



**Kauf der Villa Senar (Nachlass  
Alexandre Rachmaninoff) und  
Einrichtung eines Kulturzentrums  
in Hertenstein**

*Entwürfe Dekret über einen Sonderkredit und  
Kantonsratsbeschluss über einen Nachtragskredit*

## **Zusammenfassung**

**Der Kanton Luzern ist im Testament des Erblassers und Enkels von Serge Rachmaninoff (Alexandre Rachmaninoff) als möglicher Erbe der Villa Senar vorgesehen. Die Villa Senar in Hertenstein wurde in den 1930er-Jahren durch den Pianisten, Dirigenten und Komponisten Serge Rachmaninoff erbaut und steht seit 2018 unter Denkmalschutz. Das Testament ist allerdings unklar formuliert, die darin vorgesehene Erbenstellung des Kantons entsprechend umstritten und mit Auflagen verbunden. Der Regierungsrat beabsichtigt daher, die Villa vor der Entscheidung über Annahme oder Ausschlagung der Erbschaft von den Erben zu kaufen. Dadurch wird der Kanton Luzern zum Alleineigentümer der Villa Senar und allfällige erbrechtliche Auseinandersetzungen können vermieden werden.**

Die Villa Senar nimmt im Werk und im Leben von Serge Rachmaninoff eine Schlüsselstellung ein. Hier hat er wieder zu seiner Kompositionstätigkeit zurückgefunden. Die Villa und weitere Gebäude in der 20'000 Quadratmeter umfassenden Parkanlage sind Pionierbauten des Neuen Bauens in der Zentralschweiz. Gebäude und Mobiliar sind in nahezu originalem Zustand erhalten, die Villa und ihre Anlage gelten entsprechend als besonders schutzwürdiges Kulturdenkmal – insbesondere in der Musikstadt Luzern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse, das kulturelle Erbe der Villa Senar zu bewahren und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Anlage Senar soll als Kulturzentrum etabliert werden, das mit einem vielfältigen Programm unterschiedliche Zielgruppen anspricht und den Musikstandort Luzern durch ein neues Element ergänzt und bereichert. Als Eigentümer wird der Kanton Luzern die Sanierung und den Unterhalt der Liegenschaft sicherstellen sowie die Villa für die Veranstaltung kleinerer Anlässe selber nutzen oder Veranstaltern zur Verfügung stellen. Das anspruchsvolle kulturelle Angebot soll von der Stiftung Serge Rachmaninoff organisiert werden, die vom Erblasser errichtet worden ist. Seit ihrer Gründung im Jahr 2000 hat diese sich um die Liegenschaft verdient gemacht und führt bereits heute kulturelle Angebote in der Villa durch. Die Ausrichtung der kulturellen Anlässe muss selbsttragend sein. Der Kanton Luzern wird Einnahmen aus der Vermietung der Gebäude sowie aus der Vermittlung touristischer Angebote generieren.

Der Regierungsrat hat sich mit den gesetzlichen Erben auf einen Betrag von 8 Millionen Franken für den Kauf der Liegenschaft inklusive Mobiliar und Inventar geeinigt. Hinzu kommen die Grundstückgewinnsteuer und die anfallenden Gebühren, Kosten für den Unterhalt und die Sanierung (aufgerechnet auf zehn Jahre) sowie die beim Kanton anfallenden Kosten für die Nutzung der Liegenschaft als Veranstaltungsort. Daraus resultiert ein Gesamtbetrag von 15'450'000 Franken. Zurzeit ist noch nicht klar, ob der allfällige Kauf noch im Jahr 2021 oder erst im Jahr 2022 abgeschlossen werden kann. Da diese Ausgaben im Voranschlag 2021 nicht vorgesehen waren, ist für die Aufwendungen für den Kauf der Villa Senar in der Investitionsrechnung 2021 des Aufgabenbereichs 4071 – Immobilien ein Nachtragskredit von 9'450'000 Franken zu bewilligen. Sollte der Kauf erst 2022 abgeschlossen werden, werden diese Mittel auf das Voranschlagsjahr 2022 übertragen. Die Sanierungs-, Unterhalts- und Personalkosten werden erst in den Folgejahren anfallen. Sie sind in die entsprechenden Voranschläge aufzunehmen.

# **Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft den Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für den Kauf der Villa Senar und die Einrichtung eines Kulturzentrums in Hertenstein und den Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Bewilligung eines Nachtragskredites zum Voranschlag 2021.

## **1 Ausgangslage**

In den 1930er-Jahren erbaute der russische Komponist, Pianist und Dirigent Serge Rachmaninoff in Hertenstein die «Villa Senar». Die Gesamtanlage der Villa (Park und weitere Gebäude) ist – insbesondere für die Musikstadt Luzern – ein besonders schutzwürdiges Kulturdenkmal. Der Kanton Luzern ist als möglicher Erbe der Villa Senar vorgesehen. Das Teilungsamt der Gemeinde Weggis hat dem Kanton Luzern die letztwilligen Verfügungen von Alexandre Conus-Rachmaninoff (genannt Alexandre Rachmaninoff), des Enkels von Serge Rachmaninoff, eröffnet. Bis zum 6. Dezember 2021 (eine Verlängerung wird gegenwärtig angestrebt) muss der Kanton Luzern die Annahme oder Ausschlagung der Erbschaft erklären. Die rechtliche Qualifikation der erbrechtlichen Begünstigung des Kantons Luzern ist im Testament unklar, teils umstritten und mit Auflagen (u.a. Gründung eines Kulturzentrums) verbunden. Auch ist nicht klar, ob der Kanton Luzern die Erbschaft überhaupt noch ausschlagen kann. Teil der Erbengemeinschaft sind die vier Kinder des Erblassers (gesetzliche Erben). Bei der Geltendmachung der erbrechtlichen Ansprüche wird der Kanton Luzern mit grosser Wahrscheinlichkeit dazu verpflichtet, die gesetzlichen Erben auszuzahlen. Aufgrund der unsicheren Erbenstellung des Kantons Luzern strebt unser Rat daher an, die Villa und das Grundstück vor dem Entscheid über die Annahme oder die Ausschlagung der Erbschaft direkt aus dem Nachlass zu kaufen. Das heisst, der Kanton Luzern kauft die Liegenschaft von den Erben und verzichtet in der Folge auf die Erbschaft. Dadurch wird er zum Alleineigentümer des Anwesens. Auf diese Weise können erbrechtliche Auseinandersetzungen und allfällige kostspielige Gerichtsverfahren vermieden werden. Bei Erwerb sind die Nutzung und der Unterhalt der Villa Senar mit der Parkanlage zu regeln.

## **2 Entstehungs- und Besitzergeschichte der Villa Senar**

Serge Rachmaninoff (1873-1943) kaufte 1930 das Grundstück am See an der Zinnenstrasse in Hertenstein. In den Jahren 1931–1934 liess er darauf eine Villa mit Gärtnerhaus erbauen: die Villa Senar. Senar ist eine Abkürzung der Namen Serge, Natalia (seine Frau) und Rachmaninoff. Es ist das einzige Haus, das Rachmaninoff zeit seines Lebens gebaut hat. Für die Schweiz sind die Villa Senar, die sie umgebende Parkanlage sowie das Gärtnerhaus bedeutende Zeugen des Neuen Bauens und wurden 2018 unter Denkmalschutz gestellt (siehe Kap. Denkmalpflege).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Alle in der Botschaft gemachten Angaben zu Anlage, (Bau-)Geschichte und Mobiliar der Villa Senar stammen – falls nicht anders vermerkt – aus: Heinz Horat: Der Park und die Villa Senar von Sergei Rachmaninoff in Hertenstein, Weggis. Denkmalpflegerisches Gutachten. Weggis, 2016 (unpubliziert).

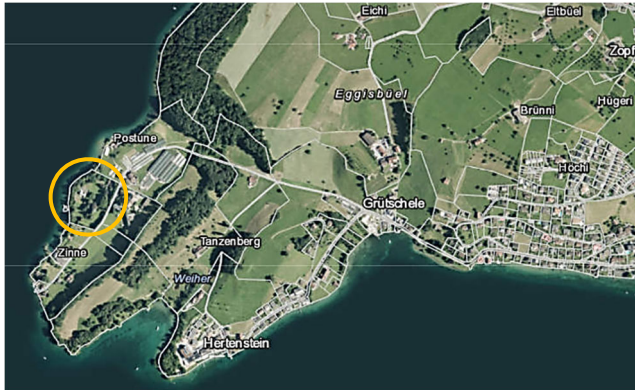


Abb. 1: Zinnenstrasse 6 und 8, 6353 Weggis, Kanton Luzern (Grundbuch Weggis, Plan Nr. 11, Parzelle Nr. 287, Fläche 19'647 m<sup>2</sup>).  
© rawi Kanton Luzern (Luftaufnahme; bearbeitet DHK)

Serge Rachmaninoff war nicht nur Bauherr und Bewohner der Villa Senar. Er hat mit seinen fortschrittlichen Ideen und der Liebe zur neusten Technik die Gesamtanlage massgeblich geprägt. Als er die Liegenschaft kaufte, verlief über das Grundstück eine Mulde, die seeseitig von einem markanten Felsen überragt wurde. Rachmaninoff liess den Uferfelsen um 5 Meter abtragen und die Mulde dahinter auffüllen. Mit dem Bau der Villa beauftragte Rachmaninoff die Luzerner Architekten Alfred Möri und Karl-Friedrich Krebs und liess den Park von Bernhard Murbach und Fritz Dové neu gestalten.

In den Sommermonaten der Jahre 1931–1934 lebte Rachmaninoff mit seiner Familie im Gärtnerhaus, 1934 bezogen sie die Villa und weilten jeweils während des Sommers in Hertenstein. In der Villa Senar fand Rachmaninoff zu seiner früheren Kompositionstätigkeit zurück. Bedeutende Werke wurden in Hertenstein fertiggestellt oder begonnen. Am 11. August 1939 spielte Rachmaninoff an den zweiten Luzerner Musikfestwochen. Einige Tage später reiste er kurz vor Kriegsausbruch in die USA aus und kehrte nicht mehr nach Europa zurück. Er starb 1943 in Beverly Hills.

Nach dem Tod von Serge Rachmaninoff ging das Grundstück 1943 in das Eigentum seiner Ehefrau Natalia Rachmaninoff und nach deren Tod (1951) an die gemeinsame Tochter Tatiana Conus über. Deren Sohn Alexandre Rachmaninoff, der 1961 nach dem Tod seiner Mutter in den Besitz der Liegenschaft kam, lebte bis zu seinem Tod 2012 in der Villa Senar.

### **3 Die Villa Senar, ihre Umgebung und ihre Ausstattung**

Der Charakter der Villa Senar ist untrennbar mit den kleineren Nebenbauten und dem sie umgebenden Park verbunden. Sie bilden zusammen – in der Architektursprache des Neuen Bauens – ein Bauensemble. Auch die Innenausstattung gehört zur Gesamtkonzeption der Villa Senar.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Horat 2016, S. 12–13; Sebastian Jacobi (2016): Von der Architektur zum Interieur. Eine Spurensuche in der Villa Senar. In: Stiftung Serge Rachmaninoff (Hrsg.), Villa Senar. Sergei Rachmaninoffs Traum vom eigenen Haus. Weggis, S. 18. Aus dieser Publikation stammen auch die nachfolgenden Bilder der Stiftung Serge Rachmaninoff (2016).

Im weitläufigen Garten befinden sich folgende Bauten:

- 1 Villa Senar
- 2 Studio Rachmaninoff
- 3 Gartenhalle
- 4 Pergola
- 5 Boots- und Badehaus
- 6 Garage
- 7 Gärtnerhaus
- 8 Gerätehaus

Der Park gliedert sich in folgende Zonen:

- A Uferanlage mit direktem Seezugang
- B Waldabhang
- C architektonisch gestalteter Gartenbereich
- D Gartensitzplatz
- E geschwungene Zufahrt mit grosser Rasenfläche
- F Parkbäume
- G Obsthain
- H Grenzpflanzungen



Abb. 2: Übersichtsplan Liegenschaft Villa Senar. © Stiftung Serge Rachmaninoff (2016)

### 3.1 Die Villa

Bei der Villa Senar handelt es sich um einen streng kubisch aufgebauten, zweigeschossigen, verputzten Massivbau mit grossen Fenstern. Teile des Flachdaches dienen gleichzeitig als Terrassen. Park und Haus sind über eine vorgelagerte Veranda miteinander verbunden. Im westlich angebauten, niedrigeren Kubus befindet sich das Studio. Hier sass Rachmaninoff am Flügel. Insgesamt zeichnen sich die Räume durch grosse Fenster mit Sicht auf den Park, den Vierwaldstättersee und die Berge aus.



Abb. 3: Vorderseite der Villa; links das einstöckige Studio.

© Stiftung Serge Rachmaninoff (2016)



Abb. 4: Rückseite der Villa; rechts das einstöckige Studio.

© Stiftung Serge Rachmaninoff (2016)

### 3.2 Die Ausstattung

Die bauzeitliche feste Ausstattung (wie Badewannen, Lavabos, Bidets, Sanitärinstallationen und Radiatoren) entspricht der modernsten der damaligen Zeit. Rachmaninoffs Vorliebe und sein grosses Interesse für technische Innovation lässt sich auch am Einbau eines Lifts (Schindler) ablesen. Da er oft weltweit unterwegs war, beauftragte er die Architekten der Villa (Möri & Krebs) auch mit der Anschaffung der Ausstattung.



*Abb. 5: Das Studio des Musikers.  
© Stiftung Serge Rachmaninoff (2016)*

Neben dem Schweizer Möbelmarkt berücksichtigten diese insbesondere auch lokale Anbieter (wie die Möbelfabrik Städler in Horw) oder stellten die Möbel eigens her. Auch noch 80 Jahre nach der Entstehung der Villa befinden sich zahlreiche originale Ausstattungsgegenstände – Möbel, Lampen, Geschirr, mit dem Monogramm SNR (Serge Natalia Rachmaninoff) versehenes Besteck sowie Bett- und Tischwäsche – im Haus. Auch der originale Flügel, den Rachmaninoff von Steinway & Sons zu seinem 60. Geburtstag erhalten hat, steht noch im Studio der Villa Senar. Es ist eine Spezialanfertigung, der Flügel ist einen Meter länger als üblich. Zudem finden sich viele persönliche Objekte von Serge Rachmaninoff und seiner Familie im Haus: Partituren, Schallplatten, Bilder, Bücher, Fotografien, Briefe, Skulpturen, Uhren und Kleider.

### **3.3 Die Nebenbauten**

Zur Villa Senar gehört ein Gärtnerhaus, welches zwar in den Dimensionen wesentlich kleiner ist, aber die architektonischen Hauptmerkmale des Hauptbaus übernimmt. Es folgt einerseits traditioneller Villenarchitektur der 1920er-Jahre, andererseits zeigt es typische Motive des Neuen Bauens (kubisches Äusseres, das Flachdach und der gerundete Balkon). Auch das 1933 erbaute, gemauerte und verputzte Gerätehaus zeigt Merkmale des Neuen Bauens. Hingegen weisen Boots- und Badehaus keinerlei besondere architektonische Qualitäten auf.

### **3.4 Die Parkanlage**

Die in den 1930er-Jahren erstellte Parkanlage orientiert sich sowohl an den klassischen Landschaftsgärten als auch an den Prinzipien des Neuen Bauens. An der Seite der Gartengestalter Bernhard Murbach und Fritz Dové arbeitete Rachmaninoff an der Umsetzung mit; er ergänzte das Bestehende mit umfassenden Neupflanzungen.



*Abb. 6: Die Parkanlage Richtung Süden. © Kanton Luzern (2016)*



*Abb. 7: Blick über den See Richtung Pilatus. © Kanton Luzern*

Die heutige Parkanlage umfasst eine Gesamtfläche von knapp 20'000 Quadratmetern und zeichnet sich durch einen vielfältigen Baumbestand aus. Rachmaninoff liess die bestehende Uferanlage nach eigenen Entwürfen zur heutigen, 180 Meter langen Uferanlage weiterbauen.

## **4 Denkmalpflege**

Im Jahr 2018 wurden Villa, Gärtnerhaus, Gerätehaus und Park sowie Teile der festen und mobilen Ausstattung unter Denkmalschutz gestellt. Die Villa Senar ist ein Pionierbau des Neuen Bauens in der Zentralschweiz. Das Haus ist weitestgehend in bauzeitlichem Zustand. Dies ist eine aussergewöhnliche Situation, wurde das Haus doch in der Zwischenzeit von drei Generationen (allerdings nur sporadisch) bewohnt. Im Laufe der Zeit gab es zwar Renovationen und Veränderungen (u.a. an den Gebäuden, eine Doppelgarage wurde gebaut und der Park erfuhr Veränderungen in der Bepflanzung), die gesamte Anlage ist aber im Äusseren sowie im Innern in fast originalem und gut unterhaltenem Zustand. Aufgrund der umfassenden Dokumentationslage (Pläne und Fotos) liesse sich der Park – falls gewünscht – weitestgehend rekonstruieren. Die grösstenteils erhaltene mobile Ausstattung gibt den Räumen eine sehr persönliche Note. Die für diese Familie typische Wohnkultur lässt sich bis in alle Details und mit hoher Authentizität nachvollziehen.

Die Villa Senar ist auch eine Zeitzeugin der internationalen Wahrnehmung und Bedeutung Luzerns und des Vierwaldstättersees als Tourismus- und Erholungsdestination Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts. In den 1930er-Jahren positionierte sich die Region zudem als Zentrum musikalischen Schaffens und Präsentierens. Dies wird durch Rachmaninoffs Aufenthalt in Luzern sowie durch die Eröffnung des Kunst- und Kongresshauses 1933 und der ersten internationalen Musikfestwochen 1938 in Luzern verdeutlicht.

Die hohe räumliche und architektonische Qualität, der aussergewöhnliche Situationswert (nahezu originaler Erhalt) und der personengeschichtliche Wert (weltberühmter Pianist und Komponist) zeichnen die Gesamtanlage der Villa Senar als etwas Einmaliges aus. Daher gilt sie als besonders schutzwürdiges Kulturdenkmal von erheblicher künstlerischer, historischer, heimatkundlicher und wissenschaftlicher Bedeutung.

## **5 Erbrechtliche Situation**

### **5.1 Testament**

Im Jahr 2000 gründete Alexandre Rachmaninoff die Stiftung Serge Rachmaninoff («Rachmaninoff Foundation»). Ihr Ziel ist die Förderung des Werks von Serge Rachmaninoff, der Erhalt der Villa Senar als kulturelles Erbe und die Festigung des internationalen Rufes des Kantons Luzern als internationale Kulturstätte. Alexandre Rachmaninoff hinterliess nach seinem Tod 2012 als gesetzliche Erben eine Ehefrau und vier Kinder. Das Testament sieht Folgendes vor:

- die Kinder werden auf den Pflichtteil gesetzt;
- die Stiftung wird als Erbin für die freie Quote eingesetzt und soll die Villa Senar sowie 15 Prozent an den Urheberrechten (Tantiemen) erben unter der Bedingung, dass sie innert fünf Jahren die gesetzlichen Erben entsprechend ihres Pflichtteils ausbezahlt. Kann die Stiftung dies innert der vorgegebenen fünf Jahre nicht aus eigenem Vermögen oder aus den der Stiftung zufließenden Tantiemen leisten, ist sie gehalten, finanzielle Unterstützung bei Dritten zu suchen;

- kann die Stiftung die Bedingung nicht erfüllen, erbt der Kanton Luzern die Villa Senar und 15 Prozent der Urheberrechte (Tantiemen) mit der Auflage, in der Villa Senar ein Kulturzentrum zur Dokumentation des Werks von Serge Rachmaninoff zu errichten und regelmässig Veranstaltungen mit hohem kulturellem Wert in der Villa zu organisieren.

Mitglieder der Erbengemeinschaft sind die vier Kinder des Erblassers und die Stiftung. Die Witwe hat aus dem Erbe im Sinne von Vermächtnissen eine Auszahlung erhalten und in der Folge auf weitere Erbschaftsansprüche verzichtet. Die Stiftung kann die übrigen gesetzlichen Erben aus eigenen Mitteln nicht auszahlen, und auch ihre Bemühungen, Dritte zu involvieren, sind gescheitert. Als Folge der Eröffnung der unklar formulierten letztwilligen Verfügung durch das Teilungsamt Weggis an den Kanton Luzern muss sich dieser bis am 6. Dezember 2021 über den Erwerb oder die Ausschlagung der Erbschaft erklären. Schweigen gilt als Annahme. Eine Erstreckung dieser Frist wird angestrebt, damit der Entscheid Ihres Rates abgewartet werden kann.

Allerdings bestehen unterschiedliche Auffassungen darüber, ob der Kanton Luzern die Erbschaft überhaupt noch ausschlagen kann und ob er als Erbe oder Vermächtnisnehmer zu qualifizieren ist. Bei Geltendmachung der erbrechtlichen Ansprüche (in welcher Eigenschaft auch immer) ist die Wahrscheinlichkeit gross, dass der Kanton Luzern dazu verpflichtet wird, die gesetzlichen Erben auszuzahlen und in der Villa ein Kulturzentrum einzurichten und zu betreiben.

## **5.2 Handlungsoptionen**

### **5.2.1 Annahme der Erbschaft**

Falls die Stiftung die Erbenstellung des Kantons anerkennt, kann der Kanton die Zuweisung der Villa und der Tantiemen verlangen, muss aber die Auflage des Betriebs eines Kulturzentrums erfüllen und die gesetzlichen Erben auszahlen. Wird sich der Kanton mit den gesetzlichen Erben nicht einig, dürfte ein Gericht über den Wert der Liegenschaft der Villa Senar und damit die Höhe der Auszahlung an die gesetzlichen Erben befinden.

### **5.2.2 Ausschlagung der Erbschaft**

Der Kanton Luzern kann – vorausgesetzt, die Mitglieder der Erbengemeinschaft fechten dies nicht an – die Erbschaft ausschlagen. Er wird damit nicht in die Konflikte der Erbengemeinschaft verwickelt und muss keine erbrechtlichen Auflagen erfüllen. Im Gegenzug verliert der Kanton Luzern seine Mitbestimmungsmöglichkeiten in Bezug auf die Villa Senar, es bleiben ihm nur die Instrumente des Denkmalschutzes. Es ist ein mögliches Szenario, dass die Stiftung ihre Erbenstellung verliert, die Erbengemeinschaft entsprechend nur noch aus den gesetzlichen Erben besteht und es im Rahmen der Erbteilung zur öffentlichen Versteigerung des Grundstücks ohne kulturelle Auflage kommt.

### **5.2.3 Erwerb als Vermächtnisnehmer**

Erwirbt der Kanton die Villa Senar mit dem Einverständnis sämtlicher Beteiligten als Vermächtnisnehmer, trifft ihn die Pflicht, dort ein Kulturzentrum zu gründen und regelmässig Veranstaltungen auf hohem kulturellem Niveau durchzuführen. Weiter müssen die gesetzlichen Erben ausbezahlt werden. Formell kann er sodann die



Erbschaft ausschlagen und wird damit nicht Teil der Erbengemeinschaft. Als Vermächtnisnehmer hätte der Kanton wahrscheinlich Anspruch auf die Ausrichtung von 15 Prozent der Tantiemen.

#### **5.2.4 Kauf mit anschliessender Ausschlagung**

Die unklaren Vorgaben im Testament eröffnen dem Kanton Luzern die einmalige Gelegenheit, das Anwesen zu einem vorteilhaften Preis direkt aus dem Nachlass zu übernehmen. Mit einem Erwerb der Villa Senar vor dem Entscheid über Annahme oder Ausschlagung der Erbschaft können eine Verwicklung in die allenfalls noch auszutragenden erbrechtlichen Auseinandersetzungen zwischen der Stiftung und den gesetzlichen Erben und allfällige Gerichtsverfahren verhindert werden. Entsprechend soll die Erbschaft nach Abschluss des Kaufes ausgeschlagen werden. Die testamentarische Auflage des Betriebs eines Kulturzentrums trifft damit den Kanton Luzern erbrechtlich nicht. Er hat aber auch keinen Anspruch auf den Anteil aus den Urheberrechten.

### **6 Haltung des Regierungsrates**

Die Villa Senar nimmt im Werk von Serge Rachmaninoff eine Schlüsselstellung ein, hier hat er zu seiner Kompositionstätigkeit zurückgefunden. Zudem ist die Vollständigkeit von baulicher und mobiler Ausstattung aus den 1930er-Jahren aussergewöhnlich und sehr selten. Die Elemente sind einzeln und als Gesamtanlage von hohem denkmalpflegerischem Wert und kulturhistorisch bedeutsam, gerade für die Musikstadt Luzern.

Entsprechend besteht unabhängig von allfälligen erbrechtlichen Verpflichtungen ein öffentliches Interesse daran, das kulturelle Erbe der Villa Senar zu bewahren. Die unklare erbrechtliche Situation eröffnet dem Kanton Luzern die einmalige Gelegenheit, das Anwesen zu einem vorteilhaften Preis zu erwerben. Die Villa vor dem Entscheid über Annahme oder Ausschlagung der Erbschaft direkt aus dem Nachlass zu kaufen, verhindert, dass der Kanton Luzern in die erbrechtlichen Auseinandersetzungen involviert wird. Aufgrund des unklar formulierten Testaments sind kostspielige Gerichtsverfahren zu erwarten. Unser Rat hält daher den direkten Kauf der Villa mit anschliessender Ausschlagung der Erbschaft für die optimale und insbesondere kostengünstigste Vorgehensweise, um die einmalige Liegenschaft Senar für den Kanton Luzern als Kulturdenkmal zu erhalten und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Anlage Senar soll zu einem Kulturzentrum werden, das mit einem vielfältigen Programm unterschiedliche Zielgruppen anspricht. Der Musikstandort Luzern wird so um ein neues, attraktives Element reicher.

### **7 Kulturelle Nutzung und Betrieb**

Für die Nutzung und den Betrieb der Villa als Kulturzentrum sieht unser Rat Folgendes vor: Grundsätzlich sind der Unterhalt und die Nutzung der Anlage sowie die Organisation des kulturellen Angebots im Sinne des Kulturzentrums organisatorisch zu trennen. Der Kanton Luzern soll als Eigentümer die notwendige Sanierung und den Unterhalt (Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten) der Liegenschaft sicherstellen sowie die Villa für die Veranstaltung kleinerer Anlässe selber nutzen oder Veranstaltern zur Verfügung stellen können. Das anspruchsvolle kulturelle Angebot soll von der Stiftung Serge Rachmaninoff organisiert werden. Die Stiftung hat sich bereits um die Liegenschaft verdient gemacht und verfügt über die nötige Kompetenz und das Netzwerk, um ein hochwertiges Kulturangebot anzubieten. Auch in Zukunft soll sie ihrem Stiftungszweck, das Werk von Serge Rachmaninoff zu fördern

und die Villa Senar als kulturelles Erbe zu erhalten, nachkommen können. Die Zusammenarbeit der Stiftung mit dem Kanton Luzern wird in einer Absichtserklärung geregelt (siehe Beilage). Das detaillierte Betriebskonzept des Kulturzentrums kann erst parallel zum Renovationsprojekt ausgearbeitet werden. Auch soll der Kanton Luzern (vertreten durch das Bildungs- und Kulturdepartement) neu Einsitz in den Stiftungsrat nehmen.

### **7.1 Ziel**

Im Kulturzentrum sollen das Werk von Serge Rachmaninoff dokumentiert und regelmässig Veranstaltungen mit hohem kulturellem Wert organisiert werden. Dies passt inhaltlich gut in das strategische Konzept des «Musikclusters Luzern», der mit dem KKL, dem Lucerne Festival, dem Luzerner Sinfonieorchester (LSO), dem Musiktheater im Luzerner Theater, aber im weiteren Umfeld auch mit dem Stadttheater Sursee, dem Jazz-Festival Willisau und den starken Laien-Musikvereinen und der Volks- und Kirchenmusik sowie der Hochschule Luzern – Musik eine starke Marke darstellt. Luzern ist überdies eine Musikregion mit 150 Jahren Tradition: Abbado, Toscanini, Wagner und eben auch Rachmaninoff sind grosse Namen der Musikwelt, die mit Luzern verbunden sind. Die Villa Senar ergänzt und bereichert das Luzerner Musikleben als kulturhistorisches Denkmal und als Veranstaltungsort von Kulturveranstaltungen. Ziel ist es, ein Kulturangebot zu organisieren, das selbsttragend ist und unterschiedliche, insbesondere auch regionale Zielgruppen erreichen kann.

### **7.2 Nutzungsbedingungen**

Aufgrund der Bedeutung der Villa Senar ist eine Nutzung anzustreben, die sowohl dem Denkmalstatus, dem einmaligen Ort in der Landschaft des Vierwaldstättersees als auch dem Leben und Wirken Serge Rachmaninoffs Rechnung trägt. Art, Umfang und Häufigkeit der kulturellen Angebote werden durch die räumlichen Bedingungen der Liegenschaft bestimmt. Grosse Anlässe wie Festivals oder musikalische Aufführungen mit viel Platzbedarf und grossem Publikum eignen sich nicht für die Villa Senar. So muss der Betrieb des Kulturzentrums im Wesentlichen ohne zusätzliche bauliche Infrastruktur auskommen.

### **7.3 Kulturelles Programm und Verantwortlichkeit der Stiftung**

Erste Ideen der Stiftung Rachmaninoff zeichnen sich dadurch aus, dass ein breites Publikum, von Schülerinnen und Schülern, Klavierlernenden, Musikstudierenden bis hin zu Spitzenmusikerinnen und -musikern, angesprochen wird. Die Überlegungen umfassen folgende Teilbereiche:

- *Bildungsarbeit*: z.B. thematische Führungen (Tag der offenen Tür an punktuellen Wochenenden und virtuell), Hörstationen mit QR-Codes (auch mit weiteren Orten in Weggis und Luzern kombinierbar) und Workshops mit Schülerinnen und Schülern sowie Familien, aus denen kleinere Aufführungen in der Villa oder im Park resultieren.
- *Talentförderung*: z.B. Meisterkurse für Musikstudierende, aber auch für begabte Klavierschülerinnen und -schüler, Wettbewerbe sowie längere Aufenthalte für Pianistinnen und Pianisten und Komponistinnen und Komponisten («artists in residence»). Auch Forschungsaufenthalte für Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler sind möglich.
- *Werkvermittlung und Aufführungen*: kleinere Konzerte in der Villa und im Park.
- *Tourismus*: z.B. «Drei-Komponisten-Fahrt» – mit dem Schiff werden die drei Häuser der Komponisten Wagner, Schoeck und Rachmaninoff besucht.

Einige dieser Formate setzt die Stiftung bereits heute erfolgreich um. Die Überlegungen decken sich mit den Interessen des Kantons Luzern, die Villa breiteren Kreisen zugänglich zu machen und ein qualitativvolles Kulturangebot anzubieten.

#### **7.4 Nutzung und Verantwortlichkeit des Kantons**

Der Kanton Luzern soll den Unterhalt und die Nutzung des Kulturzentrums Senar garantieren. Zudem ergänzt er das kulturelle Programm der Stiftung mit folgenden Elementen:

- *Museumstage/-wochen*: Das Wohn- und Arbeitszimmer im Haupthaus eignet sich als Museumszimmer mit der original erhaltenen Einrichtung.
- *Gastronomie/Konzerte*: Im Haupthaus (Erdgeschoss, Terrasse und Wintergarten) sind Essen im kleineren Rahmen (ca. 12 Personen) und Apéros, jeweils mit kleinem kulturellem Rahmenprogramm möglich. Es sind Anlässe von Firmen oder Privatpersonen, aber auch der öffentlichen Hand möglich.
- *Vermietung*: Das Gärtnerhaus wird nach einer Sanierung vermietet, um Einnahmen zu generieren. Hier ist eine ständige Vermietung denkbar, ein Angebot als Ferienwohnung mit gehobenem Niveau oder aber Unterkunftsöglichkeiten für Stipendiatinnen und Stipendiaten («artists/researchers in residence»). Es wird geprüft, ob das Bootshaus als Bootsplatz vermietet oder als Infrastrukturgebäude (Gastronomie und/oder Konzerte) genutzt werden kann. Die vorhandene Anlegestelle genügt den Anforderungen nicht mehr und muss ertüchtigt werden.

Um den Unterhalt, die Nutzung und die Sicherheit der Anlage zu gewährleisten, ist die Einrichtung einer Verwaltungsstelle notwendig. Idealerweise lässt sich im Obergeschoss des Haupthauses eine kleine Wohnung für eine Verwalterin oder einen Verwalter einrichten. Diese Person wird durch den Kanton Luzern angestellt und sorgt dafür, dass die Liegenschaft und das Mobiliar durch die Nutzung keinen Schaden nehmen, und koordiniert bzw. betreut auch die Anlässe. Sämtliche Archivmaterialien sollen dem Staatsarchiv zur sicheren Aufbewahrung übergeben werden.

#### **7.5 Mögliche Partnerschaften und Kooperationen**

Je nach Teilbereich des kulturellen Angebots und der Veranstaltungen bieten sich verschiedene regionale, nationale und internationale Kooperationen an, was die Anknüpfungspunkte sehr vielfältig macht.

- *Musische Partner*: Hier bieten sich vielversprechende Kooperationen mit dem Lucerne Festival, dem Festival Zaubерsee, dem LSO oder den Festival Strings an. Auch mit den Komponisten-Häusern Wagner und Schoeck sind gemeinsame Projekte anzustreben.
- *Bildungsinstitutionen*: Ein intensiver Kontakt soll mit dem Departement Musik der HSLU, aber auch mit der Musikschule Seegemeinden gepflegt werden. Das Historische Museum mit seinen Theatertouren könnte ebenfalls Kooperationspartner sein.
- *Tourismus*: Im touristischen Bereich ist die Zusammenarbeit mit Luzern Tourismus denkbar.
- *Beherbergung*: Direkt neben der Villa liegt das „Bildungshaus Stella Matutina“ der Baldegger Schwestern, das auch Kongressen offensteht und dementsprechend über einen einfachen Hotelbetrieb und über einen grossen Parkplatz verfügt. Bereits heute kooperiert die Stiftung mit dem Bildungshaus.
- *International*: Auf internationaler Ebene wäre es sinnvoll, mit dem Network Rachmaninoff, der Library of Congress, Music Departement (USA), und dem russischen Nationalmuseum zusammenzuarbeiten.

## 8 Kosten

Unser Rat hat sich mit den gesetzlichen Erben auf einen Betrag von 8 Millionen Franken für den Kauf der Liegenschaft Villa Senar inklusive Mobiliar und Inventar geeinigt. Hinzu kommen die Grundstückgewinnsteuer (rund 1,4 Mio. Fr.) und die anfallenden Gebühren (Notariats- und Grundbuchgebühren; ca. 50'000 Fr.). Von der Handänderungssteuer ist der Kanton befreit (vgl. § 5 Gesetz über die Handänderungssteuer [HStG] vom 28. Juni 1983; SRL Nr. [645](#)). Zu diesen Kosten kommen die Aufwendungen für die Sanierung und die Unterhaltskosten hinzu. Gemäss einer Masterarbeit von EPFL-Studierenden aus dem Jahr 2018 ist für die Sanierung von einem Betrag zwischen 1,5 und 3 Millionen Franken auszugehen. Die Dienststelle Immobilien rechnet in einer aktuellen Grobkostenschätzung für den Bestandserhalt der Anlage mit Kosten in der Höhe von 1,5 Millionen Franken. Die Schätzung weist eine Genauigkeit von +/- 25 Prozent auf. Für die vorgesehene Nutzung als Kulturzentrum sind weitere Anpassungen unter Einbezug der Denkmalpflege umzusetzen. Diese allfälligen Anpassungen schätzt die Dienststelle Immobilien auf 1,1 Millionen Franken.

Die Kosten für den Unterhalt liegen gemäss Angaben der Stiftung Serge Rachmaninoff bei jährlich rund 90'000 bis 120'000 Franken. Die zusätzlichen Nebenkosten (kleiner Unterhalt) und die Kosten für Lohn- und Nebenkosten der Verwaltungsperson werden auf 180'000 Franken geschätzt. Unser Rat geht davon aus, dass keine 100 Stellenprocente notwendig sein werden, aber das genaue Stellenprofil wird erst mit dem Betriebskonzept zu präzisieren sein. Bei allen Schätzbeträgen wird in der untenstehenden Auflistung von einem Maximalbetrag ausgegangen.

<b>Kosten</b>	
Kauf	9'450'000 (inkl. Grundstückgewinnsteuer und Gebühren)
Sanierung	3'000'000 (inkl. 25 % Reserve und Nutzungsanpassungen)
Unterhalt	3'000'000 (aufgerechnet auf 10 Jahre, inkl. Personal- und Nebenkosten)
<b>Total</b>	<b>15'450'000</b>

## 9 Finanzierung

Das kulturelle Programm muss selbsttragend sein. Die notwendigen Mittel erhält die Stiftung namentlich aus ihrem Anteil der Urheberrechte, der ihr gemäss Testament auch bei einem Kauf der Villa durch den Kanton Luzern weiter zusteht. Der Kanton Luzern generiert für den Unterhalt und die Nutzung der Liegenschaft Einnahmen aus den Vermietungen (Kurzzeit- und Langzeitmieten) und aus der Vermittlung touristischer Angebote. Die Höhe der Erträge kann erst konkretisiert werden, wenn ein Betriebskonzept vorliegt.

Die Folgekosten der Investition führen beim aktuellen kalkulatorischen Zinssatz von 1,25 Prozent zu einer Kostenmiete für das BKD (Aufgabenbereich Kultur 3502 BKD-Kultur und Kirche) von rund 410'000 Franken pro Jahr. Für die Beurteilung und den Vergleich von Investitionsprojekten ist neben einer Berechnung mit dem aktuellen Zinssatz auch eine Berechnung mit einem langfristigen historischen Durchschnittszins vorzunehmen. Bei einem Zinssatz von 4 Prozent belief sich die Kostenmiete

auf rund 690'000 Franken pro Jahr. Zusätzlich fallen die mieterseitigen Nebenkosten (kleiner Unterhalt) und die Kosten für die Verwaltungsperson von 180'000 Franken an.

Die Aufwendungen für den Kauf der Villa Senar sind weder im Voranschlag 2021 noch im Voranschlag 2022 enthalten. Enthält der Voranschlag für ein Vorhaben keinen ausreichenden Kredit, ist beim Kantonsrat rechtzeitig ein Nachtragskredit zu beantragen (§ 15 Gesetz über die Steuerung der Finanzen und Leistungen [FLG] vom 13. September 2010; SRL Nr. [600](#)). Zurzeit ist noch nicht klar, ob der allfällige Kauf noch im Jahr 2021 oder erst im Jahr 2022 abgeschlossen werden kann. Entsprechend ist für die Ausgaben im Zusammenhang mit dem Kauf der Villa Senar in der Investitionsrechnung 2021 des Aufgabenbereichs 4071 – Immobilien ein Nachtragskredit von 9,45 Millionen Franken (Kaufpreis 8 Mio. Fr. zzgl. 1,45 Mio. Fr. für Steuern, Notariats- und Grundbuchgebühren) zu bewilligen. Wird der Kauf erst im Jahr 2022 abgeschlossen, so werden diese Mittel in den Voranschlag 2022 übertragen. Die Sanierungs-, Unterhalts-, Neben- und Personalkosten werden erst in den Folgejahren anfallen. Sie sind in die entsprechenden Voranschläge aufzunehmen.

## **10 Sonderkredit**

### **10.1 Rechtsgrundlage**

Jede Ausgabe setzt eine Rechtsgrundlage, einen Voranschlagskredit und eine Ausgabenbewilligung voraus (§ 22 Abs.1 [FLG](#)). Der Kanton Luzern soll das kulturelle Erbe der Villa Senar bewahren. Diese Pflicht ergibt sich aus übergeordneten kulturpolitischen Gründen. Die Rechtsgrundlage für die Ausgabe bildet entsprechend § 3 des Kulturförderungsgesetzes vom 13. September 1994 (SRL Nr. [402](#)). Danach fördert der Kanton das kulturelle Leben, indem er sich an Kulturbetrieben beteiligt, sie unterstützt und kantonseigene Räumlichkeiten und Anlagen zur Verfügung stellt.

### **10.2 Ausgabenbewilligung**

Das Verwaltungsvermögen umfasst die Vermögenswerte, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen (§ 36 Abs. 3 [FLG](#)). Da mit dem Kauf der Villa Senar und dem Betrieb eines Kulturangebots eine öffentliche Aufgabe im Sinn des Kulturförderungsgesetzes erfüllt wird, ist das Grundstück ins Verwaltungsvermögen aufzunehmen. Entsprechend ist der Kauf der Villa ausgabenrechtlich relevant.

Die Ausgabenbefugnis bestimmt sich nach der Gesamtausgabe für den gleichen Gegenstand (§ 24 Abs. 2 [FLG](#)). Eine Ausgabe ist freibestimmbar, wenn bezüglich ihrer Höhe, des Zeitpunkts ihrer Vornahme oder anderer Modalitäten eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit besteht (§ 26 Abs. 1 [FLG](#)). Der Kanton Luzern ist rechtlich nicht verpflichtet, die Villa Senar zu kaufen. Nach Auffassung unseres Rates könnte er die Erbschaft auch ausschlagen. Entsprechend sind die mit einem Kauf der Villa Senar verbundenen Ausgaben als freibestimmbar zu qualifizieren.

Neben dem Kaufpreis für die Villa von 8 Millionen Franken (zzgl. Grundstückgewinnsteuer und Gebühren) sind die Kosten für die Sanierung im Umfang von 3 Millionen Franken und die auf zehn Jahre hochgerechneten Aufwendungen für den Unterhalt, die zusätzlichen Neben- und Personalkosten von 3 Millionen Franken in die Ausgabe einzurechnen (§ 25 [FLG](#)). Es fallen somit Ausgaben von 15'450'000 Franken an. Ausgaben in dieser Höhe fallen in die Kompetenz des Kantonsrates und unterliegen dem fakultativen Referendum (§ 24 Abs. 1a Verfassung des Kantons Luzern;

SRL Nr. [1](#)). Für den Kauf der Villa Senar in Hertenstein ist demnach von Ihrem Rat ein Sonderkredit von 15'450'000 Franken zu beschliessen (§ 27 [FLG](#)).

## **11 Antrag**

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, dem Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für den Kauf der Villa Senar und die Einrichtung eines Kulturzentrums in Hertenstein zuzustimmen und den Nachtragskredit zum Voranschlag 2021 zu bewilligen.

Luzern, 22. Oktober 2021

Im Namen des Regierungsrates  
Der Präsident: Marcel Schwerzmann  
Der Staatsschreiber: Vincenz Blaser

**Dekret  
über einen Sonderkredit für den Kauf der Villa Senar  
und die Einrichtung eines Kulturzentrums in Hertenstein**

vom

*Der Kantonsrat des Kantons Luzern,*

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 22. Oktober 2021,

*beschliesst:*

1. Für die einmaligen Investitionen für den Kauf und die Sanierung der Villa Senar in Hertenstein wird ein Kredit in der Höhe von 12'450'000 Franken bewilligt.
2. Für die wiederkehrenden Kosten für den Unterhalt, die Verwaltungsperson und die Nebenkosten wird ein Kredit, aufgerechnet auf zehn Jahre, von 3 Millionen Franken bewilligt.
3. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Der Staatsschreiber:

**Kantonsratsbeschluss  
über die Bewilligung eines Nachtragskredites  
zum Voranschlag 2021**

vom

*Der Kantonsrat des Kantons Luzern,*

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 22. Oktober 2022,

*beschliesst:*

**I.**

Der Nachtragskredit von 9'450'000 Franken im Aufgabenbereich 4071  
– Immobilien der Investitionsrechnung des Staatsvoranschlages 2021  
wird bewilligt.

**II.**

Der Kantonsratsbeschluss ist vom Regierungsrat zu vollziehen. Er ist zu  
veröffentlichen.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Der Staatsschreiber:



## **Beilage**

## **Zusammenarbeit mit der Stiftung Serge Rachmaninoff bei der Nutzung der Villa Senar**

### **Absichtserklärung**

1. Der Kanton Luzern beabsichtigt, die von Serge Rachmaninoff in den 1930er Jahren in Hertenstein erbaute Villa Senar zu kaufen, zu sanieren und sie als Kulturzentrum zu betreiben. Seit ihrer Gründung im Jahr 2000 hat sich die Stiftung Serge Rachmaninoff um die Liegenschaft Senar verdient gemacht. Sie verfügt über die nötige Kompetenz und das Netzwerk, um in der Villa und im Park Senar ein hochwertiges Kulturangebot anzubieten. Auch in Zukunft soll sie ihrem Stiftungszweck, das Werk von Serge Rachmaninoff zu fördern und die Villa Senar als kulturelles Erbe zu erhalten, nachkommen können. Der Kanton Luzern und die Stiftung Serge Rachmaninoff regeln mit dieser Absichtserklärung die Zusammenarbeit bei der Nutzung der Villa Senar.

2. Die Zusammenarbeit zwischen dem Kanton Luzern und der Stiftung Serge Rachmaninoff dient folgenden Zielen: Die Villa Senar und ihre Anlage ist als Ort der Kultur und der Erinnerung an Serge Rachmaninoff zu erhalten und zu pflegen. Leben und Wirken Serge Rachmaninoffs sowie die Geschichte des Hauses sollen Besuchern anschaulich vermittelt werden. In der Villa und im Park Senar sollen regelmässig kulturelle Veranstaltungen organisiert werden. Das kulturelle Programm ergänzt insbesondere das Luzerner «Musikcluster» und fördert den Ruf Luzerns als national bedeutende Kulturstätte mit internationaler Ausstrahlung.

3. Der Kanton Luzern ist für den Unterhalt der Liegenschaft verantwortlich und führt den Betrieb. Dabei will er mit der Stiftung Serge Rachmaninoff beim Angebot eines Kulturprogramms zusammenarbeiten. Der Kanton Luzern (vertreten durch das Bildungs- und Kulturdepartement) soll neu Einsitz in den Stiftungsrat der Stiftung Serge Rachmaninoff haben. Die Stiftung Serge Rachmaninoff organisiert gemäss ersten Überlegungen (vom 18. Juni 2021) ein qualitativvolles Kulturprogramm für die Villa Senar. Das Kulturangebot der Stiftung Serge Rachmaninoff hat bei der zeitlichen Planung der Anlässe Priorität. Die Stiftung Serge Rachmaninoff ist für die Finanzierung des von ihr organisierten Kulturprogramms verantwortlich.

4. Mit dem Kulturangebot werden unterschiedliche, insbesondere auch lokale und regionale Zielgruppen angesprochen. Art, Umfang und Häufigkeit der kulturellen Angebote und der Anlässe müssen den räumlichen Bedingungen und dem Denkmalstatus der Liegenschaft Rech-

nung tragen. Das kulturelle Angebot muss im Wesentlichen mit der zum Zeitpunkt des Kaufs vorhandenen baulichen Infrastruktur auskommen.

5. Nach dem Kauf der Liegenschaft Senar werden parallel zum Renovationsprojekt gemeinsam das detaillierte Betriebskonzept sowie die detaillierte Zusammenarbeit zwischen Kanton und Stiftung erarbeitet.

Luzern, den

Für den Regierungsrat  
des Kantons Luzern

Für die Stiftung  
Serge Rachmaninoff



**Staatskanzlei**

Bahnhofstrasse 15  
6002 Luzern

Telefon 041 228 50 33  
[staatskanzlei@lu.ch](mailto:staatskanzlei@lu.ch)  
[www.lu.ch](http://www.lu.ch)