



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

**Mediensperrfrist
14. Oktober 2013
16.00 Uhr**

Antwort

auf die

Interpellation Nr. 64 2012/2016

von Marcel Budmiger und Nico van der Heiden
namens der SP/JUSO-Fraktion

vom 15. April 2013

(StB 748 vom 25. September 2013)

Lernen aus dem Gütsch-Debakel

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Mit Stadtratsbeschluss 577 vom 30. Juni 2010 wurde der CGI Château Gütsch Immobilien AG auf der Grundlage des Projekts Baluardo die Bewilligung für den Um- und Neubau des Hotels Château Gütsch erteilt. Die Baubewilligung wurde im Sommer 2011 um ein Jahr verlängert. Im Mai 2012 wurde vonseiten CGI zugesichert, dass mit den Bauarbeiten an der Gütschbahn einerseits und der Sanierung des bestehenden Hotels andererseits umgehend begonnen und das Hotel im Herbst 2012 wieder eröffnet werde, sowie die Bahn im Frühjahr 2013 den Betrieb aufnehmen werde. Vonseiten der Baudirektion wurde dies als Baubeginn – und damit dem drohenden Verfall der Baubewilligung entgegenwirkend – nur unter der Voraussetzung anerkannt, dass neben den erwähnten Arbeiten auch die weiteren Bauarbeiten ernsthaft und absehbar in Angriff genommen würden. Im Laufe des Sommers 2012 wurde denn auch mit den Bauarbeiten an der Talstation begonnen. Diese mussten in der Folge aber wieder unterbrochen werden, weil sich im Rahmen der Aufлагenerfüllung aus der Baubewilligung gezeigt hatte, dass aufgrund der komplexen Situation (Unterquerung SBB-Brücke) und aus Sicherheitsgründen massive Anpassungen im Bereich der Talstation nötig wurden, was wiederum ein Projektänderungsgesuch und entsprechende Bewilligungen vonseiten der Stadt, der SBB und im Zusammenhang mit dem Schräglift der entsprechenden Bundesbehörde notwendig machte.

Aufgrund der in zeitlicher und inhaltlicher Hinsicht zeitweise sehr unklaren Situationen hat die Baudirektion den Kontakt mit der Bauherrschaft aufgenommen und der Stadtrat hat darauf mit Beschluss vom 12. März 2013 der CGI verschiedene Auflagen gemacht, bei deren Nichterfüllung die Baubewilligung für das Gesamtprojekt Baluardo endgültig zu verfallen droht. Bis am 12. April 2013 hatte die Château Gütsch Immobilien AG einen verbindlichen Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank für den Neubau der Gütschbahn und das nötige Baugesuch für die Projektänderung der Talstation Gütschbahn einzureichen. Diese Bedingungen wurden erfüllt. Weiter forderte der Stadtrat die Bauherrschaft auf, bis am 28. Juni 2013 die Unternehmerwerkverträge für den Bau der Talstation und den Bau des Schräglifts einzureichen. Auch diese eingeforderten Unterlagen (Werkverträge für Baumeisterarbeiten, Elektroinstallationen, Unterverteilung und Schräglift) sind innert Frist eingetroffen. Damit sind aus Sicht des Stadtrates die geforderten Bedingungen zur Aufrechterhaltung der Baubewilligung auch im Bezug auf das Datum vom 28. Juni 2013 erfüllt. Ebenfalls konnte die Bewilligung für das Baugesuch Projektänderung Talstation durch die Baudirektion erteilt

werden. Der Wiederaufnahme der Bauarbeiten an der Gütschbahn steht demnach nichts mehr im Weg. Diese sind nach den Sommerferien aufgenommen worden und sollen bis im Herbst abgeschlossen werden. Die laufenden Sanierungsarbeiten am Hotel sollen ebenfalls bis dann abgeschlossen sein.

Die in der Interpellation gestellten Fragen beantwortet der Stadtrat wie folgt:

Zu 1.:

An der BZO-Ratsdebatte liess der Stadtrat verlauten, dass zum Gütsch bereits Unternehmensverträge vorlagen, diese jedoch keine zusätzliche Sicherheit bieten. Welche Dokumente lagen beim Gütsch wirklich vor und warum wurden nun in einem Ultimatum noch einmal Unternehmensverträge gefordert?

Zum Zeitpunkt der BZO-Debatte lagen dem Stadtrat noch keine Werkverträge vor, sondern lediglich eine Auftragsbestätigung für den Bau des Schräglifts. Um vonseiten CGI die Sicherheit zu bekommen, dass wirklich eine ernsthafte Bauabsicht vorliegt, wurden deshalb ein Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank sowie die wesentlichen Werkverträge für den Bau der Talstation verlangt.

Zu 2.:

Sind Unternehmensverträge geeignete Belege, um eine wirkliche Ausführung eines Umbaus/Baus zu garantieren? Wenn Nein, was wären sinnvolle Belege für künftige Projekte?

Abgeschlossene Werkverträge stellen durchaus einen geeigneten Indikator dar, den Stand einer Planung zu prüfen und die Ernsthaftigkeit einer Bauabsicht zu verifizieren. Die Erarbeitung und der Abschluss eines Werkvertrages im Rahmen eines grossen Bauprojekts benötigt ja auch grosse zeitliche und finanzielle Vorleistungen. Bei Werkverträgen handelt es sich aber um privatrechtliche Vertragswerke zwischen einer Bauherrschaft und einer Unternehmung. Demzufolge hat die Stadt keine rechtlichen Möglichkeiten auf deren Erfüllung einzuwirken. Eine Bauherrschaft geht aber mit dem Abschluss eines Werkvertrages Verpflichtungen gegenüber dem Unternehmer ein. So zum Beispiel im Falle des Schräglifts: hier folgte für CGI aufgrund der Vertragsannahme die Verpflichtung, dem Unternehmer einen Drittel der Vertragssumme im Voraus sofort zu bezahlen, was den auch im Herbst 2012 geschehen ist. Dies konnte die Stadt anhand der eingeforderten Unterlagen überprüfen. Die tatsächliche Durchführung der Bauarbeiten kann durch die Stadt Luzern jedoch nicht erzwungen werden, da die Stadt Luzern nicht Vertragspartei ist, zudem können Werkverträge auch gekündigt werden.

Zu 3.:

Wie kann garantiert werden, dass bewilligte Bauprojekte bei in der Ortsbildschutzzone (Talstation Gütsch) oder unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden auch wirklich ausgeführt werden? Welche zusätzlichen Instrumente würden dazu benötigt oder wären dem Stadtrat dabei hilfreich?

Es gibt keine gesetzliche Grundlage, wonach ein Bauprojekt welches rechtskräftig bewilligt wurde, auch tatsächlich ausgeführt werden muss. Der Entscheid dazu liegt im Rahmen der Eigentumsfreiheit allein beim Gesuchsteller. Dem entgegen steht im Kanton Luzern die relativ kurze Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung von lediglich einem Jahr, mit der einmaligen Möglichkeit der Verlängerung um ein weiteres Jahr. Im Vergleich dazu beträgt diese Frist im Kanton Zürich drei Jahre (keine Möglichkeit der Verlängerung).

Um in den Ortsbildschutzzonen oder bei Objekten, die im provisorischen Inventar der Kulturobjekte verzeichnet sind, Baulücken oder Brachen zu verhindern, sieht das neue BZR der Stadt Luzern bzw. das PBG denn auch vor, dass der Abbruch eines Gebäudes in diesen Fällen erst erfolgen darf, wenn die Baubewilligung für einen allfälligen Neubau rechtskräftig ist. Die Ausarbeitung eines Bauprojekts als Grundlage für ein bewilligungsfähiges Baugesuch stellt für den Gesuchsteller einen erheblichen zeitlichen, inhaltlichen und finanziellen Aufwand dar, der darum auch nicht einfach so erfolgt, müssen doch bis dahin etwa 35 % der Planungsleistungen erbracht werden. Die Zahl der Bauprojekte, die zwar bewilligt aber nicht begonnen werden, ist denn auch äusserst gering (< 5 %). Zusätzliche Instrumente und Regelungen sind darum aus Sicht des Stadtrates nicht notwendig.

Zu 4.:

Wie stellt der Stadtrat die Erschliessung des Gütschwaldes mit dem öffentlichen Verkehr sicher, wenn sich die Bauherrschaft nicht an den Termin zur Wiedereröffnung der Gütschbahn hält, die alten Bauten aber bereits abgebrochen hat?

Sollte die Gütschbahn in diesem Jahr nicht wieder in Betrieb genommen werden, würde die Stadt Luzern den Verkehrsverbund Luzern auffordern, eine entsprechende ÖV-Erschliessung in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt der Stadt zu prüfen. Zuständig für die Festlegung des Angebots des ÖV ist seit dem 1. Januar 2010 der Verkehrsverbund Luzern. Im Rahmen einer solchen Überprüfung würde der Stadtrat auch mögliche Quartierbuslösungen beurteilen.

Für das Umbau- und Erweiterungsprojekt Hotel Château Gütsch hatte der Stadtrat der Bauherrschaft mit Beschluss vom 12. März 2013 verschiedene Auflagen gemacht. Ebenfalls konnte die Bewilligung für das Baugesuch Projektänderung Talstation durch die Baudirektion erteilt werden. Die Bauarbeiten wurden nach den Sommerferien aufgenommen und sollen im Herbst abgeschlossen sein. Das letzte vom Stadtrat gestellte Ultimatum läuft am 31. Oktober ab, bis dann muss die Gütschbahn offen und für Passagiere benutzbar sein, und die Bauarbeiten für das Erweiterungsprojekt Baluardo müssen gestartet und ohne Unterbruch realisiert

werden, ansonsten verfällt die Baubewilligung für das Erweiterungsprojekt (die Sanierung des bestehenden Hotels ist nicht Gegenstand der Baubewilligung).

Zu 5.:

Übereinstimmend wird der Verkauf des Hotel Gütsch durch die UBS als Ursache der heutigen Situation genannt. Wie kann der Stadtrat bei künftigen Immobilienverkäufen an städtebaulich exponierten Lagen ein ähnliches Debakel verhindern? Welche zusätzlichen rechtlichen Mittel wären dazu nötig?

Die Stadt Luzern hat mit der neuen Bau- und Zonenordnung die grundlegenden Möglichkeiten geschaffen, damit die Entwicklung und der Erhalt von Sonderimmobilien wie dem Château Gütsch verbessert werden. So erhält das Château Gütsch, das nach alter BZO in einer Sonderzone lag, mit der neuen Tourismuszone eine grössere Flexibilität in Bezug auf zukünftige Nutzungen. Aus dem in verschiedenster Hinsicht einmaligen Fall Château Gütsch generelle Notwendigkeiten resp. neue rechtliche Mittel abzuleiten wäre darum nicht zielführend.

Die neuere Geschichte gerade auch vor dem letzten Verkauf zeigt, dass es sowohl für Besitzer wie Betreiber äusserst anspruchsvoll und schwierig ist, ein so besonderes Objekt wie das Château Gütsch nachhaltig und wirtschaftlich zu unterhalten und zu betreiben. Immerhin wurde seit dem letzten Verkauf mit Begleitung durch die Stadt ein hochkarätiger Architekturwettbewerb durchgeführt, aus dem das rechtskräftig bewilligte Bauprojekt Baluardo hervorging.

Zu 6.:

Steht der Stadtrat einem Kauf des Hotel Gütsch immer noch ablehnend gegenüber, wenn ein marktgerechter Preis ausgehandelt und der Gütsch so aus seinem Dornröschenschlaf geweckt werden könnte?

Ja, der Stadtrat sieht nach wie vor keine Veranlassung zum Kauf des Hotels Gütsch.

Stadtrat von Luzern

