



**Entwidmung des Grundstücks  
Nr. 40, Grundbuch Schüpheim  
(Amtsgebäude)**

*Entwurf Kantonsratsbeschluss*



## **Zusammenfassung**

**Der Regierungsrat unterbreitet dem Kantonsrat den Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Entwidmung des Grundstücks Nr. 40, Grundbuch Schüpfheim, auf dem das Amtsgebäude steht. Das Grundstück soll von der Widmung für den bisherigen Zweck entbunden, vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen übergeführt und anschliessend verkauft werden. Der Polizeiposten Schüpfheim soll in den Neubau an der Bahnhofstrasse 20a in Schüpfheim verlegt werden. Es ist vorgesehen, dass die Käuferin das Amtsgebäude in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Schüpfheim weiterhin einer Nutzung durch öffentliche oder gemeinnützige Institutionen zuführt.**

Im Amtsgebäude auf dem Grundstück Nr. 40, Grundbuch Schüpfheim, ist heute ein Polizeiposten untergebracht. Das Gebäude ist stark renovationsbedürftig und kann die Raumanforderungen der Luzerner Polizei nicht mehr erfüllen. Eine Erneuerung der Räumlichkeiten für die Luzerner Polizei sowie eine allfällige Vermietung der von der Luzerner Polizei nicht genutzten Räume wäre nur mit einer umfassenden Sanierung und hohen Investitionskosten möglich. Das Grundstück soll deshalb für 535'000 Franken an die PP Generalbau GmbH, Escholzmatt, verkauft werden. Die Käuferin baut zurzeit an der Bahnhofstrasse 20a in Schüpfheim einen Neubau mit Wohnhaus, Feuerwehrmagazin und Büros. Sie hat der Luzerner Polizei angeboten, für sie im ersten Obergeschoss dieses Neubaus eine optimal auf ihre Bedürfnisse ausgerichtete Mietfläche von 285 Quadratmetern inklusive oberirdischer Garagen und unterirdischer Einstellhallenplätze zu realisieren und ihr zu marktgerechten Bedingungen im Stockwerkeigentum zu verkaufen oder zu vermieten. Der Kanton Luzern beabsichtigt, das neue Polizeilokal an der Bahnhofstrasse 20a von der PP Generalbau GmbH für 1,4 Millionen Franken im Stockwerkeigentum zu erwerben.

Das Amtsgebäude gehört zum zweckgebundenen Verwaltungsvermögen des Kantons. Der Grosse Rat hat den Regierungsrat 1905 mit dessen Bau beauftragt. Damit dieses Grundstück verkauft werden kann, ist es von der Widmung für den bisherigen Zweck zu entbinden und vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen überzuführen. Weil die Widmung seinerzeit durch einen Beschluss des Parlamentes 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. 40, Grundbuch Schüpfheim (Amtsgebäude) an der Bahnhofstrasse 3 in Schüpfheim. Das Amtsgebäude soll von der Widmung für den bisherigen Zweck entbunden und vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen übergeführt und dort aktiviert werden. Der Zweck ist der Verkauf des Gebäudes und die Unterbringung des Polizeipostens in einer geeigneteren Liegenschaft.

## **1 Ausgangslage**

Das Amtsgebäude in Schüpfheim wird heute als Polizeiposten genutzt. Die Luzerner Polizei benutzt die Räume im Erdgeschoss. Die restlichen Flächen im Untergeschoss, im ersten und zweiten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss stehen leer. Das Gebäude ist stark renovationsbedürftig. Eine Weiternutzung als Polizeiposten und eine Vermietung der heute leer stehenden Räume an Dritte wäre nur mit einer umfassenden Sanierung und hohen Investitionskosten möglich. Das Amtsgebäude liegt in der Kernzone A von Schüpfheim und ist im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingetragen.

## **2 Entwicklung**

### **2.1 Das Amtsgebäude in Schüpfheim**

Der Grosse Rat des Kantons Luzern beauftragte den Regierungsrat in seiner Session vom Mai 1905, das damalige alte Amtsgebäude in Schüpfheim zu verkaufen und als Ersatz das heutige Amtsgebäude zu erstellen (vgl. Verhandlungen des Grossen Rates sowie des Regierungsrates 1905, S. 110 f.). Das Amtsgebäude beherbergte lange Zeit neben dem Polizeiposten auch das Amtsstatthalteramt und eine Filiale der Luzerner Kantonalbank. Das Untergeschoss, das erste und das zweite Obergeschoss sowie das Dachgeschoss stehen seit mehreren Jahren leer.

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

### **2.2 Luzerner Polizei**

Die Polizeiposten der Sicherheitspolizei der Luzerner Polizei sind auf das gesamte Gebiet des Kantons verteilt. Damit wird die höchstmögliche Sicherheit und eine maximale Bürgernähe gewährleistet. Im Entlebuch betreibt die Luzerner Polizei Polizeiposten in Entlebuch, Escholzmatt, Schüpfheim und Sörenberg. Vor einem Verkauf des Amtsgebäudes musste geklärt werden, an welchem Standort in Schüpfheim der Polizeiposten künftig eingerichtet werden kann. Von den insgesamt sieben

geprüften bestehenden Gebäuden in Schüpfheim konnte keines überzeugen. Alternativ hat die Dienststelle Immobilien mit der Gemeinde Schüpfheim auf dem Grundstück des bestehenden Amtsgebäudes die drei Szenarien Neubau in Eigenrealisierung, Abgabe im Baurecht mit Rückmietung durch die Luzerner Polizei sowie Verkauf des Amtsgebäudes mit Rückmietung durch die Luzerner Polizei geprüft. Aus wirtschaftlichen Gründen konnte keine der drei Varianten weiterverfolgt werden.

Die PP Generalbau GmbH, Escholzmatt, realisiert zurzeit den Erweiterungsbau des Feuerwehrmagazins an der Bahnhofstrasse 20a in Schüpfheim, den die Gemeindeversammlung Schüpfheim am 29. November 2017 beschlossen hat. Direkt angrenzend daran wird im gleichen Zug ein neues Mehrfamilienhaus mit Büro- und Gewerberäumen gebaut. Erstellerin und Eigentümerin ist ebenfalls die PP Generalbau GmbH, Escholzmatt. Sie hat der Luzerner Polizei angeboten, für sie im ersten Obergeschoss dieses Neubaus eine optimal auf deren Bedürfnisse ausgerichtete Mietfläche von 285 Quadratmetern, inklusive oberirdischer Garagen sowie unterirdischer Einstellhallenplätze, zu erstellen und zu marktgerechten Bedingungen zu vermieten oder im Stockwerkeigentum zu verkaufen. Mit einer Zusammenführung der Feuerwehr und der Luzerner Polizei kann ein Sicherheitszentrum mit räumlichen Synergien geschaffen werden.

### **2.3 Verhandlungen über den Verkauf**

Sofern 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 könnte. Unter dem Vorbehalt der Entwidmung des Grundstücks durch Ihren Rat ermächtigte unser Rat die Dienststelle Immobilien am 23. Mai 2014 zu Verhandlungen über den Verkauf des Amtsgebäudes oder dessen Abgabe im Baurecht.

Der Gemeinderat Schüpfheim hat unseren Rat und die Dienststelle Immobilien am 10. Juli 2015 sowohl um den Verkauf als auch um die Abgabe des Amtsgebäudes im Baurecht ersucht mit der gleichzeitigen Bitte, von einer öffentlichen Ausschreibung abzusehen. Dies mit der Begründung, die Gemeinde plane eine weitere Nutzung des Amtsgebäudes durch öffentliche oder gemeinnützige Institutionen. Um sowohl die Interessen des Kantons Luzern wie auch der Gemeinde Schüpfheim bestmöglich zu wahren, verzichteten wir in der Folge auf eine öffentliche Ausschreibung.

Im Oktober 2017 hat die PP Generalbau GmbH, Escholzmatt, Interesse an einem Kauf des Amtsgebäudes bekundet. Bei einem Verkauf des Amtsgebäudes an die PP Generalbau GmbH, Escholzmatt, kann das Gebäude in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Schüpfheim weiterhin durch öffentliche oder gemeinnützige Institutionen genutzt werden. Dabei sind Organisationen wie die Spitex oder das Management der Unesco-Biosphäre Entlebuch als zukünftige Mieter vorgesehen.

Die Käuferin hat der Dienststelle Immobilien am 20. November 2017 ein erstes Kaufangebot über 450'000 Franken unterbreitet. Dieses Angebot war jedoch nicht annehmbar, da es unter dem Verkehrswert liegt. Der Kauf des Amtsgebäudes durch die PP Generalbau GmbH, Escholzmatt, setzt voraus, dass sich der Kanton Luzern im Gegenzug für einen Kauf der Büroräume im Erweiterungsbau des Feuerwehrmagazins an der Bahnhofstrasse 20a für 1,4 Millionen Franken entscheidet. Die

Räume könnten fertig ausgebaut übernommen werden. Die Schlussverhandlungen folgten im April 2018.

## 2.4 Kaufvertrag

Das Amtsgebäude mit einem Buchwert per 31. Dezember 2017 von 450'000 Franken soll zu einem Preis von 535'000 Franken an die PP Generalbau GmbH, Escholzmatt, verkauft werden. Der Verkaufspreis basiert auf einer unabhängigen Verkehrswertschätzung. Die Käuferin übernimmt das Grundstück des Amtsgebäudes 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 Käuferin übernehmen die Vertrags-, Notariats- und Grundbuchkosten, zuzüglich Mehrwertsteuer, je zur Hälfte. Die Käuferin übernimmt zudem die Handänderungssteuer. Im Gegenzug beabsichtigt der Kanton Luzern, von der Käuferin das neue Polizeilokal an der Bahnhofstrasse 20a im Stockwerkeigentum zu erwerben. Der Abschluss dieses Vertrages fällt in die Zuständigkeit unseres Rates.

Buchwert vom 31.12.2017	450'000 Fr.
Verkehrswertschätzung vom 18.01.2018	535'000 Fr.
Verkaufspreis	535'000 Fr.

Tab. 1: Kennwerte des zum Verkauf stehenden Grundstücks

## 3 Würdigung

### 3.1 Kaufvertrag

Der ausgehandelte Verkaufspreis von 535'000 Franken entspricht der Verkehrswertschätzung vom 18. Januar 2018 und liegt über dem Buchwert. Die Interessen des Kantons Luzern, der Luzerner Polizei und der Gemeinde Schüpfheim sind in die Verkaufsverhandlungen und in den Kaufvertragsentwurf eingeflossen. Ziel der Käuferin ist es, das Amtsgebäude in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Schüpfheim weiterhin für die Nutzung durch öffentliche oder gemeinnützige Institutionen zur Verfügung zu stellen. Organisationen wie die Spitex oder das Management der Unesco-Biosphäre Entlebuch sind als Mieter vorgesehen. Die Käuferin plant eine umfassende Sanierung des Amtsgebäudes in den Bereichen Wärmetechnik und Haustechnik, den Einbau einer Liftanlage, hindernisfreie Zugänge, nutzerspezifische Raum Anpassungen sowie eine Gesamterneuerung des Innenausbaus.

### 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 die 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 Schüpfheim, 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 wer-

den sollen oder ob der Polizeiposten an einen anderen Standort in der betroffenen Gemeinde verlegt werden kann.

Der Verkauf des Amtsgebäudes Schüpfheim an die PP Generalbau GmbH, Escholzmatt, entspricht der Immobilienstrategie des Kantons Luzern. Es kann ein guter Verkaufspreis erzielt werden. Mit dem zukünftigen Standort des Polizeipostens Schüpfheim beim neuen Feuerwehrmagazin entsteht ein Sicherheitszentrum mit räumlichen Synergien.

#### **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 dienten 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 Mai-Session 1905 mit dem Bau des Amtsgebäudes in Schüpfheim für Polizei-, Strafverfolgungs- und Bankzwecke. Das Grundstück ist somit bis heute 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 durch öffentliche oder gemeinnützige Institutionen genutzt werden. Damit das Amtsgebäude verkauft und anderweitig genutzt werden kann, ist dieses formell zu entwidmen. Weil die Widmung seinerzeit durch Beschluss des Parlamentes 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. 40, Grundbuch Schüpflheim (Amtsgebäude), von der Widmung für einen öffentlichen Zweck zu entbinden und in das Finanzvermögen überzuführen.

Luzern, 6. November 2018

Im Namen des Regierungsrates  
Der Präsident: Robert Künz  
Der Staatsschreiber: Lukas Gresch-Brunner

**Kantonsratsbeschluss  
über die Entwidmung des Grundstücks Nr. 40,  
Schüpfheim, Grundbuch Schüpfheim (Amtsgebäude)**

vom

*Der Kantonsrat des Kantons Luzern,*

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 6. November 2018,

*beschliesst:*

1. Das Grundstück Nr. 40, Grundbuch Schüpfheim, wird für den Verkauf an die PP Generalbau GmbH, Hauptstrasse 141, 6182 Escholzmatt, 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:

**Plan- und Beilagenverzeichnis**

1. Übersichtsplan
2. Amtsgebäude an der Bahnhofstrasse 3 in Schüpheim
3. Neubau an der Bahnhofstrasse 20a in Schüpheim

## Übersichtsplan

Eigentümer Parzelle 40 (Amtsgebäude):  
Staat Luzern, Stadthofstrasse 4, 6002 Luzern



Neubau Bahnhofstrasse 20a, Stammgrundstück 2462  
Vorgesehener STWE-Anteil Polizei  
Sondernutzungsrechte an folgenden Grundstücken: 4281, 4282, 5240, 5241, 5242, 5243:  
PP Generalbau GmbH, Hauptstrasse 141, 6182 Escholzmatt

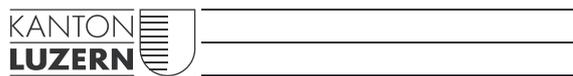


Amtsgebäude an der Bahnhofstrasse 3 in Schüpheim



## Neubau an der Bahnhofstrasse 20a in Schüpfheim





**Staatskanzlei**

Bahnhofstrasse 15  
6002 Luzern

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