



Regierungsrat

Luzern, 6. Juli 2021

## ANTWORT AUF ANFRAGE

A 544

Nummer: A 544  
Protokoll-Nr.: 879  
Eröffnet: 16.03.2021 / Finanzdepartement

### **Anfrage Huser Barmettler Claudia und Mit. über die Immobilienstrategie im Zusammenhang mit den geplanten Umzügen des Kantonsgerichtes sowie der Luzerner Museen**

Zu Frage 1: Welche weiteren Standorte wurden im Vorfeld für das neue Luzerner Museum für Natur, Geschichte und Gesellschaft und auch für die Gerichte geprüft? Warum wurden diese verworfen?

#### **Luzerner Museum**

Geprüft wurden die beiden heutigen Museumsgebäude am Kasernenplatz 6 und an der Pfistergasse 24/26 sowie das Zeughaus Musegg an der Museggstrasse 35. Dabei ging es jedoch nicht primär um eine Standortsuche, sondern um die Abklärung der Machbarkeit, das neue Luzerner Museum in einem dieser drei kantonseigenen Gebäude einrichten zu können. Die entsprechende Machbarkeitsstudie zeigte in der Gesamtbetrachtung deutlich auf, dass das Zeughaus – gegenüber dem Naturmuseum – das grösste Nutzungs- und Entwicklungspotential enthält. Das Historische Museum erwies sich als zu klein. Aufgrund dieser Ausgangslage haben wir Ende 2020 beschlossen, das Luzerner Museum am neuen Standort im Zeughaus Musegg einzurichten und die dazu notwendigen Schritte einzuleiten.

#### **Gerichtsmeile**

Die nachfolgenden Projekte und Standorte wurden geprüft, aber aus verschiedenen Gründen wieder verworfen:

- Projekt «Business Modula Ebikon»: 2011 haben wir auf die Weiterentwicklung dieses Projektes verzichtet, da es wesentliche Aspekte der Funktionalität nicht erfüllen konnte.
- Projekt «Eichwaldstrasse Luzern»: 2011 haben wir dieses Projektes nicht mehr weiterverfolgt, da die Bau- und Zonenkonformität nicht gegeben war. Zudem gab die Stadt Luzern keine verbindliche Zusage zum erforderlichen Landerwerb. Damit war der Zeitpunkt der Realisierung sehr unbestimmt und das Realisierungsrisiko zu hoch.
- Projekt «Mattenhof Kriens»: Ihr Rat erklärte am 6. November 2012 die Motion M 219 von Gmür-Schönenberger Andrea und Mit. über eine Integration des neuen Kantonsgerichts im Neubau der Zentral- und Hochschulbibliothek für erheblich und beauftragte unseren Rat, die Weiterentwicklung des Projekts «Mattenhof Kriens» einzustellen. Zudem soll das Kantonsgericht als dritte Gewalt seinen Sitz – analog zum Kantonsrat und zum Regierungsrat – im Kantonshauptort haben.
- Projekt «Halte Ebikon»: Ihr Rat erklärte am 6. November 2021 die Motion M 219 von Gmür-Schönenberger Andrea und Mit. über eine Integration des neuen Kantonsgerichts im Neubau der Zentral- und Hochschulbibliothek für erheblich und beauftragte unseren Rat damit, analog zum Projekt «Mattenhof Kriens», auch diesen Standort nicht weiter zu

verfolgen. Zudem soll das Kantonsgericht als dritte Gewalt seinen Sitz – analog zum Kantonsrat und zum Regierungsrat – im Kantonshauptort haben.

- Projekt «Integration Kantonsgericht in die ZHB» Mit Entscheid vom 7. Januar 2013 wurde das Gebäude der Zentral- und Hochschulbibliothek (ZHB) unter Denkmalschutz gestellt. Nach Abschluss der Einspracheverfahren zur Unterschutzstellung der ZHB und nach der Abstimmung der Stadtluzerner Stimmbevölkerung über das städtische Bau- und Zonenreglement, das einen Abbruch der ZHB verunmöglichte, wurde der Entscheid vom 7. Januar 2013 im Februar 2015 rechtskräftig. Damit kam ein Neubau der ZHB und die Integration des Kantonsgerichtes nicht mehr in Frage.
- Projekt «Zeughaus Luzern»: Auf der Suche nach einer geeigneten langfristigen Nutzungsmöglichkeit für das Zeughaus wurden 2005 und 2015 verschiedene Varianten vertieft geprüft. Obwohl im Vordergrund stets eine Museums- oder Schulnutzung stand, wurde auch die Nutzung «Verwaltung» und damit die Nutzung durch die Gerichte geprüft. Bereits 2005 wurde festgehalten, dass die deutlich eingeschränkte Belichtungssituation (kleinere Lukarnenfenster, Gebäudetiefe) für eine Nutzung mit hauptsächlich Büroarbeitsplätzen nicht geeignet wäre und nur mit massiven baulichen Eingriffen in die Gebäude- und/oder Dachkonstruktion entscheidend verbessert werden könnte. Derartige bauliche Eingriffe wurden jedoch von der Denkmalpflege als nicht realistisch eingestuft. Aufgrund des unverhältnismässig hohen Investitionsvolumens und der hohen Planungs- und baurechtlichen Risiken wurde dieser Standort für das Kantonsgericht nicht weiterverfolgt. Die Sachlage wurde 2020 erneut plausibilisiert und führte zur selben Schlussfolgerung.
- Projekt «Hirschengraben 10 Luzern»: 2016 wurde mit einer Umnutzungsstudie der Nachweis erbracht, dass zwar eine Nachnutzung durch die Gerichte möglich wäre. Der Umzug der Gerichte an den Hirschengraben 10 würde aber bedeuten, dass für das in diesem Gebäude beheimatete Fach- und Mittelschulzentrum ein neuer Standort gesucht werden müsste. Aus unserer Sicht ist für das Fach- und Mittelschulzentrum aber ein zentral und gut erreichbarer Standort von grosser Bedeutung, da diese Schule von Lernenden aus der ganzen Zentralschweiz besucht wird. Unser Rat erteilte darum 2019 einem Projektteam den Auftrag, die «Gerichtsmeile» für die Standorte am Kasernenplatz 6 und an der Pfistergasse 24/26 und eventualiter Pfistergasse 20/22 mit einer Machbarkeitsstudie zu prüfen.

Zu Frage 2: Was sprach für den Entscheid der geplanten Rochade der Museen und des Gerichtes?

### **Luzerner Museum im Zeughaus**

Innerhalb der historischen Räumlichkeiten bietet sich im Zeughaus Musegg die einmalige Chance, ein Museum von Rang zu schaffen, welches die Vision verfolgt, sich von Natur und Geschichte inspirieren zu lassen – und die eigene Welt mit neuen Augen zu sehen. Eine Geschichte, welche mit dem ehemaligen Museggmagazin auf einer architektonischen und stadt-bildprägenden Qualität als letztem Zeugen für die vorausschauende Lagerhaltungspolitik des Luzerner Rates in der Zeit um 1700 basiert.

Die durch das Museumskonzept für das Luzerner Museum vorgesehenen Ausstellungsflächen (Kern- und Sonderausstellungen) wie auch die übrigen Flächen (z.B. Büroarbeitsflächen) lassen sich in den Räumlichkeiten des Zeughaus Musegg ideal unterbringen. Das vorgegebene Raumprogramm lässt sich im Zeughaus Musegg vollumfänglich umsetzen. Die historischen Gemäuer und die massive alte Tragwerksstruktur des ehemaligen Museggmagazins stehen in einem spannungsvollen Kontext zum Erlebnischarakter der Ausstellungen. Die Bewilligungsfähigkeit zur räumlichen und betrieblichen Integration des Luzerner Museums konnte mit den durchgeführten Machbarkeitsstudien nachgewiesen werden. Unser Rat ist überzeugt, dass sich das Zeughaus Musegg als Standort für das neue Museum sehr gut eignet.

Um den einheimischen wie internationalen Gästen und Touristen einen möglichst hindernisfreien Zugangsweg vom Mühleplatz zum Zeughaus Musegg zu ermöglichen, sollen in enger Kooperation mit der Stadt Luzern entsprechende bauliche Massnahmen zur Optimierung und Verbesserung der Zugangssituation umgesetzt werden. Dazu gehören selbstverständlich auch Massnahmen zur optimalen Erschliessung ab den nächstgelegenen ÖV-Stationen für Menschen mit Beeinträchtigungen.

### **Kantonsgericht im Natur- und Historischen Museum**

Mit dem Umzug der Museen ins Zeughaus würden grössere kantonseigene Immobilien am Kasernenplatz 6 sowie an der Pfistergasse 24/26 in Luzern frei, die durch das Kantonsgericht genutzt werden könnten. Mit der Studie ist der Nachweis der Machbarkeit für eine Zusammenführung der vier Standorte des Kantonsgerichts an einem Standort erbracht: Die heutigen Museumsgebäude eignen sich nahezu optimal für die Nutzung als Gerichtsgebäude. Die Anforderungen des Nutzers und die damit einhergehenden ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekte aus Sicht des Kantons Luzern können erfüllt werden. Die nachhaltige und wirtschaftliche Sicherstellung des Raumbedarfs des Kantonsgerichts entspricht den Grundsätzen der kantonalen Immobilienstrategie.

Zu Frage 3: Durch den geplanten Bau des zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz in Emmenbrücke werden aktuell besetzte Verwaltungseinheiten in der Stadt Luzern frei. Welche Gebäudeeinheiten werden voraussichtlich frei?

Mit dem Umzug von rund 30 Organisationseinheiten in die Zentrale Verwaltung am Seetalplatz in Emmen werden in der Stadt Luzern ab 2026 folgende kantonseigene Liegenschaften von einem vollständigen oder teilweisen Auszug betroffen sein:

- Bahnhofstrasse 19, Luzern (Finanzdepartement)
- Bahnhofstrasse 12–18, Luzern (Bildungs- und Kulturdepartement)

Beide Gebäude eignen sich aufgrund der verfügbaren Flächen nicht als Standort für das Kantonsgericht. Alle anderen Gebäude befinden sich nicht im Besitz des Kantons.

Zu Frage 4: Wurden diese freiwerdenden Liegenschaften (gemäss Frage 3) als mögliche Standorte für das neue Luzerner Museum oder die Gerichte in die Standortevaluation einbezogen beziehungsweise geprüft? Falls ja, was war das Ergebnis dieser Prüfung?

Es wurde keine dieser freiwerdenden Liegenschaften in die Standortevaluation für die beiden Projekte einbezogen, da keine dieser Liegenschaften den erforderlichen Raumbedarf abdecken kann.

Zu Frage 5: Warum kam keine dieser freiwerdenden Liegenschaften in die engere Auswahl?

Siehe Antwort zu Frage 4.

Zu Frage 6: Basierend auf der Annahme der grossen Rochade der Verwaltung an den Seetalplatz bitten wir um Ausführungen zur mittel- und langfristigen Immobilienstrategie des Kantons. Wie lautet die Strategie, und wie positioniert sich die Rochade der Gerichtsmeile sowie des neuen Luzerner Museums in dieser Strategie?

Gemäss [Immobilienstrategie des Kantons Luzern](#) vom 12. Februar 2019 ist der Zweck der Immobilienstrategie die Sicherstellung eines nutzungsgerechten und nachhaltigen Immobilienbestandes für die Erfüllung der kantonalen Aufgaben. Mit der Immobilienstrategie wird die Ressource «Immobilien» konsequent auf die Bedürfnisse der jeweiligen Nutzer ausgerichtet, um den Geschäftszweck bestmöglich erfüllen zu können.

Das Immobilienportfolio des Kantons Luzern ist in Teilportfolios gegliedert. Gemäss «Teilportfolio Museen» haben die Museen den Auftrag, ein Konzept auszuarbeiten, wonach diese Institutionen neu ausgerichtet und zu einer Organisationseinheit an einem gemeinsamen Standort zusammengeführt werden sollen. Im «Teilportfolio Kantonsgericht» ist festgehalten, dass ein zentraler Standort für das Kantonsgericht nach wie vor als langfristiges Ziel weiterzuverfolgen ist. Die aktuelle Planung der beiden Projekte «Luzerner Museum» und «Gerichtsmeile» entspricht damit der aktuell gültigen Immobilienstrategie des Kantons Luzern. Ihr Rat hat den Planungsbericht über die Immobilienstrategie am 18. Juni 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu Frage 7: Wir gehen davon aus, dass in der Vorabklärung die Bedürfnisse des Kantonsgerichtes inklusive mittelfristiger Entwicklung aufgenommen wurden. Ganz konkret stellt sich uns die Frage, mit wie vielen Verhandlungs- und Gerichtsräumen geplant wurde? Und wie viele «Platzreserven» eingeplant sind, welche künftig Entwicklungen der Gerichte in der Gerichtsmeile zulassen?

Als Grundlagen für die Machbarkeitsstudie vom Juni 2020 wurde für das Kantonsgericht zuerst ein Nutzungs- und Betriebskonzept inklusive Raumprogramm mit Plänen zu möglichen Bürolayouts erstellt. Die darin erhobene Personalentwicklung und die darauf basierende Bestimmung des Raumbedarfs inklusive Reserven ist auf das Jahr 2036 ausgerichtet. Das Raumprogramm sieht für 2036 neu vier anstelle von heute drei Gerichtssälen vor und beinhaltet neu 133 anstelle von heute 116 Arbeitsplätzen.

Zu Frage 8: Welche aktuellen Standorte des Kantonsgerichtes bleiben auch nach dem Umzug in die heutigen Museumsstandorte bestehen?

Die heute bestehenden vier Standorte des Kantonsgerichts sollen neu am Standort der heutigen Museen zusammengelegt werden. Bei drei dieser vier Standorte handelt es sich um zugemietete Objekte, die im Zuge dieser Zusammenlegung entweder rechtzeitig gekündigt oder bei Bedarf für andere kantonale Nutzer zur Verfügung gestellt werden sollen. Der vierte Standort betrifft die kantonseigene Liegenschaft am Hirschengraben 16, das heutige Kantonsgerichtsgebäude. Die Nachnutzung sieht vor, dass einige der heute dezentralen Standorte der Erstinstanzlichen Gerichte am Hirschengraben 16 zentral zusammengeführt werden sollen (letzte Etappe des Projekts Gerichtmeile). Dazu ist vorgesehen, ca. 2024/2025 mit entsprechenden Studien die Machbarkeit, die Wirtschaftlichkeit und – nach vorgängiger Erarbeitung eines Nutzungs- und Betriebskonzeptes – die Erfüllung der Nutzeranforderungen zu prüfen.

Zu Frage 9: Eine Folge der verhältnismässig hohen Investitionskosten von insgesamt rund 65 Millionen Franken ist, dass die Mietzinse des neuen Luzerner Museums und der Gerichte gegenüber heute massgeblich erhöht werden müssen. Wie viel betragen die Totalmietzinse des neuen Museums sowie der Gerichte aktuell? Von wie viel wird künftig ausgegangen?

### **Luzerner Museum**

Die jährlichen Raumkosten (Nettomietzins, Nebenkosten) betragen aktuell für die beiden Standorte Natur-Museum und Historisches Museum inklusive Räumlichkeiten zur Einlagerung für Kulturgüter zusammen 1,7 Millionen Franken. Die künftigen Raumkosten werden gemäss unserem Beschluss vom Dezember 2020 für das neue Luzerner Museum im Zeughaus Musegg um rund 1,1 Millionen Franken auf total rund 2,8 Millionen Franken ansteigen (inkl. Nebenkosten, hindernisfreier Zugang, Einrichtung, externe Kulturgüterräume). In der Zwischenzeit haben hinzugezogene Fachplaner zusätzliche Abklärungen vorgenommen und Detailberechnungen aus Sicht Museums- und Ausstellungsbetrieb erstellt. Auch wurde das Raumprogramm mit dem neu verfassten Museumskonzept in Abstimmung gebracht. Dies

hat ergeben, dass für einen funktionierenden Museumsbetrieb ein zusätzlicher Flächenbedarf von 790 m<sup>2</sup> notwendig ist. Als Folge davon steht für die ursprünglich geplante museumsverträgliche Drittnutzung nicht mehr ausreichender Raum zur Verfügung.

Die jährlichen Mietkosten für das neue Museum erhöhen sich durch die zusätzliche Fläche um weitere rund 460'000 Franken pro Jahr auf rund 3,26 Millionen Franken (Mietkosten heute: 1,7 Mio. Fr.). Die Mietkosten sind Teil der Betriebskosten (Personal-, Miet- und Sachkosten), welche dadurch insgesamt um rund 1,8 Millionen Franken ansteigen (von 4,6 auf gut 6,4 Mio. Fr.). Die vorgesehenen Investitions- und Personalkosten im Zeughaus Musegg erhöhen sich durch die für das Luzerner Museum zusätzlich genehmigte Fläche jedoch nicht.

<b>Kosten</b>	<b>Historisches und Natur-Museum 2020</b>	<b>Zeughaus Musegg (Stand 12.2020)</b>	<b>Zeughaus (aktualisiert; Stand 6.2021)</b>	<b>Mehrkosten Zeughaus gegenüber 2020</b>
Investitionskosten		35 bis 37 Mio. Fr.	35 bis 37 Mio. Fr.	-
Betriebskosten (Miete, Personal-, Sachkosten)	4,6 Mio. Fr.	5,91 Mio. Fr.	6,4 Mio. Fr.	+ 1,8 Mio. Fr.

Ergänzend ist festzuhalten, dass eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2013 bereits einen Sanierungsbedarf für das Natur-Museum in der Höhe von rund 12,5 Millionen Franken ausgewiesen hat. Somit wären auch bei einem Weiterbetrieb des bisherigen Natur-Museums Investitionskosten entstanden. Das Historische Museum wurde 2005 für rund 5,3 Millionen Franken (inkl. neue Ausstellungsgestaltung) umfassend instand gestellt. In der Zwischenzeit wären auch beim Historischen Museum wieder Instandhaltungskosten angezeigt. Somit wären bei einem Weiterbetrieb der beiden Museen an den bisherigen Standorten «Ohnehin-Kosten» von mindestens 13 Millionen Franken entstanden, was auch zu einer Erhöhung der Kostenmiete geführt hätte.

### **Gerichtsmeile**

Die jährlichen Raumkosten (Nettomietzins, Neben- und Betriebskosten) betragen aktuell für die vier Standorte des Kantonsgerichts rund 790'000 Franken. Je nach Variante der Büroform betragen die zukünftigen jährlichen Raumkosten rund 1,5 Millionen Franken (Variante Open Space) oder rund 1,7 Millionen Franken (Variante konventionell).

Die Erhöhung der jährlichen Raumkosten ist massgeblich durch den Flächenmehrbedarf von rund 400 bis 800 m<sup>2</sup> (je nach Büroform) und durch die bestehenden Mietmodelle bei den Zuzmietungen bestimmt. Würden die heute bestehenden Standorte beibehalten, und wären auf dieser Basis die zukünftigen Anforderungen an den Raumbedarf zu erfüllen, wäre mit jährlichen Raumkosten von rund 1,2 Millionen Franken (Variante Open Space) oder 1,4 Millionen Franken (Variante konventionell) zu rechnen. In diesem Kostenvergleich betragen die jährlichen Mehrkosten bei beiden Varianten rund 300'000 Franken.

Zu Frage 10: Wie wird sichergestellt, dass insbesondere für das neue Luzerner Museum durch die erhöhten Mietzinse künftig noch genügend Mittel für den Inhalt sowie den Betrieb für ein, wie es die Regierung sagt, «begeisterndes, vielseitiges und innovatives Museum, das überregional ausstrahlt» zur Verfügung steht?

Unser Rat hat mit Beschluss zum Standort des Luzerner Museums im Zeughaus Musegg auch zur Kenntnis genommen, dass die Betriebskosten für das neue Luzerner Museum nicht im ursprünglich definierten OE17-Umfang sinken (-0,8 Mio. Fr.), sondern steigen werden. Gemäss aktuellen Berechnungen beträgt der Anstieg der gesamten Betriebskosten (vgl. Antwort zu Frage 9) grob geschätzt jährlich 1,8 Millionen Franken. Dieser Anstieg ist insbesondere auf die steigenden Mietkosten (inkl. Nebenkosten, hindernisfreier Zugang, Einrichtung,

externe Kulturgüterräume) zurückzuführen. Deshalb hat unser Rat die Massnahme aus der Organisationsentwicklung OE17 aufgehoben. Wir werden die für das neue Luzerner Museum resultierenden Betriebskosten in den künftigen Budgets entsprechend berücksichtigen.

Zu Frage 11: Mit dem vorgeschlagenen Umzug der Museen an die Museggstrasse 35 ist die Frage eines Kulturgüterschutzraumes nicht geklärt. Wie plant die Regierung dieses offene Anliegen zu lösen?

In der ersten Phase der Machbarkeitsstudie wurde die Unterbringung der Kulturgüter im Zeughaus Musegg geprüft. Da die schweren Kulturgüter und Rollregalanlagen aus statischen Gründen nicht in den oberen sondern in den unteren Geschossen (Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss) untergebracht werden sollten, wurde bei der weitergehenden Projektarbeit auf diesen Lösungsansatz verzichtet, da in den Normalgeschossen prioritär die Räumlichkeiten für die Museumsnutzung vorgesehen werden sollen.

Wir sind uns des Auftrags zur fach-, sach- und sicherheitsgerechten Unterbringung der kantonalen Sammlungen bewusst und haben im Dezember 2020 deshalb den Auftrag zur Erstellung eines Betriebskonzepts mit Raumprogramm erteilt, welches im Moment in Erarbeitung ist. Auf Grundlage dieses Strategiepapiers soll im Anschluss daran ein geeignetes Objekt/ Depot für die massgebenden Sammlungsgüter der Kantonalen Museen, Archäologie/Denkmalpflege, Kunstsammlung und Stiftung Fotodok evaluiert werden. Mit der Zusammenführung der Sammlungsgüter wollen wir Synergien und Kosteneinsparungen erzielen.