Stadt Luzern
Stadtrat
Hirschengraben 17
6002 Luzern
www.stadtrat.stadtluzern.ch

T 041 208 82 11
stadtrat@stadtluzern.ch

Bericht und Antrag 18
an den Grossen Stadtrat von Luzern

Initiative «Für den Erhalt des Servicegebäudes und der Lindenbäume am Bundesplatz»

Vom Stadtrat zuhanden des Grossen Stadtrates verabschiedet
mit StB 428 vom 29. Juni 2022

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 22. September 2022

Vertraulich

Politische und strategische Referenz

Politischer Auftrag: Initiative «Für den Erhalt des Servicegebäudes und der Lindenbäume am Bundesplatz»

In Kürze

Mit der am 9. August 2021 mit 1’200 gültigen Unterschriften eingereichten Initiative «Für den Erhalt des Servicegebäudes und der Lindenbäume am Bundesplatz» wird verlangt, dass die Stadt Luzern die erforderlichen Massnahmen trifft, «um das Areal mit dem Servicegebäude und den Linden am Bundesplatz einer öffentlichen und langfristig gesicherten Nutzung zuzuführen». Dies habe unter Anwendung denkmalpflegerischer sowie planungs- und zivilrechtlicher Mittel zu erfolgen.

Der Stadtrat ist gegenüber dem mit der Initiative angestrebten Anliegen positiv eingestellt. Denkmalpflegerische und städtebauliche Überlegungen, aber auch ökologische Gründe sprechen für den Erhalt und die angestrebte Aufwertung des Servicegebäudes samt der kleinen Grünanlage mit den markanten Linden an diesem verkehrsorientierten Ort. Zudem belebt die beabsichtigte Schaffung eines neuen Begegnungsortes den Bundesplatz und damit das Quartier und fördert dadurch das soziale Zusammenleben.

Die konkrete Umsetzung der Initiative bereitet indessen verschiedene zu lösende Probleme: Nebst den hohen Kosten für die Verschiebung der ewl-Trafostation vor Ort in den Untergrund ist für das Gebiet an und um den Bundesplatz ein kantonales Strassenprojekt vorgesehen. Noch ist ungewiss, ob das Ensemble diesem Projekt weichen muss. Sollte dies wider Erwarten und vor Ablauf der Dauer für die Amortisation der investierten Kosten der Fall sein, wäre die Stadt bereit, den nicht amortisierten Teil zu finanzieren. Mit den bereits bekannten Privaten, die das Servicegebäude unter dem Namen «Café Fédéral» in ein kleines Gastrolokal umbauen wollen, soll ein Konzessionsvertrag mit einer entsprechenden Regelung abgeschlossen werden.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Ausgangslage 4

1.1 Vorgeschichte ... 5
1.1.1 Projekt «Café Fédéral» ... 5
1.1.2 Haltung der Dienststelle Raum und Wirtschaft ... 6
1.1.3 STIL-Depot und Trafostation ewl ... 6
1.1.4 Zusicherung des Stadtrates für Projekt «Café Fédéral» ... 7

2 Initiative «Für den Erhalt des Servicegebäudes und der Lindenbäume am Bundesplatz» 8

2.1 Einreichung ... 8

2.2 Begehren ... 8

2.3 Zustandekommen und Gültigkeit der Initiative ... 8

3 Haltung zur Initiative 9

3.1 Strassenrechtliche Zuständigkeit beim Kanton ... 9

3.2 Strassenrechtliche Bewilligung des Kantons notwendig ... 10

3.3 Denkmalschutzunterstellung in der Kompetenz des Kantons ... 11

3.4 Möglichkeiten im Rahmen der Nutzungsplanung ... 11

4 Amortisation der Investitionskosten 12

5 Lösungsweg 13

6 Antrag 14

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Das aus dem Jahr 1932 stammende Dienstgebäude mit öffentlichen Toiletten und Trafostation von Energie Wasser Luzern (ewl) diente dem städtischen Strasseninspektorat (STIL) bis vor Kurzem als Depot. Es befindet sich im Eigentum der Stadt Luzern, steht auf öffentlichem Grund und ist Teil des Grundstücks 397, GB Luzern, linkes Ufer. Dieses wiederum ist Teil des Kantonsstrassennetzes. Der Bundesplatz bildet einen Abschnitt des sich beim Kanton in Planung befindenden Projekts Nr. 103 «Luzern, Obergrundstrasse Einmündung Horwerstrasse–Bundesplatz (inkl.), Optimierung Leistungsfähigkeit, Massnahmen für den öffentlichen Verkehr, Erstellen Radverkehrsanlage in Koordination mit Sanierung Werkleitung/Krienbach Stadt Luzern».

Das eingeschossige Dienstgebäude (Nr. 514y) ist gemäss kantonalem Bauinventar (BILU) schützenswert, da es sich mit seinem weit vorkragenden Flachdach «durch seine Eleganz und ansprechenden Proportionen ganz im Zeichen des Neuen Bauens» auszeichnet. Es wurde nach den Plänen des Luzerner Architekturbüros Carl Griot & Sohn errichtet. Es steht jedoch nicht unter kantonalem Denkmalschutz. Das Gebäude ist seitlich von grossen Lindenbäumen umgeben, auf der Seite zur Langensandbrücke hin liegt zudem eine kleine verkehrsfreie Grünanlage. Insbesondere auch mit diesen grossen Bäumen besitzt das Gebäude eine markante städtebauliche Präsenz am Bundesplatz.

Abb. 1: Servicegebäude am Bundesplatz, Foto Stadtarchiv, unter: www.cafe-federal.ch

Abb. 2 und 3: Die Linden um das Servicegebäude am Bundesplatz, Fotos Stadt Luzern

1.1 Vorgeschichte

1.1.1 Projekt «Café Fédéral»

Im November 2011 reichten Private, die Einfache Gesellschaft Bucher/Bühler (nachfolgend: EG Bucher/Bühler), vertreten durch Iwan Bühler, Architekt, Luzern, der Stadt Luzern ein Gesuch für die Um- und Neunutzung des Dienstgebäudes auf dem Bundesplatz ein. Das Projekt unter dem Namen «Café Fédéral» sah den sanften Umbau und die Umnutzung zu einer Bar / einem Café vor.

Die Projektidee Café Fédéral wurde 2012 stadtverwaltungsintern geprüft. Sie wurde aus städtebaulicher Sicht und im Zusammenhang mit der Aufwertung des öffentlichen Raums als eine Revitalisierung durch Umnutzung begrüsst. Als positiv wurde beurteilt, dass mit der Projektrealisierung das platzbestimmende Gebäude dank der öffentlich zugänglichen Nutzung aufgewertet würde und der überwiegend verkehrsbestimmte Platz dadurch eine attraktive Belebung erfahren könnte. Der Stadtrat hatte dem Gesuch deshalb am 13. Juni 2012 unter der Bedingung zugestimmt, dass für die nötige Verschiebung der STIL-Depot- und der ewl-Trafonutzung Lösungen gefunden werden. Als Möglichkeit nannte er, der EG Bucher/Bühler das Gebäude im Baurecht abzugeben und für die Platznutzung (öffentlicher Grund) eine Konzession zu erteilen. Die Verantwortung für das Finden eines Alternativstandorts für das Depot des Strasseninspektorats, die Trafostation sowie für die bauliche und betriebliche Umsetzung hätte die EG Bucher/Bühler zu übernehmen. Für die öffentliche Hand dürften, so die damalige Vorgabe des Stadtrates, durch die Realisierung des Projekts keine Kosten anfallen. Diese Bedingung kommunizierte der Stadtrat in seiner Antwort auf die Interpellation 158, Gianluca Pardini und Yannick Gauch namens der SP/JUSO-Fraktion vom 24. November 2017: «Umnutzung WC-Häuschen am Bundesplatz» (Link), auch nach aussen.

Abb. 4: Projekt «Café Fédéral», Illustration Initiativkomitee, unter: www.cafe-federal.ch

1.1.2 Haltung der Dienststelle Raum und Wirtschaft

Der Kanton, Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi), zeigte sich gegenüber der EG Bucher/Bühler Mitte 2018 – nach vorangegangenen zweimaligen Absagen – mit einer Zwischennutzung des Dienstgebäudes bis Baubeginn seines Kantonsstrassenprojekts (frühestens 2026) einverstanden, verlangte aber einen Mehrwertrevers (keine Entschädigung für den geschaffenen Mehrwert) und einen Beseitigungsvorbehalt (Abbruch des Gebäudes bei Baubeginn des Kantonsstrassenprojekts) in der Baubewilligung sowie Massnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Für die EG Bucher/Bühler stellte die in Aussicht gestellte Nutzung von 5 bis 10 Jahren angesichts der für die Umnutzung veranschlagten Investitionen von rund 1,25 Mio. Franken ein unüberwindbares Hindernis dar. Die Dienststelle rawi ist gemäss telefonischer Auskunft vom 28. September 2021 aus raumplanerischer Sicht gegenüber dem Projekt positiv eingestellt, hält aber nach wie vor an den Mitte 2018 gemachten Vorgaben fest.

1.1.3 STIL-Depot und Trafostation ewl

Für das STIL-Depot wurde inzwischen eine alternative Lösung gefunden. Für die Verschiebung der 50 Jahre alten Trafostation, entweder vor Ort unterirdisch oder an einen anderen Standort in der Nähe, konnte hingegen bislang noch keine Lösung gefunden werden. Ausserhalb des Perimeters um das Servicegebäude herum käme einzig der Hochhausstandort am Bundesplatz infrage. Eine Verschiebung dorthin wird seitens ewl jedoch als technisch komplex, mit hohem Aufwand verbunden, angesichts der sehr hohen Investitionskosten von rund 1 Mio. Franken für einen entsprechenden Neubau der Anlage als unverhältnismässig und folglich unrealistisch beurteilt. Eine solche Verschiebung kommt deshalb für ewl nicht infrage.

Eine Alternative wäre ein Neubau am gleichen Standort, jedoch unterirdisch. Dafür müssten total zirka Fr. 450’000.– investiert werden. Weil die Trafostation demnächst ohnehin saniert werden muss, würde ewl Fr. 150’000.– tragen. Um diese Sanierungskosten von Fr. 150’000.– amortisieren zu können, würde ewl die Sicherheit benötigen, dass die Anlage während 45 Jahren am selben Ort betrieben werden kann. Die EG Bucher/Bühler müsste die Mehrkosten von Fr. 300’000.– für die unterirdische Verlegung selbst aufbringen. Sie hat für diese Lösung bereits Pläne ausgearbeitet, die von ewl als realisierbar erachtet werden.

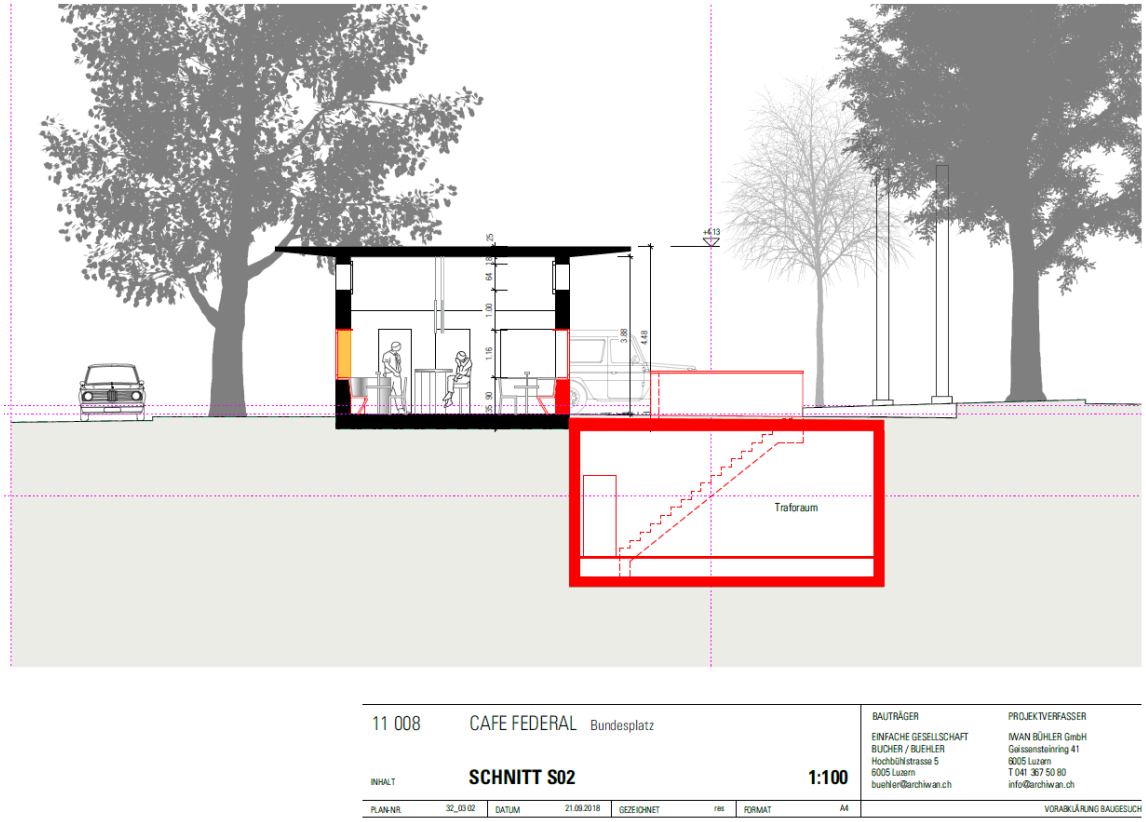

Abb. 5: Ansicht Schnitt SO2, Projekt «Café Fédéral», EG Bucher/Bühler

1.1.4 Zusicherung des Stadtrates für Projekt «Café Fédéral»

Wie der Stadtrat in seiner unter Kapitel 1.1.1 erwähnten Interpellationsantwort festhielt, wurde der Einfachen Gesellschaft Bucher/Bühler die Nutzung des Dienstgebäudes bereits im Juni 2012 unter der Bedingung zugesichert, dass die Verantwortung für das Finden eines Alternativstandorts für das Depot des Strasseninspektorats und die Trafostation ewl sowie für die bauliche und betriebliche Umsetzung durch die EG Bucher/Bühler, in Zusammenarbeit mit der Stadt, zu übernehmen sei und dass für die öffentliche Hand durch die Realisierung des Projekts keine Kosten anfallen.

Zum Zeitpunkt der Anfrage 2011 bestand bei der Stadt noch keine einheitliche Praxis in Bezug auf die Vergabe von Nutzungsrechten, welche Bauten auf öffentlichem Grund betreffen. Diese wurde erst später im Zusammenhang mit weiteren ähnlichen Anfragen und der Neuausschreibung der Buvette am Reusszopf erarbeitet und konkretisiert. Seit 2016 werden heute alle von der Stadt im Baurecht abzugebenden Objekte oder zur Verfügung gestellten Flächen öffentlich ausgeschrieben, ungeachtet dessen, ob sie sich auf öffentlichem Grund oder auf Verwaltungsvermögen (= öffentlicher Grund im weiteren Sinn) befinden. In Kenntnis der gesetzlichen Vorgaben und der vom Luzerner Kantonsgericht entwickelten Rechtsprechung zu Vergaben auf und von öffentlichem Grund an Private zu wirtschaftlichen Zwecken (gesteigerter Gemeingebrauch; Sondernutzung) kam der Stadtrat im Mai 2019 zum Schluss, dass an der ursprünglichen Zusage aus dem Jahr 2012 weiterhin festgehalten werden müsse; dies aus Gründen des Vertrauensschutzes. Damit mass er dem Gebot von Treu und Glauben, das auch im Rahmen des staatlichen Handelns gilt, grosse Bedeutung zu. Dies gilt es auch bezüglich der weiteren Schritte zu berücksichtigen.

2 Initiative «Für den Erhalt des Servicegebäudes und der Lindenbäume am Bundesplatz»

2.1 Einreichung

Am 9. August 2021 hat das Initiativkomitee bei der Stadtkanzlei 1’298 Unterschriften, davon 1’200 gültig und 98 ungültig, eingereicht.

2.2 Begehren

Gestützt auf § 131 des Stimmrechtsgesetzes vom 25. Oktober 1988 (StRG; SRL Nr. 10) und Art. 6 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 (GO; sRSL 0.1.1.1.1) verlangen die unterzeichneten Stimmberechtigten der Stadt Luzern in Form einer Anregung vom Stadtrat, dem Grossen Stadtrat einen Bericht und Antrag mit folgendem Zweck vorzulegen:

«Die Stadt Luzern trifft die erforderlichen Massnahmen, um das Areal mit dem Servicegebäude und den Linden am Bundesplatz einer öffentlichen und langfristig gesicherten Nutzung zuzuführen. Dies erfolgt unter Anwendung denkmalpflegerischer sowie planungs- und zivilrechtlicher Mittel.»

2.3 Zustandekommen und Gültigkeit der Initiative

Ein Volksbegehren kommt zustande, wenn innert der Sammelfrist Unterschriftenlisten eingereicht werden, welche die vorgeschriebene Mindestzahl gültiger Unterschriften enthalten (§ 142 Stimmrechtsgesetz). Nach Art. 7 Gemeindeordnung der Stadt Luzern erfordert das Zustandekommen einer Initiative die gültigen Unterschriften von 800 Stimmberechtigten. Die eingereichten Unterschriftenlisten enthalten total 1’200 gültige Unterschriften. Die Initiative ist somit zustande gekommen.

Nach § 145 Stimmrechtsgesetz ist ein Volksbegehren ungültig, wenn es rechtswidrig oder eindeutig undurchführbar ist. Kann dabei einer Initiative ein Sinn beigemessen werden, der sie nicht klarerweise als unzulässig erscheinen lässt, ist sie als gültig zu erklären und der Volksabstimmung zu unterstellen (BGE 132 I 282 E 3.1, 129 I 392 E 2.2). Bei der Beurteilung der Gültigkeit von Initiativen haben die zuständigen Organe vom Grundsatz «in dubio pro populo» (im Zweifel zugunsten der Volksrechte) auszugehen (BGE 134 I 172 E 2.1). Die Prüfung hat umso grosszügiger auszufallen, wenn die Konkretisierung des Begehrens durch den Gesetzgeber noch aussteht, was insbesondere auf Initiativen in der Form der allgemeinen Anregung zutrifft. Die Sicherstellung der Konformität mit übergeordnetem Recht ist schliesslich in der Umsetzungsphase zu beachten (Fuhrer Corina: Die Umsetzung kantonaler Volksinitiativen, Zürich / St. Gallen 2019, S. 19). Es fällt einzig tatsächliche und völlig zweifelsfrei erwiesene Undurchführbarkeit in Betracht (BGE 128 I 190 E. 5, S. 201 f., Michel Rossetti; 101 Ia 354 E. 9, S. 365, Chappuis; 92 I 358 E. 4, S. 359, Stäubli). Dass die Umsetzung eines Begehrens zu praktischen Schwierigkeiten führen mag, reicht als Nachweis mangelnder Durchführbarkeit nicht. Erst recht kein Thema der Durchführbarkeit ist die behauptete Unvernunft einer Initiative oder das finanzielle Opfer, das sie verlangt: Darüber soll das Stimmvolk entscheiden (Tschannen Pierre, Staatsrecht der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 5. Aufl., Bern 2021, S. 687 f.).

Im vorliegenden Fall ist kein Grund für eine Rechtswidrigkeit – namentlich ein Verstoss gegen übergeordnetes Recht – ersichtlich. In Bezug auf die Durchführbarkeit der Initiative ist festzuhalten, dass nach Art. 6 GO Stimmberechtigte die Abstimmung über einen rechtsetzenden Erlass oder ein Sachgeschäft verlangen können, das dem obligatorischen oder fakultativen Referendum unterliegt. Zur Umsetzung des von der Initiative verlangten Anliegens will der Stadtrat, wie in Kapitel 5 des vorliegenden Berichtes und Antrages ausgeführt, für das Dienstgebäude samt Grünanlage eine Konzession erteilen, und zwar in Form

eines Konzessionsvertrags. Der Abschluss eines solchen untersteht gemäss Art. 68 lit. e Ziff. 11 GO dem fakultativen Referendum. Folglich kann das Anliegen der Initiantinnen und Initianten in Form der Anregung entgegengenommen und die Initiative als gültig erklärt werden.

3 Haltung zur Initiative

Der Stadtrat ist gegenüber dem mit der Initiative angestrebten Anliegen noch immer positiv eingestellt. Wie eingangs skizziert, sprechen denkmalpflegerische und städtebauliche Überlegungen, aber auch ökologische Gründe für den langfristigen Erhalt und die angestrebte Aufwertung des Servicegebäudes samt der kleinen Grünanlage mit den prägenden Linden an diesem verkehrsorientierten Ort. In seiner Stellungnahme zur Motion 120, Mario Stübi und Yannick Gauch namens der SP/JUSO-Fraktion vom 14. August 2017: «Stadtraum mit Aufenthaltsqualität: Bundesplatz von Grund auf neu planen» (Link), anerkannte der Stadtrat den Handlungsbedarf unter anderem auch betreffend Aufenthaltsqualität auf und um den Bundesplatz und erklärte sich bereit, «die städtischen Vorstellungen für diesen Stadtraum zu konkretisieren und dem Kanton für die Umsetzung des Kantonsstrassenprojekts einen partizipativen Ansatz vorzuschlagen». Er nahm die Motion als Postulat entgegen. Zudem belebt die beabsichtigte Schaffung eines neuen Begegnungsortes den Bundesplatz und damit das Quartier und fördert dadurch das soziale Zusammenleben.

Der Stadtrat will deshalb an der in Aussicht gestellten Abgabe des Gebäudes zur langfristigen Nutzung ohne Ausschreibung festhalten, zumal die Initiantinnen und Initianten während Jahren erhebliche finanzielle Mittel und viel Engagement in das Projekt «Café Fédéral» steckten. Dabei stand die städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Aussenraums im Vordergrund.

Die konkrete Umsetzung der Initiative bereitet indessen verschiedene zu lösende Probleme: Nebst den hohen Kosten für die Verschiebung der ewl-Trafostation vor Ort in den Untergrund ist für das Gebiet an und um den Bundesplatz ein kantonales Strassenprojekt vorgesehen.

3.1 Strassenrechtliche Zuständigkeit beim Kanton

Beim fraglichen Perimeter handelt es sich um öffentlichen Grund der Stadt Luzern. Die Stadt Luzern ist Eigentümerin des Gebäudes und der Fläche (Gebäude 514y plus Fläche, in nebenstehendem Plan gelb markiert). Allerdings ist der Perimeter Teil des Grundstücks 397, GB Luzern, linkes Ufer, welches Teil des Kantonsstrassennetzes bildet (im Plan orangebraun markiert). Die Strassenhoheit liegt deshalb beim Kanton (§ 43 Strassengesetz vom 21. März 1995 [StrG]; SRL Nr. 755). Dieser wiederum hat dafür bereits die Erarbeitung eines Projekts an die Hand genommen, das frühestens ab 2026, so die Prognose, umgesetzt werden könnte. Allerdings ist derzeit noch offen, welche Rolle den Strassen zwischen Bundesplatz und Bahnhof dereinst zukommen wird. Dies wird gegenwärtig im Rahmen des kantonalen Projekts zur gesamtverkehrlichen Überprüfung der Ergebnisse der Testplanung für den Durchgangsbahnhof betrachtet. Ergebnisse dazu sind nicht vor Ende 2022 zu erwarten. Frühestens dann kann mit der konkreten Planung des Strassenbauprojekts gestartet werden. Noch ist nicht klar, was dies für das Dienstgebäude mit der umliegenden Fläche bedeuten würde: Abbruch oder nicht? Für einen Abbruch müsste die Stadt im Rahmen des Projekts enteignet und finanziell zum Verkehrswert entschädigt werden (= Katasterwert, der alle fünf Jahre neu ermittelt wird).

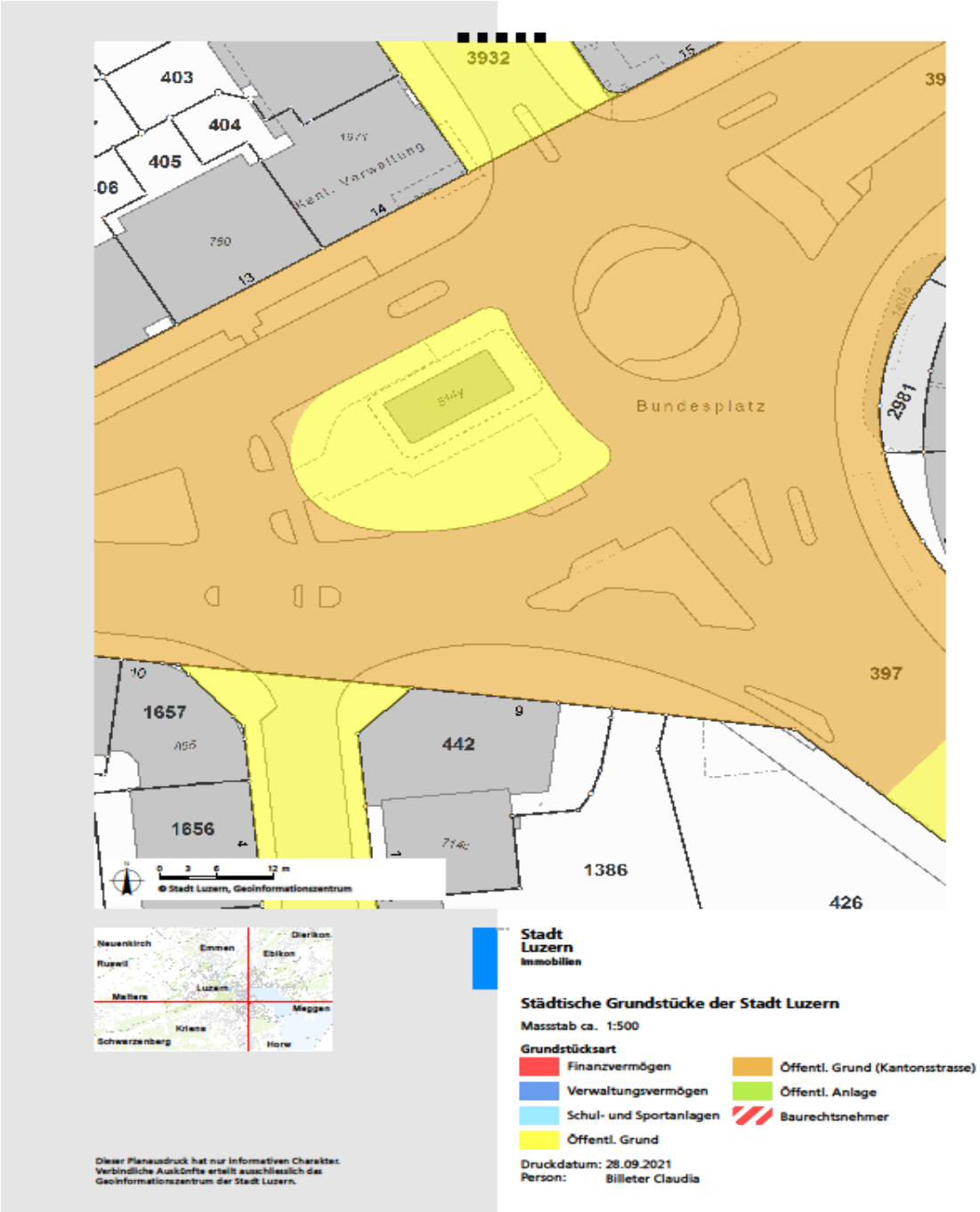

Abb. 6: Planausschnitt städtische Grundstücke, Stadt Luzern

3.2 Strassenrechtliche Bewilligung des Kantons notwendig

Damit eine allfällige Baubewilligung durch die Stadt erteilt werden könnte, muss unter anderem die Bewilligung der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) bezüglich Zu- und Wegfahrten von und in die Kantonsstrasse (Verkehrssicherheit) vorliegen. Diese wird nur erteilt, wenn die 2019 von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) gemachten Vorgaben wie Mehrwertrevers (Mehrwert durch Umbau und dadurch getätigte Investitionen werden nicht abgegolten) und Beseitigungsvorbehalt (Erteilung der Baubewilligung mit dem Vorbehalt, dass das Gebäude, falls gemäss Strassenprojekt notwendig, bei Baustart weichen muss) eingehalten werden. Dies würde zum heutigen Zeitpunkt einzig eine zeitlich befristete Zwischennutzung ermöglichen.

3.3 Denkmalschutzunterstellung in der Kompetenz des Kantons

Eine Möglichkeit für einen nachhaltigen Schutz des Gebäudes wäre, eine Unterstellung unter Denkmalschutz zu erwirken. Die Zuständigkeit dazu liegt aber ebenfalls beim Kanton. Der Stadtrat könnte ein entsprechendes Gesuch stellen. Eine Unterschutzstellung würde bewirken, dass das Gebäude bei der Realisierung des Strassenprojekts nicht ohne Weiteres abgebrochen werden könnte.

Ein Antrag an den Kanton Luzern, das Servicegebäude unter Denkmalschutz zu stellen, ist für den Stadtrat keine Option. Er will eine mögliche Denkmalunterschutzstellung nicht als Mittel zur Umsetzung der Initiative einsetzen. Dies hat sich nicht zuletzt nach einem Gespräch zwischen Kantons- und Stadtbehörden von Anfang Februar 2022 gezeigt. Hinzu kommt, dass eine Unterschutzstellung keine Voraussetzung ist, um der Initiative zum Durchbruch zu verhelfen. Da die Frage einer Denkmalschutzunterstellung zudem erst ab 2024 (nach Abschluss der Klärung der Vorgaben, die sich aus dem kantonalen Projekt Gesamtverkehrsstudie, Überprüfung DBL-Testplanung Stadt Luzern ergeben) abschliessend beantwortet werden könnte, bliebe eine solche Zusicherung an die Initiantinnen und Initianten für diese wegen der verbleibenden grossen Unsicherheiten äusserst vage. Damit würde das Initiativbegehren zwar formell erfüllt, dessen Anliegen angesichts der verbleibenden Risiken aber einer Umsetzung kaum nähergebracht.

3.4 Möglichkeiten im Rahmen der Nutzungsplanung

Gemäss Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes werden mit der aktuell laufenden Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen von Luzern und Littau die Verkehrszonen über das ganze Gemeindegebiet ausgeschieden. Das hat zur Folge, dass die Strassenflächen am Bundesplatz von der Zone «übriges Gebiet» der Verkehrszone zugeteilt werden. Damit bleibt die Möglichkeit, das Servicegebäude für eine allfällige Gastronutzung zur Verfügung zu stellen, jedoch erhalten und unverändert.

Die Ortsbildschutzzone umfasst den Bundesplatz angrenzende Bauten, nicht aber den Strassenraum. Auch die Schaffung einer Kleinst-Spezialzone für das Ensemble Servicegebäude mit Bäumen könnte einen allfälligen Abbruch des Gebäudes nicht verhindern.

4 Amortisation der Investitionskosten

Sollte das kantonale Strassenprojekt nicht ohne den Abbruch des Servicegebäudes und die Beseitigung der Grünanlage samt Bäumen realisiert werden können, können die Investitionen für den Umbau des Gebäudes und die Verlegung der Trafostation nicht amortisiert werden.

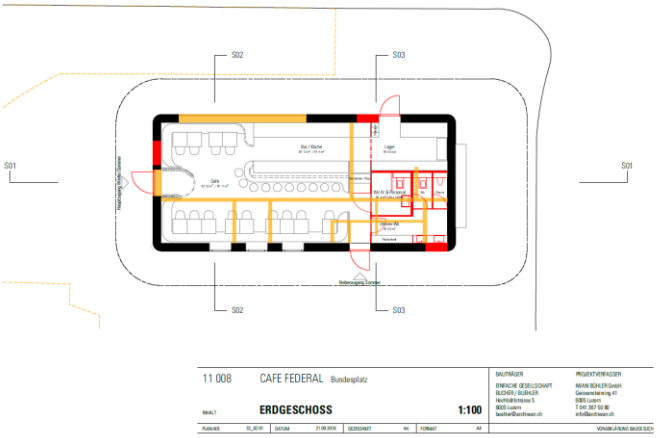

Abb. 7: Plan Erdgeschoss, Projekt «Café Fédéral», EG Bucher/Bühler

Ohne die Verlegung der Trafostation kann das Servicegebäude keiner sinnvollen Nutzung zugeführt werden, weil von den rund 74 m^2 heute 55,18 m^2 von der Trafostation belegt sind, ein weiterer Teil von der bestehenden WC-Anlage und einzig 6,5 m^2 ohne Fenster zur Verfügung stünden. Dort konnten früher die Mitarbeitenden von STIL gerade mal um ein kleines Pult mit Kaffeemaschine sitzen, und es fanden ein paar wenige Geräte Platz. Für die Amortisation der Kosten von Fr. 450'000 (Sanierung Fr. 150'000.–: ewl; Untergrundlegung Fr. 300'000.–: wären durch EG Bucher/Bühler vorzufinanzieren) verlangt ewl eine Nutzungsdauer von 45 Jahren.

Die Umbaukosten für das Servicegebäude inkl. Einrichtung und Kleininventar für eine gastronomische Nutzung ohne die Untergrundlegung der Trafostation werden mit rund 1,25 Mio. Franken veranschlagt.

Die Amortisation der Investitionskosten wird von einer Vertretung des Initiativkomitees wie folgt errechnet:

Investitionen

Investitionen Gebäude		
(Heizungseinbau, Isolation, Toilette usw., aber ohne Verlegung Trafostation*)	Fr.	1'000'000.–
Mobiliar, Küche, allgemeines Inventar	Fr.	250'000.–
Total Investitionen	Fr.	1'250'000.–

Amortisation über 40 Jahre

Erwarteter Umsatz pro Jahr mit ungefähren Öffnungszeiten 7–22 Uhr	Fr.	800'000.–
Amortisation/Erneuerung/Unterhalt Gebäude (Fr. 1'000'000.– zuzüglich Zins von 4 %/Jahr von Fr. 800'000.– = 1,8 Mio. Franken)	Fr.	45'000.–
Amortisation/Ersatz Mobiliar/Inventar (Fr. 250'000.– plus Zins 4 % 12 Jahre, jährlich)	Fr.	25'000.–
Jährliche Amortisation Gebäude und Inventar	Fr.	70'000.–

* Kosten von Fr. 300'000.– ewl sollen über 45 Jahre amortisiert werden.

5 Lösungsweg

Die geschätzten Gesamtkosten von rund 1,25 Mio. Franken (zuzüglich Verzinsung) plus Kosten für die Verlegung der Trafostation lassen sich folglich nur mit einer langfristigen Nutzung von mindestens 40 Jahren amortisieren. Letzteres lehnte der Kanton jedoch bisher ab. Eine Zwischennutzung, wie er sie sich 2018 vorstellen konnte, mithin ohne Verlegung der Trafostation, macht jedoch keinen Sinn, weil in 6,5 Quadratmetern ohne Fenster kein sinnvolles Projekt verwirklicht werden könnte.

Mit der Einfachen Gesellschaft Bucher/Bühler soll deshalb ein Konzessionsvertrag über 20 Jahre mit einer Option auf weitere 20 Jahre abgeschlossen werden. Da solche Verträge dem Grossen Stadtrat vorgelegt werden müssen, untersteht er dem fakultativen Referendum.

Bliebe das Gebäude samt Ensemble langfristig erhalten, stünde einer Amortisation der Kosten, die den Privaten sowohl für den Umbau des Gebäudes als auch für die Verlegung der Trafostation in den Untergrund entstünden, nichts im Weg.

Sollte das Gebäude hingegen wider Erwarten wegen des kantonalen Strassenprojekts abgebrochen werden, kann das Anliegen der Initiative nur erfüllt werden, wenn die Stadt bereit ist, ein gewisses Risiko einzugehen und einen Investitionsschutz für die Umnutzungskosten zu übernehmen. Dies entgegen der ursprünglichen Haltung des Stadtrates und der Antwort auf die Interpellation 158 «Umnutzung WC-Häuschen am Bundesplatz». Dabei bestünde eine gewisse Absicherung: Der Kanton müsste die Stadt Luzern im Falle einer Enteignung finanziell entschädigen, und zwar zum dannzumaligen Verkehrswert. Falls gemäss kantonalem Strassenbauprojekt die oberirdische Trafostation ohnehin weichen müsste und sie sich unterirdisch bereits am richtigen Ort befände, könnte mit ewl eine Rückzahlung des noch nicht amortisierten Teils der Fr. 300’000.– an die EG Bucher/Bühler ausgehandelt werden.

Für die Berechnung des nicht amortisierten Teils der Investitionskosten ist die Zeitspanne zwischen Inbetriebnahme des Projekts «Café Fédéral» und einem allfälligen vorzeitigen Rückbau des Servicegebäudes wesentlich. Das Initiativkomitee berechnet die jährliche Amortisation der Gesamtkosten (Investition Baukosten 1 Mio. Franken zuzüglich Verzinsung über 40 Jahre = 1,8 Mio. Franken; Investition Inventar usw. Fr. 250’000.– zuzüglich Verzinsung über 40 Jahre) mit zirka Fr. 70’000.–. Dies bedeutet, die Stadt müsste im nachteiligsten Fall bereit sein, gut 1 Mio. Franken selbst zu tragen. Davon abgezogen würde allerdings der Betrag, den der Kanton für die Enteignung zu entrichten hätte. Mit jedem zusätzlichen Jahr verringert sich schliesslich der von der Stadt garantierte, nicht amortisierbare Betrag um Fr. 70’000.–. Nehmen die städtischen Stimmberechtigten die Initiative an, sollen mit der EG Bucher/Bühler die Details für den Konzessionsvertrag ausgehandelt und die Berechnungen in einem Bericht und Antrag, der zudem die mögliche Ausgabenbewilligung beinhaltet, vorgelegt werden. Auf diese Weise könnte aus heutiger Sicht eine Inbetriebnahme des Café Fédéral mit gleichzeitiger Sanierung und Tieflegung der Trafostation frühestens ab 2024 möglich sein. Dies allerdings nur, wenn gegen das Bauprojekt der Rechtsweg nicht beschritten wird.

6 Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat,
- die Initiative «Für den Erhalt des Servicegebäudes und der Lindenbäume am Bundesplatz» in eigener Kompetenz für gültig zu erklären;
- den Stimmberechtigten die Annahme der Initiative zu empfehlen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 29. Juni 2022

Beat Züsli
Stadtpräsident

Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 18 vom 29. Juni 2022 betreffend

Initiative «Für den Erhalt des Servicegebäudes und der Lindenbäume am Bundesplatz»

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 43 des Gemeindegesetzes des Kantons Luzern vom 4. Mai 2004 sowie Art. 9 lit. b, Art. 10 Abs. 1 und Art. 12 Abs. 1 Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I. In eigener Kompetenz:
Die Initiative «Für den Erhalt des Servicegebäudes und der Lindenbäume am Bundesplatz» ist gültig.

II. Zuhanden der Stimmberechtigten:
Die Initiative «Für den Erhalt des Servicegebäudes und der Lindenbäume am Bundesplatz» wird zur Annahme empfohlen.

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

Luzern, 22. September 2022

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Christian Hochstrasser
Ratspräsident

Michèle Bucher
Stadtschreiberin