



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
30. November 2017
beantwortet.**

Antwort

auf die

Interpellation 127

Cyrill Studer Korevaar, Daniel Furrer, Gianluca Pardini
und Yannick Gauch namens der SP/JUSO-Fraktion
vom 4. September 2017

(StB 710 vom 15. November 2017)

Kein weiteres «Bodum-Villa-Desaster». Wie steht es um das Schlössli Utenberg?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Der Stadtrat bekennt sich zu den historischen Bauten und Anlagen in der Stadt Luzern. Mit der dazugehörigen Parkanlage ist das Schlössli Utenberg ein wichtiger Teil davon. Es hat eine hohe Lagequalität. Die wertvolle historische Bausubstanz steht unter Denkmalschutz.

Das Schlössli Utenberg wurde um 1757 gebaut und der Stadt Luzern 1931 von Charles B. Hoyt mit der Auflage der öffentlichen Nutzung geschenkt. Von 1950 bis 1995 wurde das Schlössli Utenberg als Trachtenmuseum genutzt.

1996 hat die Stadt Luzern das Schlössli Utenberg im Baurecht an Marion Schmidig-van Steen und Peter Schmidig abgegeben, damit die Baurechtsnehmer dieses öffentlich zugänglich als Restaurantbetrieb und für kulturelle Veranstaltungen nutzen können. Seit 1996 wurde das Baurechtsgrundstück zweimal verkauft: 2011 von den ersten Baurechtsnehmern Marion Schmidig-van Steen und Peter Schmidig an die Cresta Hotels Davos AG und 2017 von der Cresta Hotels Davos AG an die Rokoko AG. Der Stadtrat hatte bei der Übertragung des Baurechts jeweils die Zustimmung zu geben. Diese hätte nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden dürfen. Ein wichtiger Grund hätte namentlich bei Zahlungsunfähigkeit des Erwerbers, der Gefährdung der im Baurechtsvertrag umschriebenen Nutzung des Baurechtsgrundstücks sowie der Gefährdung des Unterhalts des Baurechtsgrundstücks vorgelegen.

Durch die Rokoko AG wird das Schlössli Utenberg sanft renoviert und einer neuen und sinnvollen Nutzung zugeführt. Dies ist für den Erhalt des denkmalgeschützten Objekts Schlössli Utenberg von zentraler Bedeutung.

Zu 1.:

Wie schätzt der Stadtrat den im Jahre 1997 abgeschlossenen Baurechtsvertrag ein, welcher noch bis zum Jahre 2047 weiterläuft? Gibt der Baurechtsvertrag Vorgaben betreffend den langfristigen Werterhalt der Liegenschaft? Falls nein, wie garantiert der Stadtrat den einwandfreien Erhalt der Liegenschaft bis zu diesem Zeitpunkt?

Der Baurechtsvertrag wurde am 30. Dezember 1996 abgeschlossen und dauert bis 31. Dezember 2047, mit einer Option für die Verlängerung um weitere zehn Jahre. Dieser Baurechtsvertrag ist einzuhalten.

1996 befand sich das Schössli Utenberg in einem schlechten baulichen Zustand. Das von der Stadt Luzern eingerichtete Trachtenmuseum hatte nicht funktioniert und war geschlossen. Mit Privaten wurde eine neue Lösung gesucht und mit den ersten Baurechtsnehmern Marion Schmidig-van Steen und Peter Schmidig gefunden. Sie haben die hohen Investitionen in das Schössli Utenberg getätigt und dieses als Restaurationsbetrieb und für kulturelle Veranstaltungen öffentlich genutzt. Unter Berücksichtigung der hohen Investitionen durch die Baurechtsnehmer und der Auflage der öffentlichen Nutzung wurde der Baurechtszins moderat festgelegt. Als Eigentümer haben die Baurechtsnehmer das Schössli Utenberg zu unterhalten.

Gemäss Ziff. 7 des Vertrags bezahlt die Stadt den Bauberechtigten eine Heimfallsentschädigung von 80 Prozent der Investitionskosten für die Sanierung und den Umbau des Gebäudes, die mit der Zustimmung der Baudirektion der Stadt Luzern vorgenommen werden. Von diesem Betrag ist für die Anzahl Jahre seit Abschluss der Sanierungs- und/oder Umbauarbeiten eine Amortisationsrate von 2 Prozent pro Jahr in Abzug zu bringen. Die Kosten für den Unterhalt des Gebäudes fallen nicht unter die Investitionskosten. Zudem ist in Ziff. 4 des Vertrags ausdrücklich festgehalten, dass die Baurechtsnehmer zum Unterhalt des Gebäudes verpflichtet sind. Diese Formulierung ist für die Unterhaltsverpflichtung üblich.

Der Unterhalt liegt während der Baurechtsdauer in der Verantwortung der neuen Baurechtsnehmerin Rokoko AG als Eigentümerin des Schössli Utenberg. Wird diese vertragliche Verpflichtung zum Unterhalt in grober Weise verletzt, wäre dies ein Grund für den vorzeitigen Heimfall. Sollte es tatsächlich zu einer groben Verletzung des Unterhalts kommen, wird die Stadt Luzern den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Damit ist das Interesse der Stadt Luzern am langfristigen Werterhalt gesichert.

Zu 2.:

Hat der Stadtrat detaillierte Kenntnisse über den aktuellen Zustand des Gebäudes? Falls ja, wie hoch schätzt er allfällige aktuelle Investitionen für den langfristigen Erhalt der Liegenschaft ein? Genügen die 200'000 Franken, welche die neue Baurechtsnehmerin Rokoko AG gemäss LZ vom 1.9. an Investitionen plant?

Der Stadt Luzern ist der aktuelle Zustand des Schössli Utenberg bekannt. Bis 2016 wurde das Gebäude als öffentliches Restaurant betrieben, weshalb sich die Räume grundsätzlich in einem

gebrauchstauglichen Zustand befinden. Allerdings sind die Elektroinstallationen und einzelne Böden sanierungsbedürftig. Auch sind verschiedene Einbauten der Cresta Hotels Davos AG zu entfernen. Zu den notwendigen Sanierungsarbeiten hat am 6. November 2017 mit der Rokoko AG, der kantonalen Denkmalpflege und einem Vertreter der Stadt Luzern eine Begehung stattgefunden. Als Sofortmassnahmen hatte die Rokoko AG bereits die Heizung und die Dachuntersicht repariert sowie Heizkörper ersetzt. In enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege wird die Rokoko AG das Schössli Utenberg sanft renovieren.

Bei den Fr. 200'000.–, welche die Rokoko AG genannt hat, handelte es sich um eine erste Zahl. Detailabklärungen der Rokoko AG haben nun ergeben, dass die Fr. 200'000.– nicht ausreichen werden, sondern die Kosten um 50 Prozent höher liegen könnten. Diese Kostenentwicklung ist bei alten Bauobjekten häufig. In den Detailabklärungen ist mit Überraschungen zu rechnen. Weil die Rokoko AG eine sanfte Renovierung vornehmen will und die Räume grundsätzlich gebrauchstauglich sind, werden nach Einschätzung der Rokoko AG die Sanierungskosten in diesem neuen Rahmen liegen. Die Einschätzung der Rokoko AG wird von Vertretern der städtischen Verwaltung geteilt.

Zu 3.:

Wurden von früheren Baurechtsbesitzern sämtliche Unterhaltsarbeiten korrekt erledigt? Falls nein, in welchem finanziellen Umfang sind Vernachlässigungen zu beklagen, und können diese den Verantwortlichen noch angelastet werden?

Von einer groben Verletzung des Unterhalts durch die vorherige Baurechtsnehmerin, welche den Bestand des Gebäudes gefährdet hätte, hat die Stadt Luzern keine Kenntnis. Das Loch in der Dachuntersicht wurde von der Rokoko AG bereits repariert. Die kaputten Butzenscheiben werden von der Rokoko AG ersetzt. Bei den Elektroinstallationen und den Böden hat es Sanierungsbedarf, der durch die Rokoko AG wahrgenommen wird. Auch werden verschiedene Einbauten der Cresta Hotels Davos AG zurückgeführt, wie z. B. eine Einbauküche im zweiten Stockwerk. Dieser Umgang der Rokoko AG mit der historischen Bausubstanz und ihre enge Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege wird zweifellos zu einem besseren baulichen Zustand des Schössli Utenberg führen.

Die von der Cresta Hotels Davos AG verursachten Schäden wurden beim Kaufpreis, welchen die Rokoko AG bezahlt hat, berücksichtigt. Dieser war erheblich tiefer als der Kaufpreis, den noch die Cresta Hotels Davos AG den Baurechtsnehmern Marion Schmidig-van Steen und Peter Schmidig bezahlt hat.

Zu 4.:

Was passiert, wenn zukünftige Baurechtsbesitzer in Konkurs gehen? Wer trägt dann die Risiken, z. B. bei einem Brand?

Ein Konkurs der neuen Baurechtsnehmerin wäre ein Fall des vorzeitigen Heimfalls. Dann wäre von der Stadt Luzern die Heimfallsentschädigung zu leisten, wobei bei deren Bemessung das schuldhaftige Verhalten der Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.

Vor einem Heimfall ist das Gebäude im Eigentum der Baurechtsnehmerin. Sie trägt die Risiken, die von ihr zu versichern sind. Die Gebäudeversicherung (Feuer- und Elementarschäden) ist obligatorisch und kann nicht gekündigt werden. Mit einem Heimfall wäre die Stadt Luzern wieder Eigentümerin und im Risiko. Sie hätte dann die notwendigen Versicherungen abzuschliessen.

Zu 5.:

Welche konkreten Vorgaben machten die Erben bezüglich der öffentlichen Zugänglichkeit? Wurden diese in der Vergangenheit eingehalten und wie werden diese von der Stadt in Zukunft überprüft? Welche Handhabe hatte und hat der Stadtrat, wenn ein Baurechtsbesitzer diese nicht einhält?

Der Stadt Luzern wurde das Schlössli Utenberg von Charles B. Hoyt mit der Auflage gemäss Ziff. III des Erbvertrags vom 19. Oktober 1931 vermacht, dass dieses ausschliesslich öffentlichen Interessen dienbar sei. Konkretisiert wurde dieses ausschliessliche öffentliche Interesse in Ziff. 4 des Baurechtsvertrags vom 30. Dezember 1996. Danach sind die Bauberechtigten verpflichtet, das Baurechtsgrundstück öffentlich zugänglich als Restaurationsbetrieb und für kulturelle Veranstaltungen zu nutzen. Sie verpflichten sich, das Gebäude zu diesem Zwecke zu unterhalten, zu sanieren und umzubauen. Das zweite Stockwerk war schon seit Beginn des Baurechtsvertrags mit Marion Schmidig-van Steen und Peter Schmidig, d. h. seit 1996, nicht öffentlich zugänglich.

Inzwischen hat die Luzerner Stimmbevölkerung das öffentliche Interesse zusätzlich definiert, indem es in der BZO 2013 der Zuteilung des Schlössli Utenberg in die Tourismuszone zugestimmt hat.

Gemäss Art. 10 BZR gilt:

¹ Die Tourismuszone dient dem Tourismus.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen insbesondere

a. für Hotels und Restaurants,

b. für Casinos.

³ Es können 20 Prozent der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Zonenordnung bewilligten, tatsächlich touristisch genutzten Fläche voraussetzungslos für Wohn- und Arbeitsnutzungen umgenutzt werden. Erstreckt sich die Tourismusnutzung auf mehrere Grundstücke, so ist die Anteilsregelung erfüllt, wenn sie auf diesen Grundstücken insgesamt eingehalten ist.

⁴ Darüber hinaus sind Wohn- und Arbeitsnutzungen zulässig, soweit sie den touristischen Zweck sichern oder optimieren. Dies ist in einem von Grundeigentümern und vom Stadtrat als unabhängig anerkannten Gutachten nachzuweisen.

⁵ In jedem Fall ist das Erdgeschoss oder das vom Stadtrat bezeichnete Geschoss publikumsorientiert zu nutzen.

Die Bau- und Zonenordnung sieht eine Restaurantnutzung ausdrücklich vor. Nach Art. 10 Abs. 3 BZR können 20 Prozent der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Zonenordnung bewilligten, tatsächlich touristisch genutzten Fläche voraussetzungslos für Wohn- und Arbeitsnutzungen umgenutzt werden. Diese Bestimmung wird durch die Arbeitsnutzung im 2. Stock des Schlössli Utenberg eingehalten.

Gemäss Ziff. 12 des Baurechtsvertrags ist das Baurecht übertragbar und vererblich. Die Übertragung bedarf der Zustimmung des Stadtrates. Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Wichtige Gründe sind namentlich die Zahlungsunfähigkeit des Erwerbers oder der Erwerberin, die Gefährdung der in Ziff. 4 des Baurechtsvertrags umschriebenen Nutzung des Baurechtsgrundstücks sowie die Gefährdung des Unterhalts des Baurechtsgrundstücks. Die Einhaltung von Ziff. 4 des Baurechtsvertrags wurde bei der Einräumung des Baurechts an die ursprünglichen Baurechtsnehmer und bei der Zustimmung zur Übertragung des Baurechts an eine neue Baurechtsnehmerin anhand von Konzepten überprüft. Der Stadtrat kam jeweils zum Schluss, dass die Baurechtsnehmerinnen die Verpflichtung erfüllt haben.

Mit der Rokoko AG hat die Cresta Hotels Davos AG eine Baurechtsnehmerin gefunden, welche die Verpflichtungen gemäss Baurechtsvertrag vom 30. Dezember 1996 unverändert übernimmt. Sie wird das Baurechtsgrundstück als Restaurationsbetrieb und für kulturelle Veranstaltungen öffentlich zugänglich nutzen. Im Erdgeschoss und im ersten Stockwerk ist ein Rokokocafé und Eventlokal vorgesehen. Das Schlössli Utenberg bleibt damit öffentlich zugänglich. Das zweite Stockwerk des Schlössli Utenberg wird die Gramoba AG mieten. Dieses Stockwerk war, wie erwähnt, schon seit 1996 nicht öffentlich. Die Miete der Gramoba AG, die Einnahmen aus den Events und dem Rokokocafé werden den Unterhalt des Schlössli Utenberg sichern. Aufgrund des Caterings fallen keine hohen Investitions- und Personalkosten an. Dass ein herkömmliches Restaurantkonzept an dieser Lage nicht funktioniert, hat die Vergangenheit gezeigt. Die Miete der Gramoba AG hilft mit, den Unterhalt und die öffentliche Nutzung für das Schlössli Utenberg zu sichern. Der Stadtrat hat daher der Übertragung des Baurechts von der Cresta Hotels Davos AG an die Rokoko AG am 30. August 2017 zugestimmt. Vorgängig wurde die Baukommission darüber informiert. Am 25. Oktober 2017 hat auch das Bezirksgericht Prättigau/Davos im Nachlassverfahren der Cresta Hotels Davos AG der Übertragung des Baurechts an die Rokoko AG zugestimmt. In der Folge wurde die Übertragung des Baurechts an die Rokoko AG vollzogen. Sie ist heute Eigentümerin des Schlössli Utenberg.

Die Stadt Luzern hat Kenntnis von einer weiteren Interessentin, die in Verhandlungen mit der Cresta Hotels Davos AG über den Kauf des Baurechts stand. Die Kaufverhandlungen zwischen der Cresta Hotels Davos AG und der weiteren Interessentin wurden jedoch nicht konkret, weshalb die Interessentin auch nicht von der Cresta Hotels Davos AG als neue Baurechtsnehmerin vorgeschlagen worden ist. Der Stadtrat hatte daher nicht darüber zu befinden, ob diese weitere Interessentin als neue Baurechtsnehmerin infrage gekommen bzw. ob einer Übertragung des Baurechts an diese Interessentin zuzustimmen gewesen wäre.

Sollte die Rokoko AG das Baurecht nicht mehr gemäss Ziff. 4 des Baurechtsvertrags nutzen, wäre dies ein Fall des vorzeitigen Heimfalls, welcher durch die Stadt Luzern auszuüben wäre.

Stadtrat von Luzern

