

Botschaft des Regierungsrates an den Kantonsrat
19. Januar 2026

B 76



Neuer Standort für das Kantonsgericht, Kauf Grundstück Würzenbachstrasse 8, Luzern

*Entwürfe Dekret über einen Sonderkredit und Kantonsratsbe-
schluss über einen Nachtragskredit*

Zusammenfassung

Gestützt auf die Arbeiten der Spezialkommission zur Standortfindung wichtiger kantonalen Institutionen in der Stadt Luzern hat der Kantonsrat entschieden, für den neuen Standort des Kantonsgerichtes den Erwerb des Grundstücks an der Würzenbachstrasse 8 in Luzern als Favoritenvariante voranzutreiben. Zu diesem Zweck sollen Verhandlungen mit der Ausgleichskasse Luzern als Grundeigentümerin aufgenommen werden. Um diesen Auftrag umzusetzen, unterbreitet der Regierungsrat dem Kantonsrat einen Sonderkredit von 18,5 Millionen Franken und einen Nachtragskredit von 17,5 Millionen Franken.

Im Jahr 2022 wurde eine Spezialkommission zur Standortfindung wichtiger kantonalen Institutionen in der Stadt Luzern bestellt. Diese hat verschiedene mögliche Standorte für das Kantonsgericht evaluiert und schliesslich im Jahr 2024 beschlossen, für den neuen Standort des Kantonsgerichtes den Erwerb des Grundstücks Nr. 3359 (Grundbuch Luzern rechtes Ufer) als Favoritenvariante voranzutreiben und mit der Grundeigentümerin, der Ausgleichskasse Luzern, Verhandlungen aufzunehmen. Der Kantonsrat hat diesem Vorschlag am 18. Juni 2024 zugestimmt.

Das Grundstück Nr. 3359 mit der darauf befindlichen Liegenschaft an der Adresse Würzenbachstrasse 8 liegt in einer Mischzone (Wohn- und Geschäftszone 5) im Zentrum des Quartiers Würzenbach-Schädrüti in der Stadt Luzern. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist sehr gut; es bestehen lediglich leichte Lärmimmissionen. In einer Machbarkeitsstudie wurde die Eignung des Standortes Würzenbachstrasse 8 für die Nutzung durch das Kantonsgericht geprüft. Um das Grundstück für das Kantonsgericht bereitzustellen, muss ein Kaufpreis von 18,4 Millionen Franken bezahlt werden. Hinzu kommen Kaufnebenkosten von höchstens 100'000 Franken. Daraus resultiert für das Kantonsgericht voraussichtlich eine Kostenmiete von 422 Franken pro Quadratmeter und Jahr.

Die Ausgleichskasse Luzern als Teil des Sozialversicherungszentrums WAS Wirtschaft Arbeit Soziales wird bereits im Sommer 2026 in den Neubau in der Überbauung Eichhof West ziehen. Der Kauf des Grundstücks muss zu diesem Zeitpunkt vollzogen und deshalb früher als ursprünglich geplant getätigt werden.

Da der Erwerb des Grundstücks aus zeitlichen Gründen vorgezogen werden muss, jedoch inhaltlich mit dem noch auszuarbeitenden Bauprojekt zusammenhängt, soll bereits der Sonderkredit von 18,5 Millionen Franken für den Kauf der Volksabstimmung unterstellt werden. Weiter ist in der Investitionsrechnung 2026 des Aufgabebereichs 4071 – Immobilien ein Nachtragskredit von 17,5 Millionen Franken zu bewilligen.

Die mit dieser Botschaft beantragten Kredite dienen den folgenden Zielen und Inhalten gemäss der Kantonsstrategie und dem Legislaturprogramm:

[Kantonsstrategie:](#)

- Luzern steht für Zusammenhalt

[Legislaturprogramm:](#)

- Wir schaffen die baulichen Voraussetzungen für die optimale Aufgabenerfüllung.
- Wir investieren in moderne Infrastrukturen und verbesserte Prozesse.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft die Entwürfe eines Dekrets über einen Sonderkredit und eines Kantonsratsbeschlusses über einen Nachtragskredit für den Kauf des Grundstücks Nr. 3359, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, für den neuen Standort des Kantonsgerichtes.

1 Ausgangslage

1.1 Parlamentarischer Auftrag

Gestützt auf die [Motion M 751](#) von Ludwig Peyer über einen Planungsbericht zur Standortfindung wichtiger kantonaler Institutionen in der Stadt Luzern, überwiesen am 7. Dezember 2021, wurde am 20. Juni 2022 eine Spezialkommission zur Standortfindung wichtiger kantonaler Institutionen in der Stadt Luzern bestellt. Diese Kommission hat während ihrer zweijährigen Arbeit verschiedene mögliche Standorte für das Kantonsgericht evaluiert und schliesslich am 3. Juni 2024 mit Hinweis auf die Immobilienstrategie beschlossen, für den neuen Standort des Kantonsgerichtes den Erwerb des Grundstücks Nr. 3359 (Grundbuch Luzern rechtes Ufer; Würzenbachstrasse 8, Luzern) als Favoritenvariante voranzutreiben und Verhandlungen mit der Grundeigentümerin, der Ausgleichskasse Luzern, aufzunehmen. Ihr Rat hat diesem Vorschlag und der Weiterbearbeitung am 18. Juni 2024 zugestimmt ([Motion M 211](#) von Gaudenz Zemp namens der Spezialkommission über die Planung eines neuen Standortes für das Kantonsgericht vom 17. Juni 2024).

Die Ausgleichskasse (im Folgenden WAS Ausgleichskasse) ist Teil des Sozialversicherungszentrums WAS Wirtschaft Arbeit Soziales (WAS) und zieht zusammen mit diesem im Sommer 2026 in den eigenen Neubau in der Überbauung Eichhof West. Zu diesem Zeitpunkt will die WAS Ausgleichskasse das Grundstück Nr. 3359 verkaufen.

1.2 Informationen und Begleitung durch die VBK

Nach Abschluss der Arbeiten der Spezialkommission erfolgte die Information in der Kommission Verkehr und Bau (VBK). Diese wurde regelmässig über den aktuellen Stand der Gespräche mit der WAS Ausgleichskasse informiert.

2 Verhandlungen mit der WAS Ausgleichskasse

Seit dem Jahr 2024 führt der Kanton Luzern mit dem Verwaltungsrat des WAS Verhandlungen betreffend das Grundstück Nr. 3359. Anfänglich stand für die WAS Ausgleichskasse nur eine Miete der Liegenschaft durch den Kanton zur Diskussion. Im Verlauf der Gespräche wurden weitere Varianten diskutiert: ein Abtausch von Grundstücken, ein Kaufrecht, ein Kauf kombiniert mit einer Miete durch den Kanton im Neubau Eichhof West sowie ein Kaufrecht, kombiniert mit einem Darlehen. Da die WAS Ausgleichskasse das Grundstück nach ihrem Umzug im Sommer 2026 nicht mehr selbst benötigt, kam für sie schliesslich nur ein Verkauf infrage. Die WAS

Ausgleichskasse ist gehalten, betrieblich nicht notwendige Liegenschaften zu veräussern und bei Bedarf in betriebsnotwendige Gebäude wie in Eichhof West zu investieren.

Zur Ermittlung des Kaufpreises für das Grundstück Nr. 3359 zum Zweck einer Gerichtsnutzung wurden externe Schätzungen (13,8 Mio. Fr.) in Auftrag gegeben. Zusätzlich sah sich die WAS Ausgleichskasse gegenüber ihren Versicherten in der Pflicht, das Grundstück mittels Bieterverfahren zu veräussern. Zur definitiven Festlegung des Kaufpreises entschied sich die WAS Ausgleichskasse daher im Herbst 2025, ein Bieterverfahren durchzuführen. Aufgrund der in diesem Bieterverfahren eingegangenen Angebote einigten sich der Kanton und die WAS Ausgleichskasse schliesslich auf einen Kaufpreis von 18,4 Millionen Franken.

Dieser Kaufpreis wird für eine Gerichtsnutzung aus Immobiliensicht als hoch beurteilt. Für eine Nutzung als Wohnliegenschaft dürfte der vereinbarte Kaufpreis als marktkonform beurteilt werden.

3 Grundstück

Das Grundstück Nr. 3359 mit der darauf befindlichen Liegenschaft Würzenbachstrasse 8 liegt in einer Mischzone (Wohn- und Geschäftszone 5) im Zentrum des Quartiers Würzenbach-Schädrüti in der Stadt Luzern auf flachem Gelände. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist sehr gut (Güteklasse A), die nächste Bushaltestelle liegt nur 100 Meter entfernt. Es bestehen lediglich leichte Lärmimmissionen. Das Nahversorgungsangebot sowie die Beschäftigungsdichte im Dienstleistungssektor sind hoch. Das Mikrolagenrating im Quartier ist für Wohnen als durchschnittlich und für Geschäfte als gut einzustufen. Im Gemeindevergleich erreicht die Lagequalität für Geschäftsnutzungen lediglich eine mässige Bewertung.

Es liegt eine Machbarkeitsstudie vom 28. März 2024 des Büros Graber und Steiger Architekten, Luzern, vor. Darin wurde insbesondere die Eignung des Standortes für die Nutzung durch das Kantonsgericht geprüft. Unter anderem wurden die Gesetzeskonformität bewertet, der Raumbedarf abgeklärt und eine erste Investitionskostenschätzung vorgenommen. Zudem wurden in einem Variantenstudium verschiedene Szenarien wie Aufstockung, Neubau, Anbau und Umbau analysiert. Der Raumbedarf für das Kantonsgericht kann durch eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes abgedeckt werden.



Abb. 1: Gebäude an der Würzenbachstrasse 8, Luzern



Abb. 2: Ansicht Situation Grundstück Nr. 3359

Die Kennwerte des Grundstücks sind:

Gemeinde:	Luzern
Grundbuch:	Luzern rechtes Ufer
Grundbuch-Nr.:	3359
Zone:	Wohn- und Geschäftszone 5
Nutzung:	Gewerbe- und Wohnnutzung
Gebäudebezeichnung:	Bürogebäude mit teilweiser Wohnnutzung
Grundstückfläche:	2983 m ²
GVL-Wert:	13'096'047 Franken
Marktwert (gem. Wüest Partner, 1.11.25):	10'200'000 Franken
Baujahr:	1982

4 Kosten und Finanzierung

Um das Grundstück für den Zusammenzug des Kantonsgerichtes sicherzustellen, muss ein Preis von 18,4 Millionen Franken bezahlt werden. Hinzu kommen die hälftig zu teilenden Kaufnebenkosten (z. B. Notariats- und Grundbuchgebühren; max. Fr. 100'000.–). Von der Handänderungssteuer ist der Kanton befreit (vgl. § 5 Gesetz über die Handänderungssteuer [HStG] vom 28. Juni 1983; SRL Nr. [645](#)). Bei diesen Gesamtkosten (einschliesslich Kaufnebenkosten) von 18,5 Millionen Franken ist die Bewilligung eines Sonderkredits durch Ihren Rat erforderlich.

Zur Plausibilisierung des Kaufpreises (18,4 Mio. Fr.) wird die rechnerische Kostenmiete (die das Kantonsgericht als Nutzer zu bezahlen haben wird) gemäss Kostenmietkonzept des Kantons Luzern (unter Berücksichtigung der Investitionskosten für die erforderlichen Baumassnahmen und des Landwertes) mit Referenzwerten der Kantonalen Verwaltung am Seetalplatz (KVSE) und des Sicherheitszentrums Rothenburg (SZR) verglichen. Dabei wird eine Eigenkapitalverzinsung von 1,25 Prozent angenommen:

Würzenbachstr. 8, Luzern	Fr. 422/m ² pro Jahr	Totalsanierung inkl. Aufstockung
KVSE, Emmen	Fr. 345/m ² pro Jahr	Neubau Verwaltungsgebäude
SZR, Rothenburg	Fr. 411/m ² pro Jahr	Neubau Sicherheitszentrum

Im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2026–2029 ([Botschaft B 63a](#) vom 11. November 2025) sind für den Zusammenzug des Kantonsgerichtes an einem neuen Standort insgesamt 42 Millionen Franken in der Investitionsrechnung Hochbauten vorgesehen. Davon sind 1 Million Franken im Voranschlag 2026 eingestellt, um die ursprünglich geplante Miete zu finanzieren. Da der Kauf des Grundstücks nun ins Jahr 2026 vorgezogen werden soll und eine Kompensation von 17,5 Millionen Franken in der Investitionsrechnung Hochbauten nicht möglich ist, ist ein Nachtragskredit zum Voranschlag 2026 notwendig. Für den Kauf des Grundstücks Nr. 3359 ist in der Investitionsrechnung 2026 des Aufgabenbereichs 4071 – Immobilien ein Nachtragskredit von 17,5 Millionen Franken zu bewilligen.

5 Rechtliches

Die Ausgaben für den Kauf des Grundstücks Nr. 3359 und die notwendigen Baukosten für dessen Neunutzung durch das Kantonsgericht dienen einem gemeinsamen Zweck, weshalb diese nach dem ausgabenrechtlichen Prinzip der Einheit der Materie grundsätzlich gesamthaft zu bewilligen wären (vgl. § 24 Abs. 3 Gesetz über die Steuerung der Finanzen und Leistungen [FLG] vom 13. September 2010; SRL Nr. [600](#)). Um die Baukosten mit hinreichender Genauigkeit zu ermitteln, sind jedoch zunächst die folgenden weiteren Schritte notwendig: Es ist ein bereinigtes Nutzungs- und Betriebskonzept zu erarbeiten, eine Ausgabenbewilligung für die Projektierung einzuholen beziehungsweise ein Wettbewerb auszuschreiben und anschliessend das Bauprojekt auszuarbeiten. Diese Arbeiten werden mindestens noch drei Jahre in Anspruch nehmen. Daher sollte ursprünglich der Erwerb des Grundstücks mittels eines Kaufrechts gesichert werden, bis das Gesamtvorhaben Ihrem Rat beziehungsweise den Stimmberechtigten zum Kreditbeschluss hätte vorgelegt werden können. Da die WAS Ausgleichskasse als Teil des WAS bereits im Sommer 2026 in den Neubau in der Überbauung Eichhof West ziehen wird und der Kauf des Grundstücks zu diesem Zeitpunkt vollzogen werden muss, muss der Erwerb des Grundstücks früher als

geplant erfolgen und der dafür notwendige Sonderkredit durch Ihren Rat vorgängig beschlossen werden. Damit die Volksrechte durch diese Etappierung nicht verletzt werden, ist der Sonderkredit für den Kauf gestützt auf § 23 Absatz 1d der Kantonsverfassung (KV) vom 17. Juni 2007 (SRL Nr. [1](#)) der Volksabstimmung zu unterstellen. Sobald das Bauprojekt ausgearbeitet und die entsprechenden Kosten bekannt sind, wird der dafür erforderliche Sonderkredit wiederum Ihrem Rat unterbreitet.

6 Weiteres Vorgehen und Termine

Die Beratung in Ihrem Rat ist in der März-Session 2026 vorgesehen. Mit diesem Zeitplan kann am 14. Juni 2026 die Volksabstimmung stattfinden und der Grundstück-kauf im Sommer 2026 vollzogen werden.

Im Anschluss an den Erwerb des Grundstücks und der Liegenschaft werden die Projektierung und die Ausarbeitung eines Bauprojektes folgen. Derzeit wird eine Aufstockung des Gebäudes, eine Innen- und Fassadensanierung sowie die Einrichtung von Gerichtssälen im Erdgeschoss als aussichtsreichste Lösung beurteilt. Die Kostenschätzung beläuft sich auf rund 26,7 Millionen Franken (Kostengenauigkeit $\pm 20\%$). Für einen Neubau wäre hingegen mit Investitionskosten von rund 36,2 Millionen Franken ($\pm 20\%$) zu rechnen.

Ein Neubau würde den gesamten Raumbedarf vollständig abdecken und zusätzliche Reserveflächen beinhalten. Allerdings erfordert diese Option die Prüfung eines Gestaltungsplans sowie eine Erhöhung der Überbauungsziffer. Die Aufstockungsvariante bietet nach Deckung des Raumbedarfs des Kantonsgerichtes lediglich rund 349 m² Reservefläche.

Mit dem Vorliegen des Bauprojektes ist voraussichtlich im Jahr 2030 zu rechnen. Um das Gebäude in der Übergangszeit sinnvoll zu nutzen, sollen die nach dem Umzug der WAS Ausgleichkasse freiwerdenden Büroflächen bis zur Realisierung der Umnutzung vermietet werden. Der Kanton führt dazu Gespräche mit verschiedenen Interessentinnen und Interessenten und wird die Flächen bei Bedarf ausschreiben.

7 Antrag

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, den Entwürfen eines Dekrets über einen Sonderkredit und eines Kantonsratsbeschlusses über einen Nachtragskredit für den Kauf des Grundstücks Nr. 3359, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, für den neuen Standort des Kantonsgerichtes zuzustimmen.

Luzern, 19. Januar 2026

Im Namen des Regierungsrates
Die Präsidentin: Michaela Tschuor
Der Staatsschreiber: Vincenz Blaser

**Dekret
über einen Sonderkredit für den Kauf des Grund-
stücks Nr. 3359, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, für
den neuen Standort des Kantonsgerichtes**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 19. Januar 2026,

beschliesst:

1. Für den Kauf des Grundstücks Nr. 3359, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, für den neuen Standort des Kantonsgerichtes wird ein Sonderkredit in der Höhe von 18'500'000 Franken bewilligt.
2. Das Dekret unterliegt der Volksabstimmung.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Die Präsidentin:

Der Staatsschreiber:

**Kantonsratsbeschluss
über die Bewilligung eines Nachtragskredites zum
Voranschlag 2026**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 19. Januar 2026,

beschliesst:

1. Der Nachtragskredit in der Investitionsrechnung des Staatsvoranschlages 2026 im Aufgabenbereich 4071 FD – Immobilien in Höhe von 17'500'000 Franken wird bewilligt.
2. Der Kantonsratsbeschluss ist vom Regierungsrat zu vollziehen. Er ist zu veröffentlichen.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Die Präsidentin:

Der Staatsschreiber:

Staatskanzlei

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

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