



Botschaft des Regierungsrates
an den Grossen Rat

B 166

**zum Entwurf eines Grossrats-
beschlusses über die
Genehmigung des Kaufrechts-
vertrags betreffend das
Staatsgrundstück Nr. 823,
Grundbuch Luzern,
rechtes Ufer (Seeburg)**

Übersicht

Der Regierungsrat unterbreitet dem Grossen Rat den Entwurf eines Grossratsbeschlusses über die Genehmigung des Kaufrechtsvertrags betreffend das Staatsgrundstück Nr. 823, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer (Seeburg).

Der Regierungsrat hat das dem Staat Luzern gehörende unüberbaute Grundstück im Juni des Jahres 2001 öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben, worauf sich verschiedene Interessenten gemeldet haben. Nach Abschluss der Verhandlungen schlägt der Regierungsrat die HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Kreuzlingen, und die Luzerner Pensionskasse als Erwerberinnen vor. Die beiden Parteien erhalten das Kaufrecht im Rahmen einer einfachen Gesellschaft nach Artikel 530 ff. des Obligationenrechts. Die Kaufrechtsnehmerinnen können das Kaufrecht bis spätestens am 31. Dezember 2004 ausüben. Die Luzerner Pensionskasse beabsichtigt, auf dem Areal Wohnungen und ein Dienstleistungszentrum zu erstellen. Die zweite Betreiberin und Investorin, die Rezidor SAS Hospitality, Brüssel, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der in Stockholm domizilierten Fluggesellschaft Scandinavian Airlines (SAS), möchte ein Hotel betreiben. Die HRS Hauser Rutishauser Suter AG wird voraussichtlich das gesamte Areal als Totalunternehmerin überbauen. Die Luzerner Pensionskasse und die Rezidor SAS Hospitality werden die Gebäude danach nutzen. In welcher Rechtsform die Rezidor SAS Hospitality das Hotelareal übernehmen wird (Miete, Pacht, Kauf), ist noch offen.

Der Verkaufspreis von 750 Franken pro Quadratmeter ist angesichts der nicht optimalen Bodenbeschaffenheit (Feuchtländ) marktkonform. Das Grundstück ist im Finanzvermögen unter den unüberbauten Grundstücken mit einem Buchwert von 1 963 563 Franken bilanziert. Der Verkauf für 10 623 150 Franken würde zu einem Buchgewinn von 8 599 587 Franken führen.

Da die Kaufrechtsnehmerinnen ihr Kaufrecht bis am 31. Dezember 2004 zu den festgelegten Konditionen jederzeit durch einfache Erklärung werden ausüben können und der Kanton Luzern als Grundeigentümer bezüglich der grundbuchlichen Eigentumsübertragung keine Einflussmöglichkeit mehr haben wird, ist der Kaufrechtsvertrag als eigentlicher Veräusserungsvertrag anzusehen. Mit Einräumung des Kaufrechts verliert der Kanton Luzern jeglichen Handlungsspielraum bezüglich des Grundstücks.

Der Grosse Rat ist gestützt auf § 52 Unterabsatz f der Staatsverfassung und § 27 Absatz 1 des Finanzhaushaltgesetzes für die Genehmigung des am 9. Juli 2002 abgeschlossenen Kaufrechtsvertrags zuständig.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Grossen Rat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft zum Entwurf eines Grossratsbeschlusses über die Genehmigung des Kaufrechtsvertrags betreffend das Staatsgrundstück Nr. 823, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer (Seeburg).

I. Ausgangslage

Das 14164,2 Quadratmeter grosse Grundstück befindet sich an der Kantonsstrasse Luzern–Würzenbach–Meggen, Seeburgstrasse 51, und ist gemäss gültigem Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern in der Wohn- und Geschäftszone eingeteilt. Das Grundstück wurde 1964 für die Nordumfahrung Luzern erworben. Als dieses Projekt nicht realisiert wurde, übernahm der Kanton Luzern die Parzelle Nr. 823, Grundbuch Luzern, im Jahr 1979 von der Nationalstrassenrechnung ins Finanzvermögen des Kantons. Einen Teil des Grundstücks haben wir 1998 an den Schweizerischen Bäckermeisterverband für die Erstellung der Bäckerfachschule Richemont verkauft.

Mit dem Konzept Luzern '99 hat der Kanton Luzern die Absicht geäussert, nicht mehr für hoheitliche Aufgaben benötigte Vermögenswerte zu veräussern. Im Massnahmenbericht für eine Strukturreform im Kanton Luzern vom 17. Januar 1997 hielten wir fest, dass staatliche Liegenschaften, die nicht als Realersatz oder zur Erfüllung staatlicher Aufgaben benötigt werden, verkauft werden sollen (RRB Nr. 1120 vom 7. Juli 1998). Die Veräusserung bedeutet für den Staatshaushalt eine willkommene Desinvestition, welche die Umlagerung in Ertrag bringende Werte erlaubt. Sie ermöglicht zugleich eine Wertschöpfung, welche sich in neuen Arbeitsplätzen und in zusätzlichem Steuersubstrat niederschlägt. Darüber hinaus lassen sich Lücken im Tourismusangebot schliessen.

Heute wird das Grundstück landwirtschaftlich genutzt. Neu soll eine gemischte Nutzung durch Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe und ein Hotel angestrebt werden. Der Luzerner Tourismusdirektor wünscht sich eine Ergänzung des Angebots der Tourismusregion Luzern in den Bereichen Gesundheit, Wellness und Konferenzen/Tagungen. Als erfrischend bezeichnet er den Ausbau der Kapazitäten in der viel fragten, günstigen bis mittelpreisigen 3- und 4-Sterne-Hotel-Kategorie. Die städtebaulich attraktive Lage sowie das praktisch vollständig vorhandene Dienstleistungsangebot in unmittelbarer Nähe machen das Grundstück zu einem erstklassigen Standort, der sich für eine kommerzielle Nutzung mit hoher Wertschöpfung eignet.

Wir sind überzeugt, dass der Kanton Luzern das Staatsgrundstück Nr. 823, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer (Seeburg), einer sinnvollen Nutzung zuführen und daher zu einem marktkonformen Preis verkaufen sollte.

Der Verkaufspreis von 750 Franken pro Quadratmeter kann angesichts der nicht optimalen Bodenbeschaffenheit (Feuchtland) als realistisch und marktkonform be-

trachtet werden. Die Firma KPMG führte im August des Jahres 2001 eine Baulandbewertung durch. Sie errechnete einen Wert von 720 Franken pro Quadratmeter. Die Katasterschätzung beträgt 7 294 600 Franken. Das Grundstück ist im Finanzvermögen unter den unüberbauten Grundstücken mit einem Buchwert von 1 963 563 Franken bilanziert. Ein Verkauf für 10 623 150 Franken würde zu einem Buchgewinn von 8 599 587 Franken führen, der in die Laufende Rechnung zu übertragen wäre.

II. Verfahren

Am 1. Mai 2001 haben wir die Liegenschaftsverwaltung in Verbindung mit der Fachstelle für Wirtschaftsfragen (FWF) beauftragt, Kaufverhandlungen über das unüberbaute Grundstück Nr. 823, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, aufzunehmen. Daraufhin wurde im Juni 2001 das Grundstück in der Neuen Luzerner Zeitung, in der Neuen Zürcher Zeitung und in der Basler Zeitung zweimal öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Mit den verschiedenen Interessenten führte die Liegenschaftsverwaltung Kaufverhandlungen.

Wir haben uns für die HRS Hauser Rutishauser Suter AG sowie die Luzerner Pensionskasse als Kaufrechtsnehmerinnen entschieden. Ihre Konzepte entsprechen unseren Vorstellungen für die Nutzung des Grundstücks. Es sollen Wohnungen, ein Dienstleistungszentrum sowie ein Hotel entstehen. Positiv ist zudem, dass sich die beiden Kaufrechtsnehmerinnen als Partnerinnen gefunden haben und gut zusammenarbeiten. Beide sind seriöse und zuverlässige Vertragspartnerinnen mit einem guten Ruf.

Die künftige Nutzung des Grundstücks wurde mit dem Luzerner Stadtbauamt besprochen. Am 15. Januar 2003 hat der Stadtrat von Luzern in zustimmendem Sinn vom Bauvorhaben auf dem Seeburg-Grundstück Kenntnis genommen. Er unterstützt den beabsichtigten Verkauf.

III. Investoren und Betreiber

Als Betreiberinnen und Investorinnen der gesamten Anlage sind die Luzerner Pensionskasse und die Rezidor SAS Hospitality, Brüssel, vorgesehen. Die Luzerner Pensionskasse beabsichtigt, auf dem Areal Wohnungen und ein Dienstleistungszentrum zu erstellen. Die Rezidor SAS Hospitality möchte ein Hotel bauen. Die Rezidor SAS Hospitality ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der in Stockholm domizilierten Fluggesellschaft Scandinavian Airlines (SAS). An der Rezidor SAS Hospitality sind die Staaten Norwegen, Schweden und Dänemark sowie private Investoren beteiligt. Sie betreibt 117 Hotels in 39 Ländern und hat sich zum Ziel gesetzt, eine gute Gastgeberin zu sein und gute Beziehungen zu ihren Gästen sowie Teilhabern aufzubauen und zu pflegen. Die skandinavische Herkunft der Hotelgruppe bringt ein natürliches, frisches Ambiente in die Häuser – vom Zimmerstil bis hin zum Angebot

in den Restaurants. Ob die Rezidor SAS Hospitality das Hotelareal von der HRS Hauser Rutishauser Suter AG mieten, pachten oder kaufen wird, steht derzeit noch nicht fest.

Die HRS Hauser Rutishauser Suter AG ist eine Ostschweizer Generalunternehmung, die sich seit 30 Jahren mit der Erstellung, dem Umbau und der Renovation von Geschäftshäusern, Einkaufszentren, Banken, Wohnüberbauungen, Hotels, Kliniken, Schulanlagen, Altersheimen, öffentlichen Bauten aller Art sowie grösseren und kleineren Industriebauten in der ganzen Schweiz und im angrenzenden Ausland befasst. Die HRS Hauser Rutishauser Suter AG beschäftigt selber keine Architekten und Planer. Sie arbeitet mit externen Fachleuten zusammen. Die HRS Hauser Rutishauser Suter AG arbeitet als General- oder Totalunternehmerin. Sie trifft bei der Realisierung von Bauten sämtliche wichtigen Entscheide wie die Wahl der Unternehmer und den Inhalt der Arbeitsvergaben. Zudem leistet sie für ihren Anteil am Bauvorhaben vollumfängliche Kostengarantie. Die Vorbereitung des Grundstücks und die Projektplanung bis zur Erteilung der Baubewilligung werden zusammen mit der Luzerner Pensionskasse durchgeführt. Die Luzerner Pensionskasse beabsichtigt, die HRS Hauser Rutishauser Suter AG auch für ihren Teil des Projekts als Totalunternehmerin einzusetzen.

IV. Vertragsinhalt

Der Kaufrechtsvertrag vom 9. Juli 2002 und der Nachtrag vom 21. Februar 2003 enthalten im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Das Kaufrecht beginnt am Tag der Beurkundung des vorliegenden Kaufrechtsvertrags (also am 9. Juli 2002) und gilt bis 31. Dezember 2004. Das Kaufrecht ist mit Beschluss des Regierungsrates übertragbar.
- Das Kaufrecht kann von den Kaufrechtsnehmerinnen während dieser Vormerkungsdauer jederzeit durch gemeinschaftliche schriftliche Erklärung gegenüber dem Regierungsrat des Kantons Luzern ausgeübt werden.
- Für den Fall der Kaufrechtsausübung wird der Übergang von Nutzen und Gefahr auf den 30. Tag nach Ausübung des Kaufrechts festgelegt.
- Der Kaufpreis bei Ausübung des Kaufrechts beträgt 750 Franken pro Quadratmeter, für 14 164,2 Quadratmeter insgesamt 10 623 150 Franken, und ist zahlbar mittels Banküberweisung auf den Tag des Übergangs von Nutzen und Gefahr.
- Die Kaufrechtsnehmerinnen haben die Absicht, auf dem Kaufrechtsobjekt ein Hotel, Räume für Büros und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zu erstellen.
- Die Kaufrechtsnehmerinnen tragen allein alle Planungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit den durchzuführenden Planungs- und Bewilligungsverfahren.
- Das Kaufrechtsobjekt wird auf die Kaufrechtsnehmerinnen im tatsächlichen und rechtlichen Zustand übertragen, insbesondere auch im Erschliessungszustand, wie sich dieses heute in Wirklichkeit vorfindet, dies nach eigener Überprüfung durch die Kaufrechtsnehmerinnen und somit wie besehen und besichtigt.

- Die Kaufrechtsnehmerinnen räumen dem Kaufrechtsgeber auf dem Kaufrechtsobjekt ein Rückkaufsrecht ein. Der Rückkaufpreis ist identisch mit dem Kaufpreis ohne Zins und ohne weitere Aufrechnungsmöglichkeiten. Das Rückkaufsrecht kann vom Kaufrechtsgeber ausgeübt werden, wenn auf dem Kaufrechtsobjekt nach Ablauf von fünf Jahren seit rechtskräftiger Baubewilligung durch die Kaufrechtsnehmerinnen oder deren Rechtsnachfolger mit den Bauarbeiten noch nicht begonnen worden ist.
- Ferner räumen die Kaufrechtsnehmerinnen dem Kaufrechtsgeber ein zusätzliches Rückkaufsrecht ein für den Fall, dass die vorgesehene Dreifachnutzung (Hotel, Büros/Dienstleistungen, Wohnungen) im Rahmen der Baubewilligung nicht umgesetzt werden sollte.
- Die Vertrags- und Beurkundungskosten, zuzüglich Mehrwertsteuer auf den Notariatskosten, für den Kaufrechtsvertrag sowie die Kosten der Vormerkung im Grundbuch werden – abgesehen vom Nachtrag vom 21. Februar 2003 – allein von den Kaufrechtsnehmerinnen übernommen.
- Der vorliegende Kaufrechtsvertrag ist vom Grossen Rat des Kantons Luzern zu genehmigen. Die Beurkundung erfolgt somit unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Kaufrechtsvertrags durch den Grossen Rat. Das Kaufrecht kann erst nach der grossrätlichen Genehmigung ins Grundbuch eingetragen werden.

V. Rechtliches

Die Kaufrechtsnehmerinnen möchten das Grundstück nur dann zu Eigentum übernehmen, wenn sie die von ihnen geplante Überbauung auch realisieren können. Daher drängt sich die Einräumung einer befristeten Kaufsoption (mit Rückkaufsrecht) anstelle eines sofortigen Verkaufs auf. Die beiden Parteien erwerben das Kaufrecht im Rahmen einer einfachen Gesellschaft nach Artikel 530 ff. des Obligationenrechts (SR 220). Die Aufteilung des Grundstücks zwischen den Erwerberinnen ist gemäss Gesellschaftsvertrag zwischen den Kaufrechtsnehmerinnen im Verhältnis 52 Prozent für die HRS AG und 48 Prozent für die Luzerner Pensionskasse vereinbart.

Da die Kaufrechtsnehmerinnen während der vereinbarten Vormerkdauer ihr Kaufrecht zu den bereits festgelegten Konditionen jederzeit durch einfache Erklärung ausüben können und der Kanton Luzern als Grundeigentümer bezüglich der grundbuchlichen Eigentumsübertragung am Grundstück Nr. 823, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, keine Einflussmöglichkeit mehr haben wird, ist dieser Vertrag als eigentlicher Veräusserungsvertrag anzusehen. Mit Einräumung des Kaufrechts verliert der Kanton Luzern jeglichen Handlungsspielraum bezüglich des Grundstücks.

Gemäss § 52 Buchstabe f der Staatsverfassung (SRL Nr. 1) ist Ihr Rat zuständig für die Genehmigung von Rechtsgeschäften über den entgeltlichen Erwerb und die Veräusserung von Grundstücken durch den Staat, wenn der Vertragswert einen durch das Gesetz zu bestimmenden Betrag übersteigt. § 27 Absatz 1 des Finanzhaushaltgesetzes (SRL Nr. 600, FHG) bestimmt, dass Rechtsgeschäfte über den entgeltlichen

Erwerb und über die Veräusserung von Grundstücken durch den Staat einer Genehmigung durch Ihren Rat bedürfen, wenn der Vertragswert 3 Millionen Franken übersteigt. Der Vertragswert von 10 623 150 Franken übersteigt die 3-Millionen-Franken-Grenze deutlich. Demnach ist der Kaufrechtsvertrag zwischen dem Staat Luzern und der HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Kreuzlingen, und der Luzerner Pensionskasse betreffend das Staatsgrundstück Nr. 823, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer (Seeburg), Ihrem Rat zur Genehmigung vorzulegen.

Nach § 47 Absatz 3 des Grossratsgesetzes (SRL Nr. 30) werden Beschlüsse, die dem obligatorischen oder fakultativen Volksreferendum nicht unterliegen, als Grossratsbeschlüsse bezeichnet. Das Volksreferendum ist in § 39^{bis} der Staatsverfassung geregelt. Vorliegend geht es um Einnahmen und nicht um Ausgaben, sodass diese Bestimmung nicht greift. Weil weder ein obligatorisches noch ein fakultatIVES Volksreferendum möglich ist, hat die Genehmigung in Form eines Grossratsbeschlusses zu erfolgen.

VI. Schlussbemerkungen

Der ausgehandelte Kaufrechtsvertrag mit der HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Kreuzlingen, und der Luzerner Pensionskasse wahrt gleichzeitig die Interessen des Staates Luzern und der Stadt Luzern. Wir sind überzeugt, dass die Überbauung des Grundstücks für die Stadt Luzern eine Bereicherung darstellt und der Staat Luzern das Grundstück zu einem marktgerechten Preis verkaufen kann. Die vom Stadtrat von Luzern unterstützte Dreifachnutzung des Areals für Hotel, Büros/Dienstleistungsbetriebe und Wohnen ist mittels Rückkaufsrechten gesichert.

VII. Antrag

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, den Kaufrechtsvertrag vom 9. Juli 2002 betreffend das Staatsgrundstück Nr. 823, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer (Seeburg), und die Vertragsergänzung vom 21. Februar 2003 zu genehmigen.

Luzern, 28. März 2003

Im Namen des Regierungsrates
Schultheiss: Margrit Fischer-Willimann
Staatsschreiber: Viktor Baumeler

Grossratsbeschluss über die Genehmigung des Kaufrechtsvertrags betreffend das Staatsgrundstück Nr. 823, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer (Seeburg)

vom

Der Grosse Rat des Kantons Luzern,

gestützt auf § 27 des Finanzhaushaltgesetzes vom 13. September 1977,
nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 28. März 2003,

beschliesst:

1. Der Kaufrechtsvertrag vom 9. Juli 2002 zwischen dem Staat Luzern und der HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Kreuzlingen, und der Luzerner Pensionskasse betreffend das Staatsgrundstück Nr. 823, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer (Seeburg), und die Vertragsergänzung vom 21. Februar 2003 werden genehmigt. Den Kaufrechtsnehmerinnen wird bis 31. Dezember 2004 ein Kaufrecht eingeräumt. Der Kaufpreis beträgt 10 623 150 Franken.
2. Der Erlös des Verkaufs bei Ausübung des Kaufrechts ist dem Konto Nr. 1023.100-59 «Veräusserliche Liegenschaften» gutzuschreiben. Der realisierte Buchgewinn ist in die Laufende Rechnung auf Konto Nr. 23.60.00.424.00-82 zu übertragen.
3. Der Beschluss ist zu veröffentlichen.

Luzern,

Im Namen des Grossen Rates

Der Präsident:

Der Staatsschreiber: