



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 8. Februar 2012 (StB 136)

B+A 4/2012

Neubau Stadtarchiv

- Baurechtsvertrag
- Ausführungskredit

**Vom Grossen Stadtrat mit einer
Protokollbemerkung beschlossen
am 24. Mai 2012
(Protokollbemerkung am Schluss dieses
Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2012–2016

Leitsatz Gesellschaft

Luzern macht sich für eine lebendige Stadtregion in Freiheit und Sicherheit stark.

Stossrichtungen

- Flexible und effiziente Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsangebote sicherstellen
- Zeitgemässes Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebot sicherstellen

Leitsatz Umwelt

Luzern sichert als Energiestadt seine Lebensgrundlagen und reduziert Umweltbelastungen sowie Ressourcenverbrauch.

Stossrichtungen

- 2000-Watt-Gesellschaft als Fernziel anstreben
- Energiesparende Bauweisen, Produktion und Nutzung erneuerbarer Ressourcen fördern

Politikbereich Allgemeine Verwaltung

Fünfjahresziel 0.3 Die Stadtverwaltung ist auf die Bedürfnisse der gewachsenen Stadt zugeschnitten und erbringt ihre Dienstleistungen professionell und freundlich. Sie betreibt weiterhin eine aktive Genderpolitik.

Projektplan

I09005 Stadtarchiv, Neubau auf Areal Kantonsschule Reussbühl

Übersicht

Das seit 1972 im 3. Stock des ewl-Gebäudes an der Industriestrasse 6 eingemietete Stadtarchiv ist nahezu voll belegt. Das Gemeindearchiv Littau konnte mit der vorhandenen Fläche nicht aufgenommen werden und muss in Ruopigen als Aussenstelle mit zwei Standorten geführt werden. Sowohl das Hauptarchiv wie auch die Aussenlager genügen bei den technischen Anforderungen wie u. a. Bodenbelastung, Brand- und Wasserschutz den geltenden Massstäben nicht. Zudem ist die Betriebsführung an drei verschiedenen Standorten nicht effizient. Soll der gesetzliche Auftrag zur Überlieferungssicherung des dauernd aufbewahrungswürdigen Schriftguts der Stadt Luzern fachgerecht und wirtschaftlich gewährleistet werden, ist das Raumproblem nach 40 Jahren wieder neu und zukunftsgerichtet zu lösen. Die Bestände des Stadtarchivs figurieren im Schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler Bedeutung als A-Objekt; ihnen kommt damit dieselbe Schutzwürdigkeit zu wie Baudenkmälern vom Rang einer Kapellbrücke.

Da die Ansprüche an Sicherheit und Raumklima ähnlich sind, kann im Zusammenhang mit einer Neubaulösung für das Stadtarchiv auch für die Bestände der städtischen Kunstsammlung und der städtischen Kulturgüter der notwendige qualitative Raum bereitgestellt werden. Die städtische Kunstsammlung verfügt zurzeit über zwei Depoträume im Dachgeschoss des Stadthauses, die sich jedoch insbesondere aus raumklimatischen Gründen nicht für die Lagerung von Kulturgut eignen. Behelfsmässig hat der Kulturgüterschutz die Hofbrückenbilder sowie einen Teil der Bilder der Spreuer- und der Kapellbrücke in der Schulanlage Hubelmatt zwischengelagert, diverse wertvolle Kultgegenstände aus der städtischen Kirche Mariahilf befinden sich zudem in einem Depot in Zürich.

Den dringenden Handlungsbedarf haben Stadtrat und Parlament anerkannt. Mit B+A 22/2010 vom 23. Juni 2010 wurde die Baudirektion mit der Durchführung eines Wettbewerbs sowie der Projektierung und Kostenberechnung für den Neubau des Stadtarchivs auf dem Areal der Kantonsschule Reussbühl beauftragt. Am Wettbewerb haben sich 85 Architektenteams beteiligt. Die Jury hat sich einstimmig für das Projekt „Tabularium“ der Enzmann Fischer Architekten AG entschieden. Der Wettbewerbsbeitrag wurde weiterbearbeitet und optimiert.

Das Projekt sieht einen sechsgeschossigen quadratischen Bau vor. Im Untergeschoss befinden sich insbesondere die Depots der städtischen Kunstsammlung sowie der Lagerraum für die städtischen Kulturgüter. Im Erdgeschoss ist die Publikumszone des Stadtarchivs untergebracht, wo die Interessierten das Archivgut einsehen können und für die Forschungsarbeit auch eine Archivfachbibliothek zur Verfügung steht. Im ersten Obergeschoss liegen die Büroräumlichkeiten; die Magazine des Stadtarchivs verteilen sich auf das zweite bis vierte Obergeschoss. Das Gebäude kann gemäss aktuellem Abklärungsstand im Minergie-P-Eco-Standard errichtet werden.

Die Kosten betragen Fr. 11'000'000.– inkl. MWSt und Land im Baurecht. Sollte der Ausführungskredit im Mai 2012 genehmigt werden, kann das Gebäude voraussichtlich im Sommer 2014 bezogen werden.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Raumbedürfnisse	6
1.1 Stadtarchiv	6
1.2 Depot städtische Kunstsammlung	9
1.3 Lagerraum der städtischen Kulturgüter	10
2 Bauprojekt	10
2.1 Wettbewerb	11
2.2 Städtebau	11
2.3 Umgebung	11
2.4 Raumdisposition	12
2.5 Gebäudestruktur	12
2.6 Fassade	13
2.7 Nachhaltigkeit	13
2.8 Elektro	14
2.9 HLK-Anlagen	14
2.10 Sanitäranlagen	14
2.11 Sicherheit	15
2.12 Innenausbau	15
2.13 Erweiterungsmöglichkeit	16
3 Termine	16
4 Kosten	17
4.1 Grundstück und Baukosten	17
4.2 Kostenbegründung	19
4.3 Folgekosten	20

5	Zu beanspruchendes Konto	21
6	Zusammenfassung	21
7	Antrag	23

Anhang

- 1 Bauprojektpläne
- 2 Baurechtsvertrag

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Raumbedürfnisse

Mit dem Neubau des Stadtarchivs bei der Kantonsschule Reussbühl werden die Raumbedürfnisse des Stadtarchivs, der städtischen Kunstsammlung und für die Lagerung der städtischen Kulturgüter abgedeckt.

1.1 Stadtarchiv

Rechtliche Grundlagen

Das Gemeindegesetz des Kantons Luzern vom 4. Mai 2004 verpflichtet die Gemeinden in § 32, ein Archiv mit den archivwürdigen Unterlagen zu führen. Die Archivierung soll mit der dauernden Aufbewahrung und der Aufbereitung von Unterlagen einen Beitrag zur Rechtssicherheit leisten. Es soll zudem zu einer kontinuierlichen und rationellen Verwaltungsführung, zur Schaffung von Transparenz und Nachvollziehbarkeit staatlichen Handelns sowie zur Bereitstellung von Grundlagen für die Forschung beitragen. Die Bestände des Stadtarchivs figurieren im Schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler Bedeutung als A-Objekt; ihnen kommt damit dieselbe Schutzwürdigkeit zu wie Baudenkmälern vom Rang einer Kapellbrücke.

Standorte

Seit 1972 mietet das Stadtarchiv im ewl-Gebäude an der Industriestrasse 6 rund 880 m² Magazin- und Bürofläche. Das Archiv wächst sachbedingt stetig weiter. Nach 40 Jahren ist die Raumkapazität am heutigen Standort nahezu erschöpft. Für einen weiteren Ausbau stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Zudem würde die ewl AG die aktuell vom Stadtarchiv belegten Räumlichkeiten gerne anderweitig nutzen. Das Gemeindearchiv Littau konnte nicht ins Stammarchiv integriert werden. Die rund 1'200 Laufmeter Akten sind derzeit im Keller des ehemaligen Gemeindehauses von Littau und in einem provisorisch umgenutzten Kindergartenlokal in Ruopigen, welches die Schule wieder selber benötigt, untergebracht. Für die Bearbeitung und Benutzung der Bestände muss regelmässig Personal in die Aussenstellen geschickt werden.

Ausgewiesene Mängel

Die zurzeit verwendeten Lokalitäten entsprechen nicht den betrieblichen Bedürfnissen und technischen Anforderungen eines heutigen Archivs. Die Defizite lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *Diebstahl/Vandalismus/Datenschutz:* Das Stadtarchiv ist gemäss Mietvertrag mit der ewl AG verpflichtet, für die Erschliessung des 3. Stocks Dritten den Durchgang durch seine Räumlichkeiten zuzulassen. Datenschutz und Sicherheit vor Vandalismus und Diebstahl sind damit nicht hinreichend gewährleistet.
- *Klima:* Sowohl am Stammsitz wie in der Zweigstelle in Ruopigen reichen die baulichen Voraussetzungen nicht für die Klimastabilität im Bereich der Normen aus, womit der Alterungsprozess des Archivguts und das Risiko von Schimmelbefall forciert wird.
- *Feuer:* In allen Archivlokalitäten fehlen ausreichende feuerhemmende bauliche Massnahmen. Zudem liegen die Nachbarn und deren Standard betreffend Feuerschutz ausserhalb der Kontrolle des Stadtarchivs.
- *Wasser:* Durch die Magazine des Stadtarchivs führen Heizungs- und Wasserleitungen. Bei einem Leitungsbruch drohen Wasserschäden am Archivgut. Einen weiteren Gefahrenfaktor bildet eindringendes Löschwasser. Der bauliche Zustand des Kindergartenlokals in Ruopigen weist auf ein erhöhtes Risiko von Wasserschäden hin (Spuren von früherem Eindringen von Wasser sind sichtbar).
- *Statik:* Die Traglast der Magazinräumlichkeiten liegt mit 750–1'000 kg/m² unter den empfohlenen Werten von mindestens 1'200 kg/m². Die Flächenausnutzung ist damit eingeschränkt. An der Industriestrasse hängen wegen der hohen Nutzlast die Decken durch.
- *Bewirtschaftung:* Die Verteilung auf verschiedene Standorte verursacht erheblichen betrieblichen Mehraufwand. Die Aufarbeitung der Bestände wird erschwert; es fallen Transportrisiken bei geringerer Kundenfreundlichkeit wegen Wartezeiten an. Allfällige Schäden wie z. B. eindringendes Wasser werden möglicherweise zu spät entdeckt, da die Zweigstelle in Ruopigen nur an einem Tag in der Woche besetzt ist. Überdies ist die Infrastruktur ungenügend: Die pneumatische Rollregalanlage im ewl-Gebäude ist sehr alt und damit die Betriebssicherheit nicht mehr garantiert. In Ruopigen ist die Anlieferung des Archivmaterials nur erschwert möglich.

Bestandszunahme

Der moderne Staat basiert auf der aktenmässigen Verwaltung. Mit dem Aufgabenwachstum der öffentlichen Hand in den letzten Jahrzehnten haben die Aktenmengen entsprechend zugenommen. Trotz Büroautomation hält das Mengenwachstum der wichtigen Akten an. Der gesetzliche Auftrag zur Aufbewahrung dauerhaft überlieferungswürdiger Unterlagen impliziert, dass die Bestände eines Archivs kontinuierlich wachsen – dies trotz strenger Selektion nach transparenten Kriterien. Das Stadtarchiv erwartet für die nächsten 20–25 Jahre keinen erheblichen Rückgang beim Volumen der Ablieferungen und rechnet bei den Akten mit einem durchschnittlichen Netto-Zuwachs von 150 lfm/Jahr und bei den Karten und amtlichen Plänen sowie Plakaten (Lucernensia) mit einem Zuwachs in der Grössenordnung eines Planschranks pro Jahr. Auch bei der Einführung einer flächendeckenden elektronischen Aktenführung würden die Zugangsmengen von Papierakten vorderhand nicht abnehmen, da die Ablieferung ans Archiv in der Regel erst zehn Jahre nach Abschluss der Akten erfolgt. Aufgrund der erheblichen Investitionskosten ist die flächendeckende Umstellung auf die elektronische Aktenführung in der Stadt Luzern bis auf Weiteres kein Thema.

Erweiterungsmöglichkeiten

Im Jahr 2009 hat die Dienstabteilung Immobilien verschiedene Standorte und Lösungsmodelle für die Unterbringung des Stadtarchivs analysiert. Die Integration des Stadtarchivs in das Staatsarchiv des Kantons Luzern ist aus Platzgründen wie auch wegen grundsätzlicher ordnungspolitischer Vorbehalte nicht möglich. Kooperationsvarianten mit den benachbarten Gemeinden haben ebenfalls zu keinem Erfolg geführt. Diverse Liegenschaften und Grundstücke wurden untersucht. Dabei wurden die Kriterien Lage, Erschliessung, Erweiterungspotenzial, Kosten und Umsetzungs-terminen angewendet. Gestützt auf den detaillierten Standort- und Variantenvergleich hat der Stadtrat mit dem StB 189 vom 3. März 2010 das Grundstück auf dem Areal der Kantonsschule Reussbühl als neuen Standort für das Stadtarchiv festgelegt. Der Baurechtsvertrag mit dem Kanton Luzern über das 2'897 m² grosse Grundstück 339 wurde am 20. Dezember 2010 unterzeichnet. Der Vertrag sieht eine Vergrösserung des Grundstücks um weitere 1'276 m² für eine allfällig notwendige Archiverweiterung zu einem späteren Zeitpunkt vor.

Anforderungen

Das Archivgut muss sicher gelagert werden. An den Schutz vor Feuer, Rauch, Wasser, Einbruch werden hohe Anforderungen gestellt. Der Datenschutz ist gesetzlich vorgeschrieben und zu gewährleisten. Für die optimale Lagerung des Papierbestandes wird im geplanten Neubau ein gleich bleibendes Klima mit den Mittelwerten von 18 °C und 50 % relativer Luftfeuchtigkeit angestrebt. Für den audiovisuellen Bestand sollen konservatorisch vertretbare Zielwerte von 15 °C und 40 % relativer Luftfeuchtigkeit realisiert werden. Auf die Erreichung der raumklimatischen Idealbedingungen mit einer Temperatur von 12 °C und einer relativen Luftfeuchtigkeit von 30 % wird wegen der ausserordentlich hohen Kosten verzichtet. Das Archivgut hat eine sehr hohe Dichte und verursacht deshalb beträchtliche Lasten. Mit einer Nutzlast von 15 kN/m² kann in Zusammenhang mit einer Rollregalanlage die ganze Raumhöhe und somit die verfügbare Raumfläche gut genutzt werden. Aufgrund des heutigen Archivbestandes im ewl-Gebäude und in Littau sowie des zu erwartenden Bestandszuwachses für die nächsten 20 bis 25 Jahre ist für das Stadtarchiv folgender Raumbedarf erforderlich:

Raum / Funktion	Soll m ²	Ist m ²
Büros, Rapport, Besprechung und Aufenthaltsbereich	160	130
Bibliothek, Katalogsaal, Arbeitsraum, Lesesaal	280	90
Magazine:	1'340 (für 8'475 lfm Aktengut + 60 Planschränke)	880 (für 5'000 lfm Aktengut + 29 Planschränke)
<i>Industriestrasse</i>		630
<i>ehem. Gde.-Haus Littau</i>		80
<i>Kindergartenlokal Ruopigen</i>		170
Fotoarchiv	50	26
Quarantäneraum	50	6
Werkstatt, Verpackungsraum	25	0
Lageraum für Konservierungsmaterial	30	0

1.2 Depot städtische Kunstsammlung

Die städtische Kunstsammlung umfasst über 3'500 Bilder und Grafiken sowie diverse Plastiken, Fotografien, Filme und Videoarbeiten. Jedes Jahr werden aufgrund der fachmännischen Beurteilung der Kommission für bildende Kunst zusätzliche Werke erworben. Viele der Werke werden in den städtischen Liegenschaften ausgestellt und nach Bedarf ausgewechselt. Die restlichen Kunstgegenstände werden zurzeit im Estrich des Stadthauses in zwei Räumen eingelagert. Beide Räume sind von der Lage her und vor allem aufgrund der klimatischen Bedingungen nur bedingt zur Lagerung von Kunstwerken geeignet. Insbesondere der grössere, direkt unter dem Dach gelegene Raum weist in erheblichem Mass ungünstige Klimaschwankungen aus. Die heutige Lagerung ist für die Betreuung und Restaurierung der städtischen Sammlung sehr kostenintensiv.

Für die künftig optimale Lagerung des Kunstguts werden folgende Werte für das Raumklima angestrebt:

- Bilder, Grafiken und Plastiken 18 °C und eine relative Luftfeuchtigkeit von 50 %
- Fotografien, Filme und Videoarbeiten 15 °C und eine relative Luftfeuchtigkeit von 40 %

Der Flächenbedarf bei der 18°-Zone beträgt 120 m², bei der 15°-Zone 12 m². Um die grossformatigen Bilder lagern zu können, ist eine Raum- bzw. Türhöhe von mindestens 2,70 m notwendig. Die Kunstgegenstände müssen vor Feuer, Rauch, Wasserschaden und Diebstahl gesichert sein.

Die Lagerung der Kunstgegenstände erfolgt in einem Paneelgestell für grossformatige Bilder, in einer ausziehbaren Gemäldeanlage, in Regalen und Schubladenschränken. Für die Begutachtung der Werke sowie für das Rahmen und Verpacken der Kunstwerke ist ein einfacher Arbeitsplatz erforderlich.

1.3 Lagerraum der städtischen Kulturgüter

Neben dem Archivgut und der Kunstsammlung verfügt die Stadt Luzern über weitere wertvolle bewegliche Kulturgüter. Es handelt sich zurzeit um 113 Brückenbilder der Hofbrücke, 15 Brückenbilder der Spreuerbrücke und 13 Bilder der Kapellbrücke. Die dreieckigen Bilder weisen diverse Grössen von 63 zu 97 cm bis 148 zu 220 cm auf. Aus der städtischen Kirche Mariahilf stammen Kelche, Monstranzen, Messgarnituren, Kerzenleuchter, Kruzifixe, christliche Figuren, Bücher sowie Messgewänder, Wandbehänge und Muttergottes-Kleider.

Diese Kulturgüter wurden über mehrere Jahre in der Zivilschutzanlage Fluhgrund eingelagert. Die klimatischen Bedingungen in diesen Räumen waren für die Lagerung dieses Kunstschatzes nicht geeignet. Diverse Kulturgüter wurden von Schimmel befallen. Um weiteren Schaden an den einmaligen kulturhistorischen Gegenständen zu vermeiden, wurden im Sommer 2011 neue Lagerungsmöglichkeiten gesucht. Die Brückenbilder wurden in die Schulanlage Hubelmatt verlegt. Da die raumklimatischen Bedingungen dort zwar besser sind als im Fluhgrund, aber immer noch nicht optimal, kann es sich dabei nur um eine Zwischenlösung handeln. Ebenfalls nur eine temporäre Lösung kann die mietweise Unterbringung der restlichen Kulturgüter in einem Kulturgüterdepot in Zürich sein.

Die oben genannten einmaligen städtischen Kulturgüter sollen künftig definitiv innerhalb der Stadt bei optimalen Bedingungen eingelagert werden. Die dafür benötigte Lagerraumfläche beträgt 50 m². Neben der Sicherheit vor Feuer, Rauch, Wasserschäden, Vandalismus und Diebstahl sind für die sachgerechte Lagerung dieser wertvollen Kulturgüter stabile raumklimatische Bedingungen unabdingbar. Die optimale Raumtemperatur beträgt 18 °C mit einer relativen Luftfeuchtigkeit von 50 %. Geringe Schwankungen der Temperaturen und Raumfeuchte sind für die geeignete Lagerung der Kulturgüter von grosser Wichtigkeit. Zur regelmässigen Kontrolle der Kulturgüter und für wissenschaftliche Arbeiten soll der Lagerraum gut erreichbar und zugänglich sein.

Für die sichere Lagerung der Bilder ist eine ausziehbare Gemäldeanlage notwendig. Die grossen Textilien müssen liegend gelagert werden. Die anderen Kulturgüter werden in Kisten auf einem Regal deponiert.

2 Bauprojekt

Für den Neubau steht ab dem Grundstück 1386, Grundbuch Littau, im Eigentum des Kantons Luzern eine Fläche von 2'897 m² im Baurecht zur Verfügung. Der Baurechtszins beträgt bei einem Zinssatz von 3 % jährlich Fr. 24'769.35. Für eine allfällige Erweiterung steht eine weitere anschliessende Fläche von 1'276 m² zur Verfügung. Der Kanton Luzern behält sich die Option offen, sich bei einer Archiverweiterung zu beteiligen. Der Kantonsrat hat dem Geschäft in der Dezember-Session 2010 zugestimmt. Die definitive Zustimmung der Stadt Luzern zu diesem Vertrag ist Bestandteil dieses Berichtes und Antrages.

2.1 Wettbewerb

Mit dem B+A 22/2010 vom 23. Juni 2010 wurde die Baudirektion beauftragt, einen Wettbewerb durchzuführen und die Projektierung mit Kostenberechnung für den Neubau des Stadtarchivs auf dem Areal der Kantonsschule Reussbühl zu veranlassen. Am Wettbewerb haben sich 85 Architektenteams mit vielfältigen und interessanten Vorschlägen beteiligt. Die Jury hat sich einstimmig für das Projekt „Tabularium“ der Enzmann Fischer Architekten AG, Zürich, entschieden. Das Projekt zeichnet sich durch ein quadratisches mehrgeschossiges Gebäude aus, das sich gut in das Gelände eingliedert und Bezüge zu den umliegenden Gebäuden schafft. Die einfache Gebäudestruktur und die grossen Verglasungen im Erdgeschoss unterstreichen den öffentlichen Charakter und laden zum Besuch ein. Betrieblich ist das Projekt überzeugend und garantiert diejenige Infrastruktur, die es für einen wirtschaftlichen, kundenfreundlichen und sicheren Betrieb braucht. Mit der modularen Konzeption ist eine Erweiterung über den aktuellen Planungshorizont von 25 Jahren hinaus möglich.

2.2 Städtebau

Das Grundstück bei der Kantonsschule Reussbühl ist durch die stark abfallende Hangkante gegen Nordwesten mit Weitsicht über Emmenbrücke bis zum Pilatus, durch die sieben- bis neugeschossigen Gebäudekörper von Ruopigen im Süden und den im Gegensatz eher flach ausgestreckten Gebäudekomplex der Kantonsschule Reussbühl im Westen geprägt.

Das sechsgeschossige turmartige Gebäude des neuen Stadtarchivs wird aufgrund der spezifischen Lage, der Funktionalität und einer massvollen Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauungsstruktur ausgestaltet. Das neue Stadtarchiv gliedert sich angemessen in die Quartierbebauung ein. Als öffentliches Haus soll es Präsenz markieren und in die weitere Entfernung ausstrahlen.

2.3 Umgebung

Von der Ruopigenstrasse gelangt man über einen grosszügigen Vorplatz an der südwestlichen Fassade zum Haupteingang des Archivs. Seitlich des Platzes befindet sich der Velounterstand. Ein zusätzlicher Weg führt vom Platz zum Behindertenparkplatz. Gegen Nordosten fällt das Gelände leicht ab und lässt das Sockelgeschoss mit der Anlieferung in Erscheinung treten. Diese erfolgt über die Rothenbadstrasse. Entlang dieser kurzen Stichstrasse befinden sich fünf Parkplätze. Der Platz vor dem Gebäude ist mit Betonplatten belegt. Die Wege sind asphaltiert. Die relativ kleine Gebäudegrundfläche lässt auf allen Seiten einen grosszügigen, naturnah gestalteten Grünraum frei. Die umliegenden Wiesen führen bis an die Fassaden heran. Locker angeordnete Baumgruppen rahmen den Blick in die Weite.

2.4 Raumdisposition

Die unterschiedlichen Nutzungsbereiche sind auf verschiedenen Geschossen angeordnet. Sämtliche öffentlichen Nutzungen liegen im Erdgeschoss und bilden das Herzstück des neuen Stadtarchivs. Über eine Raumschicht mit Windfang, Garderobe, Kaffeeautomat und Toiletten betritt man den dreiseitig verglasten Hauptraum, der einen starken Bezug zur grünen Umgebung mit Sicht in die Ferne hat. Der Raum wird durch verschiedene Bereiche wie Handbibliothek, Lesebereich, Abfrageterminals, Gruppenarbeitstisch, Aufsicht und Magazindienst zониert. Die Wand zum Windfang und zum Treppenhaus sowie die kräftige Mittelstütze können als Ausstellungsfläche genutzt werden.

Im ersten Obergeschoss befinden sich die halböffentlichen Bürobereiche, die interne Bibliothek, der Aufenthaltsraum des Personals und ein Magazinraum für Bestände in Bearbeitung. In den darüberliegenden Geschossen sind die Magazinräume des Stadtarchivs untergebracht. Die geschlossene Fassade der Magazingeschosse ermöglicht den notwendigen Schutz vor Licht und ein stabiles Raumklima. Im Dachgeschoss ist neben dem obersten Magazinraum für die diversen Lüftungsanlagen ein Haustechnikraum vorgesehen.

Im Untergeschoss befinden sich neben der Anlieferung, dem Akzessionsbereich mit Werkstatt, dem Materiallagerraum, dem Fotoarchiv sowie der Haustechnik das Depot der städtischen Kunstsammlung und der Lagerraum für die städtischen Kulturgüter. Diese zwei zusätzlichen Nutzer teilen sich die Anlieferung mit dem Stadtarchiv. Sie sind sonst aber geschickt von den Bereichen des Hauptnutzers getrennt. Damit kann garantiert werden, dass die drei Nutzungseinheiten freien Zutritt nur zu den ihnen zugeordneten Bereichen erhalten und ungestört ihrer Arbeit nachgehen können.

Die Erschliessung der verschiedenen Geschosse des Stadtarchivs erfolgt über ein Treppenhaus und einen Warenlift. Mit dem Lift ist auch die Zugänglichkeit für gehbehinderte Mitarbeitende gewährleistet.

2.5 Gebäudestruktur

Die statische Struktur besteht aus einem einfachen, vorfabrizierten Stützenraster entlang der Fassade und einem in der nordwestlichen Gebäudeecke liegenden Betonkern. Die rippenartige Deckenstruktur spannt sich jeweils von der Fassade zum axialen Installationskanal, der als grosser Unterzug wirksam ist. Die vorfabrizierten Rippen erfüllen statische Zwecke und wirken durch die vergrösserte Speicherfläche ausgleichend auf das Raumklima. Durch das relativ geringe unterirdische Volumen kann während der Bauphase auf eine aufwendige Hangsicherung verzichtet werden. Im Allgemeinen verkürzt die Wahl der Elementbauweise die Bauzeit, ebenfalls wird ein allfälliger späterer Rückbau dadurch erleichtert. Die konsequente Trennung der tragenden und nicht tragenden Bauteile ist die Grundlage für einen künftigen phasengerechten Bauteilersatz und gewährleistet eine langfristige Flexibilität.

2.6 Fassade

Das Konstruktionsprinzip der Fassade lehnt sich an das vorgefundene Fassadenbild der Kantonschule Reussbühl an. Die Fassade besteht aus vorgehängten, vorgefertigten Betonelementen, welche die einfache Gebäudestruktur nach aussen hin offenlegen. Die hinterlüfteten Fülllemente sind aus dunkler Keramik. Es wird bewusst ein Material gewählt, das widerstandsfähig und unterhaltsarm ist. Die stark ausformulierten Stützen und horizontalen Bänder aus Betonelementen präsentieren sich für den Ort identitätsstiftend und bilden zusammen mit den Ausfachungen aus Keramik und den Fenstern eine hochwertige und elegante, aber auch eine zweckmässige Gebäudestruktur. Die fast komplett verglaste Fassade des Erdgeschosses unterstreicht den öffentlichen Charakter dieses Gebäudes. Es lädt zum Besuch ein und ermöglicht einen hohen Bezug zur Landschaft. Die geschlossenen Fassaden in den Magazingeschossen verleihen dem Gebäude einen ausdrucksstarken Charakter. Sie werden als geschlossener, ruhiger, majestätischer Gebäudeteil oberhalb der transparenten öffentlichen Geschosse schon von Weitem wahrgenommen.

2.7 Nachhaltigkeit

Der geplante Neubau kann gemäss aktuellem Abklärungsstand im Minergie-P-Eco-Standard erstellt werden. Bereits im Wettbewerb wurde das Projekt den hohen Zielen entsprechend geplant. Das Gebäude kann sowohl in Bezug auf betriebliche Fragen und ökologische Standards als auch im architektonischen Ausdruck den hohen Anforderungen gerecht werden. Die Primäranforderungen werden mit einer entsprechend gut gedämmten Gebäudehülle erreichbar sein. Das klar strukturierte und sehr kompakte Volumen mit wenig Fassadenabwicklung und einem optimierten Fensteranteil mit gutem Sonnenschutz ist ideal. Die Sekundäranforderungen können gemäss ersten Berechnungen eingehalten werden. Mit der Zertifizierungsstelle wurde vereinbart, dass die Berechnungen aufgrund der Standardnutzungen erstellt werden können.

Durch bauliche Massnahmen und entsprechende Materialwahl wird neben der Betriebsenergie auch der grauen Energie Rechnung getragen. Die Anforderungen nach einer gesunden und ökologischen Bauweise kann somit erfüllt werden. Die Objektdaten unterschiedlicher Kriterien wie Licht, Lärm, Raumluft, Rohstoffe und Herstellung wurden mit dem zugelassenen Planungsinstrument für die Planungsstufe Vorstudie/Projekt ausgewertet. Es resultiert ein positives Ergebnis. Die provisorische Zertifizierung wird nach der Baueingabe beantragt.

Das Flachdach wird nach dem Standard des städtischen Merkblatts zur extensiven Dachbegrünung erstellt. Die spätere Integration einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach des Stadtarchivs ist möglich.

2.8 Elektro

Das Gebäude wird mittels eines neu erstellten Niederspannungsanschlusses von der CKW AG erschlossen. Die Beleuchtung erfolgt nach den Anforderungen von Minergie-P-Eco. Es wird geprüft, ob insbesondere die Magazine und Lagerräume mit der effizienten und wenig Wärme abstrahlenden LED-Technologie ausgerüstet werden können. Die Lichtsteuerung erfolgt über das standardisierte intelligente KNX-Haustechnik-Bussystem. In den Magazinen und den Lagerräumen wird die Beleuchtung bei Abwesenheit des Personals stromlos geschaltet. Die Gefahr eines Brandes durch einen Kurzschluss kann somit verhindert werden. Die Datenverbindung zum Haus der Informatik HDI am Ruopigenplatz 1 soll mit einer Glasfaserverbindung gewährleistet werden. Die Erdleitung und der Potenzialausgleich erfolgt nach der neuen Niederspannungs-Installationsnorm NIN aus dem Jahr 2010.

2.9 HLK-Anlagen

Wie bei modernen Geschäftshäusern heute üblich wird auch beim neuen Stadtarchiv der Energieaufwand für die Haltung des notwendigen sommerlichen Raumklimas mehr Energie benötigen als der eigentliche winterliche Heizbetrieb. Für die Erfüllung der hohen Anforderungen an das Raumklima in den Magazinen einerseits und in Bezug auf den Minergie-P-Eco-Standard andererseits eignet sich das HLK-Konzept mit Erdsonden und Wärmepumpe am besten. Der mit den Sonden aktivierte Erdspeicher sowie die eingesetzte Wärmepumpe dienen, geschickt eingesetzt, sowohl zum Heizen wie auch zum effizienten Kühlen. Die Wärmeverteilung bzw. die Kühlung erfolgt hauptsächlich durch im Überbeton eingelegte thermoaktive Bauteilsystemleitungen, sogenannte TABS. Für die drei verschiedenen Klimazonen, die auch innerhalb des Gebäudes thermisch getrennt sind, werden unterschiedliche Lüftungsanlagen in Betrieb genommen. Jeder Raumgruppe kann so die individuell benötigte, teilweise sehr geringe Luftmenge mit der richtigen Luftkonditionierung zugeführt werden. Das wenige benötigte Warmwasser wird mit einer separaten effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe produziert.

2.10 Sanitäranlagen

Bei der vorgesehenen Nutzung kann der Aufwand für die Sanitäranlagen relativ gering gehalten werden. Neben den WC-Anlagen für die Besucherinnen und Besucher im Erdgeschoss sind für das Personal WC-Anlagen im ersten Obergeschoss und im Untergeschoss sowie Waschtische für die Küche und die Reinigung vorgesehen. Der Warmwasserverbrauch ist gering.

Das Schmutzwasser im Untergeschoss muss in die höher liegende Hauptleitung gepumpt werden. Das Meteor- und das Schmutzwasser ab dem ersten Obergeschoss können direkt den Hauptleitungen zugeführt werden. Die Schmutz- und Meteorleitung der Kantonsschule Reussbühl führen zurzeit direkt durch das Grundstück. Für den Neubau des Stadtarchivs müssen diese Leitungen um das Gebäude neu verlegt werden.

2.11 Sicherheit

Die Sicherheit des Lagerguts hat bei diesem Projekt eine sehr hohe Priorität. Gemäss Gefahrenkarte des Kantons Luzern vom 15. März 2006 befindet sich das Gebäude weder in der Gefahrenzone für Rutschungen und Murgänge noch für Hochwasser. Das mögliche Hangwasser kann ums Gebäude geführt werden bzw. wird gefasst und abgeführt. Die Bodenplatte und die Aussenwände werden im Sperrbeton erstellt. Die Aussenwände werden zudem zusätzlich mit Bitumenbahnen abgedichtet. Unter der Bodenplatte werden zwei Sickerkörper eingebaut, die das Unterströmen des Hangwassers erlauben und aufstauendes und somit drückendes Wasser verhindern. An das Rissverhalten des Betons im Untergeschoss werden hohe Anforderungen gestellt.

Das neue Stadtarchiv wird den Gefahrenzonen und der Nutzungsart entsprechend erdbebensicher gebaut. Die geltenden Brandschutzvorschriften werden eingehalten. Die Brandabschnitte sind möglichst klein gehalten. Die Fluchtwege sind klar definiert und die Türen nach den notwendigen Bedürfnissen klassifiziert. Das Treppenhaus wird mit einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage versehen. Für die Früherkennung von Bränden und Rauch erhält das Gebäude eine Brandmeldeanlage mit Vollschutz. Die Notbeleuchtung ist vorhanden. Für die Brandbekämpfung ist im Unter- und im Erdgeschoss ein Luftschauumlöcher vorgesehen. In den darüberliegenden Geschossen wird jeweils ein Feuerlöschposten eingerichtet. Zum Schutz vor ausfliessendem Wasser werden in den Feuerlöschposten und im Technikraum im Untergeschoss Wasseralarmsensoren installiert. Die Alarme werden über das Gebäudeleitsystem an die verantwortlichen Stellen abgesetzt.

Das Sicherheitskonzept betreffend Zutrittsberechtigung und Einbruch teilt die verschiedenen Zonen klar ein. Die Fenster werden in der Widerstandsklasse 2 und die Aussentüren in der Widerstandsklasse 3 ausgeführt. Die Sicherheitstechnik ist mit den notwendigen Fluchtwegen abgestimmt. Das Gebäude erhält eine Einbruchmeldeanlage. Die Aussentüren sowie die relevanten Innentüren erhalten Magnetkontakte. Die Alarme können an das Notfalldispositiv abgesetzt werden. Bei relevanten Türen speichert der Zylinder den Zeitpunkt der Öffnung und die Kennziffer des verwendeten Schlüssels. So kann auch später nachverfolgt werden, wer wann welchen Zutritt tätigte.

2.12 Innenausbau

Das Materialkonzept sieht im Lesesaal und im Treppenhaus einen Kunststeinbodenbelag vor. Im Bürobereich des ersten und im zweiten Obergeschoss ist zur Reduktion des Trittschalls ein Polyurethan- oder ein Linoleumbelag vorgesehen. Im Untergeschoss sowie im dritten und vierten Obergeschoss wird ein glatt abgezogener Hartbeton eingebaut.

Die Betonwände werden lasiert und in ihrer natürlichen Art gehalten. Die Kalksandsteine im Innenbereich werden gestrichen. Als Aussenwände werden sie zur Erreichung der Luftdichtigkeit verputzt und gestrichen. In den Nassbereichen werden die Wände mit Keramikplatten geschützt. Die Gipsständerwände erhalten einen Gipsglattstrich und werden gestrichen.

Die Betondecken werden lasiert und bleiben sichtbar. Im Lesesaal wird zwischen den Rippen eine Akustikdecke eingebaut. Im Bürobereich werden zwischen den Rippen schallschluckende Baffel-elemente montiert, um die notwendige Raumakustik zu erreichen.

Das Büromobiliar wird weiter benutzt und den neuen Bedürfnissen angepasst. Das Mobiliar im Lesesaal muss grösstenteils neu erworben werden. Zur optimalen Nutzung der Lagerflächen ist die Verwendung von Rollregalanlagen unverzichtbar. Für die Lagerung der Bilder werden aus-ziehbare Gemäldeanlagen sowie Paneelgestelle eingebaut. Weiter sind im Untergeschoss auch Steckregale vorgesehen. Da die Kosten für Planschränke sehr hoch sind, wird auf eine Vollerneu-erung verzichtet. Es werden die bestehenden, allenfalls zu revidierenden Planschränke weiter-verwendet und um elf Stück auf vorderhand 40 Planschränke ergänzt. Die Vollausrüstung zu insgesamt 60 Planschränken erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

2.13 Erweiterungsmöglichkeit

Bei ordnungsgemässer Führung wächst der Bestand eines öffentlich-rechtlichen Archivs aufgrund seines Auftrags kontinuierlich. Deshalb ist im vorliegenden Projekt eine Erweiterungsmöglichkeit eingeplant. An das bestehende Treppenhaus kann ein weiterer Magazintrakt angehängt wer-den. Für diese Erweiterung sind minimale, aber notwendige statische Voraussetzungen beim Treppenhaus geschaffen worden. Neben dem Warenlift kann bei Bedarf zusätzlich ein Personen-lift eingebaut werden. Das erste Obergeschoss ist mit Leichtbauwänden unterteilt. Eine später allfällig notwendige Neuorganisation in diesem Geschoss wird somit ermöglicht.

3 Termine

Vorausgesetzt das Parlament beschliesst diesen Ausführungskredit für den Neubau des Stadtar-chivs an seiner Sitzung vom 24. Mai 2012, ist folgender Terminablauf vorgesehen:

Ablauf der Frist für das fakultative Referendum	August 2012
Beginn Ausführungsplanung	August 2012
Baueingabe	Oktober 2012
Archäologischer Untersuch	Dezember 2012
Baubeginn	März 2013
Start Rohbau	April 2013
Gebäudehülle dicht	November 2013
Beginn Ausbau	Dezember 2013
Bauende	Juni 2014
Gebäude auslüften	Juli 2014
Installation Betriebseinrichtungen	Juli 2014
Inbetriebnahme	August 2014

4 Kosten

4.1 Grundstück und Baukosten

Die Kostenermittlung erfolgte anhand der vorliegenden Bauprojektpläne und des Baubeschriebs aufgrund von Erfahrungszahlen und Richtofferten. Die Kostengenauigkeit beträgt wie üblich $\pm 10\%$. Bei den ausgewiesenen Kosten ist die MWSt von 8 % enthalten. Kostenstand: Schweizer Baupreisindex, 1. Oktober 2011, 100,0 Punkte (Basis 2011)

BKP	Arbeitsgattung			
0	Grundstück*		Fr.	500'000.–
	10 Grundstückswert gemäss Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3 GO	Fr.	500'000.–	
1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	490'000.–
	10 Bestandsaufnahmen / Räumungen	Fr.	10'000.–	
	11 Räumungen, Terrainvorbereitungen	Fr.	10'000.–	
	13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung	Fr.	80'000.–	
	15 Anpassungen an best. Erschliessungsleitung	Fr.	160'000.–	
	17 Spezielle Foundationen	Fr.	116'000.–	
	19 Honorare	Fr.	114'000.–	
2	Gebäude		Fr.	8'100'000.–
	20 Baugrube	Fr.	152'000.–	
	21 Rohbau 1	Fr.	3'152'000.–	
	22 Rohbau 2	Fr.	658'000.–	
	23 Elektroanlagen	Fr.	644'000.–	
	24 Heizungs-, Lüftungsanlagen	Fr.	1'130'000.–	
	25 Sanitäranlagen	Fr.	109'000.–	
	26 Transportanlagen	Fr.	110'000.–	
	27 Ausbau 1	Fr.	329'000.–	
	28 Ausbau 2	Fr.	707'000.–	
	29 Honorare	Fr.	1'109'000.–	
3	Betriebseinrichtungen		Fr.	830'000.–
4	Umgebung		Fr.	300'000.–
5	Baunebenkosten		Fr.	580'000.–
	51 Bewilligungen, Gebühren	Fr.	226'000.–	
	52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen	Fr.	118'000.–	
	53 Versicherungen	Fr.	35'000.–	
	55 Bauherrenleistungen	Fr.	155'000.–	
	56 Übrige Baunebenkosten	Fr.	40'000.–	
	59 Honorare	Fr.	6'000.–	
9	Ausstattung		Fr.	200'000.–
	90 Mobiliar / Beleuchtungskörper	Fr.	100'000.–	
	93 Geräte und Apparate	Fr.	20'000.–	
	94 Kleininventar	Fr.	10'000.–	
	98 Künstlerischer Schmuck	Fr.	60'000.–	
	99 Honorare	Fr.	10'000.–	
	Total		Fr.	11'000'000.–

* Wie bereits im StB 909 vom 20. Oktober 2010 festgestellt, fällt gemäss Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3 und Art. 70 Ziff. 2 lit. b Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 der Abschluss des Baurechtsvertrags grundsätzlich in die Kompetenz des Stadtrates. Nach dem Grundsatz der Einheit der Materie ist der Baurechtsvertrag jedoch zusammen mit dem Ausführungskredit dem Grossen Stadtrat zum Beschluss vorzulegen.

4.2 Kostenbegründung

Die Machbarkeitsstudie vom 7. Juli 2009 für den Neubau des Stadtarchivs bei der Kantonsschule Reussbühl wies Kosten von Fr. 8'830'000.– aus, inkl. Land und einer MWSt von 7,6 %. Bei einer inzwischen angefallenen Bauteuerung von 2,4 % und der Mehrwertsteueranpassung von 7,6 % auf 8 % ergibt dies einen neuen Kostenstand von Fr. 9'075'000.– (bei einer Genauigkeit von ± 20 %).

Im Frühjahr 2011 wurden aus 85 Wettbewerbseingaben für den Neubau des Stadtarchivs bei sieben Beiträgen die Baukosten berechnet. Bei einer Genauigkeit von ± 15 % und der MWSt von 8 % wiesen die Gesamtkosten eine Bandbreite von Fr. 10'325'000.– und Fr. 11'870'000.– auf. Das Projekt „Tabularium“ von Enzmann Fischer Architekten AG überzeugte die Jury am meisten. Dessen Kosten beliefen sich auf Fr. 10'970'000.–.

Die Mehrkosten des Wettbewerbsstandes gegenüber der Machbarkeitsstudie erklären sich durch die angefallene Teuerung, die Erhöhung der Mehrwertsteuer, die zusätzlichen Flächen für die Kunstsammlung sowie die Kulturgüter, einen höheren Anteil an oberirdischen Fassaden sowie das aus dispositionellen und architektonischen Gründen etwas weniger optimale Projektlayout. Alle eingereichten Wettbewerbsprojekte weisen gegenüber der Machbarkeitsstudie solche organisatorisch bedingten Mehrflächen aus. Die gesamten zusätzlichen Flächen generieren Mehrkosten von Fr. 1'110'000.–. Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Machbarkeitsstudie mit einer Kostengenauigkeit von ± 20 % eine beträchtliche Unschärfe beinhaltet.

Das nun vorliegende Bauprojekt weist Investitionskosten von Fr. 10'500'000.– aus. Zu beachten ist, dass die Bauteuerung seit dem Wettbewerb um weitere 1,5 % angestiegen ist und beim Wettbewerb die Kosten für die Bauherrenleistung sowie für „Kunst und Bau“ von insgesamt Fr. 200'000.– noch nicht eingerechnet waren.

Der Kostenvergleich mit anderen neueren Archivbauten gestaltet sich schwieriger als erwartet. Beim Staatsarchiv des Kantons Baselland wurden die Magazinräume nur partiell erweitert. Beim Staatsarchiv des Kantons Zürich wurden nur die Magazinflächen zu einem bestehenden Bau ergänzt. Das Archiv des Kantons Thurgau wurde in eine bereits vorhandene geeignete Baustruktur eingebaut. Nur das Archiv in Liestal verfügt über den Minergie-Standard. Ein aussagekräftiger Kostenvergleich ist somit nur bedingt möglich.

Staatsarchiv Kt. BL: Fr. 743.–/m³ SIA116 – Minergie-Standard, bestehende Magazine

Staatsarchiv Kt. ZH: Fr. 676.–/ m³ SIA116 – nur Magazinerweiterung

Staatsarchiv Kt. TG: Fr. 586.–/m³ SIA116 – bestehendes Altbauvolumen, keine eigene Heizung

Stadtarchiv Luzern: Fr. 710.–/m³ SIA116 – Neubau, Minergie-P-Eco-Standard

Im Vergleich zu einem anderen Minergie-P-Gebäude fällt auf, dass die Kosten für BKP 21 Rohbau 1 deutlich höher sind als üblich. Wegen der nutzungsbedingten hohen Anforderungen an

die Statik (15 kN/m² Nutzlasten für die Archivnutzung) sind die Kosten für die Baumeisterarbeiten anteilmässig höher. Wie ein Kostenvergleich des Bauingenieurs zeigt, ist die gewählte Betonrippendecke aus vorgefertigten Elementen kostengünstiger als eine konventionelle Flachdecke.

Während der ganzen Planungsphase wurden seitens der drei Nutzer grosse Einsparanstrengungen unternommen. Die Raumgrössen des Wettbewerbs wurden von insgesamt 3'453 m² aufgrund konkreter, optimal ausgelegter Möblierungsvorschläge und des konsequenten Einsatzes von Rollregalanlagen auf 2'900 m² verkleinert. Auf den Einbau des etwas schnelleren Personenlifts wurde in dieser Bauetappe verzichtet. Die Haustechnik- und die Sicherheitsstandards wurden mehrere Male hinterfragt und auf das absolut Notwendige reduziert. Auf den Ersatz der alten Planschränke wird verzichtet; anstelle der sofortigen Vollaussstattung wird eine etappierte Beschaffung nach Bedarf vorgenommen. Statt elektrisch betriebener Rollregalanlagen werden manuell betriebene eingesetzt. Das bestehende Büromobiliar wird weiter verwendet.

In der vom Grossen Stadtrat am 15. Dezember 2011 beschlossenen Gesamtplanung 2012–2016 wird der Neubau des Stadtarchivs im Bereich allgemeine Verwaltung als strategisches Projekt aufgeführt. Im Projektplan sind dafür Fr. 9'670'000.– vorgesehen. Dieser Betrag wird aus den oben genannten Gründen um Fr. 830'000.– bzw. 8,6 % überschritten.

4.3 Folgekosten

Investitionen

Projektierung / Wettbewerb	Fr.	820'000.–
Ausführungskredit	<u>Fr.</u>	<u>10'500'000.–</u>
Total Investitionen	Fr.	11'320'000.–

Jährlich wiederkehrende Folgekosten

Baurechtskosten	Fr.	25'000.–
Kapitalfolgekosten 5 %	Fr.	566'000.–
Baulicher Unterhalt 1,5 %	Fr.	157'000.–
Personelle Folgekosten (Hausdienst)	Fr.	10'000.–
Mietkostenreduktion	<u>Fr.</u>	<u>–210'000.–</u>
Total jährliche Folgekosten	Fr.	548'000.–

Es ist zu bedenken, dass auch ohne die Genehmigung dieses Ausführungskredits wegen des grösseren Platzbedarfs und Betriebsaufwands des Stadtarchivs zusätzliche jährliche Folgekosten in Kauf genommen werden müssen. Im Weiteren erhöhen die ungenügenden Klimabedingungen die Reparaturaufwendungen der wertvollen städtischen Bücher, Fotografien, Filme, Gemälde und Kunstwerke die Rechnung in späteren Jahren erheblich.

5 Zu beanspruchendes Konto

Die mit dem beantragten Ausführungskredit zu tätigen Aufwendungen für den Bau des Stadtarchivs werden dem Projekt I09005.03, Fibu-Konto 503.06, belastet. Der Baurechtszins ist der Laufenden Rechnung zu belasten und jährlich zu budgetieren.

6 Zusammenfassung

Die Raumfrage des Stadtarchivs bzw. die seit Jahren ungenügende Situation der räumlichen Verhältnisse ist unbestritten. Das Parlament hat den dringenden Handlungsbedarf mit der Zustimmung zum B+A 22/2010 betreffend Wettbewerbs- und Projektierungskredit für einen Neubau des Stadtarchivs auf dem Areal der Kantonsschule Reussbühl anerkannt.

Der Wettbewerb und die anschliessende intensive Weiterbearbeitung haben zu einem ausgereiften Bauprojekt mit einem optimierten Kosten-Nutzen-Verhältnis geführt. Dieses gibt nicht nur dem Stadtarchiv die notwendige Infrastruktur für einen wirtschaftlichen, kundenfreundlichen und sicheren Betrieb, sondern erlaubt auch endlich die fachgerechte Unterbringung der wertvollen Bestände der städtischen Kunstsammlung und der städtischen Kulturgüter.

Alles in allem verbessert der Neubau auf dem Areal der Kantonsschule Reussbühl die Situation des Stadtarchivs wie folgt:

- Es entfällt die Verteilung auf verschiedene Standorte, die aufwendig in der Bewirtschaftung ist und gleichzeitig wesentliche Sicherheitsrisiken birgt sowie die Aufarbeitung und Benutzung der Bestände behindert.
- Das Archivgut kann wieder fachgerecht aufbewahrt werden. Insbesondere ist es besser geschützt vor unberechtigter Benützung, Entwendung sowie vor Vernichtung durch Feuer, Wasser, unzuträgliches Klima und unsachgemässe Handhabung.
- Die Mitarbeitenden können dank adäquaten Betriebsbedingungen ihre Aufgaben effizienter erfüllen.
- Den Kundinnen und Kunden steht genügend Platz für die Benutzung zur Verfügung, sie profitieren von einem effizienteren Betrieb.

Ein Hinausschieben der Realisation des Neubaus hätte nebst einem momentanen Spareffekt verschiedene negative Auswirkungen:

- In den letzten Jahren hat das Stadtarchiv die Abteilungsinspektionen und den Abruf archivreifer Unterlagen bewusst sehr zurückhaltend ausgeübt, um mit den vorhandenen Raumreserven bis zum geplanten Realisierungstermin des Raumersatzes auszukommen. Da die Raumkapazitäten praktisch ausgeschöpft sind, besteht die Gefahr, dass es bei den Dienstabteilungen einen Rückstau archivreifer Unterlagen gibt und allenfalls Archivwürdiges einfach weggeworfen wird, weil das Stadtarchiv nicht in der Lage ist, Archivgut aufzunehmen. Da die Verwaltungsliegenschaften nach Vollzug der Fusion Littau-Luzern voll belegt und teil-

weise überbelegt sind, ist die Gefahr, dass Archivgut aus Platznot den Weg in den Container findet, gross.

- Übergangslösungen mit Aussenmieten sind aufgrund der hohen Anforderungen an die Sicherheit (Statik, Brandschutz, Datenschutz usw.) schwer zu finden und, wenn überhaupt erhältlich, nicht ökonomisch. Solche Übergangslösungen müssen mit kostenaufwendigen Anlagen ausgerüstet werden und sind im Betrieb personell aufwendig. Die an der Industriestrasse 6 installierten Archivanlagen (Rollgestellanlagen) sind nach fast 40 Jahren störanfällig geworden. Einzelteile sind nicht mehr erhältlich. Der Unterhalt und die Reparaturen bei Ausfällen sind kostenintensiv. Das Risiko von grösseren Ausfällen ist gegeben.
- Die städtische Kunstsammlung und die städtischen Kulturgüter können weiterhin nur unter ungenügenden Bedingungen eingelagert werden. Kostenträchtige Schädigungen werden in Kauf genommen, wenn nicht in absehbarer Zeit eine den Kulturgütern entsprechende Lagerungslösung gefunden wird.
- Da das Stadtarchiv das Kindergartenlokal im Ruopigenzentrum nicht freigeben kann, ohne seine Standortsituation weiter zu verzetteln, müsste die Volksschule die wegen der Neuorganisation der Logopädie neu benötigten Räume anderweitig suchen.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass gemäss Investitionsplanung weiterer Investitionsbedarf von über 150 Mio. Franken in die Zeit nach 2014 verschoben worden ist. Es macht deshalb wenig Sinn, dringende und wichtige Bedürfnisse ebenfalls in diese Periode zu verschieben.

7 Antrag

Gestützt auf die obigen Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat die Zustimmung

- zum Baurechtsvertrag mit dem Kanton für eine Teilfläche des Grundstücks 1386, Grundbuch Littau, mit einem Baurechtszins von Fr. 24'769.35/Jahr bzw. kapitalisiert gemäss Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3 GO mit Fr. 500'000.– (Stand 1. Oktober 2009, Referenzzinssatz 3 %) sowie
- zum Ausführungskredit für den Neubau des Stadtarchivs auf dem Areal der Kantonsschule Reussbühl in der Höhe von 10,5 Mio. Franken.

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 8. Februar 2012

Urs W. Studer

Urs W. Studer
Stadtpräsident

Toni Göpfert

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 4 vom 8. Februar 2012 betreffend

Neubau Stadtarchiv

- Baurechtsvertrag
- Ausführungskredit,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 lit. b Ziff. 1 und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Für den Neubau des Stadtarchivs wird dem Baurechtsvertrag mit dem Kanton Luzern über eine Teilfläche des Grundstücks 1386, Grundbuch Littau, zugestimmt sowie ein Baukredit von 10,5 Mio. Franken bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 24. Mai 2012

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Korintha Bärtsch
Ratspräsidentin



Hans Büchli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat

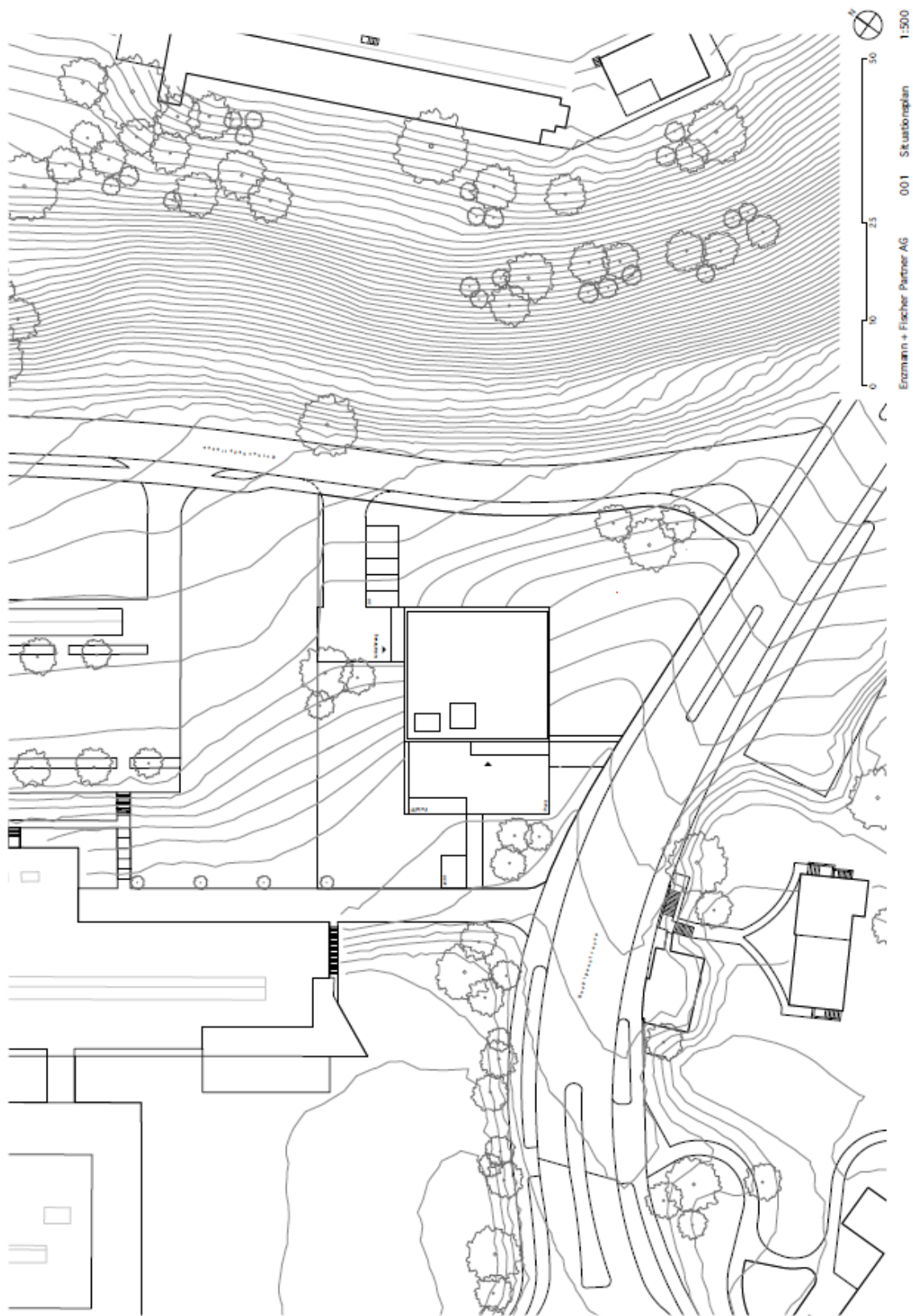


Protokollbemerkung des Grossen Stadtrates

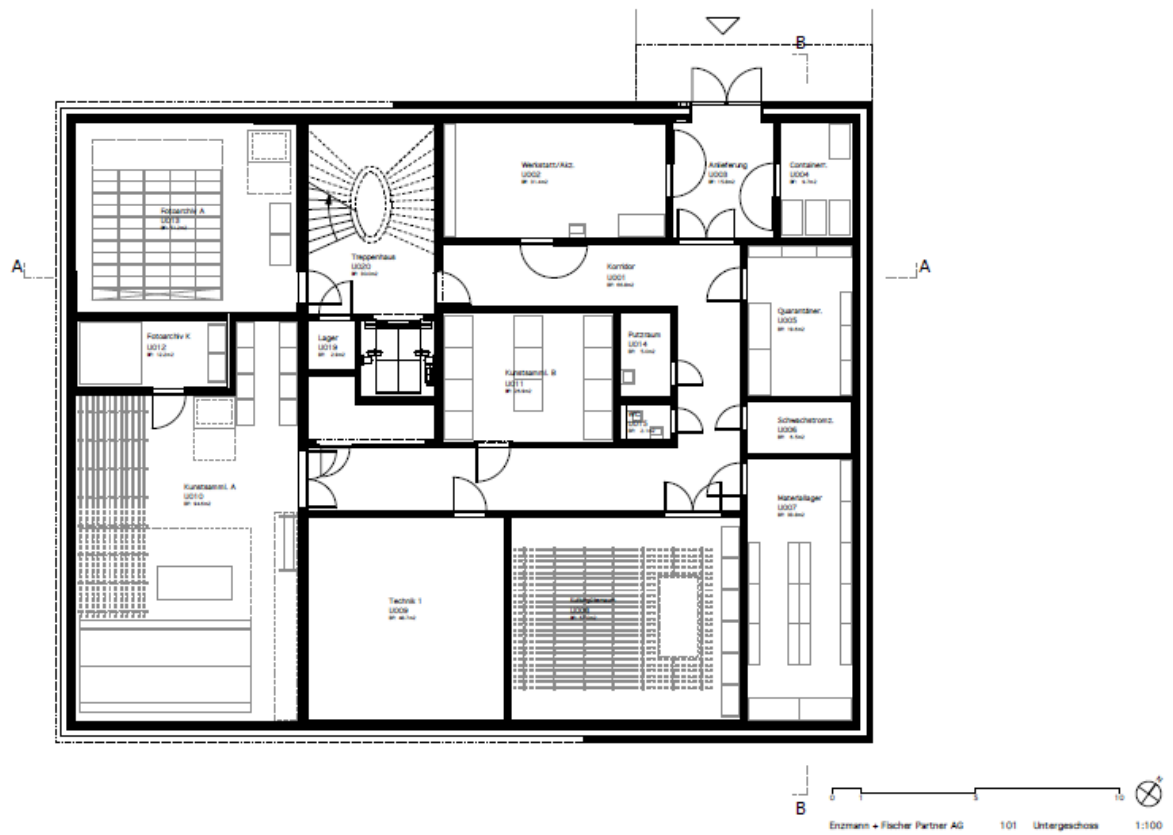
zu B+A 4/2012 Neubau Stadtarchiv:

Der Einbau einer Fotovoltaikanlage beim Stadtarchiv soll im Zusammenhang mit dem Solarkataster geprüft werden.

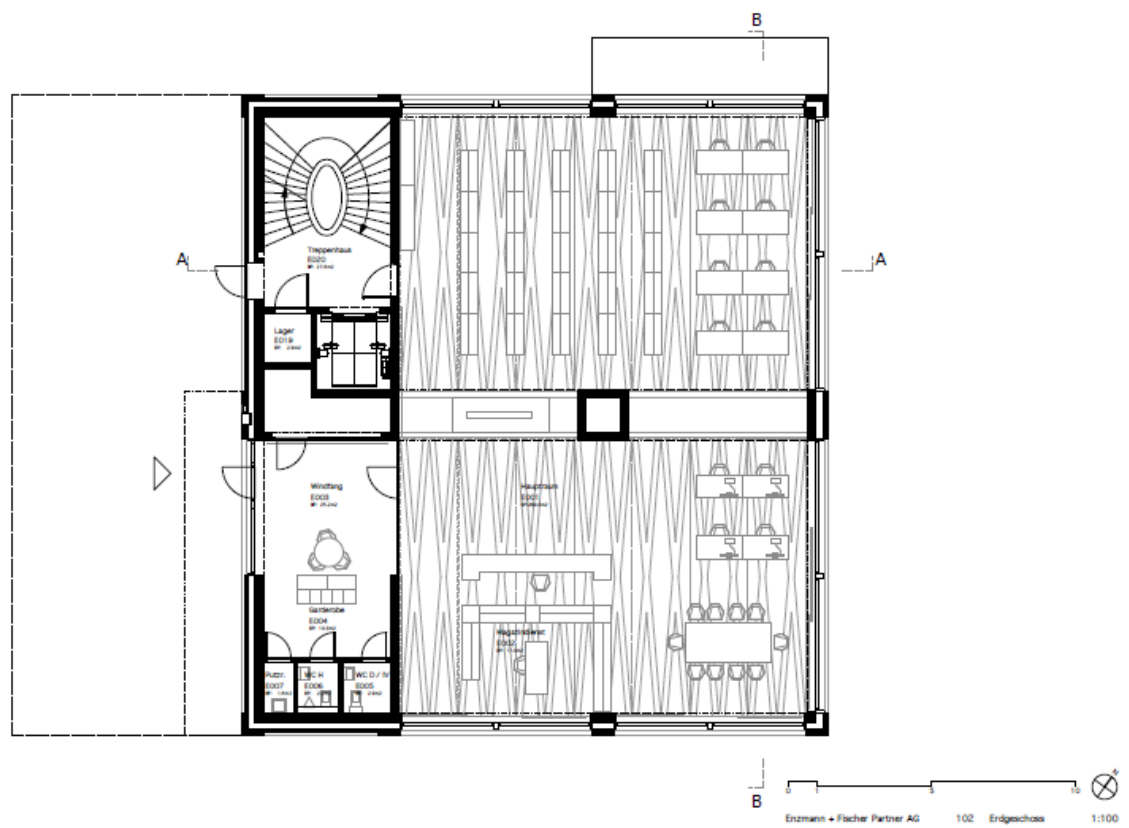
Anhang 1: Bauprojektpläne



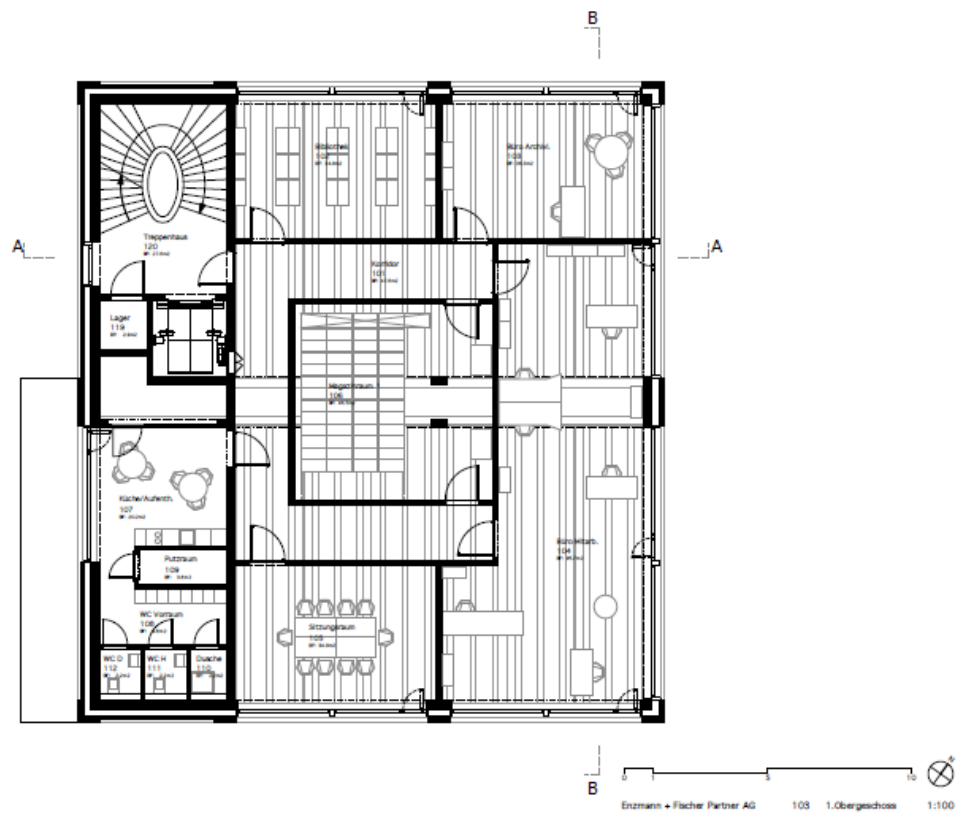
Situationsplan



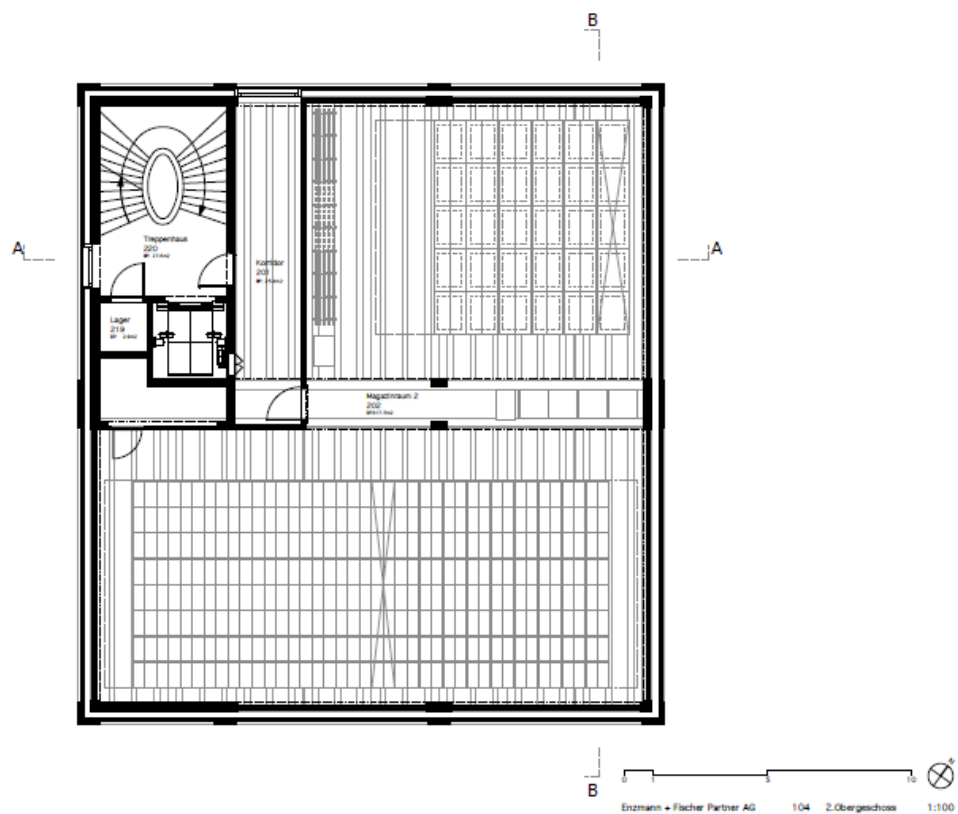
Untergeschoss



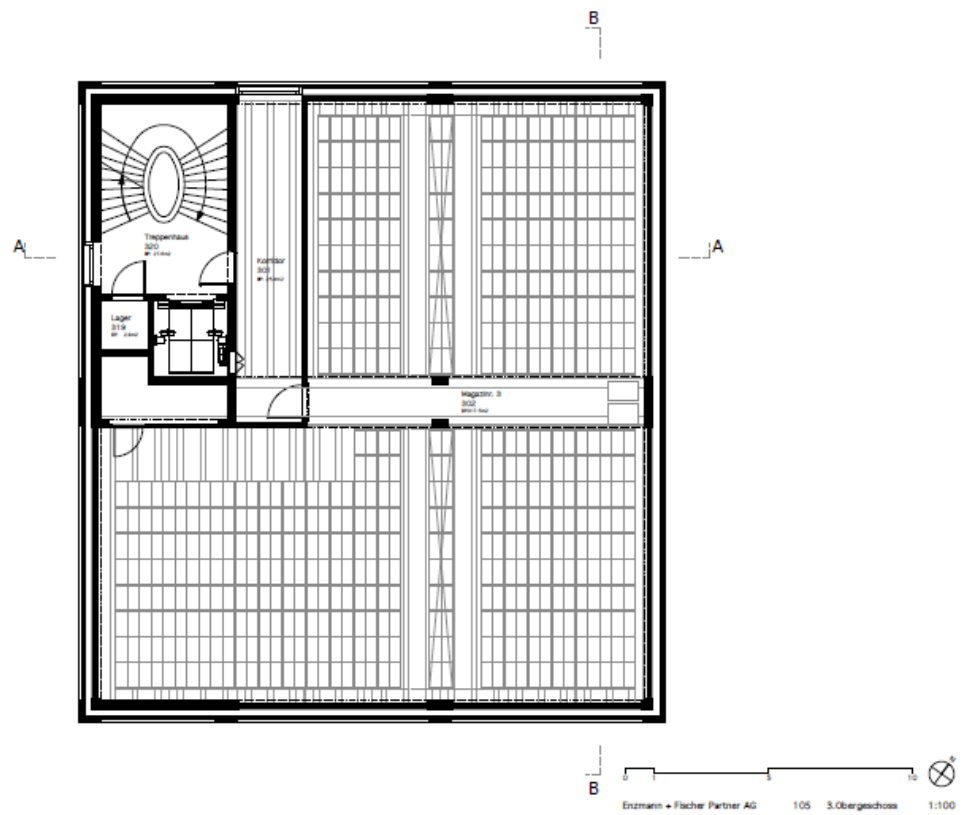
Erdgeschoss



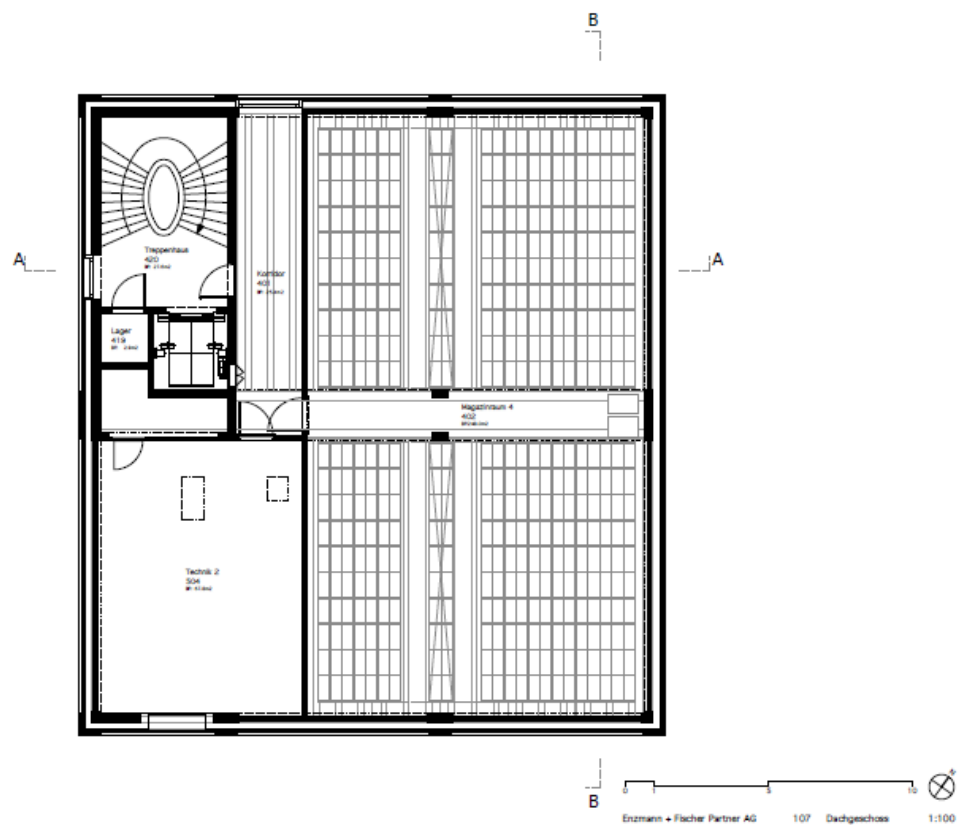
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

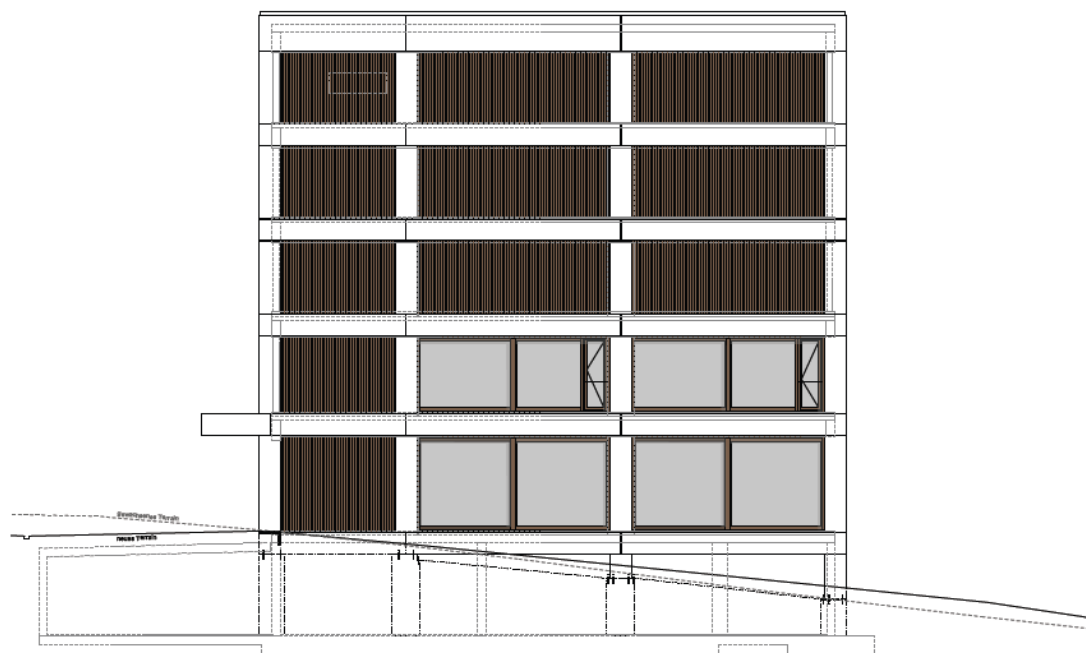


Dachgeschoss



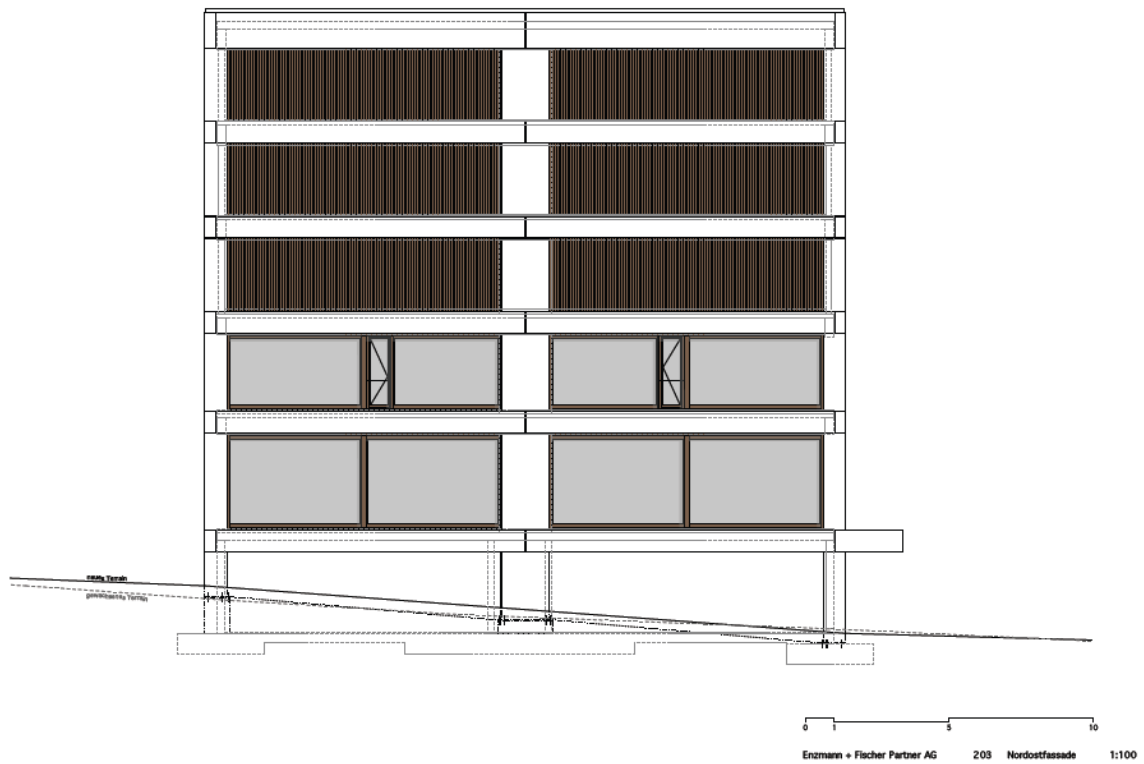
0 1 5 10
Enzmann + Fischer Partner AG 201 Südwestfassade 1:100

Südwestfassade

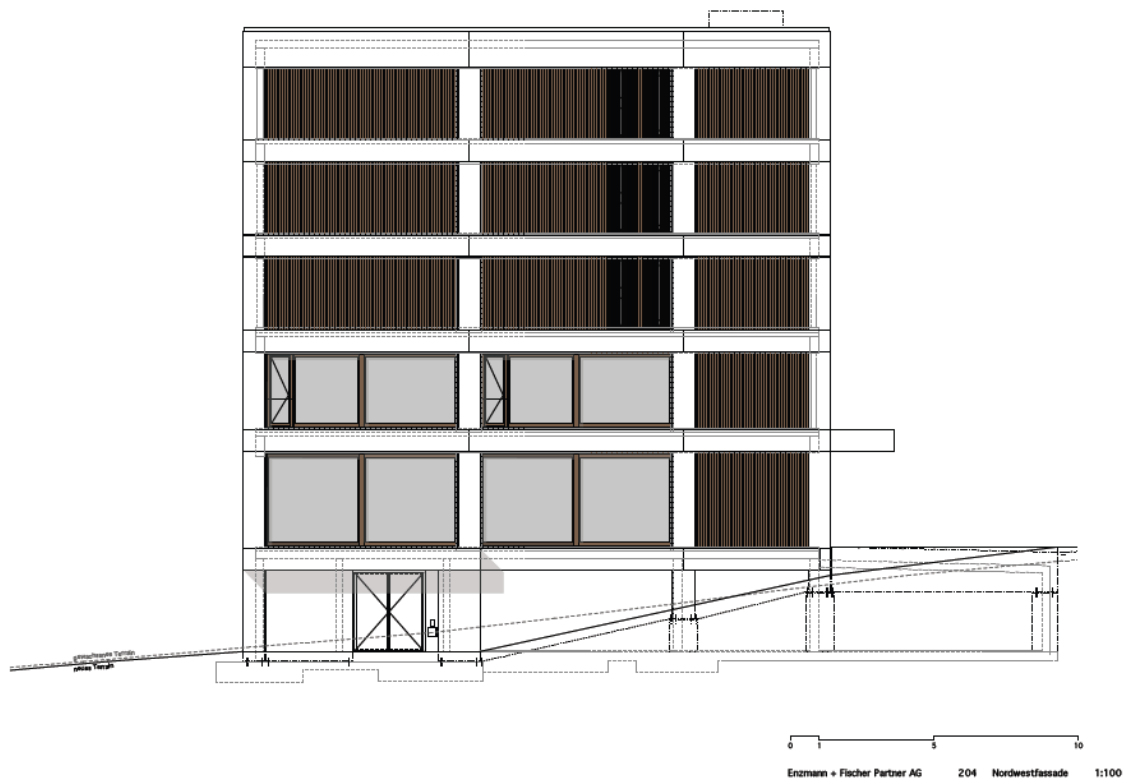


0 1 5 10
Enzmann + Fischer Partner AG 202 Südostfassade 1:100

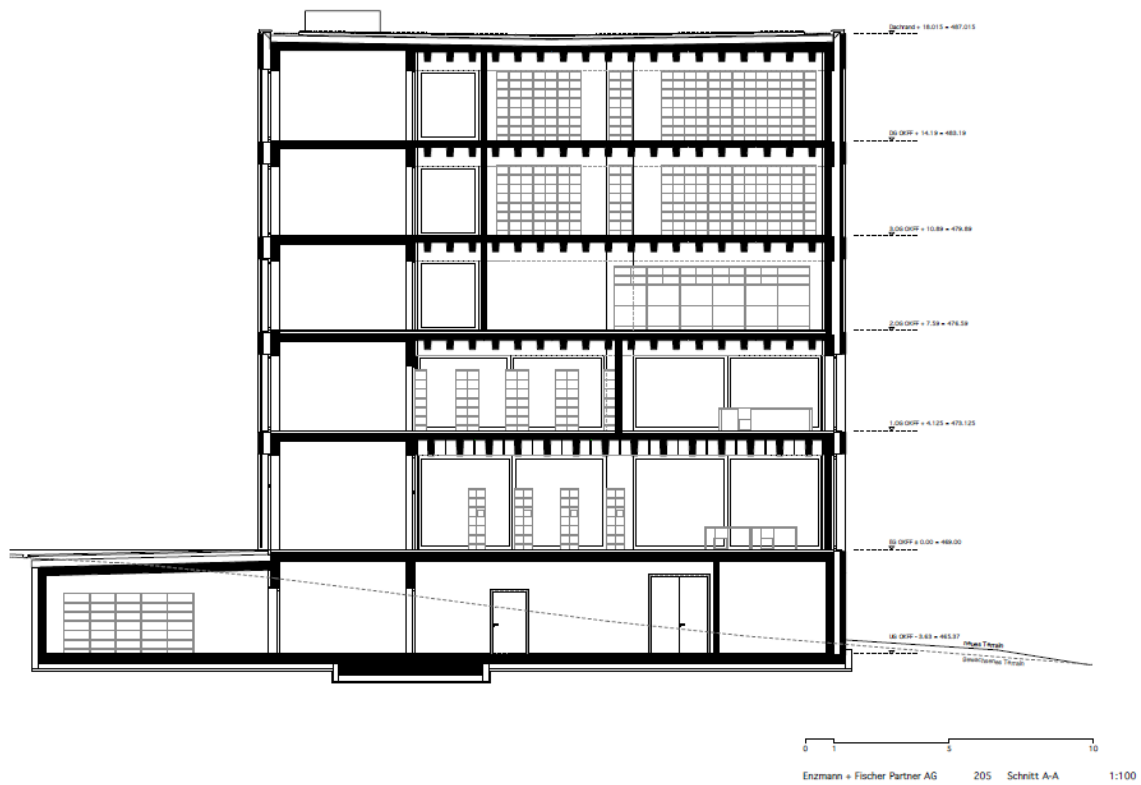
Südostfassade



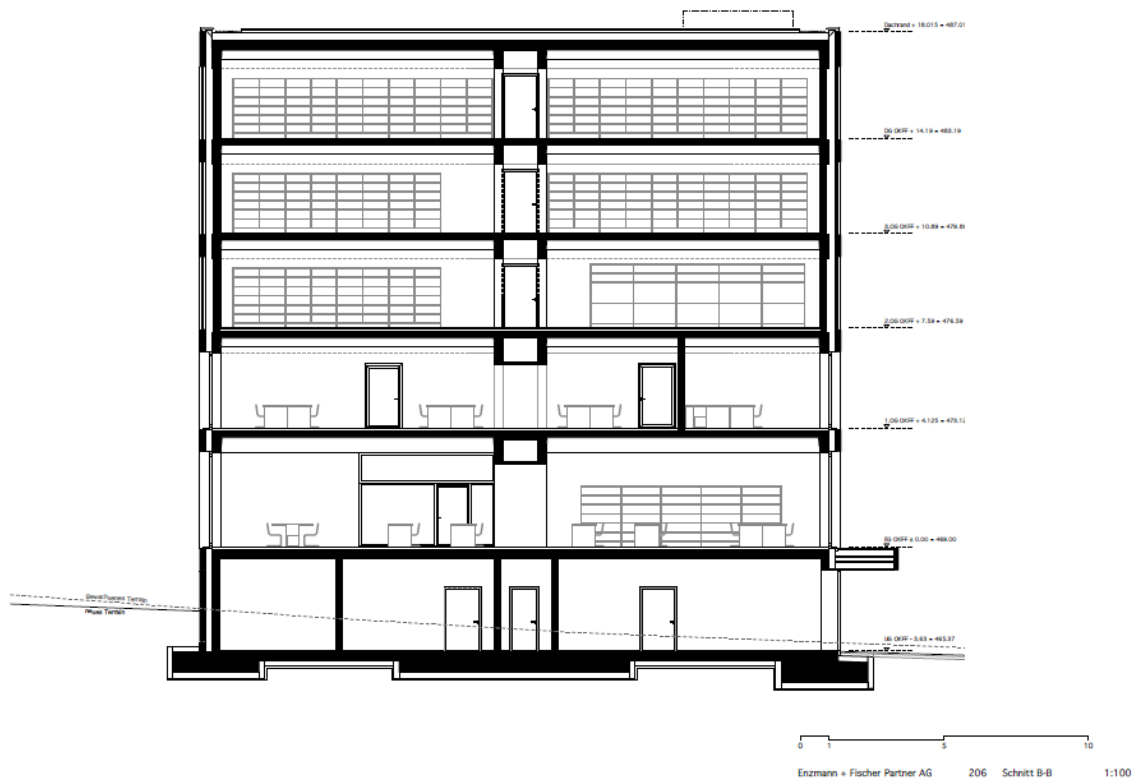
Nordostfassade



Nordwestfassade



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Anhang 2: Baurechtsvertrag

Öffentliche Urkunde

betreffend

Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes (auf GS Nr. 1386, BR Nr. 2339 (Gemeinde Luzern), GB Littau)

Hiermit wird beurkundet, dass die nachfolgend aufgeführten Urkundsparteien folgendes vereinbart und haben beurkunden lassen:

Kanton Luzern, öffentliche Körperschaft, vertreten durch das Finanzdepartement, Bahnhofstrasse 19, 6002 Luzern, dieses vertreten durch die Dienststelle Immobilien und diese ihrerseits handelnd durch Herrn Urs Mahlstein, Kantonsbaumeister, dieser vertreten durch Herrn Stephan Barth, geb. 7.6.1964, Portfoliomanager, wohnhaft in 6210 Sursee, Münchrütistrasse 15

Der Grundeigentümer
Der Baurechtsgeber

und

Stadt Luzern, öffentliche Körperschaft, vertreten durch die Dienstabteilung Immobilien, Hirschengraben 17, 6002 Luzern, diese vertreten durch den Leiter Dienstabteilung Immobilien Herr Beat Heggli, geb. 23.1.1950, wohnhaft in 6023 Rothenburg, Rotbachmatte 3

Die Bauberechtigte
Die Baurechtsnehmerin



**I. Beschrieb des mit dem Baurecht zu
belastenden Grundstückes Nr. 1386, GB Littau**

Grundstück Nr. 1386, Littau

Eigentümer zu Grundstück 1386 Littau

Rechtsform: Öffentliche Körperschaft
Staat Luzern, 6002 Luzern, Stadthofstrasse 4

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 1386 Littau

Grundstück Nr.:	1386	Grundbuch:	Littau
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	11 ha 50 a 65 m ²
Plan Nr.:	59,60		
		Strasse:	Ruopigenstrasse
Kulturart:	Hofraum, Garten, Wald, Anlagen, Acker, Wiese, Gewässer, Strassen		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Ruopigenstrasse 40

Kantonsschule Reussbühl Nr. 996, vers.	Fr.	22'918'000.00
Garderobengebäude Nr. 996 A, vers.	Fr.	1'302'000.00
Schulgebäude Nr. 996 B, vers.	Fr.	12'600'000.00
Velo-Unterstand Nr. 996 C, vers.	Fr.	84'000.00

Erwerbsakt: Kauf, 18. April 1969
Enteignung, 06. Dezember 1974

Katasterschätzung: Fr. 100.00

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1386 Littau

Registar-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/048206	L.	Leitungsrecht für Wasser z.G. Nr. 711
D.UEB/067208	L.	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gem. Beleg z.G. Nr. 180, 184, 1040, 1041, 1069, 1070, 1071, 1078, 1079, 1080, 2166, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245
D.UEB/067520	L.	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gem. Beleg z.G. Nr. 180, 1040, 1041, 1069, 1070, 1071, 1078, 1079, 1080, 2166, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245
D.UEB/098761	L.	Öffentliche Fusswegrechte, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Allgemeinheit
D.UEB/098763	L.	Baurecht für Kabelleitung lt. Plan z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Hirschengraben 33, 6002 Luzern



D.UEB/099764	L.	Baurecht für Kabelleitung lt. Plan z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Hirschengraben 33, 6002 Luzern
D.UEB/086680	R.	Immissionsbeschränkung z.L. Nr. 1150
D.UEB/098765	L.	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Hirschengraben 33, 6002 Luzern
D.UEB/098766	L.	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Hirschengraben 33, 6002 Luzern
D.UEB/098767	R.	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan z.L. Nr. 1108
D.UEB/098768	R.	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan z.L. Nr. 1128
D.UEB/098769	L.	Werkleitungsrechte lt. Plan z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern Wasserversorgung Littau, Ruopigenstrasse 6, 6014 Littau
D.2003/000277	L.	Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede und Nebenverpflichtungen gemäss Beleg z.G. Allgemeinheit

Vormerkungen zu Grundstück 1386 Littau

keine

Anmerkungen zu Grundstück 1386 Littau

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 1386 Littau

keine



II. Baurechtsbegründung

A Begründung und Umfang

1. Gemäss beigeheftetem Mutationsplan Nr. 1436 vom 27.5.2010 begründet der Grundeigentümer zulasten seines Grundstückes Nr. 1386, Gemeinde Luzern, GB Littau zugunsten der Baurechtsnehmerin ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und Art. 779 Abs. 3 ZGB. Das Baurecht umfasst ab dem Grundstück Nr. 1386 eine Teilfläche von 2'897 m².
2. Das Baurechtsgrundstück trägt die Grundbuch Nr. 2339, Gemeinde Luzern, GB Littau.

B Dauer

3. Das Baurecht beginnt am 1. Januar 2012 (in Worten: zweitausendundzwölf) und dauert bis und mit 31. Dezember 2061 (in Worten: zweitausendundeinundsechzig).
4. Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, spätestens 3 Jahre vor Baurechtsende Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechtes aufzunehmen. Eine Verlängerung ist nach Art. 779 lit. I Abs. 2 ZGB mittels öffentlicher Urkunde zu vereinbaren. Kommt keine Verlängerung zustande, so endet das Baurecht definitiv per 31. Dezember 2061.

C Übertragbarkeit

5. Das Baurecht ist während der Vertragsdauer an Dritte übertragbar unter der Voraussetzung, dass der Dritterwerber die obligatorischen Bestimmungen des Baurechtsvertrages vollständig übernimmt und anerkennt.

D Grundbucheintrag

6. Das selbständige und dauernde Baurecht ist als Dienstbarkeit zulasten des Grundstückes Nr. 1386, GB Littau mit der entsprechenden Gegenbuchung auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 2339, Gemeinde Luzern, GB Littau wie folgt einzutragen:

Auf GS Nr. 1386, Gemeinde Luzern, GB Littau:

L. Übertragbares, bis 31. Dezember 2061 befristetes Baurecht gemäss Plan z.G. Nr. 2339, Gemeinde Luzern, GB Littau als selbständiges und dauerndes Recht.

E Zweck und Inhalt des Baurechtes

7. Das Baurecht dient der Baurechtsnehmerin zur Erstellung und zum Betrieb des Stadtarchives Luzern mit der dafür erforderlichen Infrastruktur.
8. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich zur strikten Einhaltung der bestehenden öffentlichrechtlichen Bau- und Zonenvorschriften sowie zur Respektierung der aus dem belasteten Grundstück Nr. 1386 für den Bereich des Baurechtes bestehenden Dienstbarkeiten.

F Baurechtszins

9. Die Bauberechtigte schuldet dem Baurechtsgeber einen Baurechtszins, welcher jeweils pro Kalenderjahr zu bestimmen und zu bezahlen ist.
10. Der jährliche Baurechtszins bestimmt sich vorab aus dem Basiskapital, multipliziert mit dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). Das Basiskapital errechnet sich aus der vom Baurecht erfassten Grundfläche von 2'897 m² multipliziert mit dem Landwert von Fr. 285.00 pro Quadratmeter (Beispiel: Bei einem Landwert von Fr. 285.00 pro Quadratmeter und einer Baurechtsfläche von 2'897 m² beträgt das Basiskapital Fr. 825'645.00). Bestimmend für die Berechnung des Baurechtszinses ist der am 1. Oktober des Vorgangsjahres jeweils durch das BWO publizierte Referenzzinssatz (Beispiel: bei einem Basiskapital von Fr. 825'645.00 und dem Referenzzinssatz von 3 % - Stand 1. Oktober 2009 - beträgt der Baurechtszins Fr. 24'769.35 pro Jahr, in Worten: vierundzwanzigtausendsiebenhundertneunundsechzig 35/00).
11. Das Basiskapital ist zu 100 % indexiert. Als Index gilt der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) mit der massgebenden Basis am Tage des Beginnes des Baurechtes (Basis: Dezember 2005 = 100 Punkte). Die Anpassung erfolgt alle 10 Jahre jeweils auf den 1. Januar, erstmals somit auf den 1. Januar 2022 mit dem massgebenden Indexstand des Monats Oktober im vorausgehenden Baurechtsjahr. Die Anpassung erfolgt somit nach folgender Formel:



$$\frac{\text{Neuer Index} - \text{Basisindex} \times 100}{\text{Basisindex}} = \text{zulässige Anpassung des Basiskapitals in \%}$$

Die Anzeige des neu geltenden Baurechtszinses jeweils auf die 10-Jahresperioden hat mindestens 30 Tage im Voraus in schriftlicher Form durch den Baurechtsgeber an die Baurechtsnehmerin zu erfolgen. In gleicher Weise erfolgt die Mitteilung betreffend die jährliche Anpassung des Baurechtszinses als Folge von Veränderungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen.

12. Der Baurechtszins beginnt zu laufen am 1. Januar 2012 und ist jeweils im Voraus zu bezahlen auf den dem 1. Januar folgenden Banktag eines Baurechtsjahres, erstmals für das Jahr 2012 auf den dem 1. Januar 2012 folgenden Banktag.
13. Auf eine grundpfandrechtliche Sicherstellung des Baurechtszinses verzichtet der Baurechtsgeber im heutigen Zeitpunkt. Der grundsätzliche Anspruch nach Art. 779 lit. i Abs. 1 ZGB bleibt indessen vorbehalten.
14. Wird während der Dauer des Baurechtsvertrages der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) durch einen neuen, die gleiche Funktion übernehmenden Index ersetzt, so ist bei der nächsten Baurechtszinsanpassung auf den neuen Index zu wechseln. Diese Regel gilt in gleicher Weise sinngemäss für eine allfällige Änderung beim hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen des Bundesamtes für Wohnungswesen.

F Heimfall

15. Wird das Baurecht bei Ablauf der vereinbarten Dauer nicht verlängert, fällt das Eigentum an allen Bauten und Anlagen, welche dannzumal auf dem Baurechtsgrundstück bestehen, an den Baurechtsgeber zurück. Der Baurechtsgeber schuldet keine Entschädigung.
16. Der Baurechtsgeber ist berechtigt, anstelle des entschädigungslosen Heimfalles den Rückbau durch die Bauberechtigte zu verlangen. Der entsprechende Entscheid ist der Bauberechtigten schriftlich mindestens ein Jahr vor Ablauf der Baurechtsdauer bekannt zu machen. In diesem Falle erfolgt die Rückgabe der Baurechtsfläche geplant, humusiert und angesät. Der Rückbau und die Rückübertragung der Landfläche haben in diesem Falle innerhalb von sechs Monaten seit Ablauf des Baurechtes zu erfolgen. In diesem Falle schuldet die Baurechtsnehmerin bis zum Tage der Landrückgabe anteilmässig pro rata temporis den letztmals geltenden Baurechtszins.



17. Die Regelung gemäss Ziff. 15 und 16 oben ist auf dem belasteten Grundstück sowie auch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken (Art. 779 lit. e ZGB).

G Vorkaufsrecht

18. Die Parteien bestätigen die gesetzliche Regelung des gegenseitigen Vorkaufsrechtes nach Art. 682 Abs. 2 ZGB. Danach steht der Bauberechtigten gegenüber jedem Erwerber ein Vorkaufsrecht an der Baurechtsfläche und dem Baurechtsgeber ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu.

H Besitzesantritt

19. Der Übergang von Nutzen und Schaden wird festgesetzt auf den 1. Januar 2012.

I Erschliessung

20. Das Baurechtsland ist randerschlossen gemäss dem heutigen tatsächlichen Zustand an die Baurechtsnehmerin zu übergeben. Die Feinerschliessung innerhalb der Baurechtsfläche ist Sache der Bauberechtigten.
21. Auf dem Baurechtsgrundstück befindet sich im heutigen Zeitpunkt ein Wendepplatz für grössere Fahrzeuge und Lastfahrzeuge. Die Baurechtsgeberin hat das Recht, zugunsten des Grundstückes Nr. 1386 dieses Recht auch weiterhin auszuüben, und sie trägt die Unterhaltspflicht am Wendepplatz. Sollte indessen aus der Sicht der Baurechtsnehmerin eine Verlegung dieses Wendepplatzes auf die Fläche des ausserhalb liegenden Grundstückes Nr. 1386 erforderlich sein, so ist sie in Absprache mit dem Baurechtsgeber zur Verlegung berechtigt, wenn sie die damit verbundenen Kosten trägt.

K Gewährleistung

22. Der Baurechtsgeber erklärt, dass die Baurechtsfläche im Altlastenkataster nicht verzeichnet ist und dass auch sonstwie keine Anhaltspunkte für den Bestand von sog. Altlasten resp. Bauherrenaltlasten bestehen. Sollten dennoch bei Realisierung des Bauwerks durch die Bauberechtigte Altlasten resp. Bauherrenaltlasten auftreten, so gehen die daraus resultierenden Mehrkosten für Untersuchung sowie für die spezielle Behandlung und Entsorgung von allfälligem kontaminierten Material zulasten des Baurechtsgebers.



Dr. iur. Frongia
Notary in the Canton of Lucerne
Rechtsanwalt

23. Im Übrigen übernimmt die Bauberechtigte die Landfläche wie besehen und besichtigt und mit dem heutigen Erschliessungszustand. Seitens des Baurechtsgebers wird, soweit dies gesetzlich zulässig ist, jede weitere Gewährleistungspflicht ausdrücklich wegbedungen.

L Unterhalt der Bauten / Kostentragung / Haftung

24. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die auf der Baurechtsfläche erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen während der ganzen Baurechtsdauer einwandfrei und klaglos zu unterhalten und Reparaturen, Renovationen oder Umbauten fachgemäss vorzunehmen.
25. Die Bauberechtigte trägt alle mit dem Baurecht und den Gebäulichkeiten sowie mit deren Betrieb verbundenen öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen. Sie hält den Baurechtsgeber jederzeit von derartigen Inanspruchnahmen frei. Sollte der Baurechtsgeber in Haftpflichtfällen in Anspruch genommen werden, welche sich aus dem Bau, dem Betrieb und der Nutzung der aufgrund des vorliegenden Vertrages erstellten Gebäulichkeiten, Einrichtungen und Anlagen ergeben, so steht ihm im vollen Umfang der Rückgriff auf die Bauberechtigte zu. Sofern der Baurechtsgeber dies verlangt, ist die Bauberechtigte verpflichtet, gegen ihn erhobene Prozesse auf eigene Kosten zu führen.

III. Vorvertragliche Regelungen betreffend eine allfällige Erweiterung der Baurechtsfläche

1. Die Bauberechtigte ist berechtigt, vom Baurechtsgeber bis zum 1. Januar 2037 die Erweiterung der Baurechtsfläche um insgesamt 1'276 m² (in Worten: eintausendzweihundertsechundsiebzig) Terrain zu verlangen. Bezüglich der örtlichen Situierung der Baurechtserweiterungsfläche wird auf die beigeheftete Plankopie verwiesen, wo der örtliche Bereich mit gelber Farbe eingetragen ist.
2. Im gegebenen Zeitpunkt ist bei Ausübung der Option einer Erweiterung durch die Bauberechtigte ein Zusatzvertrag resp. ein neuer Baurechtsvertrag abzuschliessen in der Form der öffentlichen Urkunde. Alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren gehen zulasten der Bauberechtigten.
3. Bezüglich der Baurechtserweiterung resp. bezüglich des Abschlusses eines neuen zusätzlichen Baurechtsvertrages im Sinne der obigen Bestimmung gelten analog und ausnahmslos die Bestimmungen des vorliegenden Baurechtsvertrages, so insbesondere die Bestimmungen betreffend Baurechtsdauer, Baurechtszweck, Baurechtszins und Heimfall.



4. Der Anspruch der Baurechtsnehmerin auf Erweiterung des Baurechtes im Sinne der Vertragsbestimmung in Ziff. III findet eine Einschränkung darin, dass sich der Baurechtsgeber vorbehält, bei zukünftigen Erweiterungen des Stadtarchives einen allfälligen Eigenbedarf mit abzudecken. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich dementsprechend, im Sinne der vorliegenden Vertragsbestimmung die Anliegen des Baurechtsgebers in die Planung mit einzubeziehen und dessen allfällige Eigenbedarfsansprüche zu gewährleisten.

IV. Schlussbestimmungen

A Kosten / Steuern / Gebühren

1. Die Parteien übernehmen die Vertrags-, Notariats- und Grundbuchkosten, zuzüglich Mehrwertsteuer auf den Vertrags- und Notariatskosten sowie die Kosten für die Vermessung und Vermarchung, je zur Hälfte und dies gemäss gesetzlicher Vorschrift in solidarischer Haftbarkeit. Bezüglich weiterer Gebühren oder Abgaben gilt die gesetzliche Regelung.
2. Sollte die Genehmigung des Vertrages durch die zuständigen Organe der Stadt Luzern im Sinne von Ziff. 6 unten ausbleiben, so gehen alle Kosten gemäss Ziff. 1 oben zulasten der Baurechtsnehmerin.

B Planbeilagen

3. Der im Vertrag genannte Mutationsplan Nr. 1436 vom 27.5.2010 sowie die Planbeilage betreffend Erweiterung der Baurechtsfläche bilden integrierenden Bestandteil der vorliegenden Urkunde, werden dieser beigeheftet und von den Parteien ebenfalls unterzeichnet.

C Überbindungsklausel

4. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, alle obligatorisch vereinbarten Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden mit der entsprechenden Weiterüberbindungspflicht. Vorbehalten bleiben Verpflichtungen, welche im dannzumaligen Zeitpunkt bereits erfüllt, durch Zeitablauf dahingefallen oder aus einem anderen Grund gegenstandslos geworden sind.



D Salvatorische Klausel

5. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig sein oder ungültig werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht berührt. Gegebenenfalls werden die Vertragsparteien eine unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung ersetzen, die dem gewollten wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt. Die vorliegende Bestimmung stellt inhaltlich keine Bedingung zum Baurechtsvertrag dar.

E Legitimation

6. Der vorliegende Vertrag ist als gleichlautender Vertragsentwurf vom Regierungsrat des Kantons Luzern an der Sitzung vom 16. November 2010, Beschluss Nr. 1201, sowie vom Stadtrat Luzern gemäss Beschluss Nr. 909 vom 20 Oktober 2010 genehmigt worden. Der Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrages erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung, dass einerseits der Kantonsrat des Kantons Luzern der erforderlichen Entwidmung zustimmt und anderseits der Grosse Stadtrat von Luzern und eventuell die Stimmberechtigten der Stadt Luzern (fakultatives Referendum) dem Kredit für den Neubau des Stadtarchives auf dem Areal der Kantonsschule Reussbühl zustimmen. Erfüllt sich die Bedingung nicht bis zum 1. März 2012, so ist jede Partei selbständig berechtigt, mit schriftlicher Erklärung innert 60 Tagen gegenüber der anderen Vertragspartei den Dahinfall des Baurechtsvertrages zu erklären. Bei Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen ist jede Vertragspartei verpflichtet, die Genehmigungsentscheide der anderen Vertragspartei sowie dem Notar in rechtlich genügender Form zu übermitteln.

F Grundbuchanmeldung

7. Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen den unterzeichneten Notar, den vorliegenden Vertrag beim Grundbuchamt Luzern-Land in Kriens anzumelden, sobald die Voraussetzungen gemäss Ziff. IV/6 oben erfüllt sind. Auftrag und Vollmacht erstrecken sich auf alle Vorkehrungen, welche nötig sind, damit der Vertrag grundbuchlich durchgeführt werden kann. Anzumelden sind:

7.1 Baurechtsbegründung gemäss Ziff. II/A ff;

7.2 Vormerkung zum Heimfallsrecht gemäss Ziff. II/F.

Der Notar ist ermächtigt, allenfalls sich ergebende formelle Änderungen, welche sich aus grundbuchtechnischer Sicht ergeben sollten, von sich aus selber vorzunehmen.



F Ausfertigung

8. Der vorliegende Vertrag wird 6-fach ausgefertigt und unterzeichnet. Je ein Exemplar ist bestimmt für das Grundbuchamt und den Notar. Je zwei Exemplare erhalten die Vertragsparteien.

* * *

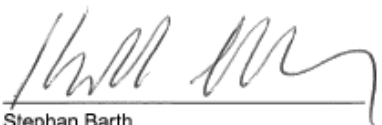
Die Parteien bestätigen, dass dieser Vertrag ihren Willen enthält und Ihnen vom Notar - soweit gesetzlich erforderlich - vorgelesen worden ist.

Kriens, 20. Dezember 2010

Die Parteien

Der Baurechtsgeber

Staat Luzern vertreten durch


Stephan Barth

Die Baurechtsnehmerin

Stadt Luzern vertreten durch


Beat Heggli

Öffentliche Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern, Dr. iur. Franz Keller, Rechtsanwalt, Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens, bescheinigt hiermit, dass die vorliegende Urkunde dem ihm von den Parteien mitgeteilten Willen entspricht, den Parteien - soweit gesetzlich erforderlich - vorgelesen und von diesen in seiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet worden ist. Herr Beat Heggli hat sich dem Notar gegenüber mit amtlichem Ausweis ausgewiesen. Herr Stephan Barth ist dem Notar persönlich bekannt.

Kriens, 20. Dezember 2010

Protokoll-Nr. 6123 (D 9305)

Der Notar



