



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## Antwort

auf die

### Interpellation 71

Gianluca Pardini und Adrian Albisser  
namens der SP-Fraktion  
vom 10. März 2021  
(StB 345 vom 12. Mai 2021)

**Wurde anlässlich der  
Ratssitzung vom  
10. Juni 2021  
beantwortet.**

## Geissensteinring 41: Aktuelle Pläne für die künftige Arealnutzung?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Die Interpellanten führen aus, dass der Baurechtsvertrag mit der Schweizerischen Post für die städtische Liegenschaft am Geissensteinring 41 für 15 Jahre abgeschlossen wurde und dass spätestens 24 Monate vor Ablauf des Vertrags über eine Verlängerung verhandelt werden müsse. Sie gehen davon aus, dass die Verhandlungen im Jahr 2021 aufgenommen werden müssen. In diesem Zusammenhang stellen sich für die SP-Fraktion verschiedene Fragen zum weiteren Vorgehen.

Nach dem Umzug des Kulturzentrums Boa vom Geissensteinring 41 in den Südpol stimmte der Grosse Stadtrat mit dem Bericht und Antrag 7/2007 vom 28. Februar 2007: «Grundstück 2386, linkes Ufer, GB Luzern-Stadt (Boa-Kulturteil)» der Erteilung eines unselbstständigen Baurechts an «Die Post» zu. Das unselbstständige Baurecht mit der Schweizerischen Post als Dienstbarkeitsnehmerin für ein Briefverteilzentrum endet am 30. November 2022. Das unselbstständige Baurecht betrifft einen Teil des städtischen Grundstücks 2386, linkes Ufer (blau gefärbt und gestrichelt umrandet in Abbildung 1).

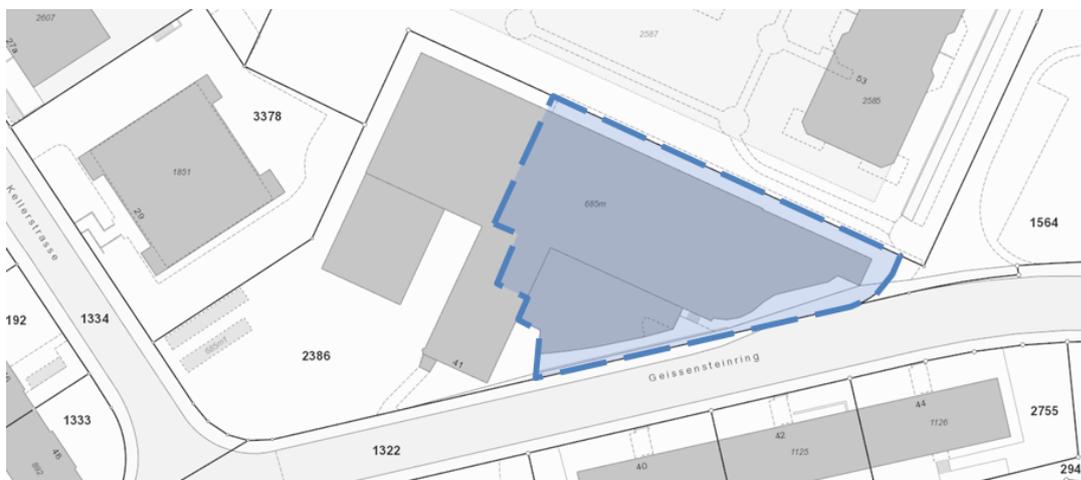


Abb. 1: Liegenschaft Geissensteinring 41 mit schematischer Markierung der Baurechts- beziehungsweise Mietvertragsflächen der Schweizerischen Post

Die Liegenschaft liegt an zentraler Lage im Fokusgebiet Steghof/Rösslimatt des Raumentwicklungskonzepts (REK) vom 25. April 2018. Bei diesem Gebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Verdichtungsgebiet, welches zu einem urbanen Mischgebiet mit hoher städtebaulicher Qualität entwickelt werden soll. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das städtische Areal, auf dem die Kooperation Industriestrasse bis 2025 zirka 160 Wohnungen und 130 Arbeitsplätze schaffen will. Gleichzeitig sollen auf dem «ewl Areal» neue Flächen für Wohnen, Arbeiten und Freizeit entstehen. Diese Entwicklungen werden den Charakter des Quartiers sehr stark verändern.



Abb. 2: Fokusgebiet Steghof Rösslimatt (Quelle: Raumentwicklungskonzept Stadt Luzern, Erläuterungsbericht vom 25. April 2018, Abb. 55 Fokusgebiete)

Die aktuelle Nutzungsstrategie der gesamten Liegenschaft leitet sich vom Legislaturziel Z22.2 im B+A 27/2020: «Aufgaben- und Finanzplan 2021–2024» ab: «Die Stadt sichert attraktive Wirtschaftsflächen für Produktion, Gewerbe und Dienstleistungen». Mit ihrer seit Langem bestehenden Vermietungssituation erfüllt die Liegenschaft dieses Ziel. Die Tatsache einer lang anhaltenden Vollvermietung zeigt den Bedarf des Luzerner Gewerbes für solche Flächen auf.

Zu 1.:

*Hat die Stadt Luzern Kenntnis über die aktuellen Vorhaben der Schweizerischen Post betreffend das Logistikzentrum am Geissensteinring 41? Soll die alte Schlauchfabrik und das alte Kulturzentrum weiterhin als Logistikzentrum weitergeführt werden? Hat die Schweizerische Post bereits in den vorhergehenden Jahren Interesse für eine Verlängerung bekundet?*

Für die Post ist es weiterhin notwendig, das Briefverteilzentrum an einem zentralen Standort in der Stadt Luzern betreiben zu können. Andernfalls müssten für alle Zustelltouren zusätzliche Verkehrswege in Kauf genommen werden, was zu hohen Zeitaufwendungen, Lärm- und Umweltbelastungen führen würde. Aus diesem Grund wünscht sie, das Objekt am Geissensteinring 41 weiterhin

als Logistikzentrum (Briefzustellregion Luzern) zu nutzen. Die Schweizerische Post hat im Juli 2020 ihr Interesse an einer Vertragsverlängerung von 10 bis 15 Jahren bekundet, woraufhin die Stadt die Vertragsverhandlungen aufgenommen hat.

*Zu 2.:*

*Haben die Vertragspartnerinnen (Stadt Luzern und Baurechtsnehmerin) bereits Kontakt aufgenommen? Falls ja, steht die Diskussion über eine Verlängerung des Baurechts im Raum? Falls nein, wann sollen die Gespräche stattfinden?*

Die Vertragsverhandlungen sind bereits weit fortgeschritten. Da die Stadt mittelfristig plant, das Grundstück neu zu nutzen, wurde der Schweizerischen Post kein Baurechts-, sondern ein Geschäftsmietvertrag angeboten. Ein Entwurf des neuen Geschäftsmietvertrages mit einer festen Laufzeit von 10 Jahren und einem jährlichen Mietzins von Fr. 240'000.– (heutiger Baurechtszins Fr. 200'000.–) liegt vor. Die Schweizerische Post ist mit den neuen Eckwerten einverstanden.

*Zu 3.:*

*Wie lauten derzeit die Pläne der Stadt Luzern für das Grundstück 2386?*

Da die anstehenden Veränderungen im Fokusgebiet noch nicht in vollem Umfang definiert sind, wäre es verfrüht, bereits heute eine neue Objektstrategie für das Grundstück am Geissensteinring °41 zu erstellen. Der Stadtrat wird basierend auf übergreifenden Studien für das Grundstück 2386 und für das Areal Industriestrasse 5/7 dem Grossen Stadtrat Anfang 2027 Vorschläge für das weitere Vorgehen auf den beiden Arealen unterbreiten. Auf diese Weise können allfällige neue Bedürfnisse aufgenommen und städtebauliche Ergänzungen zu den dazumal fortgeschrittenen Projekten in der Umgebung vorgenommen werden. Dabei werden verschiedene Szenarien, vom gemeinnützigen Wohnungsbau über gemischte Wohnnutzungen (einschliesslich Alterswohnungen) bis zu Flächen für Arbeitsnutzungen, geprüft.

Die Gewerbegebäude auf dem Grundstück sind in einem guten Zustand und erlauben einen Weiterbetrieb während der nächsten zehn Jahre. Die Fenster wurden im Jahr 2009 ersetzt und die Wärmeerzeugung (Gasheizung) im Jahr 2016 erneuert. Das Gebiet wird frühestens 2025 mit einem Fernwärmenetz erschlossen. Neben dem Logistikzentrum der Post haben sich im angebauten Gewerbegebäude, welches sich auf der gleichen Parzelle befindet, unterschiedliche Luzerner Kleinbetriebe eingemietet.

*Zu 4.:*

*Könnte sich die Stadt Luzern vorstellen, nach Ablauf des Baurechts eine anderweitige Nutzung oder eine andere Vertragspartnerin in Betracht zu ziehen? Gibt es seitens des Stadtrats bereits eine Haltung dazu?*

Da es gegenwärtig für die Post unverändert notwendig ist, das Briefverteilzentrum in der Stadt Luzern zu betreiben, sieht der Stadtrat zurzeit keine Veranlassung, eine anderweitige Nutzung oder eine andere Vertragspartnerin in Betracht zu ziehen.

Das Grundstück wird basierend auf den Zielen des Raumentwicklungskonzepts mittelfristig entwickelt. Auf der Grundlage des in der Antwort auf Frage 3 genannten Vorgehensvorschlags wird der Stadtrat neue mögliche Nutzungsformen festlegen und diese mit einer Machbarkeitsstudie prüfen. Basierend auf diesen Grundlagen wird der Stadtrat dem Grossen Stadtrat Ende der 2020er-Jahre die Abgabeform (Baurecht und/oder Miete) und das Vorgehen zur Abgabe vorlegen.

*Zu 5.:*

*Wie steht der Stadtrat zur Idee, nach Ablauf des Baurechts das Grundstück zu einem Kreativwirtschafts- und Kulturraum umzunutzen?*

Unter der Prämisse der Bau- und Zonenordnung sowie der Ziele des Raumentwicklungskonzepts werden bei der Erarbeitung der Entwicklungsstrategie verschiedene Nutzungsformen geprüft. Dies schliesst neben produzierendem Gewerbe und Verkaufsflächen auch Räume für die Kreativwirtschaft und Kultur ein.

Stadtrat von Luzern

