



Botschaft des Regierungsrates
an den Kantonsrat

B 176

**zum Entwurf eines Kantons-
ratsbeschlusses über
die Entwidmung eines Teils
des Grundstücks Nr. 1386,
Grundbuch Littau**

Übersicht

Der Regierungsrat unterbreitet dem Kantonsrat den Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Entwidmung eines Teils des Grundstücks Nr. 1386, Grundbuch Littau. Der für die Errichtung eines Baurechts vorgesehene Grundstücksteil soll von der Widmung für den ursprünglichen öffentlichen Zweck entbunden sowie vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen übergeführt und dort aktiviert werden.

Die Stadt Luzern sucht seit längerer Zeit einen Alternativstandort für ihr Stadtarchiv. Dieses genügt flächenmässig und sicherheitstechnisch den heutigen Anforderungen nicht mehr. Im Jahr 2008 hat der Stadtrat von Luzern verschiedene Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben. Unter anderem wurden die Varianten geprüft, das Stadtarchiv in das Staatsarchiv zu integrieren oder auf dem Areal der Kantonsschule Reussbühl unterzubringen. Der Stadtrat von Luzern hat sich am 3. März 2010 für den Standort und das Lösungsmodell «Baurecht und Neubau auf dem Areal Kantonsschule Reussbühl» entschieden und beabsichtigt, dem Grossen Stadtrat einen entsprechenden Wettbewerbs- und Projektierungskredit zu beantragen.

Die Dienststelle Immobilien des Kantons hat mit der Stadt Luzern einen Baurechtsvertrag für die Dauer von 50 Jahren ausgehandelt. Der Baurechtsvertrag sieht vor, dass die Stadt Luzern eine Fläche von 2897 m² des Grundstücks Nr. 1386, Grundbuch Littau, im Baurecht für das Stadtarchiv erwirbt. Der Baurechtszins beträgt jährlich Fr. 24 769.35. Die Stadt Luzern ist berechtigt, bis zum 1. Januar 2037 die Erweiterung der Baurechtsfläche um insgesamt 1276 m² zu den Bestimmungen des Baurechtsvertrages zu verlangen. Der Kanton behält sich vor, bei einer zukünftigen Erweiterung des Stadtarchivs einen allfälligen Eigenbedarf des Staatsarchivs mit abzudecken beziehungsweise die Erweiterungsbaute ganz oder teilweise für den Kanton in Anspruch zu nehmen. Eine räumliche Weiterentwicklung der Kantonsschule ist mit der verbleibenden Landfläche von rund 11 Hektaren sichergestellt.

Der Regierungsrat hat am 9. Juli 2010 den Baurechtsvertrag genehmigt und die Dienststelle Immobilien ermächtigt, den Baurechtsvertrag zu unterzeichnen. Der Abschluss des Baurechtsvertrages erfolgte unter dem Vorbehalt, dass einerseits der Kantonsrat den für die Errichtung des Baurechts benötigten Grundstücksteil entwidmet und dieser vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen übertragen werden kann und dass andererseits der Grossen Stadtrat von Luzern und allenfalls die Stimmberechtigten der Stadt Luzern dem Kredit für den Neubau des Stadtarchivs auf dem Areal der Kantonsschule Reussbühl bis zum 1. März 2012 zustimmen.

Das Grundstück Nr. 1386, Grundbuch Littau, gehört zum zweckgebundenen Verwaltungsvermögen des Kantons. Der Grossen Rat hatte den Kaufvertrag für das Grundstück für den Bau einer zweiten Kantonsschule und eines zweiten kantonalen Lehrerseminars am 26. November 1968 mittels Dekret genehmigt. Da der für die Errichtung des Baurechts vorgesehene Grundstücksteil nicht mehr der bisherigen Aufgabe gewidmet sein darf, ist seine Bindung zu lösen. Weil die Widmung damals durch das Parlament erfolgte, soll die gleiche Behörde auch die Entwidmung beschliessen.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft den Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Entwidmung des für die Errichtung eines Baurechts vorgesehenen Teils des Grundstücks Nr. 1386, Grundbuch Littau. Damit soll diese Fläche von der Widmung für den ursprünglichen öffentlichen Zweck entbunden und vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen übergeführt und dort aktiviert werden. Auf der Parzelle ist der Neubau des Stadtarchivs der Stadt Luzern geplant.

I. Ausgangslage

1. Stadtarchiv Luzern

Die Stadt Luzern sucht seit längerer Zeit einen Alternativstandort für ihr Stadtarchiv. An seinem heutigen Standort im 3. Obergeschoss des EWL-Gebäudes an der Industriestrasse 6 in Luzern bestehen seit Jahren ungenügende Raumverhältnisse. Das Gemeindearchiv Littau kann dort nicht aufgenommen werden. Das Raumangebot ist viel zu klein und genügt den heute geltenden sicherheitstechnischen Anforderungen nicht. Für die Stadt Luzern ist ein Ersatz ab spätestens 2011 dringlich.

2. Liegenschaft Rothen in Reussbühl

Mit Dekret vom 26. November 1968 hatte der Grosse Rat dem Kauf des Grundstücks Nr. 1386, Grundbuch Littau, von der Bürgergemeinde Emmen für den Bau einer Kantonsschule und eines zweiten kantonalen Lehrerseminars zugestimmt (vgl. B 43/1968 vom 6. November 1968; in Verhandlungen des Grossen Rates 1968, S. 429). Mit Dekret vom 1. Juli 1969 stimmte der Grosse Rat dem Projekt für den Neubau des zweiten kantonalen Lehrerseminars auf dem Areal Rothen in Littau zu und beauftragte den Regierungsrat mit der Ausführung der Bauten. Auf Rothen entstand ein Seminargebäude, in das vorerst, bis auf dem Rothen-Areal zusätzlich eine neue Kantonsschule errichtet sein würde, 20 Klassen der Kantonsschule Luzern verlegt werden sollten. Nachdem die Kantonsschule die Schulanlage 1970 anstelle des Lehrerseminars in diesem Rahmen bezogen hatte, wurde sie kurz darauf offiziell den Benutzern übergeben. Das geplante Provisorium wurde so die definitive Heimstätte der Kantonsschule Reussbühl.

3. Verhandlungen Stadt - Kanton

Am 19. Februar 2003 beauftragte der Stadtrat die Stadtkanzlei, das Stadtarchiv und die Baudirektion der Stadt Luzern, Vorschläge für die Lösung des Raumproblems des Stadtarchivs zu erarbeiten und dem Stadtrat zu unterbreiten. Mit Beschluss vom 17. Dezember 2008 wurde schliesslich die städtische Dienstabteilung Immobilien vom Stadtrat ermächtigt, mit unserem Rat in konkrete Verhandlungen zu treten, um die Realisierbarkeit des Stadtarchivs auf dem Areal der Kantonsschule Reussbühl zu klären. Mit Schreiben vom 17. Dezember 2008 beantragte die Stadt Luzern dem Finanzdepartement des Kantons Luzern, die kantonale Dienststelle Immobilien sei zu beauftragen, konkrete Verhandlungen über die Erteilung eines Baurechts oder allenfalls Abparzellierung und Verkauf einer entsprechend grossen Fläche vom Grundstück Nr. 1386, Grundbuch Littau, zu führen.

Am 7. Juli 2009 haben wir die Dienststelle Immobilien ermächtigt, über die Erteilung eines Baurechts auf dem östlichen Teil des Grundstücks Nr. 1386, Grundbuch Littau, Verhandlungen mit der Stadt Luzern zu führen. Eine Standortstudie vom 20. November 2008 hat gezeigt, dass sich dieser Teil des Areals der Kantonsschule Reussbühl, zwischen Ruopigen- und Rothenbadstrasse, für den Neubau des Stadtarchivs eignen würde.

Der Stadtrat hat sich am 3. März 2010 für den Standort und das Lösungsmodell «Baurecht und Neubau auf dem Areal Kantonsschule Reussbühl» entschieden und die Dienstabteilung Immobilien der Stadt Luzern beauftragt, mit einem Bericht und Antrag beim Grossen Stadtrat den Wettbewerbs- und Projektierungskredit zu beschaffen. In der Gesamtplanung 2010–2014 der Stadt Luzern ist das Projekt Raumersatz Stadtarchiv mit Abschluss 2013 und einem Bruttokredit von 8,8 Millionen Franken eingestellt.

Unsere Dienststelle Immobilien hat mit der Stadt Luzern einen Baurechtsvertrag ausgehandelt. Mit Beschluss vom 9. Juli 2010 haben wir den Baurechtsvertrag genehmigt und die Dienststelle Immobilien ermächtigt, diesen zu unterzeichnen. Der Abschluss des Vertrages erfolgte unter dem Vorbehalt, dass einerseits Ihr Rat den für die Errichtung des Baurechts benötigten Grundstücksteil entwidmet und dieser vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen übertragen wird und dass andererseits der Grossen Stadtrat von Luzern und allenfalls die Stimmberchtigten der Stadt Luzern (fakultatives Referendum) dem Kredit für den Neubau des Stadtarchivs auf dem Areal der Kantonsschule Reussbühl bis zum 1. März 2012 zustimmen. Werden diese Bedingungen nicht erfüllt, so ist jede Partei selbständig berechtigt, mit schriftlicher Erklärung innert 60 Tagen gegenüber der anderen Vertragspartei den Dahinfall des Baurechtsvertrages zu erklären.

4. Baurechtsvertrag

Der Baurechtsvertrag sieht vor, dass die Stadt Luzern (Baurechtsnehmerin) gemäss Mutation vom 27. Mai 2010 eine Fläche von 2897 m² ab dem Grundstück Nr. 1386, Grundbuch Littau, im Baurecht erwirbt. Der Kanton Luzern (Baurechtsgeber) räumt

der Baurechtsnehmerin ein Baurecht für die Dauer von 50 Jahren ein. Dieses beginnt am 1. Januar 2012 und endet am 31. Dezember 2061. Beim Heimfall schuldet der Baurechtsgeber keine Entschädigung. Er ist zudem berechtigt, von der Baurechtsnehmerin den Rückbau des Gebäudes zu verlangen.

Der Baurechtszins beträgt jährlich Fr. 24 769.35. Er basiert auf einem Basiskapital von 825 645 Franken beziehungsweise einem Quadratmeterpreis von 285 Franken. Das Basiskapital kann alle zehn Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise und der Baurechtszins jährlich dem Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungsweisen (BWO) angepasst werden. Der Baurechtszins basiert auf dem Basiskapital und berechnet sich jeweils nach dem am 1. Oktober des Vorjahres durch das BWO publizierten Referenzzinssatz. Am 1. Oktober 2009 betrug dieser Zinssatz 3 Prozent.

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, bis zum 1. Januar 2037 die Erweiterung der Baurechtsfläche um insgesamt 1276 m² zu den Bestimmungen des vorliegenden Baurechtsvertrages zu verlangen. Die Ausübung dieser Option bedingt den Abschluss eines Zusatzvertrages beziehungsweise eines neuen Baurechtsvertrages in der Form einer öffentlichen Urkunde. Der Baurechtsgeber behält sich vor, bei einer zukünftigen Erweiterung des Stadtarchivs einen allfälligen Eigenbedarf des Staatsarchivs mit abzudecken beziehungsweise die Erweiterungsbaute ganz oder teilweise für sich selber in Anspruch zu nehmen. Die Parteien übernehmen die Notariats- und Grundbuchkosten sowie die Gebühren für Vermessung und Vermarchung je zur Hälfte.

II. Würdigung

1. Baurechtsvertrag

Der ausgehandelte Baurechtsvertrag schränkt den Handlungsspielraum der Kantonsschule Reussbühl nicht ein. Die Entwicklung umfasst eine Gesamtfläche von 4173 m², sodass eine räumliche Weiterentwicklung der Kantonsschule auf der verbleibenden Landfläche von rund 11 Hektaren (= 110 000 m²) sichergestellt ist (vgl. Beilage).

Der Baurechtszins ist marktgerecht, und die Berechnung trägt der zukünftigen Entwicklung am Kapitalmarkt Rechnung. Die Interessen des Kantons Luzern für einen Ausbau des Staatsarchivs sind zudem in den Baurechtsvertrag eingeflossen.

2. Variante Stadtarchiv ins Staatsarchiv

Geprüft wurde auch die Variante, das Stadtarchiv Luzern in das Staatsarchiv des Kantons Luzern an der Bruchstrasse in Luzern zu integrieren. Diesen Lösungsansatz haben wir aus Platzgründen (Magazinkapazität, Büroarbeitsplätze und Lesesaalarbeitsplätze) verworfen. Nicht nur wäre das Staatsarchiv dadurch gezwungen, sämtliches fremdes Schriftgut (Altregistriaturen kantonaler Dienststellen) auszulagern. Es

müssten kurzfristig auch gewisse Aussendepots für das städtische und das kantonale Archivgut realisiert werden, da mit einer Zusammenlegung der aktuellen Bestände die vorhandenen Magazine des Staatsarchivs voll wären. In den übrigen Räumen müssten durch Notmassnahmen und Umdispositionen kurzfristige Lösungen gefunden werden, die weder betrieblich noch kundenseitig befriedigen könnten. Ein Erweiterungsbau auf den städtischen Grundstücken beim Staatsarchiv an der Bruchstrasse ist überdies kurzfristig nicht realisierbar. Es müssten wohl zentral Arbeitsplätze zugemietet werden.

3. Vorgaben der Immobilienstrategie

Der Planungsbericht B 139 über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern vom 12. Januar 2010 sieht einerseits die Berücksichtigung regionaler Interessen und andererseits die systematische und aktive Bewirtschaftung der kantonalen Immobilien vor, um den bestmöglichen Nutzen zu erreichen. Die beabsichtigte Abgabe einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 1386, Grundbuch Littau, im Baurecht an die Stadt Luzern erfüllt die Vorgaben der Immobilienstrategie, zumal das Areal der Kantonsschule Reussbühl mit der nach wie vor im Eigentum des Kantons verbleibenden Landfläche von rund 11 Hektaren immer noch über ein sehr grosses Ausbaupotenzial verfügt.

III. Rechtliches

Das in der Staatsrechnung aufgeführte Grundstück Nr. 1386 «Kantonsschule Reussbühl», Grundbuch Littau, gehört zum zweckgebundenen Verwaltungsvermögen. Zum Verwaltungsvermögen gehören jene Vermögenswerte, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen (§ 4 Abs. 1 Finanzaushaltsgesetz, FHG; SRL Nr. 600). Demgegenüber vereinigt das Finanzvermögen alle frei verfügbaren, das heisst nicht für die Aufgabenerfüllung gebundenen Vermögenswerte (§ 4 Abs. 2 FHG). Diese tragen nur mittelbar zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben bei, nämlich mit ihrem Kapitalwert und ihren Erträgissen. Vermögenswerte aus dem Verwaltungsvermögen, die ursprünglich der unmittelbaren Erfüllung eines Staatszweckes dienten und heute nicht mehr benötigt werden, sind vor dem Verkauf zu entwidmen und in das Finanzvermögen überzuführen.

Der Grosser Rat hatte den Kaufvertrag für das Grundstück für den Bau einer zweiten Kantonsschule und eines zweiten kantonalen Lehrerseminars am 26. November 1968 mit Dekret genehmigt (vgl. die oben erwähnte B 43/1968). Das Grundstück ist somit einem bestimmten Zweck gewidmet. Wird dieser Zweck nicht weiterverfolgt oder ist er weggefallen, ist eine Überführung der Vermögenswerte vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen angezeigt. Da ein Teil des Grundstücks Nr. 1386 nicht mehr der bisherigen Aufgabe gewidmet sein soll, ist es formell zu entwidmen. Weil die Widmung damals durch das Parlament erfolgte, soll die gleiche Behörde

auch die Entwidmung beschliessen. Der Wert des zu überführenden Vermögens liegt unter 3 Millionen Franken. Für dessen Entwidmung und Überführung in das Finanzvermögen ist deshalb Ihr Rat abschliessend zuständig. Für die Verwirklichung des ursprünglichen öffentlichen Zwecks (Bau einer Kantonsschule und eines Lehrerseminars) bleibt noch genügend Raum.

Der Abschluss des Baurechtsvertrages liegt in der Kompetenz des Regierungsrates; gemäss § 58 Absatz 2c der Kantonsverfassung beschliesst dieser über die Bewirtschaftung der Anlagen des Finanzvermögens.

IV. Verbuchung

Der Baurechtsvertrag sieht vor, dass die Stadt Luzern (Baurechtsnehmerin) gemäss Mutation Nr. 1436 vom 27. Mai 2010 eine Fläche von 2897 m² ab dem Grundstück Nr. 1386, Grundbuch Littau, im Baurecht erwirbt. Zudem ist die Baurechtsnehmerin berechtigt, bis zum 1. Januar 2037 eine Erweiterung der Baurechtsfläche um insgesamt 1276 m² zu verlangen. Entwidmet wird somit eine Gesamtfläche von 4173 m². Das Grundstück Nr. 1386, Grundbuch Littau, hat eine Fläche von 115 065 m². Per 31. Dezember 2009 beträgt der Bilanzwert 1716873 Franken. Der Bilanzwert der vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen zu übertragenden Fläche beläuft sich auf 62 265 Franken.

V. Antrag

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, den für die Errichtung des Baurechts vorgesehenen Teil des Grundstücks Nr. 1386, Grundbuch Littau, von der Widmung für einen öffentlichen Zweck zu entbinden und in das Finanzvermögen überzuführen.

Luzern, 7. September 2010

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Anton Schwingruber
Der Staatsschreiber: Markus Hodel

**Kantonsratsbeschluss
über die Entwidmung des für die Errichtung
eines Baurechts vorgesehenen Teils des Grundstücks
Nr. 1386, Grundbuch Littau**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 7. September 2010,
beschliesst:

1. Der für die Errichtung des Baurechts Nr. 2339 und dessen Erweiterung vorgesehene Teil des Grundstücks Nr. 1386, Grundbuch Littau, von 4173 m² wird von der Widmung für den ursprünglichen öffentlichen Zweck entbunden und vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen übergeführt.
2. Der Kantonsratsbeschluss ist zu veröffentlichen.

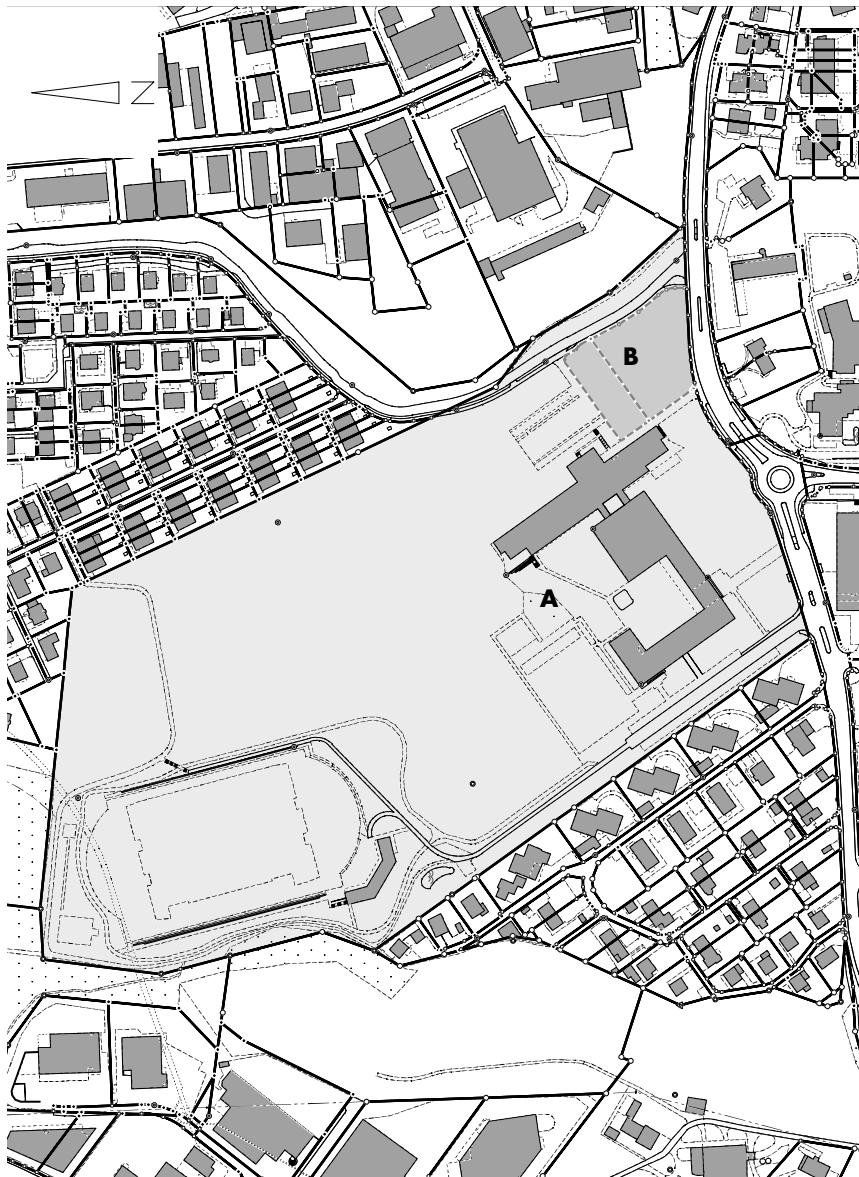
Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Der Staatsschreiber:

Übersichtsplan Liegenschaft Rothen in Reussbühl



A Kantonsschule Reussbühl auf dem Grundstück Nr. 1386

B vorgesehener Baurechtsperimeter und Standort für den Neubau des Stadtarchivs

