



Nr. 684

Stans, 28. Oktober 2008

Finanzdirektion. Investitionsbeitrag an das Projekt Fussballstadion Allmend Luzern. Antrag an den Landrat

Sachverhalt

1.

Die Stadt Luzern sieht ein Fussballstadion mit Einrichtungen für den Profi-Fussball und für den Breitensport vor, das 16'800 Sitzplätze aufweist. Das Fussballstadion ist ein Teil der Sportarena Allmend. Diese besteht des Weiteren aus zwei Wohnhochhäusern und einem Sportgebäude mit einem Hallenbad, einer Doppelturnhalle, einem Fitnesszentrum sowie mit Büro- und kleineren Verkaufsflächen. Das ganze Projekt wird durch ein Public-Private-Partnership Modell realisiert. Die Gesamtsumme des Fussballstadions beträgt 63,5 Millionen Franken. Am 30. November 2008 wird die Stadt Luzern über das Projekt Sportarena Allmend abstimmen.

2.

In diesem Zusammenhang ersuchte der Präsident des FC Luzern am 5. November 2007 die Kantone Nidwalden und Obwalden um einen Beitrag mit der gleichzeitigen Bitte, dieses Gesuch an die Zentralschweizer Regierungskonferenz weiterzuleiten. Auch das Luzerner Bau-Umwelt- und Wirtschaftsdepartement reichte den Regierungen der Kantone Nidwalden und Obwalden ein Beitragsgesuch ein. Am 31. März 2008 befasste sich die Zentralschweizer Finanzdirektorenkonferenz mit dem genannten Gesuch. Aufgrund der nicht vorhandenen interkantonalen Zusammenarbeit im Bereich Sport und der geografischen Distanz zu Luzern lehnten die Kantone Uri, Schwyz und Zug eine Mitfinanzierung ab. Die Kantone Nidwalden und Obwalden zeigten sich bereit, ein überarbeitetes Gesuch zu überprüfen und dies mit dem Kanton Luzern abzusprechen.

3.

Am 10. September 2008 trafen sich die Finanzdirektoren der Kantone Nidwalden, Obwalden und Luzern mit dem Präsidenten des FCL. Man einigte sich an diesem Treffen informell dahingehend, dass die Kantone Nidwalden und Obwalden gemeinsam einen namhaften, je hälftig geteilten Beitrag an das Projekt leisten werden. Die finanzielle Leistung solle direkt dem Kanton Luzern zukommen.

4.

Das Projekt KOI wurde von den Architekten Marques AG & Iwan Bühler GmbH, Architektengemeinschaft Luzern, geplant. Das neue Fussballstadion mit Breitensporteinrichtung ist am heutigen Standort situiert. Im südlichen Bereich befindet sich das Sportgebäude mit einem Hallenbad, Fitnesspark, einer Doppelturnhalle sowie Verkaufs- und Büroflächen. Das Sportgebäude wird vom Investor (Credit Suisse) finanziert und in Miete an die Nutzer abgegeben. Nutzer sind die Stadt (Hallenbad, Breitensport), der Kanton (Turnhallen) und Private wie die Migros, die das Fitnesszentrum betreiben wird. Stadt und Kanton werden das Hallenbad bzw. die Turnhallen im Rohbau mieten und selber ausbauen. Die zwei Wohnhochhäuser mit Wohnnutzung sind am Zihlmattweg angeordnet. Die Wohnhochhäuser werden vom Investor (Credit Suisse) finanziert und betrieben. Zudem sind eine Schiesssportanlage, eine Bocciahalle und neue Tennisplätze geplant. Ein Park fasst die Einzelbauten zusammen.

Baubeginn der Sportarena ist nach Plan Januar 2009. Die Eröffnung des Stadions ist auf Sommer 2010 geplant. Das Sportgebäude und die beiden Wohnhochhäuser sind auf Ende 2011 bezugsbereit.

Das Stadion ist Eigentum einer privaten Träger Gesellschaft (Stadion Luzern AG), die vor allem für den Unterhalt verantwortlich ist, und wird von einer Betriebsgesellschaft (Stadion Betriebs- und Event AG) betrieben, die es den Nutzern wie dem FCL zur Verfügung stellt. Die Stadt und der Kanton tragen somit für den Stadionbetrieb keine Verantwortung, haben keine finanziellen Lasten und müssen keine entsprechenden Risiken tragen. Mit der Sportarena entsteht ein modernes Stadion für die Austragung von nationalen und internationalen Fussballspielen mit rund 16'800 Sitzplätzen (A-plus-Standard: garantiert internationale Fussballspiele, inkl. Logen und Lounge-Bereich). Im Erdgeschoss der Arena befinden sich die für den Spielbetrieb erforderlichen Räumlichkeiten, die Geschäftsstelle des FCL sowie die Einrichtungen des Nachwuchs- und Breitensportzentrums. Auf der ersten und zweiten Ebene des Stadionmantels werden grosszügige Verpflegungs- und Aufenthaltsräume für die Besucherinnen und Besucher und VIPs eingerichtet. Die Logen und weiteren Repräsentativ-Räume des FCL befinden sich über der Westtribüne auf der dritten Geschossebene und bieten einen hervorragenden Blick auf das Spielfeld.

Auf der Ostseite des Stadions wird eine eigene, gedeckte Tribüne für die Besucherinnen und Besucher von Leichtathletikveranstaltungen errichtet. Im Baukörper befinden sich ein 80 Meter langer Lauffunnel sowie diverse Material- und Lagerräume. Die erforderlichen Vereinsräume, Garderoben und Sanitäranlagen der Sportvereine sowie das Talentförderungs-zentrum werden im gegenüberliegenden Stadionmantel realisiert. Die Anlagen werden von der Stadt Luzern erstellt und bieten eine optimale Umgebung für den Wettkampf- und Trainingsbetrieb.

Die verschiedenen Funktionen und deren wechselseitige Beziehungen sind in dieser Kombination auf einfache Weise zusammengefasst und garantieren optimale Betriebsbedingungen.

5.

Wie zuvor aufgezeigt, wird das Projekt Sportarena in Zusammenarbeit mit den Investoren- und Realisatorenteam rund um die Credit Suisse sowie die Halter AG Zürich und die Eberli Partner Generalunternehmung AG Sarnen realisiert. Die Zusammenarbeit mit privaten Investoren und Bauherren ist richtungsweisend für die künftige Finanzierung von Sportanlagen. Realisation und Betrieb von Sportanlagen werden in Kombination mit anderen Nutzungen und in Zusammenarbeit mit privatwirtschaftlichen Partnern umgesetzt. Neben dem privatwirtschaftlichen Finanzierungsbeitrag wird auch der Betrieb des Fussballstadions vollständig privatisiert. Auch die Breitensportlichen Nutzungen werden von dem gemischwirtschaftlichen Modell geführt. Die Anlagen werden nicht im Eigentum der öffentlichen Hand stehen, sondern sollen im Rahmen eines Mietmodells denjenigen zur Verfügung stehen, die sie betreiben beziehungsweise nutzen. In den letzten Jahren wurden landesweit Stadien in Zusammenarbeit mit privaten Investoren gebaut (z.B. Thun, Bern, Basel). Diese Projekte stellen Sportanlagen mit einem Zusatznutzen dar. Oftmals sind dies neue Einkaufszentren. Da das Angebot in diesem Bereich in der Region genügend zur Verfügung steht, entschied man sich für eine ergänzende Wohnnutzung. Die Wohnhäuser sind als Zusatznutzen zu verstehen, sind daher notwendig und gehören zum Gesamtpaket.

Konkret basiert das Investitionskonzept der Sportarena auf der Abgabe der Grundstücke (nach Parzellierung) im Baurecht durch die Stadt an die Anlagegefässe der Credit Suisse und die Stadion Luzern AG als spätere Eigentümer der Bauten. Während die Stadion Luzern AG ein unentgeltliches Baurecht erhält, hat die Credit Suisse einen einmaligen Baurechtszins von 31,7 Millionen Franken zu bezahlen, der zweckgebunden in die Erstellung des Stadions fliesst und damit die Direktinvestition der öffentlichen Hand im Vergleich zu einer rein städtischen Lösung namhaft reduziert. Auf den Baurechtsgrundstücken errichten die Baurechtsnehmer (Stadion Luzern AG sowie die Anlagegefässe der Credit Suisse) auf eigene Kosten und eigenes Risiko die gemäss Gestaltungsplan und Baubewilligung genehmigten Bauten (Stadion, Sportgebäude, Wohn-Hochhäuser).

6.

Das gesamte Investitionsvolumen beträgt rund 250 Millionen Franken. Das neue Stadion kostet 63,5 Millionen Franken. Das Stadion wird wie folgt finanziert:

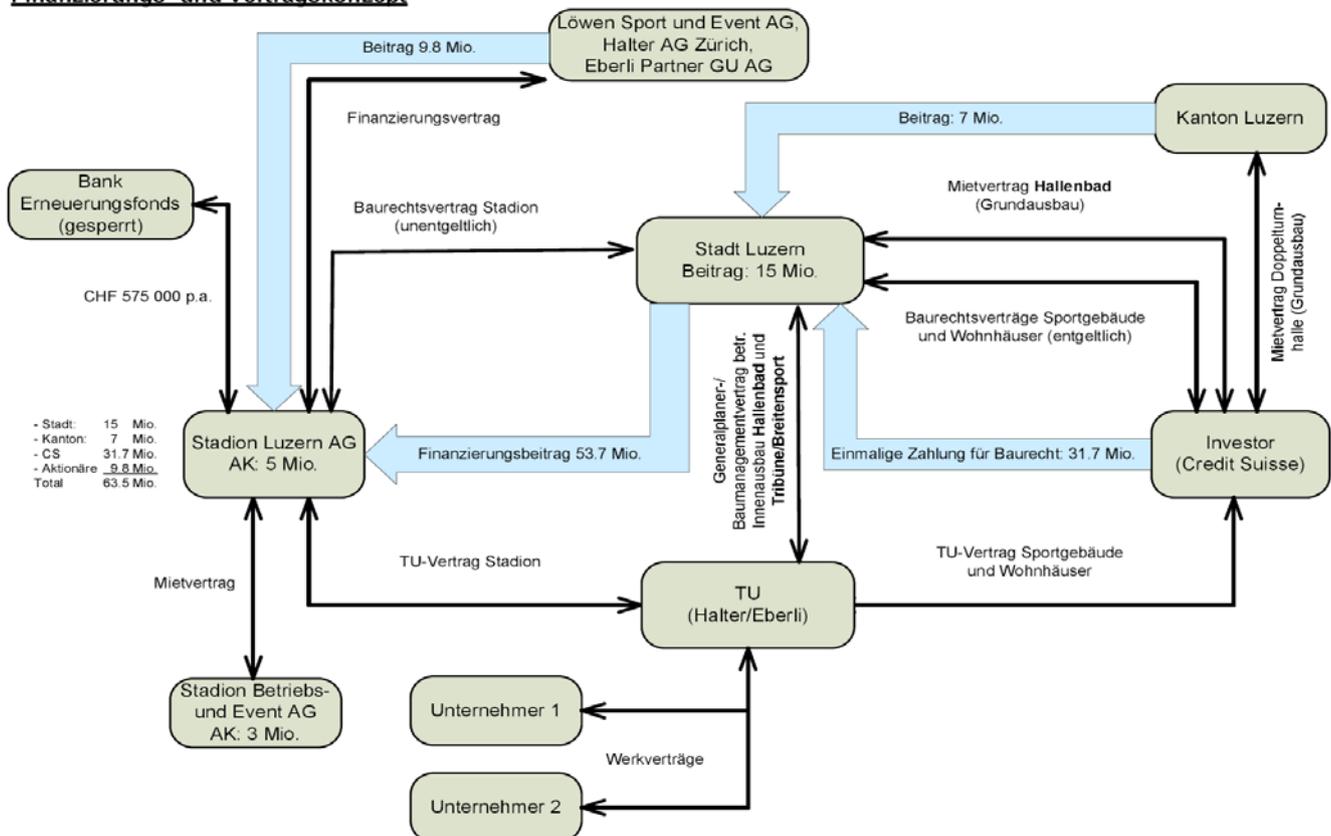
- Die Stadt Luzern leistet der Stadion Luzern AG einen Finanzierungsbeitrag von 53,7 Millionen Franken. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus den Beiträgen der Stadt Luzern, dem Kanton Luzern und der Credit Suisse, welche als Investor für das Baurecht bezahlt.
- Weitere 9,8 Millionen Franken hat der FC Luzern (FC Luzern-Innerschweiz AG) für den Ausbau zu einem A+-Stadion beizusteuern. Dies ist die Voraussetzung, um internationale Spiele durchführen zu können.

Folgende Tabelle zeigt die Beteiligten und ihre Beiträge am Stadion auf:

Beteiligte	Beitrag in Mio. Franken
Stadt Luzern	15.0
Kanton Luzern	7.0
Credit Suisse (als Investor für Baurecht)	31.7
FC- Luzern	9.8
Gesamtbeitrag	63.5

Schematisch präsentiert sich das Finanzierungs- und Vertragskonzept wie folgt:

Finanzierungs- und Vertragskonzept



Die Darstellung zeigt auf, dass der Finanzierungsbeitrag der Stadt Luzern von 53,7 Millionen Franken (zusammengesetzt aus den Beiträgen der Stadt, Kanton und Investor) an die Stadion Luzern AG als Eigentümerin übergeht. Weiter erhält die Stadion Luzern AG einen Beitrag

von 9,8 Millionen Franken um den Ausbau in ein A-Plus Stadion zu ermöglichen. Die Stadion Luzern AG vermietet das Stadion an die Stadion Betriebs- und Event AG, die extra für den Betrieb des Fussballstadions gegründet wird.

7.

Die finanziellen Leistungen von Nidwalden und Obwalden finden im Sinne der Zentralschweizerischen Zusammenarbeit und Kooperation statt, weshalb diese direkt an den Kanton Luzern gehen sollen und nicht etwa im Sinne einer Beteiligung an das eigentliche Bauprojekt. Konkret heisst dies, dass sich die beiden Kantone an den sieben Millionen Franken, die der Kanton Luzern an das Stadion beiträgt, beteiligen. Die Auszahlung ist nach Eröffnung des Bauwerkes, frühestens 2010 geplant.

Erwägungen

1.

Mit dem Projekt Sportarena entsteht nicht nur eine Sportanlage, sondern auch ein neuer Wirtschafts- und Freizeitraum, von dem die Kantone Nidwalden und Obwalden aufgrund ihrer geografischen und verkehrstechnischen Nähe zur Stadt Luzern und zum Gebiet Allmend profitieren können.

Einerseits bedeutet die Entwicklung des Gebietes Allmend einen deutlichen wirtschaftlichen Schub für die gesamte Region. Insgesamt ist von einem Investitionsvolumen von über einer halben Milliarde Franken auszugehen. Dazu kommen die langfristigen wiederkehrenden Effekte eines gut ausgebauten Messezentrums und einer Profifussball-Anlage auf Super-League-Niveau sowie weiterer Sportanlässe mit Potenzial wie das Leichtathletik-Meeting Luzern. Solche Anlässe sind von wichtiger gesellschaftlicher und touristischer Bedeutung, wovon die ganze Region Zentralschweiz profitieren kann. Die erneuerten Anlagen werden es ferner erlauben, weitere Anlässe und Wettkämpfe durchzuführen.

Andererseits darf das Gebiet Allmend mit den neuen Sport- und Freizeitanlagen auch als gesellschaftliches Plus gesehen werden. Sie bietet nicht nur Spitzensport sondern auch Breitensport. Die Allmend ist zudem Ort der (Nah-)Erholung, Ort für Freizeit, aber auch Marktplatz, wo sich Menschen aus Luzern, der Region und der Zentralschweiz begegnen. Aufgrund der geografisch und verkehrstechnisch bedingten Nähe wird die Sportarena auch Nidwalden und Obwalden einen grossen Nutzen stiften können. Nicht zu vernachlässigen ist letztlich die grosse Fangemeinde des FC Luzern, die in den beiden Kantonen traditionell verankert ist. Das Projekt „Ausbau Zentralbahn“ plant ferner die Erstellung einer neuen, unterirdischen Haltestelle Allmend, womit Nidwalden und Obwalden optimal an das Messe-, Sport- und Veranstaltungsgelände angeschlossen sind. Überhaupt profitiert die Zentralbahn als Unternehmen vom Projekt und in diesem Sinne auch die angeschlossenen Trägerkantone.

Aus den zuvor genannten Gründen soll das Projekt Sportarena als zentralschweizerisches Zusammenarbeitsprojekt verstanden werden, weshalb Nidwalden und Obwalden gemeinsam einen Beitrag zu dessen Realisierung beitragen wollen.

2.

Der Investitionsbeitrag von 250'000 Franken soll an den Kanton Luzern geleistet werden. Die Auszahlung ist nach Eröffnung des Bauwerkes, frühestens 2010 geplant.

3.

Beim Investitionsbeitrag des Kantons Nidwalden handelt es sich um eine frei bestimmbare, einmalige Ausgabe von unter fünf Millionen Franken. Gemäss Art. 61 Abs. 1 Ziff. 4 der Kantonsverfassung ist damit der Landrat abschliessend zuständig.

Beschluss

Dem Landrat wird beantragt, dem Landratsbeschluss zur Leistung eines Investitionsbeitrages an das Projekt Allmend Luzern zuzustimmen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Regierungsrat des Kantons Luzern, Bahnhofstrasse 15, 6002 Luzern
- Regierungsrat des Kantons Obwalden, Rathaus, 6060 Sarnen
- Finanzkommission (Präsidium, Vizepräsidium und Sekretariat)
- Landratssekretariat
- Finanzverwaltung
- Finanzkontrolle

[Signatur 5118]

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landschreiber