



**Entwidmung des Grundstücks
Nr. 181, Grundbuch Willisau-Stadt
(Amtsgebäude)**

Entwurf Kantonsratsbeschluss

Zusammenfassung

Der Regierungsrat unterbreitet dem Kantonsrat den Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Entwidmung des Grundstücks Nr. 181, Grundbuch Willisau-Stadt. Das Grundstück soll von der Widmung für den ursprünglichen öffentlichen Zweck entbunden und vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen übergeführt werden. Anschliessend soll das Grundstück verkauft werden. Der Polizeiposten Willisau soll in einen Neubau auf dem Nachbargrundstück verlegt werden. Im Rahmen der Zonenplanrevision der Stadt Willisau soll das Grundstück zusammen mit dem Nachbargrundstück weiterentwickelt werden.

Im Amtsgebäude auf dem Grundstück Nr. 181, Grundbuch Willisau-Stadt, ist heute der Polizeiposten untergebracht. Das Gebäude ist stark renovationsbedürftig. Eine Weiternutzung der von der Polizei nicht genutzten Räume ist nur mit einer umfassenden Sanierung und hohen Investitionskosten möglich. Das Grundstück soll deshalb verkauft werden. Die Käufer wollen auch das Nachbargrundstück neu überbauen und haben der Luzerner Polizei angeboten, für sie im Erdgeschoss dieses Neubaus eine optimal auf ihre Bedürfnisse ausgerichtete Mietfläche von 400 Quadratmetern inklusive ober- und unterirdischer Parkplätze zu realisieren und ihr zu fairen und marktgerechten Bedingungen zu vermieten. Das Grundstück soll für 1,65 Millionen Franken an die Stutz Generalbau AG, Willisau, und die Emil Peyer AG Generalunternehmung, Willisau, als «Einfache Gesellschaft Bahnhofstrasse Süd, Willisau» verkauft werden. Die kantonale Denkmalpflege will den historischen Hauptbau des Amtsgebäudes als schützenswertes Objekt innerhalb der Baugruppe Vorstadt in das kommunale Bauinventar aufnehmen. Im Rahmen der Zonenplanrevision der Stadt Willisau sollen das Amtsgebäude und das Nachbargrundstück Nr. 182 einer nachhaltigen städtebaulichen Lösung zugeführt werden.

Das Amtsgebäude gehört zum zweckgebundenen Verwaltungsvermögen des Kantons. Der Grosse Rat hat den Regierungsrat 1895 mit dem Bau des Amtsgebäudes beauftragt. Da dieses Grundstück nach dem vorgesehenen Verkauf nicht mehr der bisherigen Aufgabe gewidmet sein wird, ist seine Bindung daran zu lösen. Weil die Widmung seinerzeit durch einen Beschluss des Parlaments erfolgte, soll die gleiche Behörde auch die Entwidmung beschliessen.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft den Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Entwidmung des Grundstücks Nr. 181, Grundbuch Willisau-Stadt (Amtsgebäude). Das Amtsgebäude soll von der Widmung für den ursprünglichen öffentlichen Zweck entbunden und vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen übergeführt und dort aktiviert werden.

1 Ausgangslage

Das Amtsgebäude in Willisau wird heute als Polizeiposten genutzt. Die Polizei benutzt Räume im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss und im Anbau. Die restlichen Räume, die Zellen, der Spazierhof und eine 5-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss, stehen leer. Das Gebäude ist stark renovationsbedürftig. Eine Weiternutzung der von der Polizei nicht genutzten Räume ist nur mit einer umfassenden Sanierung und hohen Investitionskosten möglich. Wenn das Amtsgebäude weiterhin als Polizeiposten genutzt werden soll, ist eine Vermietung der heute leerstehenden Räume an Dritte mit der bestehenden Erschliessung aus Sicherheitsgründen nicht möglich.

Das Amtsgebäude liegt in der Ortsbildschutzzone. Im Rahmen einer Zonenplanrevision der Stadt Willisau sollen das Amtsgebäude und das Nachbargrundstück Nr. 182, Grundbuch Willisau-Stadt (Postgebäude), einer gesamtheitlichen und nachhaltigen städtebaulichen Lösung zugeführt werden. Hinzu kommt, dass die kantonale Denkmalpflege voraussichtlich noch im Jahr 2018 den historischen Hauptbau des Amtsgebäudes als schützenswertes Objekt innerhalb der Baugruppe Vorstadt in das kommunale Bauinventar aufnehmen wird. Aus diesem Grund muss der Hauptbau erhalten und bei einer neuen Überbauung miteinbezogen werden. Der Anbau mit dem Gefängnistrakt hingegen wird nicht als schützenswertes Objekt bewertet.

2 Entwicklung

2.1 Das Amtsgebäude in Willisau

Der Grosse Rat des Kantons Luzern beauftragte in seiner Session vom November 1895 den Regierungsrat, das damalige alte Amtsgebäude in Willisau zu verkaufen und als Ersatz das heutige Amtsgebäude zu erstellen (vgl. Verhandlungen des Grossen Rates sowie des Regierungsrates 1895, S. 154). Das Amtsgebäude beherbergte damals neben dem Polizeiposten das Amtsstatthalteramt und eine Filiale der Luzerner Kantonalbank. Der Polizeiposten und eine Aussenstelle des Haft- und Untersuchungsgefängnisses Grosshof befanden sich bis im Frühjahr 2010 im Amtsgebäude. Aus Sicherheitsgründen wurde die Aussenstelle im Polizeiposten Willisau im Frühjahr 2010 aufgehoben. Der Anbau mit den Zellen, der Spazierhof und die 5-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss stehen seitdem leer.

Das Gebäude ist stark renovationsbedürftig. In den letzten Jahren wurde im Hinblick auf eine zukünftig optimierte Nutzung des Amtsgebäudes und den geplanten Verkauf auf grössere Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten bewusst verzichtet. Eine Weiternutzung der von der Polizei nicht genutzten Räume ist nur mit einer sehr teuren, umfassenden Sanierung möglich.

2.2 Luzerner Polizei

Die Polizeiposten der Sicherheitspolizei sind polizeitaktisch auf das gesamte Gebiet des Kantons verteilt. Damit wird eine maximale Bürgernähe gewährleistet. Vor einem Verkauf des Amtsgebäudes musste geklärt werden, an welchem Standort in Willisau der Polizeiposten künftig eingerichtet werden kann.

Die Stutz Generalbau AG, Willisau, und die Emil Peyer AG Generalunternehmung, Willisau, sind als «Einfache Gesellschaft Bahnhofstrasse Süd, Willisau» bereits Eigentümer des Postgebäudes auf dem Nachbargrundstück Nr. 182, Grundbuch Willisau Stadt, und wollen dieses neu überbauen. Sie haben der Luzerner Polizei angeboten, im Erdgeschoss dieses Neubaus eine optimal auf deren Bedürfnisse ausgerichtete Mietfläche von 400 Quadratmetern inklusive ober- und unterirdischer Parkplätze zu realisieren und ihr zu fairen und marktgerechten Bedingungen zu vermieten.

2.3 Verhandlungen über den Verkauf

Soweit für den Polizeiposten ein anderer geeigneter Standort gefunden werden kann, ist der Kanton Luzern für die Erfüllung seiner Aufgaben nicht auf das Eigentum am Amtsgebäude angewiesen. Hinzu kommt, dass das Amtsgebäude nur nach einer teuren, umfassenden Sanierung sinnvoll weitergenutzt werden kann. Unter dem Vorbehalt der Entwidmung ermächtigte unser Rat die Dienststelle Immobilien am 23. Mai 2014 zu Verhandlungen über den Verkauf des Amtsgebäudes oder dessen Abgabe im Baurecht.

Um die Interessen des Kantons Luzern und der Gemeinde Willisau bestmöglich zu wahren, verzichteten wir auf eine öffentliche Ausschreibung der Abgabe des Amtsgebäudes im Baurecht. Mit einem Verkauf des Amtsgebäudes kann im Hinblick auf die anstehende Zonenplanrevision in der Stadt Willisau für klare Eigentumsverhältnisse gesorgt werden. Das Amtsgebäude Willisau wurde ab dem 18. Mai 2017 öffentlich für den Verkauf ausgeschrieben. Sämtliche Kaufinteressenten konnten das Amtsgebäude am 7. Juni 2017 besichtigen. Für die Eingabe einer bindenden Kaufofferte wurde eine Frist bis zum 21. Juni 2017 eingeräumt. Die abschliessenden Schlussverhandlungen folgten im Herbst 2017.

Das Postgebäude auf dem Nachbargrundstück Nr. 182, Grundbuch Willisau-Stadt, wurde von der damaligen Eigentümerin, der Post Immobilien AG, zur gleichen Zeit wie das Amtsgebäude öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Sowohl die Dienststelle Immobilien wie auch die Post Immobilien AG wiesen in ihren Verkaufsdokumentationen auf den gleichzeitigen Verkauf des jeweiligen Nachbargrundstücks hin. Während des Verkaufsprozesses wurde beidseits geprüft, ob für das Amtsgebäude und für das Postgebäude ein einziger Kaufinteressent gefunden werden kann.

Da die Post Immobilien AG ihr Grundstück indes einem Kaufinteressenten verkaufte, der nur an deren Grundstück interessiert war, wurde ab dem Sommer 2017 nicht weiter über einen koordinierten Verkauf der beiden Grundstücke verhandelt. Die «Einfache Gesellschaft Bahnhofstrasse Süd, Willisau» reichte für das Amtsgebäude

das beste Kaufangebot ein. Die Dienststelle Immobilien erteilte ihr am 26. Januar 2018 unter dem Vorbehalt der Entwidmung des Amtsgebäudes durch Ihren Rat und des für den Verkauf erforderlichen Regierungsratsbeschlusses den Verkaufszuschlag. Das Amtsgebäude soll zu einem Preis von 1'650'000 Franken verkauft werden. Da die «Einfache Gesellschaft Bahnhofstrasse Süd, Willisau» in der Zwischenzeit auch Eigentümerin des Postgebäudes geworden ist, besteht die Gewähr, dass der Polizeiposten unmittelbar neben dem heutigen Standort bleiben kann (vgl. Angebot der Käufer gemäss Kap. 2.2).

2.4 Kaufvertrag

Das Amtsgebäude mit einem Buchwert per 31. Dezember 2017 von 1'390'260 Franken und einem heutigen Verkehrswert von 1'160'000 Franken soll zu einem Preis von 1'650'000 Franken an die «Einfache Gesellschaft Bahnhofstrasse Süd, Willisau», der Stutz Generalbau AG, Willisau, und der Emil Peyer AG Generalunternehmung, Willisau, verkauft werden. Die Käufer übernehmen das Grundstück auf den Tag der Beurkundung wie besichtigt sowie im heutigen und tatsächlichen Zustand zu Nutzen und Schaden. Durch den Kanton Luzern wird, soweit dies gesetzlich zulässig ist, jede weitere Gewährleistung ausdrücklich wegbedungen. Der Kanton Luzern und die Käufer übernehmen die Vertrags-, Notariats- und Grundbuchkosten, zuzüglich Mehrwertsteuer, je zur Hälfte. Die Käuferin übernimmt zudem die Handänderungssteuer.

Buchwert vom 31.12.2017	1'390'260 Fr.
Verkehrswertschätzung vom 11.04.2014	1'160'000 Fr.
Verkaufspreis	1'650'000 Fr.

Tab. 1: Kennwerte des zum Verkauf stehenden Grundstücks

3 Würdigung

3.1 Kaufvertrag

Der ausgehandelte Verkaufspreis von 1'650'000 Franken liegt über dem Buchwert und der Verkehrswertschätzung. Die Interessen des Kantons Luzern und der Luzerner Polizei sind in den Verkaufsverhandlungen und in den Kaufvertragsentwurf eingeflossen. Das Amtsgebäude und das Nachbargrundstück sollen nach dem Verkauf im Rahmen der Zonenplanrevision der Stadt Willisau einer gesamtheitlichen und nachhaltigen städtebaulichen Lösung zugeführt werden. Geplant ist eine Umnutzung und Erweiterung des Amtsgebäudes zu Wohn- und Gewerbebezwecken, und der Polizeiposten der Luzerner Kantonspolizei wird in einen Neubau auf dem Nachbargrundstück einziehen können.

3.2 Immobilienstrategie

Der Planungsbericht B 139 über die Immobilienstrategie vom 12. Januar 2010 (in: Verhandlungen des Kantonsrates 2010, S. 714) fordert für die Luzerner Polizei eine Optimierung der Betriebsabläufe und eine Verbesserung der Führung durch die Konzentration der Standorte der Luzerner Polizei in Luzern und Sempach. Der Hauptstandort der Luzerner Polizei ist in Luzern. Die Organisationsentwicklung der Luzerner Polizei ist sehr dynamisch. Dies wirkt sich auch auf ihre Anforderungen an die von ihr benötigten Räume aus.

Das dezentral organisierte Postennetz der Luzerner Polizei wird im Rahmen der strategischen Planung hinsichtlich Betrieb und Wirtschaftlichkeit laufend optimiert.

Ausgewählte Liegenschaften im Eigentum des Kantons Luzern, darunter auch das Amtsgebäude Willisau, sind zum Verkauf oder zur Abgabe im Baurecht vorgesehen. Bevor Liegenschaften, in denen sich Polizeiposten befinden, verkauft werden, prüft die Dienststelle Immobilien, ob sie als Polizeiposten wieder gemietet werden sollen oder ob der Polizeiposten an einen anderen Standort innerhalb der betroffenen Gemeinde verlegt werden kann.

Der Verkauf des Amtsgebäudes Willisau an die «Einfache Gesellschaft Bahnhofstrasse Süd, Willisau» entspricht der Immobilienstrategie des Kantons Luzern. Mit diesem Verkauf kann ein guter Verkaufspreis erzielt werden, der zukünftige Standort des Polizeipostens Willisau liegt auf dem Nachbargrundstück, und im Rahmen der Zonenplanrevision der Stadt Willisau wird sowohl für das Amtsgebäude wie auch für das Nachbargrundstück eine gesamtheitliche und nachhaltige städtebauliche Lösung gesucht.

Der Kanton Luzern verfügt neben Landreserven für zukünftige Bedürfnisse nur über Immobilien, die für die Erfüllung seiner Aufgaben notwendig sind. Zudem hält der Kanton Luzern Immobilien, die eine ausgewiesene kulturelle oder ökologische Bedeutung haben. Gemäss der kantonalen Immobilienstrategie werden Immobilien, für die keine Bedürfnisse bestehen, möglichst gewinnbringend verkauft. Unter der Berücksichtigung dieser Grundsätze bereiten wir neben dem Verkauf des Amtsgebäudes Willisau auch den Verkauf des Amtsgebäudes in Schüpfheim, Grundstück Nr. 40, Schüpfheim, Grundbuch Luzern West, vor. Den dazu erforderlichen Entwurf eines weiteren Beschlusses des Kantonsrates zur Entwidmung des Amtsgebäudes in Schüpfheim werden wir Ihrem Rat rechtzeitig vorlegen.

4 Rechtliches

Das in der Jahresrechnung aufgeführte Amtsgebäude gehört zum zweckgebundenen Verwaltungsvermögen. Zum Verwaltungsvermögen gehören nach § 36 Absatz 3 des Gesetzes über die Steuerung der Finanzen und Leistungen (FLG) vom 13. September 2010 (SRL Nr. 600) jene Vermögenswerte, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Demgegenüber umfasst das Finanzvermögen alle übrigen Vermögenswerte, das heisst alle frei verfügbaren, nicht für die Aufgabenerfüllung gebundenen Vermögenswerte (§ 36 Abs. 4 FLG). Diese tragen nur mittelbar zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben bei, nämlich mit ihrem Kapitalwert und ihren Erträgen. Vermögenswerte aus dem Verwaltungsvermögen, die ursprünglich der unmittelbaren Erfüllung eines Staatszweckes dienen und heute nicht mehr benötigt werden, sind vor dem Verkauf oder der Errichtung eines Baurechts zu entwidmen und in das Finanzvermögen überzuführen.

Der Grosse Rat beauftragte den Regierungsrat in der Novembersession 1895 mit dem Bau des Amtsgebäudes für Polizei-, Strafverfolgungs- und Bankzwecke. Das Grundstück ist somit bestimmten Zwecken gewidmet. Werden diese Zwecke nicht weiterverfolgt oder sind sie weggefallen, ist eine Überführung der Vermögenswerte vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen angezeigt. Das Amtsgebäude soll verkauft und danach zu Wohn- und Gewerbebezwecken umgenutzt und erweitert werden. Da das Amtsgebäude nicht mehr der bisherigen Aufgabe gewidmet sein soll, ist dieses formell zu entwidmen. Weil die Widmung seinerzeit durch Beschluss des Parlaments erfolgte, hat Ihr Rat gemäss dem Vorbehalt von § 48 Absatz 1e FLG auch die Entwidmung zu beschliessen.

Nach der Überführung des Grundstücks vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen liegt der Abschluss des Kaufvertrages in der Kompetenz unseres Rates. Gemäss § 58

Absatz 2c der Kantonsverfassung beschliessen wir über die Bewirtschaftung der Anlagen des Finanzvermögens. Dazu gehört auch der Erwerb und die Veräusserung von Grundstücken (§ 48 Absatz 1c FLG).

5 Antrag

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, das für den Verkauf vorgesehene Grundstück Nr. 181, Grundbuch Willisau-Stadt (Amtsgebäude), von der Widmung für einen öffentlichen Zweck zu entbinden und in das Finanzvermögen überzuführen.

Luzern, 22. Mai 2018

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Guido Graf
Der Staatsschreiber: Lukas Gresch-Brunner

**Kantonsratsbeschluss
über die Entwidmung des Grundstücks
Nr. 181, Willisau, Grundbuch Willisau-
Stadt (Amtsgebäude)**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

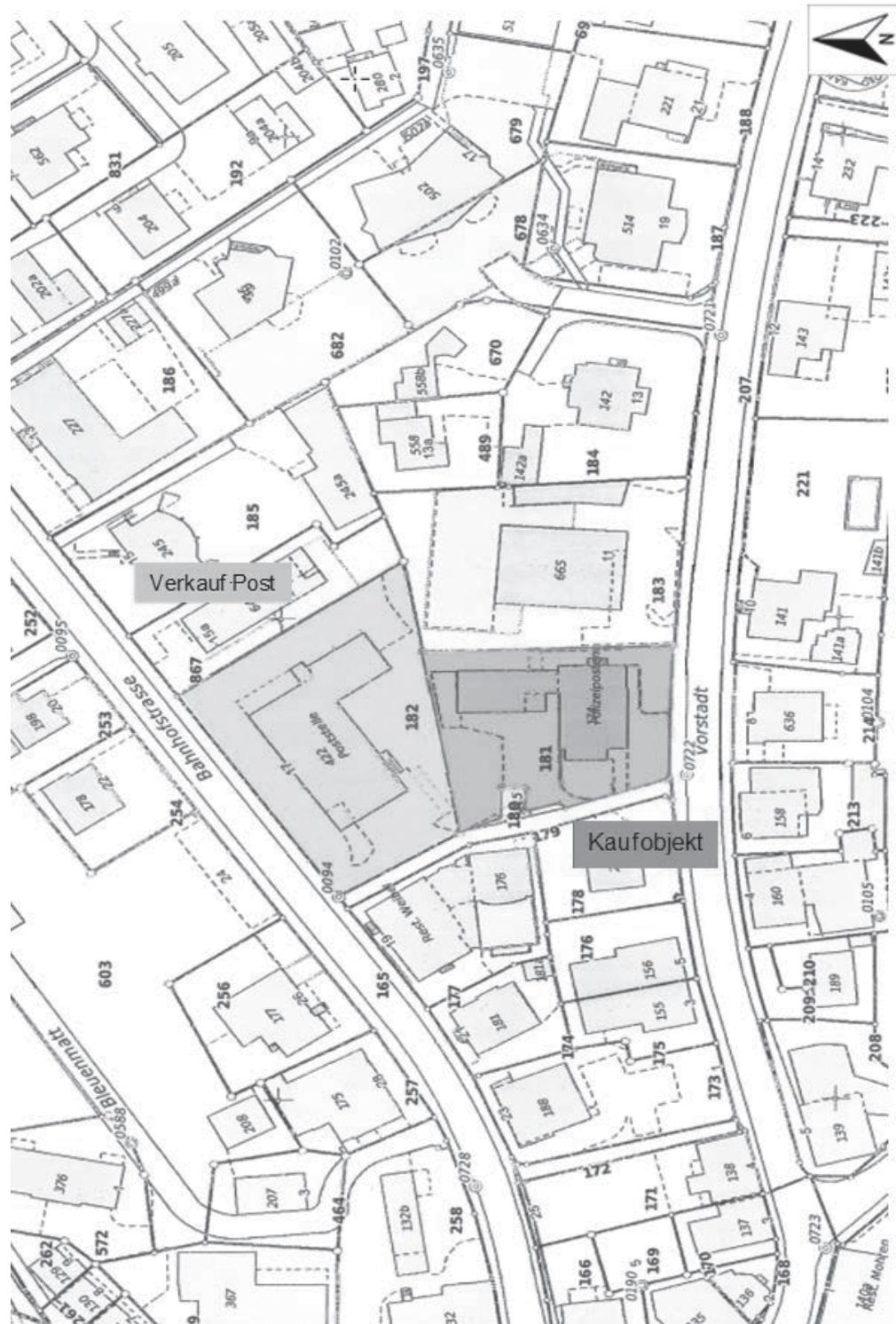
nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 22. Mai 2018,
beschliesst:

1. Das Grundstück Nr. 181, Grundbuch Willisau-Stadt, wird für den Verkauf an die «Einfache Gesellschaft Bahnhofstrasse Süd, Willisau», der Stutz Generalbau AG, Willisau, und der Emil Peyer AG Generalunternehmung, Willisau, von seiner Widmung für öffentliche Zwecke entbunden und vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen übergeführt.
2. Der Kantonsratsbeschluss ist zu veröffentlichen.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates
Die Präsidentin:
Der Staatsschreiber:

Übersichtsplan



Verkauf Post (hellgrau): Grundstück Nr. 182, Gemeinde Willisau, Grundbuch Luzern West
Kaufobjekt (dunkelgrau): Grundstück Nr. 181, Gemeinde Willisau, Grundbuch Luzern West,
Grundeigentümer Staat Luzern



Staatskanzlei

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

Telefon 041 228 50 33
staatskanzlei@lu.ch
www.lu.ch

