



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 22. Juni 2016 (StB 390)

B+A 14/2016

Neues Theater Luzern / Salle Modulable Perspektiven für das künftige Theaterangebot in Luzern

- Bericht über den Stand des Projekts und Ausblick
- Projektierungskredit
- Mitwirkung in Stiftung (Public-Private-Partnership)
- Baurechtsvertrag

**Der Grosse Stadtrat hat am
29. September 2016
Nichteintreten beschlossen.
(Nichtbehandeln)**

Bezug zur Gesamtplanung 2016–2020

Leitsatz Gesellschaft

Die Stadt Luzern zeichnet sich durch eine solidarische Gemeinschaft aus dank

- lebendiger und sicherer Quartiere mit starken Freiwilligenstrukturen und hoher Lebensqualität,
- attraktiver öffentlicher Räume und eines vielfältigen Wohnraumangebots,
- eines qualitativ hochstehenden und vielfältigen Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebots,
- flexibler und effizienter Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsangebote,
- der Förderung der Integration aller Bevölkerungsgruppen.

Leitsatz Wirtschaft

Die Stadt Luzern verfügt über hervorragende wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die es ihren bestehenden und neuen Unternehmen erlauben,

- sich auf ihren jeweiligen Märkten erfolgreich und verantwortungsvoll zu behaupten,
- der Luzerner Bevölkerung und Gästen qualitativ hochstehende Produkte und Dienstleistungen zu offerieren,
- attraktive Arbeitsplätze anzubieten,
- für Kundschaft, Mitarbeitende und Lieferanten gut erreichbar zu sein.

Wirkungsziel Wirtschaft

Ziel ist, dass die Stadt rasch über zusätzliche, attraktive Dienstleistungs- und Arbeitsflächen an zentraler Lage verfügt. So wird in enger Zusammenarbeit mit der SBB das Projekt „Rössli-matt“ in erster Priorität vorangetrieben. Damit wird bis 2018 eine zusätzliche Bruttogeschossfläche im Umfang von rund 15'000 bis 20'000 m² an zentralster Lage bereitgestellt. Weiter ist die Planungsphase für die städtischen Schlüsselareale abgeschlossen.

Kultur und Freizeit

Fünfjahresziel 3.1 Die Neue Theater Infrastruktur (NTI) ist projektiert und wird realisiert. Die privaten Geldgeber rund um die Stiftung Salle Modulable, das Luzerner Theater, das Lucerne Festival und Exponenten der freien Theater- und Tanzszene verfügen über ein gemeinsames Konzept, wie das neue Theaterangebot in Luzern künftig aussehen und gestaltet sein soll.

Volkswirtschaft

Fünfjahresziel 8.2 Die Stadt unterstützt die Schaffung von neuen, wertschöpfungsintensiven Arbeitsplätzen.

Projektplan

I30202, L30202	Neue Theater Infrastruktur (NTI)
----------------	----------------------------------

Übersicht

Die Stiftung Salle Modulable will für die Realisierung eines Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable 80 Mio. Franken zur Verfügung stellen. Der Stadtrat will in der zu gründenden Stiftung „Neues Theater Luzern“ mitwirken und beantragt dem Grossen Stadtrat nun einen Beitrag von 3,011 Mio. Franken für die Projektierungskosten. Ferner beantragt der Stadtrat die Zustimmung zu einem Baurechtsvertrag für das für den Bau notwendige Grundstück auf dem Inseli. Voraussichtlich im Mai 2019 werden die Stimmberechtigten über die Realisierung des Gebäudes entscheiden.

Was wird in diesem Bericht und Antrag behandelt?

Das Luzerner Theater im Stadtzentrum von Luzern produziert und spielt in einem sanierungsbedürftigen Haus, das 1839 eröffnet und seither mehrmals renoviert wurde. Stadt und Kanton als Subventionsgeber müssen in absehbarer Zukunft in jedem Fall für dessen Erneuerung Mittel zur Verfügung stellen. Die Kosten werden auf 45 bis 80 Mio. Franken geschätzt. Auch eine Sanierung ohne Erweiterung könnte aber die Raumknappheit und die übrigen Probleme nicht lösen.

Im Jahr 2007 wurde die Stiftung Salle Modulable gegründet. Aufgrund der Vision des Kunstmäzens Christof Engelhorn beschloss der Butterfield Trust (Bermuda) Ltd., das Projekt mit 120 Mio. Franken zu unterstützen. Im Jahr 2010 riefen Kanton und Stadt das öffentlich finanzierte Projekt „Neue Theater Infrastruktur“ (NTI) ins Leben.

Ende 2014 einigte sich die Stiftung Salle Modulable mit den Geldgebern darauf, die Idee einer Salle Modulable gemeinsam im Rahmen der Neuen Theater Infrastruktur umzusetzen. Aus einer ursprünglich privaten Initiative wurde eine enge Kooperation von Privaten und öffentlicher Hand, nun aber unter Leitung der öffentlichen Hand. Eine grosse Bühne mit flexibel veränderbarer Infrastruktur ist das Herzstück des geplanten Gebäudes mit dem Namen „Neues Theater Luzern / Salle Modulable“ auf dem Inseli in der Stadt Luzern. Dieses hat sich als optimaler Standort erwiesen, der vom Stadt- und vom Regierungsrat empfohlen wird. Die Realisierung der Salle Modulable auf dem Inseli ist Voraussetzung für die Schenkung des Butterfield Trusts (Bermuda) Ltd. Den definitiven Standortentscheid fällen die Stimmberechtigten der Stadt Luzern im November 2016 mit der Abstimmung über den Baurechtsvertrag.

Der Stadtrat beantragt dem städtischen Parlament, in der zu gründenden Stiftung mitzuwirken und als Sonderkredit einen Beitrag von 2,991 Mio. Franken an die Projektierungskosten von total 11,97 Mio. sowie Fr. 20'000.– als Anteil der Stadt am Stiftungskapital zu bewilligen. Die Stiftung Salle Modulable hat sich bereit erklärt, für die Projektierung im Umfang von 2 Mio. Franken private Gelder zu sammeln. 6,979 Mio. Franken stammen vom Kanton Luzern. Mit dem Beitrag sollen die Planungsarbeiten im Rahmen der zu errichtenden Stiftung „Neues Theater Luzern“ weitergeführt werden. Bis Mai 2019 können die Parlamente und Stimmberechtigten von Kanton und Stadt über die Kredite für die Realisierung des neuen Gebäudes entscheiden.

Die Kosten für bauliche Massnahmen werden auf 208 Mio. Franken geschätzt (inklusive Land). Für die Finanzierung wird die Stiftung Salle Modulable 80 Mio. Franken zur Verfügung stellen; dies ist der Betrag, der von der Schenkung (120 Mio. Fr.) nach Abzug der aufseiten der Stiftung für das Projekt anfallenden Rechts-, Planungs- und weiteren administrativen Kosten zur Verfügung stehen wird. Weitere 35 Mio. Franken werden von beteiligten Kulturpartnern und von privaten Dritten aufgebracht. Stadt und Kanton Luzern übernehmen somit 93 Mio. Franken (inkl. Baurecht, geschätzter Wert: 20 Mio. Fr.). Betrieb und Unterhalt werden aus heutiger Sicht auf jährlich rund 31 Mio. Franken geschätzt. Ziel ist, die Investitions- und die Betriebskosten noch zu reduzieren.

Die Kultur – insbesondere die Musik – ist für Luzern ein wichtiger gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Schwerpunkt. Es lohnt sich, in diesen weiterzuinvestieren und damit die Standortqualität, die Wirtschaft und den Tourismus zu stärken. Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem Neuen Theater Luzern / Salle Modulable ein innovatives, vielseitig nutzbares Haus entstehen wird, das eine grosse Attraktion in Luzern darstellen wird. Der Beitrag an den Projektierungskredit gibt uns die Chance, zusammen mit unseren privaten Partnern und dem Kanton Luzern offene Fragen zu klären, die Kosten zu optimieren und das Neue Theater Luzern / Salle Modulable fertig zu projektieren.

Was wird mit diesem Bericht und Antrag beschlossen?

Der Beschluss umfasst im Wesentlichen, unter Vorbehalt der Inseli-Initiative,

- die Zustimmung zu einem Baurechtsvertrag für das für den Bau notwendige Grundstück auf dem Inseli;
- die Mitwirkung in der zu gründenden Stiftung „Neues Theater Luzern“ und einen Beitrag von 3,011 Mio. Franken für die Projektierungskosten.

Damit werden seitens der Stadt Luzern die Voraussetzungen geschaffen, dass die Planungen für die Realisierung des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable auf dem Inseli an die Hand genommen werden können.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Absicht und Ziele des Stadtrates	9
1.1 Die Musikstadt weiterentwickeln	9
1.2 Eine moderne Theaterinfrastruktur errichten	9
1.3 Das Zeitfenster für die Schenkung gemeinsam nutzen	10
1.4 Den Kulturkompromiss einhalten	11
2 Das heutige Theaterangebot im Kanton Luzern	12
2.1 Theaterkultur ist in Luzern tief verankert	12
2.2 Das Luzerner Theater	13
2.3 Die Freie Szene	14
2.4 Der Südpol	15
3 Projekt Neues Theater Luzern / Salle Modulable	16
3.1 Projektstart 2011: Neue Theater Infrastruktur und Theater Werk Luzern	16
3.2 Das Kooperationsmodell: Infrastruktur und künstlerische Zusammenarbeit auf einen Blick	17
3.3 Projektorganisation	19
4 Zusammenfassung der Studie Interface zur Theatersituation in Luzern	19
5 Entwicklung des zukünftigen Theaterangebots dank privater Donation: Grundlagen und Ziele	21
5.1 Vision „Salle Modulable“ und Rahmenkonzept	21
5.2 Voraussetzung: Bedürfnisse haben sich gewandelt	23
5.3 Das Ziel: Darstellende Künste sollen sich weiterentwickeln	24
5.4 Neues Theatergebäude wird Begegnungsort für alle	25
5.5 Das neue Theaterangebot stärkt den Standort Luzern	25
5.6 Entwicklungsperspektiven der beteiligten Partner und Institutionen	26
5.7 Betriebskosten: Kostenfaktoren und erste Planrechnung	27
5.7.1 Trägerschafts- und Betriebsmodell	27
5.7.2 Aktuelle Berechnungen des Finanzbedarfs des Eigentümers	28
5.7.3 Provisorische Gesamtbetrachtung Betriebskosten	30

6	Machbarkeitsstudie und Technisches Konzept	30
6.1	Bedeutung der Arup-Machbarkeitsstudie / Erste Beurteilung der Machbarkeit	30
6.2	Stellungnahme der Partner zur Machbarkeitsstudie	31
6.3	Das Technische Konzept	32
7	Standort	33
7.1	Vorgehen: Bericht Ernst Basler + Partner	33
7.2	Empfehlungen	34
7.3	Standortentscheid durch Zweckverband und Stadt Luzern	35
7.4	Wie weiter am Theaterplatz?	37
7.5	Zwei Volksinitiativen	37
7.6	Postulat 239 2012/2016	38
7.7	Zusammenhang mit anderen Projekten	39
8	Bau- und Planungsrecht	39
9	Baurechte der Stadt Luzern: Sachenrechtliche Regelungen	40
9.1	Baurechtsvertrag für das Neue Theater Luzern / Salle Modulable auf dem Inseli	40
9.1.1	Rechtseinräumung	40
9.1.2	Kein Baurechtszins	40
9.1.3	Dauer und Verhandlungen über Laufzeitverlängerung	41
9.1.4	Inhalt und Zweck des Baurechts	41
9.1.4.1	Zweckbestimmung, Nutzung und Erfüllung des Vertragszwecks	41
9.1.4.2	Qualifiziertes Planungsverfahren, Projektierung und Baugesuch	42
9.1.4.3	Bauliche Massnahmen und Unterhaltungspflichten	42
9.1.4.4	Energie/Umwelt	42
9.1.4.5	Erschliessung	43
9.1.4.6	Übertragung bestehender Bauwerke und Anlagen	43
9.1.5	Übertragbarkeit des Baurechts	43
9.1.6	Heimfall	44
9.1.7	Gesetzliche Vorkaufsrechte	44
9.1.8	Wegbedingung der Gewährleistung (Freizeichnung)	44
9.1.9	Vertragskosten	45
9.1.10	Bedingungen für die Grundbuchanmeldung für den Baurechtsvertrag Neues Theater Luzern / Salle Modulable auf dem Inseli	45

9.2	Aufhebung des Baurechtsvertrags für das alte Stadttheater, Weiterbestand Theaterwerkstatt	45
9.3	Wert des Baurechts	46
10	Bildung einer Public-Private-Partnership für Bau und Betrieb eines neuen Theaters in Luzern	47
10.1	Allgemeines zur Public-Private-Partnership	47
10.2	Public-Private-Partnership für Baurechtsnahme, Bau und Eigentum sowie Übergabe in Betrieb: Stiftung „Neues Theater Luzern“	47
10.3	Präambel und Stiftungszweck	49
10.4	Public Corporate Governance	50
11	Kosten und Finanzierung	50
11.1	Kreditantrag: Beitrag an die Kosten für Planung und Projektierung	50
11.2	Beitrag an Stiftungskapital	52
11.3	Ausgabenbewilligung	52
11.4	Ausblick: Schätzung Gesamtkosten	52
11.5	Ausblick: Kosten für den Betrieb	54
11.6	Schematische Darstellung Finanzierung	54
12	Nächste Schritte im Projekt	55
12.1	Zeitplanung und Grobablauf	55
12.2	Anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren	57
12.2.1	Erste Etappe: Präqualifikation (Verantwortung von Zweckverband)	57
12.2.2	Zweite Etappe: Wettbewerb (Verantwortung von Stiftung „Neues Theater Luzern“)	57
12.3	Weitere bauliche Massnahmen	58
13	Fazit	58
13.1	Ja zu weiteren Abklärungen	58
13.2	Nutzen des neuen Theatergebäudes	58
13.3	Alternativen	59
14	Kreditrechtliche Zuständigkeit	60

15 Einschätzung des Stadtrates und Anforderungen an Projektentwicklung	60
15.1 Haltung der involvierten Kulturinstitutionen	60
15.2 Kontakte mit dem Butterfield Trust (Bermuda) Ltd.	62
15.3 Projekt weiterverfolgen	63
16 Antrag	63

Anhang

Baurechtsvertrag

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Absicht und Ziele des Stadtrates

1.1 Die Musikstadt weiterentwickeln

Der Ruf Luzerns als Musikstadt leitet sich aus einem über viele Jahre gewachsenen, vielfältigen Angebot im Musikbereich ab: Ein gut aufgestelltes Musikschulwesen, zahlreiche Musikkorps und Blasmusiken, auch von nationalem und internationalem Rang, Laienensembles, Chöre und Bands in allen Variationen, Guuggenmusigen und vieles mehr bilden die Basis. Die Hochschule Luzern – Musik, die Musiksparte im Luzerner Theater, Festivals wie World Band Festival, Blues Festival, Blue Balls, Institutionen wie der Sedel, die Schüür und kleinere Nischenanbieter mit professionellem Anspruch in grosser Zahl bauen darauf auf. Und schliesslich sind es die grossen international ausstrahlenden Namen Lucerne Festival, Festival Strings Luzern, KKL Luzern und Luzerner Sinfonieorchester, die den Namen von Stadt und Region weitherum eng mit der Musiksparte verbinden.

All diese Veranstalter, Ensembles, Veranstaltungsorte, aber auch zahlreiche Musikerinnen und Musiker, die hier leben oder die hier auftreten, tragen zur Musikstadt bei. Im englischen Sprachraum fasst man diesen Gruppe von Künstlerinnen und Künstlern bzw. die von ihnen ausgeübte Kunstform unter dem Begriff „performing arts“ zusammen – wobei damit eben auch Sprechtheater, Tanz und andere Disziplinen gemeint sind, bei denen eine Kunst von Menschen direkt, quasi „analog“ aufgeführt wird. Auf Deutsch spricht man von darstellender Kunst. Damit ist die Brücke von der Musik zum Theater geschlagen und erläutert, warum das Luzerner Theater unverzichtbarer Teil der Musikstadt ist.

Nun bietet sich die Chance, ein neues Theater für Luzern zu planen und zu bauen. Der Stadtrat will – zusammen mit dem Regierungsrat des Kantons Luzern – diese Gelegenheit nutzen und die Musikstadt in Richtung eines Kompetenzzentrums für darstellende Kunst weiterentwickeln, Voraussetzungen für ein attraktives Theaterangebot in Luzern schaffen und mit einer weiteren Kulturinvestition den nationalen und internationalen guten Ruf Luzerns stärken. In gewisser Weise geht es auch darum, am Erfolgsmodell des KKL Luzern anzuknüpfen und dieses in Richtung Musiktheater zu ergänzen.

1.2 Eine moderne Theaterinfrastruktur errichten

Dieses breit gefächerte, gewachsene Angebot im Bereich der darstellenden Künste steht vor einer wichtigen Weichenstellung. Denn das 1839 eröffnete und seither mehrmals renovierte

Theatergebäude an der Reuss im Stadtzentrum von Luzern ist am Ende seiner Lebensdauer angelangt. Seit dem letzten grösseren Um- und Neubau nach einem Brand sind 90 Jahre vergangen. Eine komplette Renovation und Erneuerung ist dringend nötig. Die Kosten dafür wurden im Jahr 2010 auf 45 Mio. Franken (grosser Anbau) bis 80 Mio. Franken (Neubau) grob geschätzt. Bei einer umfassenden Sanierung ohne deutliche Vergrösserung des Raumvolumens lassen sich die bestehenden Probleme aber nicht im gewünschten Mass lösen. Denn die Raumverhältnisse sind sehr eng, sowohl für das Publikum und für Sponsorenanlässe (insbesondere im Foyer) als auch für die Mitarbeitenden des Theaters.

Darstellende Kunst ist auf eine geeignete Infrastruktur angewiesen. Während Sinfonieorchester gut klingende Säle und Bühnen benötigen, sind Theaterschaffende und Opernorchester auf mehr Infrastruktur angewiesen: Orchestergräben, Säle mit Haupt-, Seiten- und Hinterbühnen, ein Bühnenhaus, technische Einrichtungen für Ton und Beleuchtung. Bühnen also, aber auch zahlreiche Nebenräume für alle notwendigen Dienste und Handreichungen, die nötig sind, um ein Stück zu produzieren und auf die Bühne zu bringen. Mit dazu gehören Werkstätten und Lagerräume für Kulissen und Fundus. Alle Künstlerinnen und Künstler benötigen ferner geeignete Räume für Proben und Einstudierung. Mit dem KKL Luzern steht für den Orchester- und Konzertbetrieb seit nunmehr bald 20 Jahren eine sehr gute Infrastruktur zur Verfügung. Die Entwicklung, die Lucerne Festival und das Luzerner Sinfonieorchester, aber auch weitere KKL-Veranstalter seither gemacht haben, zeigt, wie wichtig eine zeitgemässe Infrastruktur ist. Davon haben Stadt, Kanton Luzern und die Region Zentralschweiz stark profitiert. Eine vergleichbare Entwicklung war dem Luzerner Theater im gleichen Zeitraum nicht möglich. Die Entwicklung des Luzerner Theaters war bisher vor allem auf künstlerischem Gebiet zu beobachten und beim Ausbau der technischen Infrastruktur, soweit dies im alten Haus an der Reuss überhaupt möglich war.

1.3 Das Zeitfenster für die Schenkung gemeinsam nutzen

Die Salle Modulable beruht auf der Vision des 2010 verstorbenen Christof Engelhorn, basierend auf einer Idee des französischen Komponisten und Dirigenten Pierre Boulez. Der Butterfield Trust (Bermuda) Ltd. als Donator (Trustee) hatte für den Bau einer Salle Modulable im Jahr 2007 eine Schenkung von 120 Mio. Franken in Aussicht gestellt. Die Konzipierungsarbeiten begannen 2008 unter der Leitung der Stiftung Salle Modulable mit Beteiligung von Kanton und Stadt Luzern. Mit der Schenkung sollte ein einzigartiger, räumlich veränderbarer Musik- und Theatersaal errichtet werden, eine Salle Modulable. Im Jahr 2010 kam es zu Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Donator (Butterfield Trust [Bermuda] Ltd.) und der Stiftung Salle Modulable, die im Dezember 2014 in einer aussergerichtlichen Vereinbarung zwischen den Parteien beigelegt werden konnten. Diese Vereinbarung definiert die Eckwerte für die gemeinsame Realisierung der Salle Modulable und die Bedingungen für die Unterstützung dieses Projekts durch den Trustee (sogenannte Vergleichsvereinbarung, siehe auch Glossar).

Nach Abzug aller Kosten für Projektierungen des ersten und des aktuellen Projekts, für Rechtliches, Prozesskosten, Buchhaltung, Projektierung (Arup-Machbarkeitsstudie) und Admi-

nistration der Stiftung Salle Modulable sieht sich diese nun in der Lage, für den Bau eines neuen Musiktheatergebäudes mit integrierter Salle Modulable 80 Mio. Franken in Form einer bedingten Schenkung des Trustees bereitzustellen. Um die Bedingungen der Schenkung erfüllen zu können, müssen folgende Eckwerte eingehalten werden:

- Eine einzigartige, flexibel umwandelbare Infrastruktur für darstellende Künste. Diese stellt Künstlerinnen und Künstlern eine weltweit führende Plattform für Aufführungen und kreative Experimente in Schauspiel, Oper/Musiktheater und Tanz zur Verfügung. Auch bietet sie lokalem und internationalem Publikum ein aussergewöhnliches Erlebnis, welches auf dem guten Ruf des Kultur- und Kongresszentrums Luzern und des Lucerne Festival aufbaut;
- eine neue Heimat für das Luzerner Theater;
- ein neuer Veranstaltungsort mit mehreren qualitativ hochwertigen Aufführungs- und Probenräumen verschiedener Grösse;
- ein neues urbanes „Gravitationszentrum“ bzw. ein Anziehungspunkt für die ganze Bevölkerung.

Weitere Bedingungen der Donation sind unter anderem die termingerechte Projektierung bis Ende 2018 (Bauprojekt mit Kostenevaluation), die finanzielle Sicherstellung von Bau und Betrieb der Salle Modulable sowie die Erfüllung des Rahmenkonzepts und der Arup-Machbarkeitsstudie (siehe Kapitel 5.1 und 6).

Diese in Aussicht gestellte Millionenspende bietet die Chance, die Zukunft des Musiktheaters in Luzern grundsätzlich neu zu gestalten. Es wird möglich, im Rahmen einer Public-Private-Partnership (PPP), einer Stiftung mit öffentlichen und privaten Partnern, ein innovatives Musiktheatergebäude von Grund auf zu planen und zu bauen. Gemeinsam mit dem Kanton Luzern will der Stadtrat diese Gelegenheit nutzen und in der Musikstadt Luzern ein neues Theatergebäude für Musik/Oper, Tanz und Schauspiel – das Neue Theater Luzern / Salle Modulable – erstellen. Diese Chance bietet sich jetzt: Bis Ende 2018 sind die notwendigen politischen Grundsatzentscheide zu fällen, um die angebotene Millionenspende in Anspruch nehmen zu können. Daher sind im vorgegebenen Zeitrahmen die hierfür notwendigen Beschlüsse hinsichtlich des Standorts zu fällen, ein Architekturwettbewerb durchzuführen, zu projektieren, Betriebskonzepte zu entwickeln und die Kosten für den Bau und den Betrieb des künftigen Musiktheatergebäudes im Detail zu ermitteln.

Zunächst geht es also darum, den Standort festzulegen und die Planung für diesen Standort durchzuführen. Darum geht es beim vorliegenden Bericht und Antrag, und diesen Vorentscheid will der Stadtrat mit der anschliessenden Volksabstimmung erwirken.

1.4 Den Kulturkompromiss einhalten

Die kulturelle Entwicklung Luzerns in den letzten 25 Jahren ist eine Erfolgsgeschichte. Es ist gelungen, eine grosse und international wahrgenommene Entwicklung im Angebots- und im künstlerischen Bereich auszulösen. Davon profitieren weit mehr Organisationen als beispielsweise nur das KKL Luzern, das Lucerne Festival und das Luzerner Sinfonieorchester. Es sind

auch die kleinen Anbieter, jüngere und Nischenveranstalter und Kulturschaffende der sogenannten freien oder unabhängigen Szene, die vom kulturellen Aufschwung Luzerns profitieren konnten und können. Für die politische Haltung, die dieser gewissermassen ausgeglichenen Entwicklung zugrunde liegt, wurde in den 1980er-Jahren der Begriff „Kulturkompromiss“ geprägt. Er bedeutet, dass ein kultureller Ausbau nicht nur einer einzelnen Institution oder Kunstform zugutekommen soll, sondern dass von entsprechenden Entwicklungsschritten immer möglichst viele Akteure der gesamten Kulturszene profitieren sollen. Daran will der Stadtrat festhalten. Das Projekt Neues Theater Luzern / Salle Modulable (früher Neue Theater Infrastruktur) des Zweckverbands Grosse Kulturbetriebe fasst denn auch einen breit gefassten Kreis von Akteuren zusammen, die gemeinsam zu einem neuen Angebot und zu neuen Betriebsstrukturen im Theaterbereich in Luzern beitragen sollen.¹

Eines der Hauptmotive für den Zweckverband Grosse Kulturbetriebe, das Projekt zu lancieren, war die Überzeugung, dass das heutige Angebot im Theaterbereich neu gedacht werden sollte. Die Zeiten, in welchen nur das Luzerner Theater und einzelne Laiengruppen in Luzern Theater angeboten haben, sind seit Längerem vorbei. Heute gibt es eine Vielzahl von professionellen und semi-professionellen Theaterschaffenden – Einzelpersonen, Schauspielerinnen, Gruppen, Regisseuren, Institutionen usw. –, die über eine breite Angebotspalette verfügen. Andererseits hat sich die Situation am Luzerner Theater verändert: Auch dort wird stärker als früher projektbezogen und mit Gästen gearbeitet – das klassische Dreispartenhaus mit Ensembles öffnet sich zusehends. Dies spiegelt sich auch beim Publikum: Die treuen, über viele Jahre engagierten Abonnenten nehmen zahlenmässig ab, kleinere Abos sind gefragt, und vermehrt sind Einzelkartenkäufe und punktuelle Besucherinnen und Besucher feststellbar. Das künftige Angebot in einem Theaterneubau muss daran angepasst sein.

2 Das heutige Theaterangebot im Kanton Luzern

2.1 Theaterkultur ist in Luzern tief verankert

Die Idee eines Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable, welches unterschiedlichsten Theatermachern und ihrem Publikum eine wandelbare Bühne bietet, knüpft an eine jahrhundertalte Luzerner Tradition an: Theater zu spielen, ist eine grosse Leidenschaft vieler Luzernerinnen und Luzerner. Davon zeugt die sehr grosse Anzahl von Theatergesellschaften in Stadt

¹ Der Zweckverband Grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern wird gemeinsam von Kanton und Stadt Luzern getragen. Er setzt sich für den Bestand und die Weiterentwicklung der folgenden Institutionen ein: das Luzerner Theater als einziges professionelles Mehrspartenhaus in der Zentralschweiz; das Luzerner Sinfonieorchester als Berufsorchester und Hausorchester des Kultur- und Kongresszentrums Luzern (KKL Luzern) sowie als Opernorchester (für die Musiktheaterproduktionen im Luzerner Theater wie Opern, Operetten, Musicals, Tanz usw.); das Kunstmuseum Luzern als Zentrum für professionelle bildende Kunst in der Zentralschweiz; das Verkehrshaus der Schweiz als meistbesuchtes Museum der Schweiz, das die Entwicklung von Verkehr, Mobilität und Kommunikation beleuchtet; das Lucerne Festival als eines der renommiertesten Festivals für klassische Musik, das Künstler und Besucher aus der ganzen Welt nach Luzern holt. Der Zweckverband erteilt den Trägerschaften der fünf Kulturbetriebe Leistungsaufträge und richtet ihnen die Beiträge aus, welche Kanton und Stadt Luzern dem Zweckverband zugesprochen haben. Gemäss Kulturförderungsgesetz übernimmt der Kanton 70 Prozent der Kosten des Zweckverbandes und die Stadt Luzern 30 Prozent. Es finden jährliche Evaluationsgespräche statt.

und Kanton Luzern. Sie bringen mit viel Engagement und Spielfreude Produktionen auf die Bühne, welche ganze Dörfer zu mobilisieren vermögen. Das Theaterschaffen ist im Kanton seit langer Zeit verwurzelt. Die Gründung vieler Theatergesellschaften geht auf das 19. Jahrhundert zurück. Theater- und Musikkultur weisen enge Berührungspunkte auf: In historischer Sicht gehen Theater- und Musikgesellschaften oft parallele Wege oder sind sogar in einer Organisation zusammengefasst; heute spricht man im Sinne eines Überbegriffs von „performing arts“ oder darstellender Kunst und zieht bewusst keine klare Grenze zwischen Musik und Theater.

Heute gibt es eine Vielzahl von professionellen und semi-professionellen Theaterschaffenden – Einzelpersonen, Schauspielerinnen und Schauspieler, Gruppen, Regisseurinnen und Regisseure, Institutionen usw. –, die in Luzern und Umgebung eine breite Angebotspalette offerieren. Sie bilden die „Freie Theater- und Tanzszene“. Das Volkstheater, das freie Theaterschaffen und das Schaffen im Angestelltenstatus an einem festen Theaterhaus befruchten sich gegenseitig und sind aufeinander angewiesen.

In Stadt und Region Luzern findet neben den grossen Bühnen grosses und kleines Theater statt. So führen Laien und Profis seit einigen Jahren das Freilichttheater auf Tribschen in der Stadt Luzern durch. Das Kleintheater am Bundesplatz Luzern wurde 1967 von Emil und Maya Steinberger gegründet, um freischaffenden Künstlerinnen und Künstlern Bühnenauftritte zu ermöglichen. Es ist eine der ältesten und meistbespielten Gastspielbühnen der Schweiz, bietet Co-Produktionen mit Luzerner Gruppen und arbeitet mit anderen Institutionen zusammen. Die Luzerner Spielleute wiederum haben sich vor 80 Jahren gegründet. Die Laiengruppe will unter professioneller Leitung anspruchsvolles Theater spielen. Der von den Spielleuten getragene Pavillon in Luzern neben dem Jugendhaus Treibhaus steht verschiedensten Nutzern offen. So auch dem VorAlpentheater, einer Theaterwerkstatt für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. In der Kunstplattform akku in Emmenbrücke finden nebst Ausstellungen zur Gegenwartskunst auch Theateraufführungen statt.

2.2 Das Luzerner Theater

Das Luzerner Theater wird von der 1996 gegründeten Stiftung Luzerner Theater geführt. Die Finanzierung des Theaters erfolgt seit 2008 über den Zweckverband Grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern. Das Theater weist ein Budget von rund 25 Mio. Franken aus. Im Jahr 2012 betrug der Anteil der öffentlichen Finanzierung daran knapp 21,3 Mio. Franken, im Jahr 2015 waren es rund 20,6 Mio. Franken.²

Das Luzerner Theater verfügt heute über die Hauptbühne im Haus an der Reuss und die kleine Bühne im UG (im Stadthaus) für Experimentelles. Ab der Spielzeit 2016/2017 kommt neu die Box dazu, welche die weitere Öffnung und Zusammenarbeit mit anderen Kulturpartnern zusätzlich begünstigt und unterstützt. Auch das Figurentheater in der Industriestrasse-Liegen-

² Davon sind rund 4 Mio. Franken für die Abgeltung der Dienste des Luzerner Sinfonieorchesters als Opernorchester bestimmt.

schaft ist Teil des Luzerner Theaters. Mit zum Betrieb gehören zudem das Probenhaus mit umfangreichen Lagern für Kostüme und Requisiten im Südpol (im Stockwerkeigentum des Theaters) sowie das Werkstattgebäude an der Bürgenstrasse in der Stadt Luzern (im Baurecht von der Stadt). Diese Infrastrukturen stellen ein in ihren (beschränkten) Kapazitäten fein aufeinander abgestimmtes Räderwerk dar.

Das Theater bietet Eigenproduktionen in Tanz, Schauspiel und Musiktheater sowie Koproduktionen mit zahlreichen Kulturpartnern vor Ort und ausserhalb von Luzern. Das Luzerner Sinfonieorchester amtiert als Opernorchester und leistet in dieser Funktion mehr als die Hälfte seiner gesamten öffentlich finanzierten Dienste. Wie es für die Theaterbetriebe typisch ist, sind am Luzerner Theater praktisch alle Berufsgattungen und Berufsleute, die erforderlich sind, um die Produktionen gemäss Spielplan zu entwickeln und auf die Bühne zu bringen, fest angestellt. Typisch ist auch, dass es hoch spezialisierte Fachkräfte sind. Das Luzerner Theater beschäftigt für Musiktheater, Schauspiel und Tanz je ein eigenes Ensemble. Insgesamt waren beim Luzerner Theater im Jahr 2015 um die 400 Personen beschäftigt, die sich rund 200 Vollzeitstellen teilten (ohne Orchester). Zu den Festangestellten gehören nicht nur die Ensemblemitglieder, sondern auch das gesamte technische und künstlerische Personal abseits der Bühne. Hinzu kommen produktionsbezogen viele Gäste und Kurzzeitengagements. Das Luzerner Theater gehört zu den 70 grössten Arbeitgebern der Zentralschweiz. Pro Jahr bietet das Theater heute rund 200 Vorstellungen und 150 weitere Veranstaltungen an. Es weist rund 73'000 Besuchende pro Jahr aus; der Auslastungsgrad liegt bei 75 bis 80 Prozent, der Eigenfinanzierungsgrad bei zirka 15 Prozent.

Das Luzerner Theater feierte in der Spielzeit 2014/2015 sein 175-jähriges Bestehen. Jetzt steht es vor einem Generationenwechsel: Nach 12-jähriger Intendanz von Dominique Mentha übernimmt der junge Musiktheaterregisseur Benedikt von Peter mit seinem Team die Leitung des Hauses. Von Peter will das Luzerner Theater erklärtermassen öffnen, mit verschiedenen Kulturschaffenden zusammenarbeiten, neue Aufführungsformen einführen und dadurch verschiedene, auch jüngere Publikumsschichten ansprechen.

2.3 Die Freie Szene

Seit den 1970er-Jahren hat sich in Luzern eine Szene von unabhängigen, nicht bei einem festen Theaterbetrieb angestellten, sogenannten freien Theaterschaffenden entwickelt. Zu ihnen zählen auch mehr oder weniger institutionalisierte Gruppen, die verschiedene Spielstätten nutzen. Die aktuell rund 100 bis 150 freien Theaterschaffenden arbeiten jeweils in Projekten, welche sie entwickeln und mit öffentlichen und privaten Fördermitteln finanzieren. Sie tun dies auf eigenes Risiko. Häufig sind sie zwar Profis, aber zusätzlich in einem Arbeitsverhältnis als Pädagogen oder Ähnliches tätig, um ihre Existenz zu sichern.

Die Finanzierung der freien Theaterschaffenden in Luzern ist seit vielen Jahren ein Thema bei den öffentlichen Kulturförderstellen. Die Förderinstrumente von Gemeinden, Stadt und Kanton verfügen nicht über genügend Mittel, um solche Produktionen – selbst wenn sie Erfolg versprechend sind – ausreichend und in der notwendigen Regelmässigkeit zu finanzieren.

Insgesamt finden gemäss Schätzungen der freien Theaterschaffenden in und um Luzern pro Jahr rund 500 Vorstellungen von freien Theaterschaffenden mit etwa 100'000 Besuchenden statt. Die Aufwendungen der öffentlichen Kulturförderstellen (Stadt, Kanton, Regionalkonferenz Kultur Region Luzern RKK, regionale und kommunale Beiträge) sind schwer zu erheben – es dürften jährlich schätzungsweise rund 0,8 Mio. Franken sein, die für solche Produktionen via Einzelförderentscheide aufgewendet werden.

2.4 Der Südpol

Eröffnet im Herbst 2008, ist das öffentliche Kulturzentrum Südpol an der Krienser Arsenalstrasse eine der wichtigsten Spielstätten für die freien Tanz-, Theater- und Musikschaaffenden in und um Luzern. Anders als das Luzerner Theater verfügt der Südpol nicht über Ensembles, sondern arbeitet im Rahmen von Co- und Eigenproduktionen sowie als Aufführungsort bereits produzierter Stücke veranstaltungs- und projektbezogen mit Gruppen zusammen. Das Haus verfügt über vier Säle, in denen Tanz-, Theater- und Musikgruppen produzieren und Vorstellungen durchführen können. Ein wichtiges Standbein ist die Musik. Neben ihrem Beitrag zu Tanz- und Theaterproduktionen finden in diesem Bereich zahlreiche, meist sehr gut besuchte Konzertveranstaltungen statt. Finanziell bedeutsam ist zudem die Vermietung von Räumlichkeiten an externe Veranstalter und für private Anlässe.

Der Südpol wird vom gleichnamigen Verein getragen. Das Budget beläuft sich auf zirka 2,1 Mio. Franken pro Jahr. Bis 2014 beteiligte sich die Stadt Luzern mit einem jährlichen Beitrag von Fr. 600'000.–. Mit diesem Beitrag war der Betrieb jedoch unterfinanziert. Deshalb hat die Stadt ihren Beitrag im Jahr 2015 auf Fr. 950'000.– und ab 2016 auf 1 Mio. Franken erhöht. Der Subventionsvertrag der Stadt Luzern mit dem Verein Südpol wurde um weitere drei Jahre bis Ende 2018 verlängert. Die zusätzlichen Gelder werden so weit als möglich für Produktionen und Co-Produktionen eingesetzt. Die Regionalkonferenz Kultur Region Luzern (RKK) trägt 2016 weitere Fr. 70'000.– als Strukturbeitrag bei. Nach langen Jahren der Unterfinanzierung des Südpols verfügt dieser damit erstmals über einigermassen ausreichende Betriebsmittel. Mit der Eröffnung der Hochschule Luzern – Musik unmittelbar neben dem Südpol, die für 2019 geplant ist, ergeben sich im künstlerischen Bereich neue Chancen der Zusammenarbeit. Dasselbe gilt auch für die Probenräume und die Gastronomie.

Im Rahmen der Erarbeitung der Vision TWL (siehe Kapitel 3) wurden in Workshops Entwicklungsperspektiven für den Südpol und die Freie Szene Luzerns erarbeitet und diskutiert. Der Südpol will seinen Weg konsequent weitergehen und auch künftig vermehrt der Freien Szene als Produktions- und Aufführungsort zur Verfügung stehen.

3 Projekt Neues Theater Luzern / Salle Modulable

3.1 Projektstart 2011: Neue Theater Infrastruktur und Theater Werk Luzern

Während der drei Jahre Planungsprozess der Salle Modulable von 2008 bis 2011 erkannten die Kulturverantwortlichen von Stadt und Kanton Luzern sowie die beteiligten Kulturinstitutionen das Potenzial einer integrierten Theaterzukunft: Nicht nur für das Luzerner Theater, sondern für möglichst alle Theaterschaffenden sollte die Zukunft geplant und gemeinsam – integriert – gestaltet werden. Im Juni 2011 erteilten Regierungsrat und Stadtrat von Luzern dem Zweckverband Grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern den Auftrag, die Idee weiterzuverfolgen. Am Projekt beteiligt waren neben dem Luzerner Theater und dem Lucerne Festival auch die Freie Theater- und Tanzszene, das Luzerner Sinfonieorchester, das als Opernorchester Dienste leistet, sowie der Südpol und das KKL Luzern.

Daraus entstand das Projekt „Neue Theater Infrastruktur“, welches zur Vision „Theater Werk Luzern“ (TWL) führte, siehe dazu Kapitel 3.2 unten.³ Die Vision „Theater Werk Luzern“ veranschaulicht die Idee für die künstlerische und infrastrukturelle Neugestaltung der Luzerner Theaterlandschaft. Sie integriert die Aufgaben und Ressourcen von Luzerner Theater, Lucerne Festival, Luzerner Sinfonieorchester, Südpol und der Freien Theater- und Tanzszene neu. Diese fünf Akteure sollen künftig eng zusammenarbeiten und so eine Mischung aus Eigen-, Co- und Gastproduktionen in allen Sparten und von verschiedenen Produzierenden bieten können. Das Theaterangebot soll an Vielfalt gewinnen und die Theaterszene gestärkt werden. Zudem zeigt die Vision auf, welche Infrastruktur für ein künftiges Theaterangebot in und für Luzern benötigt wird und wie der entsprechende Theaterbetrieb mit regionaler Verankerung und nationaler bis internationaler Ausstrahlung organisiert werden könnte. Eine wichtige Vorgabe ist, dass Grösse und Ausstattung der Infrastruktur den Luzerner Möglichkeiten entsprechen. Die Vision TWL war bereits im kantonalen Planungsbericht Kulturförderung (B 103 vom 4. Februar 2014) und in der Kultur-Agenda 2020 der Stadt Luzern (B+A 1/2014 vom 5. Februar 2014) enthalten.

Im Winter 2014/2015 zeigte sich: Die Absichten, welche die Vision TWL verfolgt, decken sich mit der Grundidee der Salle Modulable. Denn beide wollen, dass Theaterschaffende und andere Künstlerinnen und Künstler auf eine innovative Weise in einem Theatergebäude zusammenarbeiten können, welches zu immer neuen Formen des Theaterschaffens anregt. In diesem flexiblen, kooperativen Theaterumfeld kann ein regionales, nationales und internationales Publikum Neues und Aussergewöhnliches erleben. Deshalb haben die Stiftung Salle Modulable sowie Stadt und Kanton Luzern entschieden, die Salle Modulable und die Vision TWL zu integrieren und gemeinsam im Projekt „Neues Theater Luzern / Salle Modulable“ weiterzuentwickeln.

³ 2016 wurde der Projektname „Neue Theater Infrastruktur“ (NTI) durch den neuen Namen „Neues Theater Luzern“ (NTL) abgelöst.

3.2 Das Kooperationsmodell: Infrastruktur und künstlerische Zusammenarbeit auf einen Blick

Das folgende Kooperationsmodell (siehe Grafik) wurde in einem intensiven Prozess gemeinsam mit allen beteiligten Partnern entwickelt und bezieht sich sowohl auf die dazugehörigen Gebäude als auch auf die Partner für die künstlerische Zusammenarbeit:

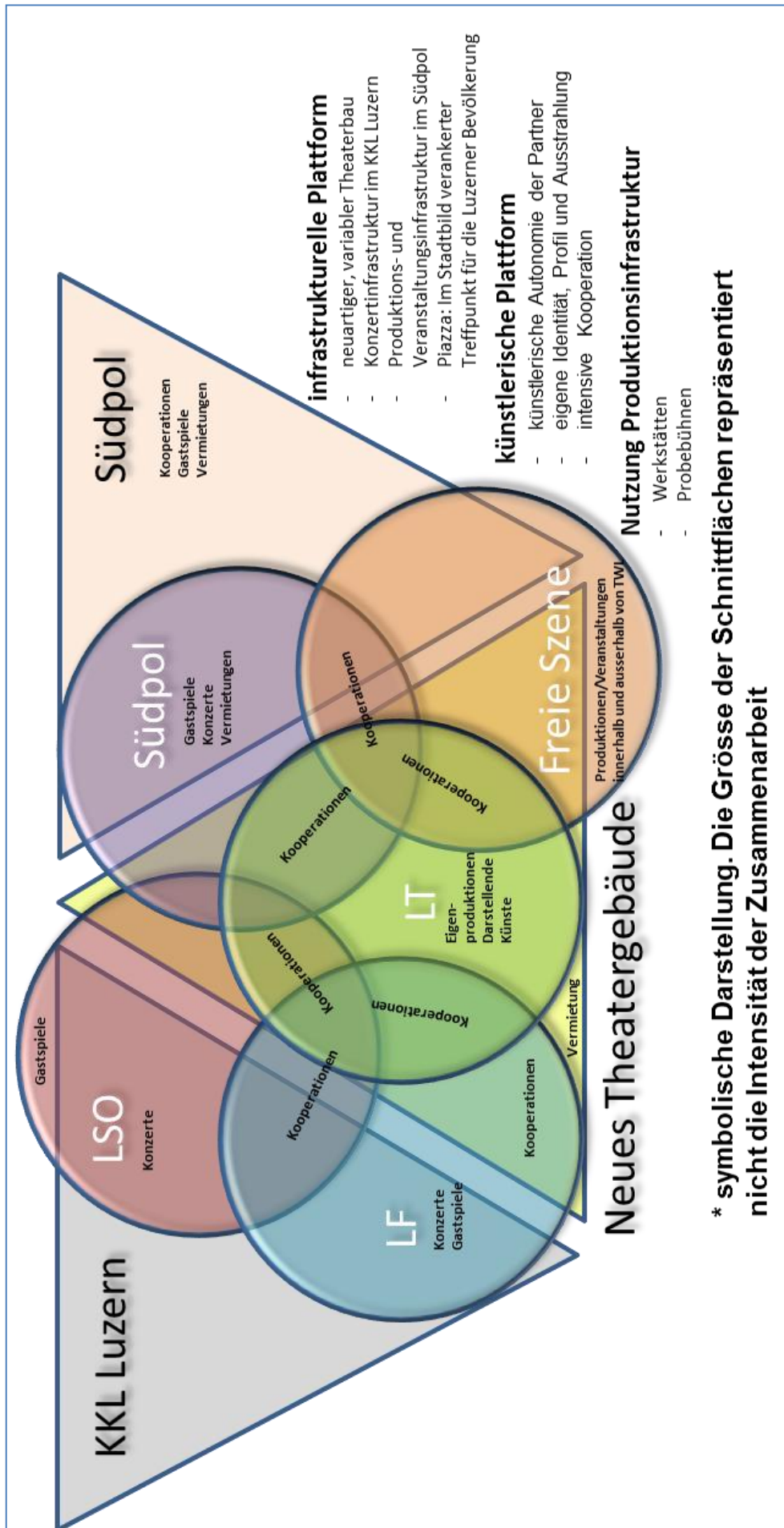
- **Infrastrukturelle Plattform** (bestehende und neue Gebäude): Dazu gehören das KKL Luzern, der Südpol und das neue Theatergebäude „Neues Theater Luzern / Salle Modulaire“ (Dreiecke).
- **Künstlerische Plattform:** Die vier eigenständigen Institutionen Luzerner Theater, Lucerne Festival, Luzerner Sinfonieorchester und Südpol sowie die Freie Theater- und Tanzszene bilden gemeinsam eine künstlerische Plattform (Kreise). Sie sollen innovative Projekte und Kooperationen realisieren können. Die Künstlerinnen und Künstler erschaffen und verantworten im neuen Theatergebäude, im Südpol und im KKL Luzern gemeinsame Angebote (Schnittflächen) sowie eigene Produktionen.

In diesem Zusammenarbeitsmodell, das von allen Projektpartnern einstimmig beschlossen wurde, bringen alle beteiligten Partner ihre Vision eines gemeinsamen, innovativen Theaterplatzes und eines neuartigen Theatergebäudes zum Ausdruck. Sie wollen ihr eigenes Profil schärfen und durch die enge Zusammenarbeit miteinander sowie mit Theaterschaffenden und Institutionen ausserhalb von Luzern dafür sorgen, dass die Theaterlandschaft Luzern einen einzigartigen, kooperativen Charakter erhält. So ergeben sich beispielsweise gute Bedingungen, damit das Luzerner Theater und die Freie Szene gemeinsame Projekte umsetzen können. Auch kann das Lucerne Festival mit dem Luzerner Theater zusammen Musiktheateraufführungen produzieren.

Auch bei der Infrastruktur kommt es zu einer Öffnung: Einerseits wird das Neue Theater Luzern / Salle Modulaire die Heimat des Luzerner Theaters. Andererseits steht es für Veranstaltungen des Lucerne Festivals im Bereich Musiktheater, für solche des Luzerner Sinfonieorchesters sowie für Projekte von und mit der Freien Szene zur Verfügung.

Dank dieser künstlerischen und infrastrukturellen Zusammenarbeit entsteht eine vielfältige Mischung aus Eigen-, Co- und Gastproduktionen in allen Sparten und für verschiedene Publikumssegmente. Diese Veranstaltungen lassen sich koordiniert und gemeinsam vermarkten, beispielsweise mit institutionsübergreifenden Theaterabonnements. Für Proben und die Herstellung von Bühnenbildern usw. können alle Beteiligten die bestehende Infrastruktur im Südpol und die Theaterwerkstätten nutzen. Zudem lässt sich der flexible Aufführungsort an externe Veranstalter vermieten, die dort ihre Produktionen zeigen.

All diese Neuerungen führen dazu, dass die Theaterschaffenden und das Publikum in einem zentralen Gebäude in der Stadt Luzern bewährte und neue Formen der darstellenden Künste erleben und erfahren können.



Auf dieser Basis will die öffentliche Hand mit dem Projekt Neues Theater Luzern / Salle Modulable nicht mehr „nur“ einen innovativen Aufführungsort projektieren. Sie verfolgt heute zusätzlich das Ziel, die Luzerner Musik- und Theaterlandschaft ganzheitlich neu zu gestalten. Alle Akteure der Luzerner Theaterszene sollen zusammengebracht werden und am neuen Theatergebäude teilhaben. So entspricht es auch dem Kulturkompromiss, wie ihn der Stadtrat versteht.

3.3 Projektorganisation

Die Organisation des Projekts Neues Theater Luzern / Salle Modulable (bzw. dessen Vorgängers) wurde seit Aufnahme der Arbeiten Anfang 2012 laufend den Bedürfnissen angepasst. Die organisatorische Aufbauarbeit und Entwicklung der Vision TWL leitete Stephanie Witschi. Von Juni 2014 bis Januar 2016 lag die Gesamtprojektleitung bei Rosie Bitterli Mucha, Chefin Kultur und Sport der Stadt Luzern. Im Februar 2016 hat Mathis Meyer im Auftrag des Zweckverbands Grosse Kulturbetriebe die Gesamtprojektleitung übernommen. Zur Koordination und strategischen Führung der Zusammenarbeit bilden der Zweckverband Grosse Kulturbetriebe und die Stiftung Salle Modulable seit Anfang 2015 den Lenkungsausschuss („Steering Committee“). Die künftigen (Haupt-)Nutzer Luzerner Theater und Lucerne Festival sind seit Herbst 2015 ebenfalls mit dabei.

Seit April 2016 besteht zudem ein erweiterter Lenkungsausschuss, um die Freie Szene, den Südpol, das Luzerner Sinfonieorchester sowie das KKL Luzern besser einbeziehen zu können. Gleichzeitig wurde der Projektrat, das Gremium von TWL, aufgehoben. Um die vorliegenden Grobkonzepte weiter zu prüfen, zu entwickeln und Optimierungen anzubringen, wurden zudem im Mai 2016 zwei neue Arbeitsgruppen (AG Betriebsmodell und AG Raumkonzept) geschaffen. Ihr gehören verschiedene Partner aus dem Projekt Neues Theater Luzern an. Die Führung liegt bei der Gesamtprojektleitung.

Sobald Ende 2016 die Stiftung „Neues Theater Luzern“ gegründet ist, wird die Projektorganisation wieder angepasst.

4 Zusammenfassung der Studie Interface zur Theatersituation in Luzern

Im Auftrag des Zweckverbandes Grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern hat die Firma Interface, Politikstudien, Forschung, Beratung GmbH in Luzern im Jahr 2015 eine Analyse zur Situation und zum Potenzial des Luzerner Theaters verfasst.

Die Analyse basiert auf zwei Befragungen: Die aktuellen Besucherinnen und Besucher des Luzerner Theaters wurden im Rahmen einer Online-Befragung befragt. Daneben wurden mittels einer telefonischen Befragung zufällig ausgewählte Personen aus dem Einzugsgebiet des Luzerner Theaters befragt, welche das Luzerner Theater in den letzten zwei Jahren nicht be-

sucht haben. Die wichtigsten Ergebnisse der Befragungen zu verschiedenen untersuchten Themen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Kulturinteresse der Befragten kann sowohl bei den Besucherinnen und Besuchern des Luzerner Theaters als auch bei den Nichtbesuchenden als hoch bezeichnet werden. Es zeigt sich aber ein deutlicher Unterschied: Bei den Besuchenden bezeichnen sich 98 Prozent, bei den Nichtbesuchenden 64 Prozent als eher oder sehr kulturinteressiert.
- 90 Prozent der Besuchenden und 80 Prozent der Nichtbesuchenden des Luzerner Theaters haben in den letzten zwei Jahren mindestens eine andere kulturelle Aktivität ausgeübt. Bei den meisten betraf dies Besuche in Museen, Galerien und Ausstellungen (Besuchende) oder in Kinos (Nichtbesuchende). Drei Viertel der Besuchenden und die Hälfte der Nichtbesuchenden hat im gleichen Zeitraum zudem Theaterveranstaltungen ausserhalb des Luzerner Theaters besucht.
- Auch andere Zentralschweizer Theaterinstitutionen sind bei beiden Gruppen gut bekannt. Dies gilt für Besuchende wie Nichtbesuchende des Luzerner Theaters. Bekannt ist vor allem das Kleintheater in Luzern.
- Für über 90 Prozent der Besuchenden gehört das Theater neben anderen kulturellen Institutionen (Konzertsaal, Kunstmuseum) zu den wichtigsten Institutionen für die Stadtregion Luzern. Den Nichtbesuchenden ist die Existenz von Natur- und kunsthistorischen Museen besonders wichtig, dicht gefolgt von Hallenbad, Konzertsaal und Messegelände.
- Die Angebote des Luzerner Theaters sind bei den Besuchenden allgemein sehr gut bekannt. Auffallend ist die flächendeckende Bekanntheit der Grundangebote Schauspiel, Musiktheater und Tanz.
- Die Besuchenden des Luzerner Theaters messen ansprechenden Räumlichkeiten und einer guten Infrastruktur eine grosse Bedeutung bei. Weiter sind ihnen die Breite des Angebots, die Förderung junger Talente und die Vereinigung mehrerer Sparten unter einem Dach beim Luzerner Theater wichtig.
- Die Besuchenden sind mit dem Luzerner Theater insgesamt zufrieden. Dies gilt sowohl für die Ensembles in den verschiedenen Sparten als auch für Aspekte wie Anzahl der Veranstaltungen oder Breite des Angebots.
- Rund 30 Prozent zeigen sich aber unzufrieden mit den Räumlichkeiten und der Infrastruktur.
- Zeitmangel, fehlendes Interesse am Angebot des Luzerner Theaters sowie andere Präferenzen bei Investitionen in Freizeitaktivitäten werden von den Nichtbesuchenden als Hauptgründe für fehlende Besuche im Luzerner Theater genannt.
- Dementsprechend geben die Antwortenden an, sie würden das Luzerner Theater (wieder) besuchen, wenn sie über mehr Zeit verfügen würden. Daneben werden aber auch ein verändertes Programm, günstigere Tickets und vor allem intensivere Werbemassnahmen und Informationskampagnen als Veränderungen genannt, welche die Nichtbesuchenden zu (erneuten) Besuchen im Luzerner Theater motivieren würden.

Aus den Ergebnissen der Befragungen lässt sich ein durchwegs positives Fazit ziehen. Es ist zu beachten, dass nicht nach der Zufriedenheit mit dem Programm gefragt wurde. Das Fazit ist wie folgt formuliert:

- Die Bevölkerung im Einzugsgebiet beurteilt das Luzerner Theater klar als bedeutsam und sieht die Existenz einer solchen Institution für eine Stadtregion wie Luzern als Selbstverständlichkeit. Dies gilt unabhängig davon, ob das Luzerner Theater regelmässig, sporadisch oder gar nie besucht wird.
- Die Mitfinanzierung des Luzerner Theaters durch die öffentliche Hand wird mehrheitlich begrüsst.
- Das Luzerner Theater hat bei der Bevölkerung, unabhängig von Theateraffinität und Besuchsverhalten, das Image einer sympathischen, zugänglichen und vielseitigen Institution.
- Das Theaterpublikum erwartet vom Luzerner Theater, dass es ein breites Angebot verschiedener Sparten in ansprechenden Räumlichkeiten mit guter Infrastruktur zur Verfügung stellt.
- Die Erwartungen und Bedürfnisse der Besuchenden des Luzerner Theaters werden zurzeit mehrheitlich erfüllt. Einzig bei den Räumlichkeiten und der Infrastruktur besteht Verbesserungspotenzial: Der Wunsch nach einem Neubau des Theatergebäudes ist weit verbreitet. Ansprechende Räumlichkeiten und eine gute Infrastruktur sind dem Theaterpublikum darüber hinaus sehr wichtig.
- Das Konzept des Theater Werks Luzern ist bei den Besuchenden des Luzerner Theaters nicht nur bekannt, sondern die damit verbundenen Ideen werden vom Publikum mitgetragen.

Das Bild, welches diese Analyse vermittelt, ist positiv. Das Theater als Institution und Angebot in einer Stadt wie Luzern stösst unter verschiedenen Aspekten auf breite Akzeptanz, selbst bei Nichtbesuchenden. Auffallend ist, dass die heutige, mangelhafte Infrastruktur und der Wunsch nach einer Verbesserung derselben als kritische Punkte explizit und häufig genannt werden. Erwähnt sei auch, dass das Thema „Salle Modulable“ bei den Theaterbesuchenden recht gut bekannt ist und positiv gewertet wird. Der Stadtrat wertet die Ergebnisse dieser Studie auch als Ermunterung, das Projekt Neues Theater Luzern / Salle Modulable voranzutreiben und Strategien für eine tragfähige Zukunftslösung für das Luzerner Theater zu entwickeln.

5 Entwicklung des zukünftigen Theaterangebots dank privater Donation: Grundlagen und Ziele

5.1 Vision „Salle Modulable“ und Rahmenkonzept

Die Stiftung Salle Modulable und der Butterfield Trust (Bermuda) Ltd. haben in der Vergleichsvereinbarung die Eckwerte für die gemeinsame Realisierung der Salle Modulable definiert. Dazu gehört auch das Rahmenkonzept, welches die Vision „Salle Modulable“ und

die sogenannten „Erfolgsfaktoren der Anlage“ – die für den Bau und den Betrieb des Neuen Theaters / Salle Modulable relevanten Parameter – beinhaltet.

Die Vision „Salle Modulable“ lautet wie folgt:

„Unter der Bezeichnung ‚Neues Theater‘ wird in Luzern als Veranstaltungsort für darstellende Künste eine ‚Salle Modulable‘ geschaffen, die ein einzigartiges flexibles Theaterumfeld bietet und Künstlern eine weltweit führende Plattform für Aufführungen und kreative Experimente zur Verfügung stellt und lokalem und internationalem Publikum ein aussergewöhnliches Erlebnis bietet, welches auf dem guten Ruf des Kultur- und Kongresszentrums Luzern (KKL) und des Lucerne Festivals aufbaut. Diese Anlage wird gleichzeitig das Luzerner Theater beheimaten.“

Das Rahmenkonzept hält u. a. fest, dass das Neue Theater Luzern / Salle Modulable eine einzigartige, international anerkannte neue Theaterinfrastruktur für Musiktheater, Oper, Tanz und Schauspiel bilden soll, deren Zuschauer- und Vorführraum flexibel verändert werden kann und es ermöglicht, eine Aufführungsqualität der Weltklasse zu erbringen. Dadurch sollen den lokalen und internationalen Künstlern, die im Neuen Theater Luzern / Salle Modulable tätig sind, für experimentelle und traditionelle Inszenierungen die grösstmöglichen künstlerischen Freiheiten geschaffen werden. Den Zuschauern soll auf höchstem internationalem Niveau ein einmaliges Kulturerlebnis geboten werden. Das Neue Theater Luzern / Salle Modulable soll das Luzerner Theater beheimaten. Für grosse Aufführungen sollen im Neuen Theater Luzern / Salle Modulable bis zu 1'200 Sitzplätze für das Publikum Platz finden.

Darüber hinaus verlangt das Rahmenkonzept, dass das neue Theater über qualitativ hochstehende Aufführungsräume sowie genügend Zusatzräume für Proben, Workshops und Diskussionsrunden verfügen muss und dass seine räumlichen Dimensionen sowie seine technische Infrastruktur wie z. B. die Theaterausrüstung, Beleuchtung oder Audio- und Videovorführgeräte höchsten Standards entspricht.

Zudem muss das neue Theater architektonisch für Luzern eine besondere Attraktion darstellen, in Fussdistanz zum Bahnhof liegen, über lokale Relevanz verfügen und als kommunaler Begegnungsort für die ganze Bevölkerung dienen.

Die Realisierung der Vision und die Umsetzung des Rahmenkonzepts bzw. der Erfolgsfaktoren ist eine Voraussetzung für die Unterstützung des Projekts durch den Trustee (siehe hierzu oben Kapitel 1.3).

Die internationale Bau- und Planungsfirma Arup erstellte im Auftrag der Stiftung Salle Modulable im Jahr 2015 basierend auf der Vision „Salle Modulable“ und dem Rahmenkonzept die Arup-Machbarkeitsstudie („Feasibility Study“, siehe dazu Kapitel 6). Das Projekt Neues Theater Luzern / Salle Modulable war in diese Arbeiten nicht direkt involviert, Exponenten aus Luzern wurden aber als Auskunftspersonen befragt. Die Visualisierungen in diesem Bericht und Antrag stammen aus der Studie.

5.2 Voraussetzung: Bedürfnisse haben sich gewandelt

Das Theaterangebot ist in den letzten Jahren vielfältiger geworden, und die Situation am Luzerner Theater hat sich verändert: Auch dort wird stärker als früher projektbezogen und mit Gastkünstlern gearbeitet – das klassische Mehrspartenhaus mit eigenen Ensembles im Bereich Musiktheater, Tanz und Schauspiel öffnet sich zusehends. Theater muss aktuell sein. Daher werden laufend neue Inhalte, neue Veranstaltungsformen und neue Arbeitsweisen entwickelt.

Diese Entwicklung findet nicht nur in Luzern statt, sondern lässt sich an allen Mehrspartenhäusern im deutschsprachigen Raum beobachten: Die traditionellen, etwas in die Jahre gekommenen „Stadttheater“ aus der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts verändern sich grundlegend, und ihre Infrastruktur muss sich den neuen Bedürfnissen anpassen. Auch die Finanzierungsseite hat sich verändert: Private Partner gewinnen als Sponsoren an Bedeutung. Eine Finanzierung über Sponsoring setzt allerdings voraus, dass flexibel auf die Bedürfnisse nach Spezialanlässen, Einführungen, Apéros usw. weiter eingegangen werden kann. Soll die geforderte Eigenfinanzierung künftig erreicht werden können, muss das räumliche Angebot in einem Theaterneubau diesen veränderten Bedürfnissen angepasst werden.

Das Beispiel KKL Luzern

Die Baukosten für das KKL Luzern betrugen insgesamt gut 225 Mio. Franken, gemeinsam getragen von der öffentlichen Hand und von privaten Investoren. Im Haus finden Anlässe in den Bereichen Kultur, Kongresse und Gastronomie statt. Heute geniesst das KKL Luzern hauptsächlich für seinen Konzertsaal und die qualitativ hochstehenden Klassik-Konzerte im Rahmen des Lucerne Festivals internationale Berühmtheit. Die Salle Blanche gilt wegen der hervorragenden Akustik als einer der besten Konzertsäle der Welt. Das KKL Luzern ist bekannt für Veranstaltungen verschiedenster Stilrichtungen sowie für Kongresse, und es beherbergt das Kunstmuseum. Das KKL Luzern hat denn auch einen bedeutsamen regionalwirtschaftlichen Einfluss: Gemäss einer Studie der Universität St. Gallen im Auftrag des KKL aus dem Jahr 2011⁴ generiert das Kultur- und Kongresszentrum Luzern für Stadt und Region Luzern aktuell jährlich rund 75 Mio. Franken Wertschöpfung. Das heisst, dass ein regionaler Umsatz in dieser Höhe entsteht.

Die Entwicklung, die das Lucerne Festival, das Luzerner Sinfonieorchester und weitere KKL-Veranstalter seit der Eröffnung des Hauses gemacht haben, zeigt, wie wichtig diese Infrastruktur ist. Davon profitieren Stadt und Kanton Luzern wie auch die übrige Zentralschweiz stark. Deshalb kann das KKL als Beispiel für das nun geplante Neue Theater Luzern / Salle Modulable dienen, das zum Kompetenzzentrum für Darstellende Künste werden soll. Es ist jedoch zu beachten, dass das KKL Luzern als Gastspielhaus keine Eigenproduktionen macht. Das Neue Theater Luzern / Salle Modulable hingegen soll ein produzierendes Theater sein. Insofern ist das KKL Luzern damit nur bedingt vergleichbar.

Das KKL Luzern ist auf das Konzertwesen ausgerichtet. Während im Konzert der Klang und die Entführung in einen Klangraum im Zentrum stehen, spielt im Theater das Visuelle, die „Illusion“, eine ebenso grosse Rolle. Dies hat räumliche Konsequenzen. Deshalb ist für Veranstaltungen im Bereich (Musik-)Theater eine Konzertinfrastruktur, wie sie im KKL Luzern besteht, nicht geeignet.

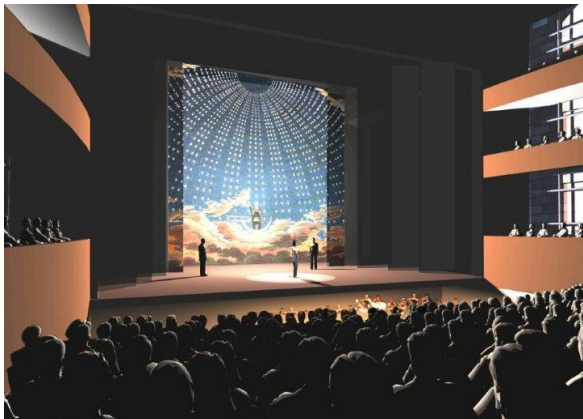
⁴ Roland Scherer, Simone Strauf (2011): „Wirtschaftliche Effekte des Kultur- und Kongresszentrums Luzern (KKL).“ Universität St. Gallen, Institut für systemisches Management und Public Governance.

5.3 Das Ziel: Darstellende Künste sollen sich weiterentwickeln

Im Theater werden nicht nur Klangräume, sondern auch tatsächliche Räume geschaffen. Dafür braucht es unter anderem Kulissen und Vorhänge sowie verschiedene Projektionsflächen, um Raumillusionen entstehen zu lassen. Wände müssen sich bewegen und drehen lassen, und die Darstellerinnen und Darsteller müssen um die ganze Bühne herum auf- und abtreten können. Unabdingbar sind deshalb geeignete Säle, Bühnen sowie ausgefeilte technische Einrichtungen für Ton, Projektion und Beleuchtung. Ebenso wichtig sind zahlreiche notwendigerweise bühnennahe Nebenräume für alle Dienste und Handreichungen, die nötig sind, um ein Stück zu produzieren und aufzuführen. Künstlerinnen und Künstler brauchen zudem geeignete Räume für Einstudierungen und Proben. Lagerflächen, Garderoben, Werkstätten und andere Räumlichkeiten sind einzurichten.

Mit einer geeigneten Infrastruktur kann das Neue Theater Luzern / Salle Modulable eine vergleichbare Ausstrahlung wie das KKL Luzern erreichen, indem es den Theaterschaffenden und ihrem Publikum die Theaterwelt neu öffnen und diese komplexeste und umfassendste Kunstform in die Zukunft führen kann. Dazu passt, dass sich das Lucerne Festival in Richtung Musiktheater weiterentwickeln will, indem es während der Festivalwochen im Sommer im neuen Theatergebäude Musiktheaterproduktionen bietet.

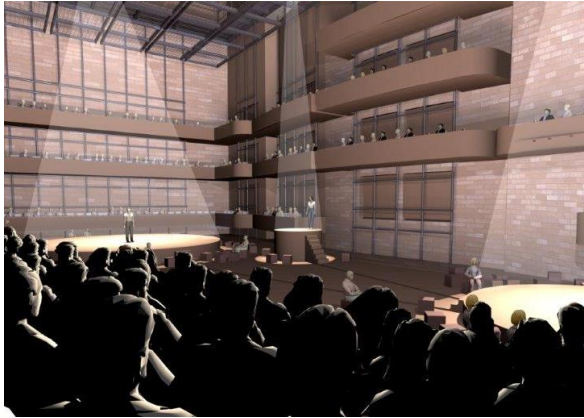
Dank des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable kann Luzern also nicht nur im Bereich Konzert, sondern auch beim (Musik-)Theater internationale Ausstrahlung gewinnen. Dieses Ziel ist im Einklang mit den Zielsetzungen gemäss Kultur-Agenda vom Jahr 2014.



Mögliche Innenansicht Grosse Bühne im Neuen Theater Luzern / Salle Modulable: klassische Opernanordnung mit Orchestergraben



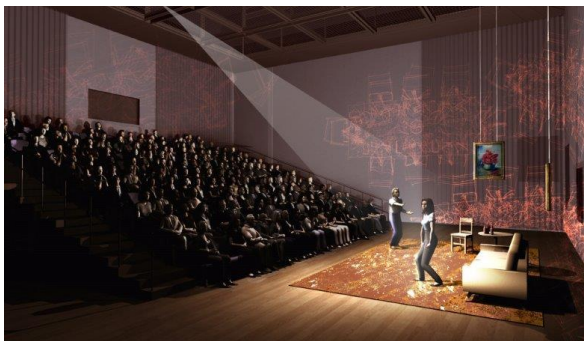
Mögliche Innenansicht Grosse Bühne im Neuen Theater Luzern / Salle Modulable: alternative Inszenierung mit Akteuren in Fensteröffnungen in der Wand



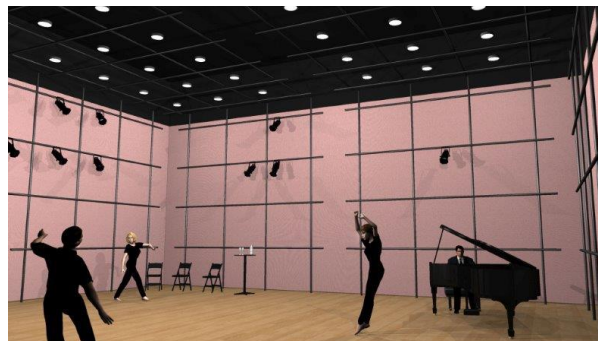
Mögliche Innenansicht Grosse Bühne im Neuen Theater Luzern / Salle Modulable: offene Flachbodenanordnung mit mehreren Bühnen



Mögliche Innenansicht Grosse Bühne im Neuen Theater Luzern / Salle Modulable: klassische Schauspielanordnung ohne Orchestergraben



Mögliche Innenansicht Kleine Bühne im Neuen Theater Luzern / Salle Modulable



Mögliche Innenansicht Studio im Neuen Theater Luzern / Salle Modulable
Quelle: Arup USA Inc., April 2016

5.4 Neues Theatergebäude wird Begegnungsort für alle

Die skizzierte Entwicklung soll nicht in einem geschlossenen, abweisenden Gebäude ablaufen. Denn das neue Theatergebäude soll eine offene Architektur aufweisen und für die Luzerner Bevölkerung da sein: Luzern gewinnt einen zentralen Begegnungsort im städtischen Leben für alle Menschen – ob diese nun eine Veranstaltung besuchen oder nicht. Mit seinem Gastronomie- und Veranstaltungsangebot könnte das Haus von morgens bis abends für Jung und Alt geöffnet sein und Raum bieten für das Produzieren und Erleben faszinierender, vielseitiger kultureller Inhalte. Das neue Theatergebäude ist ein Ort des Austausches und gehört zum Luzerner Stadtbild. Die Parkanlage rund um das Gebäude herum lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

5.5 Das neue Theaterangebot stärkt den Standort Luzern

Luzerns Image als Musik- und Festivalstadt ist ein wichtiger Faktor der Standortstrategie. Für dieses Image ist die internationale Ausstrahlung des Lucerne Festivals von grosser Bedeutung. Ohne ein neues Theatergebäude kann sich das Lucerne Festival nicht in Richtung Musikthea-

ter weiterentwickeln. Dies aber ist nötig, damit es seine Position unter den wichtigsten Klassikfestivals halten kann. Das Luzerner Theater wiederum leistet für die regionale und nationale Wahrnehmung als Kulturstadt und für die Lebensqualität in Luzern einen erheblichen Beitrag. Ohne eine Erneuerung der Infrastruktur wird es die Qualität und die Intensität seines Angebots mittelfristig nicht aufrechterhalten können.

Durch ein neues Musiktheatergebäude werden bestehende Standortfaktoren wie das KKL Luzern, das Luzerner Sinfonieorchester und die Hochschule Luzern – Musik ergänzt und aufgewertet. Der Musik-Cluster im Kulturangebot der Region wird verstärkt und in Richtung darstellende Künste erweitert. Dies kann eine grosse Impulswirkung auf andere Kulturangebote, auf die Standortqualität und auf den Tourismus haben. Der Bau des KKL Luzern hat diese Impulswirkung eindrücklich gezeigt. In der erwähnten Studie zu den wirtschaftlichen Effekten des KKL Luzern heisst es in Bezug auf den Tourismus: „Mit dem KKL Luzern hat die Tourismusdestination Luzern einen weiteren Attraktionspunkt gewonnen, der sowohl durch seine Veranstaltungen als auch durch seine Architektur das Image der Destination positiv beeinflusst und ergänzt.“

Eine Studie der Universität St. Gallen im Auftrag der Stiftung Salle Modulable⁵ hat die Impulswirkung eines neuen Theatersaals – einer Salle Modulable – im Jahr 2010 aufgezeigt. Sie hat für das Lucerne Festival einen Effekt auf die regionale Kaufkraft von rund 24,4 Mio. Franken und für das Luzerner Theater von 1,1 Mio. Franken festgestellt. Zwar würde dieser gesamte Effekt von 25,5 Mio. Franken gemäss der St. Galler Studie durch ein neues Theatergebäude nur unbedeutend verstärkt. Die Verfasser machen aber nachdrücklich darauf aufmerksam, dass derartige Impulswirkungen im Laufe der Zeit eindeutig nachlassen können. Ohne ein neues Gebäude würde das Image Luzerns also längerfristig leiden, und der bereits erreichte Kaufkrafteffekt würde vermindert. Das Neue Theater Luzern / Salle Modulable baut somit einerseits auf dem bisherigen Erfolg und der Wirkung des KKL Luzern auf den Standort Luzern auf und stellt andererseits sicher, dass Luzern den Ruf als innovative Kulturregion weiterhin halten kann. Ein Stillstand in der Entwicklung würde einen Rückschritt bedeuten. Nur die ständige Initiierung neuer Angebote kann langfristig und dauerhaft positive Effekte für den Kulturstandort Luzern haben.

5.6 Entwicklungsperspektiven der beteiligten Partner und Institutionen

Lässt sich das Neue Theater Luzern / Salle Modulable im vorgeschlagenen Partnerschaftsmodell realisieren, ist dies insbesondere für die Stiftung Luzerner Theater eine grosse Entwicklungschance und Herausforderung: Das Theater kann zusätzlich zu seinen Angeboten vermehrt mit Partnern zusammenarbeiten und als professionelle Theaterdienstleisterin Infrastruktur und Fachwissen zur Verfügung stellen. Diskussionen und Verhandlungen über die künftige Betriebsorganisation laufen, und erste Versuche zur Umsetzung von Zukunftsideen werden bereits ab 2016 unter der Intendanz von Benedikt von Peter realisiert.

⁵ Simone Strauf, Roland Scherer (2010): „Regionalwirtschaftliche Effekte einer Salle Modulable.“ Universität St. Gallen, Institut für Öffentliche Dienstleistungen und Tourismus.

Verbessern sich dank des neuen Theatergebäudes und der künstlerischen Kooperationen die Produktions- und Veranstaltungsmöglichkeiten, führt dies auch bei den freien Theater- und Tanzschaffenden, bei Lucerne Festival, beim Luzerner Sinfonieorchester und beim Südpol zu einem Entwicklungsschub. So sollen etwa im Rahmen des Lucerne Festivals künftig auch szenische Musiktheaterproduktionen gezeigt werden, die entweder in Luzern mit hiesigen und internationalen Künstlern produziert werden oder als fertige Gastspielproduktionen nach Luzern kommen. Bei der Freien Theater- und Tanzszene soll der qualitative Auf- und Ausbau weiter angegangen werden. Zu diesem Zweck wurden im Planungsbericht zur Kulturförderung (B 103) und in der Kultur-Agenda 2020 der Stadt erste Massnahmen definiert. Deren Umsetzung ist im Gange. Zudem werden von den Institutionen Anstrengungen unternommen, das in Luzern Produzierte vermehrt auch andernorts zu zeigen. Das Luzerner Sinfonieorchester etwa tritt bereits heute im Ausland auf. Auch wollen die Institutionen einen Austausch mit anderen Schweizer und ausländischen Gruppen aufbauen. Ziel ist, dass der Kulturstandort Luzern davon bestmöglich profitiert. Der Kulturbetrieb Südpol wird künftig ein noch wichtigerer Partner des Luzerner Theater- und Tanzschaffens, was bauliche und organisatorische Anpassungen bedingt. Dabei geht es insbesondere um eine weitere Bühne und zusätzliche Probemöglichkeiten, damit die beiden Häuser im Betrieb optimal aufeinander abgestimmt werden können. So muss die Probenbühne im Südpol in etwa der realen Bühne im Neuen Theater Luzern / Salle Modulable entsprechen, damit die Erarbeitung tatsächlich im Südpol erfolgen kann (Kosten-Nutzen-Verhältnis der beiden Häuser optimieren).

Ein kleiner Teil des finanziellen Bedarfs für diese Entwicklung – gerade der Freien Theater- und Tanzszene – kann durch verschiedenartige Kooperationsbeiträge aus den Betriebsmitteln des Neuen Theaters Luzern gedeckt werden. Die intensivere und qualitativ hochwertigere Produktivität der Theaterschaffenden dürfte aber auch einen Mehrbedarf nach den anderen Förderinstrumenten von Kanton und Gemeinden haben. Diese und weitere Abklärungen sind bis Ende 2018 zu führen.

5.7 Betriebskosten: Kostenfaktoren und erste Planrechnung

5.7.1 Trägerschafts- und Betriebsmodell

Der Bau eines neuen Theatergebäudes ist kostspielig. Diese Investitionskosten fallen einmalig an. Wiederkehrend sind hingegen die Kosten für den Unterhalt sowie die Instandsetzung und den Betrieb des Gebäudes. Die Produktion von Theaterkunst, wie sie im heutigen Luzerner Theater standardmässig erfolgt, ist eine der aufwendigsten und teuersten Kunstformen überhaupt. Theaterproduktionen benötigen auf und hinter der Bühne viel und hoch spezialisiertes Personal. Jede Theaterproduktion ist ein Prototyp, jede Veranstaltung ist live. Standardisierungen sind in dieser Art Betrieb kaum möglich. Daher ist eine Effizienzsteigerung eines Theaterbetriebs in erster Linie mit einer gut strukturierten und ausgestatteten Infrastruktur möglich, also mit einem zeitgemässen Theatergebäude. Ferner ist auch die Einnahmeseite stark von der Infrastruktur abhängig, angefangen bei der Sitzzahl bis hin zu den Möglichkeiten für private Partner wie Sponsoren usw. In diesem Sinne spielt natürlich auch die Anzahl für Produktion und Aufführung zur Verfügung stehender Bühnen (oder Orte) eine wichtige Rolle.

Vergleichbare Theaterbetriebe in der Schweiz und im benachbarten Ausland weisen allesamt einen hohen Subventionsanteil aus. Beim Luzerner Theater beträgt der Eigenfinanzierungsgrad derzeit zirka 10 bis 15 Prozent, je nach Berechnungsart. Es ist auch für die Zukunft damit zu rechnen, dass ein produzierender Theaterbetrieb auf hohe Beiträge der öffentlichen Hand (Zweckverband) angewiesen sein wird.

Da das Theaterumfeld dynamisch ist, ist ein Betriebskonzept für die nächsten 10 bis 20 Jahre mit vielen Unsicherheiten behaftet. Um der Dynamik Rechnung zu tragen und gleichzeitig die Machbarkeit eines Kooperationsmodells in Luzern möglichst zuverlässig abzuschätzen, wurde zusammen mit dem Luzerner Theater ein detailliertes Planungsinstrument entwickelt. Mit dessen Hilfe kann die Plan-Erfolgsrechnung mit verschiedener Produktionsintensität und -art sowie unterschiedlicher Kosten- und Ertragsstruktur simuliert werden. So lässt sich beispielsweise der Zusammenhang zwischen der Anzahl Musiktheaterproduktionen und den Produktionskosten aufzeigen. Das Planungsinstrument kann die Auswirkung eines kleineren oder grösseren Theatersaals auf das Betriebsergebnis, die Gebäudekosten und den Personalbedarf ausweisen. Auch lassen sich auf einen Blick die Konsequenzen einer höheren Investitionssumme für den jährlich wiederkehrenden Betriebsaufwand und für die Kosten einer einzelnen Veranstaltung erkennen. Die in diesem Bericht und Antrag offengelegten Zahlen beruhen auf dieser Berechnung, sind aber noch nicht mit dem Projekt gemäss Arup-Machbarkeitsstudie abgestimmt. Sie werden in den kommenden Monaten mithilfe dieses Instruments verifiziert und nach Möglichkeit optimiert.

Die Betriebskosten können erst weiter detailliert werden, wenn mit der Planung begonnen wird und das konkrete Architekturprojekt vorliegt. Für die Berechnung dieser Kosten sind als Grundlage das Betriebsmodell und ein Modellspielplan notwendig. Beides liegt zurzeit noch nicht vor. Bei Redaktionsschluss dieses Berichtes und Antrages Mitte Juni 2016 wurde der Finanzierungsbedarf für den Unterhalt und die Instandsetzung auf 5,5 Mio. Franken sowie für den Betrieb auf rund 25,5 Mio. Franken pro Jahr geschätzt.

Im Vergleich zu den heutigen Betriebskosten wird davon ausgegangen, dass durch das grössere und technisch anspruchsvollere Angebot Mehrkosten für den Betreiber entstehen, da die Produktionen umfangreicher werden, und der tägliche Unterhalt des Gebäudes ist aufwendiger. Zudem müssen die Ensembles im Bereich Musiktheater (Chor und Luzerner Sinfonieorchester) aufgestockt werden. Diese Mehrkosten sollen zumindest teilweise aufgefangen werden, und zwar durch Mehreinnahmen im Sponsoring, durch einen Nutzungsmix zwischen Luzerner Theater, Lucerne Festival und kommerziellen Drittnutzern sowie durch Einnahmen der Gastronomie. In den kommenden drei Jahren soll an diesen Kalkulationen weitergearbeitet werden mit dem Ziel, den öffentlichen Finanzierungsbedarf für den Theaterbetrieb und den laufenden Unterhalt des Gebäudes zu reduzieren.

5.7.2 Aktuelle Berechnungen des Finanzbedarfs des Eigentümers

Die Aufgaben des Eigentümers des neuen Gebäudes und jene des Betreibers bzw. der Nutzenden sind unterschiedlich. Hier gilt es in den nächsten Jahren, ein geeignetes konkretes Trägerschafts- und Betriebsmodell zu entwickeln. Der Eigentümer ist zuständig für die Instandsetzung, die Gebäudebewirtschaftung und den Werterhalt des Gebäudes. Basierend

auf der langjährigen Erfahrung mit dem KKL Luzern und auf den entsprechenden Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA sind für den langjährigen Unterhalt jährlich 3,2 Prozent der Investitionssumme einzusetzen. Mit diesem Betrag können das Gebäude und die fix installierte Technik längerfristig instand gehalten werden.

Die Berücksichtigung der langjährigen Gebäudeunterhaltskosten in der laufenden Rechnung der Betreiber war bis vor Kurzem für Immobilien der öffentlichen Hand nicht üblich. Musste investiert werden, leistete die öffentliche Hand fallweise direkte Beiträge. Dies gilt auch für die heutige Rechnungslegung des Luzerner Theaters: Das Haus an der Reuss ist der Stiftung Luzerner Theater im Baurecht überlassen. Für den jährlichen Unterhalt verwendet die Stiftung Gelder aus der laufenden Rechnung des Theaterbetriebs. Grössere Investitionen wie beispielsweise eine umfassende Dachsanierung müssten jedoch von der öffentlichen Hand mit zusätzlichen Mitteln gedeckt werden. Das Risiko für den langjährigen Unterhalt wird somit bisher nicht quantifiziert und ganz von der öffentlichen Hand getragen.

In der entworfenen Planrechnung für das neue Musiktheatergebäude wird dieses Risiko jedoch neu in der Höhe von 3,2 Prozent der Investitionskosten in der laufenden Rechnung ausgewiesen. Bei einer Investitionssumme von 161 Mio. Franken für das Gebäude belaufen sich die Kosten für den langjährigen Unterhalt somit auf gegen 5,5 Mio. Franken. Wird daher der bisherige Finanzierungsbedarf mit dem kalkulierten Bedarf für das neue Theatergebäude verglichen, müssen für den langjährigen Werterhalt des bisherigen Theatergebäudes rund 3 Mio. Franken pro Jahr zusätzlich veranschlagt werden. Deshalb erscheint es auf den ersten Blick so, als würden mit dem neuen Gebäude die langjährigen Unterhaltskosten deutlich ansteigen (von 0 auf 5,5 Mio. Franken). Dies stimmt jedoch nicht. Vielmehr werden diese Kosten neu klar ausgewiesen, was zu Kostenwahrheit führt. In der weiteren Projektierung ist ein Modell dafür zu entwickeln und zu verhandeln, wer diese Kosten zu tragen hat und wie sie finanziert werden.

Es ist ebenfalls Teil der Projektierungsarbeiten in den kommenden Jahren, zu klären, wer künftig über das heute dem Luzerner Theater gehörende Gebäude für Werkstätten (unentgeltliches Baurecht der Stadt Luzern) verfügen und es mitnutzen kann. Dasselbe gilt für die Probenbühnen des Luzerner Theaters im Südpol (Stockwerkeigentum im Südpol).

5.7.3 Provisorische Gesamtbetrachtung Betriebskosten

Folgender Finanzierungsbedarf wird ausgewiesen (Planungsstand Frühling 2016):

	Luzerner Theater 2012/13	Neues Theater Luzern
Betreiber/Nutzer: Betrieb Gebäude inkl. produzierendes Theater	21	25,5
Eigentümer: langjähriger, grosser Unterhalt (Annahmen)	3*	5,5
Total rund	24	31

* Annahme: Für den bisherigen Werterhalt für das aktuelle Theatergebäude an der Reuss müssten pro Jahr eigentlich rund 3 Mio. Franken veranschlagt werden; dieser Betrag wird zurzeit jedoch nicht ausbezahlt. Mehr dazu in Kapitel 5.7.2.

Wichtiger Hinweis: Diese Zahlen sind provisorisch – sie beruhen auf Schätzungen und Annahmen, Stand Ende 2015, und sind nicht Gegenstand der mit diesem Bericht und Antrag zu treffenden Entscheide.

Die Firma Arup hat für die Machbarkeitsstudie („Feasibility Study“) eigene Annahmen und Berechnungen vorgenommen, welche eingesehen werden können.

Die Beiträge für den Betrieb des Luzerner Theaters werden heute durch den Zweckverband Grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern geleistet. Sind werden gemäss kantonalem Kulturförderungsgesetz im Finanzierungsschlüssel 70 Prozent Kanton und 30 Prozent Stadt von den beiden Verbandsmitgliedern getragen.

6 Machbarkeitsstudie und Technisches Konzept

6.1 Bedeutung der Arup-Machbarkeitsstudie / Erste Beurteilung der Machbarkeit

Die Stiftung Salle Modulable und der Butterfield Trust (Bermuda) Ltd. schlossen Ende 2014 wie ausgeführt eine Vergleichsvereinbarung ab. Darin legten sie unter anderem fest, dass die Stiftung Salle Modulable der international renommierten Beratungsfirma Arup USA Inc. den Auftrag erteilt, in einer Machbarkeitsstudie (englisch: Feasibility Study) abzuklären, ob die Vision „Salle Modulable“ innerhalb des und in enger Zusammenarbeit mit dem Projekt Neues Theater Luzern / Salle Modulable in Bau und Betrieb grundsätzlich machbar ist. Diese Studie wurde durch die Stiftung Salle Modulable finanziert. Kanton und Stadt Luzern sowie das Luzerner Theater und die andern Stakeholder haben an dieser Studie nicht formell mitgewirkt.

Die Arup-Machbarkeitsstudie fokussiert auf die Entwicklung eines Technischen Konzepts für den neuen Aufführungsort; im Zentrum stehen eine grosse Bühne mit einer flexibel veränderbaren Infrastruktur sowie eine kleinere Bühne und vier Studios, die ebenfalls für Aufführun-

gen geeignet sind. Die Arup-Machbarkeitsstudie untersucht darüber hinaus auch die Standortfrage, Baukosten, Betriebsanforderungen und -kosten sowie die Projektierung. Namentlich die Bereiche Raumprogramm, Baukosten und Standortempfehlung basieren auf gemeinsamer Arbeit von Arup und dem Projekt Neues Theater Luzern / Salle Modulable, die für die Evaluationsstudie von Ernst Basler + Partner geleistet wurde.

Die Arup-Machbarkeitsstudie zeigt, dass das Projekt grundsätzlich auf dem Inseli realisierbar ist, und schliesst sich der entsprechenden Empfehlung von Ernst Basler + Partner an (siehe dazu Kapitel 7). Das erarbeitete Technische Konzept für das Neue Theater Luzern / Salle Modulable trägt den Bedürfnissen und Ansprüchen der verschiedenen künftigen Nutzerinnen und Nutzer Rechnung. Es entspricht der Vision der Stiftung Salle Modulable und den Kernpunkten der Vergleichsvereinbarung zwischen der Stiftung und dem Butterfield Trust (Bermuda) Ltd. Mit dieser Machbarkeitsbeurteilung ist die erste Bedingung der bedingten Schenkung termingerecht erfüllt. Zudem bietet das erarbeitete Technische Konzept die Grundlage für den kommenden Architekturwettbewerb.

Die Umsetzung des von der Firma Arup erarbeiteten Technischen Konzepts für das Neue Theater Luzern / Salle Modulable ist eine weitere Bedingung der Schenkung des Trustees und damit Voraussetzung für die Unterstützung des Projekts durch den Trustee. Nun stehen gemäss der Vereinbarung zwischen der Stiftung Salle Modulable und dem Butterfield Trust (Bermuda) Ltd. knapp drei Jahre zur Verfügung, um sämtliche finanziellen und politischen Bedingungen für das Projekt zu erfüllen. Gelingt dies, und werden auch sämtliche weiteren Bedingungen der Vergleichsvereinbarung kontinuierlich erfüllt, stellt der Butterfield Trust (Bermuda) Ltd. der Stiftung Salle Modulable einen Beitrag von rund 80 Mio. Franken an die Erstellungskosten zur Verfügung.

Die Arup-Machbarkeitsstudie steht im Internet bereit; dort finden sich auch weitere Informationen sowie ein Film zum Projekt und ein Film mit Visualisierungen.⁶

6.2 Stellungnahme der Partner zur Machbarkeitsstudie

Die Partner Luzerner Theater, Lucerne Festival, Freie Theater- und Tanzszene, Luzerner Sinfonieorchester LSO, Südpol und KKL Luzern konnten die Studie in der Zeit zwischen Februar und Ende März 2016 prüfen und gaben zur Feasibility Study folgende Stellungnahme ab:

„Die Partner haben 2013 ihre gemeinsame Zukunftsvision Theater Werk Luzern (TWL) verabschiedet. In dieser Vision entwickeln sie sich in enger Zusammenarbeit und auf einer vielseitigen Infrastrukturplattform weiter. Sie erkunden neue Formen des Schaffens und bieten so Luzern Vielfalt, hohe Qualität und grosse Präsenz im städtischen Leben und auf der Bühne.

Mit dem neuen Gebäude auf dem Inseli kann ein wichtiger Grundstein für die Vision TWL gesetzt werden. Ein Haus für Darstellende Künste, in dem Schauspiel, Oper/Musiktheater, Tanz sowie weitere Kunstformen mit lokaler, nationaler und internationaler Ausstrahlung stattfinden, in dem gearbeitet

⁶ www.sallemodulable.ch

und diskutiert wird, in dem sich Künstler und Bevölkerung treffen, das Begegnungs-, Produktions- und Veranstaltungsort für alle ist. Ein Ort zum Erleben und Verweilen, eine Piazza.

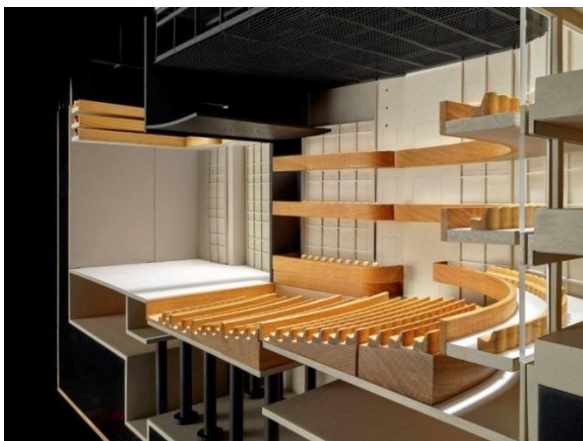
Die Feasibility Study der Stiftung Salle Modulable schlägt ein solches neues Haus für Darstellende Künste am Inseli vor. Die Partner sehen in den erarbeiteten Grundlagen ein grosses Potenzial für die Umsetzung ihrer Vision. In den nächsten Monaten werden sie dieses Potenzial ausloten und in den Kontext der ganzen Vision TWL einbetten. Die Partner engagieren sich gemeinsam, diese einmalige Chance für eine Neuordnung und den Bau des neuen Hauses für Darstellende Künste wahrzunehmen.“

Die Partner arbeiten seit Ende April 2016 eng an einem konkreten und finanzierbaren Betriebskonzept zusammen. Der Gesamtprojektleiter führt diese Arbeiten, die unter Einbezug der städtischen und kantonalen Kulturverantwortlichen erfolgen.

6.3 Das Technische Konzept

Das Technische Konzept des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable lebt von zwei Grundgedanken: Veränderbarkeit und Mehrfachnutzung. Kaum ein Raum im Gebäude ist für nur einen Zweck nutzbar. Dadurch wird sichergestellt, dass es keine „leeren“ Räume gibt (z. B. Grossgarderoben, welche aber für die meisten Produktionen nicht benötigt werden). Das Neue Theater Luzern / Salle Modulable ist mit der in mannigfacher Weise veränderbaren Infrastruktur des grossen Aufführungssaals einzigartig. So können Bestuhlung, Zuschauerraum, Bühnen, Balkone oder Orchestergräben je nach Bedarf der Inszenierung und Wunsch der Kulturschaffenden verschoben oder entfernt werden. Die Inspiration dazu kam vom französischen Komponisten und Dirigenten Pierre Boulez.

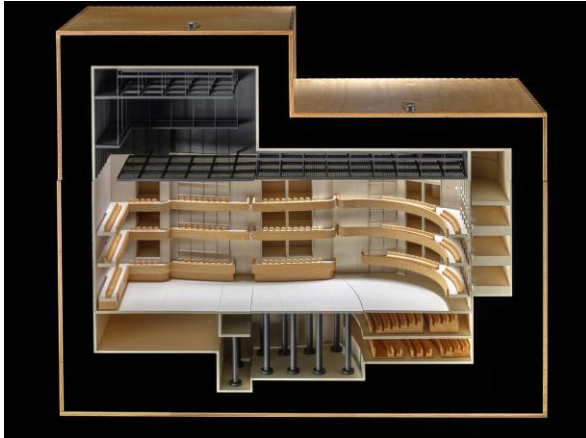
In der traditionellen Theaterform (Proszeniumsordnung) verfügt die Grosse Bühne über eine Kapazität von bis zu 750 Besucherinnen und Besuchern. In unkonventionelleren Anordnungen kann die Besucherkapazität geringer sein. Bei einer flachen Anordnung ohne Orchestergraben, Bühne und Bestuhlungsrampen könnte die maximale Besucherkapazität aber auch bedeutend grösser sein.



Modell Grosse Bühne: Proszeniumsordnung



Modell Grosse Bühne: Proszeniumsordnung
Bühnenperspektive



Modell Grosse Bühne: Offene Flachbodenanordnung



Modell Grosse Bühne: Flachbodenanordnung mit kreativer Nutzung von Balkonen und Wandfenstern

Quelle: Arup USA Inc., April 2016

Das Neue Theater Luzern / Salle Modulable verfügt zudem über einen weiteren, kleineren Aufführungsraum. Dieser ist im traditionelleren Blackbox-Stil angelegt mit einer ausfahrbaren Zuschauerbestuhlung für rund 200 Besucher. Vier weitere kleine Studios runden die neue Spielstätte ab. Diese Studios dienen experimentellen Produktionen, Proben und anderen Veranstaltungen. Sie können bei Bedarf auch als unterteilbare Garderoben genutzt werden.

7 Standort

7.1 Vorgehen: Bericht Ernst Basler + Partner

Der Standortentscheid fällt in die Kompetenz der Stimmberechtigten der Stadt Luzern. Die Zustimmung zum Standort Inseli ist Voraussetzung für die Unterstützung des Projekts durch die Stiftung Salle Modulable.

Der Zweckverband Grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern beauftragte Ende 2014 die Firma Ernst Basler + Partner AG, Zürich, in enger Zusammenarbeit mit der städtischen Baudirektion die drei von der Stadt vorgeprüften Standorte (Theaterplatz, Inseli und Schotterplatz beim Motorboothafen Alpenquai) für das neue Theatergebäude gründlich zu evaluieren. Alle drei Standorte weisen eine Mindestgrösse auf, befinden sich im Eigentum der Stadt Luzern und in Gehdistanz zum KKL Luzern, was die Grundanforderungen der Stadt Luzern an die zu evaluierenden Standorte war. An diesen Arbeiten waren die Dienstabteilung Stadtentwicklung, die Gesamtprojektleitung, weitere Fachpersonen der öffentlichen Hand, Architekten sowie Theaterexperten und -expertinnen beteiligt. Sie kooperierten auch eng mit der Firma Arup, welche die Machbarkeitsstudie erstellte und die volumetrischen Studien für die Beurteilung der Standorte entwarf.

Gestützt auf zahlreiche Kriterien empfiehlt die Studie klar das Inseli-Gelände als Standort. Dies bedingt eine Verlegung der Carparkplätze, so, wie es auch die hängige JUSO-Initiative „Lebendiges Inseli statt Blechlawine“ (siehe auch Kapitel 7.5) verlangt.

7.2 Empfehlungen

Der Bericht von Ernst Basler + Partner zur Standortevaluation vom 10. Februar 2016 beinhaltet wortwörtlich die folgenden Empfehlungen:

Empfehlung 1 Standort Inseli	Der Standort Inseli hat klar das grösste Potential als Standort für die neue Theaterinfrastruktur und wird einstimmig als Standort empfohlen.
Empfehlung 2 Freispielen Theaterplatz	Es wird einstimmig empfohlen, gleichzeitig zur Empfehlung 1, den Theaterplatz zu Gunsten eines öffentlichen Freiraums frei zu spielen.
Empfehlung 3 Standort Theaterplatz	Der Standort Theaterplatz ist ungeeignet und wird einstimmig nicht als Standort empfohlen.
Empfehlung 4 Standort Motorboothafen	Der Standort Motorboothafen ist ungeeignet und wird grossmehrheitlich nicht als Standort empfohlen (8 Stimmen dafür, 1 Stimme dagegen, 2 Enthaltungen).

Begründet werden diese Empfehlungen wie folgt:

Standort Inseli: Aufgrund des attraktiven städtischen Umfeldes, der sehr guten Erreichbarkeit und der Lage am See eignet sich der Standort Inseli ausserordentlich gut für eine Theaternutzung. Ein Bau auf der südlichen Inseli-Seite, am früheren Platz der Volière, bietet die Chance, ein betrieblich effizient strukturiertes Theatergebäude zu bauen und gleichzeitig auf der Nordseite in Richtung Universität / Pädagogische Hochschule sowie KKL Luzern eine grosszügige Parkanlage von etwa derselben Fläche wie heute beizubehalten. Dieser städtische Freiraum lässt weiterhin Freizeitnutzungen zu, der im Zusammenspiel mit dem Theater bespielt werden kann.

Standort Theaterplatz: Aufgrund der Platzverhältnisse lässt sich das Projekt an diesem Standort im städtebaulichen Kontext und im historischen und denkmalgeschützten Umfeld nicht realisieren. Der Standort ist für das geplante Raumprogramm und Volumen zu klein. Durch die vertikale Organisation des Betriebs müssten Nutzungen in die Untergeschosse verlegt werden, welche so – falls sie auch dem Aufenthalt von Menschen dienen – nicht bewilligungsfähig sind. Ferner müssten Bereiche des Foyers ins oberste Geschoss verlegt werden, was insgesamt zu aufwendigen Betriebsverhältnissen führt. Zusätzlich legt die Studie nahe, das alte Theatergebäude ersatzlos abzureissen und im Stadtbild einen neuen freien Platz zu schaffen. Damit könnten der Theaterplatz und seine Umgebung aufgewertet und der Luzerner Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt Luzern wird im Rahmen der weiteren Projektierung prüfen, ob diese Idee weiterverfolgt werden soll und wer für die daraus entstehenden Kosten aufkommen wird.

Standort Motorboothafen: Das Theater könnte am Standort Motorboothafen als Katalysator für die Entwicklung des linken Seeufers und des Quartiers wirken. Das Gelände beim Motorboothafen bietet aus Sicht der Evaluation heute ein zu wenig attraktives Umfeld und gestattet es nicht, den Neubau so anzulegen, dass ein effizienter und damit auch möglichst kostengünstiger Betrieb möglich ist. Mit seiner vergleichsweise dezentralen Lage und der schlechten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie der bedingt geeigneten Fussgängererschließung ist der Standort für das Projekt nicht optimal geeignet. Das Theater wäre in diesem Umfeld, das von (Wasser-)Sport-, Freizeit- und Wohnnutzungen geprägt ist, isoliert und würde als Fremdkörper empfunden.

Die Stadtbaukommission hat das Ergebnis der Studie am 25. September 2015 diskutiert und gibt die folgende Empfehlung ab:

Die Stadtbaukommission (SBK) bestätigt die Empfehlungen des Expertengremiums. Zudem empfiehlt die SBK, für den Standort Inseli den Perimeter für den Wettbewerb zu vergrössern. Eine Verschiebung des Gebäudes in Richtung Werft und See und eine rechtwinklige Ausrichtung zum Seeufer ist wünschenswert.

Sollte der Standort Motorboothafen gewählt werden, empfiehlt die SBK, auch dort den Wettbewerbsperimeter deutlich zu vergrössern. Auch hier ist eine Ausrichtung rechtwinklig zum See wünschenswert. Nach Meinung der SBK hat dieser Standort grosses städtebauliches Potenzial.

Die SBK betont, dass grundsätzlich bei allen Standorten ein kompaktes Volumen gebaut werden muss.

Die Weiterbearbeitung des Projekts ist der SBK zu präsentieren.

Die Empfehlungen stimmen mit dem Rahmenkonzept der Stiftung Salle Modulable bzw. deren sogenannten Feasibility Study überein. Die Feasibility Study erachtet die Machbarkeit einer Salle Modulable nur für den Inseli-Standort als gegeben.

7.3 Standortentscheid durch Zweckverband und Stadt Luzern

Der Zweckverband Grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern hat sich der Standortempfehlung, die aus dem Evaluationsbericht von Ernst Basler + Partner hervorgeht, angeschlossen. Der Standort wurde im April 2016 der Öffentlichkeit bekannt gemacht. Verschiedene Diskussionen und Dialogveranstaltungen haben bereits stattgefunden oder werden durchgeführt – das Interesse von Bevölkerung und Fachkreisen ist ausserordentlich hoch. Diese Diskussion ist für die Stadt Luzern von sehr grosser, auch städtebaulicher Bedeutung.

Der Stadtrat hat basierend auf diesen Vorarbeiten mit der Verabschiedung des vorliegenden Berichtes und Antrages an den Grossen Stadtrat seinen Standortentscheid gefällt und damit eine unerlässliche Grundlage für den 2016 folgenden Architekturwettbewerb geschaffen. Der Stadtrat beantragt zuhanden des Parlaments und der städtischen Stimmberechtigten, mit der künftigen Bauherrin, der zu gründenden Stiftung „Neues Theater Luzern“, einen entsprechenden Vertrag für ein unentgeltliches Baurecht abzuschliessen (siehe Kapitel 9). Dieser

untersteht der obligatorischen Volksabstimmung und soll gemäss Planung im November 2016 den Stimmberechtigten der Stadt Luzern vorgelegt werden. Damit befinden diese definitiv über den Standort. Bei einem Ja zum Baurechtsvertrag ist der Weg frei für die Projektierung des Neuen Theaters Luzern.



Fotomontage Volumen Neues Theater Luzern / Salle Modulable am Standort Inseli



Situationsskizze Volumen Neues Theater Luzern / Salle Modulable am Standort Inseli



Situationsskizze Volumen Neues Theater Luzern / Salle Modulable am Standort Inseli bei Nacht mit Aussenprojektion

Insgesamt ist der Stadtrat der Ansicht, dass die Realisierung des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable auf dem Luzerner Inseli eine städtebauliche Chance darstellt. Der Übergang von KKL Luzern und Europaplatz zum linken Seeufer wird aufgewertet – die in dieser Zone eingeleitete städtebauliche Entwicklung (Hotel Blu Radisson, City Bay usw.) wird unterstützt. Die beliebte Grünfläche Inseli wird zwar verändert, insgesamt aber wird aus der Verlegung der Carparkplätze eine nahezu gleich grosse Freifläche wie heute resultieren, die von der Bevölkerung weiter genutzt werden kann. Die Volumenstudien von Arup zeigen eine mögliche Erscheinungsform – noch aber fehlt das Ergebnis aus einem Architekturwettbewerb, welches das Potenzial dieser Freifläche konkretisieren wird. Bei der Beurteilung der Projekte wird die Zugänglichkeit des Seeufers für die Luzerner Bevölkerung mit ein Kriterium sein.



Volumenstudie Neues Theater Luzern / Salle Modulable Standort Inseli
 Quelle: Arup USA Inc., April 2016

7.4 Wie weiter am Theaterplatz?

Im Rahmen der Standortevaluation von Ernst Basler + Partner wird vorgeschlagen, bei der Wahl des Standorts Inseli für das Neue Theater Luzern / Salle Modulable am Theaterplatz durch Rückbau des heutigen Theatergebäudes eine Freifläche entstehen zu lassen. Der Stadtrat hält diese Idee für prüfenswert, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Bahnhofstrasse. Damit könnte eine Kompensation für die teilweise durch ein neues Theater auf dem Inseli wegfallende Freifläche in der Stadt geschaffen werden. Der Stadtrat will das Thema darum bei einer positiven Entscheidung zugunsten des Theaterstandorts Inseli weiterverfolgen.

Gemäss einem im Auftrag des Kantons Luzern erstellten Gutachten ist das Theatergebäude nicht schützenswert.

Weitere Nutzungsideen für das heutige Gebäude und auch Vorschläge für andere Neubauten werden von verschiedenen Seiten an die Stadt herangetragen oder diskutiert. Bevor der Stadtrat eine Planung beginnen will und bevor weitere Alternativen geprüft werden sollen, möchte er jedoch den Standortentscheid der Bevölkerung zum Neuen Theater Luzern / Salle Modulable abwarten.

7.5 Zwei Volksinitiativen

Zum Thema Neues Theater Luzern / Salle Modulable sind zwei Initiativen lanciert und Vorstösse eingereicht worden.

Der Bericht und Antrag zur Inseli-Initiative (B+A 13/2016) liegt dem Parlament gleichzeitig mit diesem Bericht und Antrag vor. Er soll den Stimmberechtigten zeitgleich mit der Vorlage zur Baurechtserteilung vorgelegt werden. Sofern die Bevölkerung der Inseli-Initiative zustimmen würde, geht diese Zustimmung einem allenfalls abweichenden Ergebnis der Abstimmung über die Baurechtserteilung für das Neue Theater Luzern vor. Eine Annahme der Initiative der JUSO „Lebendiges Inseli statt Blechlawine“ würde somit dazu führen, dass das Inseli als Standort nicht infrage käme. Dadurch würde die bedingte Schenkung hinfällig, die 80 Mio. Franken stünden nicht zur Verfügung, und das Projekt würde gestoppt. Dies auch dann, wenn die Stimmberechtigten gleichzeitig dem Kredit für die Projektierung gemäss dem vorliegenden Bericht und Antrag zustimmen würden.

Im erwähnten B+A 13/2016 finden sich auch Ausführungen des Stadtrates darüber, welches Vorgehen er zur Verlegung der Carparkplätze und hinsichtlich eines (teilweise) neuen Standorts für die Luzerner Mäas vorschlägt.

Die zweite eingereichte Initiative, „Luzerner Theater: Kulturhaus für alle“, richtet sich gegen einen allfälligen Abbruch des bestehenden, knapp 180-jährigen Luzerner Theaters an der Reuss. Verlangt wird, dass die Stadt das Haus auch nach einem allfälligen Umzug des Theaterbetriebs in ein neues Gebäude der Öffentlichkeit als Kulturhaus zur Verfügung stellt. Die Annahme der Initiative würde einen Bau des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable auf dem Inseli nicht verhindern.

Zu beachten ist, dass es sich beim bestehenden Luzerner Theater am Theaterplatz um ein Gebäude auf einem Grundstück der Stadt Luzern handelt, welches im Baurecht an die Stiftung Luzerner Theater abgegeben ist. Ein entsprechender Aufhebungsvertrag ist in Vorbereitung, siehe auch Kapitel 9.2. Die Frage, wie es mit dem heutigen Gebäude am Theaterplatz weitergeht, wird später zu klären sein. Der Stadtrat nimmt zur Initiative nach der Abstimmung über das Projekt Neues Theater Luzern / Salle Modulable formell Stellung.

	Inseli	Motorboot-hafen	Theaterplatz
Volksinitiative Juso: "Lebendiges Inseli statt Blechlawine"	Schliesst NTL aus	Lässt NTL zu	Lässt NTL zu
Volksinitiative Ariel Kolly: "Luzerner Theater: Kulturhaus für alle"	Lässt NTL zu	Lässt NTL zu	Schliesst NTL aus

7.6 Postulat 239 2012/2016

Das Postulat 239, Sandra Felder-Estermann namens der FDP-Fraktion vom 12. Dezember 2014: „Einen realistischen Standort für die Salle Modulable (NTI) anstreben“, fordert einen realistischen Standort für das Projekt „Salle Modulable“ und favorisiert aus verschiedenen Gründen

den heutigen Standort am Theaterplatz. In seiner damaligen Stellungnahme verwies der Stadtrat auf die laufende Standortevaluation. Daher wollte er sich vor Abschluss dieser Evaluation nicht auf einen Standort festlegen. Das Postulat wurde am 5. März 2015 teilweise überwiesen und wird mit diesem Bericht und Antrag zur Abschreibung beantragt.

7.7 Zusammenhang mit anderen Projekten

Die Realisierung des Durchgangsbahnhofs Luzern wird verschiedene Auswirkungen im Gebiet Bahnhof/Europaplatz/Inseli haben. Rechtlich wird – je nach definitivem Projekt – ein Unterbaurecht seitens der zu gründenden Stiftung „Neues Theater Luzern“ notwendig sein. Diese Auswirkungen im Detail konnten aber – mangels der notwendigen Projektkonkretisierung – in der laufenden Planung nicht berücksichtigt werden.

8 Bau- und Planungsrecht

Mit der revidierten Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern, welche der Regierungsrat im Juni 2014 genehmigt hat, wurde das Inseli und der bestehende Carparkplatz einer Grünzone mit den Zweckbestimmungen „Parkanlagen, Spielplätze und nutzungsbezogene Infrastrukturbauten“ zugewiesen. Für die Realisierung eines Musiktheatergebäudes auf diesem Grundstück ist eine projektbezogene Umzonung notwendig. Diese wird sich auf das Resultat des Architekturwettbewerbs abstützen, das im dritten Quartal 2017 vorliegen wird. Die Umzonung muss anschliessend vom Kanton vorgeprüft und danach während 30 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Im Rahmen der öffentlichen Auflage kann gegen die Umzonung Einsprache erhoben werden.

Falls eine solche zu einer Änderung der aufgelegten Zonenbestimmungen führt, müssen diese Änderungen nochmals öffentlich aufgelegt werden. Über die nicht bereinigten Einsprachen entscheidet der Grosse Stadtrat.

Ein Umzonungsbeschluss unterliegt in der Stadt Luzern dem fakultativen Referendum, wobei der Grosse Stadtrat beschliessen kann, die Umzonung direkt einer Volksabstimmung zu unterstellen. In diesem Fall wäre eine Volksabstimmung über die Umzonung frühestens im zweiten Quartal 2019, gleichzeitig mit der vorgesehenen Abstimmung über die Realisierung des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable möglich. Es ist darum vorgesehen, den Stimmberechtigten den Umzonungsbeschluss gleichzeitig mit dem Beschluss über den Realisierungskredit vorzulegen. Damit die Umzonung rechtskräftig wird, muss sie auch vom Regierungsrat genehmigt werden.

9.1.3 Dauer und Verhandlungen über Laufzeitverlängerung

Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31. Dezember 2114. Plant die Baurechtsnehmerin in den letzten 25 Jahren vor dem ordentlichen Ablauf des Baurechts umfassende Erneuerungen und/oder wertvermehrende Investitionen, so nimmt sie vorgängig mit der Baurechtsgeberin Verhandlungen über eine Laufzeitverlängerung auf. Können sich die Parteien nicht über eine Laufzeitverlängerung einigen, so verständigen sie sich über Art und Umfang der noch zu tätigen Erneuerungen und/oder Investitionen sowie über deren Abschreibung während der verbleibenden Baurechtsdauer.

Die Parteien des Baurechtsverhältnisses treten in jedem Fall fünf Jahre vor dem ordentlichen Ablauf des Baurechts in Verhandlungen über die Bedingungen einer Laufzeitverlängerung. Können sich die Parteien nicht über eine Laufzeitverlängerung einigen, so endet das Baurecht am Ende der vereinbarten Baurechtsdauer.

9.1.4 Inhalt und Zweck des Baurechts

9.1.4.1 Zweckbestimmung, Nutzung und Erfüllung des Vertragszwecks

Die im Baurecht stehenden Bauten und Anlagen der Baurechtsnehmerin sind für die Realisierung und den Betrieb eines neuen Veranstaltungs- und Produktionsorts für darstellende Künste in Luzern bestimmt. Mit dem Erwerb des Baurechts übernimmt die Baurechtsnehmerin die Verpflichtung, auf dem Baurechtsgrundstück diesem Zweck entsprechende Bauten und Anlagen zu erstellen und zu betreiben.

Die öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften sowie die Rechte von Nachbarn und allfälliger Dienstbarkeitsberechtigter bleiben in jedem Fall vorbehalten. Bei der Nutzung des Baurechtsgrundstücks ist namentlich auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen, und die ortsübliche Nachtruhe ist einzuhalten. Zusatznutzungen sind nur im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften zulässig; allenfalls dafür erforderliche Bewilligungen bleiben vorbehalten.

Das Anbringen von aussen sichtbaren Reklamen und Beschriftungen auf der Fläche des Baurechtsgrundstücks bedarf in jedem Fall – unabhängig von einer Baubewilligungspflicht – der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Stadt Luzern.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, mit der Unterzeichnung der Vertragsurkunde, im Hinblick auf die Erfüllung des Vertragszwecks auf eigene Kosten die folgenden Schritte durchzuführen:

- Durchführung eines Architekturwettbewerbs,
- Projektierung des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable auf der Basis des Siegerprojekts aus dem Architekturwettbewerb,
- Einreichung des Baugesuchs,
- Realisierung der bewilligten Bauten und Anlagen inklusive Gestaltung des Aussenraums.

Die Baurechtsnehmerin wird zu diesem Zweck die erforderlichen Grundlagen erarbeiten, Gesuche vorbereiten und die notwendigen Schritte beförderlich, d. h. ohne Verzögerungen und Unterbrüche, veranlassen. Vorbehalten bleiben Verzögerungen einzelner Schritte aus politi-

schen und/oder rechtlichen Gründen (z. B. Einsprache- oder Rechtsmittelverfahren), welche die Baurechtsnehmerin nicht beeinflussen kann.

9.1.4.2 Qualifiziertes Planungsverfahren, Projektierung und Baugesuch

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, für ihr Bauprojekt ein qualifiziertes Planungsverfahren mit einem Wettbewerb nach SIA 142 und SIA 143 durchzuführen. Das öffentliche Beschaffungsrecht ist zu beachten. Die Stadt Luzern ist in der Wettbewerbsjury angemessen vertreten.

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin ab dem Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vertrags und damit vor Eintragung des Baurechts im Grundbuch das Recht ein, im eigenen Namen und auf eigene Kosten alle Untersuchungen, Prüfungen und Projektierungsarbeiten im Hinblick auf die Erreichung des Vertragszwecks durchzuführen und dabei sämtliche ihr gut scheinenden Massnahmen zu treffen.

Die Baurechtsnehmerin wird ermächtigt, zu diesem Zweck mit Behörden, Amtsstellen, Nachbarn und Planern in Kontakt zu treten, Gesuche einzureichen, Bauprofile zu stellen, Bodensondierungen sowie Terrainaufnahmen vorzunehmen und Verträge auszuhandeln. Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, die Baurechtsnehmerin dabei soweit erforderlich zu unterstützen und Gesuche zu unterzeichnen.

9.1.4.3 Bauliche Massnahmen und Unterhaltspflichten

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen, Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen und diese als Sondereigentum im Grundbuch eintragen zu lassen. Sie ist auch befugt, nach Rechtskraft einer Baubewilligung für ihren Neubau die übernommenen Bauwerke und Anlagen abzubrechen, neue Bauwerke und Anlagen auf und unter dem Boden zu erstellen und diese gegebenenfalls während der Dauer des Baurechts wieder zu verändern (Umgestaltungen). Es dürfen nur Bauten für zonenkonforme Nutzungen errichtet werden, und die vorgeschriebenen Abstände zum Gewässer sowie zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die in ihrem Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut und sachgemäss so zu unterhalten, dass die Nutzung stets uneingeschränkt möglich ist.

9.1.4.4 Energie/Umwelt

Bei der Konzipierung und Realisierung von Bauten und Anlagen sind die Grundsätze der ökologischen Nachhaltigkeit zu beachten. Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, den zum Zeitpunkt der Realisierung geltenden „Gebäudestandard Energie/Umwelt für öffentliche Bauten“ (Energienestadt) umzusetzen. Im Bereich Bauökologie und Gesundheit ist der ECO-Standard von Minergie zu erreichen. Die entsprechenden Zertifizierungsunterlagen bzw. Qualitätssicherungen sind bauphasengerecht nachzuweisen und vorzulegen. Für die Wärme- und Kälteversorgung gilt der Richtplan Energie der Stadt Luzern.

Mit StB 253 vom 17. April 2013 hat der Stadtrat festgelegt, dass bei privaten Bauherrschaften, die von einer wesentlichen städtischen Unterstützung profitieren, ein Baurecht auf städtischem Grund erhalten oder städtisches Land erwerben, die Anwendung der aktuellen Massstäbe für energie- und umweltbewusstes Bauen in den entsprechenden Verträgen verbindlich vorgeschrieben wird. Dies sind die jeweils aktualisierten Massstäbe für energie- und umweltgerechtes Bauen (Gebäudestandard 201X), herausgegeben von Energie Schweiz für Gemeinden. Diese Vorgabe entspricht auch den Anforderungen, wie sie im Rahmen des B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ definiert wurden (Massnahme M19).

9.1.4.5 Erschliessung

Das Baurecht beinhaltet die Befugnis der Baurechtsnehmerin, die Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen der baurechtsbelasteten Liegenschaft 1471, wie Wege und Werkleitungen, so weit mitzubenutzen, wie dies für die Ausübung des Baurechts erforderlich ist.

9.1.4.6 Übertragung bestehender Bauwerke und Anlagen

Mit der Errichtung des Baurechts erwirbt die Baurechtsnehmerin von der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin die bestehenden Gebäude auf der Fläche des neuen Baurechtsperimeters, nämlich einen Werkschuppen für Gärtnerei, das Toilettengebäude und das Busstationsgebäude samt allen dazugehörenden Werkleitungen ab der Verzweigung von Sammelleitungen (Hausanschlüsse) und mit allen dort befindlichen Einrichtungen und Anlagen, soweit es sich dabei nicht um blosse Umgestaltungen des Bodens handelt. Zu den übernommenen Anlagen gehören auch die Uferverbauungen entlang der Grenze zum See. Für die Übertragung der Bauten und Anlagen ist keine Entschädigung geschuldet.

9.1.5 Übertragbarkeit des Baurechts

Das Baurecht ist übertragbar und deshalb auch grundsätzlich vererblich. Das Baurechtsgrundstück kann auch mit Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten belastet werden. Vorbehalten bleibt das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten aus dem vorliegenden Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.

Für die ganze oder teilweise Übertragung des Baurechts, die Einräumung von Unterbaurechten oder die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum hat die Baurechtsnehmerin die Zustimmung der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin einzuholen. Diese Zustimmung darf nicht verweigert werden, wenn

- die Einhaltung des Baurechtsvertrags und dessen Zweckbestimmung nicht gefährdet sind und
- der Erwerber kreditwürdig ist und sich zur Übernahme sämtlicher obligatorischer Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin verpflichtet,
- der Erwerber belegt, dass die Übertragung des Baurechts keine zonenwidrige Nutzung zur Folge haben wird, und
- der Erwerber der Baurechtsgeberin einen seiner geplanten Nutzung entsprechenden angemessenen Baurechtszins verspricht und sicherstellt.

9.1.6 Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin über, und zwar nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer (Art. 779c bis 779e ZGB).

Die Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung im Umfange von 70 % (siebzig Prozent) des zum Zeitpunkt des Heimfalls geltenden Verkehrswerts zu leisten. Nicht entschädigt werden Erneuerungsaufwendungen und/oder wertvermehrende Investitionen, welche die Baurechtsnehmerin in den letzten fünfundzwanzig Jahren vor dem ordentlichen Ablauf der Baurechtsdauer ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin getätigt hat. Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht einigen, so entscheidet der zuständige, ordentliche Richter. Keine Entschädigung ist geschuldet, wenn die Parteien des Baurechtsverhältnisses den Abbruch der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen vereinbaren.

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann die Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

9.1.7 Gesetzliche Vorkaufsrechte

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB am Bodengrundstück 1471 wird aufgehoben.

Am gesetzlichen Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB wird nichts geändert: Dieses bleibt bestehen, und es kann im Vorkaufsfall ausgeübt werden.

9.1.8 Wegbedingung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Die Baurechtsnehmerin hat die baurechtsbelastete Liegenschaft besichtigt, und sie erklärt, diese hinsichtlich tatsächlicher und rechtlicher Beschaffenheit umfassend zu kennen. Ihr sind unter anderem die folgenden Umstände bekannt:

- Zustand, Umfang und Erschliessung der baurechtsbelasteten Fläche,
- Zonenzugehörigkeit und einzuhaltende Abstandsvorschriften, namentlich gegenüber dem angrenzenden Gewässer.

Die Urkundsparteien stellen ausserdem fest, dass der Baurechtsperimeter in keinem Kataster als belasteter Standort genannt wird, und es sind ihnen auch keine Ablagerungen oder Unfallereignisse bekannt, die zu einer Belastung des Untergrundes hätten führen können. Den Urkundsparteien ist allerdings bekannt, dass das Terrain des Baurechtsperimeters seinerzeit durch Aufschüttung von Seegrund gewonnen wurde, weshalb die Baurechtsgeberin keine Zusicherungen zur Tragfähigkeit des Untergrundes abgeben und auch keine Aussagen zu den technischen Anforderungen für Bauten auf dem Terrain machen kann.

Die Baurechtsnehmerin hat auch die übernommenen Bauten und Anlagen, welche nun in ihr Sondereigentum übergehen, besichtigt, und sie erklärt, diese umfassend zu kennen. Die drei bestehenden Gebäude werden abgebrochen.

Mit Blick auf die hier gemachten Feststellungen übernimmt die Baurechtsnehmerin das Baurecht und die heute dazugehörenden Bauten und Anlagen in dem Zustand, wie sich diese heute präsentieren bzw. wie sie diesen am Tag des Überganges von Nutzen und Gefahr vorfinden wird, und zwar mit allen Vor- und Nachteilen und allen Risiken, welche Erschliessung, Baugrund, Bebaubarkeit, Gebäudesubstanz usw. betreffen könnten. Die Baurechtsgeberin garantiert somit nur die in der vorliegenden Urkunde oder sonstwie schriftlich zugesicherten Eigenschaften des Baurechtsperimeters mit seinen Bauten und Anlagen. Die Urkundsparteien schliessen somit jede weitergehende Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Urkundsparteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Bauberechtigten für Rechtsmängel und Sachmängel aus.

9.1.9 Vertragskosten

Die dieses Rechtsgeschäftes wegen entstehenden Mutations-, Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten trägt die Baurechtsnehmerin.

9.1.10 Bedingungen für die Grundbuchanmeldung für den Baurechtsvertrag Neues Theater Luzern / Salle Modulable auf dem Inseli

Der Baurechtsvertrag kann erst im Grundbuch eingetragen werden, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- a. Rechtskräftige Zustimmung der zuständigen Behörden und allenfalls des Volkes zum Beitrag an die Projektierungskosten für das Neue Theater Luzern / Salle Modulable
- b. Rechtskräftige Zustimmung der zuständigen Behörden und allenfalls des Volkes der Stadt Luzern zum vorliegenden Baurechtsvertrag bzw. Ablehnung der Volksinitiative „Lebendiges Inseli statt Blechlawine“.
- c. Rechtskräftige Umzonung.
- d. Rechtskräftige Baubewilligung für das Neue Theater Luzern / Salle Modulable.

Sobald die Bedingungen kumulativ erfüllt sind, wird der Baurechtsvertrag beim Grundbuchamt angemeldet.

9.2 Aufhebung des Baurechtsvertrags für das alte Stadttheater, Weiterbestand Theaterwerkstatt

Für das alte Stadttheater hat die Stadt Luzern der Stiftung Luzerner Theater das selbstständige und dauernde Baurecht am Baurechtsgrundstück 3770, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, eingeräumt. Es belastet die ganze Fläche der Liegenschaft und ist befristet bis zum 31. Dezember 2094.

Weil unter anderem für das Luzerner Theater auf der Liegenschaft 1471, Inseli, GB Luzern, linkes Ufer, neue Gebäude erstellt werden, wird das Baurecht für das alte Stadttheater vorzeitig aufgehoben, womit diese Liegenschaft samt Bauten und Anlagen wieder der Stadt Luzern als bisheriger Baurechtsgeberin zur Verfügung steht.

Der Baurechtsvertrag vom 18. April 1986 wird aufgehoben, soweit er sich auf das alte Stadttheater bezieht. Er gilt jedoch weiterhin und unverändert für das damals gleichzeitig zulasten der Liegenschaft 1444, Werkhofstrasse 9/11, GB Luzern, linkes Ufer, errichtete selbstständige und dauernde Baurecht mit der Grundstücksnummer 3771, GB Luzern, linkes Ufer. Dort ist die Theaterwerkstatt, welche auch für den neuen Betrieb des Theaters auf dem Inseli gebraucht wird.

Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten trägt die Stadt Luzern.

Dieser Aufhebungsvertrag fällt nicht in die Zuständigkeit des Parlaments. Er wird nur abgeschlossen, wenn der Bau des neuen Gebäudes feststeht.

9.3 Wert des Baurechts

Für das Baurecht auf dem Inseli ist kein Baurechtszins geschuldet. Trotzdem ist für die Bestimmung der Zuständigkeit der Wert des Baurechts für eine Teilfläche des Inselis, Grundstück 1471, GB Luzern, linkes Ufer, zu schätzen. Dies auch, weil der Bruttowert des Projekts Neues Theater Luzern / Salle Modulable schlussendlich von politischer Bedeutung ist und in der Finanzierungsregelung zwischen Stadt und Kanton eine gewisse Rolle spielt.

Es gilt die Grundregel „Ertragswert minus Anlagekosten gleich Landwert“. Ein Ertragswert kann aufgrund von vergleichbaren Objekten ermittelt werden, die auf dem Immobilienmarkt gehandelt werden, oder durch die Bewertung tatsächlich gegebener Nutzflächen. Dabei handelt es sich in der Regel um Wohn- und Geschäftsbauten. Öffentliche Gebäude, wie z. B. ein Theatergebäude, werden in der Regel nicht gehandelt, sodass die tatsächliche Nutzung nicht zur Landwertermittlung beigezogen werden kann.

Beim Grundstück 1471, GB Luzern, linkes Ufer, handelt es sich um eine der besten Lagen in der Stadt Luzern. Da das Grundstück in der Grünzone liegt, kann eine Landwertschätzung für Wohn- und Geschäftshäuser nur hypothetischen Charakter haben; ebenso wie das Mass der Nutzung, welches in der Bau- und Zonenordnung nicht vorgegeben ist. Eine unabhängige Potenzialschätzung durch einen anerkannten Experten hat gestützt auf diese Parameter einen Landwert von Fr. 9'000.– bis Fr. 13'000.– pro m² ergeben. Bei einem Flächenbedarf von 5'690 m² würde dies einen Landwert zwischen rund 50 und 75 Mio. Franken ergeben. Aufgrund dieses Sachverhalts ist der Landwert von 20 Mio. Franken, welcher der Stadt Luzern vom Zweckverband als indirekter Beitrag an die neue Theaterinfrastruktur angerechnet wird, als politischer Preis zu verstehen. Dieser liegt zwischen den Extrempositionen 3 Mio. Franken für die Grünzone (rund Fr. 500.– pro m²) und rund 50 bis 75 Mio. Franken für die Wohn- und Arbeitszone und trägt der Tatsache Rechnung, dass die Stadt an bester Lage auf einen

öffentlichen Grünraum, der der Naherholung dient, zugunsten einer kulturellen Nutzung verzichtet.

10 Bildung einer Public-Private-Partnership für Bau und Betrieb eines neuen Theaters in Luzern

10.1 Allgemeines zur Public-Private-Partnership

Bilden Private und die öffentliche Hand eine gemeinsame Organisation, wird dies Public-Private-Partnership (PPP) genannt (öffentlich-private Partnerschaft). Diese Organisation will ein gemeinsames Ziel erreichen. In der Regel handelt es sich um ein Infrastrukturprojekt. Eine solche Partnerschaft in der Rechtsform einer Stiftung wurde für die Realisierung des KKL Luzern gebildet. Sie war für Projektierung, Bau und Liegenschaftseigentum zuständig und verantwortet heute auch die Delegation der Betriebsorganisation. Dieses Organisationsmodell hat sich grundsätzlich bewährt.

Eine Public-Private-Partnership in Form einer gemeinnützigen Stiftung soll nun auch für das Neue Theater Luzern / Salle Modulable gebildet werden. Dieser gehört die Stiftung Salle Modulable an, da sie den Theaterneubau wesentlich mitfinanziert. Durch eine Stiftungsgründung können Rechte und Pflichten beider Seiten geregelt werden.

Zurzeit koordiniert der Lenkungsausschuss (das sogenannte Steering Committee) die Arbeiten zwischen den privaten und öffentlichen Partnern. Er ist zudem für die strategische Führung des Projekts zuständig. Sofern das kantonale und das städtische Parlament die Beiträge an die Projektierungskosten genehmigen und sofern die Volksabstimmung in der Stadt Luzern im November 2016 positiv verläuft, soll die neu zu gründende Stiftung „Neues Theater Luzern“ (siehe nächstes Kapitel) als PPP die Arbeiten verantworten und führen und damit sämtliche sich stellenden Aufgaben übernehmen. Darauf einigten sich die Vertreter des Zweckverbands Grosse Kulturbetriebe und der Stiftung Salle Modulable. Der Zweckverband Grosse Kulturbetriebe und die private Partnerin haben darum im Sommer 2015 Verhandlungen über die Ausgestaltung dieser Stiftung aufgenommen.

10.2 Public-Private-Partnership für Baurechtsnahme, Bau und Eigentum sowie Übergabe in Betrieb: Stiftung „Neues Theater Luzern“

Die neu zu gründende Stiftung „Neues Theater Luzern“ soll Liegenschaftseigentümerin und Baurechtsnehmerin der Stadt sein, und sie wird den Architekturwettbewerb ausschreiben. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Stiftung als Eigentümerin entweder das Theatergebäude selber betreiben oder den Betrieb an eine Betriebsgesellschaft abgeben; ein konkretes Betreibermodell wird während der Planungs- und Projektierungsphase zusammen mit den beteiligten Kulturpartnern erarbeitet.

In den Statuten für die neu zu gründende Stiftung wird zwischen drei Phasen unterschieden. Der Grund dafür sind die Aufgaben und Verantwortlichkeiten, namentlich auch in finanzieller Hinsicht, die sich im Projektverlauf verändern; bei Gründung sind sie nicht alle umfassend bekannt:

Phase I

- Abschluss der Vorarbeiten mit Vorstudien, Standortevaluation, Einholen des Projektierungskredits, Durchführung des Architekturwettbewerbs und Volksabstimmung zum Baurechtsvertrag;
- Projektierung/Designphase (SIA-Norm 102/2014, Art. 4.31 und 4.32) mit Ausarbeitung von Bauprojekt, Detailstudien und Zeitplan bis zur Baugesuchsreife; Erarbeitung des Kostenvoranschlags und des Kostenvertailers für Bau und Betrieb;
- Genehmigung des Projekts mit Bewilligung der Kredite für die Realisierung durch die zuständigen Behörden und Entscheid über die Freigabe von Phase II;
- Umzonungsentscheid.

Phase II (SIA-Norm 102/2014, Art. 4.33, 4.4, 4.5)

- Baubewilligungsverfahren;
- Ausschreibung, Offertvergleich sowie Vergabe, Ausführungsprojekt (Ausführungspläne, Werkverträge);
- Ausführung, Inbetriebnahme und Bauabrechnung.

Phase III (SIA-Norm 102/2014, Art. 4.6)

- Betrieb;
- Überprüfung, Überwachung, Wartung;
- Instandhaltung.

Stifter sind der Kanton Luzern, die Stadt Luzern und die Stiftung Salle Modulable sowie die Stiftung Luzerner Theater und die Stiftung Lucerne Festival. Für Phase III ist der Einsitz weiterer Nutzer sowie Institutionen im Stiftungsrat vorgesehen.

Im Statut geregelt werden die Stimmrechts- und Mitspracheregeln und insbesondere die finanziellen Verpflichtungen je Phase. Letztere stehen für die Phasen II und III zum Zeitpunkt der Stiftungsgründung noch nicht fest und werden in der Phase I ermittelt.

Das Stiftungsvermögen beträgt bei Gründung total Fr. 100'000.–, welches die fünf Stifter in Form von je Fr. 20'000.– äufnen. Anschliessend wird das Stiftungskapital durch weitere Zuwendungen der Stifter, durch das städtische Baurecht, durch Schenkungen und Vermächtnisse geäufnet. Die Stiftung schliesst mit den Stiftern und Dritten Verträge ab, um das notwendige Kapital für die weiteren Phasen (vor allem Projektierung und Bau) zu beschaffen. Stadt und Kanton Luzern leisten also ihre Mittel für Projektierung und Bau an die Stiftung.

Bis und mit Phase 2 sollen dem Stiftungsrat neun ehrenamtliche Personen angehören, wobei Kanton, Stadt und Stiftung Salle Modulable je zwei Personen, Stiftung Luzerner Theater und Stiftung Lucerne Festival je eine Person delegieren. Diese berufen gemeinsam eine weitere

Person als Präsidentin oder Präsidenten. Später soll der Stiftungsrat mindestens sechs, maximal elf Personen umfassen.

10.3 Präambel und Stiftungszweck

Eine Präambel hält den Kontext für die Stiftungsgründung fest: den Willen der Stifter, in Luzern eine Erneuerung des Theaterangebots zu ermöglichen, sowie die Vision und das Rahmenkonzept der Stiftung Salle Modulable:

Präambel

¹ Die Stiftung SALLE MODULABLE, Kanton und Stadt Luzern sowie die Luzerner Kulturinstitutionen wirken seit den 2010er-Jahren darauf hin, in Luzern eine Erneuerung des Kultur- und Theaterangebotes zu ermöglichen. Das „Neue Theater Luzern / Salle Modulable“ ist Teil einer umfassenden Initiative, um einen variablen, multifunktionalen Kulturraum – eine „Salle Modulable“ – zu bauen und so einen Veranstaltungs- und Produktionsort zu schaffen, der den Bedürfnissen der Nutzer im Bereich Darstellende Kunst (Musiktheater, Oper, Theater und Tanz) langfristig gerecht wird. Das neue Theater Luzern / Salle Modulable wird gleichzeitig das Luzerner Theater beheimaten.

² Die Initianten und Träger dieser Idee errichten die „Stiftung Neues Theater Luzern“. Sie wollen damit ihre Ressourcen im Sinne einer Partnerschaft zwischen öffentlicher Hand und Privaten (Public-Private-Partnership, PPP) zielorientiert bündeln und die Verantwortung für die Realisierung ihrer Absichten und Ideen gemeinsam und koordiniert wahrnehmen.

³ Es ist die übereinstimmende Überzeugung und das gemeinsame Ziel der Stifter, mit dem Bau des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable den Ruf Luzerns als Musikstadt und Stadt der darstellenden Künste weiter zu stärken. Das kulturelle Leben, die Gesellschaft und die Wirtschaft von Stadt und Kanton Luzern sollen bereichert und ein neues urbanes Gravitationszentrum geschaffen werden.

⁴ Die Stifter lassen sich dabei von der Vision, dem Rahmenkonzept vom 1. Dezember 2014 („Rahmenkonzept“) und dem technischen Konzept vom 29. Januar 2016 („Technisches Konzept“) der Stiftung SALLE MODULABLE leiten, welche mit den Vorstellungen der übrigen Stifter zur Neuen Theater Infrastruktur (NTI) harmonisieren und daher zur Vision und Grundlage der „Stiftung Neues Theater Luzern“ werden sollen.

Stiftungszweck Art. 2

¹ Die Stiftung hat zum Zweck, in der Stadt Luzern einen neuen Veranstaltungs- und Produktionsort für darstellende Künste zu projektieren, zu bauen, zu halten, zu betreiben und unterhalten. Bau, Betrieb und Unterhalt können auch an geeignete Trägerschaften übertragen werden.

² Der Veranstaltungs- und Produktionsort, mit der Bezeichnung „Neues Theater Luzern / Salle Modulable“, soll variabel und multifunktional sein. Er soll für Kulturschaffende im Bereich darstellende Künste (Musiktheater, Oper, Theater und Tanz) und die entsprechenden Luzerner Institutionen sowie für international und national bedeutende Kulturveranstaltungen ein einzigartig flexibles Umfeld schaffen, lokalen und internationalen Künstlern eine weltweit führende Plattform für Aufführungen und kreative Experimente in den Bereichen Musiktheater, Oper, Tanz und Schauspiel zur Verfügung stellen und lokalem und internationalem Publikum ein aussergewöhnliches Erlebnis bieten, welches auf dem guten Ruf des Kultur- und Kongresszentrums Luzern (KKL) und des Lucerne Festivals aufbaut.

³ Zur Realisierung dieses Zwecks wird die Stadt Luzern ein unentgeltliches Baurecht zulasten der Liegenschaft Nr. 1471, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, zur Verfügung stellen, und die Stiftung wird die Verantwortung für die Projektierung und den Bau des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable übernehmen. Projektierung und Bau erfolgen in enger Zusammenarbeit mit Stadt und Kanton Luzern, der Stiftung SALLE MODULABLE sowie unter Einbezug von Luzerner Kulturinstitutionen.

⁴ Die Stiftung stellt sicher, dass sowohl der Gebäudeunterhalt als auch der künstlerische Betrieb des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable langfristig und solide finanziert werden können. Sie ist dafür besorgt, dass eine geeignete Trägerschaft für die Führung des operativen und künstlerischen Betriebes eingesetzt wird.

⁵ Die Stiftung hat keinen Erwerbszweck und erstrebt keinen Gewinn. Zur Wahrung der Wirtschaftlichkeit kann das Neue Theater Luzern / Salle Modulable auch für nicht-kulturelle Veranstaltungen genutzt werden. Sämtliche Erträge aus der Nutzung des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable sollen vollumfänglich in den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable fliessen. Eine Auszahlung von Gewinnen ist ausgeschlossen.

⁶ Zur Erreichung des Stiftungszwecks kann die Stiftung Grundstücke (i.S. von Art. 655 ZGB) erwerben, halten, belasten sowie veräussern. Sie kann sich an anderen Gesellschaften beteiligen und selbst oder zusammen mit Dritten Gesellschaften als Trägerschaften für den Bau, das Halten, den Betrieb oder den Unterhalt des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable gründen.

⁷ Die Stifter behalten sich ausdrücklich das Recht gemäss Art. 86a ZGB zur Änderung des Zwecks vor.

10.4 Public Corporate Governance

Kulturförderung ist eine staatliche Aufgabe, welche der Kanton nach den Bestimmungen des Kulturförderungsgesetzes vom 13. September 1994 (KFG; SRL Nr. 402) wahrnimmt. Auch die Aktivitäten der Stadt Luzern basieren auf dieser gesetzlichen Grundlage. Der Kanton fördert das kulturelle Leben nach § 3 Abs. 1h und 1i KFG durch die Unterstützung von Kulturbetrieben und -organisationen und mit der Beteiligung an Kulturbetrieben. Die zu gründende Stiftung „Neues Theater Luzern“ soll gemäss dem vorliegenden Entwurf der Stiftungsurkunde das Neue Theater Luzern / Salle Modulable mit finanzieller Beteiligung des Kantons projektieren, bauen, betreiben und unterhalten. Stadt und Kanton beteiligen sich dazu wie ausgeführt am Stiftungskapital und sind im Stiftungsrat vertreten. Es handelt sich vorliegend um eine Beteiligung an einer Organisation des privaten Rechts. Im Rahmen des vorliegenden Berichtes und Antrages wird aufgezeigt, in welcher Art und Weise die öffentliche Hand in dieser privaten Organisation mitwirken will. Es wird die Zustimmung zur Mitwirkung in der zu gründenden Stiftung, inklusive des Beitrags von Fr. 20'000.– an das Stiftungskapital, sowie die Bewilligung des Kredits für den Beitrag der Stadt an die zu gründende Stiftung „Neues Theater Luzern“ zur Projektierung eines neuen Luzerner Theaters auf dem Inseli beantragt.

11 Kosten und Finanzierung

11.1 Kreditantrag: Beitrag an die Kosten für Planung und Projektierung

Das Projekt Neues Theater Luzern / Salle Modulable wurde bisher über den Zweckverband Grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern finanziert. In den Jahren 2012 bis 2016 sind Personal- und Infrastrukturaufwand für Workshops, Ateliers und Sitzungen sowie Honorare für Beratungen angefallen. Mit eingeschlossen sind die Kosten für die Standortevaluation von Ernst Basler + Partner sowie die Studie zur Situation des Theaters von Interface.

Die gesamten bisherigen Projektführungskosten werden sich bis und mit November 2016 auf rund 1,85 Mio. Franken belaufen. Sie wurden von Stadt und Kanton dem Zweckverband zur Verfügung gestellt und im Verhältnis 70 Prozent Kanton und 30 Prozent Stadt aufgeteilt.^{7, 8}

⁷ Die Arup-Machbarkeitsstudie wurde durch die Stiftung Salle Modulable finanziert.

Ursprünglich wurden die Kosten für die nun anstehenden Projektierungsarbeiten auf total 6,5 Mio. Franken geschätzt. Es zeigte sich jedoch, dass das Gebäude anspruchsvoller und technisch aufwendiger gebaut werden muss, um das Neue Theater Luzern / Salle Modulable gemäss den Anforderungen der Arup-Machbarkeitsstudie und den Bedürfnissen der künftigen Nutzerinnen und Nutzer erstellen zu können. Ausserdem waren gewisse Kosten, wie jene für den Wettbewerb und für das Projektpersonal, noch nicht eingerechnet; die Honorare für externe Fachpersonen und die Kosten für weitere interne Bauherrenleistungen waren zu tief angesetzt. All diese Kosten sind nun in den Projektierungskosten berücksichtigt, die sich somit auf insgesamt 11,97 Mio. Franken belaufen.

Mit diesem Bericht und Antrag beantragt der Stadtrat als Sonderkredit einen Beitrag an die Projektierungskosten für die weiteren Arbeiten ab Ende 2016. Von den totalen Projektierungskosten von 11,97 Mio. Franken übernimmt die Stiftung Salle Modulable 2 Mio. Franken; sie sammelt in diesem Umfang private Gelder. Die öffentliche Hand steuert 9,97 Mio. Franken bei. Diese von der öffentlichen Hand zu tragenden Kosten für Planung und Projektierung werden von Stadt und Kanton gemeinsam finanziert, aufgeteilt nach dem Finanzierungsschlüssel des Zweckverbands Grosse Kulturbetriebe (70 Prozent Kanton, 30 Prozent Stadt) gemäss kantonalem Kulturförderungsgesetz.

Der Stadtrat beantragt für die Zeit von Ende 2016 bis Mai 2019 als Sonderkredit einen Beitrag von 2,991 Mio. Franken an die Projektierungskosten für die inhaltliche Weiterentwicklung und Projektierung samt Architekturwettbewerb. Dieses Geld wird in die Stiftung „Neues Theater Luzern“ eingebracht, welche die weiteren Arbeiten führt. Der Kanton Luzern beteiligt sich an den Gesamtkosten für die Projektierung mit 6,979 Mio. Franken. Die Bewilligung der Beiträge an die Projektierungskosten steht unter dem Vorbehalt, dass die Stimmberechtigten der Stadt dem Baurechtsvertrag im November 2016 zustimmen.

Die Mittel sind in der Finanzplanung eingestellt. Sie sollen in den Jahren 2017 und 2018 zur Auszahlung gelangen.

Kostenzusammenstellung Projektierungskredit in Mio. Fr.	
Projektierungskosten	9,0
Kosten Architekturwettbewerb	1,0
interne Bauherrenleistungen (Kosten für Personal, Arbeitsplätze, Leistungen von Drittparteien, Kommunikation, Spesen und anderes)	1,62
Bauprojektmanagement nach Wettbewerb bis zum Baukredit	0,35
Total Projektierungskosten	11,97

⁸ Die Beiträge seitens der Stadt Luzern an die bisherigen Aufwendungen wurden für die Jahre 2014–2016 als Budgetpositionen unter dem Zweckverband Grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern eingestellt. Die beiden Vorjahre (2012 und 2013) wurden direkt zulasten des Zweckverbandes finanziert.

11.2 Beitrag an Stiftungskapital

Der städtische Anteil der Gründungskosten für die Stiftung von Fr. 20'000.– ist ebenfalls zu kreditieren. Der beantragte Sonderkredit erhöht sich somit um Fr. 20'000.– auf insgesamt 3,011 Mio. Franken.

11.3 Ausgabenbewilligung

Die in diesem Bericht und Antrag aufgeführten Ausgaben für die weiteren Projektierungskosten für ein neues Theatergebäude in der Stadt Luzern belaufen sich für die Stadt Luzern auf insgesamt 3,011 Mio. Franken. Dieses Geld wird in Form eines Beitrags der zu gründenden Stiftung „Neues Theater Luzern“, in welcher die Stadt Luzern mitwirken wird, zur Verfügung gestellt.

11.4 Ausblick: Schätzung Gesamtkosten

Bei Redaktionsschluss dieses Berichtes und Antrages Mitte Juni werden die Investitionskosten für die baulichen Massnahmen im Rahmen des Gesamtprojekts Neues Theater Luzern / Salle Modulable auf rund 208 Mio. Franken veranschlagt. Darin enthalten sind 20 Mio. Franken Grundstückswert, 161 Mio. Franken gemäss „Feasibility Study“ für den Bau des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable und 27 Mio. Franken für die übrigen Baukosten. In Letzteren ist auch der Projektierungskredit von 11,97 Mio. Franken enthalten.

Für die Finanzierung stehen seitens der Stiftung Salle Modulable 80 Mio. Franken zur Verfügung. Weitere rund 35 Mio. Franken werden von den beteiligten Kulturpartnern, insbesondere von Luzerner Theater und Lucerne Festival, vor allem aber von privaten Dritten aufgebracht. Stadt und Kanton Luzern übernehmen somit rund 73 Mio. Franken, ohne Landanteil (20 Mio. Franken); der Kostenteiler zwischen Stadt und Kanton wird noch Gegenstand von Verhandlungen sein. Diese werden vor dem Hintergrund des definitiven Bauprojekts abgeschlossen.

Kostenzusammenstellung Investitionskosten in Mio. Fr.

Kosten	Total	Beiträge		
		Stiftung Salle Modulable	Kanton/Stadt (Kostenteiler noch offen)	Private Dritte/ kulturelle Institutionen
Wettbewerbskosten	1		1	
Gebäudekosten	161,2	80	46,2	35
Grundstück (Wert Baurecht, Schätzung)	20		20	
Projektbezogene Erschliessungskosten	1		1	
Projektbezogener Ausbau Südpol	5		5	
Projektbezogener Ausbau Werkstatt Luzerner Theater	5		5	
Weitere Projektkosten / abgegrenzte Kosten	15,1		15,1	
Total Investitionskosten	208,3	80	93,3	35

Wichtiger Hinweis: Diese Zahlen sind provisorisch – sie beruhen auf Schätzungen und Annahmen, Stand April 2016, und sind nicht Gegenstand der mit diesem Bericht und Antrag zu treffenden Entscheide.

Die Kosten für die Projektierung von 11,97 Mio. Franken sind im Total von 208,3 Mio. Franken bereits eingerechnet: Darunter fallen 1 Mio. Franken für die Wettbewerbskosten. Weitere Projektierungskosten sind in der obigen Tabelle unter „weitere Projektkosten / abgegrenzte Kosten“ enthalten. Dabei geht es v. a. um Bauherrenleistungen. Des Weiteren handelt es sich dabei um Kosten für in der Arup-Studie nicht enthaltenes technisches Equipment sowie für Anpassungsarbeiten an die Umgebung, Baustellenvorbereitung und dergleichen.

In der Kostenbetrachtung des Gesamtprojekts sind auch Kosten für projektbedingte Anpassungen in den bestehenden Werkstätten und der Infrastruktur im Südpol berücksichtigt. Dafür gibt es zwei Hauptgründe: Einerseits sind Anpassungen der Probenbühnen des Luzerner Theaters an die Grösse der neuen Bühne im Neuen Theater Luzern / Salle Modulable nötig. Denn das Neue Theater Luzern / Salle Modulable soll nicht vorrangig für Proben, sondern für Aufführungen gebaut werden. So lässt sich auch das Kosten-Nutzen-Verhältnis am besten optimieren. Und andererseits ändert sich wegen der neuen Formen der Zusammenarbeit der verschiedenen Theaterschaffenden der Raumbedarf, was gewisse Ausbauten bedingt.

Die im aktuellen Projekt vorgelegten Gesamtkosten sind Kostenschätzungen. Sie werden von Regierungsrat und Stadtrat als zu hoch beurteilt. Sie müssen im Verlauf der kommenden Monate konkretisiert und nach Möglichkeit gesenkt werden. Dabei wird zu berücksichtigen sein, dass die Stiftung Salle Modulable sich nur dann an dem Projekt beteiligt, wenn die in der Vergleichsvereinbarung festgelegten und in der Arup-Machbarkeitsstudie konkretisierten Voraussetzungen für das Projekt erfüllt sind.

Mögliche, bisher noch nicht aufgeführte Folgekosten in Zusammenhang mit dem Grundstücksentscheid wie die Neugestaltung des Inselis, die Verlegung der Carparkplätze oder die Umgestaltung des Theaterplatzes sowie Beiträge an die Entwicklung der beteiligten Institutionen sind in den genannten Beträgen noch nicht enthalten. Die Abklärungen dieser allfälligen Massnahmen und die damit verbundenen Kosten erfolgen in Zusammenarbeit zwischen Stadt und Projekt Neues Theater Luzern / Salle Modulable in den Jahren 2016 bis 2018.

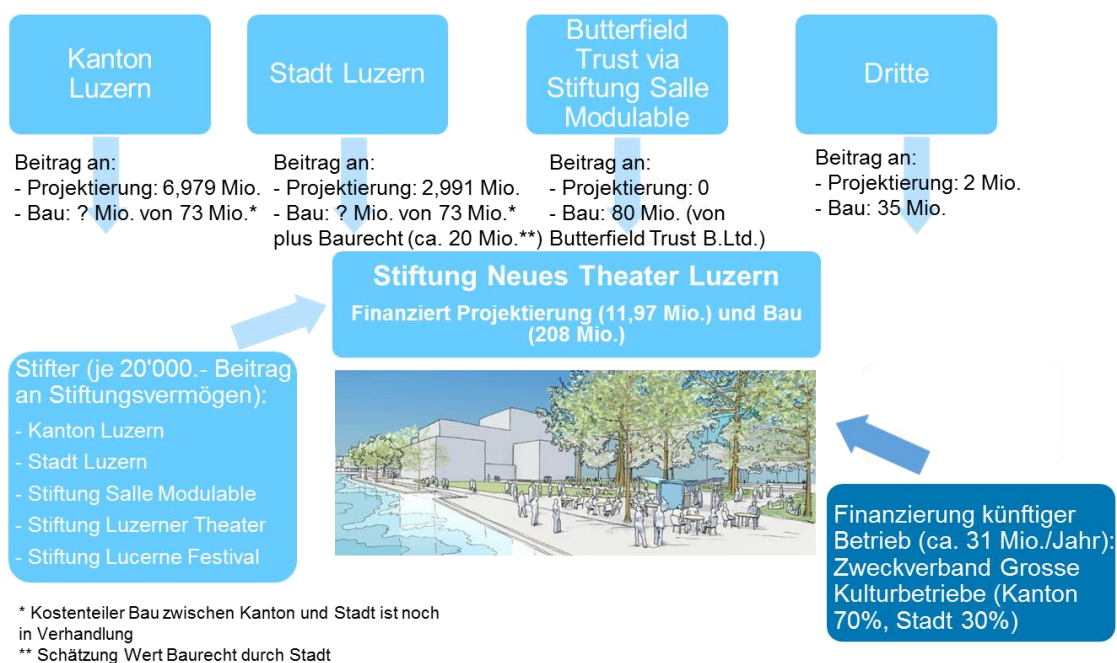
Für die Zahlung der Finanzierungsanteile aller Partner wird ein Zahlungsplan auszuhandeln sein, der auf den Baufortschritt abstellt. Diese Planung kann erst bei Vorliegen eines konkreten Bauprojekts erstellt werden.

11.5 Ausblick: Kosten für den Betrieb

Die Ausführungen dazu finden sich im Kapitel 5.7.

11.6 Schematische Darstellung Finanzierung

Die folgende Grafik zeigt eine Übersicht über die in den vorangegangenen Kapiteln ausgeführten Finanzierungsfragen (Projektierung, Bau, Betrieb, Stiftungsvermögen) sowie die Rollen der Partner.



12 Nächste Schritte im Projekt

12.1 Zeitplanung und Grob Ablauf

Anfang 2016 hat Arup festgestellt, dass zum jetzigen Zeitpunkt der Bau und der Betrieb des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable nach Definition in der Machbarkeitsstudie machbar sind und dass das Technische Konzept am Standort Inseli machbar ist. Die Stellungnahme zur Machbarkeit basiert auf der Arup-Machbarkeitsstudie in ihrer Gesamtheit, wobei die darin enthaltenen Bedingungen und Annahmen berücksichtigt werden. Die Vergleichsvereinbarung regelt die Bedingungen, unter welchen sich die Stiftung Salle Modulable an einem neuen Musiktheatergebäude in Luzern finanziell beteiligen wird.

Nach der Volksabstimmung im November 2016 soll die Gründung der Stiftung „Neues Theater Luzern“ erfolgen. Bis Ende 2018 soll die Projektierung ausgelöst und durchgeführt, das Projekt zur Baubewilligungsreife geführt sowie die offenen Fragen zur Finanzierung im Detail geklärt werden.

Können all diese Arbeiten bis Ende 2018 erledigt werden und stimmen die zuständigen Behörden von Stadt und Kanton den für die Realisierung des Projekts notwendigen Krediten zu, entscheiden im Mai 2019 die Stimmberechtigten des Kantons und der Stadt Luzern über die Realisierung. Danach kann das Baubewilligungsverfahren durchgeführt und der Bau realisiert werden. Die Einhaltung dieses Zeitplans ist Voraussetzung für die Beteiligung des privaten Partners Stiftung Salle Modulable am Projekt. Die unten stehende Tabelle zeigt die Fristen, deren Einhaltung Voraussetzung für die Beteiligung der Stiftung Salle Modulable am Projekt bildet, sowie zwei Zeitfenster für die parlamentarische Behandlung des Themas (Herbst 2016 sowie etwa Mitte 2018) und die Volksabstimmungen (rein städtische Volksabstimmung im November 2016; voraussichtlich im Mai 2019 folgen eine städtische und eine kantonale Volksabstimmung zur Realisierung des Projekts).

Zu beachten ist Folgendes: Bei der ersten Phase geht es darum, die Grundlagen darzulegen, konzeptionelle und kulturpolitische Aspekte zu erörtern, die notwendigen Kreditmittel für die Projektierung zu beantragen sowie aufseiten der Stadt den Standortentscheid zu erwirken. Erst in der zweiten Phase – wenn die Resultate aus dem Architekturverfahren vorliegen – wird es um die tatsächliche Realisierung gehen, inklusive Kreditbeschlüssen für Bau und Betrieb, soweit diese notwendig sind. Dabei müssen sowohl die Stimmberechtigten der Stadt als auch jene des Kantons Luzern dem Projekt zustimmen. Erst nach einem allfälligen Volks-Ja im Mai 2019 würde es zum Bau des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable, zu einer Umgestaltung des Inselis und zu einem neu strukturierten Finanzierungsbedarf der Luzerner Theaterlandschaft kommen.

Der Zeitplan ist ambitioniert und eng. Er kann nur eingehalten werden, wenn zielgerichtet und möglichst im Einvernehmen gearbeitet werden kann. Der Plan bildet den optimalen Ablauf ab und ist darauf ausgerichtet, die gemäss Vergleichsvereinbarung für die bedingte Schenkung der Stiftung Salle Modulable vorgegebenen Fristen einzuhalten.

	Planung / Projektierung	BZO-Verfahren Stadt	Politik Kanton	Politik Stadt
31.12.2015 Frist Stiftung Salle Modulable für Machbarkeitsentscheid 2016				
1. Quartal	Vorbereitung Architekturwettbewerb / Präqualifikation	Entwurf der bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen und eventuell Überarbeitung nach Abschluss des Wettbewerbs		
2. Quartal				
3. Quartal			Behandlung der Vorlagen für Beitrag an Projektierungs- kosten durch den Kantonsrat	Behandlung der Vorlagen für Beitrag an Projektierungskosten durch den Grossen Stadtrat
4. Quartal	Durchführung Präqualifikation Kommunikation Resultate		Rechtskraft Be- schluss über Beitrag an Projektierungs- kosten (Kanton)	27. Nov.: Volksabstim- mung Stadt (Baurechts- vertrag) und Rechtskraft Beschluss über Beitrag an Projektierungs- kosten (Stadt)
2017				
1. Quartal	Durchführung Wettbewerb	Vorprüfung: • Unterlagen bereitstellen • Antrag Stadtrat • kantonale Vorprüfung	laufende Begleitung und Information	laufende Begleitung und Information
2. Quartal	Zuschlag Wettbewerbssieger und Start Bauprojekt,	evtl. Überarbeitung öffentliche Auflage: • Vorbereitung • öffentliche Auflage (30 Tage, evtl. Einspracheverhandlungen) • evtl. Anpassungen und zweite öffentliche Auflage		
3. Quartal	Ausarbeitung Kostenvoranschlag und Vorbereitung Ausschreibung			
4. Quartal				
2018				
1. Quartal	Überarbeitung Vorprojekt	Genehmigung Umzonung: Bericht und Antrag		
2. Quartal	Erarbeiten Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	• Baukommission • Beschluss Grosser Stadtrat • fakultatives Referendum (60 Tage)	Erarbeiten Botschaft Baukredit für Realisierung (Regierungsrat)	Erarbeiten B+A Baukredit für Realisierung / BZO (Stadtrat)
3. Quartal	Grundlagen für politische Vorlagen		Kommission und Kantonsrat (Beschluss über Beitrag an Baukredit)	Kommission und Grosser Stadtrat (Beschluss über Beitrag an Baukredit; BZO)
4. Quartal	Abschluss Projektierung			
2019				
	Vorbereitung Bewilligungsverfahren und Baugesuch	evtl. Volksabstimmung und Genehmigungsantrag an Regierungsrat	Mai 2019 Abstimmungstermin Stadt und Kanton	Mai 2019 Abstimmungstermin Stadt und Kanton
Mitte 2019 Frist Stiftung Salle Modulable für Entscheide politische Behörden				
2020				
	voraussichtlicher Baubeginn			
2021				
	Bau			
31.12.2021 Frist Stiftung Salle Modulable für Baubewilligung				
2022 / 23				
	voraussichtliche Eröffnung			

12.2 Anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

Wie aus dem vorgestellten Plan für das weitere Vorgehen zu entnehmen ist, wird das Projekt für den Theaterneubau in einem Architekturwettbewerb mit zwei Vorgehensschritten ermittelt:

- Die erste Etappe, die Präqualifikation, verantwortet der Zweckverband Grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern. Die Vorbereitungsarbeiten für den Wettbewerb sind bereits deshalb im Gang, damit die Stiftung Neues Theater Luzern ab dem Gründungszeitpunkt Ende 2016 aktiv werden kann.
- Der auf die Präqualifikation folgende anonyme Projektwettbewerb im selektiven Verfahren wird denn auch von der Stiftung „Neues Theater Luzern“ verantwortet und durchgeführt.

Das gesamte Verfahren untersteht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Das heisst, es richtet sich nach den Vorgaben des GATT/WTO zum öffentlichen Beschaffungswesen sowie nach der Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009).

12.2.1 Erste Etappe: Präqualifikation (Verantwortung von Zweckverband)

Die öffentliche Ausschreibung für die Wettbewerbsbegleitung hat bereits im Frühling 2016 begonnen. Sie erfolgt im Auftrag des Zweckverbands Grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern. Die Auftragserteilung der Wettbewerbsbegleitung war bei Redaktionsschluss dieses Berichtes und Antrages für Anfang Juli 2016 vorgesehen, um danach das Programm für die Präqualifikation starten zu können. Die Präqualifikation ist für Oktober bis Ende Dezember 2016 geplant. Eine Jury wird aus den Teams, die sich an der Präqualifikation beteiligen, 10 bis 15 auswählen, welche für den anschliessenden anonymen Wettbewerb eingeladen werden. Die Präqualifikation für den Wettbewerb wird national und international ausgeschrieben. Das Verfahren wird öffentlich durchgeführt. Es bestehen keine geografischen Ausschlusskriterien. Gesucht sind Fachleute mit grosser Erfahrung und Kompetenz im Bereich der Aufgabenstellung. Diese bilden interdisziplinäre Generalplanerteams bestehend aus Architekt, Gesamtleiter, Akustik-/Theater-/Bühnenplaner, Bauingenieur sowie HLK-Ingenieur (Heizung, Lüftung, Klimatechnik) und Landschaftsarchitekt.

12.2.2 Zweite Etappe: Wettbewerb (Verantwortung von Stiftung „Neues Theater Luzern“)

Der anonyme Wettbewerb beginnt 2017. Er wird im Auftrag der zu gründenden Stiftung „Neues Theater Luzern“ durchgeführt. Für die Projekt- und Planerevaluation muss ein Konkurrenzverfahren durchgeführt werden, das dem angestrebten Image, der Bedeutung und Komplexität der Aufgabe angemessen ist und das die Qualität sichert. Das Konkurrenzverfahren soll aber auch der Qualität und Tradition der schweizerischen Wettbewerbskultur entsprechen. Aufgrund der Bedeutung des Projekts und des vorgegebenen Zeitrahmens ist zudem das Wettbewerbsverfahren in seiner Grundeinstellung so zu wählen, dass Angriffsflächen für Einsprachen minimiert werden. Im Anschluss an den Architekturwettbewerb erfolgt die Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts mit Kostenvoranschlag.

12.3 Weitere bauliche Massnahmen

Parallel zur Durchführung des Architekturwettbewerbsverfahrens für das neue Theater wird zu klären sein, ob und welche baulichen Massnahmen am öffentlichen Kulturbetrieb Südpol notwendig sind, um die Entwicklung wie skizziert und gewünscht zu unterstützen. Ferner ist – seitens Zweckverband oder seitens Stadt Luzern, je nach Zuständigkeit – zu planen und klären, welche weiteren Massnahmen für den Umsetzungsentscheid vom Winterhalbjahr 2018/2019 so weit konkretisiert sein müssen, dass die nötigen Kredite beantragt werden können.

13 Fazit

13.1 Ja zu weiteren Abklärungen

Ein Ja zum Beitrag an die Projektierungskosten ist noch kein Ja zur Umsetzung. Ein Ja ermöglicht es aber dem Zweckverband und später der noch zu gründenden Stiftung „Neues Theater Luzern“, innerhalb von zwei Jahren das Projekt zu konkretisieren und alle offenen Fragen zu klären. Es schafft die Voraussetzung, dass die Stimmberechtigten von Stadt und Kanton voraussichtlich im Mai 2019 die Möglichkeit erhalten, an der Urne zu entscheiden, ob das Neue Theater Luzern / Salle Modulable auf dem Inseli gebaut und ob das Luzerner Theaterschaffen in eine neue Zukunft geführt werden soll.

13.2 Nutzen des neuen Theatergebäudes

Das Theatergebäude an der Reuss ist am Ende seines Lebenszyklus angekommen. Die beengten Raumverhältnisse und die suboptimale Ausstattung des heutigen Theatergebäudes behindern den Betrieb seit Jahren. Es besteht Handlungsbedarf. In dieser Situation fiel die Ankündigung der Donation des Butterfield Trusts (Bermuda) Ltd. auf fruchtbaren Boden. Die Idee eines flexiblen Musiktheatersaals in einem modernen Gebäude eröffnet ganz neue Möglichkeiten. Die Luzerner Theatertradition und -kunst kann sich weiterentwickeln. Das Musiktheaterangebot in Luzern kann so neu zusammengesetzt werden, und mit geschickten Zusammenarbeitsformen lassen sich für das Publikum traditionelle wie neuartige Stücke auf die Bühne bringen.

Die kulturelle Entwicklung von Stadt und Kanton Luzern sowie der gesamten Region Zentralschweiz ist auf ein Theatergebäude angewiesen, das Kooperationen und gemeinsame Nutzungen zulässt. Ohne ein entsprechendes Gebäude können die entsprechenden Entwicklungsziele nicht umgesetzt werden. Das neue Theatergebäude verschafft Luzern auch im Bereich (Musik-)Theater und in allen angrenzenden Kunstformen Relevanz. Auch und gerade in finanziell schwierigen Zeiten müssen wir uns für die Zukunft stärken.

13.3 Alternativen

Falls das neue Musiktheatergebäude im vorgeschlagenen Modell nicht realisiert werden kann, sind Alternativen gesucht. Denkbar sind vier Vorgehensweisen, welche im Folgenden kurz umrissen werden. Zu beachten ist jedoch, dass diese im Rahmen der Arbeit am aktuellen Projekt Neues Theater Luzern / Salle Modulaire nicht untersucht worden sind. Die einzigen Hinweise auf Kosten und Nutzen stammen aus einer groben Hochrechnung aus dem Jahr 2010.

- Sanierung des heutigen Gebäudes: Eine umfassende Sanierung des heutigen Theatergebäudes würde gewisse betriebliche Verbesserungen bringen und könnte die relevanten baulichen Sicherheitsaspekte (Brandschutz und anderes) berücksichtigen. Erhebliche Mängel an der bestehenden Gebäudestruktur wie beispielsweise das für heutige Begriffe zu enge Foyer, schlechte Akustik und Sicht wären so aber nicht zu beheben. Es würde also viel Geld in einen Bau investiert, der grundlegende Mängel aufweist, welche auch mit einer Sanierung nicht zu beseitigen wären. Wie hoch die Kosten wären, müsste ermittelt werden. Die privaten Gelder der Stiftung Salle Modulaire stehen für eine Sanierung des heutigen Gebäudes nicht zur Verfügung.
- Sanierung und Erweiterung des heutigen Gebäudes: Eine umfassende Sanierung mit grossem Anbau würde gemäss einer groben Hochrechnung aus dem Jahr 2010 rund 35 bis 45 Mio. Franken kosten. Dadurch könnten für den neuen Gebäudeteil interessante Lösungen gefunden werden. Für den alten Gebäudeteil werden die grundlegenden Probleme jedoch nicht gelöst. Auch für die Variante Sanierung und Erweiterung stehen die Gelder der Stiftung Salle Modulaire nicht zur Verfügung.
- Neubau (mit einer Vergrösserung des nutzbaren Volumens) ohne Salle Modulaire: Auch an einem Theaterneubau ohne einen flexiblen Theatersaal, also ohne eine Salle Modulaire, beteiligt sich die Stiftung Salle Modulaire nicht. Ein Theaterneubau ohne private Partner wäre für Stadt und Kanton Luzern deshalb mit sehr hohen Kosten verbunden. Wenn auch möglicherweise ein einfacherer Bau und eine weniger komplexe Inneneinrichtung gewählt würden, wäre schliesslich mit Neubaukosten von wohl über 80 Mio. Franken zu rechnen (ohne Land); von rund 70 bis 80 Mio. Franken ging eine grobe Schätzung im Jahr 2010 aus. Bei einem kostengünstigeren Bau würden zwar tiefere jährliche Betriebskosten anfallen als bei einem teureren, grösseren Gebäude. Jedoch ist zu bedenken, dass die im Rahmen der Vision „Theater Werk Luzern“ vorgesehene Entwicklung des Luzerner Theaterschaffens in der beschriebenen Form nicht möglich wäre. Das heisst, dass die geplanten gemeinsamen, innovativen Projekte und sonstigen Kooperationen von Luzerner Theater, Lucerne Festival, Luzerner Sinfonieorchester und Südpol sowie der Freien Theater- und Tanzszene erschwert oder sogar verunmöglicht würden.
- Keine Sanierung: Ein Verzicht auf eine Sanierung hätte auf längere Sicht die Schliessung des Theaterbetriebs oder zumindest eine massive Einschränkung desselben zur Folge. Offen ist, wann genau dies eintreffen könnte. Mit Blick auf die Gebäudesicherheit müsste der Betrieb spätestens dann eingestellt werden, wenn grundlegende Sicherheitsmängel beim Brandschutz oder andere für die Gebäudeversicherung relevante Themen zur Diskussion stehen. Die Vorschriften der Gebäudeversicherung sind heute im Theateralltag nur mit erheblichem finanziellem und personellem Aufwand einzuhalten. Der vorhan-

dene Spielraum wird bereits aufs Äusserste ausgereizt. Mit anderen Worten: Wird auf eine Sanierung verzichtet, muss das Theater über kurz oder lang den heutigen Betrieb einstellen. Die Bevölkerung der Zentralschweiz würde damit das einzige produzierende professionelle Theater verlieren.

14 Kreditrechtliche Zuständigkeit

Vorliegend soll eine Teilfläche von 5'690 m² ab dem Grundstück 1471, Inseli, GB Luzern, linkes Ufer, im Baurecht abgetreten werden. Diese Fläche hätte bei einer kommerziellen Vermarktung einen hypothetischen Landwert zwischen 50 bis 75 Mio. Franken. Bei einer Verzinsung mit 2,25 Prozent ergäbe dies einen jährlichen Baurechtszins zwischen Fr. 1'125'000.– und Fr. 1'687'500.–. Gemäss Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 ist zur Ermittlung der massgebenden Höhe bei Baurechtsverträgen das 20-Fache des jährlichen Baurechtszinses massgebend. Der so ermittelte Wert beläuft sich im vorliegenden Fall demzufolge auf Fr. 22'500'000.– bis Fr. 33'750'000.–. Weil diese Werte den Betrag von Fr. 15'000'000.– übersteigen, untersteht das Geschäft gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4 in Verbindung mit Art. 67 lit. b Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 dem obligatorischen Referendum.

Die Ausgaben für die weiteren Projektierungskosten für ein neues Theatergebäude in der Stadt Luzern von insgesamt 3,011 Mio. Franken würden für sich alleine genommen lediglich dem fakultativen Referendum unterstehen. Da aber die Erteilung des Baurechts dem obligatorischen Referendum unterliegt und beide Beschlüsse je alleine nicht sinnvoll sind, wird darüber in einem gemeinsamen Beschluss befunden, der als Einheit dem obligatorischen Referendum unterliegt.

15 Einschätzung des Stadtrates und Anforderungen an Projektentwicklung

15.1 Haltung der involvierten Kulturinstitutionen

Der Stadtrat stellt fest, dass das Projekt Neues Theater Luzern / Salle Modulable in der Öffentlichkeit grosse Diskussionen ausgelöst hat. Es ist auch festzustellen, dass das Projekt sehr viele kritische Stimmen hervorgerufen hat. Der Stadtrat ist der Auffassung, dass die Diskussionen zunächst Ausdruck einer gewissen Faszination sind, welche das Projekt auslöst. Allerdings gibt es auch sehr besorgte Stimmen und ernst zu nehmende Kritik, was die Grösse und die Kosten des Projekts und den Standort Inseli betrifft sowie insbesondere die Rolle des Luzerner Theaters.

Der Stadtrat erachtet das Luzerner Theater als zentralen, nahezu unverzichtbaren Teil des Luzerner Kulturlebens. Luzern ohne ein Theater verdient den Namen Kultur-Standort wohl

nicht. Dem Stadtrat ist es darum ein ganz zentrales Anliegen, dass das Luzerner Theater im neuen Haus eine für seine Absichten taugliche Infrastruktur vorfindet und darum dem Projekt positiv gegenübersteht. Das Luzerner Theater setzt sich mit grossem Elan dafür ein, den von der Firma Arup konzipierten Vorschlag für ein neues Theater auf das erklärte Ziel zu prüfen, dem Luzerner Theater hier eine neue Heimat und Entwicklungsmöglichkeiten entstehen zu lassen. Vor diesem Hintergrund werden das Raumprogramm, die Investitions- und Betriebskosten sowie die Umsetzbarkeit von TWL als kritisch eingestuft. Bei Redaktionsschluss dieses Berichtes und Antrages war die Haltung des Luzerner Theaters noch nicht vollständig geklärt, da die erst kurzfristig gestarteten Arbeiten am Betriebsmodell und am Raumprogramm noch andauern. Bereits über den Sommer 2016 wird am Raumprogramm und am Betriebskonzept gearbeitet. Der Stadtrat geht davon aus, dass bis Ende August 2016 weiterführende Resultate vorliegen.

Bei Redaktionsschluss gibt das Luzerner Theater zu seiner Haltung die folgende Stellungnahme ab:

Haltung Luzerner Theater zum aktuellen Stand des Projekts NTL

Das Luzerner Theater braucht in den nächsten Jahren ein neues Haus. Auf dem Weg in die Zukunft öffnet sich das Luzerner Theater seit geraumer Zeit, entwickelt neue Formate und baut die Zusammenarbeit mit verschiedenen Kulturpartnern systematisch aus.

Die 2013 gemeinsam von allen Stakeholdern des NTL verabschiedete Vision Theaterwerk Luzern (TWL) ist konsequenter Ausdruck der vom Luzerner Theater bereits eingeleiteten Entwicklung. Der Stiftungsrat und auch der künftige Intendant Benedikt von Peter tragen die Vision TWL mit voller Überzeugung mit. Der Spielplan 2016/17 trägt dieser Öffnung und der vermehrten Kooperation mit anderen Kulturpartnern eindrücklich Rechnung. Er zeigt auch, dass TWL nicht alleine von einer spezifischen Infrastruktur abhängig ist.

Für das Projekt NTL setzt sich das Luzerner Theater seit Beginn und mit grossem Engagement ein. Im Februar 2016, unmittelbar nach Veröffentlichung der von der Firma Arup im Auftrag der Stiftung Salle Modulable erarbeiteten Feasibility-Studie, hat das Luzerner Theater zum vorgeschlagenen Raumkonzept, zum Betriebsmodell sowie zu den Investitions- und Betriebskosten kritisch Stellung genommen und seinen Standpunkt seither in zahlreichen Gesprächen begründet.

Das Luzerner Theater hat die in der Feasibility-Studie präsentierten Lösungskonzepte geprüft und beurteilt, ob das NTL für die Abdeckung der künstlerischen und betrieblichen Bedürfnisse des produzierenden Luzerner Theaters geeignet ist, ihm entsprechende Entwicklungschancen ermöglicht und zur neuen Heimat werden kann.

Zum heutigen Zeitpunkt und dem aktuellen Stand der Projektentwicklung sieht der Stiftungsrat des Luzerner Theaters bezüglich des Raumkonzepts, des Betriebsmodells, der Investitions- und Betriebskosten sowie der Strukturierung des PPP-Modells verschiedene erfolgskritische Punkte, die bislang leider nicht im Projekt thematisiert wurden.

Daher hat das Luzerner Theater entsprechende Arbeitsgruppen initiiert, welche ihre Arbeit nun unter der Leitung der Gesamtprojektleitung aufgenommen haben und in denen sich das LT konstruktiv einbringt. Resultate liegen zurzeit noch nicht vor.

Der Stiftungsrat des Luzerner Theaters bezieht deshalb zum heutigen Zeitpunkt folgende Position:

1. Das Luzerner Theater unterstützt das Projekt NTL und damit den Bau einer neuen Theaterinfrastruktur, inkl. Salle Modulable.

2. Das Luzerner Theater hält die in der Feasibility-Studie präsentierten Konzepte (Raumkonzept, Betriebsmodell) sowie die Kostenkalkulationen für den Bau und den Betrieb eines produzierenden Theaters in verschiedenen Punkten für noch nicht schlüssig.

3. Das Luzerner Theater schlägt vor, die offenen Punkte, die das Luzerner Theater schriftlich formuliert hat, in Zusammenarbeit mit allen Stakeholdern zu klären und einvernehmlich Lösungen zu erarbeiten. Die dafür zur Verfügung stehende Zeit ist sehr knapp bemessen. Das Luzerner Theater bittet daher Projektleitung und Butterfield Trust (Bermuda) Ltd., genügend Zeit zur Verfügung zu stellen und den Butterfield Trust (Bermuda) Ltd. in die Gespräche einzubinden. Nur so können binnen nützlicher Frist mögliche Ansatzpunkte besonders in dem bislang als nicht verhandelbar bezeichneten Komplex ausgelotet werden für ein mehrheitsfähiges und tragbares Projekt Neues Theater Luzern.

Skeptisch ist auch die Freie Theater- und Tanzszene bzw. deren Dachorganisation ACT. Dies ist nachvollziehbar. Der Stadtrat möchte aber seine Haltung zum Projekt nicht primär darauf abstützen – im Gegenteil, er geht in einer etwas längerfristigen Perspektive davon aus, dass ein Neues Theater Luzern / Salle Modulable einen positiven Impact auf die Theaterlandschaft in Luzern ganz allgemein hat.

Der Theaterclub Luzern⁹ zeigt sich offen-interessiert an einer attraktiven und modernen Zukunft des Luzerner Theaters. In den letzten Jahren ist auch vermehrtes Interesse an der Freien Theater- und Tanzszene spürbar und an entsprechenden Kooperationsmodellen.

Lucerne Festival, das sich mit einem neuen modernen Musiktheatersaal spartenmässig weiterentwickeln möchte, steht dem Projekt positiv gegenüber. Ebenso äussert sich das Luzerner Sinfonieorchester grundsätzlich positiv, weist aber darauf hin, dass ein grösseres Haus, eine grössere Bühne und somit grössere Produktionen vermutlich eine Vergrösserung des Opernorchesters bedingen würden.

15.2 Kontakte mit dem Butterfield Trust (Bermuda) Ltd.

Mit Vertretenden des Butterfield Trusts (Bermuda) Ltd. fanden im Laufe der Arbeiten seit Anfang 2015 mehrere Zusammenkünfte statt. Am 16. Juni 2016 fand eine weitere Zusammenkunft zwischen einer Delegation von Stadt und Kanton Luzern (Regierungspräsident Reto Wyss, Stadtpräsident Stefan Roth, Stadträtin Ursula Stämmer-Horst) und den Rechtsvertreten des Trustees in der Stiftung Salle Modulable (Rechtsanwalt Ernst Schmid, Zürich, und Rechtsanwältin Valerie Meyer, Zürich) statt. Es ging darum, vor Verabschiedung der politischen Vorlagen bei Stadt und Kanton Luzern nochmals die Haltungen auszutauschen und die gemeinsame Position, wonach in den nächsten drei Jahren die Projektierung auf dem Inseli starten soll, zu bekräftigen.

⁹ Der Theaterclub ist der Freundeskreis für das Luzerner Theater und das Kleintheater Luzern. Siehe dazu auch www.theaterclub-luzern.ch

Die Vertretenden des Trustees erläuterten ihren Luzerner Gastgebern ihren Standpunkt und namentlich die Schenkungsbedingungen. Es wurde erneut festgestellt, dass der Zeitplan für die weitere Projektierung nicht weiter verhandelbar ist. Stadt und Kanton Luzern wiesen nochmals auf die anspruchsvolle Aufgabe und darauf hin, dass ein Projekt von dieser Gröszenordnung in der Öffentlichkeit immer kontrovers diskutiert wird.

15.3 Projekt weiterverfolgen

Der Stadtrat stuft derzeit die absehbaren, aber auch die möglichen Chancen, die mit der Realisierung des Projekts verbunden sind, höher ein als die aktuell wahrnehmbaren Risiken. Zweitfello sind mit einem solchen Projekt Unwägbarkeiten und Herausforderungen verbunden, aber das Projekt weist auch Perspektiven auf, deren konkrete positive Auswirkungen sich erst in Zukunft weisen werden.

Der Stadtrat hat darum – in enger Zusammenarbeit mit dem Regierungsrat und dem Bildungs- und Kulturdepartement des Kantons – in diesem Bericht und Antrag alles zusammengefasst, was ihm bisher bekannt ist und war und was als Entscheidungsgrundlagen dienen kann. Dabei gilt es festzustellen, dass es sich noch nicht um ein eigentliches Bauprojekt handelt – dieses wird erst nach dem Architekturwettbewerb vorliegen. In der Phase, in der sich das Projekt aktuell befindet, sind üblicherweise noch Fragen offen und kritische Punkte zu bearbeiten. Der Stadtrat ist denn auch der Auffassung, dass die weitere Projektierung Antworten bringen muss und wird.

Christof Engelhorn wollte wohl auch die Luzernerinnen und Luzerner, die schon das KKL Luzern möglich gemacht haben, beschenken – die Formulierungen seiner Vision lassen dies vermuten. So soll es denn auch nach Auffassung des Stadtrates das Stadtluzerner Stimmvolk mit seinem Baurechtsentscheid sein, das über die Annahme oder allenfalls eine Ablehnung der Schenkung entscheiden soll. Dies wird mit dieser Vorlage, die dem obligatorischen Referendum untersteht, möglich.

16 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der zu gründenden Stiftung „Neues Theater Luzern“ betreffend das Teilgrundstück Inseli zuzustimmen;
- der Mitwirkung in der zu gründenden Stiftung „Neues Theater Luzern“ zuzustimmen und für den Beitrag an das Stiftungskapital einen Kredit von Fr. 20'000.– zu bewilligen;
- für den Beitrag der Stadt an die zu gründende Stiftung „Neues Theater Luzern“ zur Projektierung eines neuen Luzerner Theaters auf dem Inseli einen Kredit von 2,991 Mio. Franken zu bewilligen;

all dies unter dem Vorbehalt der Ablehnung der Initiative „Lebendiges Inseli statt Blechlawine“ durch die Stimmberechtigten;

- das Postulat 239, Sandra Felder-Estermann namens der FDP-Fraktion vom 12. Dezember 2014: „Einen realistischen Standort für die Salle Modulable (NTI) anstreben“, als erledigt abzuschreiben.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 22. Juni 2016



Stefan Roth
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 14 vom 22. Juni 2016 betreffend

Neues Theater Luzern / Salle Modulable Perspektiven für das künftige Theaterangebot in Luzern

- Bericht über den Stand des Projekts und Ausblick
- Projektierungskredit
- Mitwirkung in Stiftung (Public-Private-Partnership)
- Baurechtsvertrag,

gestützt auf den Bericht der Spezialkommission,

in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3, Art. 61 Abs. 1, Art. 67 lit. b Ziff. 1 und 3 und Art. 69 lit. a Ziff. 3 und lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 55i des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

- I. Unter dem Vorbehalt der Ablehnung der Initiative „Lebendiges Inseli statt Blechlawine“ durch die Stimmberechtigten wird:
 1. dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der zu gründenden Stiftung „Neues Theater Luzern“ betreffend das Teilgrundstück Inseli zugestimmt.
 2. der Mitwirkung in der zu gründenden Stiftung „Neues Theater Luzern“ zugestimmt und für den Beitrag an das Stiftungskapital ein Kredit von Fr. 20'000.– bewilligt.
 3. für den Beitrag der Stadt an die zu gründende Stiftung „Neues Theater Luzern“ zur Projektierung eines neuen Luzerner Theaters auf dem Inseli ein Kredit von 2,991 Mio. Franken bewilligt.
- II. Das Postulat 239, Sandra Felder-Estermann namens der FDP-Fraktion vom 12. Dezember 2014: „Einen realistischen Standort für die Salle Modulable (NTI) anstreben“, wird als erledigt abgeschrieben.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Glossar

Arup	Arup Inc. USA, ein international führendes Beratungsunternehmen für Projekte im Kulturbereich. Verfasser der Machbarkeitsstudie („Feasibility Study“) über das Neue Theater Luzern / Salle Modulable
Arup-Machbarkeitsstudie	Es handelt sich um die Studie, die Arup im Auftrag der Stiftung Salle Modulable im Jahr 2015 erstellt hat, um die grundsätzliche Machbarkeit der Salle Modulable in Luzern zu überprüfen.
Ateliers	Kleinwerkstätten für Kostüme, Maske und Requisiten, heute im Luzerner Theater an der Reuss in Luzern
Betreiberin	Gemeint ist die Organisation, welche das künftige neue Haus künstlerisch und/oder betrieblich verantwortet.
Butterfield Trust (Bermuda) Ltd.	Trust nach ausländischem Recht, der gegenüber der Stiftung Salle Modulable als Schenker der 120 Mio. Franken auftritt; davon stehen zurzeit noch rund 80 Mio. Franken zur Verfügung.
Concept Framework	Teil der Vereinbarung („Settlement Agreement“) zwischen der Stiftung Salle Modulable und Butterfield Trust (Bermuda) Ltd. Darin wird die Vision der Salle Modulable schriftlich im Detail festgehalten.
Darstellende Kunst	Die darstellende Kunst ist eine der grundlegenden Gattungen der Kunst. Der Ausdruck wird zugleich als Überbegriff für Formen der Kunst benutzt, deren Werke auf vergänglichen Darbietungen bzw. Darstellungen beruhen. Zu den darstellenden Künsten zählt man u. a. Theater, Tanz, Medienkunst, Konzeptkunst und Konzerte.
Feasibility Study	Deutsch: Machbarkeitsstudie. Es handelt sich um die Studie, die Arup im Auftrag der Stiftung Salle Modulable im Jahr 2015 erstellt hat, um die grundsätzliche Machbarkeit der Salle Modulable in Luzern zu überprüfen.
Freie Theater- und Tanzszene	Professionelles Theater- und Tanzschaffen, vereinigt im Dachverband ACT (Berufsverband der Freien Theaterschaffenden) Zentralschweiz; projektbezogen arbeitend, in der Regel ohne eigene Infrastruktur
Fundus	Bewirtschaftetes Lager und Sammlung von Kostümen und Requisiten des Luzerner Theaters (Probenhaus Südpol)

Grosse Bühne	Der grosse Veranstaltungsraum des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable erlaubt eine Vielzahl von Veränderungen im Bühnen- und Publikumsbereich, um den Künstlerinnen und Künstlern möglichst grosse Flexibilität zu gewähren und ihnen ein Experimentieren bei der Inszenierung zu gestatten. In der klassischen Theaterkonfiguration beträgt die Platzkapazität 620 bis 700 Plätze. In unkonventionellen Anordnungen kann die Besucherkapazität geringer sein, und bei einer flachen Anordnung ohne Orchestergraben, Bühne und Bestuhlungsrampen wird die maximale Zuschauerzahl des grossen Aufführungssaals rund 1'150 betragen.
Kleine Bühne	Weiterer Aufführerraum im Neuen Theater Luzern / Salle Modulable im traditionellen „Blackbox-Stil“ mit bis zu 200 Plätzen
Neues Theater Luzern / Salle Modulable	Neues Theaterzentrum auf dem Inseli, das mit Unterstützung von Kanton, Stadt und der Stiftung Salle Modulable von einer neu zu gründenden Stiftung gebaut werden soll.
NTI	Neue Theater Infrastruktur, Projekt des Zweckverbandes Grosse Kulturbetriebe
Probenhaus Südpol	Die Probeninfrastruktur, welche das Luzerner Theater heute an der Arsenalstrasse in Kriens im Stockwerkeigentum unterhält.
Salle Modulable	Im „Concept Framework“ definierter, wandelbarer Veranstaltungsort, der unterschiedliche Konfigurationen von Bühne und Publikumsraum ermöglicht. Der Begriff stammt vom Komponisten und Dirigenten Pierre Boulez, von dessen Idee sich die Stiftung Salle Modulable inspirieren liess.
Stiftung Salle Modulable / SMF	Mit-Initiantin des Projekts Neues Theater Luzern / Salle Modulable
Südpol	Der öffentliche Kulturbetrieb an der Arsenalstrasse in Kriens
Trustee	Butterfield Trust (Bermuda) Ltd.
TWL	Theater Werk Luzern, Bezeichnung für die gemeinsame Vision von Stadt, Kanton und Luzerner Theaterschaffenden; entwickelt wird das Konzept für den künftigen Betrieb und die Zusammenarbeit zwischen dem Luzerner Theater, dem Lucerne Festival, der Freien Theater- und

	Tanzszene, dem Luzerner Sinfonieorchester, dem Südpol und dem KKL Luzern. Theater Werk Luzern integriert das Schaffen der Partner, indem es Aufgaben und Ressourcen neu verteilt. Die Theaterschaffenden arbeiten auf einer künstlerischen Plattform zusammen und nutzen gemeinsam die vielfältige infrastrukturelle Plattform, die Luzern zu bieten hat. Durch dieses Schaffen entsteht eine Mischung aus Eigen-, Co- und Gastproduktionen in allen Sparten und von verschiedenen Produzierenden. Mit der Vision Theater Werk Luzern erhält die Bevölkerung des Kantons ein vielfältiges Theaterangebot und eine starke künstlerische Identität.
Vergleichsvereinbarung	Vertrag („Settlement Agreement“) zwischen der Stiftung Salle Modulable und dem Butterfield Trust (Bermuda) Ltd. Darin wird im Detail geregelt, unter welchen Umständen der Butterfield Trust (Bermuda) Ltd. das Projekt Neues Theater Luzern / Salle Modulable mit 120 Mio. Franken unterstützt. Von diesem Betrag dürften nach Abzug aller zuvor anfallenden rechtlichen, Planungs- und administrativen Kosten für den Bau selbst rund 80 Mio. Franken zur Verfügung stehen.
Werkstattgebäude	Produktionshaus an der Luzerner Bürgenstrasse, betrieben vom Luzerner Theater (Kulissen, d. h. Schreinerei, Schlosserei, Malerei, Sattlerei)
Zweckverband (ZV)	Zweckverband Grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern, gemäss kantonalem Kulturförderungsgesetz, Träger des Projekts Neue Theater Infrastruktur (NTI). Der ZV hat zur Aufgabe, den Bestand und die Weiterentwicklung des Kunstmuseums, Luzerner Theaters und Luzerner Sinfonieorchesters und seit 2015 auch des Verkehrshauses der Schweiz und des Lucerne Festivals sicherzustellen. Zur Erfüllung dieses Zwecks erteilt der Zweckverband den Trägerschaften der genannten grossen Kulturbetriebe Leistungsaufträge und richtet ihnen die vom Kanton und der Stadt Luzern dem Zweckverband zugesprochenen Beiträge aus. Der ZV wird von Kanton und Stadt im Verhältnis 70:30 finanziert.

Anhang Baurechtsvertrag



Entwurf vom 16. Juni 2016

Protokoll-Nr.: / 2016

Öffentliche Urkunde

Baurechtsvertrag mit Erwerb von Gebäuden

(Art. 675 und 779 ff. ZGB)

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern,, beurkundet:

Stadt Luzern, öffentliche Körperschaft, in 6002 Luzern, Hirschengraben 17,
handelnd durch den Stadtrat und dieser vertreten durch

– und

–

Baurechtsgeberin

und

Stiftung Neues Theater Luzern, mit Sitz in Luzern, CHE-....., in 6002 Luzern,, handelnd durch die gemäss Handelsregistereintrag kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten

– ...

– ...

Baurechtsnehmerin

erklären:

I. Vertragsgegenstand

Grundstück Nr. 1471, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, gemäss nachfolgendem Grundstückdatenblatt vom 26. August 2015 (2 Seiten):

Grundbuchämter
www.grundbuch.lu.ch

Grundstückdatenblatt

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Luzern I. U.	1471	Liegenschaft	Nein

Dieses Grundstückdatenblatt enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss aufgeführt.

Angaben zum Grundstückbescrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung.

Da keine Adressmeldepflicht besteht, kann die Richtigkeit der Eigentümeradresse nicht garantiert werden.

Dokument ohne Unterschrift und nur zu Informationszwecken erstellt am 26. August 2015 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.

Grundstück Nr. 1471, Luzern I. U.

Eigentümer zu Grundstück 1471 Luzern I. U.

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

Stadt Luzern, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 1471 Luzern I. U.

Grundstück Nr.:	1471	Grundbuch:	Luzern I. U.
E-GRID:	CH428893503587		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	1 ha 05 a 52 m ²
Plan Nr.:	105	Ortsbezeichnung:	Inseli
Kulturart:	Parkanlagen		

Erwerbsakt: Aneignung, 31. August 1956 Beleg: 850

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Inseli

Werkschuppen für Gärtnerei Nr. 1090, vers.	Fr.	38'000.00
Toilettengebäude Nr. 1090 A, vers.	Fr.	296'000.00
Busstationsgebäude Nr. 1090 B, vers.	Fr.	9'000.00

Katasterschätzung: Keine Daten vorhanden. Die Katasterschätzung muss bei der Dienststelle Steuern, Abteilung Immobilienbewertung, nachgefragt werden.

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1471 Luzern I. U.

keine

Vormerkungen zu Grundstück 1471 Luzern I. U.

keine

Anmerkungen zu Grundstück 1471 Luzern I. U.

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
A.UEB/005955	Konzession für Autoparkplatz für den öffentlichen Verkehr	Beleg 850 31.08.1956
A.2014/000022	Bewilligung nach Wasserbaugesetz; Inanspruchnahme Vierwaldstättersee mit Anlegesteg (Konzessionserneuerung)	Beleg 327/11.03.2014

Grundpfandrechte zu Grundstück 1471 Luzern I. U.

keine

II. Errichtung der Baurechtsdienstbarkeit

1. Rechtseinräumung

Die Stadt Luzern als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin räumt hiermit der Stiftung Neues Theater Luzern als Baurechtsnehmerin auf einer Teilfläche von 5'690 m² ihres Grundstückes Nr. 1471, ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB ein. Dieses selbständige und dauernde Baurecht ist mit der Grundstücksnummer 0000 in das Grundbuch Luzern, linkes Ufer, aufzunehmen.

2. Umfang des Baurechtes

Der Baurechtsperimeter umfasst die erwähnte Fläche von 5'690 m² (fünftausend sechshundert neunzig Quadratmeter). Genaue Lage und Abgrenzung des Baurechtes Nr. 0000 ergeben sich aus dem Mutationsplan Nr. MMMM vom 0.0.2016 des Nachführungsgeometers Erwin Vogel, Emch + Berger WSB AG, Emmenbrücke. Darin ist die mit dem Baurecht Nr. 0000 belastete Fläche (Baurechtsperimeter) eingezeichnet und mit der Grundstücksnummer 0000 versehen. Dieser Mutationsplan befindet sich im Anhang dieser Urkunde. Er wird von den Urkundsparteien durch Unterzeichnung als richtig anerkannt und zum Bestandteil der vorliegenden Urkunde erklärt.

Der Baurechtsperimeter grenzt auf der Ost- und Südseite an den Vierwaldstättersee.

3. Übertragung bestehender Bauwerke und Anlagen

Mit der Errichtung des Baurechtes erwirbt die Baurechtsnehmerin von der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin die bestehenden Gebäude auf der Fläche des neuen Baurechtsperimeters, nämlich

- a) Werkschuppen für Gärtnerei Nr. 1090, vers. CHF 38'000.-
- b) Toilettengebäude Nr. 1090A, vers. CHF 296'000.-
- c) Busstationsgebäude Nr. 1090B, vers. CHF 9'000.-

samt allen dazu gehörenden Werkleitungen ab der Verzweigung von Sammelleitungen (Hausanschlüsse) und mit allen sich dort befindlichen Einrichtungen und Anlagen, soweit es sich dabei nicht um blosse Umgestaltungen des Bodens handelt. Zu den übernommenen Anlagen gehören auch die Uferverbauungen entlang der Grenze zum See.

4. Inhalt und Zweck des Baurechtes

a) Bauliche Massnahmen

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen, Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen und diese als Sondereigentum im Grundbuch eintragen zu lassen. Sie ist auch befugt, nach Rechtskraft einer Baubewilligung für ihren Neubau die übernommenen Bauwerke und Anlagen abzubauen, neue Bauwerke und Anlagen auf und unter dem Boden zu erstellen und diese gegebenenfalls während der Dauer des Baurechtes wieder zu verändern (Umgestaltungen).

Es dürfen nur Bauten für zonenkonforme Nutzungen errichtet werden und die vorgeschriebenen Abstände zum Gewässer sowie zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, den zum Zeitpunkt der Realisierung geltenden "Gebäudestandard Energie/Umwelt für öffentliche Bauten" (Energie-stadt) umzusetzen. Im Bereich Bauökologie und Gesundheit ist der ECO Standard von Minergie zu erreichen. Die entsprechenden Zertifizierungsunterlagen bzw. Qualitätssicherungen sind bauphasengerecht nachzuweisen und vorzulegen. Für die Wärme- und Kälteversorgung gilt der Richtplan Energie der Stadt Luzern.

b) Zweckbestimmung

Die im Baurecht stehenden Bauten und Anlagen der Baurechtsnehmerin sind für die Realisierung und den Betrieb eines neuen Veranstaltungs- und Produktionsortes für darstellende Künste in Luzern bestimmt. Mit dem Erwerb des Baurechtes übernimmt die Baurechtsnehmerin die Verpflichtung, auf dem Baurechtsgrundstück diesem Zweck entsprechende Bauten und Anlagen zu erstellen und zu betreiben.

c) Erschliessung

Das Baurecht beinhaltet die Befugnis der Baurechtsnehmerin, die Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen der baurechtsbelasteten Liegenschaft Nr. 1471, wie Wege und Werkleitungen, soweit mitzubedenutzen, wie dies für die Ausübung des Baurechtes erforderlich ist.

d) Nutzung

Die öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften sowie die Rechte von Nachbarn und allfälliger Dienstbarkeitsberechtigter bleiben in jedem Fall vorbehalten. Bei der Nutzung des Baurechtsgrundstückes ist namentlich auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen und die ortsübliche Nachtruhe ist einzuhalten. Zusatznutzungen sind nur im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften zulässig; allenfalls dafür erforderliche Bewilligungen bleiben vorbehalten.

Das Anbringen von aussen sichtbaren Reklamen und Beschriftungen auf der Fläche des Baurechtsgrundstückes bedarf in jedem Fall – unabhängig von einer Baubewilligungspflicht – der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Stadt Luzern.

5. Unterhaltspflichten

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die in ihrem Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut und sachgemäss so zu unterhalten, dass die Nutzung stets uneingeschränkt möglich ist.

6. Kontrollrecht

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin bzw. dessen Organe sind berechtigt, die im Baurecht stehenden Bauten und Anlagen nach vorgängiger Absprache mit der Baurechtsnehmerin zu Kontrollzwecken zu betreten.

7. Dauer

Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und es dauert bis zum 31. Dezember 2114.

8. Übertragbarkeit

Das Baurecht Nr. 0000 ist übertragbar und deshalb auch grundsätzlich vererblich. Das Baurechtsgrundstück kann auch mit Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten belastet werden. Vorbehalten bleibt das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB (vgl. Ziffer III.12 unten).

Bei der Übertragung des Baurechtes gehen alle dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten aus dem vorliegenden Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.

Für die ganze oder teilweise Übertragung des Baurechtes, die Einräumung von Unterbaurechten oder die Ausgestaltung des Baurechtes zu Stockwerkeigentum hat die Baurechtsnehmerin die Zustimmung der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin einzuholen.

Diese Zustimmung darf nicht verweigert werden, wenn

- die Einhaltung des Baurechtsvertrages und dessen Zweckbestimmung nicht gefährdet sind, und
- der Erwerber kreditwürdig ist und sich zur Übernahme sämtlicher obligatorischer Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin verpflichtet,
- der Erwerber belegt, dass die Übertragung des Baurechtes keine zonenwidrige Nutzung zur Folge haben wird, und
- der Erwerber der Baurechtsgeberin einen, seiner geplanten Nutzung entsprechenden angemessenen Baurechtszins verspricht und sicherstellt.

Die gesetzlichen Schranken von Art. 675 Abs. 2 ZGB sind bei der Begründung von Unterbaurechten in jedem Fall zu beachten.

Die hier getroffenen Vereinbarungen zur Beschränkung der Übertragbarkeit sind in Anwendung von Art. 779a Abs. 2 ZGB im Grundbuch **vorzumerken**.

9. Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit

Die Baurechtsdienstbarkeit gemäss den Vereinbarungen in den Ziffern II.1 bis II.8 oben sind in Anwendung von Art. 779 ff. ZGB wie folgt im Grundbuch Luzern, linkes Ufer, **einzutragen**:

als Last auf Grundstück Nr. 1471:

Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 0000) auf einer Grundfläche von 5'690 m2 des Grundstückes Nr. 1471 laut Mutation Nr. MMMM für Bauten und Anlagen, befristet bis 31. Dezember 2114, zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des selbständigen und dauernden Rechtes

Beim Grundbuchamt wird gleichzeitig beantragt, für das Baurecht das neue Grundbuchblatt Nr. 0000, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, zu eröffnen und die Stiftung Neues Theater Luzern als erste Baurechtsnehmerin im Grundbuch einzutragen.

Die Bereinigung der Grundstücksbeschriebe erfolgt von Amtes wegen. Dabei werden die in Ziffer II.3 oben genannten Gebäude Nrn. 1090, 1090A sowie 1090B auf dem Liegenschaftsblatt gelöscht und in den Beschrieb des Baurechtsgrundstückes Nr. 0000 aufgenommen.

III. Verlängerung, Heimfall und Vorkaufsrechte

10. Verhandlung einer Laufzeitverlängerung

Plant die Baurechtsnehmerin in den letzten fünfundzwanzig Jahren vor dem ordentlichen Ablauf des Baurechtes umfassende Erneuerungen und / oder wertvermehrende Investitionen, so nimmt sie vorgängig mit der Baurechtsgeberin Verhandlungen über eine Laufzeitverlängerung auf. Können sich die Parteien nicht über eine Laufzeitverlängerung einigen, so verständigen sie sich über Art und Umfang der noch zu tätigenden Erneuerungen und / oder Investitionen sowie über deren Abschreibung während der verbleibenden Baurechtsdauer (vgl. Ziffer III.11a) unten).

Die Parteien des Baurechtsverhältnisses treten in jedem Fall fünf Jahre vor dem ordentlichen Ablauf des Baurechtes in Verhandlungen über die Bedingungen einer Laufzeitverlängerung. Können sich die Parteien nicht über eine Laufzeitverlängerung einigen, so endet das Baurecht am Ende der vereinbarten Baurechtsdauer.

11. Heimfall

a) Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin über, und zwar nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer (Art. 779c bis 779e ZGB).

Die Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung im Umfange von 70 % (siebzig Prozent) des zum Zeitpunkt des Heimfalls geltenden Verkehrswerts zu leisten. Nicht entschädigt werden Erneuerungsaufwendungen und / oder wertvermehrende Investitionen, welche die Baurechtsnehmerin in den letzten fünfundzwanzig Jahren vor dem ordentlichen Ablauf der Baurechtsdauer ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin getätigt hat. Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht einigen, so entscheidet der zuständige, ordentliche Richter.

Keine Entschädigung ist geschuldet, wenn die Parteien des Baurechtsverhältnisses den Abbruch der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen vereinbaren.

Die hier getroffenen Vereinbarungen zum ordentlichen Heimfall sind in Anwendung von Art. 779a Abs. 2 ZGB im Grundbuch **vorzumerken**.

b) Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann die Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

12. Gesetzliche Vorkaufsrechte

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB am Bodengrundstück Nr. 1471 wird aufgehoben. Diese Aufhebung ist in Anwendung von Art. 681b ZGB auf den beteiligten Grundstücken im Grundbuch Luzern, linkes Ufer, **vorzumerken**.

Am gesetzlichen Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB wird nichts geändert: dieses bleibt bestehen und es kann im Vorkaufsfall ausgeübt werden.

IV. Weitere Vertragsbestimmungen**13. Übergang von Nutzen und Gefahr**

Der Übergang von Nutzen und Gefahr wird auf den 20. Mai 2019 festgelegt. Die Baurechtsgeberin behält sich indessen vor, die in Ziffer II.3 oben genannten, nun im Baurecht stehenden drei Gebäude einstweilen im Rahmen einer unentgeltlichen Gebrauchsleihe zu nutzen. Diese Gebrauchsleihe dauert bis zur Rechtskraft einer Baubewilligung für die neuen Bauten und Anlagen der Baurechtsnehmerin. Bis dahin ist die Baurechtsgeberin auch für Betrieb und Unterhalt der drei Gebäude besorgt. Nach Rechtskraft einer Baubewilligung sind die drei Gebäude zu räumen, damit sie abgebrochen werden können.

14. Keine Gegenleistungen

Für die Übertragung der in Ziffer II.3 oben genannten Bauten und Anlagen ist keine Entschädigung geschuldet.

Die Baurechtsnehmerin schuldet auch keinen Baurechtszins. Bei einer ganzen oder teilweise Übertragung des Baurechtsgrundstückes kann die Baurechtsgeberin indessen einen, der geplanten Nutzung entsprechenden angemessenen Baurechtszins verlangen.

15. Erfüllung des Vertragszweckes

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich mit der Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde, im Hinblick auf die Erfüllung des Vertragszweckes auf eigene Kosten die folgenden Schritte durchzuführen:

- Durchführung eines Architekturwettbewerbes bis zum 1. Juli 2017;
- Projektierung des Neuen Theaters Luzern / Salle Modulable auf der Basis des Siegerprojektes aus dem Architekturwettbewerb;
- Einreichung des Baugesuches bis Ende Mai 2019;
- Realisierung der bewilligten Bauten und Anlagen inklusive Gestaltung des Aussenraumes innerhalb von vier Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung.

Die Baurechtsnehmerin wird zu diesem Zweck die erforderlichen Grundlagen erarbeiten, Gesuche vorbereiten und die notwendigen Schritte beförderlich, d.h. ohne Verzögerungen und Unterbrüche, veranlassen.

Vorbehalten bleiben Verzögerungen einzelner Schritte aus politischen und / oder rechtlichen Gründen (z.B. Einsprache- oder Rechtsmittelverfahren), welche die Baurechtsnehmerin nicht beeinflussen kann. In diesen Fällen erstrecken sich vertragliche Fristen bzw. verschieben sich vertraglich vereinbarte Termine um die Dauer der eingetretenen Verzögerung.

16. Qualifiziertes Planungsverfahren

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, für ihr Bauprojekt ein qualifiziertes Planungsverfahren mit einem Wettbewerb nach den SIA-Ordnungen 142 und 143 durchzuführen. Das öffentliche Beschaffungsrecht ist zu beachten.

Die Bestellung der Wettbewerbsjury erfolgt in gemeinsamer Absprache zwischen der Baurechtsnehmerin und der Stadt Luzern. Die Stadt Luzern muss in der Wettbewerbsjury angemessen vertreten sein.

17. Projektierung und Baugesuch

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin ab dem Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Urkunde und damit vor Eintragung des Baurechtes im Grundbuch das Recht ein, im eigenen Namen und auf eigene Kosten alle Untersuchungen, Prüfungen und Projektierungsarbeiten im Hinblick auf die Erreichung des Vertragszweckes (vgl. Ziffern II.4 und IV.15 oben) durchzuführen und dabei sämtliche ihr gut scheinenden Massnahmen zu treffen.

Die Baurechtsnehmerin wird ermächtigt, zu diesem Zweck mit Behörden, Ämtern, Nachbarn und Planern in Kontakt zu treten, Gesuche einzureichen, Bauprofile zu stellen, Bodensondierungen sowie Terrainaufnahmen vorzunehmen und Verträge auszuhandeln. Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, die Baurechtsnehmerin dabei soweit erforderlich zu unterstützen und Gesuche zu unterzeichnen.

Die Urkundsparteien haben sich unaufgefordert gegenseitig über Einleitung und Gang von Verfahren, welche den Vertragsgegenstand betreffen, zu informieren. Erklärungen und Zugeständnisse gegenüber Behörden und / oder Einsprechern, welche Erschliessung und / oder Bebaubarkeit des Vertragsgegenstandes negativ beeinflussen könnten, sind in jedem Fall zwischen den Urkundsparteien abzusprechen.

18. Wegbedingung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Die Baurechtsnehmerin hat die baurechtsbelastete Liegenschaft besichtigt und sie erklärt, diese hinsichtlich tatsächlicher und rechtlicher Beschaffenheit umfassend zu kennen. Ihr sind unter anderem Zustand, Umfang und Erschliessung der baurechtsbelasteten Fläche sowie Zonenzugehörigkeit und einzuhaltende Abstandsvorschriften, namentlich gegenüber dem angrenzenden Gewässer, bekannt.

Die Urkundsparteien stellen ausserdem fest, dass der Baurechtsperimeter in keinem Kataster als belasteter Standort genannt wird und es sind ihnen auch keine Ablagerungen oder Unfallereignisse bekannt, die zu einer Belastung des Untergrundes hätten führen können. Den Urkundsparteien ist allerdings bekannt, dass das Terrain des Baurechtsperimeters seinerzeit durch Aufschüttung von Seegrund gewonnen wurde, weshalb die Baurechtsgeberin keine Zusicherungen zur Tragfähigkeit des Untergrundes abgeben und auch keine Aussagen zu den technischen Anforderungen für Bauten auf dem Terrain machen kann. Die Baurechtsnehmerin hat auch die übernommenen Bauten und Anlagen, welche kraft des Baurechtes Nr. 0000 nun in ihr Sondereigentum übergehen, besichtigt und sie erklärt, diese umfassend zu kennen. Die drei bestehenden Gebäude werden nach Ablauf der in Ziffer IV.13 oben erwähnten Gebrauchsleihe abgebrochen.

Mit Blick auf die hier gemachten Feststellungen übernimmt die Baurechtsnehmerin das Baurecht und die heute dazu gehörenden Bauten und Anlagen in dem Zustand, wie sich diese heute präsentieren bzw. wie sie diese am Tag des Überganges von Nutzen und Gefahr (vgl. Ziffer IV.13 oben) vorfinden wird und zwar mit allen Vor- und Nachteilen und allen Risiken, welche Erschliessung, Baugrund, Bebaubarkeit, Gebäudesubstanz, etc. betreffen könnten. Die Baurechtsgeberin garantiert somit nur die in der vorliegenden Urkunde oder sonst wie schriftlich zugesicherten Eigenschaften des Baurechtsperimeters mit seinen Bauten und Anlagen.

Die Urkundsparteien schliessen somit jede weitergehende Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Urkundsparteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Bauberechtigten für Rechtsmängel und Sachmängel aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Urkundsparteien bestätigen, dass der Notar sie über die Rechtswirkungen und die gesetzlichen Schranken dieser Vertragsbestimmung orientiert hat.

19. Grundbucheintragungen

Der Eigentumsübergang erfolgt pfandfrei. Die Baurechtsnehmerin bestätigt zudem, über Inhalt und Bedeutung der Grundbucheintragungen gemäss vorstehendem Grundstücksbeschrieb informiert zu sein. Sie verzichtet auf die Aushändigung der Wortlaute aus den Grundbuchbelegen und nimmt zur Kenntnis, dass diese beim Grundbuchamt eingesehen werden können.

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die zu Gunsten des Bodengrundstückes Nr. 1471 bestehenden Rechte auszuüben; sie ist aber auch verpflichtet, die für das Bodengrundstück geltenden Lasten einzuhalten und alles zu dulden bzw. zu unterlassen, was auch die Eigentümerin des Bodengrundstückes im Verhältnis zu Dritten zu dulden und zu unterlassen hat.

20. Weitere Dienstbarkeiten

Die Urkundsparteien verpflichten sich, bei der Errichtung, Abänderung oder Aufhebung von Dienstbarkeiten mitzuwirken und unentgeltlich zuzustimmen, falls und soweit solche Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit der Überbauung sowie der Nutzung der baurechtsbelasteten Liegenschaft und / oder des Baurechtes Nr. 0000 notwendig werden können und sofern der Vertragspartner Gegenrecht hält.

Die Baurechtsgeberin kann ausserdem verlangen, dass die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit zu bestimmten Teilen der Aussenbereiche, namentlich zum Seeufer, mittels Dienstbarkeiten (öffentliche Fusswegrechte) zu gewährleisten ist.

21. Nutzungsrechte Dritter

Für die Fläche des Baurechtsgrundstückes bestehen heute keine Gebrauchsüberlassungsverträge mit Dritten.

22. Versicherungen

Die Baurechtsnehmerin hat für ihr Baurechtsgrundstück und die ihr gehörenden Bauten und Anlagen während der ganzen Dauer des Baurechtes für ausreichende Versicherungen zur Deckung allfälliger Ansprüche aus Werk- und Grundeigentümerhaftpflicht bzw. eine Bauherrenhaftpflichtversicherung für laufende Bauvorhaben besorgt zu sein.

Die Baurechtsgeberin kann jederzeit verlangen, dass ihr Bestand und Umfang solcher Versicherungen nachgewiesen werden.

23. Künftiges Verhältnis zu Dritten

a) Ansprüche Dritter

Die Baurechtsnehmerin übernimmt – an Stelle der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin – alle mit der Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauten und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Damit hat die Baurechtsnehmerin für die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen. Die Baurechtsgeberin erklärt, dass derzeit weder solche Prozesse laufen noch von Dritten angedroht wären.

Die Parteien des Baurechtsverhältnisses haben alle Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht oder das Bodengrundstück betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin die Möglichkeit zur Intervention, der Baurechtsnehmerin die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.

Werden Ansprüche Dritter gegen die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, alle das Baurecht betreffenden Folgen zu tragen und die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin schadlos zu halten, damit diese während der Vertragsdauer durch solche Prozesse oder Verfahren in keiner Weise beschwert wird.

b) Baupolizeiliche Zugeständnisse

Die Baurechtsnehmerin darf ohne Zustimmung der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin keinerlei baupolizeiliche Zugeständnisse (z.B. in Bezug auf öffentlich-rechtliche Auflagen oder privatrechtliche Absprachen) machen.

c) Leitungen

Kommen bei Grabarbeiten im Bereich des Baurechtsperimeters Leitungen Dritter zum Vorschein, so hat die Baurechtsnehmerin sämtliche Verlegungskosten, welche zu Lasten der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin anfallen könnten, zu übernehmen.

24. Abrechnung über laufende Erträge und Lasten

Über sämtliche mit dem Baurechtsgrundstück Nr. 0000 zusammenhängenden laufenden Erträge (Mieten, Nebenkosten) und über die periodischen Lasten (Gebühren, Versicherungsprämien, weitere Nebenkosten) rechnen die Urkundsparteien unter Entlastung des Notars per Datum des Überganges von Nutzen und Gefahr separat ab. Gegenseitige Forderungen werden dabei von den Urkundsparteien innerhalb von sechs Monaten nach dem Datum des Überganges von Nutzen und Gefahr gemeinsam festgestellt, saldiert und ausgeglichen.

Vorbehalten bleiben die in Ziffer IV.18 oben getroffenen Vereinbarungen zur Gebrauchsleihe für die bestehenden drei Gebäude.

25. Steuern und Abgaben

Soweit die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin nicht von Steuern befreit ist, bezahlt sie einzig Steuern, welche ausschliesslich den baurechtsbelasteten Boden betreffen. Die Baurechtsnehmerin trägt alle übrigen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Lasten, welche den Baurechtsperimeter und / oder die im Sondereigentum stehenden Bauwerke und Anlagen betreffen.

26. Anschlussgebühren, Grundeigentümerbeiträge

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin zu, dass für den Baurechtsperimeter derzeit keine Rechnungen für Anschlussgebühren oder Grundeigentümerbeiträge offen sind.

27. Gesetzliche Pfandrechte

Sollten zu Lasten des Baurechtsgrundstückes Nr. 0000 wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte zur Sicherstellung von Verbindlichkeiten der Baurechtsgeberin geltend gemacht werden, so verpflichtet sich diese zur nachträglichen Bezahlung oder Sicherstellung der Forderungen.

V. Schlussbestimmungen**28. Bewilligungsgesetz (Lex Koller)**

Den Urkundsparteien sind die Vorschriften des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und der dazugehörenden Verordnung bekannt.

Die Baurechtsnehmerin stellt fest und erklärt,

- dass eine Wohnnutzung nicht möglich ist,
- dass sie den Vertragsgegenstand zu dem in Ziffer II.4 oben genannten Zweck (als ständige Betriebsstätte) im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG erwirbt,
- dass der Erwerb somit weder gesamthaft noch teilweise zur Nutzung als Wohnraum erfolgt,
- dass daher die Einräumung des Baurechtes gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG in Verbindung mit Art. 18a Abs. 1 der dazugehörigen Verordnung (BewV) keiner Erwerbsbewilligung bedarf.

Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis von den verwaltungsrechtlichen, zivilrechtlichen und strafrechtlichen Folgen falscher Angaben im Zusammenhang mit der Anwendbarkeit des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

29. Konfliktlösung

Die Urkundsparteien vereinbaren, alle mit diesem Vertrag im Zusammenhang stehenden Differenzen und Streitigkeiten zuerst auf dem Verhandlungsweg, allenfalls unter Einbezug eines Mediators, zu bereinigen. Scheitern Verhandlungen, so kann jede Partei den zuständigen, ordentlichen Richter anrufen.

30. Übertragung obligatorischer Bestimmungen

Die Urkundsparteien verpflichten sich gegenseitig, alle obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages – soweit zulässig – an einen allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden und zwar mit der Auflage der Weiterüberbindung bei einer weiteren Übertragung.

31. Kosten, Steuern

Die dieses Rechtsgeschäftes wegen entstehenden Mutations-, Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten trägt die Baurechtsnehmerin.

Allfällige Steuern trägt diejenige Urkundspartei, die vom Gesetz als Steuerschuldnerin bezeichnet wird. Eine Handänderungssteuer trägt somit die Baurechtsnehmerin.

Das vorliegende Rechtsgeschäft erfolgt nach Art. 21 Abs. 2 Ziffer 20 des Bundesgesetzes über die Mehrwertsteuer (MwStG). Die Urkundsparteien verzichten auf eine Optierung nach Art. 22 MwStG. Das Meldeverfahren nach Art. 38 MwStG kommt nicht zur Anwendung. Eine allfällige Eigenverbrauchssteuer nach Art. 31 MwStG würde durch die Baurechtsgeberin abgerechnet und sie ginge zu ihren Lasten.

32. Hinweise des Notars

Die Urkundsparteien bestätigen, dass sie vom Notar hingewiesen wurden:

- a) auf die Berechnungsweise der Gebühren des Grundbuchamtes und des Notars,
- b) auf die gesetzlichen Pfandrechte für die Grundbuchgebühren, für die Handänderungssteuer und für die Steuern, welche eine besondere Beziehung zum Grundstück aufweisen (§ 70 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 206 Steuergesetz),
- c) auf die solidarische Haftung der Urkundsparteien für die Beurkundungsgebühren,
- d) auf die gesetzlichen Bestimmungen zum Baurechtsverhältnis (Art. 675 und 779 ff. ZGB),
- e) auf die Konsequenzen, die sich bei einer teilweisen Übertragung der baurechtsbelasten Liegenschaft an einen Rechtsnachfolger der Baurechtsgeberin ergeben könnten,
- f) auf den Umstand, dass objektbezogene Versicherungsverträge – mit Ausnahme der kantonalen Gebäudeversicherung – ohne weiteres auf den Erwerber übergehen, wenn dieser den Übergang nicht innert 30 Tagen nach der Handänderung (Anmeldung des vorliegenden Vertrages beim Grundbuchamt) ablehnt (Art. 54 VVG), und
- g) auf die Vorschriften der Niederspannungsinstallationsverordnung des Bundes (NIV, SR 734.27), Anhang 3, wonach bei jeder Handänderung eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen durchzuführen ist, falls nicht ein höchstens fünf Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt.

Die Urkundsparteien erklären, dass ihnen Inhalt und Bedeutung der vorstehenden Hinweise vom Notar erläutert worden sind und dass sie diese Erläuterungen verstanden haben.

Auf Massnahmen zur Sicherstellung allfälliger Steuern wird ausdrücklich verzichtet. Gemäss Angaben der Baurechtsgeberin bestehen keine Privatversicherungen, welche auf die Baurechtsnehmerin übergehen können.

Soweit erforderlich wird die Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen in den drei bestehenden Gebäuden durch die Baurechtsgeberin in ihrer Eigenschaft als Entlehnerin von sich aus und auf ihre Kosten veranlasst.

33. Bedingungen für die Grundbuchanmeldung

Der vorliegende Vertrag kann erst im Grundbuch eingetragen werden, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- a) Rechtskräftige Zustimmung der zuständigen Behörden und allenfalls des Volkes zum Beitrag an die Projektierungskosten für das Neue Theater Luzern / Salle Modulable;
- b) Rechtskräftige Zustimmung der zuständigen Behörden und allenfalls des Volkes der Stadt Luzern zum vorliegenden Baurechtsvertrag bzw. Ablehnung der Volksinitiative "Lebendiges Inseli statt Blechlawine";
- c) Rechtskräftige Umzonung der mit dem Baurecht belasteten Fläche des Grundstückes Nr. 1471;
- d) Rechtskräftige Baubewilligung für das Neue Theater Luzern / Salle Modulable.

Vorbehalten bleiben die rein obligatorischen Rechte und Pflichten der Baurechtsnehmerin gemäss den Ziffern IV.15 und IV.17 oben, welche bereits mit der Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde entstehen.

34. Grundbuchanmeldung

Sobald die Bedingungen gemäss Ziffer V.33 oben kumulativ erfüllt sind, teilt die Baurechtsgeberin dies dem Notar bzw. der Fellmann Tschümperlin Lötscher AG mit. Der Notar bzw. die Fellmann Tschümperlin Lötscher AG sind dann beauftragt und bevollmächtigt, das vorliegende Rechtsgeschäft beim Grundbuchamt Luzern Ost anzumelden. Zur Eintragung gelangen dann im Grundbuch Luzern, linkes Ufer:

- a) **die Errichtung der Baurechtsdienstbarkeit für Bauten und Anlagen gemäss Mutationsplan Nr. MMMM / Luzern, linkes Ufer, lastend als selbständiges und dauerndes Recht auf einer Grundfläche von 5'690 m² des Grundstückes Nr. 1471, befristet bis 31. Dezember 2114, mit Eröffnung des eigenen Grundbuchblattes Nr. 0000 und mit Eintragung der Stiftung Neues Theater Luzern als erste Baurechtsnehmerin gemäss Ziffer II.9 oben;**
- b) **die Vormerkung der Vereinbarungen zum Baurecht auf den Grundstücken Nrn. 1471 und 0000, nämlich**
 - **zur Beschränkung der Übertragbarkeit gemäss Ziffer II.8 oben, und**
 - **zur Heimfallentschädigung gemäss Ziffer III.11.a) oben;**
- d) **die Vormerkung der Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Baurechtsnehmerin auf den Grundstücken Nrn. 1471 und 0000 gemäss Ziffer III.12 oben.**

Alle übrigen Bestimmungen dieses Vertrages sind obligatorischer Natur. Für sie kommt Ziffer V.30 oben zur Anwendung und sie sind nicht im Grundbuch einzutragen.

Die Urkundsparteien verzichten ausdrücklich auf eine Vormerkung weiterer vertraglicher Bestimmungen im Grundbuch (Art. 779a Abs. 2 ZGB).

35. Eintragungsbewilligung

Die Urkundsparteien geben zu den aus diesem Vertrag resultierenden Eintragungen im Grundbuch ihre ausdrückliche Zustimmung. Der/die Anmeldende ist berechtigt, allfällige formelle Änderungen oder Ergänzungen von sich aus vorzunehmen.

36. Rechtslage bei fehlender Grundbuchanmeldung

Sind nicht alle Bedingungen gemäss Ziffer V.33 oben bis zum 31. Dezember 2026 erfüllt und kann deshalb diese Urkunde nicht beim Grundbuchamt angemeldet werden, so ist jede Urkundspartei berechtigt, der anderen mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen, dass sie vom vorliegenden Vertrag zurücktrete. Mit Abgabe einer Rücktrittserklärung fällt der vorliegende Vertrag ohne weiteres und ohne Schadenersatzfolgen dahin. Die entstandenen Kosten für den Grundbuchgeometer und den Notar trägt diesfalls die Baurechtsgeberin.

Nach Ausübung des Rücktrittsrechtes kommt eine Grundbuchanmeldung dieser Urkunde nicht mehr in Frage. Der Notar bzw. die Fellmann Tschümperlin Löt-scher AG ist deshalb über den Rücktritt zu informieren, worauf dieser beauftragt ist, den Mutationsplan Nr. MMMM vom 0.0.2016 annullieren zu lassen.

37. Ausfertigungen

Der vorliegende Vertrag wird sechsfach ausgefertigt. Es erhalten an Exemplaren:

- das Grundbuchamt (1),
- die Baurechtsgeberin (2),
- die Baurechtsnehmerin (2),
- der Notar (1).

Anhang:

Mutationsplan Nr. MMMM vom 0.0.2016 ¹

¹ Dieser Entwurf basiert auf dem Mutationsvorschlag vom 21.4.2016

Die Urkundsparteien erklären, dass die vorliegende Urkunde ihren Willen enthält, und dass sie ihnen vom Notar vorgelesen worden ist.

Luzern, ...

Die Urkundsparteien

Die Baurechtsgeberin:
Stadt Luzern

Die Baurechtsnehmerin:
Stiftung Neues Theater Luzern

.....

.....

.....

.....

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit,

- dass er die vorstehende Urkunde den Urkundsparteien soweit erforderlich (§ 33b BeurkVo) vorgelesen hat,
- dass die Urkunde dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht und
- dass die Urkundsparteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterschrieben haben.

Den Urkundsparteien vorliegende Unterlagen:

–
–

Die Urkundsparteien sind dem Notar persönlich bekannt.

Luzern, ...

Der Notar:

Gemeinde Luzern

Grundbuch Linkes Ufer

Plan: 409, 428

GBPER 111

1: 500

Mutationsvorschlag

Projektmutation

Vorgehende Mutationen: keine

Mutationen, die nicht innert sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert.
Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§24, SRL 29)

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt.

Legende: www.cadastre.ch/legende

Nachführungsgeometer Erwin Vogel
Emch+Berger WSB AG Vermessungen
Obernauerstr. 42, 6010 Kriens
Telefon 041 329 00 40

21.4.2016 / As

