

## **Bericht über einen Investitionsbeitrag an das Fussballstadion Allmend in Luzern**

vom 28. Oktober 2008

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Mit diesem Bericht unterbreiten wir Ihnen den Entwurf zu einem Kantonsratsbeschluss über einen Investitionsbeitrag von Fr. 250 000.– an den Kanton Luzern für den Bau des Fussballstadion Allmend in Luzern mit dem Antrag auf Eintreten.

Sarnen, 28. Oktober 2008

Im Namen des Regierungsrats

Landammann: Niklaus Bleiker  
Landschreiber: Urs Wallimann

### **1. Zusammenfassung**

Die Stadt Luzern sieht im Rahmen des Projekts „Sportarena Allmend“ ein neues Fussballstadion mit Einrichtungen für den Profi-Fussball und für den Breitensport vor, das 16 800 Sitzplätze aufweist. Die Sportarena besteht des Weiteren aus zwei Wohnhochhäusern und einem Sportgebäude mit einem Hallenbad, einer Doppeltturnhalle, einem Fitnesszentrum sowie mit Büro- und kleineren Verkaufsflächen. Das ganze Projekt wird in einem Public-Private-Partnership-Modell realisiert. Das Gesamtprojekt für das Fussballstadions beträgt 63,5 Millionen Franken. Die Kantone Obwalden und Nidwalden wollen sich mit einem namhaften gemeinsamen Betrag am Fussballstadion mit Leichtathletikanlage beteiligen. Dieser Betrag soll dem Kanton Luzern zukommen. Am 30. November 2008 wird das Stadtluzerner Stimmvolk über das definitive Projekt „Sportarena Allmend“ mit den dazu gehörenden Baurechts-, Miet- und Investitionsverträgen abstimmen.

### **2. Ausgangslage**

Im Zusammenhang mit dem Bau des neuen Fussballstadions auf der Luzerner Allmend hat der Präsident des FC Luzern am 5. November 2007 ein Schreiben unterbreitet mit dem Ersuchen, dieses an die Zentralschweizer Regierungskonferenz zu richten. Auch das Luzerner Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement reichte bei den Regierungsräten der Kantone Obwalden und Nidwalden ein Beitragsgesuch ein. Der Regierungsrat Obwalden beschloss am 15. Januar 2008 das Gesuch wohlwollend zu überprüfen mit der Begründung, dass der Bereich Sport für die Region Zentralschweiz eine ebenso grosse Ausstrahlung bewirken kann wie kulturelle Events. Neben sportlichen Anlässen können auch Zusatznutzen wie zum Beispiel aus der Durchführung von grossen Konzerten erzielt werden.

An seiner Sitzung vom 22. Februar 2008 nahm auch der Ausschuss der Zentralschweizer Regierungskonferenz (ZRK) das Gesuch zur Kenntnis und beschloss, gestützt auf ein Grundlagenpapier der Zentralschweizer Finanzdirektorenkonferenz (ZFDK) über die Behandlung von Beitragsgesuchen ausserkantonaler Privater, dieses Gesuch an die Kantonsregierungen weiterzuleiten.

Am 31. März 2008 befasste sich die Zentralschweizer Finanzdirektorenkonferenz mit dem genannten Gesuch. Aufgrund der fehlenden interkantonalen Zusammenarbeit im Bereich Sport und der geografischen Distanz zu Luzern lehnten die Kantone Uri, Schwyz und Zug eine Mitfinanzierung ab. Die Kantone Obwalden und Nidwalden zeigten sich bereit, ein überarbeitetes Gesuch zu überprüfen und dies mit dem Kanton Luzern abzusprechen.

Aufgrund dieser Zusage trafen sich am 10. September 2008 die Finanzdirektoren der Kantone Obwalden und Nidwalden sowie der Luzerner Finanzdirektor mit dem FCL-Präsidenten. Die Anwesenden einigten sich informell auf einen Investitionsbeitrag in der Höhe von rund einer halben Million Franken, welcher Betrag hälftig von den beiden Kantonen Obwalden und Nidwalden getragen werden.

### **3. Das Investitionsprojekt**

#### **3.1 Sportarena Allmend**

Das Projekt KOI wurde von den Architekten Marques AG & Iwan Bühler GmbH, Architektengemeinschaft Luzern, geplant.<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

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

#### **3.2 Fussballstadion und Leichtathletikanlage**

Das Stadion ist Eigentum einer privaten Trägerschaft (Stadion Luzern AG), die vor allem für den Unterhalt verantwortlich ist, und wird von einer Betriebsgesellschaft (Stadion Betriebs- und Event AG) unterhalten, 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 VIP eingerichtet. Die Logen und weiteren Repräsentativ-Räume des FCL befinden sich über der Westtribüne auf der dritten Geschossebene.

Auf der Ostseite des Stadions wird eine eigene, gedeckte Tribüne für die Besucherinnen

<sup>1</sup> Siehe Anhang Fotomontage Luftbild mit Projekt KOI, Seite 7.

<sup>2</sup> Siehe Anhang Gestaltungsplan Allmend, Seite 7.

und Besucher von Leichtathletikveranstaltungen errichtet. Im Baukörper befinden sich ein 80 Meter langer Laftunnel sowie diverse Material- und Lagerräume. Die erforderlichen Vereinsräume, Garderoben und Sanitäranlagen der Sportvereine sowie das Talentförderungszentrum 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.

### 3.3 Public Private Partnership (PPP)

Wie zuvor aufgezeigt, wird das Projekt Sportarena in Zusammenarbeit mit den Investoren- und Realisatorenteams 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 richtungweisend 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 gemischtwirtschaftlichen 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).

## 4. Finanzierung

### 4.1 Finanzierung des Fussballstadions

Das gesamte Investitionsvolumen beträgt rund 250 Millionen Franken. Davon kostet das neue Stadion 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 Investorin für das Baurecht bezahlt.
- Weitere 9,8 Millionen Franken hat der FC Luzern (FC Luzern-Innerschweiz AG) für den Ausbau zu einem A-plus-Stadion beizusteuern. Dies ist die Voraussetzung, um internationale Spiele durchführen zu können.

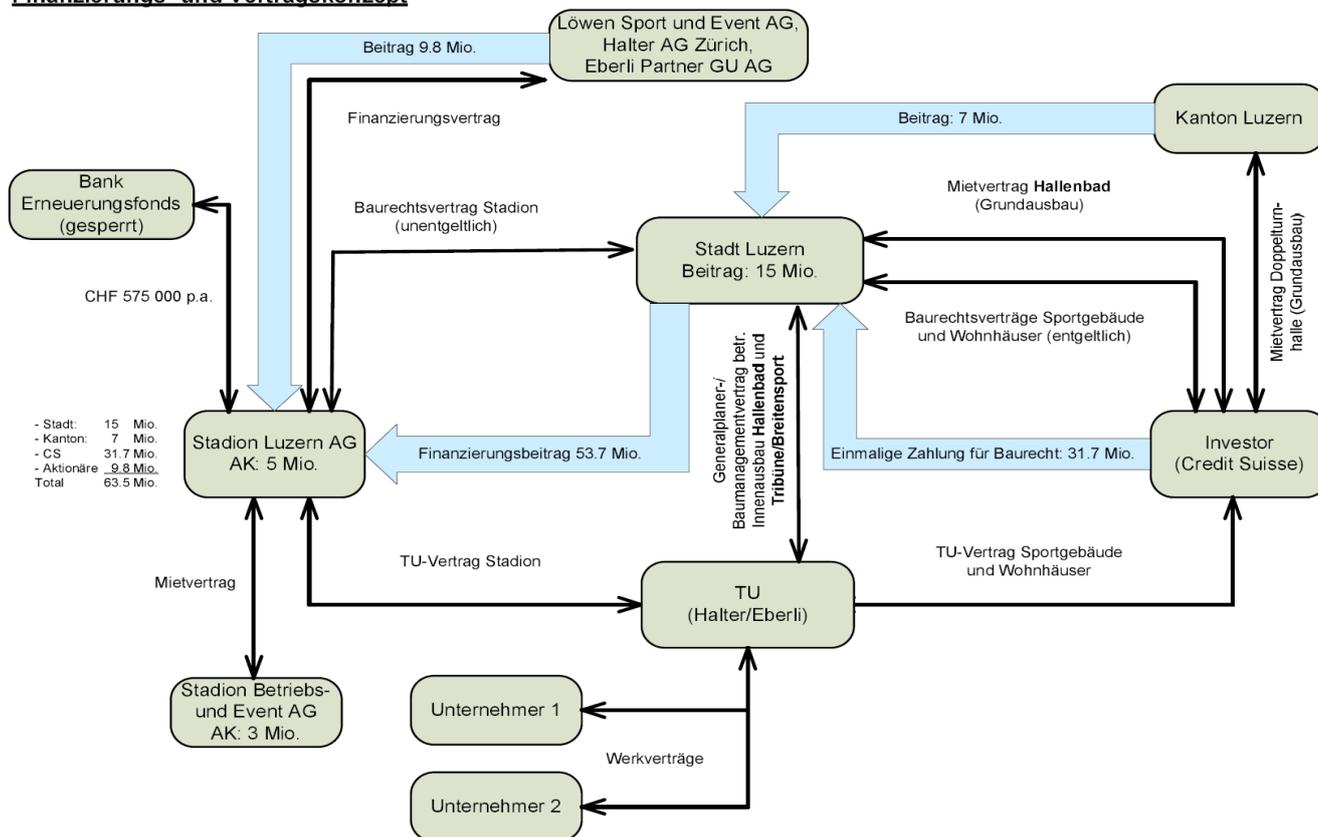
Folgende Tabelle zeigt die Beteiligten und ihre Beiträge am Stadion auf:

Beteiligte	Beitrag in Fr.
Stadt Luzern	15 000 000.–
Kanton Luzern	7 000 000.–
Credit Suisse (als Investor für Baurecht)	31 700 000.–
FC- Luzern	9 800 000.–
<b>Gesamtbeitrag</b>	<b>63 500 000.–</b>

Stadt und Kanton Luzern sowie die Credit Suisse teilen sich die Kosten auf. Dazu gezählt wird im weiteren der Betrag des FC Luzerns, welcher den Ausbau des A-plus-Stadion ermöglicht. Zusammen ergibt dies einen Gesamtbetrag von 63,5 Millionen Franken.

Schematisch präsentiert sich das Finanzierungs- und Vertragskonzept wie folgt:<sup>3</sup>

**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.

<sup>3</sup> Stadt Luzern (2008): Sportarena Allmend Luzern. Bericht und Antrag, Seite 34.

#### 4.2 Beitrag der Kantone Obwalden und Nidwalden

Die Kantone Obwalden und Nidwalden sehen einen gemeinsamen Investitionsbeitrag von 0,5 Millionen Franken vor. Dieser Betrag steht im Verhältnis zum Beitrag des Kantons Luzern, erfordert die Zustimmung der Parlamente und erhält dadurch die erwünschte politische und demokratische Legitimation. Der Betrag soll hälftig auf die beiden Kantone aufgeteilt werden. Der Kanton Obwalden wird seinen Beitragsanteil von 0,25 Millionen Franken der ordentlichen Staatsrechnung belasten (Rubrik Regionalpolitik/Volkswirtschaftsdepartement). Von einem Beitrag aus dem Lotteriefonds wird abgesehen, um die Beiträge an die kantonalen Sportvereine nicht zu schmälern.

Die finanziellen Leistungen der Kantone von Obwalden und Nidwalden 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 Bauwerks, frühestens 2010 geplant.

#### 5. Rechtliche Aspekte

Beim Investitionsbeitrag des Kantons Obwalden handelt es sich um eine frei bestimmbare, einmalige Ausgabe von unter einer Million Franken. Gemäss Art. 70 Ziff. 5 bzw. Art. 59 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung (GDB 101) ist damit der Kantonsrat abschliessend zuständig.

Gemäss Art. 27 Abs. 3 des Staatsverwaltungsgesetzes (GDB 130.1) weist der Regierungsrat den Kantonsrat auf die wirtschaftlichen und finanziellen Folgen hin und schlägt die Art der Finanzierung vor.

Der Beitrag an den Kanton Luzern zugunsten der Sportarena ist in der Integrierten Finanz- und Aufgabenplanung 2008 bis 2012 nicht als Investitionsbeitrag enthalten. Er wird nach der Zustimmung durch den Kantonsrat im Sinne der rollenden Planung bei der Erstellung des Voranschlages 2010 für die vorgesehene Auszahlungsperiode durch das Volkswirtschaftsdepartement unter der Rubrik Aussenbeziehungen aufgenommen. Die Finanzierung erfolgt aus allgemeinen Staatsmitteln.

#### 6. Antrag

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

Einerseits bedeutet die Entwicklung des Gebiets Allmend einen wirtschaftlichen Schub für die gesamte Region. Dazu kommen die langfristig wiederkehrenden, volkswirtschaftlichen Effekte eines gut ausgebauten Messezentrums. Dieses ist für die Zentralschweizer Kantone über den Hauptanlass LUGA hinaus bedeutsam. Auch eine Profifussball-Anlage auf Super-League-Niveau sowie weiterer Sportanlagen mit Potenzial wie das Leichtathletik-Meeting Luzern. Solche Anlässe sind von wirtschaftlicher Bedeutung für die ganze Region Zentralschweiz.

Andererseits darf das Gebiet Allmend mit den neuen Sport- und Freizeitanlagen auch als gesellschaftliches Plus gesehen werden. Sie bietet nicht nur Spitzensport an, sondern auch Breitensport. Die Allmend ist zudem ein Ort der (Nah-)Erholung, ein Ort, wo die Bevölkerung ihre Freizeit verbringt, aber auch Marktplatz, wo sich Menschen aus Luzern und der gesamten Region Zentralschweiz begegnen. Nicht zu vernachlässigen ist letztlich auch die grosse Fangemeinde des FC Luzern, die in beiden Kantonen traditionell gut verankert ist. Das Projekt „Ausbau Zentralbahn“ plant die Erstellung einer neuen, unterirdischen Haltestelle Allmend, womit Obwalden und Nidwalden optimal an das Messe-

Sport- und Veranstaltungsgelände angeschlossen sein werden. Überhaupt profitiert die Zentralbahn als Unternehmen vom Projekt und dementsprechend auch die angeschlossenen Trägerkantone.

Das Projekt „Sportarena Allmend“ soll als Zusammenarbeitsprojekt in der Zentralschweiz verstanden werden, in diesem Fall zwischen den Kantonen Luzern, Obwalden und Nidwalden,. Deshalb wollen Obwalden und Nidwalden gemeinsam einen Beitrag zu dessen Realisierung beitragen. Die beiden Kantone sollen aus Sicht des Kantons Luzern als verlässliche Partner in der Region Zentralschweiz wahrgenommen werden.

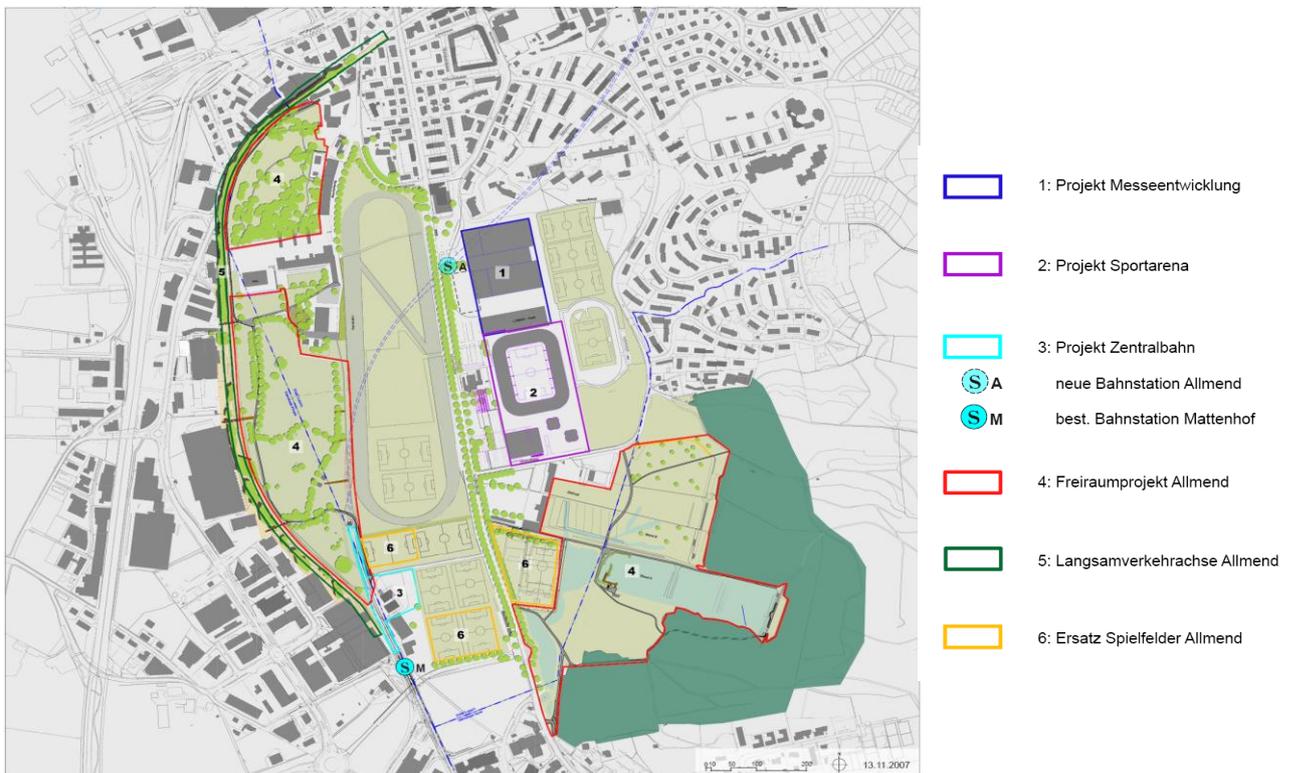
Beilagen:

- Anhang Fotomontage/Übersichtsplan
- Entwurf Kantonsratsbeschluss

### Fotomontage Luftbild mit Projekt KOI<sup>4</sup>



### Übersichtsplan Allmend<sup>5</sup>



<sup>4</sup> Stadt Luzern (2008): Sportarena Allmend Luzern. Bericht und Antrag, Seite 23.

<sup>5</sup> Stadt Luzern (2008): Sportarena Allmend Luzern. Bericht und Antrag, Seite 18.