



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 31. Oktober 2006 (StB 1081)

B+A 45/2006

**Bourbaki-Liegenschaft,  
Verkauf des Grundstücks  
10468, r. U., GB Luzern,  
Stockwerkeigentumsanteil**

|                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|
| <p>Vom Grossen Stadtrat<br/>beschlossen am<br/>8. Februar 2007</p> |
|--------------------------------------------------------------------|

## Bezug zur Gesamtplanung 2006–2010

**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 in der Region Luzern entsprechen dem Freizeitverhalten der Bevölkerung, sind gut erschlossen, nachbarschaftsverträglich und hinsichtlich Infrastruktur auf einem zeitgemässen Stand.

**Projektplan:** –

## Übersicht

In einvernehmlichen Verhandlungen ist es gelungen, das Raumnutzungskonzept für die Bourbaki-Liegenschaft sinnvoll weiterzuentwickeln. Das Kunstpanorama verlässt auf Anfang 2007 das Bourbaki-Panorama und zieht in neue Räume. Dies schafft die Möglichkeit, dass die Betreiberin der Bourbaki-Kinos zwei weitere Kinosäle realisieren kann. Die Stadt Luzern ist Stockwerkeigentümerin des heute vom Kunstpanorama genutzten Raumes. Um die Eigentums- und Mietverhältnisse in der Bourbaki-Liegenschaft entsprechend den Nutzungen logisch und konsequent zu gestalten und vor dem Hintergrund der städtischen Liegenschaftspolitik, ist es sinnvoll, wenn die Stadt diesen Stockwerkeigentumsanteil an die Stiftung Bourbaki-Panorama verkauft. Es wurde ein Kaufpreis in der Höhe von Fr. 717'000.– vereinbart. Der Stadtrat beantragt Zustimmung zur Überführung des Stockwerkeigentumsanteils vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen und zum Verkaufsgeschäft.

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                                                             | <b>Seite</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1 Bemerkungen zur Ausgangslage: Entwicklungen in der Bourbaki-Liegenschaft</b>                     | <b>4</b>     |
| 1.1 Lesehilfe                                                                                         | 4            |
| 1.2 Zur Situation im Medienhaus Bourbaki                                                              | 4            |
| 1.3 Zukunftsperspektive: Die Rochaden-Lösung                                                          | 5            |
| 1.4 Zum Gastronomie-Angebot                                                                           | 6            |
| 1.5 Eine Lösung im vielseitigen Interesse                                                             | 6            |
| <b>2 Verkauf des Stockwerkeigentumsanteils von der Stadt Luzern an die Stiftung Bourbaki-Panorama</b> | <b>7</b>     |
| <b>3 Zuständigkeit</b>                                                                                | <b>8</b>     |
| <b>4 Antrag</b>                                                                                       | <b>8</b>     |
| <br><b>Anhang:</b><br>Situationsplan                                                                  |              |

## **Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **1 Bemerkungen zur Ausgangslage: Entwicklungen in der Bourbaki-Liegenschaft**

#### **1.1 Lesehilfe**

| <b>Institution/Betrieb</b> | <b>Betreiber-/Trägerorganisation</b>                                                                                     |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bourbaki-Kinos             | Neugass Kino AG Zürich                                                                                                   |
| Bourbaki-Liegenschaft      | Stiftung Bourbaki-Panorama Luzern                                                                                        |
| Bourbaki-Museum            | Stiftung Bourbaki-Panorama Luzern                                                                                        |
| Bourbaki-Panorama          | Stiftung Bourbaki-Panorama Luzern                                                                                        |
| Kunstpanorama              | Verein Luzerner Ausstellungsraum Luzern                                                                                  |
| Restaurant                 | Zurzeit Übergangsbetrieb in der Verantwortung der Bourbaki Restaurant AG (Tochter der Stiftung Bourbaki-Panorama Luzern) |
| Stadtbibliothek            | Stadt Luzern bzw./und Bibliotheksverband Luzern BVL                                                                      |
| stattkino                  | Verein Filmhaus Luzern                                                                                                   |

#### **1.2 Zur Situation im Medienhaus Bourbaki**

Das Bourbaki-Panorama am Löwenplatz in Luzern konnte sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Treffpunkt für Konsumentinnen und Konsumenten von Büchern und Filmen, mithin den wichtigen Medien unserer Zeit entwickeln. Entstanden ist ein eigentliches Medien- und Kulturhaus Bourbaki. Im Folgenden werden die einzelnen Betriebsteile kurz beleuchtet:

Die Stadtbibliothek erfreut sich eines sehr guten Zuspruchs und darf als eigentliche Erfolgsgeschichte dargestellt werden. Die folgenden Zahlen mögen dies beleuchten:

|                            | <b>2000</b> | <b>2001</b> | <b>2002</b> | <b>2003</b> | <b>2004</b> | <b>2005</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ausleihen pro Jahr         | 377'000     | 444'000     | 504'000     | 520'000     | 570'000     | 590'000     |
| Eintritte pro Jahr         |             |             |             |             | 280'000     | 282'000     |
| Aktive Benutzende pro Jahr | 16'500      | 17'500      | 19'000      | 20'000      | 21'500      | 22'000      |
| Medienbestand              | 53'000      | 63'000      | 70'000      | 77'000      | 85'000      | 88'500      |

Auch die beiden eher nonprofitmässig ausgerichteten Betriebe im UG der Bourbaki-Liegenschaft, das Kunstpanorama und das stattkino, sind gut positioniert und haben ihr Publikum erhalten bzw. neu erschliessen können. Beide Einrichtungen sind heute wichtige Elemente innerhalb des Medienhauses und tragen mit speziellen Programmen oder Angeboten immer

auch wieder zu Veranstaltungen und Angeboten innerhalb der Liegenschaft, aber auch darüber hinaus bei.

Dies ist umso erfreulicher, als die Situation für das Kernstück der Liegenschaft, das Bourbaki-Panorama selber mit dazugehörendem Museum, nicht einfach ist. Trotz grosser Anstrengungen und Bemühungen der Direktion, auch für Events und andere Kundenanlässe, sind die Besucherzahlen im Museum rückläufig. Die Statistik weist folgendes Bild auf:

|                    | 2000   | 2001   | 2002   | 2003   | 2004   | 2005   |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Eintritte pro Jahr | 93'246 | 66'782 | 52'675 | 47'860 | 40'110 | 38'841 |

Seit Sommer 2006 gibt es in der Bourbaki-Liegenschaft nur noch einen eingeschränkten Gastronomiebetrieb. Dies nachdem die letzte Pächterin kurzfristig auszog. Die Bourbaki-Stiftung hat intensiv nach einer neuen Lösung gesucht, weil man der Überzeugung ist, dass ein gutes Gastronomie-Angebot für die verschiedenen Partner in der Liegenschaft notwendig und für die Attraktivität des Medienhauses insgesamt sinnvoll ist.

Die Neugass Kino AG führt in Zürich seit vielen Jahren erfolgreich die Riff-Raff-Kinos mit Restaurationsbetrieb, welche einen etablierten und vom Publikum geschätzten Kino-Treffpunkt in der Metropole darstellen. Nachdem die frühere Betreiberin der beiden kommerziellen Kinosäle in der Bourbaki-Liegenschaft Konkurs anmeldete, gelang es im Jahr 2004 der Neugass Kino AG, den Kinobetrieb zu erhalten und mit einer ansprechenden Programmierung neu zu positionieren.

Die Bourbaki-Kinos, wie sie in der Zwischenzeit heissen, haben ihren Platz in der Luzerner Kinolandschaft gefunden. Die Betreiber der Kinos sind jedoch im umkämpften Kinomarkt für eine erfolgreiche Weiterführung des Kinobetriebes an diesem Standort darauf angewiesen, dass der Betrieb entsprechend der Kundennachfrage differenzierter ausgestaltet und somit auf mehr Säle verteilt werden kann. Die Neugass Kino AG hat deshalb das Gespräch mit der Stiftung Bourbaki-Panorama gesucht und ihr Interesse an weiteren beispielbaren Räumen innerhalb der Bourbaki-Liegenschaft bekundet.

### **1.3 Zukunftsperspektive: Die Rochaden-Lösung**

Aufgrund von in einem sehr fairen und offenen Klima geführten Verhandlungen zwischen der Neugass Kino AG, der Bourbaki-Stiftung, dem Verein Luzerner Ausstellungsraum und der Stadt Luzern, die als Vermittlerin fungierte, wurde eine gemeinsame, einvernehmliche Lösung für die Weiterentwicklung der Bourbaki-Liegenschaft und ihrer Partner erarbeitet.

Die Neugass Kino AG erweitert ihren Betrieb in der Bourbaki-Liegenschaft um zwei kleinere Kinosäle. Zu diesem Zweck soll der heute von der Stadt dem Kunstpanorama vermietete Raum der Neugass Kino AG zum Betrieb übergeben und von ihr umgebaut werden.

Der Verein Luzerner Ausstellungsraum ist bereit, seinen Galeriebetrieb aus der Bourbaki-Liegenschaft auszulagern. Er mietet einen geeigneten Raum in der ehemaligen Frigorex-Liegenschaft an der Tribschenstrasse in Luzern. Mietbeginn ist der 1. Oktober 2006; der Betrieb wird bereits ab Frühling 2007 am neuen Ort geführt.

Die Stiftung Bourbaki-Panorama übernimmt das Stockwerkeigentum am heutigen Galerie-raum von der Stadt und vermietet dieses an die Neugass Kino AG. Die Räume des stattkinos bleiben am bisherigen Ort.

In Vorbereitung des Vollzugs dieser räumlichen Umdisposition und zur Absicherung der notwendigen Beschlüsse der jeweiligen Organe wurde von den vier Parteien im September 2006 zunächst ein diesen Absichten entsprechender Letter of Intent unterzeichnet.

Zur Absicherung des Kunstpanoramas, das mit dem Auszug aus der Bourbaki-Liegenschaft ein zentrales Standbein seiner Existenz aufgibt und in eine weniger gesicherte Zukunft geht, wurde zudem eine Vereinbarung zwischen der Stadt Luzern und dem Verein Luzerner Ausstellungsraum abgeschlossen. Diese hält fest, dass der Verein seinen Betrieb in die Frigorex-Liegenschaft verlegt und dass die Stadt Luzern den Verein auch künftig mitfinanziert\* wie bisher sowie darüber hinaus per 2007 einen ausserordentlichen Beitrag an die damit verbundenen Aufwendungen in der Höhe von Fr. 150'000.– entrichtet. Der einmalige Beitrag wird nicht der Laufenden Rechnung, sondern dem Kulturteil des Fonds zur allgemeinen Förderung von Kultur und Sport belastet.

## **1.4 Zum Gastronomie-Angebot**

Die Neugass Kino AG wird künftig als Pächterin in der Bourbaki-Stiftung auch das Restaurant in der Bourbaki-Liegenschaft betreiben. Damit gewinnt die Bourbaki-Stiftung einen ausgewiesenen erfahrenen Partner für diesen wichtigen Betriebsteil. Die Neugass Kino AG führt in Zürich nicht nur die Riff-Raff-Kinos, sondern auch die dazugehörenden Gastrobetriebe. Für die Neugass Kino AG hat das den Vorteil, innerhalb der Bourbaki-Liegenschaft fest Fuss fassen zu können.

## **1.5 Eine Lösung im vielseitigen Interesse**

Aus Sicht des Stadtrates ist die gefundene Rochadenlösung eine nahezu ideale Möglichkeit, die Bourbaki-Liegenschaft weiterzuentwickeln. Der Stadtrat begrüsst daher diese Entwicklung ausdrücklich; namentlich die Bereitschaft der Verantwortlichen des Kunstpanoramas, den

---

\* Der jährliche Beitrag der Stadt an den Verein Luzerner Ausstellungsraum beträgt für das Jahr 2006 Fr. 130'000.–; dieselbe Summe ist im Budget 2007 eingestellt. Der Beitrag soll durch den Umzug grundsätzlich keine Veränderung erfahren. Er setzt sich aus einer Abgeltung für Mietzins und Nebenkosten zusammen sowie einem unveränderten Beitrag an den Kulturbetrieb in der Höhe von Fr. 79'300.–, künftig total Fr. 121'300.–. Vorbehalten bleibt die angekündigte Beitragskürzung im Umfang von 5 Prozent ab dem Jahr 2008 (EÜP).

sicheren Standort zugunsten eines neuen Raumangebotes aufzugeben, gilt es hervorzuheben.

Zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse ist ein Verkauf des städtischen Stockwerkeigentumsanteils an die Bourbaki-Stiftung sinnvoll. Damit gestalten sich die Eigentums- und Mietverhältnisse in der Bourbaki-Liegenschaft entsprechend den Nutzungen auch künftig logisch und konsequent. In diesem Sinne dient er einer Bereinigung der Eigentumsverhältnisse. Ein solcher Verkauf steht denn auch im Einklang mit der städtischen Liegenschaftspolitik. So wird mit dem beantragten Verkauf an die Bourbaki-Stiftung der in B+A 35/2005, Kapitel 3, auf Seite 11 formulierten generellen Zielsetzung der „Koordination der Aktivitäten [...] mit andern Bauträgern mit Funktionen im öffentlichen Interesse“ entsprochen. Der Verkauf ist weder finanzpolitisch motiviert, noch ist mit ihm ein Nachteil für die Interessen der Stadt oder der öffentlichen Hand verbunden. Auch aus gewerbepolitischer Optik ist es wohl richtig, wenn sich die Stadt im Bereich der kommerziell-kulturellen Nutzungen, wie sie die Kino-Betriebe darstellen, nicht aktiv engagiert und diese Rolle der Bourbaki-Stiftung als Haupteigentümerin der Liegenschaft überlässt.

## **2 Verkauf des Stockwerkeigentumsanteils von der Stadt Luzern an die Stiftung Bourbaki-Panorama**

Beim städtischen Stockwerkeigentumsanteil Grundstück 10468, rechtes Ufer, Grundbuch Luzern, handelt es sich um den Ausstellungsraum im 1. Untergeschoss der Bourbaki-Liegenschaft. Die Gesamtfläche dieses Raumes umfasst 321,60 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Wertquotenanteil von 60/1000 an der gesamten Bourbaki-Liegenschaft. Der Raum ist im städtischen Verwaltungsvermögen eingestellt und seit dem 1. Januar 2000 an den Verein Luzerner Ausstellungsraum vermietet, welcher dafür einen jährlichen Mietzins von Fr. 20'700.– bzw. Fr. 64.– pro m<sup>2</sup> entrichtet. Es handelt sich dabei um einen eher symbolischen Mietzins, welcher deutlich unter einer effektiven Marktmiete liegt.

Bei den mit der Stiftung Bourbaki-Panorama geführten Verkaufsverhandlungen konnte demzufolge nicht auf den bisher erzielten Mietertrag abgestützt werden. Es musste von einem effektiven Marktwert, welcher heute für diesen fertig ausgebauten Raum erzielt werden könnte, ausgegangen werden. Die Dienstabteilung Immobilien bezifferte diesen Marktwert auf Fr. 140.– bis Fr. 150.– pro m<sup>2</sup> und Jahr. Für die Kalkulation des Verkaufspreises einigte man sich in der Folge auf einen Marktwert von Fr. 145.– pro m<sup>2</sup>, der mit einem Zinssatz von 6,50 % angemessen kapitalisiert wurde. Daraus resultierte ein Verkaufspreis von Fr. 717'000.–. Zusätzlich übernimmt die Käuferin sämtliche Verkaufskosten (Grundbuch- und Notariatsgebühren) sowie die Handänderungssteuer. Der Übergang von Nutzen und Schaden wurde auf den 1. Januar 2007 festgelegt.

Bezüglich weiterer Vertragsbestimmungen sowie dessen genauen Wortlaut wird auf den Vertrag verwiesen.

### **3      Zuständigkeit**

Vorliegend wird eine Grundstücksveräusserung im Wert von Fr. 717'000.– vorgenommen. Gemäss Art. 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 fällt das vorliegende Geschäft in die abschliessende Zuständigkeit des Grossen Stadtrates.

### **4      Antrag**

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, den städtischen Stockwerkeigentumsanteil Grundstück 10468, rechtes Ufer, Grundbuch Luzern, vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen überzuführen und dem anschliessenden Verkauf an die Stiftung Bourbaki-Panorama, Löwenplatz 11, 6004 Luzern, zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 31. Oktober 2006

Urs W. Studer  
Stadtpräsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber

## **Der Grosse Stadtrat von Luzern,**

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 45 vom 31. Oktober 2006 betreffend

### **Bourbaki-Liegenschaft, Verkauf des Grundstücks 10468, rechtes Ufer, GB Luzern, Stockwerkeigentumsanteil,**

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 29 Abs. 1 lit. c und Art. 69 lit. b Ziff. 9 und 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

#### **beschliesst:**

Der Überführung des städtischen Stockwerkeigentumsanteils Grundstück 10468, rechtes Ufer, Grundbuch Luzern, vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen und dem anschliessenden Verkauf an die Stiftung Bourbaki-Panorama, Löwenplatz 11, 6004 Luzern, wird zugestimmt.

Luzern, 8. Februar 2007

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Cony Grünenfelder  
Ratspräsidentin

Daniel Egli  
Stadtschreiber-Stellvertreter



# Anhang: Situationsplan

