



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## Stellungnahme

zur

### Motion

### Nr. 253 2000/2004

von Rolf Hermetschweiler  
namens der SVP-Fraktion  
vom 7. Januar 2003

**Wurde anlässlich der  
35. Ratssitzung vom  
10. April 2003 überwiesen  
und abgeschrieben.**

### Finanzdebakel Kreuzbuch

Gleichzeitig mit der Stellungnahme zur Motion 253 2000/2004 von Rolf Hermetschweiler wird dem Grossen Stadtrat der Unterbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG sowie der Gebr. Amberg Generalunternehmung AG vom 29. Januar 2003 zur Zustimmung vorgelegt (B+A 2/2003 vom 19. Februar 2003: Unterbaurechtsvertrag, Liegenschaft Kreuzbuch).

Der Stadtrat nimmt zur Motion wie folgt Stellung:

Zu 1.:

Im Bericht des Bürgerrates an die Stimmberechtigten der Stadt Luzern zur Volksabstimmung vom 23. September 1990 wird ausgeführt, es sei die Schaffung zusätzlicher Baulandreserven notwendig, damit die Bürgergemeinde die Aufgaben der offenen und stationären Betagtenhilfe in der Stadt Luzern auch in Zukunft erfüllen könne. Es biete sich die Gelegenheit, die bevorzugt gelegene und gut erschlossene Liegenschaft Kreuzbuch des Herrn Max Achermann im Baurecht auf 90 Jahre zu übernehmen. Am 15. Mai 1990 schloss die Bürgergemeinde über eine Fläche von 19'902 m<sup>2</sup> den Baurechtsvertrag ab. Über eine Teilfläche von 5'500 m<sup>2</sup> schloss die Bürgergemeinde mit der Kantonalen Pensionskasse Luzern (heute Luzerner Pensionskasse LUPK) den Unterbaurechtsvertrag vom 30. Mai 1990 ab.

1994 kam die Bürgergemeinde zum Schluss, dass in den folgenden 15 Jahren kein Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen bestehe. In der Folge verzichtete der Bürgerrat definitiv auf das Betagtenzentrum Kreuzbuch und suchte nach einem Unterbaurechtsnehmer, u. a. wurde eine Seniorenresidenz sowie ein Neubau für das Eidgenössische Versicherungsgericht oder die Bäckerfachschule geprüft. Bis zur Fusion zwischen der Einwohnergemeinde und der Bürgergemeinde vom 1. September 2000 gelang es jedoch nicht, einen Investor zu finden.

Stadt Luzern  
Sekretariat Grosser Stadtrat  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern  
Telefon: 041 208 82 13  
Fax: 041 208 88 77  
E-Mail: SK.GRSTR@StadtLuzern.ch  
www.StadtLuzern.ch

Die heute zuständige Stadt Luzern hat die Entscheidungen der Bürgergemeinde, sowohl auf den Bau des Betagtenzentrums Kreuzbuch als auch des Alters- und Pflegeheims im Gebiet Bodenhofstrasse zu verzichten, bestätigt. Sie ist ohne das Betagtenzentrum Kreuzbuch imstande und flexibel genug, die Nachfrage nach Langzeitpflegebetten zu befriedigen.

*Zu 2.:*

Durch die Vereinigung der Bürgergemeinde mit der Einwohnergemeinde Luzern hat die Stadt Luzern den Baurechtsvertrag zwischen Herrn Max Achermann und der Bürgergemeinde Luzern übernommen. Der Basisbaurechtszins ist auf jährlich Fr. 800'000.– festgelegt und indexiert. Heute bezahlt die Stadt Luzern einen jährlichen Baurechtszins von rund Fr. 902'000.– an Herrn Max Achermann. Die Luzerner Pensionskasse LUPK bezahlt aus dem Unterbaurechtsvertrag den Basisbaurechtszins von Fr. 220'000.– pro Jahr an die Stadt Luzern. Die Indexierung im Unterbaurechtsvertrag unterscheidet sich von der Indexierung im Baurechtsvertrag.

Der Netto-Baurechtszins (Baurechtszins gemäss Baurechtsvertrag mit Herrn Max Achermann vom 15. Mai 1990 abzüglich Baurechtszins gemäss Unterbaurechtsvertrag mit der Kantonalen Pensionskasse Luzern vom 30. Mai 1990), den die Bürgergemeinde bis zur Fusion vom 1. September 2000 bezahlt hat, beträgt insgesamt rund Fr. 6'660'000.–. Zudem entstanden aus dem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Bürgergemeinde Luzern und der Kantonalen Pensionskasse Luzern vom 14. November 1994 Aufwendungen für den Darlehenszins von total Fr. 260'000.–, ein Mietaufwand für die Parkplätze von netto Fr. 173'000.–, Projektkosten von Fr. 480'000.–, übriger Aufwand von Fr. 125'000.– und Aufwand für die Dachsanierung Pförtnerhaus von Fr. 155'000.–. Ab der Fusion hat die Stadt Luzern für den Baurechtszins netto insgesamt rund Fr. 1,8 Mio. und für Forderungen aus dem Dienstbarkeitsvertrag rund Fr. 210'000.– bezahlt.

*Zu 3.:*

Mit der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG und der Gebr. Amberg Generalunternehmung AG wurde der Unterbaurechtsvertrag vom 29. Januar 2003 abgeschlossen. Bei einem Unterbaurechtszins von Fr. 685'000.– pro Jahr, welchen die Gebr. Amberg Bauunternehmung AG und die Gebr. Amberg Generalunternehmung AG nach drei Jahren bezahlen werden, wird ab diesem Zeitpunkt eine ausgeglichene Rechnung resultieren.

*Zu 4.:*

Die Verbindlichkeit des Baurechtsvertrages zwischen Herrn Max Achermann und der Bürgergemeinde Luzern vom 15. Mai 1990 ist durch einen externen Anwalt, einen Rechtsprofessor der Universität Luzern und Basel sowie den Rechtsdienst der Baudirektion geprüft worden. Der Baurechtsvertrag ist formell in Ordnung. Für die wirtschaftlichen Auswirkungen des Baurechtsvertrags trägt der Notar keine Verantwortung. Den Notar einzuklagen, hat daher keine Aussicht auf Erfolg.

*Zu 5.:*

Die Stadt Luzern bevorzugte, mit der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG und der Gebr. Amberg Generalunternehmung AG einen guten Unterbaurechtsvertrag abzuschliessen, sodass ab dem dritten Vertragsjahr keine Steuergelder für die Differenz aus den Baurechtszinsen mehr aufgewendet werden müssen.

*Zu 6.:*

Der Zins gemäss Unterbaurechtsvertrag zwischen der Bürgergemeinde Luzern und der Kantonalen Pensionskasse Luzern weist eine andere Indexierung auf als der Baurechtsvertrag zwischen Herrn Max Achermann und der Bürgergemeinde Luzern. Aufgrund der Indexierung im Unterbaurechtsvertrag bezahlt die Luzerner Pensionskasse LUPK heute den Basisbaurechtszins von Fr. 220'000.– pro Jahr. Eine Anpassung nach oben ist derzeit aufgrund des Vertrages nicht möglich. Im Gegenteil beantragte die LUPK eine Senkung des Baurechtszinses, weil die von der Bürgergemeinde Luzern geplante Überbauung nicht erstellt worden sei.

*Zu 7.:*

Gemäss Unterbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG sowie der Gebr. Amberg Generalunternehmung AG vom 29. Januar 2003 ist ein Basisbaurechtszins von Fr. 685'000.– pro Jahr vereinbart worden. Die Indexierung in diesem Vertrag entspricht der Indexierung im Baurechtsvertrag mit Herrn Max Achermann. Nach drei Jahren, d. h. nach Ablauf der Baurechtszinsreduktionen, wird die Rechnung ausgeglichen sein.

*Zu 8.:*

Nachdem die Bürgergemeinde seit 1994 vergeblich nach einem Investor gesucht hat, war es wegen der sehr hohen Baurechtszinsen höchst dringend, einen Unterbaurechtsnehmer zu finden. Dieser wurde nach anspruchsvollen und intensiven Verhandlungen mit vier Bewerbern in der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG und der Gebr. Amberg Generalunternehmung AG gefunden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im B+A 2/2003 verwiesen.

*Zu 9.:*

Mit der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG und der Gebr. Amberg Generalunternehmung AG ist der Unterbaurechtsvertrag vom 29. Januar 2003 abgeschlossen worden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im B+A 2/2003 verwiesen.

*Zu 10.:*

Der Unterbaurechtsvertrag mit der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG und der Gebr. Amberg Generalunternehmung AG ist am 29. Januar 2003 abgeschlossen worden. Es wird auf die Ausführungen im B+A 2/2003 verwiesen.

*Zu 11.:*

Der Stadtrat hat mit vielen potenziellen Investoren Verhandlungen geführt. Die Gebr. Amberg Bauunternehmung AG und die Gebr. Amberg Generalunternehmung AG waren dazu bereit, einen Unterbaurechtszins zu bieten, aus welchem nach drei Jahren eine ausgeglichene Rechnung resultiert. Der angesprochene Investor hat sich erst gemeldet, als die Verhandlungen mit der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG und der Gebr. Amberg Generalunternehmung AG bereits weit fortgeschritten waren.

*Zu 12.:*

Aus dem Baurechtszins und den Unterbaurechtszinsen resultiert eine ausgeglichene Rechnung. Wie bereits ausgeführt, hat sich der angesprochene Investor erst gemeldet, als die Verhandlungen mit der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG und der Gebr. Amberg Generalunternehmung AG bereits weit fortgeschritten waren.

*Zu 13.:*

Aus dem Baurechtszins und den Unterbaurechtszinsen resultiert eine ausgeglichene Rechnung. Im Übrigen wird auf die vorstehenden Ausführungen und jene im B+A 2/2003 verwiesen.

*Zu 14.:*

Die Gebr. Amberg Bauunternehmung AG und die Gebr. Amberg Generalunternehmung AG sind Investoren, die einen Unterbaurechtszins anboten, aus welchem nach drei Jahren eine ausgeglichene Rechnung resultiert. Alle anderen potenziellen Investoren boten einen wesentlich tieferen Unterbaurechtszins an bzw. haben sich erst gemeldet, als die Verhandlungen mit der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG und der Gebr. Amberg Generalunternehmung AG bereits weit fortgeschritten waren und kurz vor dem Abschluss standen. Im Übrigen verweist der Stadtrat auf den B+A 2/2003.

*Zu 15.:*

Der Gestaltungsplan wird für die geplante Überbauung angepasst. Ob die Fussgängerpasserelle im neuen Gestaltungsplan wieder enthalten sein wird, ist derzeit offen. Die Kostentragung für die allfällige Fussgängerpasserelle ist im Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Bürgergemeinde Luzern und der Kantonalen Pensionskasse Luzern vom 14. November 1994 geregelt. Die Gebr. Amberg Bauunternehmung AG und die Gebr. Amberg Generalunternehmung AG haben die aus dem Dienstbarkeitsvertrag resultierenden Rechte und Pflichten mit dem Unterbaurechtsvertrag vom 29. Januar 2003 vollumfänglich übernommen.

**Der Stadtrat nimmt die Motion entgegen und beantragt gleichzeitig deren Abschreibung.**

Stadtrat von Luzern  
StB 268 vom 12. März 2003

