



Botschaft des Regierungsrates
an den Kantonsrat

B 53

**zum Entwurf eines Dekrets
über einen Sonderkredit
für die Miete und den Ausbau
einer Doppelturnhalle in der
Sportarena Allmend, Luzern**

Übersicht

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, für die Miete und den Ausbau einer Doppelturnhalle in der Sportarena Allmend in Luzern einen Kredit von total 7,926 Millionen Franken zu bewilligen.

Der Regierungsrat hat 2006 in der Botschaft B 150 zum Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für den Kauf und den Umbau des Postbetriebsgebäudes beim Bahnhof Luzern für die Universität Luzern und die Hochschule Luzern der Pädagogischen Hochschule Zentralschweiz (PHZ Luzern) dargelegt, dass für die PHZ Luzern und den Hochschulsport ein zusätzlicher Turnhallenbedarf besteht. Weiter hat er darauf hingewiesen, dass im Bau des neuen Sportstadions auf der Luzerner Allmend möglicherweise eine Turnhalle für den Kanton Luzern realisiert werden könnte, sodass zusammen mit der Smash-Halle im Würzenbach in Luzern der Bedarf abgedeckt werden könnte. Da die Nutzung einer Doppelturnhalle im Stadion Allmend für den Hochschulsport und die PHZ Luzern die bedeutend bessere Lösung wäre, wurde die Überprüfung des Nutzungskonzeptes der Smash-Halle zusammen mit der Stadt Luzern in Aussicht gestellt.

Der Hochschulsport Campus Luzern, der im Auftrag der Luzerner Hochschulen ein Sportangebot für rund 6400 Studierende anbietet, verfügt als einzige Bildungsinstitution im Kanton Luzern über keine eigenen Turnhallen, Fitness- und Krafträume. Das Sportangebot kann heute nur semesterweise vorwiegend in Sporthallen der Stadt und des Kantons Luzern geplant werden. Für die Ausbildung der rund 430 Studierenden, die an der PHZ Luzern das Fach Sport belegen, wird im Jahr 2011/2012 eine weitere Sporthalle nötig sein, da die Bramberghallen über die Kapazitätsgrenzen hinaus ausgelastet sein werden. Der Bedarf von zwei Turnhallen mit Theorieraum für die PHZ Luzern ist mit 70 Hallenstunden pro Woche ausgewiesen. Der Hochschulsport Campus Luzern weist einen Bedarf von 75 Lektionen pro Woche aus. Davon könnten 70 Lektionen pro Woche ausserhalb der Nutzungszeiten der PHZ Luzern in zwei Sporthallen abgehalten werden.

Die Doppelturnhalle mit den Nebenräumen ist Bestandteil des Service-public-Gebäudes der Sportarena Allmend. Im Erdgeschoss des Gebäudes sind die Garderoben und die Nebenräume und im zweiten Obergeschoss die Doppelturnhalle geplant. Im dritten Obergeschoss befindet sich ein Theorieraum. Das Raumprogramm und der Ausbaustandard entsprechen den Anforderungen und Richtlinien des Bundesamtes für Sport in Magglingen. Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des Minergiestandards. Die Energie wird durch die Nutzung von Umweltenergie aus der Grundwasserförderung und aus Energiepfählen und mittels Rückgewinnung der Lüftungsanlagen erzeugt.

Die Leistungsinhalte für die Turnhallen wurden im Wettbewerbsprogramm des Investorenwettbewerbes nach dem Public-Private-Partnership-Modell vorgegeben. Das Konzept sah vor, die Turnhallen fertig ausgebaut zu vermieten. Die Verhandlungen mit dem Investor haben aber gezeigt, dass das vorgegebene Modell mit dem investorenseitigen Mieterausbau Nachteile aufweist. Aus den Verhandlungen resultierte schliesslich das Modell «Submission», das die Miete des Objekts im Grundausbau und den Mieterausbau durch den Kanton vorsieht. Diese Variante ist konsequent und kostengünstig.

Der ausgehandelte Mietvertrag für den Grundausbau wird für 30 Jahre fest abgeschlossen. Der Vertrag ermöglicht eine Verlängerung des Mietverhältnisses für zweimal zehn Jahre. Die Mietkosten für den Grundausbau basieren auf einer Investition von 5,71 Millionen Franken und betragen brutto jährlich 380 600 Franken inklusive Nebenkosten. Die Investitionen für den Mieterausbau inklusive Inventar und Möblierung betragen 3,42 Millionen Franken. Zu den Gesamtkosten hinzuzurechnen sind die geschätzten Betriebskosten von 70 000 Franken pro Jahr.

Die Stimmberechtigten der Stadt Luzern werden im November 2008 über die Kreditanträge und den abzuschliessenden Baurechtsvertrag für die Realisierung der Sportarena Allmend abstimmen. Der Baubeginn für das Gesamtprojekt ist Anfang 2009 und die Eröffnung der Gesamtanlage im Spätherbst 2011 geplant.

Das Projekt für die Miete und den Ausbau einer Doppelturnhalle in der Sportarena Allmend ist für den Kanton in zweierlei Hinsicht von Bedeutung. Einerseits können die anstehenden Sporthallenbedürfnisse für den Hochschulsport und die PHZ Luzern optimal gelöst werden, anderseits leistet der Kanton Luzern damit neben den direkten Beiträgen an das Stadion einen weiteren namhaften Beitrag an das Projekt Sportarena Allmend. Das Projekt ist für die ganze Region Zentralschweiz, besonders aber für den Kanton Luzern von grosser wirtschaftlicher Bedeutung.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft zum Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für die Miete und den Ausbau einer Doppelturnhalle in der Sportarena Allmend, Luzern.

I. Ausgangslage

1. Gesamtkonzept Allmend

Der Grosse Stadtrat der Stadt Luzern hat im Jahr 2003 den Stadtrat beauftragt, für die Allmend ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Im Rahmen dieser Planung, in die auch alle Interessierten und zahlreiche Anspruchsgruppen einbezogen waren, wurden drei Lösungsansätze für die vorhandenen Nutzungskonflikte auf der Allmend entwickelt und bewertet:

- Auslagerung der Messe oder des Fussballstadions an einen Standort ausserhalb der Allmend,
- Verlagerung der Messe oder des Fussballstadions an einen anderen Standort auf der Allmend,
- Optimierung der Nutzungen an den bestehenden Standorten mit einer Sanierung oder einem Teilneubau des Stadions.

Der Stadtrat von Luzern hat sich im Herbst 2005 für den Lösungsansatz Optimierung der Nutzungen an den bestehenden Standorten mit einer Sanierung oder einem Teilneubau des Stadions («Optimierung im Bestand») entschieden. Dieser Entscheid wurde im Jahr 2006 vom Grossen Stadtrat übernommen.

Der Entscheid bedeutet, dass im nordöstlichen Viertel der Allmend die Messe und das Stadion an ihren bisherigen Standorten erneuert werden sollen. Die übrigen drei Viertel der Allmend hingegen sollen als offener Landschaftsraum für den Breitensport und die naturnahe Erholung reserviert bleiben. Die gleichzeitige Umsetzung der Projekte Zentralbahn, Messe und Sportarena führt in kurzer Zeit zu einer namhaften städtebaulichen Aufwertung der Allmend und schliesst ein klares Bekenntnis zum Spitzenfussball, zur Messe und zum Breitensport auf der Allmend mit ein. Die Projekte sind für die ganze Region Zentralschweiz, besonders aber für den Kanton Luzern von grosser wirtschaftlicher Bedeutung. Mit der neuen Infrastruktur bekommt die Stadt Luzern ein konkurrenzfähiges Messe- und Sportzentrum mit bester Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

2. Sportarena Allmend mit Zusatznutzungen

Im Jahr 2006 hat die Stadt Luzern eine Sanierung und einen Ausbau des Fussballstadions geprüft. In die Überlegungen einbezogen wurde auch die Integration des Hallenbades in den Stadionmantel. Die Machbarkeitsstudie zeigte, dass ein Teilneubau des Fussballstadions mit integriertem Hallenbad technisch zwar machbar, finanziell für die Stadt Luzern aber mit grossen Aufwendungen verbunden wäre.

Die Stadt Luzern hat deshalb als Variante die Möglichkeit eines Public-Private-Partnership-Projekts (PPP-Modell) mit kommerziellen Zusatznutzungen, namentlich Wohnungen, geprüft. In seiner Antwort auf eine dringliche Interpellation sprach sich der Stadtrat in der Folge für die Weiterverfolgung des PPP-Modells aus. Die Grundlage für das PPP-Modell sollte aber ein demokratisch legitimierter Investorenwettbewerb und nicht eine direkte Vergabe bilden. Nachdem der Grosse Stadtrat das Entwicklungskonzept der Allmend im September 2006 beraten hatte, löste der Stadtrat den Investorenwettbewerb als PPP-Projekt aus.

3. Parlamentarische Vorstösse

Die von Ihrem Rat erheblich erklärte Motion M 600 von Guido Graf vom 16. Januar 2006 über eine finanzielle Beteiligung an einer Erweiterung des Stadions Allmend verlangt, dass sich der Kanton Luzern an einem Ausbau der «Regionalen Sportstätte Allmend» beteiligen soll. In der Motion wurde dargelegt, dass Luzern mit seiner Zentrumsfunktion auf der Allmend ein zweckmässiges und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenes Stadion mit einer Kapazität von rund 15 000 Zuschauern und einer sportlichen Mantelnutzung brauche. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass, wie die Beispiele von Basel und Bern zeigten, ein Stadionprojekt eine Signalwirkung und eine positive Ausstrahlung für eine ganze Region herbeiführen könne. Mit der Mantelnutzung könnten Arbeitsplätze geschaffen und Erlöse generiert werden, was nicht zuletzt auch positive Impulse für die regionale Wirtschaft und die Ansiedlungspolitik gebe.

In unserer Antwort vom 12. April 2006 an Ihren Rat haben wir das Vorhaben unterstützt, weil auch unser Rat der Überzeugung ist, dass der Bau eines neuen Stadions auf der Allmend für den Kanton Luzern von grosser Bedeutung ist. Wir haben uns denn auch grundsätzlich bereit erklärt, einen Betrag von 10 Millionen Franken für das Stadion Allmend zu leisten. In diesem Betrag haben wir allfällige Investitionskosten von maximal 3 Millionen Franken für den Bau einer Einfachturnhalle eingeschlossen, dies unter der Bedingung, dass dieser Bau im Rahmen der Mantelnutzung des Stadions Allmend tatsächlich realisiert werden könne. Für die Finanzierung des Beitrages von total 7 Millionen Franken sahen wir einerseits Beiträge aus den Lotteriezusatzerträgen von 4,6 Millionen Franken und anderseits Beiträge aus den Mitteln des Sport-Toto-Fonds durch die Auflösung von Reserven von 2,4 Millionen Franken vor. Die Investitionskosten für den Bau einer Einfachturnhalle hingegen sollten aus dem ordentlichen jährlichen Hochbauglobalkredit finanziert werden. Unser Rat hat

sich zudem bereit erklärt, im Rahmen der Zentralschweizer Regierungskonferenz die übrigen Zentralschweizer Kantone für eine Beteiligung an den Investitionskosten für das regionale Stadion Allmend anzugehen.

Das von Ihrem Rat teilweise erheblich erklärte dringliche Postulat P 90 von Felicitas Zopfi-Gassner vom 3. Dezember 2007 über die Erstellung einer Dreifachturnhalle auf der Allmend verlangte, dass anstelle einer Doppeltturnhalle eine Dreifachturnhalle zu planen sei.

In unserer Antwort vom 3. Dezember 2007 haben wir Ihrem Rat auch den damals aktuellen Verhandlungsstand dargelegt:

- Wir erklärten uns bereit, über die Miete einer Doppeltturnhalle zu verhandeln (vgl. zum Thema Einfach- oder Doppeltturnhalle Kap. II.1).
- Aus unserer Sicht war der angebotene Mietpreis nicht marktkonform. Wir verlangten deshalb eine marktgerechte Miete und eine kürzere Mietdauer.
- Die Doppeltturnhalle sollte in erster Priorität die Platzbedürfnisse des Kantons abdecken. In zweiter Priorität waren wir bereit, die Doppeltturnhalle auch dem Breitensport zur Verfügung zu stellen.
- Unabhängig von einem weiteren Entscheid in Sachen Turnhallen auf der Allmend wollten wir die Eigentumsverhältnisse und die Nutzung der Smash-Halle Würzenbach überprüfen.

Weiter haben wir in unserer Antwort dargelegt, dass sich Verhandlungen über eine Dreifachturnhalle erübrigen würden, weil im geplanten Breitensportgebäude gar kein Platz dafür bestehe.

4. Politischer Entscheidungsprozess in der Stadt Luzern

Die Stimmberechtigten der Stadt Luzern haben am 24. Februar 2008 mit der Änderung des Zonenplans und der Bewilligung von 7,1 Millionen Franken zur Deckung einer Eventualverpflichtung für den Fall, dass die Realisierung des Projektes bei der zweiten Volksabstimmung von den Stimmberechtigten der Stadt Luzern nicht bewilligt würde, für die weitere Planung grünes Licht gegeben.

Im November 2008 werden die Stimmberechtigten der Stadt Luzern über eine zweite Vorlage mit den Kreditanträgen und den abzuschliessenden Baurechtsverträgen abstimmen können.

II. Turnhallenbedarf des Kantons Luzern

1. Botschaft B 150

In der Botschaft B 150 zum Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für den Kauf und den Umbau des Postbetriebsgebäudes beim Bahnhof Luzern für die Universität Luzern und die PHZ Luzern vom 16. Juni 2006 (vgl. Verhandlungen des Grossen Rates 2006, S. 1594) haben wir darauf hingewiesen, dass kurzfristig eine Turnhalle fehle und ab 2010/2011 zwei Turnhallen für die PHZ Luzern und das Kurzzeitgymnasium Musegg fehlten. Während der kurzfristige Bedarf mit der Nutzung der Smash-Halle im Würzenbach in Luzern und mit weiteren Zwischenlösungen bis auf Weiteres abgedeckt werden kann, ist mittelfristig eine zusätzliche Turnhalle notwendig. Mit dieser Turnhalle wollen wir auch den Bedarf des Hochschulsports abdecken.

Wir haben bereits in der Botschaft B 150 darauf hingewiesen, dass im Bau des neuen Sportstadions auf der Luzerner Allmend möglicherweise eine Turnhalle für den Kanton Luzern realisiert werden könnte. Wir haben auch dargelegt, dass – unter der Voraussetzung, dass die Smash-Halle im Würzenbach weiterhin in der heutigen Form genutzt werden kann – der Bau einer Einfachturnhalle auf der Allmend genügen würde. Da wir aber bereits damals davon ausgingen, dass eine Doppeltturnhalle im Stadion Allmend die optimale Lösung wäre, haben wir in Aussicht gestellt, gemeinsam mit der Stadt Luzern das Nutzungskonzept der Smash-Halle zu überprüfen.

2. Hochschule Luzern der PHZ

Für die Ausbildung der rund 430 Studierenden, die an der Pädagogischen Hochschule Zentralschweiz (PHZ) Luzern das Fach Sport belegen, wird im Jahr 2011/2012 gemäss den voraussichtlichen Studierendenzahlen eine weitere Sporthalle nötig sein. Die Bramberghallen, welche die PHZ Luzern zurzeit für ihre Ausbildungszwecke mitbenutzt, werden dann über die Kapazitätsgrenzen hinaus ausgelastet sein.

Die Sportausbildung an der PHZ Luzern setzt sich aus sportdidaktischen, sportwissenschaftlichen und sportmotorischen Inhalten zusammen. Um eine qualitativ hochstehende Ausbildung gewährleisten zu können, benötigt die PHZ Luzern eine entsprechende hochschulgerechte Infrastruktur, die folgende Ausbildungsräume umfasst:

- Sporthallen, die sowohl mit den Einrichtungen für den Studierendenunterricht an der Hochschule als auch für den Schulsport ausgestattet sind,
- Theorieraum mit adäquater Einrichtung in unmittelbarer Hallennähe.

Der Bedarf von zwei Turnhallen mit Theorieraum für die Ausbildung der künftigen Lehrpersonen der Sekundarstufe I, der Primarstufe und der Kindergarten-/Unterstufe ist ausgewiesen. Die PHZ Luzern benötigt 70 Hallenstunden pro Woche.

3. Universität Luzern

Der Hochschulsport Campus Luzern (HSCL), der im Auftrag der Luzerner Hochschulen (Universität Luzern, PHZ Luzern, Hochschule Luzern) ein Sportangebot für rund 6400 Studierende anbietet, verfügt als einzige Bildungsinstitution im Kanton Luzern über keine eigenen Turnhallen, Fitness- und Krafträume. Der HSCL ist semesterweise vorwiegend in Sporthallen der Stadt und des Kantons eingemietet und dabei den Freizeit-Sportvereinen gleichgestellt. Dies behindert die langfristige Planung. Zudem leidet der Campussport unter Platznot.

Die Entwicklungsplanung des HSCL weist für 2010/2011 einen Bedarf von 75 Lektionen pro Woche aus. Ausserhalb der Nutzungszeiten der PHZ Luzern könnte der HSCL von Montag bis Freitag in zwei Sporthallen 70 Lektionen pro Woche durchführen. Somit könnte der HSCL bei der Benützung der künftigen Doppelturnhalle in der Sportarena Allmend den geplanten Bedarf zu 93 Prozent abdecken. Damit ist – zusammen mit den Erfordernissen der PHZ Luzern – der Bedarf für zwei Turnhallen für den Hochschulsport ausgewiesen.

III. Projekt

1. Wettbewerbsverfahren

Der Stadtrat von Luzern löste im Herbst 2006 den Investorenwettbewerb für die Planung, den Bau, die Finanzierung und den Betrieb einer Sportarena auf der Luzerner Allmend aus. Ziel des Wettbewerbs war es, einen Projektvorschlag zu erhalten, welcher in städtebaulicher, architektonischer, wirtschaftlicher, ökologischer und betrieblicher Hinsicht überzeugt. Dabei sollte insbesondere das geeignete und erträgliche Mass der Zusatznutzungen für Wohnen und/oder Dienstleistungen mit dem städtischen Finanzbeitrag an die Sportarena abgewogen werden. Mit dem Wettbewerb wurden Investorentams gesucht, welche interessiert und in der Lage sind, ein hochwertiges Projekt für eine Sportarena mit Zusatznutzungen zu entwickeln, zu finanzieren, zu realisieren und zu betreiben. Die Rahmenbedingungen für den Wettbewerb waren unter anderem:

- Public Private Partnership (PPP) für den Bau und den Betrieb,
- ein Fussballstadion für rund 15 000 Zuschauer und ein Service-public-Teil,
- ein unentgeltliches Baurecht der Stadt Luzern,
- ein möglichst kleines betriebliches Risiko für die Stadt Luzern durch die Erstellung und den Betrieb aller Anlageteile durch Private und die Abgeltung der Nutzungen im Service-public-Teil durch Betriebsbeiträge,
- eine mietweise Übernahme einzelner Anlageteile,
- ein Verzicht auf feste Vorgaben für die Gebäudedimensionen, insbesondere die Höhe.

Fünf Teams nahmen nach dem Präqualifikationsverfahren am Wettbewerb teil und reichten in der geforderten Frist je ein Projekt ein. Das Preisgericht beantragte dem Stadtrat im Mai 2007, die drei erstrangierten Projekte weiterzuentwickeln und formulierte dazu entsprechende Empfehlungen.

Die mit den verbleibenden drei Investorenteams geführten Verhandlungen führten dazu, dass sich der Stadtrat entschied, noch mit zwei Teams weitere Verhandlungen zu führen. Diese beiden Teams reichten im August 2007 je ein überarbeitetes Projekt zur Nachbeurteilung ein. Während die Verfasser des Projektes Koi die Investorenbestätigung beibringen konnten, vermochten die Verfasser des Projektes Pilatusarena diese Bestätigung nicht zu erbringen. Für die Nachbeurteilung stand somit nur noch das Projekt Koi zur Verfügung. Das Nachbeurteilungsgremium beantragte dem Stadtrat einstimmig, das Projekt Koi weiterzuverfolgen und die Vertragsverhandlungen mit den Projektverfassern zu führen.

2. Projekt Koi

Das Projekt Koi überzeugt in städtebaulicher, architektonischer und funktioneller Hinsicht. Es setzt einen städtebaulich deutlichen, aber nicht absolut dominierenden Akzent für die Kombination von Sport, Erholung und Wohnen auf der Luzerner Allmend. Die Kraft der Gesamtanlage und die Balance zwischen Zeichenhaftigkeit und Angemessenheit der städtebaulichen Auswirkungen sind auch nach der Projektüberarbeitung gewährleistet.

Neben dem Fussballstadion und den beiden Wohntürmen enthält der Bereich des Service public ein neues Hallenbad für die Stadt Luzern, eine Doppelturnhalle, ein Fitnesscenter und diverse Einrichtungen für den Breitensport.

Für das Projekt Koi treten die Immobilienanlagegefässe der Credit Suisse als Investoren auf. Die vom Investorenteam abgegebene Offerte über rund 208 Millionen Franken für das Breitensportgebäude und die Wohnflächen zeigt, dass das Fussballstadion im vorgesehenen Finanzierungsrahmen als A-Stadion mit den städtischen und kantonalen Beiträgen von insgesamt 22 Millionen Franken sowie dem Baurecht vollständig finanziert und einer privaten Betriebsorganisation übergeben werden kann. Für die Finanzierung der Zusatzkosten für ein A-Plus-Stadion haben Kreise des Fussball-Clubs Luzern (FCL) im Umfang von 9,8 Millionen Franken besorgt zu sein. Unser Rat ist bereit, an diese Investitionen 1 Million Franken beizutragen. Im Weiteren haben wir den Innerschweizer Kantonen ein Empfehlungsschreiben für einen Beitrag an das A-Plus-Stadion zugestellt.

Die Offerte des Investors sah vor, dass dieser selbst das Service-public-Gebäude baut, finanziert und dann an die Nutzer vermietet. Nutzerinnen und Nutzer sind die Stadt Luzern (Hallenbad, Breitensport), der Kanton Luzern (Turnhallen) und Private wie die Migros, die ein Fitnesscenter betreiben will.

3. Turnhallenprojekt

Die Doppelturnhalle mit den Nebenräumen ist Bestandteil des Service-public-Gebäudes. Im Erdgeschoss des Gebäudes sind die Garderoben und die Nebenräume der Turnhalle angeordnet. Die zwei Turnhallen im 2. Obergeschoss können über das nordseitige Fluchttreppenhaus, aber auch über das Haupttreppenhaus erreicht werden. Für den Transport von schweren Gütern stehen ein Lastenaufzug und für die behindertengerechte Erschliessung zwei Personenaufzüge zur Verfügung. Im 3. Obergeschoss mit direkter Sichtverbindung zu einer Turnhalle ist der Theorieraum geplant. Über das ostseitige Fluchttreppenhaus kann der Theorieraum von einer Turnhalle direkt erreicht werden. Die behindertengerechte Erschliessung erfolgt über das Haupttreppenhaus und die dazugehörenden Liftanlagen.

Das Raumprogramm mit der Doppelturnhalle und den Nebenräumen entspricht den Anforderungen und Richtlinien des Bundesamtes für Sport in Magglingen, Typ Sporthalle. Die einzelnen Turnhallen messen je 28 x 16 m und haben eine lichte Höhe von 7 m. Sie können als Doppelturnhalle oder mit einer flexiblen Wand getrennt als zwei Einzelturnhallen genutzt werden. Der Theorieraum umfasst 80 m² und hat damit die Grösse eines Klassenzimmers. Das Projekt umfasst alle für den Schulsport notwendigen Turn-, Betriebs- und Schuleinrichtungen. Gesamthaft umfasst das Turnhallenprojekt eine Fläche von rund 1750 m².

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des Minergiestandards. Die Energie für das Service-public-Gebäude wird durch die Nutzung von Umweltenergie aus der Grundwasserförderung und aus Energiepfählen sowie mittels Rückgewinnung der Lüftungsanlagen erzeugt. Mit diesem Konzept kann eine hohe Nachhaltigkeit und ein geringer Primärenergiebedarf erreicht werden.

Die Tragstruktur wird in Beton erstellt. Die Flachdecken und Wände werden vor Ort betoniert, die Stützen vorfabriziert. Die Fassadenkonstruktion besteht aus Elementen in Glas mit umlaufenden Metallprofilen. Die haus- und sicherheitstechnischen Einrichtungen (Beleuchtung, Heizung, Lüftung Garderoben, Brandmeldeanlagen usw.) entsprechen den geltenden Vorschriften. Der Ausbaustandard erfüllt die Vorgaben des Bundesamtes für Sport (BASPO; BASPO-Norm 201, Sporthallen).

IV. Mietvertrag

1. Finanzierungsmodelle

Die Leistungsinhalte wurden im Wettbewerbsprogramm mit Raumprogrammen und Baubeschrieben vorgegeben. Das Programm sah vor, dass sowohl die Turnhallen wie auch das Hallenbad dem PPP-Modell entsprechend fertig ausgebaut gemietet werden können. Im Investorenevaluationsverfahren wurden die wesentlichen Inhalte für die vertragliche Ausgestaltung der künftigen Nutzung definiert sowie die entsprechenden Investitionskosten, Mietzinse und der Verzinsungssatz für die Mieterausbauten offeriert und die allgemeinen Vertragsbedingungen umrissen.

Die Verhandlungen zur detaillierten Ausarbeitung der Verträge mit dem Investor haben nun aber gezeigt, dass das vorgegebene Modell mit investorenseitigem Mieterausbau gewichtige Nachteile aufweist. Diesem Modell wurden deshalb im Rahmen der Verhandlungen zwei weitere Finanzierungsmodelle gegenübergestellt. Zur Diskussion standen somit die folgenden drei Modelle:

– *Modellvariante 1: «Offerte»*

Der Grundausbau wird vom Investor erstellt und vom Mieter im Sinn einer Miete gemäss Obligationenrecht (OR) gemietet. Die Miete unterliegt den üblichen Mietzinsanpassungen. Der Mieterausbau wird ebenfalls vom Investor erstellt und finanziert. Er wird über 30 Jahre verzinst, amortisiert und geht nach Ablauf der Mietdauer «zum Restwert null» ins Eigentum des Mieters über. Der Mieterausbau kann, wenn eine Verlängerungsoption eingelöst wird, weiterhin unentgeltlich genutzt werden. Bei Mietende besteht keine Rückbauverpflichtung des Mieters. Der Unterhalt des Mieterausbaus obliegt dem Mieter. Für die Finanzierung des Mieterausbaus verrechnet der Investor für die gesamte Laufzeit einen Jahreszins von 5 Prozent. Auf den Mieterausbau finden die eigentlichen mietrechtlichen Bestimmungen keine Anwendung, und der Zins untersteht auch keiner Indexerhöhungsklausel. Der Investor will keine Vollmiete des Grund- und Mieterausbaus nach den allgemein gültigen mietrechtlichen Bestimmungen, da er damit den gesamten Unterhalt tragen müsste.

Bewertung der Modellvariante 1:

Die Variante entspricht dem offerierten und ursprünglich auch vorgesehenen Modell, die Zinskosten sind mit 5 Prozent jedoch hoch. Zudem könnten die Vertragsmodalitäten mietrechtlich hinsichtlich der Unterhaltsfrage des Mieterausbaus nicht optimal gelöst werden.

– *Modellvariante 2: «Einmalzahlung»*

Die Modellvariante 2 entspricht der Modellvariante 1 mit der Ausnahme, dass die Amortisationszahlung nicht über 30 Jahre erfolgt, sondern bei Mietbeginn oder nach einer gewissen Laufzeit durch eine einmalige Zahlung des Mieters abgelöst werden kann.

Bewertung der Modellvariante 2:

Die Modellvariante, wonach der Kanton den Ausbau durch den Investor ausführen lässt und diesen bei Mietbeginn oder nach einer gewissen Laufzeit (beispielsweise einem Jahr) mit einer Einmalzahlung als Eigentümer übernimmt, lehnen wir ab.

– *Modellvariante 3: «Submission»*

Die Modellvariante 3 umfasst die Miete des Objekts im Grundausbau gemäss OR. Die Miete unterliegt den üblichen Mietzinsanpassungen. Der Mieterausbau wird durch den Mieter selbst erstellt und finanziert. Dabei gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die öffentlichen Beschaffungen. Bei Mietende besteht keine Rückbauverpflichtung beziehungsweise bei einer Mietverlängerung durch die Optionseinlösung kann der Mieterausbau weiterhin unentgeltlich genutzt werden.

Bewertung der Modellvariante 3:

Die kantonseigene Finanzierung des Mieterausbaus ist günstiger, als die Zinskosten gemäss den Modellvarianten 1 oder 2 wären. Bei einem aktuellen Zinssatz von 3,785 Prozent für 30-jährige Darlehen an den Kanton ergibt sich eine jährliche Mietzinseinsparung von 30 299 Franken, für 30 Jahre Mietdauer eine Einsparung von 908 970 Franken. Der Mietvertrag entspricht vollumfänglich den mietrechtlichen Bestimmungen. Die individuelle Planung und Submission der Bauarbeiten des Mieterausbaus ermöglicht die Ausnützung der Wettbewerbssituation und eine allfällige Reduktion der Mieterausbaukosten. Nachteilig sind der aufwendigere Bauablauf und die Verlagerung des Realisierungsrisikos für den Mieterausbau auf den Kanton Luzern.

– *Modellentscheid*

Die Modellvariante 3 «Submission» ist konsequent und kostengünstig, die Nachteile sind in der Gesamtbeurteilung nicht bedeutend. Die Schlussverhandlungen mit dem Investor wurden auf der Grundlage dieses Modells geführt.

2. Mietbeginn und Mietdauer

Der Mietvertrag für den Grundausbau wird für 30 Jahre fest abgeschlossen. Der Investor ist nicht bereit, die Mietdauer zu reduzieren. Diese Laufzeit entspricht in etwa dem Hauptlebenszyklus des Mieterausbaus und ermöglicht eine lebenszyklusorientierte Umlegung der Kosten auf die Nutzerinnen und Nutzer. Der Vertrag ermöglicht eine Verlängerung des Mietverhältnisses für zweimal zehn Jahre als echte Option zu den vereinbarten Bedingungen. Wird das Mietverhältnis beendet, muss der Mieterausbau nicht rückgebaut werden. Der Vermieter muss den Mieter aber auch nicht dafür entschädigen.

Die feste Mietdauer beginnt am 1. November 2011 und endet am 31. Oktober 2041, vorausgesetzt, dass der Gesamtterminplan eingehalten werden kann.

3. Investitions- und Mietkosten

Das Projekt des Service-public-Gebäudes des Investorenwettbewerbs wurde überarbeitet und optimiert. Damit konnte der ursprünglich offerierte Preis für die Doppelturnhalle von rund 10 700 000 auf 8 950 000 Franken reduziert werden.

– *Grundausbau*

Die Investitionskosten für den Grundausbau der Doppelturnhalle und des Theorieraums mit rund 1750 m² Mietfläche betragen

Fr. 5 710 000.–

Die Mietkosten für den Grundausbau betragen:

– Nettomiete für Grundausbau pro Jahr	Fr. 345 600.–	(Fr. 197/m ² J)
– Nebenkosten a conto (Kostenschätzung) pro Jahr	Fr. 35 000.–	(Fr. 20/m ² J)
– Total Bruttomiete gemäss Mietvertrag pro Jahr	Fr. 380 600.–	(Fr. 217/m ² J)
über zehn Jahre	Fr. 3 806 000.–	

– *Mieterausbau (Preisstand 1. Oktober 2007)*

Mieterausbau

Fr. 3 240 000.–

Inventar/Möblierung

Fr. 180 000.–

Total Investitionskosten

Fr. 3 420 000.–

Die Kalkulation des Mieterausbaus basiert auf der Kostenbasis von 3 240 000 Franken, auf 30 Jahre amortisiert und verzinst zu 3,785 Prozent, und ergibt folgenden jährlichen Mietwert:

Fr. 180 468.– (Fr. 103/m²J)

Die jährlichen kalkulatorischen Bruttomietkosten (Grund- und Mieterausbau) betragen somit 561 068 Franken. Das vergleichbare Angebot des Investors betrug 591 367 Franken pro Jahr. Die Mindermiete von 30 299 Franken pro Jahr ergibt sich durch den tieferen Verzinssungssatz von 3,785 Prozent anstelle von 5 Prozent. Die vermietetseitigen Nebenkosten beschränken sich auf die direkt durch den Mieter genutzten Bauteile und Flächen.

4. Betriebskosten

Neben den vermietetseitigen Nebenkosten für Heizung, Wasser, Serviceabonnemente usw. fallen beim Nutzer noch Kosten für Strom, Reinigung, Wartung und Ähnliches an. Diese Kosten werden mit Fr. 40/m²J veranschlagt.

Geschätzte Betriebskosten pro Jahr
über 10 Jahre

Fr. 70 000.–

Fr. 700 000.–

5. Plausibilisierung der Kosten

Die verschiedenen überlagerten Nutzungen im Service-public-Gebäude führen zu baulich komplexen Konstruktionen und einer aufwendigen Infrastruktur. Die Investitionskosten für die Doppelturnhalle sind entsprechend höher als bei einem Turnhallenneubau an einem anderen Ort. Kostenerhöhende Elemente sind insbesondere:

- die aufwendige Grundstücks- und Gebäudeerschliessung,
- die aufwendige Tragwerkskonstruktion (Statik),
- die vielgestaltigen Gebäudestrukturen und die komplexe Technik,
- der Minergiestandard,
- die Provisorien,
- die Komplexität des Bauprozesses (Honorare und Management),
- die höheren Baukreditkosten durch längere Bauzeiten.

Das Büro für Bauökonomie AG hat eine Plausibilisierung der objektspezifischen Baukosten angestellt. Eine weitere Überprüfung erfolgte mittels Vergleichswerten, die der Bund aufgrund diverser ausgeführter Objekte als Berechnungsbasis für die Ausschüttung von Subventionen anwendet. Diese Berechnungen zeigen, dass der errechnete Preis unter Berücksichtigung der Lage und des Gesamtprojektes realistisch und vertretbar ist.

Den erhöhten Kosten steht aber auch ein erhöhter Nutzen gegenüber: Die Doppelturnhalle liegt inmitten eines multifunktionalen Sportzentrums. Im gleichen Gebäude befinden sich ein Hallenbad, ein Fitnesszentrum und eine Snackbar. Der Theorieraum mit Blick auf die Turnhalle ist multifunktional nutzbar und auch über den Fitness- und Hallenbadbereich zugänglich. Diese Flexibilität ermöglicht vielfältige Nutzungen und Synergien.

6. *Suspensivbedingungen des Investors*

Der Investor stellt kumulativ die folgenden Bedingungen für die Realisierung des Projekts:

- die Kreditierung der Miete durch den Kantonsrat,
- den unbenutzten Ablauf der Referendumsfrist gegen den Kreditbeschluss des Kantonsrates beziehungsweise die Gutheissung des Beschlusses in einer allfälligen Volksabstimmung,
- den positiven Ausgang der Volksabstimmung in der Stadt Luzern betreffend den Baukredit,
- die Rechtskraft der Baubewilligung für das ganze Projekt,
- den Abschluss aller Baurechtsverträge zwischen dem Investor und der Stadt Luzern,
- den Abschluss des Mietvertrags betreffend die Sportarena/Service-public-Teil,
- den Abschluss der Totalunternehmer-Werkverträge zwischen dem Investor und der Totalunternehmerin über sämtliche Anlageobjekte.

Falls nicht sämtliche Bedingungen des Investors bis 30. Juni 2009 erfüllt sind, fällt der Mietvertrag für die Vertragspartner ohne weiteres und entschädigungslos dahin.

V. Finanzierung

1. Mietkosten (wiederkehrende Kosten)

Der Mietzins (inkl. Nebenkosten) beträgt 380 600 Franken pro Jahr. Die Dienststelle Immobilien wird ab 2011 jeweils den dafür erforderlichen Kredit im Voranschlag einstellen. Die Dienststelle Immobilien wird die Mietkosten der Universität Luzern und der Pädagogischen Hochschule Zentralschweiz anteilmässig in Rechnung stellen.

Die Verzinsung und die Amortisation des Mieterausbaus beträgt 180 468 Franken pro Jahr. Die Dienststelle Immobilien wird den Betrag ab 2011 der Universität Luzern und der Pädagogischen Hochschule Zentralschweiz anteilmässig in Rechnung stellen.

2. Betriebskosten (wiederkehrende Kosten)

Die auf 70 000 Franken pro Jahr geschätzten Betriebskosten (Strom, Reinigung, Wartung usw.) werden entsprechend der Belegung direkt durch die Betriebsrechnungen der Universität Luzern und der Pädagogischen Hochschule Zentralschweiz getragen.

3. Investitionskosten (einmalige Kosten)

Die Bauaufwendungen für den Mieterausbau, das Inventar und die Möblierung der Doppelturnhalle von insgesamt 3 420 000 Franken werden der Investitionsrechnung kantonale Hochbauten belastet. Im Integrierten Finanz- und Aufgabenplan 2008 bis 2012 ist dieser Betrag nicht enthalten. Die Dienststelle Immobilien wird die notwendigen Beträge in den Voranschlägen 2010 und 2011 in der Investitionsrechnung kantonale Hochbauten einstellen.

4. Beiträge an das Stadion Allmend

Unser Rat hat für den Bau des Fussballstadions einen Beitrag von total 7 Millionen Franken und an die Zusatzkosten des Fussball-Clubs Luzern-Innerschweiz für den Bau eines A-Plus-Stadions 1 Million Franken zugesichert. Der Beitrag an den Bau des Fussballstadions wird mit 4,6 Millionen Franken aus den Lotterie-Zusatzerträgen und mit 2,4 Millionen Franken durch die Auflösung freier Reserven aus Mitteln des Sport-Toto-Fonds finanziert. Der Beitrag an das A-Plus-Stadion wird ebenfalls aus den Lotterie-Zusatzerträgen finanziert.

5. Subventionen

Da die Pädagogische Hochschule in rein kantonaler Trägerschaft und Verantwortung steht, können keine Subventionen vom Bund geltend gemacht werden. Für die universitären Nutzungen sind Bundessubventionen des Staatssekretariates für Bildung und Forschung (SBF) an die Eigeninvestitionen des Trägerkantons möglich. Der Subventionssatz liegt bei 30 Prozent der subventionsberechtigten Kosten, beschränkt auf die Studierenden der Universität Luzern. Das Bundesamt für Berufsbildung und Technologie (BBT) zahlt auch an Mieten der Fachhochschulen gewisse Beiträge. Gesamthaft wird die Summe der Subventionen klein sein. Wir werden das Turnhallenprojekt sowohl beim SBF für den Universitätsteil als auch beim BBT für den Hochschulteil eingeben.

VI. Terminplan

Nach dem positiven Entscheid der Stimmberechtigten der Stadt Luzern vom 24. Februar 2008 bearbeitet der Investor das Projekt weiter bis zur Baubewilligungsreife im Herbst 2008. Parallel dazu werden die städtischen Vertragswerke (Baurechte, Mietverträge usw.) ausgearbeitet. Ende Juni 2008 wird der Stadtrat seinen Bericht und Antrag mit den Kreditanträgen und den abzuschliessenden Baurechtsverträgen zuhanden des Grossen Stadtrates verabschieden. Die Volksabstimmung in der Stadt Luzern wird im November 2008 stattfinden. Der Baubeginn ist für Anfang 2009 und die Eröffnung der Gesamtanlage im Spätherbst 2011 geplant.

VII. Rechtliches

Wir schliessen den Mietvertrag für die Mindestdauer von dreissig Jahren mit der Option auf eine Verlängerung um zweimal zehn Jahre ab. Die Gesamtkosten für die Miete lassen sich deshalb heute nicht abschliessend feststellen. Gemäss der Praxis im Kanton Luzern gilt der Abschluss neuer Mietverträge, bei denen sich die Mietkosten auf mehr als 3 Millionen Franken belaufen, als freibestimbare Ausgabe, welche durch den Kantonsrat zu beschliessen ist. Gemäss den §§ 23 und 24 Unterabsätze b der Kantonsverfassung ist für die Kompetenzfestlegung bei wiederkehrenden Ausgaben, bei denen sich der Gesamtbetrag der einzelnen Betreffnisse nicht feststellen lässt, der zehnfache Betrag einer Jahresausgabe massgebend. Beim heutigen Mietzins sind dies samt Neben- und Betriebskosten 4 506 000 Franken. Dazu kommen die einmaligen Investitionskosten von 3 420 000 Franken. Der Beschluss über die Miete fällt somit in die Zuständigkeit Ihres Rates. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

Für die Beiträge an den Bau des Fussballstadions und die Zusatzkosten für das A-Plus-Stadion von total 8 Millionen Franken aus Sport-Toto- und Lotterieverträgen ist gemäss dem Gesetz über die Lotterien, die gewerbsmässigen Wetten und den gewerbsmässigen Handel mit Prämienlosen (Lotteriegesetz; SRL Nr. 991) in Verbindung mit der Verordnung zum Lotteriegesetz (Lotterieverordnung; SRL Nr. 993) der Regierungsrat zuständig.

VIII. Antrag

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, dem Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für die Miete und den Ausbau einer Doppeltturnhalle in der Sportarena Allmend, Luzern, zuzustimmen.

Luzern, 8. April 2008

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Markus Dürri

Der Staatsschreiber: Viktor Baumeler

**Dekret
über einen Sonderkredit für die Miete und den
Ausbau einer Doppelturnhalle in der Sportarena
Allmend, Luzern**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 8. April 2008,

beschliesst:

1. Für die Miete einer Doppelturnhalle, einschliesslich Nebenkosten gemäss Mietvertrag, in der Sportarena Allmend, Luzern, sowie die Betriebskosten wird ein Kredit, aufgerechnet auf zehn Jahre, von 4 506 000 Franken bewilligt.
2. Für die einmaligen Investitionskosten (Mieterausbau, Betriebseinrichtungen und Ausstattungen) wird ein Kredit von 3 420 000 Franken bewilligt (Preisstand 1. Oktober 2007).
3. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Der Staatsschreiber: