

«Luzern darf keine Schlafstadt werden»

STÄDTEENTWICKLUNG Auf dem Rösslimatt-Areal schafft SBB-Immobilienchef Jürg Stöckli attraktive Arbeitsplätze. Stadtpräsident Stefan Roth erhofft sich damit für Luzern starke wirtschaftliche Impulse. Und er hat klare Vorstellungen von den künftigen Mietern.

INTERVIEW ROMAN SCHENKEL
roman.schenkel@luzernerzeitung.ch

Die SBB wollen ihr Rösslimatt-Areal hinter dem Bahnhof Luzern überbauen (siehe Ausgabe von gestern). Das Projekt sieht nebst 400 Wohnungen und einem Dienstleistungsgebäude auch ein 40-Meter-Hochhaus vor. Firmen aus der Versicherungsbranche oder IT-Unternehmen hätte Stadtpräsident Stefan Roth künftig gerne als Mieter im neuen Rösslimatt-Areal.

Stefan Roth, Jürg Stöckli, ist die Rösslimatt der kleine Bruder der Zürcher Europaallee?

Stefan Roth: Wenn, dann ist sie der ganz kleine Bruder der Europaallee. So bescheiden der Luzerner vielfach ist, so sind wir auch in diesem Projekt. Die Dimensionen der Europaallee sind ein Mehrfaches grösser. Aber wie Zürich hat nun auch die Stadt Luzern mit der Rösslimatt die Chance, ein ganz neues urbanes Stadtquartier zu erhalten. Wir haben zusammen mit dem Kanton viel in die Universität und die Fachhochschule rund um den Bahnhof investiert. Jetzt wollen wir in Bahnhofsnähe auch in Arbeitsplätze und Wohnen investieren.

«Es sollen attraktive Arbeitsplätze entstehen, die auch national ausstrahlen.»

STEFAN ROTH,
STADTPRÄSIDENT LUZERN

«Wir schauen stets genau hin, dass ein neues Quartier funktioniert.»

JÜRIG STÖCKLI, LEITER
IMMOBILIEN SBB

Jürg Stöckli: Jedes Projekt hat seine eigene Identität. Die Europaallee ist die Europaallee, und die Rösslimatt ist die Rösslimatt. Wir können also nicht sagen, jetzt machen wir es gleich wie in Zürich. Es gibt aber schon Ähnlichkeiten. Es ist kein Nachteil, dass wir in Zürich schon vor acht Jahren begonnen haben. Davon können

wir hier sicher profitieren. Wir können viel Wissen und Erfahrung nach Luzern transportieren. Zum Beispiel, wie man ein Quartier entwickelt, wie die Zusammenarbeit mit der Stadt ablaufen muss oder wie man die Bevölkerung einbindet.

Stefan Roth, wieso braucht die Stadt Luzern dieses Projekt?

Roth: Die Stadt Luzern hat zurzeit ungefähr 5000 Unternehmen mit rund 50 000 Arbeitsplätzen. Bei jedem Städteranking befindet sich Luzern unter den Top-Platzierungen. Hinzu kommen die tiefen Unternehmenssteuern. Das erzeugt eine Sogwirkung bei Firmen. Doch die Wünsche der Unternehmen, die sich für den Standort Luzern interessieren, können wir zurzeit einfach nicht genügend befriedigen. Insbesondere dann, wenn es um grössere zusammenhängende Dienstleistungsflächen an attraktiver Lage geht. Die Stadt Luzern ist halt grundsätzlich bebaut. Wir begrüssen es deshalb sehr, dass die SBB in der ersten Bauetappe den Schwerpunkt auf Arbeitsplätze legen. Ich kann mich nicht erinnern, dass die Stadt jemals so eine Chance gehabt hat, in unmittelbarer Bahnhofsnähe über 20 000 Quadratmeter Geschossfläche für neue Dienstleistungsunternehmen zu bekommen.

Haben Sie keine Angst, dass die Nachfrage für Arbeitsplätze plötzlich fehlt?

Roth: Zurzeit überhaupt nicht! Die Stadt Luzern ist aktuell für Dienstleister, die

grosse Flächen benötigen, ein schwarzer Fleck. Das ist auch ein Handicap für grössere, bereits ansässige Luzerner Firmen. Wollen sie erweitern, stehen wir vor einem Problem. Im schlimmsten Falle besteht sogar die Gefahr einer Abwanderung. Die Rösslimatt bietet für Arbeitsplätze neue Akzente. Sowieso müssen wir heute praktisch die Arbeitsplätze im Zentrum schützen. Sie verschwinden immer mehr, weil das Wohnen im Zentrum so attraktiv ist. Wir wollen in Luzern aber eine gute Durchmischung. Luzern darf keine Schlafstadt werden.

Was erhoffen Sie sich von den vielen Arbeitsplätzen?

Roth: Ich erhoffe mir davon wirtschaftliche Impulse für die Stadt Luzern. Es sollen attraktive Arbeitsplätze entstehen, die auch national ausstrahlen. Zudem werden die Leute, die hierherkommen, um zu arbeiten, hoffentlich auch hier wohnen. Damit hätten wir dann einen Multiplikator, der dazu führt, dass es der Stadt Luzern schliesslich mehr Steuersubstrat in die Kasse spült. Daran wird die Politik schliesslich gemessen.

Wieso soll sich eine Firma mitten in Luzern niederlassen, statt in der Agglomeration, zum Beispiel in Dierikon?

Roth: Für den Stadtrat steht nicht die Konkurrenz mit den Agglomerationsgemeinden im Zentrum. Wir stehen im nationalen Wettbewerb. Das ist unser Fokus. Ich kann mir gut vorstellen,

dass Unternehmen aus dem Versicherungsbereich nach Luzern kommen werden. Die Stadt Luzern hat ja schon jetzt einen Versicherungscluster in Luzern. Denken wir an die Suva, die Concordia oder die CSS. Auch ein Sachversicherer würde gut nach Luzern passen.

Gibt es noch andere Wunschunternehmen?

Roth: Wenn ich einen Wunsch hätte, dann sollten auch Unternehmen aus der modernen Wissensgesellschaft nach Luzern kommen. Firmen im Bereich Design, Grafik oder IT, die eine sehr hohe Wertschöpfung aufweisen. Das ist ja unser Problem. Wir haben eine unterdurchschnittliche Wertschöpfung beim aktuellen Branchenmix. Da wollen wir ansetzen.

Und was für Mieter hätten die SBB denn gerne, Jürg Stöckli?

Stöckli: Wir wollen nicht möglichst schnell einen Mieter haben. Wir wollen verschiedene Mieter haben, die auch lange bleiben. Nicht, dass wir in fünf Jahren wieder leere Bürogebäude haben. Die Rösslimatt ist sehr attraktiv. Sie ist zentral, zudem gibt es gleich neben den Arbeitsplätzen viel Wohnfläche. Solche Lösungen sind heutzutage bei Unternehmen gesucht. Ich bin überzeugt, dass viele und spannende Mieter interessiert sein werden.

Roth: Die Stadt wird die SBB in diesem Punkt stark unterstützen. Wir werden uns



Das Gebiet im Hintergrund soll überbaut werden: Stadtpräsident Stefan Roth (links) und Jürg Stöckli von den SBB im Luzerner Rösslimattquartier.

Bild Dominik Wunderli

Das Projekt

LUZERN rom. Stefan Roth (CVP) ist Stadtpräsident von Luzern. Jürg Stöckli ist seit 2010 Leiter der Division Immobilien bei den SBB. Seine Division entwickelt die Areale im Umfeld der Bahnhöfe - zurzeit sind das rund 100 Stück. Zum Beispiel die Europaallee mitten in Zürich. Dort entstehen bis 2019 insgesamt 2500 Studienplätze, über 6000 Arbeitsplätze, 300 Wohnungen und 160 Hotelbetten.

Die Dimensionen beim Luzerner Projekt Rösslimatt sind deutlich kleiner (siehe Ausgabe von gestern). Auf fünf Hektaren ist in einer ersten Etappe bis Mitte 2018 ein 200 Meter langes Dienstleistungsgebäude geplant mit 20 000 Quadratmetern Dienstleistungsfläche. Später sollen zwischen Schüür und City-Bay-Überbauung vier rechteckige Gebäudekomplexe samt Hochhaus entstehen. Darin entstehen weitere Arbeitsplätze, Wohnungen, Dienstleistungsflächen sowie ein Hotel.

zusammen anstrengen, dass die Rahmenbedingungen für künftige Unternehmensansiedlungen stimmen. Dazu werden wir auch eng mit der kantonalen Wirtschaftsförderung zusammenarbeiten.

Die SBB sind ein öffentliches Unternehmen. Sie dürften eine spezielle Verantwortung haben, wenn es darum geht, Areale in Bahnhofsnähe zu entwickeln.

Stöckli: Wir sind mit rund 4000 Grundstücken und 3500 Gebäuden sicher einer der grösseren Immobilienbesitzer der Schweiz. Zudem haben zahlreiche unserer Areale eine solch zentrale Lage wie hier die Rösslimatt. Wir sind uns der Verantwortung, die wir haben, sehr bewusst. Wir gehen deshalb früh auf die Gemeinden zu und planen gemeinsam, wie man das Areal entwickeln könnte. Die Stadt Luzern ist für uns Partner in der Entwicklung der Rösslimatt. Gemeinsam werden wir eine tolle architektonische und städtebauliche Lösung finden. Dann liegt es in unserer Verantwortung, dass die Überbauung beliebt ist und dass der Mix stimmt.

Wie wichtig sind Renditeüberlegungen bei den SBB?

Stöckli: Jedes Unternehmen muss an Wirtschaftlichkeit denken - auch die SBB. Wir schauen aber stets genau hin, dass ein neues Quartier gesamthaft funktioniert. Es braucht öffentliche Plätze. Es braucht einen guten Wohnungsmix. Neben hochpreisigen Wohnungen müssen auch günstigere Angebote vorhanden sein. Kleinere Wohnungen zum Beispiel oder auch Wohngemeinschaften für Studenten. Damit haben wir gute Erfahrungen gemacht. Doch am Schluss wird auch bei den SBB ein Projekt nur dann bewilligt, wenn es

eine gewisse Rentabilität aufweist. Das ist unsere Pflicht. Das ist hier in Luzern nicht anders. Wir erhalten schliesslich Gelder vom Bund und den Steuerzahlern. Damit müssen wir sorgfältig umgehen.

Was geschieht mit den Einnahmen aus dem Immobiliengeschäft?

Stöckli: Das Geld, das wir generieren, geht nicht aus dem Unternehmen raus. Wir investieren jährlich 150 Millionen in die Weiterentwicklung und den Unterhalt des Schienennetzes. Der Rest dient den SBB zur Sanierung der Pensionskasse. Diese Beträge sind sehr hoch. Ohne diese Einnahmen müsste der Steuerzahler zur Kasse gebeten werden. Deshalb ist die Wirtschaftlichkeit von Immobilienprojekten auch für die SBB zentral.

Das Geschäft mit brachliegenden Schienenarealen brummt. Eigentlich sind die SBB ein heimlicher Immobilienriese.

Stöckli: (lacht) Wir sind alles andere als heimlich, sondern sehr transparent. Uns gibt es schon seit über hundert Jahren. In dieser Zeit haben wir viele Areale in der ganzen Schweiz erworben, und überall, wo ein Bahnhof entstanden ist, hat sich die Stadt drum herum entwickelt. Das ist ein historischer Prozess. Der Bahnhof ist ein zentraler Teil der Stadtentwicklung. Mit der Frequenzsteigerung haben diese Areale stark an Wert gewonnen. Nun werden wir die Areale, die in unserem Besitz sind, entwickeln, und die Erträge werden wieder in die SBB investiert.