

Sportarena, Zentralbahn, Messewesen, Natur- und Erholungsraum – Grosse Entwicklungen auf der Allmend



Ablauf

1. Planungsentwicklung Allmend
2. Gesamtkonzept Sportanlagen Allmend
3. Geschäftsmodell für die Sportanlagen Allmend



3. Geschäftsmodell für die Sportanlagen Allmend

Bedürfnisse

1. Ausgangspunkt sind die Verhältnisse auf der alten Allmend
2. Abbruch der alten Stadionanlage bedeutet:
 - Neues Fussballstadion: FCL 1. Mannschaft und Publikum
 - Neues Hallenbad: Öffentlichkeit und Schwimmsportvereine
 - Neue Breitensport-/Aussenanlagen: Tribüne und Garderoben für Luzerner Sportclub, Leichtathletik-Club



Die Ziele der Stadt Luzern

1. Allmend steht sowohl für sportliche Nutzungen als auch als Grünraum zur Verfügung
2. Keine verkehrsintensive Mantelnutzung (Fahrtenmodell), d.h. kein Shopping
3. Stadt will keine Verantwortungsstellung für volatiles Fussballgeschäft
4. Es soll keine Verlierer geben (Verlegen Boccia-Anlagen und Ersatz Fussballfelder)
5. Klare Vorgaben hinsichtlich finanzielle Beteiligung der Stadt
 - a. Baurechtserteilung
 - b. Barbeitrag an Stadion
 - c. Bereitschaft zur Finanzierung der breitensportlichen Nutzungen/Anlagen
6. Investorenmodell

Wettbewerb mit klaren Vorstellungen (2006)

Gesucht wurden Bietergemeinschaften, die die Sportarena ...

- ... planen und realisieren
- ... finanzieren und betreiben

Eine wichtige Vorgabe

- Fahrtenmodell: Max. **2500 Fahrten** aus der kommerziellen Zusatznutzung
- Angestrebter Modalsplit: 80|20 (20% MIV)

Das Raumprogramm

- Fussballstadion
- Tribüne für die Leichtathletik
- Räume für den Breitensport
- Doppelturnhalle für den Hochschulsport
- Hallenbad
- Fitnesszentrum und kommerzielle Zusatznutzungen

Das Siegerprojekt KOI und Folgen

1. Einzelgebäude für Fussball, Hallenbad und andere Nutzungen sowie für Mantel erleichtert die Abgrenzung der Verantwortungen
2. Tennis muss verlegt werden
3. Zwei Fussballfelder müssen ersetzt werden
4. Zonenplanänderung (Wohnen und Hochhäuser)
5. Schiesssporthallen als Voraussetzung für Wohnhochhäuser

Die Partner

- ARGE Halter/Eberli als Realisatoren
- Architekten Daniele Marques und Iwan Bühler, Luzern
- Baurechtsnehmer (Anlagegefässe der Credit Suisse)
- Stadion Luzern AG
- Stadt Luzern
- Kanton Luzern



Unterschiedliche Partner, ein Ziel: Das PPP-Modell (public private partnership)

Der Konsens:

- Die Stadt gibt das Land für die Wohn-Hochhäuser und das Sportgebäude im Baurecht ab und erhält dafür eine Abgeltung von 31,7 Millionen Franken.
- Die Stadt trägt für den Betrieb keine Verantwortung, hat keine finanziellen Lasten und muss keine Risiken tragen.

Die Geschäftsmodelle

1. Fussball

- a. Stadt ist Baurechtsgeberin; Abgeltung von 31,7 Mio geht in den Stadion-Bau
- b. Fussballstadion wird durch stadt-unabhängige AG erbaut und
- c. durch davon getrennte stadt-unabhängige AG betrieben (ohne Risiko für die Stadt)
- d. Die Stadt gibt das Land für das Fussballstadion gratis ab. Es wird von den privaten Bauherren gebaut und betrieben. Die Finanzierung des Stadions:

15,0 Mio Fr.	Beitrag Stadt Luzern
7,0 Mio Fr.	Beitrag Kanton Luzern
31,7 Mio Fr.	Kapitalisierter Baurechtszins der Immobilien-Anlagegefässe der Credit Suisse
9,8 Mio Fr.	Beitrag Stadion Luzern AG für A+-Standard
63,5 Mio Fr.	Total

- e. Stadt hat Naming Right und stellt den Erlös für Unterhaltkosten zur Verfügung

2. Hallenbad

- a. Gebäude wird durch Investorin gebaut und bewirtschaftet (CS-Vorsorgestiftung)
- b. Stadt bestellt und mietet Rohbau für das Hallenbad
- c. Stadt verantwortet Ausbau selber
- d. Stadt lässt Bad durch AG in ihrem Eigentum betreiben
- e. AG bekommt Leistungsauftrag jeweils auf 5 Jahre und entsprechende Beiträge der Stadt
- f. Kanton bestellt, mietet und betreibt die Turnhalle
- g. Weitere, private Mieter, v. a. Migros für Fitness und Laden



3. Leichtathletik-Tribüne

- a. Stadt baut und betreibt
- b. Nutzende Vereine erhalten Nutzungsbestätigungen, grundsätzlich kostenpflichtig, mit Pauschallösungen und Kostenbefreiungen



4. (Ersatz für) Fussballfelder

- a. Stadt baut und betreibt
- b. Nutzende Vereine erhalten Nutzungsbestätigungen



5. Schiesssport

- a. Investorin finanziert Anlage
- b. Stadt leistet Baubeurtrag
- c. Eigentum und Betrieb bei Schützengesellschaft



6. Vorzone

- a. Öffentlicher Grund
- b. Stadt baut und bewirtschaftet
- c. Bewilligungspflicht für Anlässe, Events, usw.



Die städtischen Beiträge für Sport und Freizeit

Die Gesamtinvestitionen der Sportarena betragen rund 300 Millionen Franken

Die Stadt investiert rund 72 Millionen Franken für:

- 14,90 Mio. Fr. Mieterausbau des Hallenbades
- 12,80 Mio. Fr. Breitensport und Tribüne
- 15,00 Mio. Fr. Beitrag ans Stadion
- 2,51 Mio. Fr. Beitrag an die Schiesssporthalle
- 4,90 Mio. Fr. Bau der Kunstrasenfelder 33 und 34
- 3,10 Mio. Fr. Bau des Bocciodromos
- 1,50 Mio. Fr. Bau des neuen Stützpunkts Aussensport
- 15,03 Mio. Fr. Realisierung der Vorzone/Erschliessungen
- 2,25 Mio. Fr. Bauherrenaufwendungen

Zusätzlich 31,7 Millionen Franken aus der einmaligen Baurechtsabgeltung

Der FC Luzern investiert rund 10 bis 20 Millionen Franken.

Der Kanton Luzern trägt rund 15 Millionen Franken bei.

Die Regelung von Verantwortung, Finanzen und Nutzung

- 3 Baurechtsverträge
 - 1 x Stadion (Stadt Luzern/Stadion Luzern AG)
 - 1 x Sportgebäude (Stadt Luzern/CS Anlagestiftung)
 - 1 x Wohnhochhäuser (Stadt Luzern/CS Asset Management Funds)
- 2 Mietverträge
 - 1 x Hallenbad/Grundausbau
 - 1 x Doppelturnhalle (Kanton Luzern)
- 3 Generalplanerverträge (Hallenbad/Mieterausbau, Leichtathletiktribüne, Räume Mitteltribüne)
- 1 Totalunternehmervertrag (Vertrag Tennisplätze)
- 3 Verträge mit Stadtschützen
- Diverse Dienstbarkeiten und Vereinbarungen

Das neue Gesicht der Allmend: Sport, Freizeit, Wirtschaft und Natur auf bestehendem Raum

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

