

Stadt Luzern

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 21. April 2010 (StB 352)

B+A 17/2010

Volksinitiative „Rettet die ,Schmiede‘ – Stopp den Abbruchplänen der Stadt Luzern“

**Initiative von den
Stimmberechtigten abgelehnt
am 26. September 2010**

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
24. Juni 2010**

Bezug zur Gesamtplanung 2010–2014

- Leitsatz A:** Luzern wächst zur starken Region heran.
- Stossrichtung A1:** Die Stadt setzt sich mit Rücksicht auf die kommenden Generationen für eine nachhaltige Entwicklung ein.
- Fünfjahresziel A1.3:** Die Stadt fördert die städtebauliche Qualität und Urbanität.
- Leitsatz D:** Luzern stärkt sich finanziell.
- Stossrichtung D2:** Die Stadt verbessert die planerischen Rahmenbedingungen für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungssektor.

Übersicht

Die Sammlungsfrist für die Volksinitiative „Rettet die ‚Schmiede‘ – Stopp den Abbruchplänen der Stadt Luzern“ ist am 6. Januar 2010 abgelaufen. Das Initiativkomitee hat bis zu diesem Tag bei der Stadtkanzlei 1'351 gültige Unterschriften eingereicht.

Die Volksinitiative verlangt vom Stadtrat, dem Grossen Stadtrat einen Bericht und Antrag mit folgendem Zweck vorzulegen:

„Die unterzeichneten Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Luzern fordern den Stadtrat auf, sein Abbruchvorhaben betreffend das Haus ‚Schmiede‘ am Pilatusplatz aufzugeben. Der Stadtrat wird aufgefordert, die ‚Schmiede‘ und vor allem auch die alte Gaststube möglichst substanzerhaltend zu sanieren und zu renovieren.“

Die Lancierung der Initiative wird unter anderem damit begründet, dass der Pilatusplatz mit Ausnahme der „Schmiede“ schon lange kein Begegnungsort mehr sei. Die „Schmiede“ sei eine der letzten alten „Beizen“ in Luzern, wo sich Jung und Alt treffen würden. Das formschöne alte Biedermeierhaus mit Wandgemälde und seine Umgebung seien zu erhalten. Die „Schmiede“ biete eine sehr schöne Oase an einem hektischen Ort. Wirtschaft und Stadtentwicklung seien nicht alles. In der Umgebung des Pilatusplatzes seien viele Büroräumlichkeiten frei. Ein Bürogebäude verspreche daher nicht unbedingt volle Auslastung und Rentabilität. Die Schmiede biete zudem acht Vollzeit-Arbeitsplätze im Gastgewerbe an. Durch den unsorgfältigen Abbruch des Nachbargebäudes trage die Stadt Verantwortung und müsse in die Pflicht genommen werden. Die „Schmiede“ könne für etwa 3 Mio. Franken saniert werden.

Mit dem Restaurant und zwei Wohnungen könne diese Investition auch ohne überhöhte Mieten amortisiert werden.

Der Stadtrat lehnt die Initiative ab. Er begründet seine Haltung folgendermassen:

- Der Pilatusplatz hat ein grosses Entwicklungspotenzial in städtebaulicher, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Hinsicht. Er eignet sich ausgezeichnet für eine neue Überbauung. Deshalb wurde er im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) als Schlüsselareal bezeichnet. In der BZO werden die Rahmenbedingungen geschaffen, um den Pilatusplatz rasch entwickeln zu können. Durch eine angemessene verdichtete Bauweise und durch sorgfältig gestaltete Aussenräume soll er zu einem prägnanten städtischen Platz werden. Als gestärkter Knotenpunkt könnte der Pilatusplatz im Stadtgefüge Ausgangspunkt und Impulsgeber für die Innenstadtentwicklung sein und die angrenzenden Quartiere besser miteinander verbinden. Bei einem Erhalt der „Schmiede“ ist diese städtebauliche Akzentuierung des Pilatusplatzes nicht möglich.
- Auf dem Grundstück der „Schmiede“ könnte ein bis zu zehngeschossiges Gebäude errichtet werden. Ein Erhalt der „Schmiede“ hätte für die Stadt deshalb eine Ertragswerteinbusse (Opportunitätskosten) in zweistelliger Millionenhöhe zur Folge.
- Es ist abzusehen, dass bei einer Sanierung der „Schmiede“ die Refinanzierung über die künftigen Mietzinse nicht möglich ist. Obwohl nicht Aufgabe der Stadt Luzern, leistet sie mit den Gaststätten Geissmättli, Reussbad, Rathausbrauerei und Hopfenkranz weiterhin einen Beitrag an das berechtigte Anliegen, dass sich Jung und Alt in Restaurants und Beizen treffen können.
- Bei einem Erhalt der „Schmiede“ würde es auch kaum gelingen, einen Investor für die Restfläche zu finden. Am Pilatusplatz gäbe es Stillstand statt Weiterentwicklung. Das Entwicklungspotenzial am Pilatusplatz ist wirtschaftlich für die Stadt von grosser Bedeutung. Er ist der ideale Ort beispielsweise für grosse Unternehmensleitungen. Luzern wird verstärkt solche Headquarterfunktionen anziehen und braucht dazu dringend genügend grosse und erstklassige Büroflächen, wie sie ein entsprechendes Gebäude am Pilatusplatz bieten könnte. Zudem kann ein zusätzliches Wohnangebot geschaffen werden.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Volksinitiative „Rettet die ‚Schmiede‘ – Stopp den Abbruchplänen der Stadt Luzern“	5
1.1 Einreichung	5
1.2 Begehren	5
1.3 Gültigkeit	6
2 Haltung des Stadtrates	7
2.1 Kauf der „Schmiede“ für Strassenausbauprojekt	7
2.2 Studienauftrag „Bebauung Mühlebachweg“	7
2.3 Testplanung Pilatusplatz	7
2.4 Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Testplanung mit der BZO-Revision (Schlüsselareal Pilatusplatz)	10
2.5 Städtische Liegenschaftenpolitik (Entwicklungsareal Pilatusplatz)	11
2.6 Sanierungsvarianten	12
2.7 Konsequenz einer Annahme der Volksinitiative auf die Entwicklung des Pilatusplatzes	16
3 Antrag	17

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Volksinitiative „Rettet die ‚Schmiede‘ – Stopp den Abbruchplänen der Stadt Luzern“

1.1 Einreichung

Die Sammlungsfrist für die Volksinitiative „Rettet die ‚Schmiede‘ – Stopp den Abbruchplänen der Stadt Luzern“ ist am 6. Januar 2010 abgelaufen. Das Initiativkomitee hat bis zu diesem Tag bei der Stadtkanzlei 1'566 Unterschriften, wovon 1'351 gültig und 215 ungültig, eingereicht. Am 13. Januar 2010 hat der Stadtrat mit seinem Erwahrungsentscheid das formelle Zustandekommen der Initiative bestätigt.

1.2 Begehren

Die Volksinitiative verlangt vom Stadtrat, dem Grossen Stadtrat einen Bericht und Antrag mit folgendem Zweck vorzulegen:

„Die unterzeichneten Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Luzern fordern den Stadtrat auf, sein Abbruchvorhaben betreffend das Haus ‚Schmiede‘ am Pilatusplatz aufzugeben. Der Stadtrat wird aufgefordert, die ‚Schmiede‘ und vor allem auch die alte Gaststube möglichst substanzerhaltend zu sanieren und zu renovieren.“

In den Erläuterungen der Initianten wird die Lancierung der Initiative begründet:

„Der Pilatusplatz und die Schmiede

Der Pilatusplatz ist schon lange kein Platz mehr im Sinne des Wortes, also ein Begegnungsort zwischen Häusergruppen. Er ist schon beinahe ausschliesslich eine Verkehrs-Drehscheibe. Eine Ausnahme bildet die markante Ecke mit dem Gebäude der „Schmiede“, aus allen Richtungen sichtbar: ein formschönes, altes Biedermeierhaus mit Wandgemälde, ein kleines Trottoir-Restaurant hinter Grünhecken, eine begrünte Terrasse, ein anschliessender kleiner Park mit einigen Bäumen, 2 Ruhebänken, mit einem alten Ziehbrunnen. Die ‚Schmiede‘ ist eine der letzten alten ‚Beizen‘ in Luzern, wo sich wirklich Jung und Alt treffen. Die Gaststube weist sehr schöne Jugendstil-Glasfenster auf, welche vom alten Schmiedehandwerk berichten. Hier, in der ‚Schmiede‘, im kleinen Park, in der anschliessenden ‚Stadtmühle‘ – heute Musikschule – da findet Begegnung statt – Tag für Tag.

Abreißen – und dann rentable Alternative?

Ja, es stimmt – Abbruchpläne sind schon seit Jahrzehnten vorhanden. Die Stadt möchte hier mit einem modernen Bürogebäude ‚finanziellen und städtebaulichen Mehrwert schaffen‘. Ein Wettbewerb hat vor Jahren Vorschläge gebracht, unter anderem mit einem mehrstöckigen Bürohaus. Wir haben aber eine andere Zeit – ‚Wirtschaft‘ und sogenannte ‚Stadtentwicklung‘ sind nicht mehr nur das Ein und Alles. In der Umgebung des Pilatusplatzes sind aktuell – Sommer/Herbst 2009 – viele Büroräumlichkeiten frei und zu vermieten – ein zusätzliches Bürogebäude verspricht nicht mehr unbedingt volle Auslastung und Rentabilität. Auch wenn es ein Café oder Restaurant gäbe – die heutigen Stammgäste der Schmiede würde es nicht mehr anziehen.

Die Schmiede und ihre Umgebung könnten ein Schmuckstück Luzerns werden!

Eine schön sanierte und renovierte Schmiede mit ihrer zum Teil grünen, zum Teil denkmalgeschützten Umgebung könnte eine sehr schöne Oase am hektischen Pilatusplatz werden!

Die Schmiede bietet acht Vollzeit-Arbeitsplätze im Gastgewerbe an – in der sanierten Schmiede können zwei Büros oder Wohnungen vermietet werden.

Es ist nicht so, dass mit der Sanierung und Erhaltung der Schmiede teurer Heimatschutz betrieben wird! Das Geld ist gut investiert, denn die Schmiede kann man vermieten, die Büros oder Wohnungen ebenfalls, und die Schmiede hat zurzeit acht Vollzeit-Arbeitsplätze – verteilt auf etwa 11 Personen.

Die Stadt trägt Verantwortung und muss in die Pflicht genommen werden!

Die Art des Abrisses des Nachbarhauses der Schmiede war – dies bestätigen uns Fachleute – unbegreiflich und unsorgfältig! Dass nachher behauptet wurde, es herrsche gar Einsturzgefahr, war ebenfalls nicht nachvollziehbar – diese Behauptung musste zurückgenommen werden.

Hier trägt die Stadt Verantwortung! Die Schmiede kann für etwa 3 Millionen Franken saniert werden. Wir haben dann ein vermietbares Restaurant und zwei vermietbare Wohnungen/ Büros. Auf lange Zeit gerechnet können so die 3 Millionen Franken auch ohne überhöhte Mieten amortisiert werden! Es darf natürlich nicht vorkommen, dass die Stadt durch hohe Miete oder Pacht den Restaurationsbetrieb abwürgt – das wäre dann ein Schildbürgerstreich erster Grössenordnung!“

1.3 Gültigkeit

Nach § 145 des kantonalen Stimmrechtsgesetzes ist ein Volksbegehren ungültig, wenn es rechtswidrig oder eindeutig undurchführbar ist.

Nach Art. 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern (GO) kann durch eine Initiative die Abstimmung über einen rechtsetzenden Erlass oder ein Sachgeschäft verlangt werden, die

dem obligatorischen oder fakultativen Referendum unterliegen. Diese Voraussetzung ist erfüllt, da die substanzerhaltende Sanierung der „Schmiede“ mit der alten Gaststube Kosten von über 1 Mio. Franken verursachen wird. Somit ist die Initiative nicht rechtswidrig.

Das Anliegen der Initianten ist offensichtlich auch nicht undurchführbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Volksinitiative „Rettet die ‚Schmiede‘ – Stopp den Abbruchplänen der Stadt“ gültig ist.

2 Haltung des Stadtrates

2.1 Kauf der „Schmiede“ für Strassenausbauprojekt

Die Liegenschaften am Mühlebachweg und an der Obergrundstrasse wurden 1967 von der Stadt erworben, um geplante Strassenausbauprojekte zu sichern. Weil dafür der Abbruch der Gebäude vorgesehen war und die Gebäude teilweise in einem sehr schlechten Zustand waren, hat die Stadt seither nur minimale Investitionen in die Gebäude getätigt. 1979 und 1980 mussten die Gebäude am Mühlebachweg 5 und 7 und an der Obergrundstrasse 22 und 24 abgebrochen werden. Nach dem Brand der Spitalmühle von 1988 wurde deren Wiederaufbau beschlossen und in den Jahren 1995 und 1996 realisiert.

2.2 Studienauftrag „Bebauung Mühlebachweg“

Der zunehmend schlechte Zustand der städtischen Liegenschaften am Mühlebachweg führte zur Interpellation 280, Guido Durrer namens der LPL-Fraktion, vom 25. Juli 1994: „Wie weiter mit den stark sanierungsbedürftigen Liegenschaften?“. Die Stadt lud deshalb 1995 mehrere Architekturbüros zu einem Studienauftrag ein. Sie hatten unter anderem abzuklären, wie das Areal am Mühlebachweg weiterentwickelt werden könnte. Damals wollte die Stadt die „Schmiede“ noch erhalten. Das Siegerprojekt präsentierte einen Lösungsvorschlag, der sowohl die Schmiede als auch die angrenzenden Gebäude Obergrundstrasse 18 und 20 erhalten hätte. Dies aus der Erkenntnis, dass der Erhalt der „Schmiede“ zwingend nötig sei, um das städtebauliche Ensemble verständlich zu machen. Auf dem restlichen Areal wurde ein Neubau für Wohnungen und Büros vorgeschlagen.

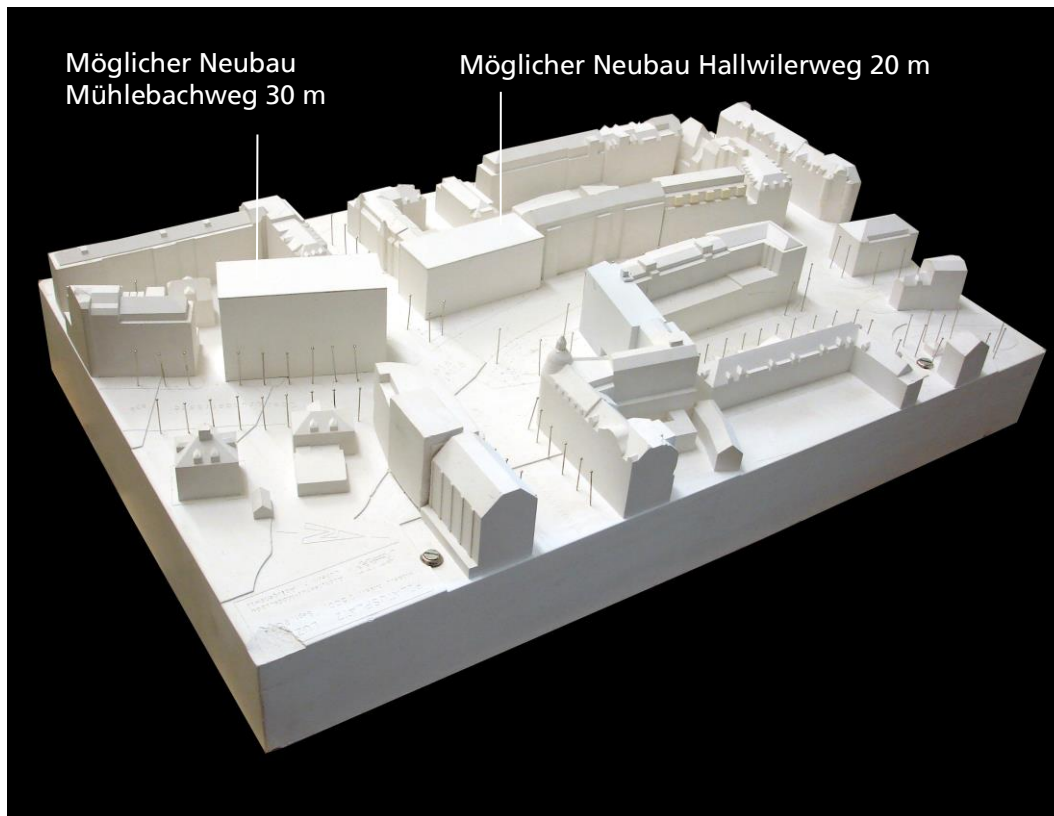
2.3 Testplanung Pilatusplatz

Eine detaillierte Beurteilung der Liegenschaften an der Obergrundstrasse 18 und 20 führte 2000 zum Ergebnis, dass wegen des schlechten baulichen Zustandes eine Sanierung technisch und wirtschaftlich nicht vertretbar wäre. Damit war auch das Konzept des Vorstadtensembles gemäss Studienauftrag „Bebauung Mühlebachweg“ in Frage gestellt. Eine Neubeurteilung der städtebaulichen Situation unter Einbezug des gesamten Pilatusplatzes drängte sich auf.

Die Motion 142, Cony Grünenfelder und Peter Muheim namens der GB-Fraktion, vom 6. September 2001: „Stadtreparatur am Pilatusplatz vorantreiben“, zielte in die gleiche Richtung. Sie forderte einen umfassenden Lösungsansatz der offenen städtebaulichen Fragen rund um den Pilatusplatz. Die diversen Baulücken und die Dominanz der Verkehrsflächen würden eine Stadtreparatur notwendig machen. Das zusätzliche Bedürfnis nach Dienstleistungsflächen solle befriedigt und so der Druck auf die Wohnanteile der innerstädtischen Quartiere reduziert werden.

2003 wurde die Testplanung zur Entwicklung des Pilatusplatzes ausgelöst. Drei Teams, bestehend aus Architekten und Verkehrsplanern, erarbeiteten in einem kooperativen Verfahren Vorschläge zur Bebauung, Gestaltung und Nutzung des Pilatusplatzes. Begleitet wurden sie durch eine stadtinterne Fachgruppe unter Einbezug der Stadtbaukommission und des Quartiervereins Obergrund. Geprüft und beurteilt wurden unterschiedliche Planungskonzepte bezüglich ihrer Auswirkungen auf Bebauung, Aussenräume, Verkehr, Nutzung und Stadtqualität. Im Schlussbericht vom Dezember 2004 wurden Empfehlungen zur Stadtentwicklung am Pilatusplatz formuliert und ein Vorschlag für das weitere Vorgehen unterbreitet. Übergeordnetes Ziel war es, das Potenzial des Pilatusplatzes als innerstädtisches Teilzentrum und Kristallisationspunkt der Stadtentwicklung zu nutzen und zu entfalten.

Die Testplanung hat den Erhalt der „Schmiede“ aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Überlegungen in Frage gestellt und an deren Stelle eine Neubebauung mit höheren Häusern empfohlen. Das Areal am Mühlebachweg markiere eine Ecksituation, direkt am übergeordneten Knotenpunkt Pilatusplatz. Ein Neubau am Mühlebachweg solle sich in Richtung Zentrum des Pilatusplatzes schieben, sich zum Platz orientieren und diesen klären und neu fassen. Die angrenzenden Bauten seien im Unterschied dazu klassische strassenbegleitende Bauten. Wegen der unterschiedlichen Höhenentwicklung am Pilatusplatz wurde für den Bereich Mühlebachweg eine Höhe von rund 30 m und für den Bereich Hallwilerweg von rund 20 m vorgeschlagen. Städtebaulich könne damit die besondere Bedeutung des Knotenpunktes im Stadtkörper unterstrichen werden. Die neuen Höhen passten sich harmonisch in den städtebaulichen Kontext ein.



Modellfoto Testplanung

Der Stadtrat unterstützte die Erkenntnisse aus der Testplanung und erkannte den Abbruch der „Schmiede“ und eine Neubebauung am Mühlebachweg als richtig an. Die Ergebnisse der Testplanung wurden an Informations- und Mitwirkungsveranstaltungen den betroffenen Grundeigentümern unterbreitet. Gemeinsam wurden die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Konzepts diskutiert. Auch die grosstadträtliche Baukommission wurde über die Testplanung informiert. Basierend auf den Resultaten der Informations- und Mitwirkungsveranstaltungen wurde das Ergebnis der Testplanung nochmals überarbeitet. Die folgenden städtebaulichen Entwicklungsprinzipien fassen die langfristigen räumlichen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungsgrundsätze für den Pilatusplatz zusammen:

- Der Pilatusplatz soll baulich verdichtet und räumlich gefasst werden. Dank zusätzlicher Wohn- und Arbeitsflächen wird der urbane Charakter gestärkt.
- Die Platzsituation soll durch Baufluchten akzentuiert und die räumliche Sonderstellung des Areals Mühlebach unterstrichen werden.
- Die bestehenden Bauten am Pilatusplatz sind unterschiedlich hoch. Diese Besonderheit soll am Pilatusplatz weiterentwickelt werden.
- Am Pilatusplatz sollen neue Platz- und Aufenthaltsbereiche geschaffen und bestehende Hofbereiche aufgewertet werden.

- Die Grünelemente (insbesondere Baumreihen) sollen an den Pilatusplatz herangeführt werden. Einzelbäume sollen den dynamischen Platz mit dem ruhigen Hofbereich Mühlebachweg verbinden.

Diese Entwicklungsgrundsätze sollen als Leitplanken dafür sorgen, dass sich der Pilatusplatz zu einem vielfältigen und lebendigen Stadtteil mit ausgeprägter eigener Identität entwickelt. Zudem soll für die Erarbeitung von Überbauungsstudien ein erhöhter Wohnraumpflichtanteil von 700 Quadratmetern vorgegeben werden (StB 665 vom 20. Juni 2002). Damit wird der Beschluss des Stadtrates im Zusammenhang mit dem B+A 27/2002 vom 15. Mai 2002: „Zusatzkredit für Sanierung und Umbau ‚Rex‘“ umgesetzt. Es wurde gefordert, die aufgehobene Wohnraumfläche in der Liegenschaft Rex auf dem Areal Mühlebachweg zu ersetzen.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der Pilatusplatz über ein grosses Entwicklungspotenzial in städtebaulicher, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Hinsicht verfügt. Als gestärkter Knoten im Stadtgefüge wird er Ausgangspunkt und Impulsgeber für die Innenstadtentwicklung sein und die angrenzenden Quartiere besser miteinander verbinden. Die Ergebnisse der Testplanung aus dem Jahre 2004/2005 und die städtebaulichen Prinzipien haben dies dargelegt. Im Bereich Pilatusplatz können innerstädtische Brachflächen und Flächenpotenziale genutzt, der Pilatusplatz räumlich gestärkt, Aussenräume geschaffen, Verkehrsflüsse schrittweise optimiert, neue Wohn- und Arbeitsflächen mit hervorragender Erschliessungsqualität realisiert und dadurch ein neues urbanes Zentrum geschaffen werden. Die Entfaltung des Potenzials bedingt eine prägnante städtebauliche Identität mit einer angemessenen baulichen Dichte und entsprechend sorgfältig gestalteten Aussenräumen. Diese Zielsetzungen sind mit einer Erhaltung der „Schmiede“ nicht zu erreichen, sodass der Stadtrat im Interesse einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung eine Neubebauung anstrebt. Diese Neubebauung des Pilatusplatzes soll in einem Konkurrenzverfahren konkretisiert werden.

2.4 Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Testplanung mit der BZO-Revision (Schlüsselareal Pilatusplatz)

Weil der Pilatusplatz für die Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung ist, beschloss der Stadtrat 2006, die planungsrechtlichen Anpassungen nicht in einem separaten Verfahren vorzunehmen, sondern im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung zu behandeln. Das Raumentwicklungskonzept 2008, das der Grosse Stadtrat mit B+A 48/2008 vom 10. Dezember 2008 zustimmend zur Kenntnis genommen hat, basiert auf der Strategie „Siedlungsentwicklung nach innen“. Dies bedeutet, dass keine wesentlichen Ausdehnungen der heutigen Bauzonen vorgesehen sind und dafür die inneren Reserven gezielt verdichtet werden. Der Pilatusplatz ist deshalb neben anderen Gebieten als Schlüsselareal definiert worden. Ziel ist es, hier neuen Wohn- und Arbeitsraum entstehen zu lassen. Das städtische Hochhauskonzept

sieht dazu höhere Häuser bis zu 30 bzw. 35 m vor. Die entsprechenden planungsrechtlichen Vorgaben werden in der laufenden Phase II der Zonenplanrevision konkretisiert.

2.5 Städtische Liegenschaftenpolitik (Entwicklungsareal Pilatusplatz)

Der Pilatusplatz hat auch in der städtischen Liegenschaftenpolitik eine wichtige Rolle. Im B+A 35/2005 vom 28. September 2005, der diese Politik definiert, wurde er als Entwicklungsareal aufgeführt. Die Entwicklungsareale haben ein grosses Potenzial und sind deshalb für die Stadtentwicklung von grosser Bedeutung. Die Grundstücke im städtischen Finanzvermögen am Pilatusplatz bzw. an der Obergrundstrasse haben eine Fläche von rund 1'520 m².

Die an das Restaurant Schmiede angebauten Gebäude Obergrundstrasse 18 und 20 befanden sich seit Jahren in einem sehr schlechten Zustand. Im Jahre 2006 musste die letzte Wohnung aus Sicherheitsgründen geräumt werden. Anfang 2009 zeigte sich, dass die Gebäude akut einsturzgefährdet sind. Deshalb mussten auch die beiden letzten Nutzungen ausgelagert werden. Weil die Stadt als Grundeigentümerin auch die öffentliche Sicherheit an dieser hochfrequentierten Passantenlage zu gewährleisten hat, angemessene und finanziell tragbare Sanierungsmassnahmen jedoch nicht mehr möglich waren, war der Rückbau dieser beiden Gebäude unumgänglich. Nach umfangreichen Abklärungs- und Vorbereitungsarbeiten begann am 2. Juni 2009 der Rückbau der Gebäude Obergrundstrasse 18 und 20. Um das mit den beiden Abbruchobjekten zusammengebaute Restaurant Schmiede zu schützen, mussten die Rückbauarbeiten sorgfältig und sukzessive von Geschoss zu Geschoss vorgenommen werden. Dank dieses Vorgehens konnte frühzeitig festgestellt werden, dass das Gebäude des Restaurants Schmiede instabil ist. Die Abbrucharbeiten wurden deshalb am 10. Juni 2009 eingestellt. Weil das Mietverhältnis mit dem heutigen Pächter des Gebäudes per 31. Dezember 2009 geendet hätte und die Wirtschaftsbewilligung für das Restaurant Schmiede Ende 2011 abläuft, wurde beschlossen, den Rückbau der Liegenschaft „Schmiede“ per Januar 2010 vorzunehmen. Dies führte jedoch zu zahlreichen Reaktionen aus der Bevölkerung, die mittels Leserbriefen in den diversen Medien manifestiert wurden. Weiter wurde dem Stadtrat vom überparteilichen Komitee „Rettet die ‚Schmiede‘ – Stopp den Abbruchplänen der Stadt“ am 27. August 2009 eine Petition mit über 6'000 Unterschriften eingereicht. Zudem wurden im Grossen Stadtrat die beiden dringlichen Interpellationen 531, Werner Schmid und Urs Wollenmann namens der SVP-Fraktion, vom 17. Juli 2009: „Wie weiter mit der ‚Schmiede‘ und der Entwicklung am Pilatusplatz“, und 538, Andreas Wüest, vom 14. September 2009: „Was sind die Kosten einer Sanierung und einer Teilsanierung der ‚Schmitte‘?“, eingereicht, die zwischenzeitlich behandelt worden sind. Wegen der Petition und der Initiative „Rettet die ‚Schmiede‘ – Stopp den Abbruchplänen der Stadt Luzern“ wurde das per Ende 2009 auslaufende Mietverhältnis bis zum 30. Juni 2010 verlängert. Um die Sicherheit sowohl für die Passanten als auch für die Gäste der „Schmiede“ zu gewährleisten, wird wöchentlich ein Sicherheitsaudit bezüglich des Gebäudezustands durchgeführt. Sollten schwerwiegende Verschlechterungen der Gebäudestabilität eintreten, müsste das Mietverhältnis vorzeitig aufgelöst werden. Weil die Volksabstimmung zur Initiative voraussichtlich erst in der zweiten Jahreshälfte 2010 stattfinden kann,

wird eine nochmalige, befristete Vertragsverlängerung bis maximal Ende 2010 zu gegebener Zeit geprüft.

2.6 Sanierungsvarianten

Aufgrund der Reaktionen aus der Bevölkerung und auf Wunsch der Interpellanten hat die Stadt zwei externe Gutachten in Auftrag gegeben, in denen einerseits die Gebäudestabilität und die zu deren Erhaltung notwendigen Massnahmen sowie andererseits die wirtschaftlichen Zukunftsaussichten des Restaurants Schmiede umfassend abzuklären und zu analysieren waren. Die Gutachten der Felder Ingenieure AG, Luzern, und der KATAG Treuhand AG, Kriens, liegen vor. Darin wurden verschiedene Varianten für einen kurzfristigen Erhalt sowie für die langfristige Sicherung des Gebäudes bzw. die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Aussichten der „Schmiede“ unter gleichzeitigem Einbezug der notwendigen Betriebsinvestitionen aufgezeigt. Nicht berücksichtigt wurden die zusätzlichen Sanierungsmassnahmen an der Gebäudesubstanz (Rohbau), die ebenfalls zwingend vorzunehmen wären.

Um die Varianten zu erläutern, wird nachfolgend eine Analyse und Gegenüberstellung der verschiedenen Optionen vorgenommen. Dabei wurden sowohl die Sanierungskosten als auch deren Verzinsung und die dazu notwendigen Erträge (Mietzinse) ermittelt. Die Kosten für die Gebäudestatik und die Betriebsinvestitionen wurden den jeweiligen Gutachten entnommen. Die Kosten für die Sanierung der Gebäudesubstanz (Rohbau und Ausbau) basieren auf Erfahrungswerten.

Variante 1: Minimale Sanierung für provisorische Gebäudesicherung

▪ Gebäudestatik/Notmassnahmen gemäss Gutachten Felder (Durchschnitt der drei möglichen Varianten)	Fr.	170'000.–
▪ Sanierungsmassnahmen BKP 2 (Substanzerhalt) gemäss Erfahrungswerten 1'760 m ³ à Fr. 450.–	Fr.	800'000.–
▪ Investitionen Gastrobetrieb gemäss Gutachten KATAG	Fr.	450'000.–
▪ Zuschläge (Abbrüche, Nebenleistungen, Mietzinsausfall, Inkonvenienzen usw.) 25 % von BKP 2 (inkl. Statik)	Fr.	240'000.–
Total Sanierungskosten	Fr.	1'660'000.–
		=====
▪ Verzinsung der Investitionen (Kapitalkosten) 4 % von Fr. 1'660'000.–	Fr.	66'500.–
▪ Abzgl. Mietzins ertrag der zwei teilsanierten Wohnungen Fr. 1'000.– × 2 × 12	./.	Fr. 24'000.–
▪ Verbleibender Mietzinsaufschlag für Restaurant Schmiede nach Sanierung	Fr.	42'500.–
▪ Bisheriger Grundmietzins Restaurant Schmiede (ganzes Gebäude)	Fr.	30'000.–
▪ Nettomietzins Restaurant Schmiede nach erfolgter Sanierung	Fr.	72'500.–
		=====

Der durch die KATAG in ihrem Gutachten ermittelte jährliche Betriebsertrag beläuft sich nach einer Sanierung auf jährlich etwa Fr. 608'000.–. Der jährliche Mietzins von Fr. 72'500.– beansprucht demzufolge einem Ertragsanteil von 12 Prozent. Dieser Quotient sollte gemäss marktüblichen Kennzahlen der Gastrobranche für einen Betrieb in der Art des Restaurants Schmiede jedoch maximal 6–8 Prozent betragen. Letztlich würde dies zu einem jährlich wiederkehrenden Betriebsverlust von zirka Fr. 10'000.– führen. Obwohl die Vermietbarkeit an dieser Lage keineswegs gesichert ist, wurde in der Kalkulation die zusätzliche Vermietung zweier Wohnungen à Fr. 1'000.– pro Monat einbezogen. Insgesamt könnte somit ein jährlicher Ertrag von Fr. 96'500.– generiert werden. Bei einem Anlagewert (Sanierungskosten ohne Landanteil) von 1,66 Mio. Franken ergibt dies eine Bruttorendite von 5,8 Prozent. Aufgrund der hohen Risiken, die der Betrieb und die Vermietung einer Liegenschaft mit einem integrierten Gastrolokal mit sich bringen, und der stark gealterten Bausubstanz müsste eine marktgerechte Bruttorendite jedoch mindestens 10 Prozent (ohne Landanteil) bzw. 8 Prozent (mit Landanteil) betragen.

Variante 2: Umfassende Sanierung für langfristigen Gebäudeerhalt

▪ Gebäudestatik gemäss Gutachten Felder		
▪ (vollständige statische Instandstellung)		Fr. 600'000.–
▪ Sanierungsmassnahmen BKP 2 (Substanzerneuerung) gemäss Erfahrungswerten 1'760 m ³ à Fr. 550.–		Fr. 970'000.–
▪ Investitionen Gastrobetrieb gemäss Gutachten KATAG (inkl. Betrieboptimierungsmassnahmen)		Fr. 1'150'000.–
▪ Zuschläge (Abbrüche, Nebenleistungen, Mietzinsausfall, Inkonvenienzen usw.) 25 % von BKP 2 (inkl. Statik)		Fr. 390'000.–
Total Sanierungskosten		Fr. 3'110'000.–
		=====
▪ Verzinsung der Investitionen (Kapitalkosten) 4 % von Fr. 3'110'000.–		Fr. 124'500.–
▪ Abzgl. Mietzins ertrag von zwei neuen Wohnungen Fr. 1'500.– x 2 x 12	./.	Fr. 36'000.–
▪ Verbleibender Mietzinsaufschlag für Restaurant Schmiede nach Sanierung		Fr. 88'500.–
▪ Bisheriger Grundmietzins Restaurant Schmiede (ganzes Gebäude)		Fr. 30'000.–
▪ Nettomietzins Restaurant Schmiede nach erfolgter Sanierung		Fr. 118'500.–
		=====

Der durch die KATAG ermittelte jährliche Betriebsertrag beläuft sich bei dieser Sanierungsvariante auf jährlich rund Fr. 1'030'000.–. Der jährliche Mietzins von Fr. 118'500.– beansprucht deshalb einen Ertragsanteil von 11,5 Prozent. Auch dieser Quotient käme somit deutlich über das in der Gastrobranche übliche Soll von maximal 6–8 Prozent zu liegen und würde ebenfalls zu einem jährlich wiederkehrenden Betriebsverlust von zirka Fr. 10'000.– führen. Bei dieser Variante wurde der Einbau von zwei neuwertigen Wohnungen à Fr. 1'500.– pro Monat in die Kalkulation mit einbezogen. Bei Vollvermietung könnte dadurch ein jährlicher Ertrag von

Fr. 154'500.– generiert werden. Bei einem Anlagewert von 3,11 Mio. Franken (ohne Landanteil) ergibt dies eine Bruttorendite von lediglich noch 5 Prozent. Zieht man in Betracht, dass die Vermietung des Gastrobetriebs aufgrund der schlechten betriebswirtschaftlichen Aussichten und der damit verbundenen Risiken (häufige, kostenintensive Pächterwechsel) langfristig sehr problematisch ist und auch nicht von der dauernden Vermietung der beiden Wohnungen ausgegangen werden kann, muss bei objektiver Betrachtung von einer Totalsanierung abgeraten werden. Eine solche Investition ist für die Stadt auch aus finanzpolitischer Optik nicht zu verantworten.

Variante 3: Neubau

▪ Landerwerb ab Grundstück 219/229 (Parkplätze, Gartenrestaurant, Umgebung usw.) 250 m ² à Fr. 2'500.–	Fr.	625'000.–
▪ Abbrüche und Vorbereitungsarbeiten gemäss Erfahrungswerten	Fr.	200'000.–
▪ Foundationen, Baugrube gemäss Erfahrungswerten	Fr.	300'000.–
▪ Neubau BKP 2 gemäss Erfahrungswerten 1'760 m ³ à Fr. 735.–	Fr.	1'290'000.–
▪ Betriebseinrichtungen und Inventar Gastrobetrieb (nur Grundausstattung)	Fr.	500'000.–
▪ Zuschläge 20 % von BKP 2	Fr.	260'000.–
Total Neubaukosten	Fr.	3'175'000.–
		=====
▪ Verzinsung der Investitionen (Annahme einer marktgerechten Bruttorendite) 8 % von Fr. 3'175'000.–	Fr.	254'000.–
▪ Abzgl. Mietzins ertrag aus zwei neuen Wohnungen à Fr. 2'000.– x 2 x 12	./. Fr.	48'000.–
▪ Abzgl. Mietzins ertrag aus 10 Parkplätzen à Fr. 120.– x 10 x 12	./. Fr.	14'500.–
▪ Verbleibender Nettomietzins für Gastrobetrieb nach Neubau	Fr.	191'500.–
		=====

Die Kalkulation der Neubauvariante basiert auf dem Volumen des heute bestehenden Gebäudes. Neben dem eigentlichen Gastrobetrieb würden im Gebäude zwei Wohnungen eingebaut. Das Gebäude würde historisierend rekonstruiert. Der Landerwerb ist für die Errichtung von maximal zehn Parkplätzen sowie zur Gestaltung einer Gartenwirtschaft notwendig. Die Kostengenauigkeit liegt bei zirka 20 bis 30 Prozent. Es handelt sich dabei um Erfahrungswerte. Bei der Verzinsung wird von einer marktgerechten, den Risiken entsprechenden Bruttorendite von 8 Prozent ausgegangen. Obwohl bei dieser Rendite noch ein geringer Spielraum besteht, zeigt sich deutlich, dass ein Neubau unrealistisch bzw. nicht machbar ist, da die daraus resultierenden Sollmieten schlichtweg nicht realisierbar sind. Zieht man in Betracht, dass der Mietzins eines Gastrobetriebes max. 8 Prozent des Betriebsertrages beanspruchen darf, müsste im vorliegenden Fall ein jährlicher Umsatz von etwa 2,4 Mio. Franken bzw. von Fr. 200'000.– pro Monat generiert werden. Dies ist nicht realistisch und bestätigt die Folgerungen im Gutachten der KATAG. Bezüglich der Wohnungen ist festzustellen, dass es sich

beim Pilatusplatz um keine Topwohnlage handelt (Verkehrsknotenpunkt, Gastrobetrieb im EG) und deshalb auch hier ein Vermietungsrisiko besteht.

Nach sorgfältiger Analyse der möglichen Sanierungs- und Neubauszenarien kommt der Stadtrat zum Schluss, dass sich der Erhalt bzw. ein Neubau (basierend auf dem bestehenden Volumen) aus betriebswirtschaftlichen, finanzpolitischen und nicht zuletzt aus immobilienstrategischen Gründen nicht rechtfertigen lässt. Dieses Fazit lässt sich durch folgende Fakten begründen:

- Die Sanierung für einen kurzfristigen Erhalt des Gebäudes (Variante 1) verursacht unverhältnismässig hohe Kosten. Wichtige Komponenten wie die Erdbebensicherheit des Gebäudes oder die Optimierung der Betriebsabläufe im Gastrobereich blieben bei diesem Szenario unberücksichtigt. Der durch die Investitionen neu zu entrichtende Mietzins für den Gastrobetrieb (Erhöhung um über 140 Prozent im Vergleich zu heute) könnte auch bei optimistischer Betrachtung nicht erwirtschaftet werden. Zudem müsste der Pächter einen Betriebsausfall von mindestens sechs bis acht Monaten in Kauf nehmen.
- Die umfassende Sanierung (Variante 2) würde zwar einen langfristigen Erhalt des Gebäudes sicherstellen. Die Refinanzierung der Investitionen über den Mietzins wären aber auch in diesem Fall nicht möglich. Für die Stadt als Grundeigentümerin wäre ein solches Engagement deshalb mit hohen Risiken und wohl auch mit hohen Verlusten (Leerstände) verbunden. Das Halten einer solchen Liegenschaft als Anlageobjekt im Finanzvermögen würde jeglicher Logik und auch dem Leistungsauftrag für das Globalbudget der städtischen Finanzliegenschaften diametral widersprechen. Da diese Sanierungsvariante aller Voraussicht nach gar aufwendiger als ein Neubau wäre, müsste in diesem Fall mit einem Betriebsausfall von mindestens einem Jahr gerechnet werden.
- Das sanierte Gebäude würde städtebaulich und architektonisch als Fremdkörper wahrgenommen. Die nötigen statischen Verstärkungen wären zumindest zum Teil von aussen sichtbar, und die erwünschte Überbauung der Obergrundstrasse 18 und 20 würde das Gebäude „Schmiede“ stark als fragmentarischen Körper wirken lassen.
- Die Erstellung eines Neubaus basierend auf dem heutigen Gebäudevolumen (Variante 3) würde nur marginal teurer als eine Totalsanierung. Hingegen müsste bei diesem Szenario, wie in der Immobilienwirtschaft bei Anlageobjekten üblich, eine marktgerechte, die Risiken abdeckende Bruttorendite von etwa 8 Prozent erzielt werden können. Das dazu notwendige jährliche Mietzinssoll würde dabei dermassen hoch ausfallen, dass selbst nach Abzug der sehr optimistisch gerechneten Mieterträge für die beiden Wohnungen ein Restmietzins für den Gastrobetrieb verbliebe, der nicht realisierbar wäre. Daraus kann geschlossen werden, dass ein Neubau mit dem heutigen Volumen (zwei Wohnungen, etwa zehn Parkplätze, ein Gastrobetrieb) finanziell nicht tragbar ist und auch vom Markt nicht aufgenommen würde.

Die Ergebnisse der beiden Gutachten und die Analyse der Sanierungsvarianten haben die bisherigen Einschätzungen bestätigt. Bei allen Varianten muss mit unverhältnismässig hohen Kosten gerechnet werden. Auch bei geschickter Detailplanung und wenn bei den Auftragsvergaben noch geringe Einsparungen möglich sein könnten, würden Sanierungskosten jeden verantwortbaren Rahmen sprengen. Hinzu kommt, dass die Wirtschaftlichkeit bzw. die Refinanzierung der Investitionen über die künftigen Mietzinse bei keiner Sanierungsvariante auch nur annähernd möglich wäre.

Ein Neubau, basierend auf dem heutigen Gebäudevolumen, wäre zwar nur marginal teurer. Allerdings müsste – wie in der Immobilienwirtschaft bei solchen Anlageobjekten üblich – eine marktgerechte, die Risiken abdeckende Bruttorendite von mindestens 8 Prozent erzielt werden, was unmöglich zu realisieren wäre bzw. vom Markt nicht aufgenommen würde. Eine marktgerechte Nutzung könnte also nur mit einer direkten oder indirekten Subventionierung durch Steuergelder erreicht werden.

2.7 Konsequenz einer Annahme der Volksinitiative auf die Entwicklung des Pilatusplatzes

Auch bei einem Abbruch der „Schmiede“ trägt die Stadt mit den Restaurants Geissmättli, Reussbad, Rathausbrauerei und Hopfenkranz dem berechtigten Anliegen Rechnung, dass sich Jung und Alt in Restaurants und Beizen begegnen können. Jedoch ist es nicht städtische Kernaufgabe, Verpächterin von privaten Gaststätten zu sein. Die Stadt Luzern verfügt über ein grosses Angebot verschiedenartiger Lokalitäten, die in privatem Eigentum sind.

Der nach der Sanierung durch das Restaurant Schmiede neu zu entrichtende Mietzins könnte durch den Restaurantbetrieb nicht erwirtschaftet werden. Der Stadt würde ein hohes Vermietungsrisiko entstehen (Konkurse der Mieter, häufige Mieterwechsel, anhaltende Leerstände, kostspielige Konzeptanpassungen usw.).

Bei einer Neuplanung kann der Pilatusplatz als gestärkter Knotenpunkt im Stadtgefüge Ausgangspunkt und Impulsgeber für die Innenstadtentwicklung sein und die angrenzenden Quartiere besser miteinander verbinden. Die Entfaltung dieses Potenzials bedingt eine prägnante städtebauliche Identität mit einer angemessenen baulichen Dichte und entsprechend sorgfältig gestalteten Aussenräumen. Wird davon ausgegangen, dass an dieser Stelle je nach Zonierung ein zehngeschossiges Gebäude möglich wäre, würde dies für die Stadt eine Ertragswerteinbusse in zweistelliger Millionenhöhe nach sich ziehen. Dies wiederum hätte direkte Auswirkungen auf den Umfang und den Preis für die durch die Stadt zu veräussernden Grundstücke am Pilatusplatz. Letztendlich dürfte es unter der Bedingung, dass die „Schmiede“ erhalten werden muss, jedoch kaum gelingen, einen Investor für die Restflächen zu finden. Ob eine sinnvolle und wirtschaftlich tragbare Überbauung überhaupt noch möglich wäre, ist mehr als fraglich.



Die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten am Pilatusplatz sind aus wirtschaftspolitischer Sicht sehr wichtig. Luzern wird verstärkt wertschöpfungsstarke Unternehmen und Headquarterfunktionen anziehen. Aufgrund seiner Verkehrserschliessung und der attraktiven innerstädtischen Lage ist der Pilatusplatz für eine solche Konzernleitungszentrale der ideale Ort. Luzern braucht dringend genügend grosse Büroflächen an erstklassiger Lage.

Ein Erhalt des Restaurants Schmiede lässt sich somit aus planerischen, betriebswirtschaftlichen, finanzpolitischen und immobilienstrategischen Gründen nicht rechtfertigen, weshalb die Volksinitiative „Rettet die ‚Schmiede‘ – Stopp den Abbruchplänen der Stadt Luzern“ abzulehnen ist.

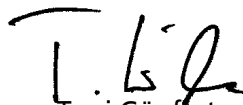
3 Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat, in eigener Kompetenz die Volksinitiative „Rettet die ‚Schmiede‘ – Stopp den Abbruchplänen der Stadt Luzern“ für gültig zu erklären und den Stimmberechtigten die Ablehnung der Volksinitiative zu empfehlen.

Luzern, 21. April 2010

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 17 vom 21. April 2010 betreffend

Volksinitiative „Rettet die ‚Schmiede‘ – Stopp den Abbruchplänen der Stadt Luzern“,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 43 Gemeindegesetz des Kantons Luzern vom 4. Mai 2004 sowie von Art. 11 Abs. 1 und Art. 12 Abs. 1 Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. In eigener Kompetenz:
Die Volksinitiative „Rettet die ‚Schmiede‘ – Stopp den Abbruchplänen der Stadt Luzern“ ist gültig.
- II. Zuhanden der Stimmberechtigten:
Die Volksinitiative „Rettet die ‚Schmiede‘ – Stopp den Abbruchplänen der Stadt Luzern“ wird abgelehnt.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer II unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Luzern, 24. Juni 2010

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern


Marcel Lingg
Ratspräsident

 **Stadt
Luzern**
Grosser Stadtrat


Hans Büchli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat