



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 28. Februar 2007 (StB 180)

B+A 7/2007

Grundstück 2386, linkes Ufer, GB Luzern-Stadt (Boa-Kulturteil)

Erteilung eines unselbstständigen
Baurechts an „Die Post“

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
26. April 2007

Bezug zur Gesamtplanung 2007–2011

Leitsatz C: Luzern fördert das Zusammenleben aller.

Stossrichtung C3: Die Stadt fördert ein gutes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot.

Fünfjahresziel C3.5: Die Sportanlagen und Kultureinrichtungen entsprechen dem Bedürfnis von Vereinen, Organisationen und Bevölkerung. Sie sind gut erschlossen, nachbarschaftsverträglich und hinsichtlich Infrastruktur auf einem zeitgemässen Stand.

Leitsatz D: Luzern stärkt sich finanziell.

Stossrichtung D2: Die Stadt verbessert die planerischen Rahmenbedingungen für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungssektor.

Fünfjahresziel D2.1: Die Stadt schafft Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Dienstleistungsbetriebe.

Übersicht

Seit Ende der 80er-Jahre ist das Kulturzentrum Boa in der städtischen Liegenschaft Geissensteinring 41 untergebracht. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurde der Kulturteil dieser Liegenschaft in den Jahren 1994 und 1995 für die Bedürfnisse der Kulturnutzung umgebaut. Im Dezember 1995 wurde dieser Umbau abgeschlossen und die Boa offiziell eröffnet. Das Kulturzentrum Boa liegt heute praktisch mitten in einem Wohngebiet. Dies führte, nicht zuletzt wegen des veränderten Ausgehverhaltens des Publikums, seit längerem zu häufigen, regelmässig wiederkehrenden Problemen mit der umliegenden Nachbarschaft. Trotz dieses Sachverhalts beschloss der Stadtrat im Jahre 2002, am Kulturzentrum Boa am Geissensteinring 41 festzuhalten. Dabei war es jedoch sein oberstes Ziel, die Nachbarschaft inskünftig von Lärmbelästigungen durch den Boa-Betrieb zu verschonen. Deshalb wurde eine umfassende Sanierung der Boa geplant und eine entsprechende Vorlage für eine Volksabstimmung erarbeitet. Diese wurde von den Stimmberechtigten im Mai 2003 abgelehnt.

Die Ablehnung des Sanierungskredits für das Kulturzentrum Boa im Jahre 2003 führte unter anderem dazu, dass der Stadtrat den Kulturwerkplatz Luzern-Süd lancierte. Das Kulturzentrum Boa am Geissensteinring sollte aufgehoben und in den neuen Kulturwerkplatz integriert werden. Gleichzeitig wurde beschlossen, das frei werdende Boa-Areal einer neuen Nutzung zuzuführen. Damit sollte ein namhafter Kompensationsbeitrag (2,5 Mio. Franken) für den

Kulturwerkplatz Luzern-Süd erzielt werden. Nachdem die Stimmberechtigten im Februar 2006 der Vorlage zum Kulturwerkplatz Luzern-Süd deutlich zustimmten, wurde nach verschiedenen Diskussionen rund um mögliche Übergangslösungen im Sommer 2006 beschlossen, den Kulturbetrieb in der Boa per Ende Dezember 2006 einzustellen. Eine Anfang April 2006 eingereichte Volksinitiative, die den Erhalt des Kulturzentrums Boa für weitere sechs Jahre forderte, wurde von den Initianten zurückgezogen. In der Folge nahm die Baudirektion die Vermarktung für den Kulturteil der Boa-Liegenschaft am Geissensteinring 41 in Angriff. Aus fünf konkreten Angeboten entschied die Stadt zugunsten einer Baurechtsabgabe an die Post.

Weil die Post ihr Gebäude an der Frohburgstrasse für den Neubau der Universität frei machen muss, möchte sie nach intensiver Evaluation möglicher Alternativstandorte ihr Briefverteilzentrum in der Boa-Liegenschaft einrichten. Dadurch kann an einem optimalen Ort eine sowohl für die Stadt als auch für die Post wichtige Dienstleistungsfunktion aufrechterhalten und der Fortbestand von 127 Voll- oder Teilzeitstellen gewährleistet werden.

Beim mit der Post abgeschlossenen Vertrag handelt es sich um ein unselbstständiges Baurecht. Es wurde über eine feste Dauer von 15 Jahren abgeschlossen, wobei der Post das Recht eingeräumt wurde, den Vertrag vorzeitig nach zehn Jahren aufzulösen. Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 200'000.–. Bei einem Kapitalisierungssatz von 7,0 %, welcher bei dieser Liegenschaft angemessen ist, ergibt sich somit ein kapitalisierter Ertragswert von 2,86 Mio. Franken.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	6
1.1 Geschichte	6
1.2 Vorgesehene Sanierung der Boa im Jahre 2002	6
1.3 Integration der Boa in den Kulturwerkplatz Luzern-Süd	7
2 Vermarktung des Kulturteils der Boa-Liegenschaft	8
2.1 Ausschreibung / Ausschreibungsergebnisse	8
2.2 Entscheid des Stadtrates über das weitere Vorgehen	8
3 Geplante Nutzung der Boa-Liegenschaft durch „Die Post“	10
3.1 Warum zieht die Post an den Geissensteinring 41?	10
3.2 Nutzungskonzept für das Briefverteilzentrum am Geissensteinring	10
3.2.1 Vorgesehenes Nutzungskonzept durch die Post	11
3.2.2 Terminliche Vorgaben	11
4 Der Baurechtsvertrag mit der Post	12
4.1 Die wichtigsten Elemente des Baurechtsvertrages	12
4.1.1 Umfang des Baurechts	12
4.1.2 Nutzungszweck	12
4.1.3 Dauer des Baurechts	12
4.1.4 Zwingende Bedingungen zum Inkrafttreten des Baurechtsvertrages	12
4.1.5 Baurechtszins	12
4.1.6 Weitere wichtige Bestimmungen des Baurechtsvertrages	13
5 Finanzielle Aspekte	13
5.1 Finanzielle und strategische Überlegungen	13
6 Zuständigkeit	14
7 Erläuterungen betreffend Finanzierung eines Umbauanteils durch die Stadt gemäss Art. 65 GO	14
8 Antrag	15

Anhang

Situationsplan 1:500

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

1.1 Geschichte

Die Boa-Liegenschaft am Geissensteinring 41, Grundstück 2386, linkes Ufer, Luzern, ist seit Ende der 80er-Jahre in zwei Nutzungsarten unterteilt: Einerseits in den Gewereteil, in welchem sich Büros, Ateliers, Werkstätten und Lagerräume befinden, andererseits in den Kulturteil, in welchem das Kulturzentrum Boa untergebracht ist. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurde ein Teil der Liegenschaft in den Jahren 1994 und 1995 für die Kulturnutzung umgebaut. Auf eine umfassende Schallisolation wurde damals verzichtet. Im Dezember 1995 wurde dieser Umbau abgeschlossen und die Boa offiziell eröffnet.

Der Wandel der Zeit ging auch am Kulturzentrum Boa nicht spurlos vorbei. Bereits im Jahre 2000 zeichneten sich erste Veränderungen ab. Insbesondere haben sich das Profil, die Bedürfnisse und Ansprüche von Publikum und den Betreibern des Kulturzentrums, aber auch das Verhältnis zur umliegenden Nachbarschaft stark gewandelt.

1.2 Vorgesehene Sanierung der Boa im Jahre 2002

Das Kulturzentrum Boa liegt heute mitten in einem Wohngebiet. Lagen die benachbarten Wohnhäuser zu Beginn fast ausschliesslich auf der gegenüberliegenden Strassenseite am Geissensteinring, hat sich die Situation mit der Errichtung von zusätzlichen Wohnbauten auf der Seite Tribtschenstrasse deutlich akzentuiert. Nicht zuletzt wegen des veränderten Ausgehverhaltens des Publikums wurde seit dem Jahre 2000 das Nebeneinander mit der Nachbarschaft immer schwieriger, was sich in häufigen Reklamationen niederschlug. Speziell der sogenannte Menschenverhaltenslärm von Personen, die spätnachts die Boa betreten und/oder verlassen, aber auch die Schallemissionen durch Veranstaltungen mit elektronisch verstärkter Musik führten zu immer wiederkehrenden Beschwerden seitens der Anwohnerschaft.

Unter Berücksichtigung aller ihm bekannten Tatsachen beschloss der Stadtrat im Jahre 2002, am Kulturhaus Boa festzuhalten. Dabei hatte er jedoch klare Vorstellungen, unter welchen Bedingungen dies geschehen sollte. Oberstes Ziel war es, die Nachbarschaft inskünftig von Lärmbelästigungen durch in der Boa-Halle durchgeführte Anlässe zu verschonen. Zur Errei-

chung dieses Ziels bedurfte es diverser baulicher Veränderungen und Anpassungen. Als wichtigstes Element war dabei eine umfassende schalltechnische Sanierung der Boa-Halle vorgesehen. Weiter sollte die Zugangssituation optimiert bzw. geändert werden. Letztlich sollte durch kleinere bauliche Massnahmen auch eine betriebliche Optimierung herbeigeführt werden. Die Kostenermittlung ergab für die geplante Sanierung Baukosten in der Höhe von 2,05 Mio. Franken. In der Folge wurde ein entsprechender Bericht und Antrag (B+A 45/2002 vom 25. September 2002: „Kulturzentrum Boa“) dem Grossen Stadtrat unterbreitet und von diesem am 5. Dezember 2002 beschlossen. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. Am 18. Mai 2003 gelangte das Geschäft schliesslich zur Volksabstimmung und wurde von den Stimmberechtigten abgelehnt.

1.3 Integration der Boa in den Kulturwerkplatz Luzern-Süd

Bereits ab Beginn der ersten Überlegungen zum Kulturwerkplatz Luzern-Süd hat der Stadtrat deutlich gemacht, dass er ein neues Kulturzentrum nur dann befürwortet, wenn zugleich das Kulturzentrum Boa am Geissensteinring aufgehoben und das dadurch frei werdende Areal einer neuen Nutzung zugeführt wird. Durch die Unvereinbarkeit des Kulturzentrums Boa mit der Nachbarschaft am Geissensteinring ist es konsequent und folgerichtig, die Boa am heutigen Standort zu schliessen und in den Kulturwerkplatz Luzern-Süd zu integrieren.

Nachdem die Stimmberechtigten am 12. Februar 2006 der Vorlage zum Kulturwerkplatz Luzern-Süd deutlich zugestimmt hatten, wurde nach verschiedenen Diskussionen rund um mögliche Übergangslösungen im Sommer 2006 beschlossen, den Kulturbetrieb in der Boa per Ende Dezember 2006 einzustellen. Eine Anfang April 2006 eingereichte Volksinitiative, die den Erhalt des Kulturzentrums Boa für weitere sechs Jahre forderte, wurde von den Initianten zurückgezogen. Nachdem sich in der Zwischenzeit zeigte, dass eine Neunutzung des Boa-Kulturteils nicht unmittelbar nach Einstellung des Kulturbetriebs möglich ist, bewilligte der Stadtrat (StB 1261 vom 18. Dezember 2006) eine befristete Weiterführung der Boa bis zum 30. Juni 2007.

Eine wichtige Vorgabe in der Vorlage zum Kulturwerkplatz Luzern-Süd bestand darin, durch die Veräusserung des Kulturteils der Boa-Liegenschaft einen namhaften Kompensationsbeitrag für den Kulturwerkplatz Luzern-Süd zu erzielen. Konkret wurde dieser Beitrag auf mindestens 2,5 Mio. Franken festgelegt. Um die Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermarktung dieser Liegenschaft zu schaffen, bedurfte es einer vorgängigen Umzonung. Es wurde deshalb beantragt, die Boa-Liegenschaft von der Gewerbezone in eine Wohn- und Geschäftszone umzuteilen. Dieser Umzonung stimmten die Stimmberechtigten gemeinsam mit der Vorlage zum Kulturwerkplatz Luzern-Süd zu.

2 Vermarktung des Kulturteils der Boa-Liegenschaft

2.1 Ausschreibung / Ausschreibungsergebnisse

Im Sommer 2006 wurde die Vermarktung des Kulturteils der Boa-Liegenschaft in die Wege geleitet. Überraschenderweise ergab sich ebenfalls im Sommer 2006 ein starkes Interesse nach einer gewerblichen Weiternutzung der bisherigen Räume. Die Post zeigte sich sehr interessiert daran, die Räume der Boa für die Briefzustellung in der Stadt Luzern zu benützen, dies als Ersatz für jetzige Nutzungen im zukünftigen Universitätsgebäude an der Frohburgstrasse. Die Post war bereit, einen sehr guten Mietpreis für gewerbliche Nutzungen zu offerieren. Der Stadtrat lehnte es jedoch vorerst ab, mit der Post einen entsprechenden Mietvertrag abzuschliessen. Ausschlaggebend dafür waren primär politische Gründe; der Stadtrat wollte nicht ohne Konkurrenzverfahren die Räumlichkeiten vermieten, nachdem mit B+A 37/2005 vom 19. Oktober 2005: „Kulturwerkplatz Luzern-Süd“ in Aussicht gestellt worden war, den Kulturteil der Boa zu verkaufen oder im Baurecht abzugeben. Zudem sollte die Markttauglichkeit dieses Standorts konkret abgeklärt werden. Dies konnte am besten durch eine Ausschreibung des Areals erfolgen, über welche man sich marktkonforme Lösungen erhoffte. Deshalb wurde die Redinvest Immobilien AG mit der Ausschreibung der Liegenschaft beauftragt.

Ende November 2006 wurde die Vermarktung des Boa-Kulturteils abgeschlossen. Aus über 50 erfolgten Kontakten gingen letztlich fünf konkrete Kaufangebote ein. Nach erfolgter Bereinigung bewegten sich die Angebote zwischen 1,6 Mio. und 2,8 Mio. Franken. Sie lagen somit im Bereich des im B+A 37/2005 vorgegebenen Kompensationsbeitrages. Erwartungsgemäss wollten die Offerenten auf dem Areal entweder reine Wohnhäuser (mit Stockwerkeigentum) oder gemischte Wohn- und Geschäftshäuser erstellen. Ein aufgrund der Nutzungsvorstellung und der Offerthöhe interessantes Angebot (2,75 Mio. Franken) ging von der unrealistischen Bedingung aus, dass neben Büroflächen noch mindestens 20 Wohneinheiten realisiert werden könnten. Ein weiteres Angebot (2,6 Mio. Franken) basierte auf einer Überbauung mit STWE-Wohnungen. Beim besten Angebot in der Höhe von 2,8 Mio. Franken beabsichtigte der Interessent, die Boa-Liegenschaft nach deren Erwerb, für die Einrichtung des Briefverteilzentrums, an die Post zu vermieten. Durch das gute Mietzinsangebot, welches die Post diesem Interessenten unterbreitete, hätte sich für ihn mit diesem Liegenschaftserwerb eine ausgezeichnete Performance ergeben.

2.2 Entscheid des Stadtrates über das weitere Vorgehen

Wie einleitend erwähnt, hat die Post bereits im Sommer 2006 der Stadt direkt ein Mietangebot für die Boa-Liegenschaft unterbreitet. Dieses Angebot hat sie in einem Schreiben vom November 2006 nochmals erneuert. In den darauf geführten Verhandlungen signalisierte die Post zudem ihre Bereitschaft, die Boa-Liegenschaft auch mittels eines unselbstständigen Baurechts zu übernehmen. Gestützt darauf sah sich der Stadtrat veranlasst, die Varianten Veräus-

serung oder Abgabe im Baurecht an die Post nochmals zu prüfen: Wenn die Stadt das Boa-Areal an den Meistbietenden veräussert hätte, wovon beim eingegangenen Angebot auszugehen wäre, wäre in diesem Gebäude ein Briefverteilzentrum für die Post installiert worden. Es stellte sich deshalb die Frage, weshalb dieses Geschäft nicht von der Stadt für die Post direkt vorgenommen werden sollte, insbesondere auch deshalb, weil die Post selbst die Stadt nach wie vor als Partnerin bevorzugt.

Nach intensiver Prüfung aller Vor- und Nachteile kommt der Stadtrat zum Schluss, dass eine Baurechtsabgabe an die Post praktisch nur Vorteile bringt. Konkret sind dabei folgende Überlegungen ausschlaggebend:

- Der im B+A 37/2005 vorgegebene Kompensationsbeitrag aus der Boa-Liegenschaft in der Höhe von 2,5 Mio. Franken kann durch den von der Post offerierten Baurechtszins von jährlich Fr. 200'000.– sicher erreicht werden. Bei einem Kapitalisierungssatz von 7,0 %, welcher bei dieser Liegenschaft und den ausgehandelten Vertragsbedingungen angemessen ist, ergibt sich ein kapitalisierter Ertragswert von 2,86 Mio. Franken.
- Durch eine Baurechtsdauer von 15 Jahren, bei welcher auch der Unterhalt der Liegenschaft durch die Baurechtsnehmerin getragen wird, entsteht für die Stadt über einen längeren Zeitraum ein sehr geringes Unterhaltsrisiko. Auch der künftige Verwaltungsaufwand wird gering ausfallen. Spätere Handlungsoptionen stehen weiterhin offen und können dannzumal das gesamte Boa-Areal umfassen.
- Die Veräusserung einer zentrumsnahen Liegenschaft mit einem längerfristigen Potenzial kann vorerst aufgeschoben werden. Die zukünftigen Nutzungsoptionen bleiben der Stadt erhalten. Durch die in den nächsten Jahren stark verbesserte Verkehrserschliessung (Langensandbrücke, S-Bahn-Station) kann für das Boa-Areal langfristig auch mit einem zusätzlichen Wertsteigerungspotenzial gerechnet werden.
- Eine mögliche Altlastensanierung, die aufgrund des seinerzeitigen Kaufvertrages durch die Stadt zu tragen wäre, wird bis auf Weiteres entfallen, da das Gebäude für die neue Nutzung bestehen bleibt und nur im Innern umgebaut wird.
- Eine Entscheidungsfindung durch politische Gremien, wie sie aufgrund der schwierigen Vorgeschichte von grosser Bedeutung sein dürfte, ist gewährleistet. Der Grosse Stadtrat kann zum Geschäft in abschliessender Kompetenz Stellung nehmen. Damit zeigt der Stadtrat, dass er bereit ist, für diese Lösung einzustehen und sich der politischen Diskussion zu stellen. Die Abläufe sind transparent und von den Terminen her berechenbar.
- Das unselbstständige Baurecht kann entsprechend dem freien Willen der Vertragspartner ausgestaltet werden, ohne dass die starken Restriktionen des Mietrechtes zum Tragen

kommen. Insbesondere können klare Regelungen betreffend Sanierungsarbeiten und Ausbauten durch die Baurechtsnehmerin getroffen werden.

- Schliesslich setzt die Stadt durch die Ermöglichung der Verlegung des Briefverteilzentrums vom Postgebäude in die Boa-Liegenschaft ein weiteres starkes Signal zur fristgerechten Realisierung des neuen Universitätsgebäudes.

3 Geplante Nutzung der Boa-Liegenschaft durch „Die Post“

3.1 Warum zieht die Post an den Geissensteinring 41?

Der eigentliche Grund für den Umzug des Briefverteilzentrums von der Frohburgstrasse an den Geissensteinring beruht darauf, dass am heutigen Standort der Post die Universität errichtet werden soll. Für die Post ist es zwingend notwendig, das Briefverteilzentrum auch weiterhin in der Stadt betreiben zu können. Nach intensiver Evaluation möglicher Alternativstandorte verblieb letztlich der Geissensteinring 41 als einziger den Bedürfnissen der Post genügender Standort.

Durch diese Standortwahl kann an einem optimalen Ort eine sowohl für die Stadt als auch für die Post wichtige Dienstleistungsfunktion aufrechterhalten und der Fortbestand von 127 Voll- oder Teilzeitstellen gewährleistet werden.

Ebenfalls evident ist der Zusammenhang mit dem Neubau der Universität. Der im vergangenen Herbst von den Stimmberechtigten mit grosser Mehrheit angenommene Baukredit zeigt die gute Unterstützung für das Universitätsprojekt im Volk. Eine Verzögerung des Bauvorhabens wegen fehlender Alternativlösungen für die Post wäre verheerend. Durch die Ermöglichung der Verlegung des Briefverteilzentrums vom Postgebäude in die Boa-Liegenschaft setzt die Stadt ein weiteres starkes Signal zur fristgerechten Realisierung des neuen Universitätsgebäudes.

3.2 Nutzungskonzept für das Briefverteilzentrum am Geissensteinring

Nachfolgend wird das vorgesehene Nutzungskonzept der Post für das neue Briefverteilzentrum grob aufgezeigt. In diesem Zusammenhang ist speziell zu erwähnen, dass zwecks Vermeidung möglicher Lärmemissionen bei An- und Wegfahrten umfassende bauliche Massnahmen getroffen werden. Konkret werden sowohl für die Anlieferung durch LKWs als auch für die nachfolgenden Wegfahrten durch Zustell-Roller eigentliche „Terminals“ im Innern des Gebäudes installiert.

3.2.1 Vorgesehenes Nutzungskonzept durch die Post

- Einrichtung des Briefverteilzentrums für die Stadt Luzern (Verteilung auf Briefträger-rayon)
- Flächenbedarf rund 1500–2000 m²
- Anzahl Arbeitsplätze: 93
 - Zustellbezirke: 65
 - Logistik: 18
 - Bürobereich: 10
- Anzahl Angestellte: 127
 - Männer: 97
 - Frauen: 30
- Wohnort der Mitarbeitenden:
 - Stadt Luzern: 26
 - Agglo Luzern: 57
 - Übrige: 44

- Verkehrsaufkommen:
 - Eine tägliche Lieferung mit Anhängerzug oder 1–2 Lastwagen (Zeitfenster zwischen 2.30 und 4.30 Uhr)
 - Wegfahrt und Rückkehr von 40 bis 50 Zustell-Rollern (Briefträger auf Zustelltour):
 - Wegfahrt Mo–Fr: frühestens 8.15 Uhr
 - Wegfahrt Sa: frühestens 7.30 Uhr
 - Rückkehr: jeweils 11.30–12.30 Uhr

- Vorgesehene bauliche Massnahmen:
 - Unterhaltsarbeiten an Hülle und Innenräumen
 - Anpassung der bestehenden Verladerampe (Erhöhung Dach, Einkapselung gegen Lärmemissionen)
 - Anpassungen bei Einfahrt für Zustell-Roller
 - Demontage nutzungsspezifischer Einbauten (Bühne, Podeste usw.)
 - Einbau eines Zwischengeschosses
 - Montage betriebsspezifischer Einrichtungen (Sortieranlage usw.)

Sämtliche vorzunehmenden Umbau- und Sanierungsarbeiten werden vollumfänglich durch die Post finanziert. Die Stadt leistet dazu einen Investitionsbeitrag, welcher vollständig amortisiert und zurückbezahlt wird (siehe Ziff. 7.2).

3.2.2 Terminliche Vorgaben

Das heutige Betriebsgebäude der Post an der Frohburgstrasse ging mit Nutzen und Schaden per 1. Januar 2007 an den Kanton Luzern über. Zur Aufrechterhaltung des Briefverteilzentrums wurde der Post ein unentgeltliches Nutzungsrecht bis zum 30. September 2008 gewährt. Aufgrund der veränderten Subventionspraxis des Bundes ist es jedoch nötig, dass mit

dem Bau des Universitätsgebäudes bereits im Herbst 2007 gestartet werden muss. Dies bedingt, dass die Umbauarbeiten am Geissensteinring möglichst umgehend aufgenommen werden müssen. Deshalb wurden die notwendigen Planungsarbeiten (inkl. Baueingabe) von der Post bereits in Angriff genommen.

4 Der Baurechtsvertrag mit der Post

4.1 Die wichtigsten Elemente des Baurechtsvertrages

4.1.1 Umfang des Baurechts

Das Baurecht wird über den gesamten ehemaligen Kulturteil der Boa-Liegenschaft, Grundstück 2386, Geissensteinring 41, GB Luzern-Stadt, linkes Ufer, im Ausmass von zirka 1'600 m² gewährt.

4.1.2 Nutzungszweck

Das Baurecht dient ausschliesslich dem Betrieb eines Briefverteilzentrums durch die Post, das im Wesentlichen in den bestehenden Volumen angeordnet wird. Jegliche Änderungen dieses Nutzungszwecks ist nur mit schriftlicher Zustimmung durch die Stadt möglich.

4.1.3 Dauer des Baurechts

Das Baurecht wird für die Dauer von 15 Jahren eingeräumt. Es beginnt am Ersten des Folgemonats, nachdem sämtliche erforderlichen Bedingungen erfüllt wurden (siehe Ziff. 4.1.4). Die Post ist berechtigt, das Baurecht vorzeitig nach zehn Jahren zu beenden. Eine solche vorzeitige Vertragsauflösung hat sie der Stadt zwölf Monate vor Ablauf des zehnten Jahres schriftlich mitzuteilen. Über eine Verlängerung des Baurechts nach Ablauf der festen Dauer von 15 Jahren verhandeln die Parteien spätestens 24 Monate vor Ablauf, d. h. nach Beendigung des 13. Jahres.

4.1.4 Zwingende Bedingungen zum Inkrafttreten des Baurechtsvertrages

Für das Zustandekommen des Baurechtsvertrages sind folgende Bedingungen kumulativ und zwingend zu erfüllen:

- Abschliessende Zustimmung durch den Grossen Stadtrat von Luzern
- Genehmigung durch die zuständigen Organe der Schweizerischen Post
- Vorlage einer rechtskräftigen Baubewilligung für die Umnutzung durch die Post

4.1.5 Baurechtszins

Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 200'000.–. Die Baurechtszinszahlung erfolgt ab Vertragsbeginn. Bis zur Vollendung der Umbauarbeiten durch die Post bzw. während maximal sechs Monaten ab Vertragsbeginn wird der erwähnte Baurechtszins um 50 % reduziert. Der Baurechtszins wird gemäss den Veränderungen des Landesindex für Konsumentenpreise in-

dexiert. Verändert sich der festgelegte Basisindex um mindestens fünf Punkte, erfolgt eine der eingetretenen Teuerung entsprechende Baurechtszinsanpassung. Eine Unterschreitung des Anfangsbaurechtszinses von Fr. 200'000.– wird dabei ausgeschlossen.

4.1.6 Weitere wichtige Bestimmungen des Baurechtsvertrages

Sollten beim Umbauvorhaben der Post Spezialuntersuchungen oder gar die Beseitigung von Altlasten auf dem Baurechtsgrundstück notwendig sein, was aufgrund einer vorliegenden historischen Voruntersuchung unwahrscheinlich ist, wären die dafür anfallenden Kosten durch die Stadt zu tragen.

Sämtliche für die Einrichtung eines Briefverteilzentrums notwendigen Um- und Ausbauten sind vollumfänglich durch die Post vorzunehmen und zu finanzieren. Sie hat das Baurechtsareal bzw. das darauf befindliche Gebäude während der gesamten Baurechtsdauer ebenfalls auf eigene Kosten einwandfrei zu unterhalten und in einem betriebsauglichen Zustand zu halten. Zudem hat die Post sämtliche anfallenden Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten zu tragen.

Der Abschluss von Versicherungen für Diebstahl, Mobiliar, Glas, Warenlager, Betriebseinrichtungen usw. ist Sache der Post. Insbesondere hat die Post zur Deckung allfälliger Ansprüche aus Werkeigentümerhaftung und Bauherrenhaftung entsprechende Versicherungen abzuschliessen und der Stadt darüber Nachweis zu erstatten. Einzig die Gebäudeversicherung (GVL) verbleibt weiterhin bei der Stadt. Rechtsstreite mit Dritten, die im Zusammenhang mit der Einrichtung, dem Bestand, dem Betrieb und der Benützung des Baurechtsgrundstücks durch die Post entstehen sollten, sind ebenfalls durch sie auf eigene Kosten zu führen.

Bei ordentlichem oder vorzeitigem Ablauf des Baurechts hat die Post der Stadt das Baurechtsgrundstück und das darauf befindliche Gebäude einwandfrei geräumt und frei von jeglichen Betriebseinrichtungen und Anlagen zu übergeben. Davon ausgenommen sind die Instandstellungsarbeiten an der Gebäudehülle (inkl. Zwischenboden), welche die Post bei Vertragsbeginn realisiert hat. Die Stadt schuldet der Post dabei keinerlei Entschädigungen. Die Stadt kann nach eigenem Ermessen Betriebseinrichtungen oder Anlagen, die durch die Post eingebaut oder installiert wurden, übernehmen.

5 Finanzielle Aspekte

5.1 Finanzielle und strategische Überlegungen

Wie bereits unter Ziff. 2.2 erwähnt, kann der im B+A 37/2005 vorgegebene Kompensationsbeitrag zur Gegenfinanzierung des Kulturwerkplatzes Luzern-Süd durch den mit der Post ausgehandelten Baurechtszins von jährlich Fr. 200'000.– erreicht werden. Bei einem Kapitali-

sierungssatz von 7,0 % ergibt sich ein kapitalisierter Ertragswert von 2,86 Mio. Franken. Damit wird der vorgegebene Kompensationsbeitrag um mehr als Fr. 350'000.– übertroffen. Die Stadt bleibt auch nach Abschluss des Baurechtsvertrages mit der Post weiterhin Alleineigentümerin des gesamten Boa-Grundstücks. Sie kann somit langfristig über diese Liegenschaft verfügen. Nebst einem durch einen solventen Partner gesicherten Ertrag, welcher kumuliert über die gesamte Baurechtsdauer 3 Mio. Franken beträgt, bleiben künftige Wertschöpfungen (spätere Veräusserung oder Abgabe im Baurecht) mit dieser Liegenschaft gewährleistet. Wie sich der Immobilienmarkt in den kommenden Jahren entwickelt, ist nur schwer abzuschätzen. Durch die diversen bereits getätigten und in Planung befindlichen Bauvorhaben und die damit verbundene Aufwertung des Tribschenquartiers ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig eine Wertsteigerung des städtischen Boa-Grundstücks erwartet werden kann. Schliesslich ist zu erwähnen, dass mit dem Verbleib der Boa-Liegenschaft im städtischen Eigentum auch die künftige städtebauliche Einflussnahme in diesem sich in einer starken Wandlung befindlichen Quartier gewährleistet ist.

6 Zuständigkeit

Vorliegend wird eine Dienstbarkeit im Sinne eines unselbstständigen Baurechts eingeräumt. Zur Ermittlung der massgebenden Höhe gelangt bei der Einräumung von Baurechten grundsätzlich Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 zur Anwendung; allerdings wird bei einer Baurechtsdauer unter 20 Jahren der effektive Baurechtszins herangezogen. Bei einer Baurechtsdauer von 15 Jahren und einem jährlichen Baurechtszins von Fr. 200'000.– beträgt die massgebende Höhe somit 3,0 Mio. Franken. Gemäss Art. 68 Ziff. 3 lit. b und Art. 69 lit. c Ziff. 16 ist der Grosse Stadtrat für die Einräumung von Dienstbarkeiten bis zu einer massgebenden Höhe von 4,0 Mio. Franken abschliessend zuständig, was im vorliegenden Fall gegeben ist.

7 Erläuterungen betreffend Finanzierung eines Umbauanteils durch die Stadt gemäss Art. 65 GO

Nebst den Baukosten zur Einrichtung des neuen Briefverteilzentrums übernimmt die Post auch die Instandstellung und den gesamten künftigen Unterhalt des Kulturteils der Boa-Liegenschaft. Die dafür anfallenden Kosten belaufen sich auf 1,2–1,5 Mio. Franken. Der Post wäre aufgrund interner Finanzierungsvorschriften sehr gedient, wenn sich die Stadt an der Finanzierung dieser Umbau- und Instandstellungskosten beteiligen würde. Die zuständige Finanzdirektion wird diesem Wunsch der Post im Falle der Genehmigung des B+A entsprechen und die Finanzierung eines Umbauanteils in der Höhe von Fr. 715'000.– bewilligen. Dieser Betrag wird vollumfänglich verzinst und amortisiert. Bei einer Laufzeit von 15 Jahren und

einem Zinssatz von 4 % beträgt die durch die Post zu leistende jährliche, vorschüssige Zinszahlung Fr. 63'000.–. Löst die Post den Baurechtsvertrag auf eigenes Begehren vorzeitig auf, so hat sie den Restwert der Zusatzinvestitionen durch eine Einmalzahlung an die Stadt abzugelten.

Für Investitionen, die dem Unterhalt von Liegenschaften des Finanzvermögens dienen, kann die zuständige Direktion, im vorliegenden Fall die Finanzdirektion, in eigener Kompetenz entsprechende Kredite bewilligen. Die diesbezüglichen Bedingungen sind in Art. 65 Abs. 1 und 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 geregelt. Deshalb fällt die erwähnte Finanzierung eines Umbauanteils in der Höhe von Fr. 715'000.– in die abschliessende Kompetenz der Finanzdirektion.

8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Post betreffend die Einräumung eines unselbstständigen Baurechts auf dem Grundstück 2386, linkes Ufer, GB Luzern-Stadt (Boa-Kulturteil), zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 28. Februar 2007

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 7 vom 28. Februar 2007 betreffend

Grundstück 2386, linkes Ufer, GB Luzern-Stadt (Boa-Kulturteil), Erteilung eines unselbstständigen Baurechts an „Die Post“,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3, Art. 68 Ziff. 3 lit. b und Art. 69 lit. c Ziff. 16 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

Dem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Post betreffend die Einräumung eines unselbstständigen Baurechts auf dem Grundstück 2386, linkes Ufer, GB Luzern-Stadt (Boa-Kulturteil), wird zugestimmt.

Luzern, 26. April 2007

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Cony Grünenfelder
Ratspräsidentin

Toni Göpfert
Stadtschreiber





