



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 1. Mai 2002

B+A 19/2002

### **Verkauf der Berufsschulzentren Bahnhof, Heimbach und Weggismatt an den Kanton**

Von den Stimmberechtigten  
angenommen am  
22. September 2002

Vom Grossen Stadtrat  
beschlossen am  
27. Juni 2002

## Übersicht

Mit der Inkraftsetzung des neuen Kantonalen Gesetzes über den Finanz- und Lastenausgleich geht die gesamte Verantwortung für die Berufsschulen an den Kanton über. Der Regierungsrat beabsichtigt, die Kantonalisierung der Berufsschulen auf den 1. Januar 2003 umzusetzen. Die kantonale Vorlage über die Totalrevision des Gesetzes über den direkten Finanzausgleich wird am 2. Juni 2002 dem Volk zur Abstimmung vorgelegt.

In der Stadt Luzern gibt es drei Berufsschulzentren. Es sind dies die Berufsschulzentren Bahnhof (mit Dreifachturnhalle), Heimbach (mit Turnhalle) und Weggismatt. Sie sollen zum Preis von 38,5 Mio. Franken an den Kanton abgetreten werden.

Für die Mitbenützung der Turnhallen Maihof und Steinhof durch die Berufsschulen werden zwischen der Stadt Luzern und dem Kanton Luzern zwei Verträge über das Benützungsrecht auf der Basis des bisherigen Finanzierungsmodells abgeschlossen. Für die in kleinerem Umfang durch die Berufsschulen mitbenützten Turnhallen Dula und Säli, welche nicht als Berufsschulbauten subventioniert wurden, wird ein Mietvertrag zu den bisherigen Konditionen abgeschlossen. Für die partielle Miete von Räumlichkeiten für die Berufsschule in der Liegenschaft Hans-Holbein-Gasse 3 läuft der bestehende Mietvertrag unverändert weiter. Diese Liegenschaft befindet sich im Finanzvermögen der Stadt Luzern.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2 Rechtslage</b>	<b>5</b>
<b>3 Bisheriges Finanzierungskonzept für die Berufsschulliegenschaften</b>	<b>6</b>
<b>4 Berufsschulliegenschaften der Stadt Luzern</b>	<b>7</b>
<b>5 Verkauf oder Vermietung</b>	<b>8</b>
<b>6 Kaufpreisverhandlungen zwischen Stadt und Kanton</b>	<b>9</b>
<b>7 Berufsschulzentrum Bahnhof</b>	<b>10</b>
<b>8 Berufsschulzentrum Heimbach</b>	<b>11</b>
<b>9 Berufsschulzentrum Weggismatt</b>	<b>12</b>
<b>10 Inhalt der Kaufverträge</b>	<b>12</b>
10.1 Kaufpreis	13
10.2 Übergang von Nutzen und Schaden	13
10.3 Übernahme Nutzungs- und Wartungsverträge	13
10.4 Ausserschulische Nutzung	13
10.5 Benützungsberechtigung am ehemaligen Schulpavillon auf dem Areal des Berufsschulzentrums Heimbach	13
10.6 Fusswegrecht zu Gunsten der Allgemeinheit auf dem Grundstück Nr. 2975 (Heimbach)	14
10.7 Rückkaufsrecht und Gewinnbeteiligung bei einer Veräusserung an Drittpersonen	14
10.8 Vertrags- und Handänderungskosten	14
10.9 Baurechtsvertrag für das Berufsschulzentrum Bahnhof	14

11	Finanzielle Auswirkungen	14
12	Weitere Verträge	15
13	Terminplanung	16
14	Erwägungen des Stadtrates	17
15	Kreditrechtliche Zuständigkeit	17
16	Antrag	18

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

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **1 Ausgangslage**

Die Trägerschaft der Berufsschulen im Kanton Luzern wird zurzeit von Gemeinden und Privaten wahrgenommen. Träger der gewerblichen-industriellen Berufsschulen sind die Gemeinden Luzern, Emmen, Sursee und Willisau. Die kaufmännischen Berufsschulen werden von den Gemeinden Sursee und Willisau sowie vom Kaufmännischen Verein Luzern als privatem Träger geführt. Dazu kommen weitere private Träger für verschiedene kleinere Schulen.

Der Regierungsrat und die Exekutiven der bisherigen Trägergemeinden von Berufsschulen haben sich einhellig für die Kantonalisierung der Berufsschulen ausgesprochen. Das Kantonalisierungsprojekt sowie seine Auswirkungen auf die Finanzströme wurden in die Berechnungen des neuen Finanzausgleichs integriert.

### **2 Rechtslage**

Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat gemäss Protokoll Nr. 58 vom 23. Januar 2001 beschlossen, die Kantonalisierung der Berufsschulen auf den Zeitpunkt 1. Januar 2003 umzusetzen (unter Vorbehalt der Zustimmung durch das Volk am 2. Juni 2002). Sie stellt ein wesentliches Element der Aufgaben- und Finanzreform des Kantons Luzern („Luzern 2000+“) dar und ist betreffend die finanzielle Verschiebung in das neue Gesetz über den Finanzausgleich zu integrieren. Die gesetzlichen Anpassungen, die zu einer finanziellen Lastenverschiebung zum Kanton führen, sind in den Übergangs- und Schlussbestimmungen zum Finanzausgleichsgesetz (§ 20 sowie Anhang b) vorzusehen. Diese Belastung des Kantons wird durch anderweitige Belastungen der Gemeinden im neuen Finanzausgleich voll kompensiert. Mit gleichem Beschluss des Regierungsrates wurde die kantonale Liegenschaftsverwaltung beauftragt, mit den betroffenen Trägergemeinden über Kauf, Leasing oder Miete der Berufsschulliegenschaften zu verhandeln und dem Regierungsrat einen konkreten Vorschlag zu unterbreiten. Das Bildungsdepartement wurde beauftragt, in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen und mit den betroffenen Gemeinden, die operative Vorbereitung der Kantonalisierung der Berufsschulen in organisatorischer und personeller Hinsicht

vorzubereiten (Realisierungsprojekt) sowie die rechtlichen Grundlagen in Bezug auf die betrieblich-organisatorischen Fragen im Rahmen der Totalrevision des Erziehungsgesetzes (Bereichsgesetz Berufs- und Erwachsenenbildung) rechtzeitig zu schaffen.

Die kantonale Vorlage über die Totalrevision des Gesetzes über den direkten Finanzausgleich wird am 2. Juni 2002 dem Volk zur Abstimmung vorgelegt. Darin enthalten ist auch die Kantonalisierung der Berufsschulen.

Die Exekutiven der Trägergemeinden des Kantons Luzern (Luzern, Emmen, Sursee und Willisau) haben sich für den Verkauf ihrer Berufsschulliegenschaften an den Kanton ausgesprochen. Der definitive Entscheid über einen Verkauf liegt jeweils bei den Stimmberechtigten der einzelnen Gemeinden.

Der Verkauf der drei Berufsschulzentren der Stadt Luzern (Bahnhof, Heimbach und Weggismatt) wird dem Volk am 22. September 2002 zur Abstimmung vorgelegt.

### **3 Bisheriges Finanzierungskonzept für die Berufsschulliegenschaften**

Für die Erstellung der drei Berufsschulzentren erhielt die Stadt Luzern Subventionen von Bund und Kanton von insgesamt rund 41,1 Mio. Franken (Bahnhof 28,2 Mio. Franken, Heimbach 7,1 Mio. Franken und Weggismatt 5,8 Mio. Franken), sodass für die Stadt Kosten von rund 57 Mio. Franken verblieben. Für die Abgeltung dieses Aufwandes wurde von der Trägerkonferenz folgender Modus vereinbart: Der Betriebsrechnung dürfen während 25 Jahren nach Vornahme einer Investition Raumkosten verrechnet werden, und zwar in der Höhe von 7,75 % der Nettoinvestitionen. Dieser Prozentsatz setzt sich zusammen aus einem Amortisationsanteil von 4 % (lineare Abschreibung) sowie der Hälfte des Zinssatzes für eine zweite Hypothek (zum Zeitpunkt der Vereinbarung = 7,5 %) für die Verzinsung. Dies entspricht einer Verzinsung der Hälfte des investierten Kapitals mit dem vollen Zinssatz.

Diese Praxismethode ergibt – auf die ganzen 25 Jahre gesehen – eine angemessene durchschnittliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Wird dagegen der Zahlungsstrom vor Ablauf der 25 Jahre unterbrochen, ergibt die Methode falsche Resultate. Denn faktisch muss der Zinsanteil zu Beginn der Periode hoch sein (da zu diesem Zeitpunkt noch fast die ganze investierte Summe zu berücksichtigen ist), während gegen Ende der Periode – infolge Abschreibungen – das zu verzinsende Kapital und folglich auch die Höhe der Zinszahlungen abnimmt. Weil der gesamte Zahlungsstrom (Annuität) über die 25 Jahre gleich hoch bleibt, ist dementsprechend der Abschreibungsanteil am Anfang klein und wird gegen Ende der Periode gross. Werden die geleisteten Zahlungen im erläuterten Sinn als echte Annuität verstanden, ergibt sich ein faktischer Zinssatz von 5,9 %.

Die gemäss Finanzierungsmodell errechneten Gebäudekosten werden – wie erwähnt – während jeweils 25 Jahren der Betriebsrechnung belastet und zusammen mit dem übrigen betrieblichen Aufwand finanziert. Während Bund und Kanton Subventionen an die Besoldungen (und teilweise Lehrmittel) leisten (zirka 40 % des Gesamtaufwandes), werden die übrigen Aufwendungen (also auch die Gebäudekosten) nach Abzug von Beiträgen anderer Kantone und der Lehrbetriebe im Wesentlichen von den Gemeinden getragen – und zwar einerseits über den Standortbeitrag der Trägergemeinde (10 % des gesamten Bruttoaufwandes), andererseits über die Restkostendeckung durch den Pool sämtlicher Gemeinden (zirka 33 % des gesamten Bruttoaufwandes). Der vom Pool zu leistende Anteil wird unter den Gemeinden nach Massgabe von Einwohnerzahl und Steuerkraft verteilt.

Die Stadt Luzern leistete daher in doppelter Hinsicht einen weit überproportionalen Anteil an die Finanzierung der Berufsschulen insgesamt – und folglich auch der Gebäudekosten.

- Über 60 % aller Berufsschülerinnen und -schüler aus dem Kanton Luzern besuchen die Berufsschule in Luzern (Gewerbliche Berufsschule und KV). Somit entstehen auch die höchsten Kosten auf dem Platz Luzern, und die Stadt Luzern muss den höchsten Standortbeitrag übernehmen. Unter Berücksichtigung des Beitrages an den KV leistet Luzern fast zwei Drittel der von den vier Standortgemeinden insgesamt bezahlten Standortbeiträge.
- Die Restfinanzierung über den Gemeindepool wird – wie erwähnt – nach Einwohnerzahl und Steuerkraft aufgeteilt. Die Bevölkerung der Stadt Luzern macht 16,5 % der Kantonsbevölkerung aus, der Anteil der Steuerkraft beträgt zurzeit 27 %. Im Durchschnitt der Jahre zahlt Luzern rund 20 % der Poolkosten (Restfinanzierung). Demgegenüber leben in Luzern nur 11,3 % aller Jugendlichen zwischen 15 und 19 Jahren, der Anteil der Berufsschülerinnen und Berufsschüler mit Wohnort Luzern liegt – gemäss geschätzten Zahlen – noch tiefer.

## **4 Berufsschulliegenschaften der Stadt Luzern**

Die Stadt Luzern hat mit Abstand das grösste öffentlich-rechtlich finanzierte Berufsschulangebot im Kanton Luzern.

Folgende Liegenschaften waren Gegenstand der Verkaufsverhandlungen:

<b>Grundstück</b>	<b>Gebäude</b>	<b>Adresse</b>
3703 I.U.	Berufsschulzentrum Bahnhof	Robert-Zünd-Strasse 4, 6
2975 I.U.	Berufsschulzentrum Heimbach	Sälistrasse 24, Heimbachweg 8, 10, 12
1649 r.U.	Berufsschulzentrum Weggismatt	Weggismattstrasse 12

Die folgenden bestehenden stadteigenen Liegenschaften sollen weiterhin bei der Stadt bleiben. Die Mitbenützung der Räumlichkeiten durch den Kanton für die Berufsschulen wird ab 1. Januar 2003 durch Miet- und Nutzungsverträge geregelt.

<b>Grundstück</b>	<b>Gebäude</b>	<b>Adresse</b>
3623 r.U.	Dreifachturnhalle Maihof	Maihofstrasse 7
3475 I.U.	Turnhalle Steinhof	Steinhofstrasse 53
491 I.U.	Turnhallen Dula und Säli	Bruchstrasse 76
164 r.U.	Hans-Holbein-Gasse 3	Hans-Holbein-Gasse 3

## **5 Verkauf oder Vermietung**

Der Kanton beharrt darauf, dass sich zwischen einer Kauf- und einer Mietlösung hinsichtlich der Kosten keine Unterschiede ergeben. Das heisst, dass auf jeden Fall zunächst ein massgebender Wert festgelegt werden muss, welcher entweder dem Kaufpreis entspricht oder als Basis für die Mietzinsfestlegung dient. Ausserdem besteht der Kanton darauf, dass sich die Festlegung des Kaufpreises auf das bisherige Finanzierungsmodell abstützen muss, also auf die während 25 Jahren laufenden jährlichen Zahlungen. Finanzielle Kriterien können daher kaum den Ausschlag geben für den Entscheid zwischen Verkauf und Vermietung.

Als weitaus wichtigstes Kriterium für eine Kauflösung muss die Entflechtung der Aufgaben angesehen werden. Kanton und Stadt sind daran interessiert, dass die anstehende Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden möglichst konsequent erfolgt und nicht unnötigerweise neue Überschneidungen geschaffen werden.

Kanton und Stadt haben sich daher auf eine Kauflösung der drei Berufsschulzentren Bahnhof, Heimbach und Weggismatt geeinigt. Die der Stadt durch einen Verkauf entstehenden Nachteile konnten in entsprechenden Vertragsbestimmungen gemäss Ziffern 10.4, 10.5 und

10.6 aufgefangen werden. Zudem übernimmt der Kanton das festangestellte Hauswarpersonal dieser drei Berufsschulliegenschaften.

Es besteht mit dem Kanton Einigkeit, dass jene Liegenschaften, die sowohl von den städtischen Volksschulen als auch von der Berufsschule genutzt werden (Turnhallen Maihof, Steinhof, Dula und Säli) für einen Verkauf nicht in Frage kommen. Für die Mitnutzung dieser Gebäude durch den Kanton soll eine Mietlösung auf der Basis des bisherigen Finanzierungsmodells gesucht werden.

## 6 Kaufpreisverhandlungen zwischen Stadt und Kanton

Der zwischen Kanton und Stadt ausgehandelte Verkaufspreis für die drei Berufsschulzentren Bahnhof, Heimbach und Weggismatt beträgt 38,5 Mio. Franken. Er setzt sich zusammen aus dem Restbuchwert von 31 Mio. Franken gemäss Finanzierungsmodell, berechnet auf der Basis einer Annuitätenabschreibung (siehe Ziffer 3) sowie einer Abgeltung von 7,5 Mio. Franken für Sonderleistungen der Stadt Luzern gemäss folgender Begründung:

- Die Stadt hat in der Vergangenheit einen weit überproportionalen Anteil der Betriebskosten – und somit auch der Gebäudekosten – selber getragen, sowohl über den Standortbeitrag als auch über den überdurchschnittlichen Beitrag an den Gemeindepool (die Stadt trägt – nebst dem Standortbeitrag! – über 20 % der Kosten, die vom Pool übernommen werden, während nur rund 10 % aller Berufsschüler und -schülerinnen des Kantons aus der Stadt stammen). Während diese Mehrleistungen hinsichtlich der gesamten Betriebskosten hier nicht Thema sind, ist die teilweise Kompensation jenes Anteils der Mehrkosten, welcher die Gebäudekosten betrifft, angemessen.
- Nebst den erwähnten auf die Gebäude bezogenen Mehrleistungen zahlt die Stadt seit Jahren auch einen Standortbeitrag für die Kaufmännische Berufsschule (Budget 2002: Fr. 840'000.–), obwohl sie nicht Schulträgerin ist. Da die beiden Berufsschulen mit Standort Luzern weitaus die grössten im Kanton Luzern sind, leistet die Stadt rund zwei Drittel sämtlicher Standortbeiträge aller vier Trägergemeinden. Unter Berücksichtigung der Standortbeiträge und des Anteils an der Restfinanzierung finanziert die Stadt Luzern rund einen Drittel aller Kosten, die von den Kantonsgemeinden getragen werden müssen. Der städtische Anteil an der Kantonsbevölkerung beträgt demgegenüber nur rund 16,5 %.
- Die Stadt Luzern konnte bei der Errichtung des Schulzentrums Bahnhof einen äusserst günstigen Bodenpreis erzielen (Baurecht mit einmaliger Zahlung von 5 Mio. Franken). Auf der anderen Bahnhoftsseite zahlt der Kanton für die Gebäude der Fachhochschule Wirtschaft markant mehr. Die Erzielung dieses tiefen Preises war für die Stadt nur möglich, weil sie (im Zusammenhang mit dem Bahnhofneubau) weitere Positionen offen hatte und

in die Verhandlungen einbringen konnte. Hätte der ursprünglich von den SBB geforderte Preis bezahlt werden müssen, wäre der Restwert der Liegenschaft und somit der Kaufpreis für den Kanton heute um bis zu 10 Mio. Franken höher.

Beim ausgehandelten Verkaufspreis von 38,5 Mio. Franken handelt es sich um einen Verhandlungspreis, bei dem beide Seiten von Maximalvorstellungen abgerückt sind.

## 7 Berufsschulzentrum Bahnhof

### Grundstückbescrieb:

Grundstück Nr. 3703, GB Luzern, linkes Ufer

Robert-Zünd-Strasse 4, 6

Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht auf einer Fläche von 6074 m<sup>2</sup> lt. Mutation Nr. 5176 für Gewerbeschulzentrum mit Dreifachturnhalle befristet bis 31. Dezember 2085.

Anlagekosten	Jahr	Betrag in Fr.
Entschädigung für Baurecht	1986	5'000'000.00
Erstellungskosten	1986–1989	<u>60'686'275.00</u>
Anlagekosten brutto		65'686'275.00
Subventionen Bund		15'599'955.00
Subventionen Kanton		10'634'575.00
Beiträge Dritter		<u>1'985'745.00</u>
Total Subventionen und Beiträge		<u>28'220'275.00</u>
Anlagekosten netto (vor Annuität)		37'466'000.00
Abschreibung gemäss Annuitätenberechnung		<u>12'973'443.00</u>
Anlagekosten netto bzw. Restbuchwert (nach Annuität)		24'492'557.00
Bisherige jährliche Annuität		2'903'615.00
Mit dem Kanton ausgehandelter Verkaufspreis		29'893'000.00

## 8 Berufsschulzentrum Heimbach

### Grundstückbeschreibung:

Grundstück Nr. 2975, GB Luzern, linkes Ufer

Heimbachweg 8, 10, 12 und Sälistrasse 24

Gewerbeschulhaus, Demotrakt 1, Demotrakt 2, Schulpavillon und Turnhalle

Anlagekosten	Jahr	Betrag in Fr.
Grundstück	1958	263'496.00
Erstellungskosten	1958-1959	5'538'169.00
Sanierungskosten gemäss B+A	1989	<u>15'944'038.00</u>
Anlagekosten brutto		21'745'703.00
Subventionen Bund		<u>7'116'701.00</u>
Anlagekosten netto (vor Annuität)		14'629'002.00
Abschreibung gemäss Annuitätenberechnung		<u>8'600'326.00</u>
Anlagekosten netto bzw. Restbuchwert (nach Annuität)		6'028'676.00
Bisherige jährliche Annuität		714'705.00
Mit dem Kanton ausgehandelter Verkaufspreis		7'358'000.00

## 9 Berufsschulzentrum Weggismatt

### Grundstückbescrieb:

Grundstück Nr. 1649, GB Luzern, rechtes Ufer  
Weggismattstrasse 12  
Gewerbeschulhaus

Anlagekosten	Jahr	Betrag in Fr.
Grundstück	1976	5'000'000.00
Erstellungskosten	1976–1977	5'323'258.00
Sanierungskosten gemäss B+A	1989	<u>800'000.00</u>
Anlagekosten brutto		11'123'258.00
Subventionen Bund		<u>5'827'258.00</u>
Anlagekosten netto (vor Annuität)		5'296'000.00
Abschreibung gemäss Annuitätenberechnung		<u>4'773'018.00</u>
Anlagekosten netto bzw. Restbuchwert (nach Annuität)		522'982.00
Bisherige jährliche Annuität	1977–2001	410'440.00
	2002	62'000.00
Mit dem Kanton ausgehandelter Verkaufspreis		1'249'000.00

## 10 Inhalt der Kaufverträge

Im Zusammenhang mit der Kantonalisierung der Berufsschulen ist für den Verkauf der drei Berufsschulzentren Bahnhof, Heimbach und Weggismatt der Stadt Luzern der Abschluss von Kaufverträgen zwischen dem Kanton Luzern und der Stadt Luzern vorgesehen. Gemäss Art. 67 Ziff. 2 lit. b der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 unterstehen Beschlüsse mit einem Wert von mehr als 10 Mio. Franken über die Veräusserung von gemeindeeigenen Grundstücken dem obligatorischen Referendum.

Die wichtigsten Vertragsbestimmungen gemäss vorliegender Vertragsentwürfe lauten wie folgt:

### 10.1 Kaufpreis

Die Stadt verkauft dem Kanton Luzern die Berufsschulliegenschaften der Stadt Luzern, eingeschlossen die Betriebseinrichtungen und Ausstattung, zu folgendem Kaufpreis:

▪ Berufsschulzentrum Bahnhof	Fr. 29'893'000.00
▪ Berufsschulzentrum Heimbach	Fr. 7'358'000.00
▪ Berufsschulzentrum Weggismatt	<u>Fr. 1'249'000.00</u>
Total	Fr. 38'500'000.00

### 10.2 Übergang von Nutzen und Schaden

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt auf den 1. Januar 2003.

### 10.3 Übernahme Nutzungs- und Wartungsverträge

Der Kanton übernimmt sämtliche Wartungs- und Nutzungsverträge, wie Serviceverträge, Miet- und Pachtverträge, Verträge für Hausreinigung und dergleichen, insbesondere auch die Verträge über die Führung der Mensen in allen drei Berufsschulhäusern.

### 10.4 Ausserschulische Nutzung

Der Stadt Luzern steht das Recht zu, die in den Kaufobjekten bestehenden Turnhallen Bahnhof und Heimbach weiterhin für so genannte ausserschulische Zwecke im Sinne des Primärzweckes der Anlagen (Turnen, Sport) zu nutzen. Das Nutzungsrecht beschränkt sich auf Zeiträume ausserhalb der Schulbetriebszeiten nach Absprache mit dem Eigentümer. Die ausgewiesenen Nutzungsansprüche des Eigentümers im Einzelfall gehen vor. Die Stadt bezahlt dem Kanton für diese Nutzung einen anteilmässigen Beitrag an die Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten. Die Abrechnung findet einzig zwischen Kanton und Stadt statt. Die Kostenerhebung bei Vereinen und ähnlichen Organisationen ist Sache der Stadt. Zu weitergehenden Leistungen aus der vorliegenden Nutzung ist die Stadt nicht verpflichtet.

Dieses Recht ist im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen.

### 10.5 Benützungsberechtigung am ehemaligen Schulpavillon auf dem Areal des Berufsschulzentrums Heimbach

Der Kanton räumt der Stadt Luzern das Recht ein, den auf dem Grundstück Nr. 2975, GB Luzern, linkes Ufer, befindlichen ehemaligen Schulpavillon weiterhin ausschliesslich für die eigenen Bedürfnisse zu benützen. Dieses Benützungsberechtigung umfasst auch den Zugang der Stadt Luzern als Dienstbarkeitsberechtigter zum Schulpavillon über das Areal des Grundstückes Nr. 2975. Die alleinige Unterhaltspflicht am Schulpavillon obliegt der Stadt Luzern. Sie trägt auch alle Kosten für Betrieb und Betriebsführung der Anlage. Die notwendige Energie für die Heizanlage liefert der Kanton gegen Verrechnung der Kosten. Für die Zugangsanlagen trägt die Stadt keine Unterhaltspflicht. Sollte die Stadt Luzern für den Schulpavillon keine Verwendung mehr finden, so ist er auf ihre Kosten abzubrechen oder aber auf Verlangen des Kantons entschädigungslos im Zustande, wie er sich dazumal vorfinden wird, zu übergeben.

Dieses Recht ist im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen.

#### **10.6 Fusswegrecht zu Gunsten der Allgemeinheit auf dem Grundstück Nr. 2975 (Heimbach)**

Der Kanton räumt der Stadt zu Gunsten der Allgemeinheit das Recht ein, den bestehenden Fussweg als Verbindung zwischen Bruchmattstrasse und Sälistrasse sowie den geplanten und noch zu erstellenden Fussweg als Verbindung Sälistrasse und Berglistrasse im Sinne eines Fusswegrechtes zu benützen.

Dieses Recht ist im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen.

#### **10.7 Rückkaufsrecht und Gewinnbeteiligung bei einer Veräusserung an Drittpersonen**

Das Rückkaufsrecht wird der Verkäuferin für die gesetzliche Maximaldauer von 25 Jahren eingeräumt, gerechnet ab Beurkundungstag. Das Rückkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn der Käufer die Kaufobjekte dauernd und umfassend einem grundlegend anderen als schulischen Zwecken zuführen sollte, respektive wenn er die Kaufobjekte grundsätzlich nicht mehr für schulische Zwecke benötigen sollte.

Veräussert der Käufer die Kaufobjekte innerhalb einer Frist von 25 Jahren seit Beurkundung der vorliegenden Verträge mit Gewinn an Dritte, so steht der Verkäuferin ein Anspruch auf die Hälfte des Gewinnes zu.

Das Rückkaufsrecht ist im Grundbuch vorzumerken.

#### **10.8 Vertrags- und Handänderungskosten**

Der Kanton übernimmt sämtliche Vertrags- und Handänderungskosten des vorliegenden Vertrages über den Verkauf der Berufsschulliegenschaften Bahnhof, Heimbach und Weggismatt.

#### **10.9 Baurechtsvertrag für das Berufsschulzentrum Bahnhof**

Der Kanton übernimmt sämtliche Kosten für die notwendige Übertragung des Baurechtsvertrages zwischen den SBB und der Stadt Luzern auf den Kanton Luzern.

Für die Veräusserung des Baurechtsgrundstückes Nr. 3703, GB Luzern, linkes Ufer, bedarf es einer Vereinbarung mit den SBB betreffend Verzicht auf die Ausübung respektive Ausschluss des Vorkaufsrechtes in einem Einzelfall. Gemäss dieser Vereinbarung anerkennen die SBB, dass für dieses Rechtsgeschäft das ihnen zustehende gesetzliche Vorkaufsrecht ausgeschlossen wird, und sie verzichten für diesen Fall ausdrücklich auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes.

## **11 Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Verkauf der drei Berufsschulzentren Bahnhof, Heimbach und Weggismatt an den Kanton zum Preis von 38,5 Mio. Franken kann die Verschuldung der Stadt Luzern erheblich gesenkt werden. Dies führt zu jährlichen Zinseinsparungen von 1,5 Mio. Franken. Zusätzliche

Einnahmen erzielt die Stadt durch die partielle Vermietung von Räumlichkeiten für die Berufsschule (siehe Ziffer 12), welche auch von der Volksschule der Stadt Luzern mitbenützt werden. Der jährliche Mietertrag beträgt Fr. 610'000.–.

Andererseits entfallen Einnahmen in der Form von bisherigen jährlichen Annuitätenzahlungen von zirka 4,2 Mio. Franken.

Der Verkauf der Liegenschaften führt daher in der Laufenden Rechnung für die kommenden Jahre (bis zum Ablauf der Periode, während der gemäss dem bisherigen Modell die Annuitätenzahlungen geflossen wären) zu Mindererträgen.

Nach den kantonalen Grundsätzen (Handbuch NRM, Neues Rechnungs-Modell) sind Sachgüter des Verwaltungsvermögens, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden, zum Buchwert in das Finanzvermögen zu übertragen. Die Berufsschulliegenschaften Bahnhof, Heimbach und Weggismatt sind zum Buchwert von insgesamt Fr. 31'044'215.– ins Finanzvermögen zu überführen.

Der durch den Verkauf resultierende Buchgewinn von rund Fr. 7,4 Mio., Verkaufserlös Fr. 38,5 Mio. abzüglich Buchwert, wird als zusätzliche Abschreibung auf dem Verwaltungsvermögen verwendet.

## **12 Weitere Verträge**

Für die Mitbenützung der Turnhallen Maihof (Turnhallen 1 und 2) und Steinhof (Mitbenützungsrecht bis zu maximal 50 %) durch die Berufsschulen werden zwischen der Stadt und dem Kanton zwei Verträge über das Benützungsrecht abgeschlossen.

Die Nutzungsdauer ist befristet auf 20 Jahre für die Zeit vom 1. Januar 2003 bis 31. Dezember 2022. Der Kanton Luzern hat eine Option für die Verlängerung des Benützungsrechtes nach Ablauf der fest vereinbarten Nutzungsdauer am 31. Dezember 2022 um zweimal fünf Jahre für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2027 und vom 1. Januar 2028 bis 31. Dezember 2032. Der Kanton hat der Stadt Luzern die Ausübung der Optionen jeweils 12 Monate im Voraus schriftlich mitzuteilen.

Der Kanton Luzern bezahlt der Stadt Luzern für die Mitbenützung der Dreifachturnhalle Maihof ein Nutzungsentgelt von Fr. 486'312.– pro Jahr für die Zeit vom 1.1.2003 bis 31.12.2019. Dieses Entgelt entspricht der Annuität der Erstellungs-/Investitionskosten über 25 Jahre gemäss bisherigem Finanzierungsmodell (Annuität von 1995 bis 2019). Für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis längstens 31. Dezember 2032 (bei Ausübung der zwei Optionen um Verlängerung der Nutzungsdauer von jeweils fünf Jahren) ist kein Nutzungsentgelt für die Annuität der Erstellungs-/Investitionskosten mehr zu bezahlen.

Der Kanton Luzern bezahlt der Stadt Luzern für die Mitbenützung der Turnhalle Steinhof ein Nutzungsentgelt von Fr. 39'912.– pro Jahr für die Zeit vom 1.1.2003 bis 31.12.2006.

Dieses Entgelt entspricht der Annuität der Erstellungs-/Investitionskosten über 25 Jahre gemäss bisherigem Finanzierungsmodell (Annuität von 1982 bis 2006). Für die Zeit vom 1. Januar 2007 bis längstens 31. Dezember 2032 (bei Ausübung der zwei Optionen um Verlängerung der Nutzungsdauer von jeweils fünf Jahren) ist kein Nutzungsentgelt für die Annuität der Erstellungs-/Investitionskosten mehr zu bezahlen.

Die Stadt Luzern stellt dem Kanton die Betriebs- und laufenden Unterhaltskosten, wie baulicher Unterhalt (kleiner Unterhalt), Versicherungen, Hauswartung und Reinigung, für die Mitbenützung der Turnhallen Maihof und Steinhof während der ganzen Nutzungsdauer vom 1.1.2003 bis längstens 31. Dezember 2032 jährlich per 31. Dezember anteilmässig in Rechnung. Bei grösseren Sanierungsarbeiten (grosser Unterhalt) innerhalb der vereinbarten Nutzungsdauer vom 1. Januar 2003 bis längstens 31. Dezember 2032 müssen die beiden Vertragsparteien über die Form der Abgeltung vorgängig verhandeln.

Die Stadt Luzern stellt dem Kanton auch die Heiz- und Nebenkosten für die Mitbenützung der Turnhallen Maihof und Steinhof während der ganzen Nutzungsdauer vom 1.1.2003 bis längstens 31. Dezember 2032 jährlich per 30. Juni anteilmässig in Rechnung.

Für die in kleinerem Umfang durch die Berufsschulen mitbenutzten Turnhallen Dula und Säli, welche nicht als Berufsschulbauten subventioniert wurden, wird ein Mietvertrag zu den bisherigen Konditionen (Jahresmiete Fr. 84'000.–, exkl. Heiz- und Nebenkosten) abgeschlossen. Bei einem Neubau der Turnhallen Dula und Säli ist die weitere Nutzung der Neubauten durch die Berufsschule Gegenstand von neuen Verhandlungen zwischen Kanton und Stadt.

Für die partielle Miete von Räumlichkeiten für die Berufsschule in der Liegenschaft Hans-Holbein-Gasse 3 läuft der bestehende Mietvertrag weiter. Er wird von der Gewerblichen Berufsschule Luzern auf den Kanton überschrieben. Diese Liegenschaft befindet sich im Finanzvermögen der Stadt Luzern und ist bereits heute zu marktüblichen Konditionen vermietet.

## 13 Terminplanung

Behandlung des B+A durch Kommission des Grossen Stadtrates	06. Juni 2002
Behandlung des B+A im Grossen Stadtrat	27. Juni 2002
Volksabstimmung	22. September 2002

## 14 Erwägungen des Stadtrates

Der Regierungsrat und die Exekutiven der bisherigen Trägergemeinden von Berufsschulen haben sich einhellig für die Kantonalisierung der Berufsschulen ausgesprochen. Das Kantonalisierungsprojekt sowie seine Auswirkungen auf die Finanzströme wurden in die Berechnungen des neuen Finanzausgleichs integriert. Die Kantonalisierung soll auf Anfang 2003 realisiert werden.

Der Verkauf der Berufsschulliegenschaften Bahnhof, Heimbach und Weggismatt an den Kanton Luzern entspricht einer klaren Aufgabenentflechtung, und die Wahrung der städtischen Interessen können in Form von Dienstbarkeiten geregelt oder im Grundbuch vorgemerkt werden. Hinzu kommt, dass auch alle übrigen Standortgemeinden des Kantons Luzern (Emmen, Sursee und Willisau) sich für den Verkauf ihrer Liegenschaften entschlossen haben.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat am 1. März 2002 von den Kaufverhandlungen zwischen der Liegenschaftsverwaltung des Kantons Luzern und den Trägergemeinden Luzern, Emmen, Sursee und Willisau zustimmend Kenntnis genommen und die Liegenschaftsverwaltung des Kantons Luzern beauftragt, die Kaufverträge über den Erwerb der Liegenschaften definitiv auszuhandeln und zu unterzeichnen. Diese Kaufverträge erlangen ihre Rechtsgültigkeit erst zum Zeitpunkt der Zustimmung der Stimmberechtigten des Kantons Luzern zum neuen Gesetz über den Finanzausgleich (Volksabstimmung vom 2. Juni 2002) sowie nach Zustimmung durch die zuständigen Gremien der Trägergemeinden sowie dem vorzeitigen Inkraft-Treten des neuen Paragraphen 153<sup>bis</sup> Erziehungsgesetz.

Der Stadtrat beantragt Ihnen, den Stimmberechtigten zu empfehlen, dem Verkauf der drei Berufsschulliegenschaften Bahnhof, Heimbach und Weggismatt an den Kanton zuzustimmen.

## 15 Kreditrechtliche Zuständigkeit

Gemäss Art. 67 Ziff. 2 lit. b der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 unterstehen Beschlüsse mit einem Wert von mehr als 10 Mio. Franken über die Veräusserung von gemeindeeigenen Grundstücken dem obligatorischen Referendum.

## 16 Antrag

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat deshalb,

1. dem Verkauf der Berufsschulzentren Bahnhof, Heimbach und Weggismatt zum Preis von 38,5 Mio. Franken an den Kanton zuzustimmen,
2. den vorgängigen Übertrag der Liegenschaften zum Restbuchwert von insgesamt Fr. 31'044'215.– ins Finanzvermögen zu beschliessen,
3. den Buchgewinn von rund 7,4 Mio. Franken als zusätzliche Abschreibung auf dem Verwaltungsvermögen zu verwenden.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 1. Mai 2002

Urs W. Studer  
Stadtpräsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber

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

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 19/2002 vom 1. Mai 2002 betreffend

### **Verkauf der Berufsschulzentren Bahnhof, Heimbach und Weggismatt an den Kanton,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4, Art. 67 Ziff. 2 lit. b und Art. 69 lit. b Ziff. 9 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

#### **beschliesst:**

I. zuhanden der Stimmberechtigten

Dem Verkauf der Berufsschulzentren Bahnhof, Heimbach und Weggismatt zum Preis von 38,5 Mio. Franken an den Kanton wird zugestimmt.

II. Der vorgängige Übertrag der Liegenschaften zum Restbuchwert von insgesamt Fr. 31'044'215.– ins Finanzvermögen ist vorzunehmen.

III. Der Buchgewinn von rund 7,4 Mio. Franken ist als zusätzliche Abschreibung auf dem Verwaltungsvermögen zu verwenden.

IV. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Luzern, 27. Juni 2002

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Felicitas Zopfi-Gassner  
Ratspräsidentin

Toni Göpfert  
Stadtschreiber

