

Botschaft des Regierungsrates
an den Grossen Rat

B 165

**zum Entwurf eines Grossrats-
beschlusses über
die Genehmigung des Kauf-
vertrages betreffend das
Grundstück Nr. 823, Grund-
buch Luzern, rechtes Ufer
(Seeburg)**

Übersicht

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, den Kaufvertrag betreffend den Verkauf des Grundstücks Nr. 823, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer (Seeburg), für 19,2 Millionen Franken an drei Gesellschaften der Anliker-Gruppe zu genehmigen.

Am 28. März 2003 hat der Regierungsrat mit der Botschaft B 166 dem Grossen Rat beantragt, den Kaufrechtsvertrag vom 9. Juli 2002 zwischen dem Kanton Luzern und der HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Kreuzlingen, sowie der Luzerner Pensionskasse (LUPK) zu genehmigen. Der Kaufrechtsvertrag sah für das 14164 Quadratmeter grosse Grundstück einen Kaufpreis von 10 623 150 Franken (750 Franken pro Quadratmeter) vor. Das Nutzungskonzept für das Grundstück, das mit der Stadt Luzern abgesprochen war, sah Dienstleistungen, ein Hotel und Wohnungen vor. Ein Interessent offerierte damals für das Grundstück 3,8 Millionen Franken mehr als HRS und LUPK. Sein Nutzungskonzept sah allerdings auf dem Grundstück eine reine Wohnüberbauung vor. Der Grosser Rat wies daraufhin die Vorlage zurück und beauftragte den Regierungsrat, die Missverständnisse bei der Abwicklung des Geschäftes zu klären und eine neue Vorlage auszuarbeiten.

Der Kanton Luzern schrieb das Grundstück Anfang Mai 2006 öffentlich zum Verkauf aus. Das Grundstück und die Kaufbedingungen wurden in einer detaillierten Verkaufsdokumentation beschrieben und diese im Internet veröffentlicht. Im Gegensatz zur ersten Ausschreibung geht das Nutzungskonzept nun von der Grundlage der geltenden Bau- und Zonenordnung aus. Das Grundstück soll zum bestmöglichen Preis verkauft werden. Eine gemischte Nutzung mit Hotel, Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen ist nicht mehr vorgesehen.

20 Interessenten reichten ein Angebot ein. Das tiefste Angebot betrug 10 Millionen Franken. Drei Gesellschaften der Anliker-Gruppe, nämlich die Anliker AG Bauunternehmung, die Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte und die Verima Verwaltungs und Immobilien AG, unterbreiteten das beste Angebot mit einem Kaufpreis von 19,2 Millionen Franken. Sie wollen auf dem Grundstück Eigentumswohnungen erstellen. Von den 19,2 Millionen Franken sind 10 Millionen Franken bei Übergang von Nutzen und Gefahr zu bezahlen. Die restlichen 9,2 Millionen Franken sind nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes, spätestens jedoch zwei Jahre nach der Beurkundung, zu bezahlen. Zur Sicherstellung der Zahlung von 10 Millionen Franken erhält der Kanton Luzern als Verkäufer eine unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung einer schweizerischen Bank. Die Käuferinnen räumen dem Kanton Luzern ein bis zum 1. März 2017 dauerndes Gewinnanteilsrecht ein, wenn das Kaufobjekt ganz oder teilweise unüberbaut einem Dritten weiterverkauft wird.

Der Grosser Rat ist gestützt auf § 52 Unterabsatz f der Staatsverfassung und § 27 Absatz 1 des Finanzhaushaltsgesetzes für die Genehmigung des am 18. Oktober 2006 abgeschlossenen Kaufvertrages zuständig.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Grossen Rat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft zum Entwurf eines Grossratsbeschlusses über die Genehmigung eines Kaufvertrages betreffend das Grundstück Nr. 823, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer (Seeburg).

I. Ausgangslage

Wir haben Ihnen am 28. März 2003 (Botschaft B 166) für das Grundstück Seeburg einen Kaufrechtsvertrag zur Genehmigung vorgelegt. Der Kaufrechtsvertrag, den wir mit der HRS Hauser Rutishauser Suter AG und der Luzerner Pensionskasse (LUPK) abgeschlossen hatten, sah für das 14'164 Quadratmeter grosse Grundstück einen Kaufpreis von 10'623'150 Franken (750 Fr./m²) vor. Die Kaufrechtsnehmerinnen wollten ein Dienstleistungszentrum, ein Hotel und Wohnungen errichten. Die damalige Liegenschaftsverwaltung hatte dieses Nutzungskonzept mit der Stadt Luzern abgesprochen. Ein Interessent hat für das Grundstück damals allerdings einen Quadratmeterpreis von 1020 Franken offeriert. Dies entsprach 3,8 Millionen Franken mehr, als HRS und LUPK geboten hatten. Er wollte eine reine Wohnüberbauung errichten. Ihr Rat wies die Botschaft B 166 am 8. September 2003 zurück und beauftragte uns, eine neue Vorlage auszuarbeiten (vgl. Verhandlungen des Grossen Rates 2003, S. 1089).

Beat Ineichen hat mit der Anfrage A 539, eröffnet am 13. September 2005, verschiedene Fragen über den Verkauf des Staatsgrundstückes gestellt. Wir haben in unserer Antwort vom 13. Dezember 2005 in Aussicht gestellt, das Grundstück im Frühjahr 2006 erneut öffentlich auszuschreiben. Wir haben auch dargelegt, dass mit der Ausschreibung klare Rahmenbedingungen und Kriterien für den Zuschlag definiert werden würden.

II. Verfahren

Wir haben nach der Rückweisung der Botschaft B 166 durch Ihren Rat die Rahmenbedingungen für den Verkauf des Grundstückes Seeburg umfassend geklärt. Wir haben das Nutzungskonzept mit der Stadt Luzern neu definiert. Da das ursprünglich auf dem Seeburg-Land geplante neue Hotel inzwischen hinter dem Bahnhof erstellt wurde, ist das Bedürfnis für eine weitere Hotelanlage bei der Seeburg nicht mehr gegeben. Massgebend für die Nutzung ist somit die geltende Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern. Danach liegt das Grundstück in der Wohn- und Geschäftszone mit

einer Ausnützungsziffer von 0,75. Möglich sind Bauten mit vier Vollgeschossen, wobei die Nutzung ab dem 1. Obergeschoss Wohnzwecken dienen muss (Wohnanteilzone 2).

Wir haben am 10. Februar 2006 das Amt für Hochbauten und Immobilien beauftragt, das Grundstück Seeburg öffentlich auszuschreiben und Verkaufsverhandlungen zu führen. Das Grundstück sollte mit der in der geltenden Bau- und Zonenordnung möglichen Nutzung zum bestmöglichen Preis verkauft werden.

Das Amt für Hochbauten und Immobilien hat eine umfassende Verkaufsdokumentation erstellt und das Grundstück Anfang Mai 2006 öffentlich ausgeschrieben und im Internet dokumentiert. Rund 40 Interessenten verlangten die Verkaufsdokumentation. Das Amt für Hochbauten und Immobilien hat auch allen, die sich bereits vor der Ausschreibung für das Grundstück interessiert hatten, eine Verkaufsdokumentation zugestellt.

Die Kaufvertragsbestimmungen sehen die Bezahlung des Kaufpreises nach erfolgter Genehmigung des Kaufvertrages durch Ihren Rat vor (§ 27 Finanzhaushaltsgesetz, FHG, SRL Nr. 600). Die Kaufpreiszahlung soll nicht von der öffentlich-rechtlichen Genehmigung eines Gestaltungsplanes oder des Baugesuchs abhängig gemacht werden. Auf diese Weise kann ein allfälliger Interessenkonflikt auf unserer Seite als Verkäufer einerseits und als Leit- oder Entscheidungsbehörde im Bewilligungsverfahren andererseits vermieden werden. Das unternehmerische Risiko der Genehmigung des Gestaltungsplanes und der Erteilung der Baubewilligung soll somit vollständig die Käuferin tragen.

III. Käuferinnen

Die Interessenten mussten ihre Angebote bis am 30. Juni 2006 einreichen. 20 Interessenten reichten ein Angebot ein. Das tiefste Angebot betrug 10, das höchste 19,2 Millionen Franken. Wir haben mit den beiden Meistbietenden Verhandlungen geführt. Das beste Angebot mit einem Kaufpreis von 19,2 Millionen Franken reichten drei Gesellschaften der Anliker-Gruppe ein. Diese wollen auf dem Grundstück Seeburg eine Überbauung mit Eigentumswohnungen erstellen. Ihre Offerte sieht eine gestaffelte Kaufpreiszahlung vor. Danach sind 10 Millionen Franken nach der Genehmigung des Kaufvertrags durch Ihren Rat zu bezahlen. Die restlichen 9,2 Millionen Franken sind nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes, spätestens jedoch zwei Jahre nach der Beurkundung zu bezahlen. Auch wenn eine gestaffelte Kaufpreiszahlung vorgesehen ist, handelt es sich beim Angebot der Anliker-Gruppe um das beste Angebot. Der Barwert des Angebots ist deutlich höher als das zweithöchste Angebot, dies bei einem Zinssatz von 3 Prozent und einer Laufzeit von zwei Jahren. Aufgrund der festen Frist von zwei Jahren für die Bezahlung des zweiten Teils des Kaufpreises ist das Angebot unabhängig von der Bewilligung des Gestaltungsplanes ausgestaltet. Eine frühere Bewilligung löst lediglich eine frühere Bezahlung des zweiten Teils des gesicherten Kaufpreises aus. Das unternehmerische Risiko liegt bei den Käuferinnen.

Die Unternehmen der Anliker-Gruppe entwickeln, bauen und bewirtschaften Immobilien. Die Anliker AG Generalunternehmung in Emmenbrücke ist auf die Immobilienentwicklung spezialisiert. Die Bauaufgaben werden durch die Anliker AG Bauunternehmung, Emmenbrücke, die Läderach Weibel AG, Thun, die Reggiori AG, Cham, und die Rossi AG, Thalwil, wahrgenommen. Mit der Bewirtschaftung befassen sich die Verima Verwaltungs und Immobilien AG in Emmenbrücke und die Imovag Immobilien Verwaltungs AG. Weitere bedeutende Unternehmen der Anliker-Gruppe sind die Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte AG in Littau und die Kurhaus Sonnmatt AG in Luzern.

IV. Kaufvertrag

Wir haben mit den drei Gesellschaften der Anliker-Gruppe am 18. Oktober 2006 einen Kaufvertrag abgeschlossen. Dieser enthält im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Drei Gesellschaften der Anliker-Gruppe, nämlich die Anliker AG Bauunternehmung (Miteigentümerin zu $\frac{2}{5}$), die Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte AG (Miteigentümerin zu $\frac{2}{5}$) und die Verima Verwaltungs und Immobilien AG (Miteigentümerin zu $\frac{1}{5}$), treten als Käuferinnen auf.
- Der Kaufpreis beträgt 19,2 Millionen Franken. Davon sind 10 Millionen Franken bei Übergang von Nutzen und Gefahr zu bezahlen. Der Übergang von Nutzen und Gefahr findet nach erfolgter Genehmigung des Kaufvertrages durch Ihren Rat statt. Die restlichen 9,2 Millionen Franken sind nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes zu bezahlen, spätestens jedoch zwei Jahre nach der Beurkundung. Durch die feste Frist bleibt das Planungsrisiko bei der Anliker-Gruppe.
- Für die Sicherstellung der Zahlung von 10 Millionen Franken übergibt die Anliker-Gruppe dem Kanton Luzern eine unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung einer schweizerischen Bank.
- Für die Sicherstellung der Zahlung von 9,2 Millionen Franken erhält der Kanton Luzern einen Schuldbrief im 1. Rang.
- Die Anliker-Gruppe räumt dem Kanton Luzern ein bis zum 1. März 2017 dauerndes Gewinnanteilsrecht ein, wenn das Kaufobjekt ganz oder teilweise unüberbaut einem Dritten weiterverkauft wird.
- Der Kaufvertrag steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch Ihren Rat. Erfolgt die Genehmigung nicht bis am 30. Juni 2007, so tritt der Vertrag nicht in Rechtskraft. Die Anliker-Gruppe verzichtet in diesem Fall auf irgendwelche Forderungen oder Ansprüche gegenüber dem Kanton Luzern.

Die Differenz des vorliegenden Angebotes zum Angebot der HRS Hauser Rutishauser Suter AG und der LUPK von 2001 basiert im Wesentlichen auf den folgenden Punkten:

- Die seinerzeit vorgegebene gemischte Nutzung mit einem Hotel beinhaltete für die Käufer ein wesentlich grösseres Risiko und eine kleinere Rendite.
- Seit 2001 wurden in der Stadt Luzern, vor allem auf dem rechten Ufer, weitere grosse Grundstücke an guter Lage überbaut. Grössere zusammenhängende und baureife Grundstücke an guter Lage gibt es kaum mehr.
- Die gute Wirtschaftslage und die verbesserte Positionierung der Stadt Luzern verlangen nach mehr Wohnraum.

V. Verbuchung

Das Grundstück Nr. 823, Seeburg, befindet sich im Finanzvermögen des Kantons. Der Bilanzwert beträgt 1 961 000 Franken. Der Kanton Luzern übernimmt die Hälfte der Handänderungskosten im Betrag von 30 000 Franken. Der Nettoerlös beträgt somit 17 209 000 Franken.

Der Erlös des Verkaufs wird dem Konto 1023100 «Veräusserliche Liegenschaften», BUKR 2310, gutgeschrieben. Der realisierte Buchgewinn wird dem Konto 4240001 «Realisierte Buchgewinne auf Liegenschaften», BUKR 2310, übertragen. Davon fallen 8 009 000 Franken im Jahr 2007 und 9,2 Millionen Franken spätestens im Jahr 2008 an. Die realisierten Buchgewinne werden in den entsprechenden Jahren als Sonderabschreibungen verbucht. Damit erreichen wir das Ziel, mit ausserordentlichen Buchgewinnen aus der Veräusserung nicht mehr benötigter Staatsgrundstücke Schulden abzubauen.

VI. Rechtliches

Gemäss § 52 Unterabsatz f der Staatsverfassung ist Ihr Rat zuständig für die Genehmigung von Rechtsgeschäften über den entgeltlichen Erwerb und die Veräusserung von Grundstücken durch den Staat, wenn der Vertragswert einen durch das Gesetz zu bestimmenden Betrag übersteigt. § 27 Absatz 1 des Finanzhaushaltgesetzes (SRL Nr. 600) bestimmt, dass Rechtsgeschäfte über den entgeltlichen Erwerb und über die Veräusserung von Grundstücken durch den Staat einer Genehmigung durch Ihren Rat bedürfen, wenn der Vertragswert 3 Millionen Franken übersteigt. Der Vertragswert von 19,2 Millionen Franken übersteigt die 3-Millionen-Grenze deutlich. Demnach ist der Kaufvertrag vom 18. Oktober 2006 zwischen dem Kanton Luzern und den drei Gesellschaften der Anliker-Gruppe Ihrem Rat zur Genehmigung vorzulegen.

Nach § 47 Absatz 3 des Grossratsgesetzes (SRL Nr. 30) werden Beschlüsse, die weder dem obligatorischen noch dem fakultativen Volksreferendum unterliegen, als Grossratsbeschlüsse bezeichnet. Das Finanzreferendum ist in § 39^{bis} der Staatsverfassung geregelt. Vorliegend geht es um Einnahmen und nicht um Ausgaben, sodass diese Bestimmung nicht greift. Weil weder ein obligatorisches noch ein fakultatives Finanzreferendum möglich ist, hat die Genehmigung in der Form eines Grossratsbeschlusses zu erfolgen.

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, den Kaufvertrag vom 18. Oktober 2006 betreffend das Grundstück Nr. 823, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer (Seeburg), zu genehmigen.

Luzern, 1. Dezember 2006

Im Namen des Regierungsrates
Der Schultheiss: Anton Schwingruber
Der Staatsschreiber: Viktor Baumeler

**Grossratsbeschluss
über die Genehmigung des Kaufvertrages
betreffend das Grundstück Nr. 823, Grundbuch
Luzern, rechtes Ufer (Seeburg)**

vom

Der Grosse Rat des Kantons Luzern,

gestützt auf § 27 des Finanzhaushaltgesetzes vom 13. September 1977,
nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 12. Dezember 2006,
beschliesst:

1. Der Kaufvertrag vom 18. Oktober 2006 zwischen dem Kanton Luzern und drei Gesellschaften der Anliker-Gruppe (Anliker AG Bauunternehmung als Miteigentümerin zu $\frac{2}{5}$, Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte AG als Miteigentümerin zu $\frac{2}{5}$ und Verima Verwaltungs und Immobilien AG als Miteigentümerin zu $\frac{1}{5}$) betreffend das Grundstück Nr. 823, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer (Seeburg), wird genehmigt. Der Kaufpreis beträgt 19,2 Millionen Franken.
2. Der Beschluss ist zu veröffentlichen.

Luzern,

Im Namen des Grossen Rates

Der Präsident:

Der Staatsschreiber: