



Portmann Michael  
Einwohnerrat

Kriens, 23. Juli 2018

Gemeindekanzlei  
z.h. Herr Rolf Schmid  
Einwohnerratspräsident  
Postfach  
6011 Kriens

Interpellation

## Mehrwert für alle!

Liebe Einwohnerrät\*innen,  
Lieber Ratspräsident

Am Mattenhof wird die Pilatus Arena entstehen, eine Sportstätte mit nationaler Ausstrahlung. Auf der offiziellen Internet-Seite des Projekts Pilatus Arena wird davon gesprochen, dass mit dem Mehrwert aus den beiden Hochhäusern die Pilatus Arena finanziert werde. Mit einem Investitionsvolumen von 170 Millionen Franken für die beiden Hochhäuser als Mantelnutzung werden 30 Millionen für die Pilatus Arena bereitgestellt. Überraschenderweise wird hier statt Querfinanzierung der Begriff Mehrwert verwendet. Gemäss dem kantonalen Bau- und Planungsgesetz (BPG, §105a-h) wird mit diesem Begriff definiert, dass die Luzerner Gemeinden Mehrwerte abschöpfen müssen, sobald für Bauprojekte Änderungen am bestehenden Zonenplan vorgenommen werden und sich dabei der Wert des Grundstücks erhöht. Die abgeschöpften Mehrwerte sollen unter anderem den Gemeinden dabei helfen, die für den mit den Bauprojekten verbundenen Ausbau der Infrastruktur, insbesondere der öffentlichen Räume zu finanzieren.

Das Bauprojekt Pilatus Arena wird in vielerlei Hinsicht Ausstrahlungskraft, auch als Referenzprojekt für die Mehrwertabschöpfung entwickeln, so dass wir den Gemeinderat bitten am Beispiel der «Pilatus Arena» die folgenden Fragen zur Mehrwertabschöpfung zu beantworten:

- 1) Im Kanton Zürich werden die Bodenpreise statistisch erhoben und analysiert. In der neusten Veröffentlichung (Der Preis des Bodens, Statistik.Info 2017/5) werden neben dem Nutzungsvolumen auch die Geschoszahl und die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr explizit als Kriterien erwähnt, um den Verkehrswert von Grundstücken in Zentrumzonen zu bestimmen. Beide Kriterien führen zu einer klaren Erhöhung des Verkehrswertes. Wie werden Geschoszahl, Nutzungsziffer oder Zentrumzone bei der Bestimmung der für den Mehrwert relevanten Verkehrswerte berücksichtigt? Wenn nein, warum nicht?

Gemäss PBG können Mehrwerte können ausbezahlt oder vertraglich geregelt werden. Mit den Verträgen wird festgelegt, welche Leistungen in Investoren, aber auch eine Gemeinde übernehmen. Diese Leistungen dienen dazu öffentliche Infrastruktur von kommunaler Bedeutung zu finanzieren und so die Gemeinde finanziell zu entlasten.

- 2) Welche Variante der Mehrwertabschöpfung wird aus welchen Gründen bei der Pilatus Arena gewählt?
- 3) Welche Leistungen werden die Investoren fürs Bauprojekt Pilatus Arena neben der im Kaufrechtsvertrag bereits mit der Stadt Luzern geregelten Beteiligung am Bahnhof Mattenhof übernehmen? Werden diese Leistungen anlässlich der 1. Lesung des Bebauungsplans detailliert ausgewiesen?
- 4) Beim bestehenden Projekt Pilatus Arena werden unterschiedliche Nutzungen wie Eventhalle, Gewerbe oder Wohnen angesprochen. Wie sieht das Nutzungs-Konzept des Investors aus, in welchem detailliert erklärt wird, welcher Altersmix bei den Mieter\*innen angestrebt wird, wie das Spielraumkonzept für die mehr als 20 Wohneinheiten aussieht, wie welche Firmen gesucht und gefunden werden sollen oder wie eine voll besetzte Pilatus Arena trotz extrem knappen Platzverhältnissen am Mattenhof im Notfall evakuiert werden könnte?

In LuzernSüd fehlt ohne Teilrichtpläne eine verbindliche Grundlage für die Gestaltung der öffentlichen Räume. Das Entwicklungskonzept LuzernSüd erfüllt diesen Zweck nicht! Ohne Verbindlichkeit entstehen in LuzernSüd auf den einzelnen Baufeldern aus Sicht der Investoren schöne «Quartiere», allerdings ohne Vernetzung mit dem bereits bestehenden Quartier Kuonimatt.

- 5) Teilt der Gemeinderat unsere Ansicht, dass es im Sinne der Vernetzung deshalb sinnvoll wäre, als erstes entsprechende Teilrichtpläne zu entwickeln und erst in einem zweiten Schritt alle weiteren Bauprojekte zu realisieren? Wenn nein, warum nicht?

Gemäss PBG ist für derart wegweisende Bauprojekte wie die Pilatus Arena eine angemessene Information **und** Mitwirkung der Öffentlichkeit, insbesondere auch für die Gestaltung der öffentlichen Räume vorzusehen.

- 6) Teilt der Gemeinderat unsere Ansicht, dass eine solche Mitwirkung idealerweise stattfindet, BEVOR Bebauungspläne verfasst und im Einwohnerrat aufgelegt werden? Wenn ja, welche Formen der Mitwirkung ausser Informationsveranstaltungen sind beim Bauprojekt Pilatus Arena zu welchem Zeitpunkt vorgesehen?

Hochachtungsvoll

*M. Tortmann-Orlowski*