



**Stadt
Lucerne**

Stadtrat

Antwort

auf die

Interpellation 5

Mario Stübi namens der SP-Fraktion
vom 7. September 2020
(StB 876 vom 16. Dezember 2020)

**Wurde anlässlich der
Ratssitzung vom
29. April 2021
beantwortet.**

Weiteres Vorgehen nach dem Ende des fünfjährigen Kaufrechts für das Grundstück Mattenhof II

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Dem Kaufrechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Eberli Sarnen AG betreffend «Pilatus Arena» auf dem Grundstück 2988, Mattenhof II, GB Kriens, haben die Stimmberechtigten der Stadt Luzern am 28. Februar 2016 zugestimmt. In der Zwischenzeit ist das Kaufrecht gemäss Ziff. 2.3 an die Pilatus Arena AG übertragen worden, die zu gleichen Teilen der Eberli Sarnen AG und den Helvetia Versicherungen gehört. Nachfolgend ist daher von der Pilatus Arena AG statt von der Eberli Sarnen AG die Rede.

Die Bevölkerung der Stadt Kriens hat am 29. November 2020 mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 51,3 Prozent der Teilzonenplanänderung und dem Bebauungsplan für die «Pilatus Arena» zugestimmt. Damit ist die für den Sport und die Region wichtige multifunktionale Sport- und Eventhalle auf dem Areal Mattenhof II in Kriens auf Kurs. Die bisherigen Arbeiten haben allerdings länger gedauert, als bei der Ausarbeitung des Kaufrechtsvertrages 2015 absehbar war. Die Pilatus Arena AG hat das Projekt sorgfältig entwickelt und dabei eng mit der Stadt Luzern, der Stadt Kriens, LuzernPlus, den K5-Gemeinden und weiteren Akteuren zusammengearbeitet. Alle Auflagen der öffentlichen Hand wurden eingehalten, namentlich auch der im Kaufrechtsvertrag von der Stadt Luzern geforderte Architekturwettbewerb, der im Rahmen eines zweistufigen Studienauftrages realisiert wurde. Den Verantwortlichen der Pilatus Arena AG war auch der Einbezug der Bevölkerung wichtig. Sie haben Anlässe für das Quartier und die Gesamtbevölkerung veranstaltet. Zusammen mit der Stadt Kriens haben sie eine umfassende öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Dieser demokratisch und städtebaulich wichtige Prozess war wertvoll und spiegelt sich nun im architektonisch und städtebaulich gelungenen Projekt wider.

Gemäss Ziff. 2.2 des Kaufrechtsvertrages hat das Kaufrecht am Tag der rechtskräftigen Zustimmung der Stimmberechtigten der Stadt Luzern zum Verkauf des vertragsgegenständlichen Grundstücks begonnen. Der Pilatus Arena AG wurde das Kaufrecht für Grundstück 2988, Grundbuch Kriens, für die Dauer von fünf Jahren eingeräumt, d. h. bis 10. März 2021. Im gegenseitigen Einverständnis kann das Kaufrecht zu analogen Bedingungen verlängert werden. Seitens der Stadt Luzern liegt die Kompetenz dafür beim Stadtrat.

Zu 1:

Welche Kriterien müssen erfüllt sein, damit die Eberli AG bis Ende Februar 2021 ihr Kaufrecht geltend machen kann?

Wie oben erwähnt, ist die Pilatus Arena AG in der Zwischenzeit die Vertragspartnerin der Stadt und nicht mehr die Eberli Sarnen AG. Gemäss Ziff. 3.1 des Kaufrechtsvertrages kann die Pilatus Arena AG das Kaufrecht am Grundstück 2988, Grundbuch Kriens, innert der vereinbarten Dauer spätestens 60 Tage nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung für das Projekt «Pilatus Arena» und unter der Bedingung ausüben, dass das bewilligte Projekt den Bau einer multifunktionalen Halle vorsieht.

Zu 2:

Im B+A 33/2015 führt der Stadtrat aus, dass das Kaufrecht im gegenseitigen Einverständnis bis maximal zehn Jahre verlängert werden könne. Eine allfällige Zustimmung der Stadt zur Verlängerung des Kaufrechts würde durch den Stadtrat erfolgen. In den Abstimmungsunterlagen wird dies nicht erwähnt, hier wird ausschliesslich die fünfjährige Frist ausgeführt. Unter welchen Voraussetzungen ist der Stadtrat gewillt, den Projektinitianten diese Fristverlängerung zu gewähren?

Es trifft zu, dass in der Abstimmungsbroschüre der Stadt Luzern nicht auf die Möglichkeit hingewiesen wurde, dass das Kaufrecht im gegenseitigen Einverständnis zu analogen Bedingungen verlängert werden kann und seitens der Stadt Luzern für die Verlängerung der Stadtrat zuständig ist. Der vollständige Kaufrechtsvertrag mit dieser Bestimmung befand sich im Anhang zum B+A 33/2015: ««Pilatus Arena» auf dem städtischen Grundstück 2988, Mattenhof II, Kriens», war bzw. ist öffentlich und den Stimmberechtigten bekannt. Nach dem damaligen Art. 67 lit. b Ziff. 3 Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 (GO; sRSL 0.1.1.1.1) war die Einräumung eines Kaufrechts unabhängig von der Dauer dem obligatorischen Referendum unterstellt. Entscheidend war nicht die Dauer des Kaufrechts, sondern dass mit der Einräumung bereits über das Grundstück verfügt wird, indem die Kaufrechtsnehmerin das Kaufrecht einseitig ausüben kann, sobald die Bedingung eintritt.

Nach der Abstimmung in Kriens vom 29. November 2020 hat die Pilatus Arena AG den Stadtrat mit Schreiben vom 2. Dezember 2020 um eine Verlängerung des Kaufrechts um fünf Jahre ersucht. Grund dafür ist, dass das Kaufrecht innert der Fünfjahresfrist noch nicht ausgeübt werden kann, weil die Bewilligung für den Bau einer multifunktionalen Halle noch nicht vorliegt.

Zum gemeinsamen regionalen Projekt «Pilatus Arena» stehen die Stadt Luzern und die Stadt Kriens: Es wird von den Stimmberechtigten beider Städte unterstützt. Die Möglichkeit zur Verlängerung des Kaufrechts ist im Vertrag vorgesehen. Der Stadtrat von Luzern will ein verlässlicher Vertragspartner sein und gegenüber der Stadt Kriens und der Pilatus Arena AG keinen Vertrauensbruch begehen.

Die rechtskräftige Baubewilligung für die «Pilatus Arena» wird bis Ende Februar 2021 nicht vorliegen. Jedoch haben die Projektverantwortlichen nach der Zustimmung der Bevölkerung der Stadt Kriens am 29. November 2020 versichert, dass sie weiterhin mit Hochdruck auf den Baustart hinarbeiten wollen. Sie bereiteten nun mit aller Sorgfalt die Baueingabe vor und setzten bei den künftigen Arbeiten alles daran, auch noch diejenigen Krienserinnen und Krienser zu überzeugen, die bei der Abstimmung kritisch waren. Für diese wichtigen Schritte ist der Kaufrechtsnehmerin die nötige Zeit einzuräumen. Der Stadtrat hat daher das Kaufrecht verlängert, wie es vertraglich ausdrücklich vorgesehen ist. Die weiteren Vertragsbestimmungen, die bei Ausübung des Kaufrechts anwendbar werden, sind im Kaufrechtsvertrag enthalten. So hat die Pilatus Arena AG z. B. gemäss Ziff. 2.4 für die Einräumung des Kaufrechts weiterhin eine Entschädigung von Fr. 100'000.– pro Jahr zu bezahlen.

Zu 3:

Im September 2017 hat die Bevölkerung dem Reglement über die Abgabe von stadteigenen Grundstücken als Gegenvorschlag zur Bodeninitiative zugestimmt. Inwiefern wäre der entsprechende Volkswille zum Verkaufsstopp öffentlichen Bodens mit einer Verlängerung des Kaufrechts für Mattenhof II vereinbar?

Die Stimmberechtigten der Stadt Luzern haben das Reglement als Gegenvorschlag zur «Bodeninitiative – Boden behalten, Luzern gestalten!» am 24. September 2017 angenommen, das Kaufrecht «Pilatus Arena» auf dem städtischen Grundstück 2988, Mattenhof II, Kriens, am 28. Februar 2016. Das Kaufrecht wurde somit vor der Annahme des Reglements über die Abgabe von stadteigenen Grundstücken abgeschlossen. Auf S. 10 f. des B+A 13/2017: «Bodeninitiative – Boden behalten, Luzern gestalten!» ist die frühere Erteilung des Kaufrechts für das Areal Mattenhof II ausdrücklich erwähnt.

Gegenvorschlag zur Bodeninitiative war das Reglement über die Abgabe von stadteigenen Grundstücken vom 29. Juni 2017 (sRSL 9.4.1.1.1). Dieses hat keine zeitliche Rückwirkung auf den vorher abgeschlossenen Kaufrechtsvertrag und ist auf diesen nicht anwendbar. Die Verlängerung des Kaufrechts durch den Stadtrat steht daher nicht im Widerspruch zum Reglement (Gegenvorschlag zur Bodeninitiative) und ist mit diesem vereinbar.

Zu 4:

Damit das Bauprojekt und die jahrelange Vorarbeit dafür zum Erfolg werden können, könnte sich die SP-Fraktion vorstellen, dass das Grundstück im Eigentum der Stadt Luzern bleibt und die Pilatusarena von einem Baurecht Gebrauch machen kann. Was ist die Haltung des Stadtrats zu diesem Vorgehen und wie stehen die Projektinitianten dazu?

Der Bau der multifunktionalen Halle erfolgt ohne finanzielle Unterstützung durch die Gemeinden. Die Stadt Luzern unterstützt das Projekt durch die exklusive Abgabe des Grundstücks zu einem marktkonformen Preis an die Realisatorin. Die Standortgemeinde Kriens leistet einen Beitrag durch

die Anpassung des Bau- und Zonenreglements, sodass eine Mantelnutzung zur Finanzierung möglich wird. Die Erlöse aus dem Mehrwert der dichteren Nutzung und die von Bund und Kanton Luzern in Aussicht gestellten Beiträge an den Bau ermöglichen es, dass eine zu gründende Betreibergesellschaft bei Betriebsstart die Halle für den symbolischen Betrag von Fr. 1.– übernehmen kann. Das Betriebsergebnis kann so von Anfang an positiv beeinflusst werden, indem für die Halle kein Fremdkapitaldienst erbracht werden muss.

Bei den Verhandlungen mit den Initianten war eines der zentralen Themen, ob die Stadt Luzern das Grundstück Mattenhof II veräussern oder im Baurecht abgeben soll. Die Eberli Sarnen AG wäre damals für beide Varianten offen gewesen. Aus Sicht des Stadtrates war bei einer Abgabe im Baurecht insbesondere die Heimfallproblematik ein zentrales Thema. Weil beim vorgesehenen Projekt insbesondere der Betrieb und der langfristige Erhalt der eigentlichen «Pilatus Arena» mit diversen Risiken verbunden sind, kommt diesem Punkt auch heute unverändert eine hohe Bedeutung zu: Bei einem vorzeitigen Heimfall würden alle Risiken und die sich daraus ergebenden Kosten für den Fortbestand sämtlicher Anlagen auf dem Grundstück an die Stadt zurückfallen. Beim vorzeitigen Heimfall wäre zudem eine Entschädigung in der Höhe des Verkehrswertes zu bezahlen. Der Stadtrat wollte und will diese Risiken nicht übernehmen. Aus diesen Überlegungen will der Stadtrat weiterhin eine Veräusserung des Areals an die Pilatus Arena AG. Für eine Veräusserung spricht zudem auch, dass die Realisatorin die Erfolgsfaktoren für ein positives Public-Private-Partnership-Modell von Beginn an berücksichtigt hat. Entscheidend ist, dass die Verantwortlichkeiten sowohl der öffentlichen Hand als auch der privaten Seite in allen Belangen nach dem AKV-Prinzip (Aufgaben – Kompetenzen – Verantwortung) geregelt werden. Chancen und Risiken, die das Projekt mit sich bringt, sind entsprechend klar den Beteiligten zugewiesen. Die Risiken, dass z. B. eine Kostenüberschreitung bei der Realisierung der Halle zu verzeichnen ist bzw. ein defizitärer Betrieb finanziert werden muss, trägt einzig die Realisatorin bzw. die Betreibergesellschaft. Diese Haltung des Stadtrates hat sich seit Abschluss des Kaufrechtsvertrages nicht verändert. Auch die Projektinitianten wollen mittlerweile nur noch den Kauf des Grundstücks Mattenhof II und kein Baurecht. Das Projekt, seine Kalkulation zur Finanzierung der Halle und alle bisher geleisteten Arbeiten basieren auf dem Kaufrechtsvertrag. Eine Umwandlung des Kaufrechts in ein Baurecht würde Treu und Glauben widersprechen. Ein Baurecht für das Grundstück Mattenhof II lehnen der Stadtrat und die Projektinitianten ab. Wie gemäss Ziff. 2.2 des Kaufrechtsvertrages vorgesehen, hat der Stadtrat von Luzern daher das Kaufrecht zu analogen Bedingungen um fünf Jahre bis 10. März 2026 verlängert, damit die Baubewilligung für die multifunktionale Halle erreicht werden kann.

Stadtrat von Luzern