



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 5. September 2007 (StB 804)

B+A 37/2007

Grundstück 1852, Grund- buch Luzern, linkes Ufer, Tribtschenstrasse

Vereinbarung zwischen der Erbgemein-
schaft Styger und der Stadt Luzern betref-
fend Abtretung des Rückforderungsrechts
am enteigneten Grundstück 1852

Volksinitiative „Die Schüür bleibt!“

Gebrauchslievertrag mit Subventions-
vereinbarung zwischen der Stadt Luzern
und dem Verein Konzertzentrum Schüür

**Initiative zurückgezogen
(StB 266 vom 19. März 2008);
Volksabstimmung entfällt**

**Vom Grossen Stadtrat
mit Änderung beschlossen am
8. November 2007
(Definitiver Beschluss des Grossen Stadt-
rates am Schluss dieses Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2007–2011

Leitsatz B:	Luzern macht mobil.
Stossrichtung B1:	Die Stadt fördert und unterstützt die Umsetzung eines nachhaltigen Gesamtverkehrssystems, welches die verschiedenen Verkehrsmittel zweckmässig einsetzt und auf die Siedlungsentwicklung abgestimmt ist.
Fünfjahresziel B1.1:	Die Stadt wirkt bei der Umsetzung des Agglomerationsprogramms aktiv mit.
Leitsatz C:	Luzern fördert das Zusammenleben aller.
Stossrichtung C3:	Die Stadt fördert ein gutes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot.
Fünfjahresziel C3.5:	Die Sportanlagen und Kultureinrichtungen entsprechen dem Bedürfnis von Vereinen, Organisationen und Bevölkerung. Sie sind gut erschlossen, nachbarschaftsverträglich und hinsichtlich Infrastruktur auf einem zeitgemässen Stand.
Projekt	I69043

Übersicht

Eigentümerin des Grundstücks 1852, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, welches von der künftigen Spange Süd durchschnitten wird und von der Stadt Luzern 1984 enteignet worden ist, war die Erbgemeinschaft Styger. Die Spange Süd ist im Agglomerationsprogramm Luzern sowie im kantonalen Richtplan enthalten und soll bis 2020 realisiert werden.

Nach § 69 Abs. 1 lit. b Enteignungsgesetz (EntG) hat die Erbgemeinschaft Styger ein Rückforderungsrecht, wenn das Grundstück 1852 nicht innert 25 Jahren seit der Bezahlung der Entschädigung für die Spange Süd oder zu einem anderen eine Enteignung rechtfertigenden Zweck verwendet wird. Gemäss § 69 Abs. 2 EntG kann der Regierungsrat aus wichtigen Gründen die Frist für die Verwendung des Grundstücks verlängern. Am 21. Dezember 2006 hat der Stadtrat beim Regierungsrat beantragt, dass die Frist nach § 69 Abs. 2 EntG bis 2020 zu verlängern sei, um das gemäss Entscheid der Schätzungskommission Luzern vom 5. Januar 1984 enteignete Grundstück 1852, linkes Ufer, für die Spange Süd verwenden zu können. Damit das Risiko einer Rückübertragung des Grundstücks 1852 an die Erbgemeinschaft Styger ausgeschaltet werden kann, hat die Stadt Luzern gleichzeitig zum laufenden Fristverlängerungsgesuch Verhandlungen über eine Abtretung des Rückforderungsrechts geführt. Gemäss

der vorgesehenen Vereinbarung mit der Erbengemeinschaft Styger bezahlt die Stadt Luzern für die Abtretung des Rückforderungsrechts per saldo aller Ansprüche eine einmalige Entschädigung von Fr. 2'300'000.–. Damit wird die Stadt Luzern uneingeschränkte Eigentümerin des Grundstückes. Sie hat die gleiche Rechtsstellung, wie wenn sie das Grundstück anlässlich des enteignungsrechtlichen Erwerbs 1984 freihändig erworben hätte.

Auf dem Grundstück 1852 steht auch das Konzertzentrum Schüür. Die Volksinitiative „Die Schüür bleibt! Gegen die Verdrängung von Jugendkultur aus der Stadt Luzern“ fordert die Stadt auf, mittels geeigneter Massnahmen (z. B. Kauf des betroffenen Grundstücks, Änderung der Bau- und Zonenvorschriften oder andere) das langfristige Weiterbestehen des Konzertzentrums Schüür an seinem bisherigen Standort zu sichern. Weil der Bestand des Konzertzentrums Schüür auf dem Grundstück 1852 über die kommenden zehn Jahre hinaus nicht zugesichert werden kann, empfiehlt der Stadtrat die Ablehnung der Volksinitiative. Die Vereinbarung zwischen der Stadt Luzern und der Erbengemeinschaft Styger betreffend Abtretung des Rückforderungsrechts sowie der Gebrauchsleihevertrag mit Subventionsvereinbarung zwischen der Stadt Luzern und dem Verein Konzertzentrum Schüür erweisen sich jedoch als eine Art indirekter Gegenvorschlag, der bereits in Umsetzung steht. Dieser Gebrauchsleihevertrag wird bis 31. Dezember 2017 erneuert.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	5
2 Vereinbarung zwischen der Erbgemeinschaft Styger und der Stadt Luzern betreffend Abtretung des Rückforderungsrechts	7
3 Erneuerung des Gebrauchsleihevertrags mit Subventionsvertrag zwischen der Stadt Luzern und dem Verein Konzertzentrum Schüür (Kompetenz Stadtrat)	9
4 Volksinitiative „Die Schüür bleibt! Gegen die Verdrängung von Jugendkultur aus der Stadt Luzern“	12
4.1 Einreichung	12
4.2 Begehren	13
4.3 Gültigkeit	14
4.4 Stellungnahme des Stadtrates zur Initiative	14
5 Antrag	16

Anhang

- 1 Vereinbarung zwischen der Erbgemeinschaft Styger und der Stadt Luzern
- 2 Gebrauchsleihevertrag mit Subventionsvereinbarung zwischen der Stadt Luzern und dem Verein Konzertzentrum Schüür
- 3 Plan Grundstück 1852, GB Luzern, linkes Ufer

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Eigentümerin des Grundstücks 1852, Grundbuch (GB) Luzern, linkes Ufer (vgl. Plan im Anhang 3), welches von der künftigen Spange Süd durchschnitten wird und von der Stadt Luzern enteignet worden ist, war die Erbegemeinschaft Styger. Gemäss Entscheid der kantonalen Schätzungskommission Luzern vom 5. Januar 1984 hat die Stadt Luzern der Erbegemeinschaft Styger für die damalige Fläche des Grundstücks 1852 von 5'396,1 m² einen Betrag von Fr. 890.– pro m², somit insgesamt Fr. 4'802'529.– bezahlt. Im Zusammenhang mit dem Umbau der Styger-Scheune zum Konzerthaus Schüür (Projekt gemäss Volksabstimmung vom 23. September 1990) hat die Erbegemeinschaft Styger für das Grundstück 1852 am 1. Juni 1990 ein Rückforderungsbegehren an die Schätzungskommission Luzern gestellt. Sie beantragte u. a., das enteignete Grundstück 1852 sei gemäss § 69 des kantonalen Enteignungsgesetzes vom 29. Juni 1970 (SRL 730, EntG) zurückzugeben. Für den Fall, dass die Stadt Luzern das Enteignungsrecht auch für den Betrieb des Konzerthauses Schüür geltend mache, sei gestützt auf die derzeitigen Verhältnisse ein neues Enteignungs- und Schätzungsverfahren durchzuführen. Über das Begehren schlossen die Stadt Luzern und die Erbegemeinschaft Styger die Vereinbarung vom 27. Februar / 6. März 1991 ab. Gemäss Ziff. II der Vereinbarung verzichtete die Stadt Luzern auf Einreden und Einwendungen wegen Verwirkung der fünfjährigen Frist im Sinne von § 69 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 72 Abs. 1 Enteignungsgesetz, sofern die Erbegemeinschaft Styger zu einem späteren Zeitpunkt ein neues Rückforderungsbegehren stellen würde. In Ziff. IV der Vereinbarung ist festgehalten, dass die Enteignung des Grundstückes 1852, GB Luzern, linkes Ufer, für den Bau der geplanten Spange Süd erfolgt sei. Dies sei in den betreffenden Bebauungsplänen sowie im Zonenplan festgehalten bzw. vorgesehen. Die Styger-Scheune stelle in diesem Sinne nur eine vorübergehende Nutzung des Grundstückes 1852 dar. Die Erbegemeinschaft hat mit der Vereinbarung das Rückforderungsbegehren bei der Schätzungskommission zurückgezogen.

Die Erbegemeinschaft Styger hat nach § 69 Abs. 1 lit. b EntG ein Rückforderungsrecht, wenn das Grundstück 1852 nicht innert 25 Jahren seit der Bezahlung der Entschädigung für die Spange Süd oder zu einem anderen eine Enteignung rechtfertigenden Zweck verwendet wird. Gemäss § 69 Abs. 2 EntG kann der Regierungsrat aus wichtigen Gründen die Frist für die Verwendung des Grundstücks verlängern. Am 21. Dezember 2006 hat der Stadtrat beim Regierungsrat beantragt, dass die Frist nach § 69 Abs. 2 EntG bis 2020 zu verlängern sei, um das

gemäss Entscheid der Schätzungskommission Luzern vom 5. Januar 1984 enteignete Grundstück 1852, linkes Ufer, für die Spange Süd verwenden zu können.

Die Spange Süd gehört zum Agglomerationsprogramm, das der Kanton Luzern in den Jahren 2003 und 2004 unter Mitwirkung der Stadt Luzern, des Verbandes Luzerner Gemeinden, des Regionalplanungsverbandes, des Zweckverbandes für den öffentlichen Agglomerationsverkehr und des kantonalen Gewerbeverbandes erarbeitet hat. Das Agglomerationsprogramm sieht Verkehrsmassnahmen auf der Schiene und der Strasse vor. Die Einzelmassnahmen sind eine sinnvolle Zusammenführung bisheriger Planungen in den Bereichen öffentlicher Verkehr und motorisierter Individual- und Langsamverkehr. Gemäss dem Planungsbericht des Regierungsrates und der Botschaft zum Entwurf eines Grossratsbeschlusses über die Genehmigung einer Änderung des kantonalen Richtplans aufgrund des Agglomerationsprogramms vom 6. Juni 2006 (B 149) ist die Spange Süd in der Stadt Luzern ein Schlüsselprojekt. Sie bildet zusammen mit der Spange Nord und mit der bisherigen Stadtautobahn (die durch den Bypass entlastet wird) den erforderlichen Hauptstrassenring um das zu entlastende Stadtzentrum. Die Spange Süd verbindet das Quartier Tribtschen, den Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof und die Allmend mit dem Autobahnanschluss Grosshof, entlastet die Wohngebiete in Luzern Süd und schafft freie Kapazitäten auf der Obergrund- und der Bundesstrasse, die für die Leistungssteigerung der Busverbindung Kriens–Luzern Zentrum benötigt werden. Mit der Spange Süd können die Wohngebiete in den angrenzenden Gebieten verkehrsberuhigt und der Langsamverkehr attraktiver gestaltet werden. Das Agglomerationsprogramm wurde behördenverbindlich im kantonalen Richtplan umgesetzt und verankert. Nach der Änderung des kantonalen Richtplans 1998 vom 6. Juni 2006 gehört es zur Gesamtverkehrspolitik des Kantons Luzern, das Agglomerationsprogramm umzusetzen. Die Spange Süd Grosshof–Tribtschen und Entlastung Obergrundstrasse ist Planungsschwerpunkt mit der Priorität C. Mit den Beschlüssen vom 7. November 2006 hat der Grosse Rat des Kantons Luzern vom Planungsbericht zum Agglomerationsprogramm Luzern zustimmend Kenntnis genommen und die Änderung des kantonalen Richtplans aufgrund des Agglomerationsprogramms genehmigt. Im Bebauungsplan B 132 Tribtschen/Bahnhof ist das Trasse für die zukünftige Verkehrsanlage als Sonderbauzone 4 (Art. 19 BZR) bereits ausgeschieden. Das Grundstück 1852, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, ist für die Erstellung der Spange Süd weiterhin notwendig.

Zwar ist die Spange Süd im Agglomerationsprogramm Luzern sowie im kantonalen Richtplan enthalten und soll bis 2020 realisiert werden. Für die Gewährung der Fristverlängerung wird jedoch eine Interessenabwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Spange Süd und den privaten Interessen der Erbengemeinschaft Styger an der Rückübertragung des Grundstücks vorzunehmen sein. Mit der formellen Enteignung ist in das Eigentumsrecht (Grundrecht) der Erbengemeinschaft Styger am Grundstück 1852 eingegriffen worden. Der Eingriff in das Eigentumsrecht muss verhältnismässig sein. Zur Verhältnismässigkeit gehört auch, dass eine vorsorgliche Enteignung nicht zulässig ist. Es besteht für die Stadt Luzern somit das Risiko, dass die Fristverlängerung nicht bis 2020 gewährt wird, nachdem seit 1984 keine konkre-

ten Planungsarbeiten für die Spange Süd ausgeführt worden sind und das private Interesse der Erbgemeinschaft Styger an der Rückübertragung gross ist.

Erstinstanzlich wird der Regierungsrat über die Fristverlängerung zu entscheiden haben. Gegen den Entscheid des Regierungsrates ist gemäss § 148 lit. b VRG die Beschwerde an das Verwaltungsgericht gegeben. Das Verwaltungsgerichtsurteil wird wegen einer allfälligen Verletzung der Eigentumsgarantie mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht angefochten werden können.

Um das Risiko einer Rückübertragung des Grundstücks 1852 an die Erbgemeinschaft Styger auszuschalten, hat die Stadt Luzern gleichzeitig zum laufenden Fristverlängerungsgesuch Verhandlungen über eine Abtretung des Rückforderungsrechts geführt. Nach § 69 Abs. 1 Enteignungsgesetz kann die Erbgemeinschaft Styger schriftlich ihr Rückforderungsrecht an die Stadt Luzern abtreten. Am 28. Februar 2007 hat die Erbgemeinschaft Styger der Baudirektion eine Offerte eingereicht, wonach sie der Stadt Luzern das Rückforderungsrecht am Grundstück 1852 gegen Bezahlung von Fr. 2'480'000.– abtreten würde. Schliesslich konnte in den Verhandlungen zwischen der Erbgemeinschaft Styger und der Stadt Luzern eine Entschädigung von Fr. 2'300'000.– vereinbart werden. Vorbehalten blieb die Zustimmung durch die zuständigen Instanzen.

2 Vereinbarung zwischen der Erbgemeinschaft Styger und der Stadt Luzern betreffend Abtretung des Rückforderungsrechts

Die Erbgemeinschaft Styger führt in der Offerte zutreffend aus, dass für die Bewertung eines Rückforderungsrechts weder Präjudizien noch anerkannte Lehrmeinungen vorhanden seien. Es sei vom heutigen Verkehrswert des Grundstückes auszugehen. Nach Abzug der im Jahre 1984 bezahlten Entschädigung ergebe sich ein Mehrwert im heutigen Zeitpunkt, der die eigentliche Grundlage für die Bewertung des Rückforderungsrechts sei. Von diesem Mehrwert mache die Erbgemeinschaft Styger einen Anteil von 33 % geltend, womit sie die bestehenden Unwägbarkeiten bzw. ihr Prozessrisiko berücksichtige.

Vorausgesetzt, der Regierungsrat heisst das Gesuch der Stadt Luzern gut und verlängert die Frist für die Verwendung des Grundstücks 1852 bis in das Jahr 2020, um darauf die künftige Spange Süd bauen zu können, besteht für die Stadt Luzern das Risiko, dass die Erbgemeinschaft Styger diesen Entscheid an das Verwaltungsgericht und an das Bundesgericht weiterziehen wird. In diesem Fall wäre mit einer langen Verfahrensdauer und mit entsprechenden Unsicherheiten für die Projektierung der Spange Süd zu rechnen. Auch wäre nicht sicher, ob eine Fristverlängerung tatsächlich bis 2020 gewährt würde, nachdem seit 1984 keine konkrete Planung der Spange Süd erfolgt ist. Indem die Erbgemeinschaft Styger ihr Rückforderungs-

recht am Grundstück 1852 an die Stadt Luzern gemäss § 69 Abs. 1 Enteignungsgesetz des Kantons Luzern abtritt, können rechtliche Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit einer allfälligen Rückforderung des Grundstücks 1852 und die daraus folgenden Verfahrenskosten und Unsicherheiten für die Planung der Spange Süd vermieden werden. Gemäss Vereinbarung bezahlt die Stadt Luzern der Erbegemeinschaft Styger bezüglich Grundstück 1852 per saldo aller Ansprüche eine einmalige Entschädigung für die Abtretung des Rückforderungsrechts von Fr. 2'300'000.–. Die Entschädigung wird 60 Tage nach der Zustimmung durch die zuständigen Instanzen zur Zahlung fällig. Die Stadt Luzern wird uneingeschränkte Eigentümerin des Grundstückes. Sie hat die gleiche Rechtsstellung, wie wenn sie das Grundstück anlässlich des enteignungsrechtlichen Erwerbs 1984 freihändig erworben hätte. Für den Vereinbarungstext wird auf den Anhang 1 verwiesen.

Auf dem Grundstück steht ein Clubhaus (Güterstrasse 20), ein Wohnhaus (Tribtschenstrasse 1/3), das Konzerthaus Schüür (Tribtschenstrasse 1/3), ein Lagerhaus mit Wohnung (Tribtschenstrasse 1/3) und eine Garage (Rösslimattweg 16). Das Grundstück ist sehr gut erschlossen und hat das Potenzial für eine Überbauung mit Signalwirkung (Tor zum Tribtschenquartier). Die unmittelbare Nähe (10 Minuten Gehdistanz) zu sämtlichen städtischen Dienstleistungsangeboten ist gegeben. Die Lärmimmissionen durch Strassen- und Bahnverkehr sind jedoch erheblich. Für Büro- und Wohnnutzungen sind entsprechende Lärmschutzmassnahmen und Lüftungseinrichtungen unumgänglich. Besonnung und Aussicht/Weitblick sind gut, mit gewissen Einschränkungen durch die Verkehrsanlagen. Die Bebaubarkeit des Areals ist nicht optimal (mehrere Baulinien, erschwerte Foundationen, Auswirkungen des Strassentunnels). Für die damalige Fläche von 5'396,1 m² des Grundstücks 1852 hat die Stadt Luzern gestützt auf den Entscheid der Schätzungskommission vom 5. Januar 1984 der Erbegemeinschaft Styger bereits Fr. 890.– pro m², insgesamt Fr. 4'802'529.–, bezahlt. Im Falle einer Rückübertragung hätte die Erbegemeinschaft Styger gemäss § 74 Enteignungsgesetz für die Fläche von 5'396,1 m² die Entschädigung von insgesamt Fr. 4'802'529.– innert dreier Monate seit Anerkennung oder rechtskräftiger Feststellung der Pflicht zur Rückübertragung an die Stadt Luzern zurückzubehalten. Die Erbegemeinschaft Styger würde der Stadt Luzern keine Verzinsung und keine Abgeltung für die Wertsteigerung seit 1984 schulden. Weil die Stadt Luzern seit 1984 auch Eigentümerin des Grundstückes 1852 ist und dessen Nutzung hat, wäre eine Aufzinsung der Zahlung von Fr. 4'802'529.– nicht gerechtfertigt. Zusammen mit der Abgeltung des Rückforderungsrechts von Fr. 2'300'000.–, welche die Stadt Luzern noch an die Erbegemeinschaft Styger bezahlen wird, betragen die Zahlungen für das Grundstück 1852 somit insgesamt Fr. 7'102'529.– bzw. Fr. 1'320.– pro m², was als angemessen erscheint. Selbst bei einer Aufzinsung der ersten Zahlung von 4,8 Mio. Franken ergäbe sich ein Kaufpreis, der als marktüblich bezeichnet werden kann, dies umso mehr, als das Areal zwischenzeitlich einen ausgewiesenen Nutzen erbringt. Mit der Beseitigung des Rückforderungsrechts kann sich die Stadt Luzern die jetzige Nutzung mittelfristig sichern und erhält langfristig eine interessante strategische Option an guter Lage.

Mit der Vereinbarung will die Erbengemeinschaft Styger allfällige Gewährleistungs- und/oder anderweitige Ansprüche, vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Haftungsbestimmungen, ausdrücklich wegbedingen. Die Stadt Luzern ist seit 1984 Eigentümerin des Grundstückes 1852. Seit 1984 wurden keine Verschmutzungen des Grundstückes bekannt. Allfällige privatrechtliche Gewährleistungsansprüche gegen die Erbengemeinschaft Styger wären verjährt (Art. 219 OR Verjährungsfrist von fünf Jahren bzw. Art. 127 OR absolute Verjährungsfrist von zehn Jahren). Das Gebiet Warteggrippe bis Bahnhof, stadtauswärts linke Seite der Tribschenstrasse, wurde nach 1902 zum grössten Teil mit Aushubmaterial und Bauschutt aufgefüllt, danach planiert und humusiert. Über die Qualität des Auffüllmaterials können keine Aussagen gemacht werden. Es ist einzig bekannt, dass im Gebiet stellenweise auch Kehricht sowie Schutt (Glas, Schlacke, Almetalle usw.) deponiert wurden. Das Gebiet Warteggrippe bis Bahnhof, stadtauswärts linke Seite der Tribschenstrasse (inkl. Grundstück 1852, GB Luzern, linkes Ufer) ist deshalb im Verdachtsflächenkataster als Ablagerungsstandort eingetragen. Der Eintrag im Verdachtsflächenkataster bedeutet allerdings noch keine Wertung im Hinblick auf allenfalls erforderliche Massnahmen. Problematische ehemalige Nutzungen auf dem Grundstück 1852 sind keine bekannt. Was der Boden konkret enthält, liesse sich nur mit einer aufwendigen technischen Untersuchung feststellen. Eine Sanierungspflicht für das Grundstück 1852 liegt nicht vor. Wäre die Erbengemeinschaft Styger im heutigen Zeitpunkt Eigentümerin, müsste sie keine Massnahmen ergreifen. Dagegen will die Stadt Luzern auf dem Grundstück 1852 die Spange Süd bauen. Als Bauherrin wäre sie daher Verursacherin, sollten beim Bau der Spange Süd Massnahmen ergriffen werden müssen. Die Wegbedingung der Gewährleistung kann daher akzeptiert werden.

Mit der Enteignungsentschädigung in der Höhe von Fr. 4'802'529.– und den zur Abgeltung des Rückforderungsrechts vorgesehenen Fr. 2'300'000.– beträgt die Höhe der Ausgabe für das Grundstück 1852, GB Luzern, linkes Ufer, insgesamt Fr. 7'102'529.–. Sie ist sowohl als Grundstückskauf als auch als Sonderkredit vom Grosse Stadtrat zu beschliessen und unterliegt dem fakultativen Referendum.

3 Erneuerung des Gebrauchsleihevertrags mit Subventionsvertrag zwischen der Stadt Luzern und dem Verein Konzertzentrum Schüür (Kompetenz Stadtrat)

Auf dem Grundstück 1852, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, steht u. a. das Konzertzentrum Schüür. Es ist Teil des damals als Kulturkompromiss bezeichneten Konsenswerks, das den Ausbau von Boa und Schüür sowie den Bau des Kultur- und Kongresszentrums Luzern (KKL) ermöglichte. Der alternative Kulturbetrieb wird ab Herbst 2008 im Kulturzentrum Südpol Luzern etabliert.

1986 genehmigte der Grosse Stadtrat den entsprechenden Investitionsbeitrag von Fr. 650'000.–, 1992 wurde die Schüür unter der Trägerschaft des Vereins Konzertzentrum Schüür eröffnet. Seit der Betriebsaufnahme stellt die Stadt die Styger-Scheune dem Verein kostenlos zur Verfügung und übernimmt die Kosten für den ausserordentlichen Gebäudeunterhalt, die Gebäudeversicherung und die Heizung. Der Verein ist für den Kulturbetrieb verantwortlich und trägt das Betriebsrisiko.

Die Schüür kann heute auf 15 ereignisreiche Betriebsjahre zurückblicken. Der Weg verlief nicht ganz linear: Krisenzeiten wechselten sich mit ruhigeren Phasen ab, insgesamt aber lässt sich eine klare Entwicklungslinie in Richtung Professionalisierung und Orientierung am jugendlichen, ausgehorientierten Publikum ablesen. Die ursprüngliche Fokussierung auf die alternative, nicht etablierte Kulturszene ist in den letzten Jahren zugunsten eines breiteren Publikumsgeschmackes aufgebrochen worden. Die bereits 1986 im Zuge grundsätzlicher Überlegungen zur Kulturscheune entwickelte Idee, durch kommerzielle Produktionen dem Veranstaltungsort eine überregionale Ausstrahlung und Attraktivität zu verleihen, wird heute konsequent umgesetzt. Die Schüür behauptet sich erfolgreich gegen eine starke Konkurrenz in der Innerschweizer Musik-, Konzert- und Partyszene. Die vertraglich festgelegte Übernahme des Betriebsrisikos führt dazu, dass die Programmierung und die Restauration des Konzertzentrums ein nahezu kostendeckendes Ergebnis erzielen müssen.

Die Schüür hat sich in den letzten Jahren als eines der wichtigsten Event- und Konzerthäuser der Zentralschweiz etabliert und spricht mit ihrem Programm ein breit gefächertes, junges Publikum an. Gebäude und Infrastruktur sind für zeitgenössische, hauptsächlich elektronisch verstärkte Musik konzipiert. Neben Musikveranstaltungen eignet sich die Schüür mit eigenem Restaurant auch als Ort für kulturelle und gesellschaftliche Anlässe.

Der Verein Konzertzentrum Schüür bildet die Trägerschaft des Hauses. Der Schüür-Rat sorgt als Vertreter des Vereins für die Einhaltung der Vereinbarungen mit der Stadt und der gesetzlichen Vorschriften. Er beauftragt eine Geschäftsleitung mit der Betriebsführung. Durch eine gute Programmation des Hauses, erhöhte Gastronomieumsätze, konsequente Sparmassnahmen und eine günstige Konkurrenzsituation auf dem Platz Luzern hat sich die finanzielle Situation der Schüür stabilisiert.

Die Nutzung der Immobilie ist seit 1992 mit dem Instrument des Gebrauchsleihevertrages zwischen der Stadt Luzern und dem Verein Konzertzentrum Schüür geregelt. Das Gebäude wird dabei dem Verein als Betreiber zweckgebunden zur Verfügung gestellt. Der Betrieb kann und soll Gewinn erwirtschaften. Neben der Regelung der Gebäudenutzung und der diesbezüglichen Kostenübernahme ist im Gebrauchsleihevertrag auch ein Leistungsauftrag integriert. Der momentan geltende Gebrauchsleihevertrag hat eine Laufzeit von sechs Jahren und läuft per 31. Dezember 2008 aus. Er wird bereits per 1. Januar 2008 mit einer festen Laufzeit von zehn Jahren bis 31. Dezember 2017 erneuert. Bezüglich einer allfälligen Weiterführung des Vertrages nehmen die Parteien spätestens zwei Jahre vor Ablauf der festen Ver-

tragsdauer, d. h. bis zum 31. Dezember 2015, Kontakt auf. Dies gibt den Betreibern die notwendige Sicherheit. Ob die Schüür bei der Realisierung der Spange Süd stehen bleiben kann, ist im heutigen Planungsstadium jedoch offen.

Zusätzlich zum Gebrauchsleihevertrag wird zwischen der Stadt Luzern und dem Verein Konzertzentrum Schüür ein Subventionsvertrag mit einer Laufzeit von vier Jahren abgeschlossen. Dieser beinhaltet die finanzielle Beteiligung der Stadt an den Betriebs- und Unterhaltskosten des Gebäudes sowie die Defizitgarantie. Die vierjährige Laufzeit des Subventionsvertrages trägt den raschen Veränderungen im Kulturbereich Rechnung. So kann auf diese flexibel reagiert werden. Sie erlaubt darüber hinaus einerseits die Eingliederung des Subventionsvertrages in die gängige Periodizität der üblichen vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Luzern und den Institutionen im Kulturbereich, andererseits entspricht die Laufzeit der vierjährigen Legislaturperiode.

Mit Stadtratsbeschluss 1171 vom 27. Oktober 2004 gewährt die Stadt Luzern dem Konzertzentrum Schüür für die Jahre 2005 bis 2008 eine jährliche Defizitgarantie. 2005 wurde diese in der Höhe von Fr. 70'000.– ausbezahlt und für die weiteren Jahre bis 2008 jeweils ein maximaler Betrag von Fr. 55'000.– in der Laufenden Rechnung budgetiert. 2006 hat das Konzertzentrum einen Betriebserlös von rund 2,5 Mio. Franken erwirtschaftet und einen Gewinn von rund Fr. 100'000.– ausgewiesen. Dieser ermöglicht die Tilgung der Schuldenlast und die Realisierung geplanter Investitionen. Aufgrund dieses erfreulichen Jahresabschlusses hat das Konzertzentrum Schüür 2006 die Defizitgarantie nicht in Anspruch genommen. Auch für 2007 zeichnet sich ein positiver Jahresabschluss ab.

Die Defizitgarantie wird nun als fester Bestandteil in den neuen Subventionsvertrag ab 2008 bis 2011 aufgenommen. Aus Sicht der Stadt ist es sinnvoll, das grosse unternehmerische Risiko, das der Verein Schüür trägt, auf diese Weise etwas abzusichern. Gleichzeitig wird der Leistungsauftrag beibehalten. Die Koppelung von finanziellen Mitteln für die Betriebsstruktur an einen Leistungsauftrag entspricht dabei der gängigen Praxis der Vertragsregelung im Bereich Kulturförderung.

Der Gebrauchsleihevertrag war Gegenstand des B+A 11/1990 vom 11. April 1990: „Styger-Scheune“. In Ziff. 6 Betriebskonzept ist ausgeführt, der Gebrauchsleihevertrag werde noch abzuschliessen sein. In der Folge schloss der Stadtrat den Gebrauchsleihevertrag vom 18. November 1992 ab, der durch den Gebrauchsleihevertrag vom 21. Mai 1997 ersetzt wurde. Dieser Vertrag wird durch den neuen Gebrauchsleihevertrag abgelöst, der wiederum durch den Stadtrat abgeschlossen wird. Zur Subventionsvereinbarung ist festzuhalten, dass aufgrund des Entlastungs- und Überprüfungsprojekts (EÜP) der Stadt Luzern für die Institutionen im Kulturbereich ab 2008 eine Kürzung der Unterstützungsbeiträge um 5 Prozent resultiert. Diese Kürzung betrifft beim Konzertzentrum Schüür den Beitrag an die Betriebs- und Unterhaltskosten sowie die Defizitgarantie. Somit ergibt sich eine jährliche Subvention von Fr. 95'000.– durch die Stadt Luzern. Bei einer Laufzeit von vier Jahren ergibt dies einen Wert des Subventionsvertrages von Fr. 380'000.–. Weil dieser Betrag in der Kompetenz des Stadt-

rates liegt, ist er für den Abschluss des Gebrauchsleihevertrags mit Subventionsvereinbarung zuständig.

Im 2007 hat das Konzertzentrum Schüür für die Errichtung eines zusätzlichen Notausganges auf eigenes Risiko einen Betrag von Fr. 70'500.– vorinvestiert. Mit dieser Investition konnten die Saalkapazität vergrössert und damit feuerpolizeiliche Vorschriften erfüllt werden, die für eine grössere Publikumszahl im Saal zwingend gelten. Die Verantwortlichen erklärten sich zur Vorinvestition bereit, weil der Stadtrat eine Investition erst tätigen und finanzieren wollte, wenn die enteignungsrechtlichen Fragen geklärt sein würden und somit wieder eine sinnvolle Amortisation der Verzinsung möglich wurde. Diese Voraussetzungen sind nun erfüllt, weshalb die Rückzahlung des Betrages durch die Stadt Luzern mit Vertragsabschluss im Jahr 2007 unter Verrechnung der Defizitgarantie für das Jahr 2007 erfolgte.

Die Rahmenbedingungen des neuen Gebrauchsleihevertrages ab 2008 bis 2017 gestalten sich im Überblick wie folgt:

Regelungsbasis bis Ende 2007		Regelungsbasis ab 2008 bis 2011	
StB 302/2003, Gebrauchsleihevertrag mit Leistungsauftrag 1.1.2003 bis 31.12.2008 (vorzeitige Vertragsverlängerung)	Beitrag an Betriebs- und Unterhaltskosten aus der Laufenden Rechnung Fr. 45'000.– pro Jahr plus Defizitgarantie aus der Laufenden Rechnung ab 2005	Gebrauchsleihevertrag mit Leistungsauftrag 1.1.2008 bis 31.12.2017	Finanzielle Beiträge werden ausschliesslich in der Subventionsvereinbarung geregelt;
StB 1171/2004, Defizitgarantie 2005 bis 2008	(2005 Fr. 70'000.–, 2006 nicht in Anspruch genommen, 2007 Fr. 50'000.– mit Investitionsbeitrag zusätzlicher Notausgang verrechnet)	Subventionsvereinbarung 1.1.2008 bis 31.12.2011, Defizitgarantie ist integriert	Beitrag an Betriebs- und Unterhaltskosten aus der Laufenden Rechnung Fr. 42'750.– pro Jahr (EÜP) plus Defizitgarantie aus der Laufenden Rechnung max. Fr. 52'250.– pro Jahr (EÜP); Gesamtbetrag max. Fr. 95'000.– pro Jahr bzw. Fr. 380'000.– für die Laufzeit von vier Jahren

Für den Text des Gebrauchsleihevertrags mit Subventionsvereinbarung wird auf den Anhang 2 verwiesen.

4 Volksinitiative „Die Schüür bleibt! Gegen die Verdrängung von Jugendkultur aus der Stadt Luzern“

4.1 Einreichung

Die Volksinitiative „Die Schüür bleibt! Gegen die Verdrängung von Jugendkultur aus der Stadt Luzern“ wurde am 19. Mai 2004 bei der Stadt mit 866 gültigen Unterschriften einge-

reicht. 249 weitere Unterschriften waren nicht gültig. Am 26. Mai 2004 hat der Stadtrat mit seinem Erwerbungsentscheid das formelle Zustandekommen der Initiative bestätigt. Das Initiativkomitee der Jusokanton Luzern besteht aus zwölf Einzelpersonen.

Aufgrund der damals noch unklaren Sach- und Rechtslage kamen das Initiativkomitee und der Stadtrat überein, die Behandlung der Volksinitiative für drei Jahre zu sistieren. Durch den Abschluss der Vereinbarung mit der Erbgemeinschaft Styger über die Abtretung des Rückforderungsrechts am Grundstück 1852 hat sich die Sach- und Rechtslage geklärt, weshalb die Volksinitiative nun behandelt werden kann.

4.2 Begehren

Die Volksinitiative „Die Schüür bleibt! Gegen die Verdrängung von Jugendkultur aus der Stadt Luzern“ fordert die Stadt auf, mittels geeigneter Massnahmen (z. B. Kauf des betroffenen Grundstücks, Änderung der Bau- und Zonenvorschriften oder andere) das langfristige Weiterbestehen des Konzerthauses Schüür an seinem bisherigen Standort zu sichern.

In den Erläuterungen der Initianten wird ausgeführt, die Schüür stehe auf unsicherem Boden. Luzerns Stadtplaner hätten ein verstaubtes Strassenbauprojekt aus den 70ern aus der Versenkung geholt, den Südzubringer. Dieser solle irgendwo bei der Schüür vorbeiführen und bedrohe deren Weiterbestehen. Zudem müsse die Stadt das für diesen Zweck enteignete Land 2009 an dessen ursprüngliche Besitzer zurückgeben, falls der Südzubringer nicht gebaut würde, was wohl auch das Ende der Schüür bedeuten würde. So existiere die Schüür in den Plänen des Neubaus der Langensandbrücke schon gar nicht mehr.

Die Stadt Luzern biete der Jugendkultur ein immer unfreundlicheres Umfeld. Die Kulturhäuser seien zu Freiwild verkommen und an Randgebiete verdrängt worden. Dies würden die diversen Zwangsschliessungen und kulturfeindlichen Nutzungsbeschränkungen belegen, die das Luzerner Kulturangebot ausgedünnt hätten.

Auch der Schüür drohe der Abriss und die Vertreibung aus der Stadt. Diese kulturelle Ghettoisierung müsse gestoppt werden. Die Schüür solle an ihrem bisherigen Standort langfristig erhalten bleiben. Deshalb solle das Schüürgelände ausschliesslich kulturellen Zwecken dienen. Dies bedinge eine abschliessende Klärung der Grundstücksverhältnisse. Mittels geeigneter Massnahmen (z. B. Kauf des betroffenen Grundstücks, Änderung der Bau- und Zonenvorschriften oder andere) solle garantiert werden, dass das Nutzungsrecht beim Kulturbetrieb Schüür bleibe.

4.3 Gültigkeit

Nach § 145 des kantonalen Stimmrechtsgesetzes ist ein Volksbegehren ungültig, wenn es rechtswidrig oder eindeutig undurchführbar ist.

Nach Art. 15 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern (GO) können durch eine Initiative der Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines Beschlusses verlangt werden, der in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten oder des Grossen Stadtrates fällt.

Wie die Vereinbarung zwischen der Stadt Luzern und der Erbegemeinschaft Styger betreffend Abtretung des Rückforderungsrechts zeigt, könnten die Anliegen der Initiative prinzipiell realisiert werden, sodass das Volksbegehren durchführbar ist. Die Zuständigkeit für die Vereinbarung liegt beim Grossen Stadtrat. Es ist das fakultative Referendum gegeben.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die Volksinitiative „Die Schüür bleibt! Gegen die Verdrängung von Jugendkultur aus der Stadt Luzern“ gültig ist.

4.4 Stellungnahme des Stadtrates zur Initiative

Der Stadtrat unterstützt das Grundanliegen der Volksinitiative: Die Schüür soll wenn immer möglich und so lange wie möglich bestehen bleiben. Dies wird durch die Erneuerung des Vertragsverhältnisses mit den Schüür-Verantwortlichen belegt.

Trotzdem beantragt der Stadtrat, die Initiative abzulehnen; dies vor dem Hintergrund der von den Initianten gewählten Formulierungen. Aus diesen könnte bei Annahme der Initiative geschlossen werden, dass die Schüür für immer, d. h. auf lange, unbefristete Dauer am heutigen Standort betrieben werden muss, unabhängig von Bedürfnis, anderen Alternativen usw. Damit bekäme die Schüür am heutigen Standort gegenüber anderen Nutzungsarten Priorität, was schon angesichts der geplanten Spange Süd, deren Planung historisch weiter zurückreicht, nicht richtig wäre.

Mit der Vereinbarung zwischen der Stadt Luzern und der Erbegemeinschaft Styger betreffend Abtretung des Rückforderungsrechts kann die Stadt Luzern künftig über das Grundstück 1852, GB Luzern, linkes Ufer, ohne Einschränkungen verfügen. Sie wird definitiv und bedingungslos Eigentümerin, falls die zuständigen Instanzen der Vereinbarung zustimmen.

Es handelt sich zweifellos um eine Liegenschaft, die für die Stadt Luzern einen erheblichen strategischen Wert aufweist. Dies gilt zum einen dann, wenn die Spange Süd dereinst gebaut werden kann, aber auch für den Fall, dass dieses Projekt aus welchen Gründen auch immer nicht realisiert werden sollte. In diesem Fall würde die Stadt an zentraler Lage über ein

Grundstück verfügen, und die dannzumal Verantwortlichen könnten dieses bei ihren Überlegungen zur Entwicklung der Stadt und des städtischen Zentrums einbeziehen.

Die heutigen Nutzungen auf der Liegenschaft, das Konzertzentrum Schüür, verschiedene soziokulturelle Projekte und Einrichtungen sowie die stadt eigenen Nutzungen werden damit mittel- bis längerfristig gesichert. Je nach zukünftiger Situation bei der Realisierung der von der Stadt geplanten Spange Süd können diese Nutzungen gar weiter bestehen bleiben, mit oder ohne kleinere Anpassungen. Auch für diese Nutzungen ist die vorgeschlagene Vereinbarung mit der Erbgemeinschaft Styger vorteilhaft, erhalten sie doch damit eine erheblich grössere Bestandessicherheit.

Der Stadtrat möchte, dass das Konzerthaus Schüür am heutigen Ort weiter bestehen kann. Dies ist bei Abschluss der Vereinbarung auf jeden Fall möglich, bis die Spange Süd realisiert wird, mindestens also während der kommenden zehn Jahre. Ob es darüber hinaus ebenfalls möglich ist, die Schüür dort zu erhalten, lässt sich derzeit nicht mit Sicherheit sagen. Ausgeschlossen ist es aber nicht. Weil der Bestand der Schüür über die kommenden zehn Jahre hinaus nicht zugesichert werden kann, empfiehlt der Stadtrat die Ablehnung der Volksinitiative. Die Vereinbarung zwischen der Stadt Luzern und der Erbgemeinschaft Styger betreffend Abtretung des Rückforderungsrechts und der Gebrauchsleihevertrag mit Subventionsvereinbarung erweisen sich jedoch als eine Art indirekter Gegenvorschlag, der bereits in Umsetzung steht. Der Stadtrat hofft, dass damit aus Sicht der Initianten die Basis für einen Rückzug der Initiative gelegt ist: Eine Volksabstimmung, deren Ausgang unsicher wäre, könnte nämlich zu einem Plebiszit über den Bestand der Schüür werden, obwohl dieser jetzt und in den kommenden rund zehn Jahren nicht gefährdet ist. Dies könnte – bei negativem Ausgang der Abstimmung – zu einer Situation führen, die genau dem Gegenteil dessen entspräche, was mit der Initiative bezweckt wird.

5 Antrag

Gestützt auf die voranstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat,

- der Vereinbarung zwischen der Erbgemeinschaft Styger und der Stadt Luzern betreffend Abtretung des Rückforderungsrechts am Grundstück 1852, GB Luzern, linkes Ufer, zuzustimmen,
- in eigener Kompetenz die Volksinitiative „Die Schüür bleibt! Gegen die Verdrängung von Jugendkultur aus der Stadt Luzern“ für gültig zu erklären und den Stimmberechtigten deren Ablehnung zu empfehlen.

Luzern, 5. September 2007

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 37 vom 5. September 2007 betreffend

Grundstück 1852, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, Tribschenstrasse,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von § 43 des Gemeindegesetzes vom 4. Mai 2004 sowie Art. 11, Art. 12 Abs. 1 Ziff. 3, Art. 61 Abs. 1 und 2, Art. 68 Ziff. 2 lit. a und Ziff. 3 lit. a der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

A.)

- I. Der Vereinbarung zwischen der Stadt Luzern und der Erbgemeinschaft Styger betreffend Abtretung des Rückforderungsrechts am Grundstück 1852, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, wird zugestimmt.

B.)

- II. In eigener Kompetenz:
Die Volksinitiative „Die Schüür bleibt! Gegen die Verdrängung von Jugendkultur aus der Stadt Luzern“ ist gültig.

- III. Zuhanden der Stimmberechtigten:
Die Volksinitiative „Die Schüür bleibt! Gegen die Verdrängung von Jugendkultur aus der Stadt Luzern“ wird abgelehnt.

C.)

- IV. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

- V. Der Beschluss gemäss Ziffer III unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Vereinbarung

zwischen

Erbengemeinschaft Styger

Enteignete

und

Stadt Luzern, vertreten gemäss StB 694 vom 11. Juli 2007 durch den Stadtrat,
Hirschengraben 17, 6002 Luzern,

Enteignerin

betreffend entgeltliche Abtretung des Rückforderungsrechts gemäss § 69 Abs. 1 Enteignungsgesetz des Kantons Luzern vom 29. Juni 1970 (SRL Nr. 730) für das Grundstück 1852, GB Luzern, linkes Ufer, durch die Erbengemeinschaft Styger an die Stadt Luzern

I. Ingress

Die Enteignete, die Erbengemeinschaft Styger, war Eigentümerin der beiden Grundstücke 1852 und 2704, GB Luzern, linkes Ufer. Mit Entscheid Nr. 2349 vom 3. Juli 1970 genehmigte der Regierungsrat den Bebauungsplan B 101 Tribtschen. Gemäss diesem Plan wird das Grundstück 1852 von der geplanten Südtangente durchschnitten, zudem nimmt diese den nördlichen Teil des Grundstücks 2704 in Anspruch. Mit Entscheid vom 5. Januar 1984 hat die Kantonale Schätzungskommission Luzern von der Ausdehnung der Enteignung auf die gesamte Fläche der Grundstücke 1852 und 2704, beide Grundbuch Luzern, linkes Ufer, Kenntnis genommen. Für die Abtretung des Grundstücks 1852 hat die Stadt Luzern der Erbengemeinschaft Styger Fr. 4'802'529.– bezahlt. Gemäss Schreiben vom 10. September 1984 hat die Erbengemeinschaft Styger auf die Übernahme des Grundstückes 2704 durch die Stadt Luzern verzichtet. Dieser Verzicht erfolgte im Hinblick auf das Enteignungsverfahren, welches die SBB gegen die Erbengemeinschaft Styger bezüglich des Grundstückes 2704 eingeleitet hatte. Aufgrund eines abgeschlossenen Vergleichs hat die Erbengemeinschaft Styger das Grundstück 2704 an die SBB abgetreten.

Die Erbengemeinschaft Styger hätte nach § 69 Abs. 1 lit. b Enteignungsgesetz ein Rückforderungsrecht, wenn bei Enteignung für die künftige Erweiterung eines Werkes oder anderen

vorsorglichen Enteignungen das enteignete Recht nicht innert 25 Jahren seit der Bezahlung der Entschädigung zu diesem oder zu einem anderen eine Enteignung rechtfertigenden Zweck verwendet wird. Um mögliche rechtliche Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit einer allfälligen Rückforderung des Grundstückes 1852 zu vermeiden, ist die Erbgemeinschaft Styger bereit, das Rückforderungsrecht gegen Entschädigung an die Stadt Luzern abzutreten. Die Abtretung des Rückforderungsrechts ist Gegenstand der vorliegenden Vereinbarung.

II. Entgeltliche Abtretung des Rückforderungsrechts gemäss § 69 Abs. 1 Enteignungsgesetz des Kantons Luzern für das Grundstück 1852, GB Luzern, linkes Ufer

Die Erbgemeinschaft Styger tritt hiermit das Rückforderungsrecht gemäss § 69 Abs. 1 Enteignungsgesetz des Kantons Luzern für das Grundstück 1852, GB Luzern, linkes Ufer, an die Stadt Luzern ab.

Die Stadt Luzern bezahlt der Erbgemeinschaft Styger bezüglich Grundstück 1852 per saldo aller Ansprüche eine einmalige Entschädigung für die Abtretung des Rückforderungsrechts von Fr. 2'300'000.– (in Worten: Franken Zweimillionendreihunderttausend). Damit wird die Stadt Luzern uneingeschränkte Eigentümerin des Grundstückes. Sie hat die gleiche Rechtsstellung, wie wenn sie das Grundstück anlässlich des enteignungsrechtlichen Erwerbs im Jahre 1984 freihändig erworben hätte. Allfällige Gewährleistungs- und/oder anderweitige Ansprüche gegenüber der Erbgemeinschaft Styger werden, vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Haftungsbestimmungen, ausdrücklich wegbedungen.

Die Entschädigung wird 60 Tage nach der Zustimmung durch die zuständigen Instanzen zur Zahlung fällig.

III. Vorbehalt

Mit der Enteignungsentschädigung in der Höhe von Fr. 4'802'529.– und dem zur Abgeltung des Rückforderungsrechts vorgesehenen Fr. 2'300'000.– beträgt die Höhe der Ausgabe für das Grundstück 1852, GB Luzern, linkes Ufer, Fr. 7'102'529.–. Sie ist damit sowohl als Grundstückskauf als auch als Sonderkredit vom Grossen Stadtrat zu beschliessen und liegt im Bereich des fakultativen Referendums. Die vorliegende Vereinbarung steht daher unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen Instanzen. Erfolgt die rechtskräftige Genehmigung dieser Vereinbarung durch die zuständigen Instanzen nicht bis zum 30. Juni 2008, ist die Erbgemeinschaft Styger berechtigt, von dieser Vereinbarung mittels schriftlicher Erklärung (eingeschriebener Brief) zurückzutreten.

IV. Ausfertigung

Diese Vereinbarung wird achtfach ausgefertigt; drei Exemplare für die Stadt Luzern, vier Exemplare für die Erbgemeinschaft Styger und ein Exemplar für den Kanton Luzern.

**Gemäss StB 694 vom 11. Juli 2007
für die Stadt Luzern:**

**Gemäss Vollmachten für die
Erbgemeinschaft Styger:**

Stadtpräsident Urs W. Studer

Stadtschreiber Toni Göpfert

Gebrauchsliefervertrag mit Subventionsvereinbarung

zwischen

Stadt Luzern

vertreten durch die
Baudirektion, Immobilien
und

Bildungsdirektion, Kultur und Sport

Hirschengraben 17
6002 Luzern

als Verleiherin

und

Verein Konzertzentrum Schüür

vertreten durch

Herrn Alain Prêtre, Präsident Schüür-Rat
Herrn Björn Berendonk, Mitglied Schüür-Rat
Tribtschenstrasse 1
6005 Luzern

als Entlehner

I. Gebrauchsliefer

1. Objekt

Die Verleiherin entleiht dem Entlehner an der Tribtschenstrasse 1, Luzern, Grundstück 1852, linkes Ufer, folgendes Gebäude, aufgeteilt in drei Geschosse, und dessen Umgebung gemäss Anhang 1 und 2:

- Kellergeschoss (teilunterkellert) Technik
Archiv
 - Erdgeschoss Büro;
Künstlergarderoben
Foyer, Bar, WC-Anlagen
Lagerraum aussen;
 - Obergeschoss Konzertraum mit Bühne
Dachaufbau mit Monoblock
- Total zirka 767 m²;

- Gartenanlage auf dem Grundstück 1852, linkes Ufer, im Umfang der westlichen Fläche, begrenzt durch die Güterstrasse, Tribschenstrasse, Zaun zum Wohnhaus gemäss beiliegender Planbeilage rot markiert;
- Zwei Autoabstellplätze südöstlich des Gebäudes Tribschenstrasse 3a;
- Abstellflächen für Fahrräder, Mopeds und Motorfahräder;
- Ein Lastwagenparkfeld auf dem Grundstück 3730, linkes Ufer.

Über das bestehende Mobiliar und die Betriebseinrichtungen bestehen Inventarlisten, die über die Eigentumsverhältnisse Auskunft geben (Anhang 3). Diese werden bei Änderungen von den Vertragsparteien laufend ergänzt.

2. Bauliche Ergänzungsmassnahmen

Auf Wunsch des Entlehners wurden in den Jahren 2002 und 2003 im Konzertzentrum Schüür bauliche Ergänzungsmassnahmen ausgeführt. Für rund Fr. 380'000.– wurden die folgenden Investitionen vorgenommen:

- Die Bar und die Küche im Erdgeschoss wurden erneuert, inkl. Lüftungsanpassung und Anpassung Brandmeldeanlage;
- auf der Bühnenseite wurde ein Liftanbau mit 1'200 kg Tragkraft errichtet;
- verschiedene Anpassungen im Bühnenbereich (inkl. neuer Bühnenvorhang) wurden vorgenommen;
- das alte Warenlager wird als Büroarbeitsplatz umgebaut;
- die Garderobe vergrössert;
- das von der kantonalen Dienststelle Umweltschutz und Energie (uwe) geforderte Gerät für den Lärmschutz installiert.

In den Jahren 2006/2007 wurden im Umfang von rund Fr. 159'000.– die folgenden sicherheitsrelevanten Investitionen vorgenommen:

- Instandstellung Sicherheitsbeleuchtung/Rettungszeichen;
- Ersatz Fluchtwegtüren Erdgeschoss Westseite sowie Konzerthalle Nordseite;
- Aufrüstung Brandmeldeanlage;
- Zusätzlicher Notausgang.

3. Nutzung

Die durch diesen Gebrauchsleihevertrag dem Entlehner überlassenen Räumlichkeiten dienen zum Betrieb eines öffentlichen Kulturlokals. Laut Bericht und Antrag 20/1988 „Kulturraumkonzept für die Stadt Luzern“ und Bericht und Antrag 11/1990 „Styger-Scheune“ sollen die Räumlichkeiten folgenden Zwecken dienen:

- Konzerte aller Art für Pop, Rock und Jazzmusik, für Konzerte experimenteller Musik, Discos und Parties;
- Gesellschaftliche Anlässe (wie Vereinsnänsse mit Musik, Tanz und Unterhaltung, Feste, Ausstellungen, Vorträge und Versammlungen).

Aus heutiger Sicht und aufgrund der gemachten Erfahrungen in den vergangenen Jahren kann die Nutzung wie folgt umschrieben werden:

- Das Musikzentrum Schüür ist ein öffentliches Lokal, in dem vor allem Musikveranstaltungen stattfinden;
- Priorität haben Konzerte mit lokalen, nationalen und internationalen Künstler/innen; insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen finden aber auch Parties und Discos statt;
- Die Programmation richtet sich an ein jugendliches, ausgeorientiertes Publikum;
- Die Planung der Eigenveranstaltungen erfolgt im Hinblick auf die rechtzeitige Publikation eines Monatsprogramms;
- Mit einem langfristig angelegten Planungs- und Reservationssystem ist es Interessierten grundsätzlich möglich, die Schüür für Fremdveranstaltungen zu buchen;
- An Wochentagen und Randzeiten kann das Konzertzentrum Schüür auch für Kurse und Proben (Tanz, Sport usw.) vermietet werden;
- Geschlossene Veranstaltungen bzw. Anlässe gesellschaftlicher Art sind nicht ausgeschlossen, bilden jedoch die Ausnahme;
- Der Gastrobetrieb leistet einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung der Kulturveranstaltungen.

Der Entleiher führt die Schüür nach einem Betriebskonzept, das er der Verleiherin zur Kenntnis bringt.

Ansprechpartner für konzeptionelle Fragen bzw. Fragen der Nutzung sind die Bildungsdirektion der Stadt Luzern, Abteilung Kultur und Sport, auf der einen und der Vorstand des Vereins Konzertzentrum Schüür (sog. „Schüür-Rat“) auf der anderen Seite.

Im Konzertzentrum Schüür darf nach Massgabe der Wirtschaftsbewilligung der kantonalen Dienststelle Gastgewerbe und Gewerbepolizei gegen Entgelt gewirtet werden. Der Entleiher ist für die Bewilligung besorgt.

4. Nutzungsbeschränkungen

Am Gebäude dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Falls der Entleiher bauliche Änderungen plant, bedürfen diese der vorgängigen Zustimmung der Verleiherin. Änderungen, welche der Zweckbestimmung des Gebäudes zuwiderlaufen, sind nicht erlaubt. Vorbehalten bleiben in jedem Falle notwendige Baubewilligungen.

Einrichtungen und Installationen, die der Personensicherheit dienen, dürfen weder entfernt noch verändert werden. Alle Notausgänge sind dauernd freizuhalten. Deren Zugänglichkeit und Funktionstüchtigkeit sind durch den Entlehner sicherzustellen.

In den Räumlichkeiten dürfen keine Veranstaltungen stattfinden, die inhaltlich sexistisch, rassistisch oder gewaltverherrlichend sind.

Die Lautstärke von Darbietungen ist gemäss den SUVA-Richtlinien zu begrenzen. Spezielle Weisungen der Gewerbe- und Gesundheitspolizei bleiben vorenthalten.

Die höchstzulässige Personenzahl für den Konzertsaal beträgt durch den 2007 realisierten zusätzlichen Notausgang maximal 700 Personen; im Barbereich Erdgeschoss sind max. 200 Personen zugelassen.

Rampe Nord und Saalboden dürfen mit maximal 3,5 Tonnen schweren Fahrzeugen befahren werden.

Güterstrasse und Rösslimattstrasse sowie Hofraum östlich des Konzertentrums sind dauernd freizuhalten, damit die Zufahrt für die Feuerwehr und andere Berechtigte sowie das Aufstellen des Feuerwehrfahrzeuges im Brandfall ungehindert gewährleistet ist.

Die Verkehrssignale der Rösslimattstrasse sind zu beachten. Die Zufahrt ist nur für Transporte (Anlieferung, Güterumschlag) und die Durchfahrt für Zweiräder gestattet. Die Durchfahrt von Privatverkehr für unbefugte Personen ist zu verhindern (Barrieren).

Bei Veranstaltungen muss darauf hingewiesen werden, dass keine Autoparkplätze vorhanden sind. Deshalb ist in den Veranstaltungshinweisen die Benutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln zu empfehlen.

Die Hoffläche auf dem Grundstück 1852, linkes Ufer, steht als Zugang in Mitbenützung mit anderen Mietparteien derselben Parzelle zur Verfügung.

5. Dauer

Dieser Vertrag ersetzt denjenigen vom 20. März 2003, der bis zum 31. Dezember 2008 gegolten hätte. Die Gebrauchsleihe beginnt am 1. Januar 2008 und wird für eine feste Dauer von zehn Jahren bis 31. Dezember 2017 abgeschlossen. Bezüglich einer allfälligen Weiterführung des Vertrages nehmen die Parteien spätestens zwei Jahre vor Ablauf der festen Vertragsdauer, d. h. bis zum 31. Dezember 2015, Kontakt auf.

Ist der Entlehner aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht mehr in der Lage, im Konzertzentrum Schüür die vereinbarte Nutzung sicherzustellen, kann die Verleiherin den vorlie-

genden Vertrag nach erfolgter schriftlicher Abmahnung einseitig innert 6 Monaten kündigen. Nach Ablauf der Kündigungsfrist sind die fest montierten und mobilen Betriebseinrichtungen, welche gemäss Anhang 3 Eigentum der Verleiherin sind, ordnungsgemäss und in einwandfreiem Zustand an die Verleiherin zurückzugeben.

6. Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten

Die anfallenden Nebenkosten wie Strom- und Wasserverbrauch, ARA- und Kehrrechtgebühren sind vollumfänglich durch den Entlehner zu tragen.

Bezüglich der Heiz- und Nebenkosten erstellt die Abteilung Immobilien der Stadt Luzern jeweils per Stichtag 30. Juni eines jeden Jahres eine Abrechnung.

Die anfallenden Betriebskosten wie Versicherungen (exkl. Gebäudeversicherung und Werkzeigentümerhaftpflicht), Reinigungskosten, Telefon, Radio- und TV-Anschlüsse (sofern vorhanden), Ersatz von Beleuchtungskörpern usw. gehen vollumfänglich zulasten des Entlehners.

7. Unterhalt

Die sachgemässe Wartung der haus- und betriebstechnischen Einrichtungen ist Sache des Entlehners (Filterersatz, Leuchtmittel usw.).

Zulasten des Entlehners gehen in jedem Fall und ohne Rücksicht auf andere Abmachungen in diesem Vertrag Reparaturen infolge von mutwilligen Sachbeschädigungen, die im Rahmen des ordentlichen Schüür-Betriebs durch Besucher/innen der Schüür verursacht werden.

Die Aussenplätze und Velounterstände sind durch den Entlehner nach Veranstaltungen regelmässig zu reinigen. Es ist dafür zu sorgen, dass die Umgebung einen gepflegten Eindruck hinterlässt.

Die vom Entlehner selbst erstellten Anlagen ausser- und innerhalb des Gebäudes sind von diesem auch zu warten und zu unterhalten.

Der Entlehner hat auftretende Mängel oder Schäden im Innen- und Aussenbereich des Konzertentrums Schüür, insbesondere auch Sprayereien, deren Behebung der Verleiherin obliegen, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfalle sofort der Verleiherin zu melden. Im Notfall (z. B. bei Wasserschäden) ist der Entlehner verpflichtet, alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen, damit Schäden vermieden oder verringert werden können.

Entlehner und Verleiherin erstellen eine rollende Unterhaltsplanung, die Auskunft gibt über die notwendigen und geplanten Unterhaltsmassnahmen für die kommenden drei bis fünf Jahre und deren Finanzierung.

8. Service- und Wartungsarbeiten

Pflege und Wartung der Mobilien gemäss Anhang 3 obliegen dem Entlehner.

An Maschinen und Geräten, die im Eigentum der Verleiherin stehen, hat der Entlehner einen jährlichen Service durchzuführen. Dieser Service kann auch durch einen Mitarbeiter der Schüür vorgenommen werden. Vorausgesetzt ist eine fachgemäss ausgeführte und den einschlägigen Normen entsprechende Arbeit, die durch eine qualifizierte Person vorgenommen wird.

Für folgende Geräte schliesst die Verleiherin einen Servicevertrag ab:

- Brandmeldeanlage
- Einbruchanlage
- Feuerlöscher
- Behindertenlift
- Warenlift (ab 2003)
- Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA)
- Notlichtanlage

Für Unterhalts- und Wartungsarbeiten kann der Techniker der Schüür zur Mithilfe beigezogen werden.

Die Verleiherin und der Entlehner sprechen sich über die jeweiligen Arbeiten ab, die durch den Techniker der Schüür erledigt werden können. Verantwortlich für die Überwachung ist die jeweils zuständige Person bei der Stadt Luzern (Abteilung Immobilien, Herr P. Brüniger). Über die ausgeführten Arbeiten wird ein Rapport geführt. Die Materialaufwendungen werden von der Verleiherin übernommen.

Die Finanzierung der Serviceverträge, die zwingend abzuschliessen sind (Ziff. 8 Abs. 2), obliegt der Verleiherin.

9. Betrieb des Konzertentrums Schüür

Der Entlehner hat eine Geschäftsleitung einzusetzen und sorgt dafür, dass der Verleiherin Ansprechpersonen zur Verfügung stehen.

Der Entlehner ist für die notwendigen Bewilligungen besorgt.

Die Betriebsrechnung, der Geschäftsbericht und der Bericht der Revisionsstelle sind der Abteilung Kultur und Sport der Stadt Luzern bis Ende Februar des folgenden Jahres vorzulegen.

Bisher bestand eine Bank-Bürgschaft der Verleiherin gegenüber der Luzerner Kantonalbank, Luzern, zugunsten des Entlehners in der Höhe von Fr. 80'000.–. Sie hat bis 31. Dezember 2008 Gültigkeit und wird auf rechtzeitigem Antrag des Entlehners jeweils um weitere 3 Jahre verlängert.

10. Haftpflicht

Die Verleiherin übernimmt die Versicherungen betreffend die Werkeigentümerhaftpflicht des Gebrauchsleiheobjektes sowie die Feuerversicherung der Kantonalen Gebäudeversicherung.

Der Entlehner hat auf eigene Kosten für das ihm gehörende Mobiliar und die Benützung des Konzerthauses je eine ausreichende Sach- (Risiken, Einbruchdiebstahl, Feuer und Wasserschaden) sowie eine Betriebs-Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Er hat die Verleiherin für Schadenersatzforderungen, welche sich aus dem Betrieb des Konzertentrums Schüür ergeben, schadlos zu halten. Der Entlehner hat vor Vertragsunterzeichnung je ein Doppel der entsprechenden Policen der Verleiherin einzureichen.

Der Entlehner hat dafür zu sorgen, dass bei Veranstaltungen auf und im Gebrauchsleiheobjekt für Ordnung gesorgt wird. Bei allen Veranstaltungen bestimmt die Betriebsleitung eine verantwortliche Person für den reibungslosen Ablauf der Veranstaltung. Es ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft nicht durch Lärm belästigt wird. Die Veranstalter wie auch die Besucher sind entsprechend zu orientieren.

In Anlehnung an die geltenden feuerpolizeilichen Vorschriften ist ein Sicherheitskonzept umzusetzen. Die Sicherheit sämtlicher anwesenden Personen muss jederzeit vollumfänglich gewährleistet sein.

II. Subventionsvereinbarung

11. Beitrag an Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten

Zur Abdeckung der Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten leistet die Verleiherin dem Entlehner einen jährlichen Pauschalbeitrag von Fr. 15'000.–. Sollten die Nebenkosten diesen Pauschalbeitrag übersteigen, ist die anfallende Differenz durch den Entlehner zu übernehmen.

12. Beitrag an Unterhalts- und Servicearbeiten

Die Verleiherin leistet dem Entlehner an die Lohnkosten für den Techniker der Schüür einen jährlichen Pauschalbeitrag von Fr. 15'000.–. Dieser Betrag wird in zwei Tranchen ausbezahlt (jeweils per 1. Januar und 1. Juli), jedoch nur bei effektiver Anstellung eines qualifizierten Mitarbeiters.

Für die Aufwendungen des Entlehners, die diesem aus dem Schutz der baulichen Substanz vor intensiver, teilweise unsorgfältiger Benutzung, Vandalismus usw. entstehen (Gebäudesicherheit, Security), leistet die Verleiherin jeweils per 1. Juli einen jährlichen Beitrag in der Höhe von Fr. 15'000.–.

13. Pauschalisierung der städtischen Beiträge

Im Sinne einer Zusammenfassung und Pauschalisierung der oben in den Ziffern 11 und 12 aufgeführten Beitragsleistungen leistet die Verleiherin dem Entlehner einen jährlichen Pauschalbeitrag in der Höhe von Fr. 45'000.–, ab 2008 gemäss Vorgaben des Entlastungs- und Überprüfungsprojektes der Stadt Luzern (EÜP) reduziert um 5 Prozent, somit ab 2008 neu Fr. 42'750.– (Beitragswesen Kultur, Konto 830.365.07). Die Heizkosten gemäss Ziff. 11 werden dieser Budgetposition belastet.

14. Defizitgarantie

Ferner ist zugunsten der Schüür eine Defizitgarantie in der Höhe von max. Fr. 55'000.– jährlich in die Laufende Rechnung der Stadt Luzern eingestellt. In Anlehnung an das erwähnte Überprüfungsprojekt der Stadt Luzern wird auch diese Garantie um 5 Prozent reduziert.

15. Laufzeit der Subventionsvereinbarung

Die Subventionsvereinbarung wird für vier Jahre abgeschlossen. Die Parteien nehmen rechtzeitig vor Ablauf dieser Frist Verhandlungen über eine Verlängerung derselben auf.

16. Übrige Bestimmungen

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt als Gerichtsstand Luzern.

17. Vorbehalt

Der Gebrauchsleihevertrag mit Subventionsvereinbarung steht unter dem Vorbehalt, dass die zuständigen Instanzen der Vereinbarung zwischen der Erbgemeinschaft Styger und der Stadt Luzern über die Abtretung des Rückforderungsrechts am enteigneten Grundstück 1852, GB Luzern, linkes Ufer, zustimmen.

18. Vertragsbestandteile

Folgende Anhänge bilden integrierende Bestandteile des vorliegenden Gebrauchsleihevertrages:

- Anhang 1: Umgebungsplan M 1:100 (verkleinert) mit Parkplatzeinzeichnungen vom 20.11.90*;
Anhang 2: Gebäudepläne (Untergeschoss M 1:100, Erdgeschoss M 1:100, Zwischengeschoss M 1:50, Obergeschoss M 1:100, Lüftungsraum M 1:50, Dachaufbau mit Dachaufsicht M 1:100) gemäss folgenden Nummern, UG Nr. 1020, EG Nr. 017, OG Nr. 1018, DG Nr. 1022, ZG Nr. 1113 und Lüftung Nr. 1114*
*Die Pläne sind teilweise veraltet und bilden frühere Investitionen und Veränderungen nicht ab;
Anhang 3: Inventarliste vom März 2007;
Anhang 4: Licht und Audioanlagen: Inventar vom 30.9.2006;
Anhang 5: Versicherungsnachweise.

Der vorliegende Gebrauchsleihevertrag mit Subventionsvereinbarung wird zweifach ausgefertigt. Ein Exemplar für den Entlehner, ein Exemplar für die Verleiherin.

Luzern, 5. September 2007

Für die Verleiherin gemäss StB 812:

Für den Entlehner:

Beat Heggli
Baudirektion, Immobilien

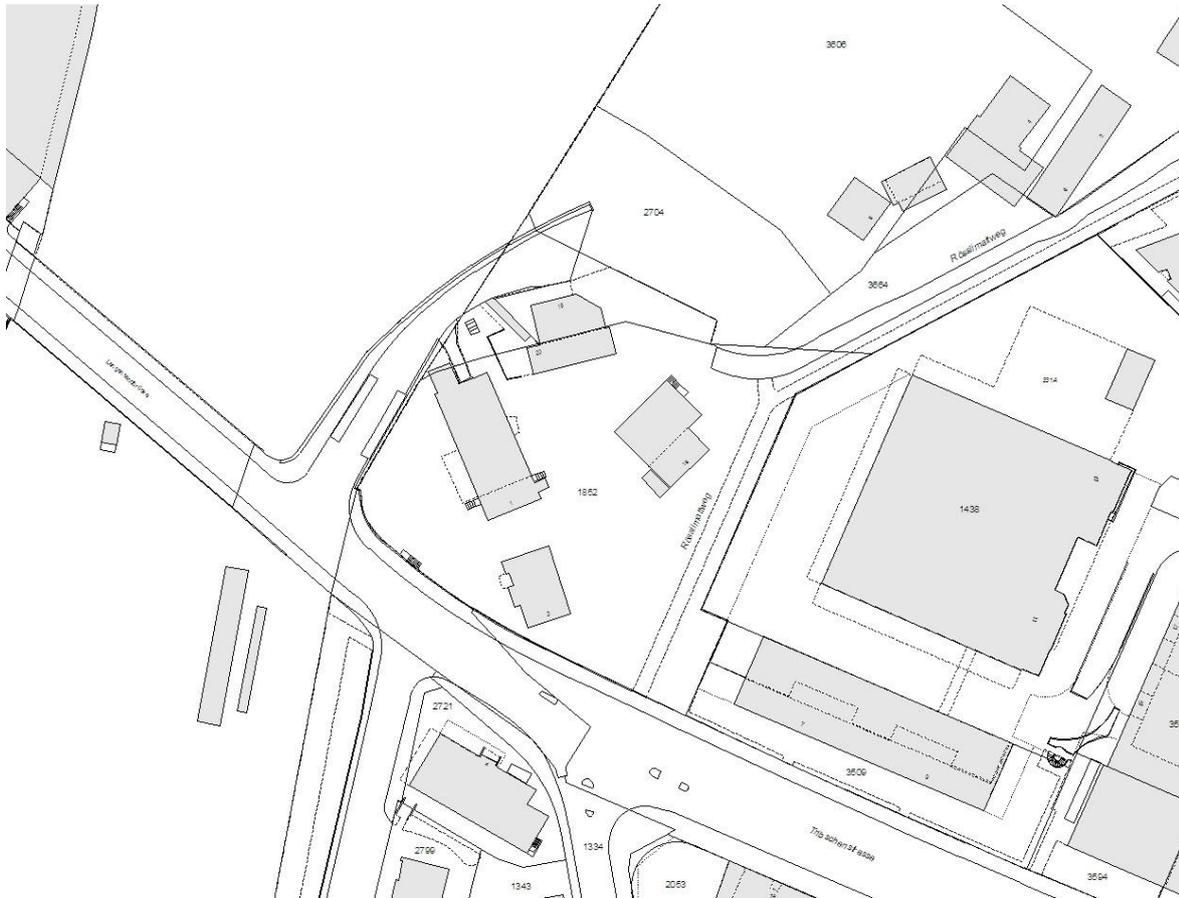
Alain Prêtre
Präsident Schüür-Rat

Rosie Bitterli Mucha
Bildungsdirektion, Chefin Kultur und Sport

Björn Berendonk
Mitglied Schüür-Rat

Anhang 3

Plan Grundstück Nr. 1852, GB Luzern, linkes Ufer



Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates

zu B+A 37/2007 Grundstück 1852, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, Tribschenstrasse (unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderung)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 37 vom 5. September 2007 betreffend

Grundstück 1852, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, Tribschenstrasse,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von § 43 des Gemeindegesetzes vom 4. Mai 2004 sowie Art. 11, Art. 12 Abs. 1 Ziff. 3, Art. 61 Abs. 1 und 2, Art. 68 Ziff. 2 lit. a und Ziff. 3 lit. a der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

A.)

- I. Der Vereinbarung zwischen der Stadt Luzern und der Erbgemeinschaft Styger betreffend Abtretung des Rückforderungsrechts am Grundstück 1852, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, wird zugestimmt.

B.)

- II. In eigener Kompetenz:
Die Volksinitiative „Die Schüür bleibt! Gegen die Verdrängung von Jugendkultur aus der Stadt Luzern“ ist gültig.

- III. Zuhanden der Stimmberechtigten:
Die Volksinitiative „Die Schüür bleibt! Gegen die Verdrängung von Jugendkultur aus der Stadt Luzern“ wird zur Annahme empfohlen.

C.)

- IV. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

- V. Der Beschluss gemäss Ziffer III unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Luzern, 8. November 2007

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Beat Züsli
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

