt, Messe Luzern, Migros und FCL ein interdisziplinäres Team zusammen, das die Auftraggeber bei der Ausarbeitung der Machbarkeitsstudien mit Raumprogramm unterstützte.

Zurzeit beraten die Firma Kontur Projektmanagement AG und das Büro für Bauökonomie die Taskforce bei Verfahrensfragen, die sich bei der Projektentwicklung für die Sportarena stellen. Diese Beratung wird privat vorfinanziert von einem Sponsor, welcher die Realisierung der Sportarena ideell und finanziell unterstützen will, sofern die Vergabe in einem Wettbewerbsverfahren durchgeführt wird (vgl. auch Antwort 5).

Weitergehende Absprachen oder Aufträge von Seiten Stadt bestehen nicht.

Stadtrat von Luzern
StB 462 vom 10. Mai 2006

