



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 4. April 2012 (StB 317)

B+A 16/2012

Baurechtsvertrag Stiftung Pilatus Akademie

Ehemaliges Turnerhaus Allmend

**Vom Grossen Stadtrat mit einer
Protokollbemerkung beschlossen
am 5. Juli 2012
(Protokollbemerkung am Schluss dieses
Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2012–2016

Leitsatz Gesellschaft

Luzern macht sich für eine lebendige Stadtregion in Freiheit und Sicherheit stark.

Stossrichtungen

- Lebendige Quartiere, Lebensqualität und Sicherheit erhalten und fördern
- Zeitgemässes Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebot sicherstellen
- Integration aller Bevölkerungsgruppen fördern

Politikbereich Allgemeine Verwaltung

Fünfjahresziel 0.1 Die beschlossene städtische Quartier- und Stadtteilpolitik stärkt die Quartiere und verbessert das unmittelbare Lebensumfeld der Bevölkerung. Massnahmen für die soziale Durchmischung der Quartiere und vielfältigen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sind ergriffen.

Fünfjahresziel 0.2 Die interkommunale Zusammenarbeit sowie die Zusammenarbeit zwischen der Stadt, ihren Partnerorganisationen und dem Kanton sind überprüft und angepasst.

Politikbereich Kultur und Freizeit

Fünfjahresziel 3.1 Geeignete überkommunale Trägerschaften planen, bewirtschaften und verwalten die Sportanlagen in der Stadtregion.

Übersicht

Initianten rund um FCL-Präsident Walter Stierli planen – in Zusammenarbeit mit den FREI'S Schulen – die Einrichtung der sogenannten Talent Academy Pilatus. Auf einem Baurechtsgrundstück der Stadt Luzern am Ort des früheren Turnerhauses auf der Luzerner Allmend, gegenüber der heutigen Leichtathletiktribüne, soll ein Bau errichtet werden, in dem Schulungsräume für die Talents School der FREI'S Schulen Luzern sowie Räume für die Unterbringung des talentierten Nachwuchses der FC Luzern-Innerschweiz AG untergebracht sind. Der Bau wird so konzipiert, dass er als Gegentribüne und multifunktional als VIP-Zone anlässlich von Anlässen im Leichtathletikstadion genutzt werden kann.

Bau und Betrieb sind Sache einer zu gründenden Stiftung. Die Stadt beteiligt sich indirekt mit der Gewährung eines unentgeltlichen Baurechts.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundidee und Projektpartner	6
1.1 Grundidee Talent Akademie Pilatus	6
1.2 Stiftung Pilatus Akademie	6
1.3 FREI'S Schulen – Talents School	7
2 Projektierung und Finanzierung	9
2.1 Allgemeines zur Lage auf der Allmend	9
2.2 Wettbewerbsähnliches Verfahren bei der Projektierung	9
2.3 Finanzielle Aspekte	13
3 Planungsrecht	13
4 Erläuterungen des Baurechtsvertrags	13
4.1 Unentgeltliche Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes	13
4.2 Kein Baurechtszins	14
4.3 Dauer des Baurechtes	14
4.4 Wettbewerb	14
4.5 Energieanforderungen	14
4.6 Gewährleistung	14
4.7 Abbrüche und Belastung des Grundstückes	14
4.8 Nutzen und Schaden	15
4.9 Aussenraumgestaltung	15
4.10 Ausschliessliches Benutzungsrecht am Lagerraum	15
4.11 Duldung von Immissionen (Licht und Schall)	15
4.12 Vorkaufsrecht	15
4.13 Heimfall	16
4.14 Aufschiebende Bedingungen	16
4.15 Weitere Vertragsbestimmungen	16

5	Erwägungen	16
5.1	Sportpolitischer Kontext	16
5.2	Finanzpolitische Erwägungen und Zuständigkeit	17
5.3	Interesse der Stadt Luzern	17
6	Antrag	18

Anhang

1. Mutationsplan mit Baurechtsfläche
2. Öffentliche Urkunde – Parzellierung, Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Grundidee und Projektpartner

1.1 Grundidee Talent Akademie Pilatus

In der künftigen Talent Akademie Pilatus auf der Luzerner Allmend sollten talentierte Sportlerinnen und Sportler sowie auch musische Talente spezifisch gefördert werden. Sie erhalten Unterricht durch die Talents School der FREI'S Schulen AG, werden in diesem Rahmen zu einem Berufsabschluss geführt und haben gleichzeitig die Möglichkeit zu intensiven Trainingszeiten im Rahmen ihrer sportlichen oder musischen Ausbildung.

Gleichzeitig bietet das Gebäude, welches die Stiftung Pilatus Akademie errichten will, Nachwuchstalenten der FC Luzern-Innerschweiz AG Wohngelegenheiten an, die einmalig nahe an der Luzerner Allmend liegen, wo die Trainings stattfinden.

1.2 Stiftung Pilatus Akademie

Trägerin des Projekts, Baurechtsnehmerin und Vertragspartnerin der Stadt ist die Stiftung Pilatus Akademie. Initiant ist FCL-Präsident Walter Stierli; die Anfang März 2012 gegründete Stiftung wird von Thomas Klooz, Meggen, präsiert, Stiftungsräte sind ferner Marco Sieber, Luzern, sowie Thomas Schönberger und Walter Stierli von der FC Luzern-Innerschweiz AG. Die Stiftung bezweckt die Förderung und Unterstützung der beruflichen, schulischen und sportlichen Ausbildung und Entwicklung von talentierten Nachwuchssportlerinnen und Nachwuchssportlern in der Zentralschweiz ohne Einschränkung betreffend Rasse, Religion oder Herkunft. Die Tätigkeit umfasst insbesondere auch die Zurverfügungstellung von Infrastrukturanlagen wie Wohn- und Schulungsräumlichkeiten.

Geplant ist, den Stiftungsrat nach Fertigstellung des Projekts personell zu ergänzen und zu verändern.

Vorabklärungen mit dem Kanton Luzern für eine Steuerbefreiung der Stiftung, welche diese für Donatoren und Gönner attraktiv macht, sind in positivem Sinne erfolgt.

1.3 FREI'S Schulen – Talents School

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der FCL Talent Akademie wurden die FREI'S Schulen für eine Mitnutzung des Campus angefragt. Auf den ersten Blick erscheint das Konzept bestechend: Das Raumkonzept entspricht den Bedürfnissen der Talents School. Verschiedene Ressourcen, z. B. Hauswartung, Campus-Betreuung, Sekretariat, Cafeteria, Schulungsräume, könnten gemeinsam genutzt werden.

Aufgabe der Talents School ist es, Lernende zu ausserordentlichen Leistungen hinzuführen. Sie bringt Ausbildung und Spitzensport unter einen Hut. Die Berufsbildung und die Ausbildung zum Spitzensport erfolgen dabei parallel. Im eigentlichen Sinn ist es für die Sporttalente eine Doppellehre: eine Berufslehre und eine „Lehre“ als Spitzensportlerin oder Spitzensportler. Diese Doppelbelastung bedingt eine sorgfältige und sinnvolle Koordination. Die FREI'S Schulen ermöglichen es den Lernenden, ihr Talent im sportlichen und musischen Bereich trotz Berufslehre intensiv weiterzuentwickeln.

Die individuelle Talentförderung wird von den jeweiligen Vereinen oder Institutionen übernommen. Die FREI'S Schulen sind für die Gesamtorganisation der Talents School verantwortlich. Sie vermitteln den Schulunterricht bei der kaufmännischen Ausbildung und den allgemeinbildenden Unterricht bei den anderen Berufen. Ausserdem erteilen sie zusätzliche Unterrichtseinheiten in zugeschnittenen Programmen. Sie stellen das Coaching der Talente sicher und beraten die Lernenden und Eltern. Zudem führen sie das Aufnahmeverfahren mit einem Aufnahmegremium und die jährlichen Standortbestimmungsgespräche mit den Beteiligten durch.

Die Ausbildungsverbundorganisation VERDIA, Luzern, akquiriert für die Talente die Lehrstellen und Praktikumsstellen. Sie betreut die Praktikumsplätze und stellt die Einhaltung der Qualitätsstandards sicher.

Was vor elf Jahren mit gerade 15 Talenten begonnen hat, stellt heute eine Bildungsinstitution mit über 100 Lernenden dar. Für die Zukunft rechnen die FREI'S Schulen mit einem zusätzlichen geringen Wachstumspotenzial. Jugendliche, die in jungen Jahren auf Spitzenleistungen im Sport und im musischen Bereich setzen, sollen, wenn sie den Durchbruch nicht schaffen, in ein berufliches Auffangnetz fallen. Dies ist durch die FREI'S Talents School gewährleistet.

Die bestehenden Räumlichkeiten genügen sowohl qualitativ (mangelnde Erschliessungs- und Pausenzonen, veraltete Infrastruktur in einem Wohn- und Bürogebäude) als auch quantitativ (die Raumfläche ist für maximal 60 Lernende ausgelegt) seit Jahren nicht mehr den Anforderungen. Situieret in der Nähe des Löwendenkmals fehlt zudem die räumliche Anbindung an die Sportanlagen der Sportvereine. Diese sind heute grösstenteils im Gebiet Allmend situieret.

Der Umzug in die Nähe der zentralen Sportanlagen bedeutet für die Leistungssportlerinnen und Leistungssportler kürzere Wege und somit mehr Zeit für Trainings, Hausaufgaben und Regeneration. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr würde verbessert. Für die Talents School könnten die Schulorganisation und die Lernortkooperation vereinfacht werden. Das

Talentförderungszentrum Luzern plus (TFZ) bietet zudem den Lernenden ergänzende Trainingsmöglichkeiten in den Bereichen Ausdauer, Koordination und Kraft an. Auch das TFZ ist auf der Allmend untergebracht.

Durch die langjährige Zusammenarbeit mit der Nachwuchsabteilung des FC Luzern konnte ein Vertrauensverhältnis aufgebaut werden, welches in der gemeinsamen Nutzung eines neuen Ausbildungszentrums mit Internat gefestigt werden könnte: Wichtige gemeinsame Infrastrukturen, beispielsweise die geplante Cafeteria, die Aufenthaltsräume und die Schulungs- und Coachingräume, können gemeinsam genutzt und Ressourcen, wie das Sekretariat, Facility-Management oder Betreuungsaufgaben, beiden Parteien zur Verfügung gestellt werden.

Die Talents School unterstützt deshalb die Errichtung des Neubaus und hofft, auf diesem Weg die Partnerschaft mit dem FCL-Nachwuchs weiter zu festigen.

Über 100 junge Leistungssportlerinnen, Leistungssportler und musische Talente aus neun Kantonen absolvieren zurzeit ihre Ausbildung an der FREI'S Talents School. Unter den Absolventinnen und Absolventen finden sich zahlreiche Schweizer Meister, Europameister und Weltmeister.

Übersicht Schuljahr 2010/2011

Fussball (m)	30	Eiskunstlauf	2
Fussball (w)	9	Rollstuhlsport	2
Basketball	7	Biathlon	1
Handball	6	Junioren-Vierkampf	1
Leichtathletik	5	Skisprung	1
Schwimmen	5	Mountainbike	1
Rudern	5	Kampfsport (Karate)	1
Kunstturnen	5	Kanu Wildwasser	1
Squash	3	Inlineskaten	1
Tennis	3	Tischtennis	1
Volleyball	3	Sportschiessen	1
Golf	3	Musik/Tanz	5
Springreiten	2		
Landhockey	2	Total	106

Die FREI'S Schulen befinden sich in einem Vertragsverhältnis mit dem Kanton Luzern, welcher im Rahmen einer Leistungsvereinbarung finanzielle Beiträge an die Ausbildungskosten für die Talente entrichtet. Ferner stellen interkantonale Schulabkommen sicher, dass sich auch weitere Kantone – vorwiegend aus der Zentralschweiz – an der Finanzierung beteiligen.

2 Projektierung und Finanzierung

2.1 Allgemeines zur Lage auf der Allmend

Mit der Errichtung des Akademiegebäudes auf der Luzerner Allmend, anstelle des ehemaligen sogenannten Turnerhauses, kommt die Institution in unmittelbare Nähe der Sportstätten Allmend. Insbesondere besteht Gelegenheit, mit diesem Bau eine einfache Steh- oder Sitzrampe (Stufen) für gegen 500 bis 600 Personen zu erstellen, welche zum Leichtathletikstadion ausgerichtet ist. Anlässlich des internationalen Leichtathletikmeetings können ferner die Schulräume als VIP- und andere veranstaltungsbezogene Räume genutzt werden. Diese Nutzungsoption besteht selbstverständlich auch für andere Anlässe und Veranstaltungen und ergänzt somit die Möglichkeiten auf der Luzerner Allmend. Das Leichtathletikstadion erhält damit eine Art Gegentribüne und wird baulich abgeschlossen.

Entstehen soll auch eine Cafeteria, welche zum Betrieb der Akademie gehört. Sie soll aber auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Damit erhält das Gebiet Biregg einen Quartier-treffpunkt. Denkbar ist die Durchführung von Quartiersversammlungen und dergleichen.

2.2 Wettbewerbsähnliches Verfahren bei der Projektierung

Die Projektinitianten haben unter der Projektleitung von Architekt Andreas Moser, TGS Architekten AG, Luzern, einen Projektierungswettbewerb ausgeschrieben.

Zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen sind fünf Architekten(-Teams):

- Arge Marques / Bühler Architekten, Dipl. Architekten ETH/SIA/BSA, Luzern
- Lussi + Halter Partner AG, Dipl. Architekten ETH/SIA/BSA, Luzern
- Lütolf und Scheuner Architekten, Dipl. Architekten FH/SIA/BSA, Luzern
- Rigert + Bisang Architekten AG, Dipl. Architekten ETH/SIA/BSA, Luzern
- studio we architekten eth bsa sia, Lugano (Felix Wettstein)

Das Beurteilungsgremium ist wie folgt zusammengesetzt:

Sachpreisrichter (stimmberechtigte Mitglieder)

- Walter Stierli (Vorsitz), Vertreter Stiftung Pilatus Akademie, Luzern
- Thomas Schönberger, Vertreter Stiftung Pilatus Akademie, Luzern
- Thomas Klooz, Rechtsanwalt, Beirat FC Luzern, Meggen
- Markus Kälin, Leiter Sportförderung Kanton Luzern

Fachpreisrichter (stimmberechtigte Mitglieder)

- Jürg Rehsteiner, Dipl. Architekt FH, Stadtarchitekt, Luzern
- Christoph Luchsinger, Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Luzern
- Lisa Ehrensperger, Dipl. Architektin ETH/SIA/BSA, Zürich
- Niklaus Graber, Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Luzern

Die Ergebnisse des Wettbewerbs, der am 24. April und 1. Mai 2012 juriert wird, liegen vor der Behandlung der Vorlage im Parlament vor. Somit kann sich das Parlament vor seinem Entscheid ein Bild vom geplanten Bau machen.

Die nachstehenden Ausführungen sind dem Wettbewerbsprogramm entnommen:

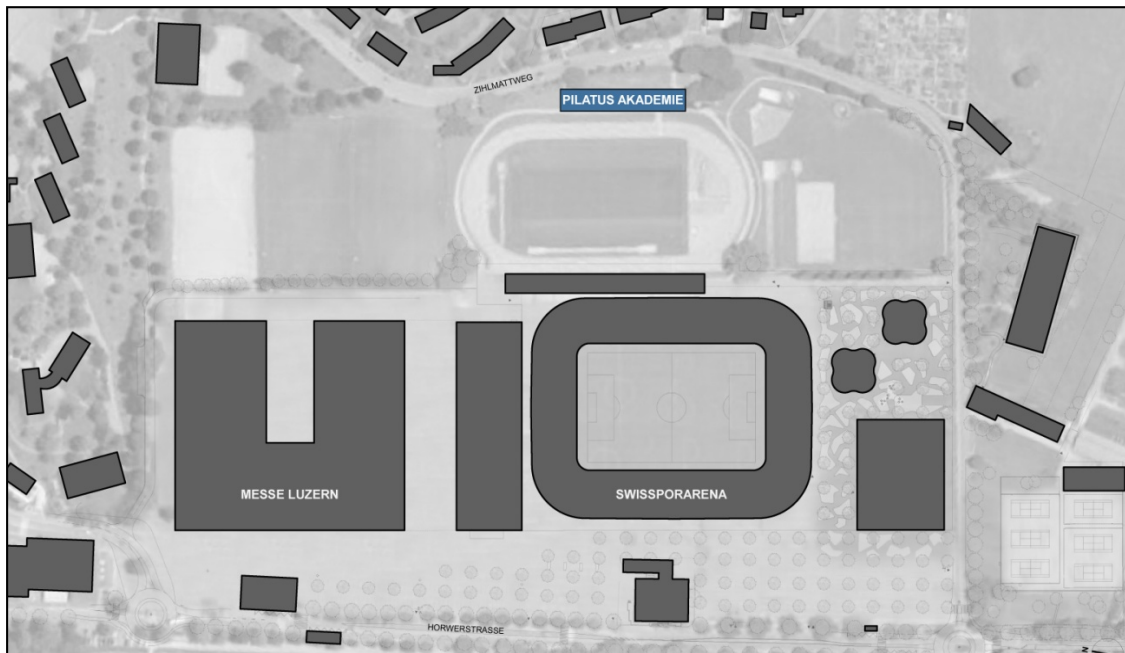
Idee – Vision „Pilatus Akademie“

Im August 2011 lancierte Walter Stierli, Präsident des FC Luzern, mit der „Pilatus Akademie“, die Idee eines Nachwuchsausbildungszentrums auf der Allmend. Diese Akademie bezweckt die Förderung und Unterstützung der beruflichen, schulischen und sportlichen Ausbildung und Entwicklung von talentierten Nachwuchssportlerinnen und Nachwuchssportlern in der Zentralschweiz. Trägerschaft dieser Vision ist die Stiftung „Pilatus Akademie“. Mit der FREI'S Talents School als vorgesehenem Partner und Mieter kann ein neues Ausbildungszentrum geschaffen werden, welches das umfassende Angebot für Sportlerinnen und Sportler auf der Luzerner Allmend abschliesst. Mit der Realisierung der „Pilatus Akademie“ wird die einzigartige Möglichkeit geschaffen, dies zentral an einem Standort durchführen zu können – dem Campus Allmend.

Vorgeschichte

Die Projektidee wurde durch die Initianten zuerst auf einem städtischen Grundstück an der Eichwaldstrasse in Luzern entwickelt. Die Stiftung wollte das Grundstück erwerben. Die Stadt hatte jedoch andere Pläne mit dem Grundstück und schlug die Offerte der Initianten aus.

Dagegen signalisierte der Stadtrat, dass er von der Idee einer solchen Nachwuchsakademie überzeugt ist. Aber es musste ein alternativer Standort gesucht werden. Im Rahmen der Suche wurde das Areal des ehemaligen Turnerhauses am Zihlmattweg 20 genauer untersucht. Nach einhelliger Beurteilung der Initianten eignet sich dieser Standort sogar besser für die Realisierung der Akademie und bietet Chancen für Synergien im Zusammenhang mit Veranstaltungen der Leichtathleten oder für Anlässe im nahen Bi-reggquartier.



Das Grundstück am Zihlmattweg 20 erlebte eine vielseitige Geschichte. Ursprünglich befand sich dort der Scheibenstand der ersten Schiessanlage auf der Allmend. Bis 1933 wurden vom heutigen Schützenhaus in Richtung Zihlmattweg geschossen. Danach entstanden nach und nach die Sportanlagen auf der Allmend mit Fussballstadion und Leichtathletikanlagen. In den späten 50er-Jahren baute die Stadt Luzern das sogenannte Turnerhaus. Das Gebäude musste 2007 wegen Einsturzgefahr abgebrochen werden. Heute ist das Areal bis auf zwei kleine Gebäude am Nordostrand unbebaut, die ersatzlos rückgebaut werden sollen.

Die Initianten liessen im Herbst 2011 eine Machbarkeitsstudie durch die TGS Architekten ausarbeiten, die klar aufzeigte, dass sich die Idee der „Pilatus Akademie“ auf dem Areal des ehemaligen Turnerhauses gut umsetzen lässt. Diese Studie wird den Teilnehmern des Studienauftrages abgegeben.

Aufgabenstellung

Der Studienauftrag soll auf der Grundlage der Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie architektonische Lösungsmöglichkeiten für den Neubau der „Pilatus Akademie“ aufzeigen. Die „Pilatus Akademie“ ist ein Nachwuchsausbildungszentrum mit Internat. Die Talents School unterrichtet in zeitgemässen Schulräumen 120 bis 150 Schülerinnen. Ergänzend dazu wird für rund 15–18 talentierte Nachwuchssportlerinnen und Nachwuchssportler betreuter Wohnraum angeboten. Die Schüler leben in Wohngruppen, in denen sie optimal betreut und begleitet werden. Zwei Wohnungen stehen für qualifizierte Betreuungspersonen bereit.

Wichtige gemeinsame Infrastrukturen, wie beispielsweise die geplante Cafeteria, die Aufenthaltsräume und Schulungs- und Coachingräume, können gemeinsam genutzt und auch Ressourcen, wie das Sekretariat, Facility Management oder Betreuungsaufgaben, können beiden Parteien zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzung der Räume ist auch für Dritte denkbar. Beispielsweise kann auch das angrenzende Quartier von den angebotenen Räumen profitieren oder die Räumlichkeiten der Akademie können bei Veranstaltungen auf der Leichtathletikanlage genutzt werden. Dazu soll auch eine einfache Tribüne mit wenigen Sitzstufen gebaut werden.

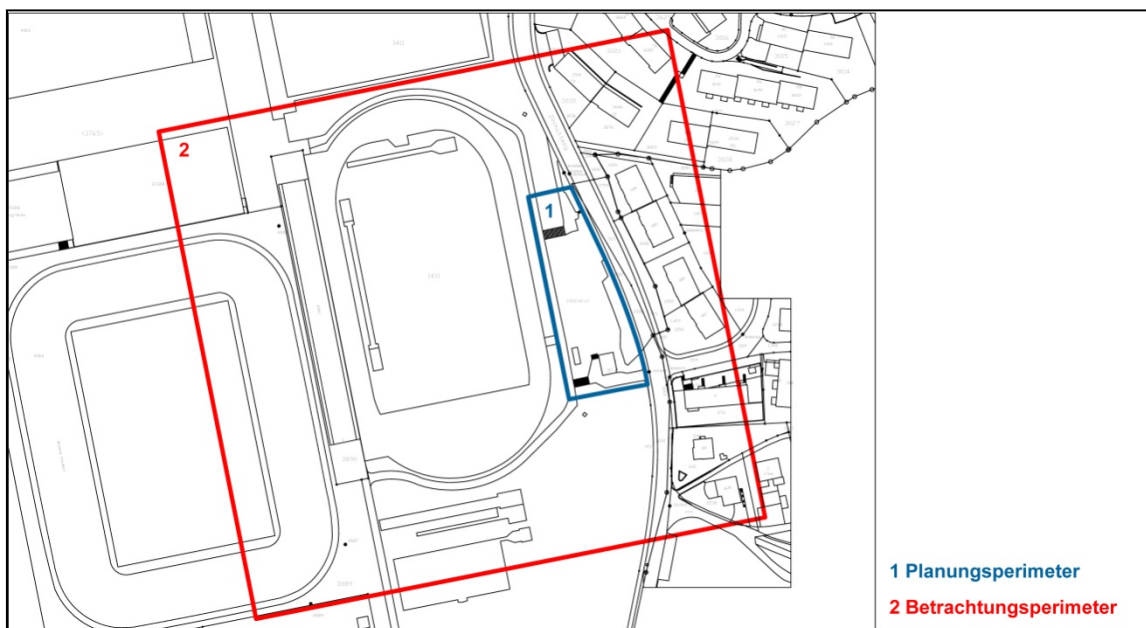
Die unmittelbare Nähe zur Swissporarena und zur Leichtathletikanlage geben dem Standort eine spezielle Prägung, die für eine Sportschule sehr motivierend sein wird. Die topografische Lage an der Hangkante zwischen Campus Allmend und Bireggquartier sowie die speziellen Anforderungen des Bau-

grundes der ehemaligen Schiessanlage stellen weitere Anforderungen an den Ort, die eine massgeschneiderte Lösung erfordern. Für diese Aufgabe sind überzeugende architektonische Antworten zu finden.

Zielsetzung

Ziel des Studienauftrages ist die Erarbeitung von qualitativ hochstehenden und trotzdem wirtschaftlichen Projektvorschlägen für die „Pilatus Akademie“. Die Stiftung „Pilatus Akademie“ will einen Bau realisieren, der in seinem Ausdruck und seiner Ausstrahlung eigenständig und prägnant ist. Die Kombination von Schul- und Wohnräumen ist nicht alltäglich, genauso wie die Lage und die topografischen Gegebenheiten. Der Studienauftrag soll auch Antworten liefern, wie sich der Neubau der „Pilatus Akademie“ im Kontext der Bauten um die Swissporarena behauptet und wie er diesen Umstand in seiner Setzung, in seinem Ausdruck und seiner Materialisierung interpretiert.

Planungsperimeter



2.3 Finanzielle Aspekte

Erstellt wird das Gebäude durch die Stiftung Pilatus Akademie. Die FREI'S Schulen beteiligen sich nicht an der Stiftung Pilatus Akademie, sondern kooperieren als langfristige Mieter im Gebäude. Somit würden bauseitige Investitionen durch die Bauherrschaft sowie mobile Einrichtungen für die durch die Talents School benutzten Räumlichkeiten durch die FREI'S Schulen finanziert. Grundlage der Zusammenarbeit wäre demnach ein Mietvertrag zwischen der Stiftung Pilatus Akademie und der FREI'S Talents School.

Der Kanton Luzern wird sich am Projekt mit einem substanziellen Beitrag aus dem Swisslos-Fonds beteiligen. Ein entsprechendes Schreiben liegt den Initianten vor.

3 Planungsrecht

Das vom städtischen Grundstück 1411 für die geplante Pilatus Akademie abparzellierte neue Grundstück 3938 bleibt in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen. In dieser Zone besteht eine grössere Nutzungsflexibilität als in der Zone für öffentliche Zwecke. Zudem spricht gegen eine Umzonung, abgestützt auf die Vorstudie, der eingeschränkte Anordnungsspielraum. Im Rahmen der laufenden BZO-Revision wird die Zweckbestimmung ergänzt mit Internatsschule und Restaurant.

4 Erläuterungen des Baurechtsvertrags

4.1 Unentgeltliche Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes

Die Stadt Luzern räumt der Stiftung Pilatus Akademie, Luzern, zulasten des neu parzellierten Grundstückes 3938, Luzern, linkes Ufer, unentgeltlich ein selbstständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB ein. Das Baurechtsgrundstück erhält die neue Grundstücksnummer 3939. Das Baurechtsgrundstück hat eine Fläche von 2625 m².

Das Baurecht wird zum Zweck eingeräumt, dass die Baurechtsnehmerin auf dem Baurechtsgrundstück ein Gebäude zur Förderung sportlicher und musischer Talente erstellt und betreibt. Das Baurecht ist übertragbar und belastbar.

Die Baurechtsnehmerin hat mit den Bauarbeiten für das Gebäude innert zweier Jahre seit Rechtskraftbeschreibung der Baubewilligung zu beginnen. Die Bauarbeiten sind ohne Unterbruch auszuführen und innert spätestens zweier Jahre seit Baubeginn abzuschliessen.

4.2 Kein Baurechtszins

Für die Einräumung schuldet die Baurechtsnehmerin der Stadt Luzern keinen Zins.

4.3 Dauer des Baurechtes

Das Baurecht wird für eine Dauer von 50 Jahren ab Eintragung im Grundbuch eingeräumt.

4.4 Wettbewerb

Für die Planung des Gebäudes ist von der Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten ein Wettbewerb in Form eines privaten Studienauftrages durchzuführen. Massgeblich für den Inhalt des Baurechtes ist das aufgrund des durchgeführten Wettbewerbs ausgearbeitete Bauprojekt, wie es von der Stadt bewilligt wird (Lage, Ausdehnung, äussere Gestaltung usw.).

4.5 Energieanforderungen

Bei der Materialisierung und Konstruktion der Objekte ist der Ökologie und der Nachhaltigkeit Beachtung zu schenken. Der Gebäudestandard der Stadt Luzern ist umzusetzen. Für die Pilatus Akademie gilt mindestens der Minergie-Eco-Standard. Das Gebäude ist zu zertifizieren.

4.6 Gewährleistung

Eine Gewährleistung für allfällige Sachmängel des Baurechtsgrundstücks wird wegbedungen.

4.7 Abbrüche und Belastung des Grundstückes

Die Baurechtsnehmerin baut auf ihre Kosten den bestehenden Restauranttrakt Turnerhaus und das zugehörige Toilettengebäude zurück.

Das Stammgrundstück ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, im Zusammenhang mit den Aushubarbeiten eine Entsorgung und Sanierung des kontaminierten Erdreiches durchzuführen. Sämtliche Kosten trägt die Baurechtsnehmerin.

4.8 Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden gehen mit Eintragung des Baurechts im Grundbuch auf die Baurechtsnehmerin über.

4.9 Aussenraumgestaltung

Die Baurechtsnehmerin hat die Absicht, in das Bauprojekt eine einfache bauliche Vorkehrung zu integrieren (Stufen), die nach gegenseitiger Übereinkunft mit den Nutzenden für die Zuschauer von Anlässen im Leichtathletikstadion gebraucht werden können.

Ebenso hat die Baurechtsnehmerin die Absicht, eine Cafeteria zu realisieren. Dazu soll ein Aussenplatz auf der Baurechtsfläche oder eventuell auf dem Grundstück der Stadt Luzern gehören. Die Stadt Luzern wird zu einer entsprechenden vertraglichen Regelung Hand bieten.

4.10 Ausschliessliches Benutzungsrecht am Lagerraum

In einem Geschoss des Gebäudes erstellt die Baurechtsnehmerin auf ihre Kosten einen nicht isolierten, unbeheizten Lagerraum von rund 30 m² mit einem Zugang von aussen. Sie räumt der Stadt unentgeltlich und ohne bauliche Unterhaltspflicht ein ausschliessliches Benutzungsrecht an diesem Lagerraum mit direktem Zugang von aussen ein. Den betrieblichen Unterhalt trägt die Baurechtsgeberin. Dieses Benutzungsrecht ist dienstbarkeitlich gesichert.

4.11 Duldung von Immissionen (Licht und Schall)

Die Nutzenden des Gebäudes sind Immissionen (Lärm, Licht) aus der benachbarten Leichtathletikanlage, der Tribüne Breitensport und dem Stadion ausgesetzt. Aufgrund des Standortes des Gebäudes haben sie diese gemäss Dienstbarkeit zu dulden. Das gilt auch für die Schiessanlagen.

4.12 Vorkaufsrecht

Die Baurechtsnehmerin hat am baurechtsbelasteten Grundstück 3938, die Stadt hat am Baurechtsgrundstück 3939 ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB.

4.13 Heimfall

Verstösst die Baurechtsnehmerin gegen die Erstellungspflicht, kann die Stadt ohne Entschädigung die Übertragung des Baurechts auf sich selber verlangen. Bei Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Beteiligten gehen sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Stadt über. Beim ordentlichen Heimfall (nach Ablauf der vertraglichen Dauer des Baurechts) bezahlt die Stadt der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Baurechte und Anlagen eine Heimfallentschädigung in der Höhe des dannzumaligen Zeitbau- bzw. Zustandswertes des Gebäudes.

4.14 Aufschiebende Bedingungen

Der vorliegende Baurechtsvertrag steht unter den aufschiebenden Bedingungen, dass der Grosse Stadtrat dem Baurechtsvertrag zustimmt, die Eingabe eines Baugesuchs für das Gebäude innert eines Jahres seit Vertragsunterzeichnung gemacht wird und die Baubewilligung für die Errichtung des Gebäudes rechtskräftig wird. Treten die Bedingungen nicht ein, fällt der Vertrag entschädigungslos dahin und trägt jede Partei sämtliche in ihrem Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag angefallenen Kosten für Planung, Projektierung, Konzeptentwicklung usw.

4.15 Weitere Vertragsbestimmungen

Bezüglich weiterer Bestimmungen sowie bezüglich des genauen Wortlauts wird auf den Vertrag verwiesen (Anhang 2).

5 Erwägungen

5.1 Sportpolitischer Kontext

Die geplante Talentschule auf der Luzerner Allmend, ein Zusammengehen von Kreisen rund um die FC Luzern-Innerschweiz AG und FREI'S Schulen, setzt den Schlussstein unter die sportliche Entwicklung rund um die Luzerner Allmend. Vergleichbare Modelle gibt es auch in anderen Städten. Bei der Förderung von Sporttalenten spielt die Nähe von Training und Schule eine wichtige Rolle. Damit wird wertvolle Trainingszeit gewonnen – Leerzeiten für Transfer zwischen Schule und Trainingsplatz entfallen.

Die Förderung von jugendlichen Sporttalenten entspricht dem städtischen Sportleitbild: Junge Sportlerinnen und Sportler brauchen den Ansporn durch eine attraktive Förderung von Leistungsträgern und Talenten. Eine Ausbildungsstätte wie die geplante Talents School ist ein Element daraus.

Aus diesem Grunde unterstützen sowohl die städtische Sportkommission als auch kantonale Stellen das Projekt. Der Kanton Luzern wird einen finanziellen Beitrag an das Projekt leisten.

5.2 Finanzpolitische Erwägungen und Zuständigkeit

Der städtische Beitrag an den künftigen Betrieb soll über die Erteilung eines unentgeltlichen Baurechts an die Stiftung Pilatus Akademie erfolgen. Obwohl das Baurecht unentgeltlich abgegeben wird, ist zur Ermittlung der Zuständigkeit für den Abschluss des Baurechtsvertrags ein Baurechtszins festzulegen. Der Wert des Grundstücks, in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen, ist in der Regel ohne kommerziellen Nutzen. Ein Landpreis kann angenommen werden und schwankt zwischen Fr. 300.– und 450.–/m². Der angenommene Wert dieses Baurechts liegt zwischen Fr. 787'500.– und Fr. 1'181'250.– und fällt somit in die abschliessende Zuständigkeit des Grossen Stadtrates. Für die folgende Berechnung des Baurechtszinses wurde ein maximaler Landpreis von Fr. 450.–/m² angenommen:

Bei einem geschätzten Landpreis von Fr. 450.– und einer Fläche von 2625 m² entspricht das Baurecht einem Wert von Fr. 1'181'250.–, was unter Annahme eines Zinssatzes von 5 % einem hypothetischen Baurechtszins von jährlich rund Fr. 59'060.– entspricht. Diese Summe versteht die Stadt als indirekten Beitrag an die jährlichen Betriebskosten.

Gemäss Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 (GO) gilt bei Baurechtsverträgen für die Ermittlung der massgebenden Höhe der Ausgaben das 20-Fache des jährlichen Baurechtszinses. Bei einem jährlichen Baurechtszins von rund Fr. 59'060.– ergibt die 20-fache Summe somit eine massgebende Höhe der Ausgabe von Fr. 1'181'250.–. Damit fällt das Geschäft in die abschliessende Zuständigkeit des Grossen Stadtrates (Art. 69 lit. b Ziff. 12 in Verbindung mit Art. 68 lit. b Ziff. 3 GO).

5.3 Interesse der Stadt Luzern

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass die Realisierung der Pilatus Akademie aus Sicht der Stadt Luzern positiv zu werten ist. Dies aus verschiedenen und unterschiedlich gelagerten Gründen:

- **Sport und Bildung**
Mit der Pilatus Akademie entsteht auf der Luzerner Allmend, in unmittelbarer Nähe der attraktiven neuen Sportanlagen eine Einrichtung für eine privat betriebene Bildungsinstitution, welche jungen Sporttalenten einen Bildungsrucksack auf den Karriereweg mitgibt. Die sportliche Allmend wird damit auch zu einem Bildungscampus für Sportlerinnen und Sportler.
- **Ersatz Turnerhaus und Quartierbezug**
Mit der Pilatus Akademie entsteht ein attraktiver Ersatzbau für das frühere Turnerhaus, wodurch das Leichtathletikstadion nach Osten hin abgeschlossen wird. Dadurch dass die Baute westseitig so gestaltet wird, dass temporär eine Tribünnutzung

möglich ist, gewinnt das Leichtathletikstadion an Attraktivität und Kapazität. Das Gebäude soll Räume für die Allgemeinheit beinhalten, sodass künftig beispielsweise Quartierveranstaltungen dort stattfinden können. Ferner entsteht ein kleiner Gastronomiebetrieb, der öffentlich zugänglich ist.

Die Stadt Luzern erhält kostenlos einen Material- und Geräteraum, vor allem für Leichtathletikgeräte, der seit dem Abbruch des Turnerhauses fehlte.

▪ **Altlasten und Abbruch**

Die Baurechtsnehmerin übernimmt sämtliche Kosten für die Entsorgung und Sanierung des kontaminierten Erdreiches, welche im Zusammenhang mit den Aushubarbeiten anfallen. Sie übernimmt auch die Kosten für den Abbruch der heute noch vorhandenen Gebäudeteile des früheren Turnerhauses.

▪ **Bewährtes privatrechtliches Modell**

Die Baurechtslösung ist ein bewährtes Modell für die Abgabe von Land an Private, die etwas erstellen und betreiben wollen, das in einem gewissen öffentlichen Interesse liegt, ohne dass sich die Stadt direkt selber engagieren will. Ein analoges Beispiel ist die Baurechtsabgabe an die Luzerner Spilleute am Spelteriniweg.

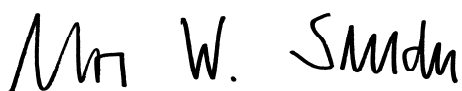
▪ **Direkter Nutzen für andere Veranstalter**

Veranstalter von Sport- und anderen Anlässen im Leichtathletikstadion können die Infrastruktur in ihr Raum- und Belegungskonzept integrieren – dies basierend auf direkten Absprachen zwischen der Baurechtsnehmerin der Stadt und ihnen. Die öffentliche Hand ist dabei nicht involviert.

6 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Baurechtsvertrag mit der Stiftung Pilatus Akademie betreffend das Baurechtsgrundstück 3939, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, zur Errichtung der Pilatus Akademie zuzustimmen. Er beantragt Ihnen, den vom Stadtrat unter Vorbehalt der Zustimmung durch den Grossen Stadtrat abgeschlossenen Vertrag zu genehmigen, und unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 4. April 2012


Urs W. Studer
Stadtpräsident


Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 16 vom 4. April 2012 betreffend

Baurechtsvertrag Pilatus Akademie Ehemaliges Turnerhaus Allmend,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3 und Art. 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Stiftung Pilatus Akademie betreffend das Baurechtsgrundstück 3939, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, wird zugestimmt.

Luzern, 5. Juli 2012

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern


Korintha Bärtsch
Ratspräsidentin




Toni Göpfert
Stadtschreiber

Protokollbemerkung des Grossen Stadtrates

zu B+A 16/2012 Baurechtsvertrag Stiftung Pilatus Akademie

Die **Protokollbemerkung** zu Ziffer 2.3 des Entwurfes der Leistungsvereinbarung lautet:

„Dadurch dass die Baute westseitig so gestaltet wird, dass temporär eine Tribünnutzung möglich ist, gewinnt das Leichtathletikstadion an Attraktivität und Kapazität. Das Gebäude soll Räume für die Allgemeinheit beinhalten, sodass künftig beispielsweise Quartierveranstaltungen **zu günstigen Konditionen** dort stattfinden können. Ferner entsteht ein kleiner Gastronomiebetrieb, der öffentlich zugänglich ist.“

Anhang

1. Mutationsplan mit Baurechtsfläche
2. Öffentliche Urkunde – Parzellierung, Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes

Gemeinde Luzern

Grundbuch Linkes Ufer

Plan: 476

GBPER 111

1: 500

Mutation Nr. 5666

Vorgehende Mutationen: keine

Mutationen, die nicht innert sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert
Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§24, SRL 29)

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt.

Legende: www.cadastre.ch/legende



Nachführungsgeometer Erwin Vogel

Emch+Berger WSB AG

Obernauerstr. 42, 6010 Kriens

Tel.: 041 329 00 40

02.03.2012 / As

3759

Ersetzt Mutationsplan vom 26.01.2012

Fusswegrecht

209550

723

209550

3938

(3939)

2625 m²
(2625 m²)

1411

86846 m²
84221 m²

209500

4586

LH19

LH20

209500

Zihlmattweg

718E

718A

20

4163

Fusswegrecht

1202

666050

Gemeinde Luzern

Grundbuch Linkes Ufer

Plan: 476

GBPER 111

1: 500

Mutation Nr. 5666

Vorgehende Mutationen: keine

Mutationen, die nicht innert sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert.

Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§24, SRL 29)

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt.

Legende: www.cadastre.ch/legende



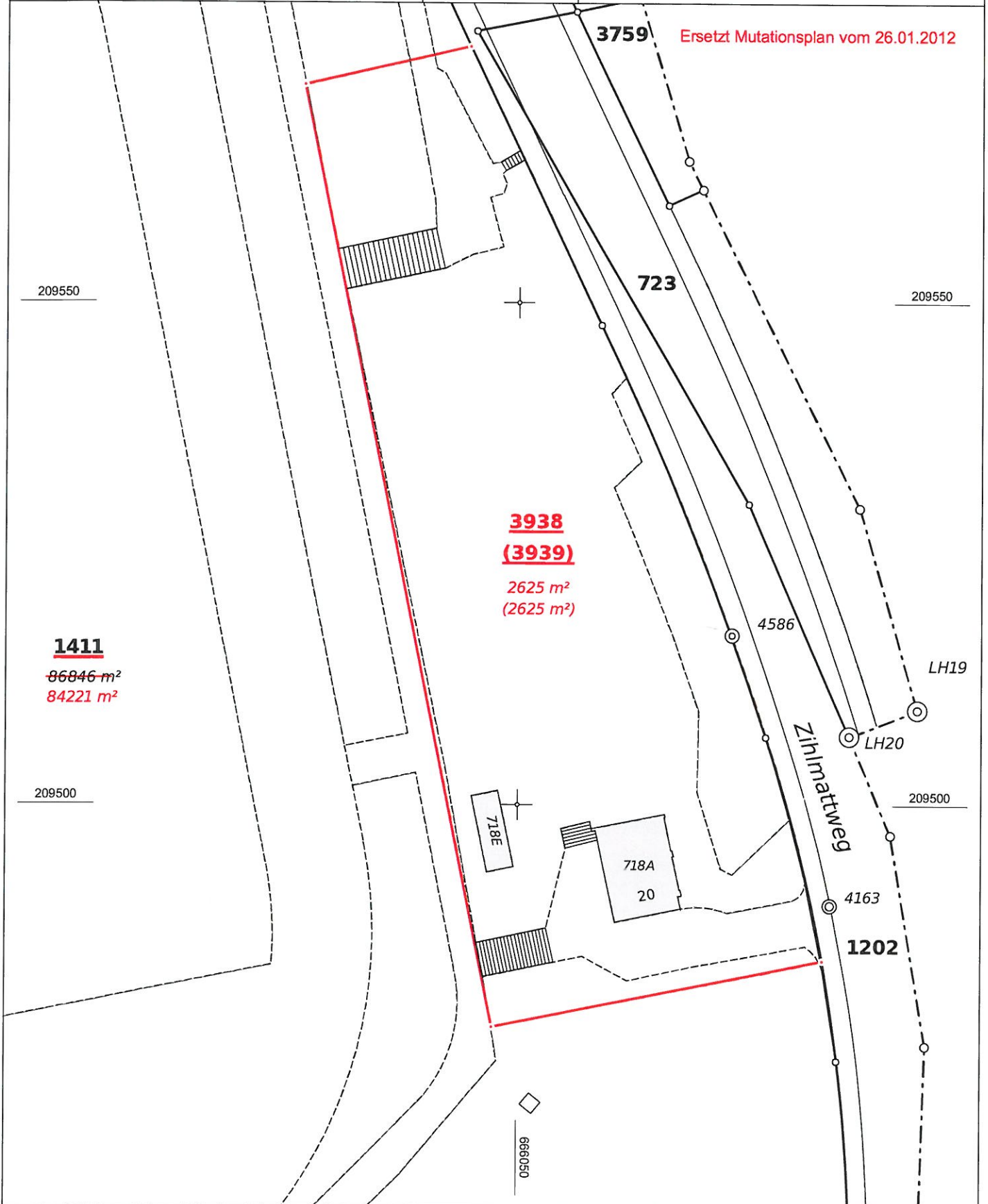
Nachführungsgeometer Erwin Vogel

Emch+Berger WSB AG

Obernauerstr. 42, 6010 Kriens

Tel.: 041 329 00 40

02.03.2012 / As



Öffentliche Urkunde

vom (Datum)

Parzellierung, Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

zwischen

Stadt Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern, vertreten durch den Stadtrat, dieser vertreten durch das Offizium, nämlich Herrn Stadtpräsident Urs W. Studer, geb. 26. November 1949, von Luzern und Escholzmatt/LU und Herrn Stadtschreiber Toni Göpfert, geb. 16. Juni 1954, von Luzern und Russo/TI, beide wohnhaft in Luzern,
als Eigentümerin von Grundstück Nr. 1411, Luzerner, linkes Ufer

Baurechtsgeberin

und

Stiftung Pilatus Akademie, mit Sitz in Luzern (ID-Nr. CH-100.7.794.261-1), Horwerstrasse 91, 6002 Luzern, vertreten durch ...

Baurechtsnehmerin

I. Parzellierung

1. Die Stadt Luzern ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 1411, Luzern, l.U. Der Beschrieb des Grundstückes lautet wie folgt:

Grundstückbeschrieb zu Grundstück 1411 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	1411	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH995088933501		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	8 ha 68 a 46 m ²
Plan Nr.:	474,476,478	Ortsbezeichnung:	Zihlmattweg, Horwerstrasse 85, Allmend
Kulturart:	Strasse, Weg, befestigte Fläche, Gartenanlage, humusierete Fläche		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Restaurant-Trakt Turnerhaus Nr. 718 A, vers. (Zihlmattweg 20)	Fr.	125'000.00
Toilettengebäude (Turnerhaus) Nr. 718 E, vers. (Zihlmattweg 20)	Fr.	44'000.00
Hockeysporthütte Nr. 718 L, vers. (Allmend)	Fr.	302'000.00
Trafostation Sportplatz Nr. 718 R, vers. (Allmend)	Fr.	108'000.00
Messehalle 2 mit Restaurant Nr. 4913, vers. (Horwerstrasse 85)	Fr.	24'909'000.00
Wohn-Hochhaus WT1 Nr. 4958, vers. (Zihlmattweg 44)	Fr.	pendent
Die Meldung über den Versicherungswert und das Baustadium steht aus		
Wohn-Hochhaus WT2 Nr. 4959, vers. (Zihlmattweg 42)	Fr.	pendent
Die Meldung über den Versicherungswert und das Baustadium steht aus		
Fussballstadion Swissporarena Nr. 4960, vers. (Horwerstrasse 91)	Fr.	65'834'000.00
Kassahäuschen Nr. 4960 A, vers. (Allmendliweg)	Fr.	pendent
Die Meldung über den Versicherungswert und das Baustadium steht aus		
Leichtathletik-Stadion Nr. 4961, vers. (Allmendliweg 1)	Fr.	5'573'000.00
Sportgebäude Nr. 4962, vers. (Zihlmattweg 46)	Fr.	pendent
Die Meldung über den Versicherungswert und das Baustadium steht aus		
Auto-Einstellhalle Nr. 4965, vers. (Zihlmattweg)	Fr.	pendent
Die Meldung über den Versicherungswert und das Baustadium steht aus		

Erwerbsakt:	Abtretung, 07. Dezember 1865 Beleg: KP 29/347
	Enteignung, 01. März 1905 Beleg: KP 51/538
	Enteignung, 19. Februar 1913 Beleg: KP 61/609
	Kauf, 03. März 1933 Beleg:

Katasterschätzung:	Fr.	pendent
---------------------------	-----	---------

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1411 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
D.UEB/001019	L.	Schiessverbot z.G. Nr. 1403, 1404, 1912, 3013, 3014, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3076, 3491, 3492, 3493, 3494, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3500, 3507, 3717, 250 (Horw), 251 (Horw), 254 (Horw), 255 (Horw), 256 (Horw), 257 (Horw), 274 (Horw), 276 (Horw), 277 (Horw), 278 (Horw), 279 (Horw), 280 (Horw), 1434 (Horw)	Bereinigungsheft 1101 18.09.1902 Beleg 833/13.09.1946 Beleg 191/14.04.1958 Beleg 579/24.08.1960 Beleg 1041/04.11.1968 Beleg 552/03.04.1980 Beleg 1365/14.09.1987 Beleg 529/25.04.1990 Beleg 61/11.01.1993 Beleg 275/01.03.1999 Beleg 1317/08.08.2008
D.UEB/002112	L.	Anschlussrecht für Kanalisation z.G. Nr. 1141 (Horw)	Beleg 198 01.03.1951
D.UEB/002114	L.	Leitungsrecht für Kanalisation z.G. Nr. 270 (Horw), 271 (Horw), 272 (Horw), 273 (Horw), 666 (Horw), 1051 (Horw), 1052 (Horw), 1053 (Horw), 1059 (Horw), 1060 (Horw), 1064 (Horw), 1065 (Horw), 1066 (Horw), 1104 (Horw), 1129 (Horw), 1130 (Horw), 1131 (Horw), 1132 (Horw), 1133 (Horw), 1174 (Horw), 1175 (Horw), 1176 (Horw), 1184 (Horw), 1188 (Horw), 1219 (Horw), 1220 (Horw), 1221 (Horw), 1222 (Horw), 1223 (Horw), 1224 (Horw), 1280 (Horw), 1281 (Horw), 1282 (Horw), 1283 (Horw), 1284 (Horw), 1287 (Horw), 1292 (Horw), 1293 (Horw), 1294 (Horw), 1295 (Horw), 1296 (Horw), 1297 (Horw), 1298 (Horw), 1300 (Horw), 1301 (Horw), 1302 (Horw), 1303 (Horw), 1304 (Horw), 1305 (Horw), 1306 (Horw), 1307 (Horw), 1308 (Horw), 1309 (Horw), 1310 (Horw), 1311 (Horw), 1312 (Horw), 1314 (Horw), 1410 (Horw), 1417 (Horw), 1448 (Horw), 1486 (Horw), 1487 (Horw), 1525 (Horw), 1526 (Horw), 1527 (Horw), 1528 (Horw), 1745 (Horw), 1766 (Horw), 2238 (Horw)	Beleg 36 02.02.1954 Beleg 478/14.07.1954 Beleg 662/05.08.1954 Beleg 1004/30.12.1954 Beleg 987/05.11.1955 Beleg 544/19.07.1956 Beleg 331/03.06.1957 Beleg 913/31.12.1957 Beleg 317/21.05.1958 Beleg 613/11.08.1959 Beleg 630/29.09.1960 Beleg 824/22.11.1960 Beleg 3/02.01.1967 Beleg 719/22.07.1968 Beleg 1292/07.09.1978 Beleg 275/01.03.1999 Beleg 1205/22.07.2002 Beleg 1975/18.11.2003
D.UEB/002120	L.	Leitungsrecht für Abwasser lt. Plan z.G. Nr. 2238 (Horw)	Beleg 1028 04.07.1980
D.UEB/000044	L.	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3765) auf einer Grundfläche von 28'210 m2 lt. Plan für Messehallen befristet bis 03. September 2068 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes selbstständig unter Grundstücknummer 3765	Beleg 2289 03.12.1993 Beleg 639/20.04.2005 Beleg 1433/04.09.2008 Beleg 1703/06.11.2008
D.UEB/002132	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 2538, 2733	Beleg 1360 16.07.1996 Beleg 991/03.07.2009
D.2008/000177	L.	Baurecht für Luga-Halle z.G. Lumag, Luzerner Messe- und Ausstellungs-AG, Horwerstrasse 87, 6005 Luzern	Beleg 1433/04.09.2008
D.2008/000181	R.	Grenzbaurecht für Bauten und Anlagen lt. Plan z.L. Nr. 3765	Beleg 1433/04.09.2008
D.2009/000193	L.	Duldung von Immissionen z.G. Nr. 2443, 2444	Beleg 923/25.06.2009

D.2009/000355	L.	Näherbaurecht für Stadion lt. Plan z.G. Nr. 3889	Beleg 991/03.07.2009
D.2009/000361	L.	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Nebenverpflichtung gemäss Beleg z.G. Nr. 3889, 3890	Beleg 991/03.07.2009
D.2009/000366	L.	Näherbaurecht für Leichtathletiktribüne lt. Plan z.G. Nr. 3890	Beleg 991/03.07.2009
D.2009/000373	L.	Grenzbaurecht für Sportgebäude lt. Plan z.G. Nr. 3891	Beleg 991/03.07.2009
D.2009/000379	R.	Duldung von Immissionen aus dem Stadion und dem Leichtathle- tikstadion z.L. Nr. 3891	Beleg 991/03.07.2009
D.2009/000392	R.	Duldung von Immissionen aus dem Stadion und dem Leichtathle- tikstadion z.L. Nr. 3892	Beleg 991/03.07.2009
D.2009/000395	L.	Benützungsrecht an Parkplätzen lt. Plan, Nebenverpflichtungen und Unterhaltsabrede gemäss Beleg befristet bis 08. Juli 2108 z.G. Nr. 3891	Beleg 1024/08.07.2009

Vormerkungen zu Grundstück 1411 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
V.2008/000117	Vereinbarung betr. Heimfall	Beleg 1433/04.09.2008
V.2008/000118	Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes	Beleg 1433/04.09.2008

Anmerkungen zu Grundstück 1411 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
A.UEB/000319	Auflage betr. Eindohlung des Kantonsstrassengrabens	Bereinigungsheft 1101
A.2009/000053	Gestaltungsplan G 340 Allmend	Beleg 552/17.04.2009 Beleg 1035/10.07.2009

Grundpfandrechte zu Grundstück 1411 Luzern linkes Ufer

keine

Pendente Geschäfte zu Grundstück 1411 Luzern linkes Ufer

Pendenz:

(Geschäftsfall Nr. 00054163 / Status 49 – Mutation pendent)
Mutation Nr. 5604 vom 25. Juni 2009

Tagebuch-Nr. 2106/2011 vom 13. Dezember 2011:

(Geschäftsfall Nr. 00059834 / Status 50 – A061/1187,1411,3765/Db)
Dienstbarkeitsvertrag



2. Gemäss Mutationsplan Nr. 5666 des Nachführungsgeometers Erwin Vogel, Emch + Berger WSB AG, vom 2. März 2012, wird ab dem Grundstück Nr. 1411, Luzern, l.U., eine Teilfläche von 2625 m² abgetrennt und mit der neuen Grundstücknummer 3938 versehen.

→ Die Fläche von Grundstück Nr. 1411 beträgt neu 84'221 m².

→ Die Fläche des neuen Grundstückes Nr. 3938 beträgt 2'625 m².

Der Katasterwert des neuen Grundstückes Nr. 3938 wird von der kantonalen Dienststelle Immobilien von Amtes wegen festgelegt.

Im Bezug auf die Gebäude stehen auf dem neuen Grundstück heute noch der Restaurant-Trakt Turnerhaus Nr. 718 A und das Toilettengebäude Nr. 718 E. Sie werden von Baurechtsnehmerin zurückgebaut (vgl. Ziff. 6 des Vertrages).

→ Im Beschrieb vom Grundstück Nr. 1411 sind die beiden Gebäude zu löschen.

→ Die Strassenbezeichnung für das neue Grundstück lautet: Zihlmattweg 20.

3. Bereinigung der dinglichen Rechte und Lasten

D.UEB/001019	L. Schiessverbot z.G. Nr.	1403, 1404, 1912, 3013, 3014, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3076, 3491, 3492, 3493, 3494, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3500, 3507, 3717, 250 (Horw), 251 (Horw), 254 (Horw), 255 (Horw), 256 (Horw), 257 (Horw), 274 (Horw), 276 (Horw), 277 (Horw), 278 (Horw), 279 (Horw), 280 (Horw), 1434 (Horw)	Bereinigungsheft 1101 18.09.1902 Beleg 833/13.09.1946 Beleg 191/14.04.1958 Beleg 579/24.08.1960 Beleg 1041/04.11.1968 Beleg 552/03.04.1980 Beleg 1365/14.09.1987 Beleg 529/25.04.1990 Beleg 61/11.01.1993 Beleg 275/01.03.1999 Beleg 1317/08.08.2008
		→ bleibt auf Nr. 1411 bestehen und ist auch auf das neue Grundstück zu übertragen	
D.UEB/002112	L. Anschlussrecht für Kanalisation z.G. Nr.	1141 (Horw)	Beleg 198 01.03.1951
		→ ist zu löschen; die Zustimmung des Berechtigten liegt vor.	

D.UEB/002114	L.	<p>Leitungsrecht für Kanalisation z.G. Nr. 270 (Horw), 271 (Horw), 272 (Horw), 273 (Horw), 666 (Horw), 1051 (Horw), 1052 (Horw), 1053 (Horw), 1059 (Horw), 1060 (Horw), 1064 (Horw), 1065 (Horw), 1066 (Horw), 1104 (Horw), 1129 (Horw), 1130 (Horw), 1131 (Horw), 1132 (Horw), 1133 (Horw), 1174 (Horw), 1175 (Horw), 1176 (Horw), 1184 (Horw), 1188 (Horw), 1219 (Horw), 1220 (Horw), 1221 (Horw), 1222 (Horw), 1223 (Horw), 1224 (Horw), 1280 (Horw), 1281 (Horw), 1282 (Horw), 1283 (Horw), 1284 (Horw), 1287 (Horw), 1292 (Horw), 1293 (Horw), 1294 (Horw), 1295 (Horw), 1296 (Horw), 1297 (Horw), 1298 (Horw), 1300 (Horw), 1301 (Horw), 1302 (Horw), 1303 (Horw), 1304 (Horw), 1305 (Horw), 1306 (Horw), 1307 (Horw), 1308 (Horw), 1309 (Horw), 1310 (Horw), 1311 (Horw), 1312 (Horw), 1314 (Horw), 1410 (Horw), 1417 (Horw), 1448 (Horw), 1486 (Horw), 1487 (Horw), 1525 (Horw), 1526 (Horw), 1527 (Horw), 1528 (Horw), 1745 (Horw), 1766 (Horw), 2238 (Horw)</p>	<p>Beleg 36 02.02.1954 Beleg 478/14.07.1954 Beleg 662/05.08.1954 Beleg 1004/30.12.1954 Beleg 987/05.11.1955 Beleg 544/19.07.1956 Beleg 331/03.06.1957 Beleg 913/31.12.1957 Beleg 317/21.05.1958 Beleg 613/11.08.1959 Beleg 630/29.09.1960 Beleg 824/22.11.1960 Beleg 3/02.01.1967 Beleg 719/22.07.1968 Beleg 1292/07.09.1978 Beleg 275/01.03.1999 Beleg 1205/22.07.2002 Beleg 1975/18.11.2003</p>
		<p>→ bleibt auf Nr. 1411 bestehen und ist auch auf das neue Grundstück zu übertragen</p>	
D.UEB/002120	L.	<p>Leitungsrecht für Abwasser lt. Plan z.G. Nr. 2238 (Horw)</p>	Beleg 1028 04.07.1980
		<p>→ ist zu löschen; die Zustimmung des Berechtigten liegt vor.</p>	
D.UEB/000044	L.	<p>Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3765) auf einer Grundfläche von 28'210 m2 lt. Plan für Messehallen befristet bis 03. September 2068 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes selbständig unter Grundstücksnummer 3765</p>	<p>Beleg 2289 03.12.1993 Beleg 639/20.04.2005 Beleg 1433/04.09.2008 Beleg 1703/06.11.2008</p>
		<p>→ bleibt auf Nr. 1411 bestehen und ist nicht zu übertragen</p>	
D.UEB/002132	L. + R.	<p>Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 2538, 2733</p>	<p>Beleg 1360 16.07.1996 Beleg 991/03.07.2009</p>
		<p>→ bleibt auf Nr. 1411 bestehen und ist nicht zu übertragen</p>	
D.2008/000177	L.	<p>Baurecht für Luga-Halle z.G. Lumag, Luzerner Messe- und Ausstellungs-AG, Horwerstrasse 87, 6005 Luzern</p>	Beleg 1433/04.09.2008
		<p>→ bleibt auf Nr. 1411 bestehen und ist nicht zu übertragen</p>	
D.2008/000181	R.	<p>Grenzbaurecht für Bauten und Anlagen lt. Plan z.L. Nr. 3765</p>	Beleg 1433/04.09.2008
		<p>→ bleibt auf Nr. 1411 bestehen und ist nicht zu übertragen</p>	

D.2009/000193	L.	Duldung von Immissionen z.G. Nr. 2443, 2444	Beleg 923/25.06.2009
		→ bleibt auf Nr. 1411 bestehen und ist auch auf das neue Grundstück zu übertragen	
D.2009/000355	L.	Näherbaurecht für Stadion lt. Plan z.G. Nr. 3889	Beleg 991/03.07.2009
		→ bleibt auf Nr. 1411 bestehen und ist nicht zu übertragen	
D.2009/000361	L.	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Nebenverpflichtung gemäss Beleg z.G. Nr. 3889, 3890	Beleg 991/03.07.2009
		→ bleibt auf Nr. 1411 bestehen und ist nicht zu übertragen	
D.2009/000366	L.	Näherbaurecht für Leichtathletiktribüne lt. Plan z.G. Nr. 3890	Beleg 991/03.07.2009
		→ bleibt auf Nr. 1411 bestehen und ist nicht zu übertragen	
D.2009/000373	L.	Grenzbaurecht für Sportgebäude lt. Plan z.G. Nr. 3891	Beleg 991/03.07.2009
		→ bleibt auf Nr. 1411 bestehen und ist nicht zu übertragen	
D.2009/000379	R.	Duldung von Immissionen aus dem Stadion und dem Leichtathletikstadion z.L. Nr. 3891	Beleg 991/03.07.2009
		→ bleibt auf Nr. 1411 bestehen und ist nicht zu übertragen	
D.2009/000392	R.	Duldung von Immissionen aus dem Stadion und dem Leichtathletikstadion z.L. Nr. 3892	Beleg 991/03.07.2009
		→ bleibt auf Nr. 1411 bestehen und ist nicht zu übertragen	
D.2009/000395	L.	Benützungsrecht an Parkplätzen lt. Plan, Nebenverpflichtungen und Unterhaltsabrede gemäss Beleg befristet bis 08. Juli 2108 z.G. Nr. 3891	Beleg 1024/08.07.2009
		→ bleibt auf Nr. 1411 bestehen und ist nicht zu übertragen	
D.2012/...	L.	Beschränktes Platzrecht für Autobusse z.G. Nr. 3889	
		→ bleibt auf Nr. 1411 bestehen und ist nicht zu übertragen	

Vormerkungen zu Grundstück 1411 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
V.2008/000117	Vereinbarung betr. Heimfall → bleibt, nicht übertragen	Beleg 1433/04.09.2008
V.2008/000118	Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes → bleibt, nicht übertragen	Beleg 1433/04.09.2008

Anmerkungen zu Grundstück 1411 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
A.UEB/000319	Auflage betr. Eindohlung des Kantonsstrassengrabens → bleibt, nicht übertragen	Bereinigungsheft 1101
A.2009/000053	Gestaltungsplan G 340 Allmend → bleibt und ist auch auf das neue Grundstück zu übertragen.	Beleg 552/17.04.2009 Beleg 1035/10.07.2009

4. Begründung neuer Dienstbarkeiten**a. Fusswegrecht**

Entlang der westlichen Grenze des neuen Grundstückes Nr. Nr. 3938 besteht ein Fussweg. Damit die Fussgänger ab bestehenden Weg zum Zihlmattweg gelangen können, wird auf der Nord- und auf der Südseite des neuen Grundstückes Nr. 3938 ein Fusswegrecht zu Gunsten der Stadt Luzern begründet. Der Fussweg ist im Situationsplan rot eingezeichnet. Bei der Einzeichnung handelt es sich um eine ungefähre Angabe. Die Baurechtsnehmerin hat Fusswegverbindungen auf eigene Kosten nach Rücksprache mit der Stadt Luzern zu erstellen. Die Fusswegverbindung kann mit Zustimmung der Stadt auf Kosten der Baurechtsnehmerin verlegt werden. Den Unterhalt trägt die Baurechtsnehmerin.

Im Grundbuch ist einzutragen:

- Fusswegrechte
z.L. Nr. 3938 und z.G. der Stadt Luzern (Personaldienstbarkeit)

b. Anschluss- und Durchleitungsrecht für Werkleitungen

Damit das neue Grundstück und die angrenzenden Grundstücke mit den erforderlichen Anschluss- und Durchleitungsrechten für Werkleitungen erschlossen werden können, wird zu Lasten und zu Gunsten des neuen Grundstückes Nr. 3938 und den Nachbargrundstücken Nrn. 1411, 723, 1263 und 1202 (alle der Stadt Luzern gehörend) ein gegenseitiges Anschluss- und Durchleitungsrecht für Werkleitungen aller Art wie für Frischwasser, Abwasser, elektrische Leitungen, Gas, Telefon, IT etc. eingeräumt.

Im Grundbuch ist einzutragen:

- R. + L. gegenseitiges Anschluss- und Durchleitungsrecht für Werkleitungen aller Art auf Nrn. 3938, 1411, 723, 1263, 1202, GB Luzern, 1.U.

c. Grenzbaurecht

Damit das neue Gebäude auf Grundstück Nr. 3938 auf der Süd-, Nord- und Westseite an die Grenze zum Grundstück Nr. 1411 erstellt werden kann, wird ihm ein Grenzbaurecht eingeräumt. Es ist im beiliegenden Situationsplan blau eingezeichnet.

Im Grundbuch ist einzutragen:

- Grenzbaurecht lt. Plan
z.L. Nr. 1411 und z.G. Nr. 3938

d. Immissionen (Licht und Schall)

Die Nutzer des neuen Gebäudes sind Immissionen (Lärm, Licht) aus dem benachbarten Leichtathletikanlage, der Tribüne Breitensport und dem Stadion ausgesetzt. Aufgrund des Standortes des Gebäudes haben sie diese zu dulden. Das gilt auch für die Schiessanlagen (vgl. D.2009/193).

Im Grundbuch ist einzutragen:

- Duldung von Immissionen
z.L. Nr. 3938 und z.G. Nrn. 1411, 3890, 3889

e. Ausschliessliches Benutzungsrecht am Lagerraum

In einem Geschoss des Gebäudes von Grundstück Nr. 3938 erstellt die Baurechtsnehmerin auf ihre Kosten einen nicht isolierten, unbeheizten Lagerraum von rund 30 m² mit einem Zugang von aussen. Dem Grundstück Nr. 1411 wird unentgeltlich ein ausschliessliches Benutzungsrecht mit direktem Zugang von aussen eingeräumt. Den baulichen Unterhalt trägt das Grundstück Nr. 3938. Den betrieblichen Unterhalt trägt das Grundstück Nr. 1411. Sobald die Baubewilligung für das Gebäude vorliegt, wird dem Grundbuchamt der entsprechende Plan als Belegsergänzung nachgereicht.

Im Grundbuch ist einzutragen:

- Ausschliessliches Benutzungsrecht am Lagerraum lt. Beleg und nachzureichendem Plan z.L. Nr. 3938 und z.G. 1411

II. Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes

5. Rechtsbegründung und Zweck des Baurechtes

¹ Die Stadt Luzern räumt hiermit der Stiftung Pilatus Akademie, Luzern, zu Lasten des neu parzellierten Grundstückes Nr. 3938, Luzern, l.U., unentgeltlich ein selbstständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB ein (vgl. auch Ziff. 9). Das Baurechtsgrundstück erhält gemäss Mutationsplan Nr. 5666 des Nachführungsgeometers Erwin Vogel, Emch + Berger, WSB AG, vom 2. März 2012 die neue Grundbuch-Nr. 3939.

² Das Baurecht wird zum Zweck eingeräumt, dass die Baurechtsnehmerin auf dem Grundstück ein Gebäude erstellt und betreibt, in dem sportliche und musische Talente gefördert werden. Mit der Einräumung des Baurechtes übernimmt die Baurechtsnehmerin die Verpflichtung, auf dem Baurechtsgrundstück ein entsprechendes Gebäude zu erstellen und es entsprechend der Zielsetzung zu betreiben.

³ Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die auf dem baurechtsbelasteten Stammgrundstück Nr. 3938 bestehenden und in diesem Vertrag neu begründeten dinglichen Rechte und Lasten, Vormerkungen und Anmerkungen sowohl als Rechte wie auch als Pflichten für die Baurechtsnehmerin gelten.

⁴ Nutzen und Schaden gehen mit Eintragung des Baurechtes im Grundbuch auf die Baurechtsnehmerin über.

6. Inhalt des Baurechtes

¹ Für die Planung des Gebäudes hat die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten einen Wettbewerb in Form eines privaten Studienauftrages durchzuführen.

² Massgeblich für Lage, Ausdehnung, äussere Gestaltung der Bauten und Anlagen etc. ist das aufgrund des durchgeführten Wettbewerbes ausgearbeitete Bauprojekt, wie es von der Stadt bewilligt wird

³ Bei der Konstruktion und Materialbestimmung der Gebäude und Anlagen sind die Grundsätze der Ökologie und der Nachhaltigkeit zu beachten. Eine energiebewusste Gebäudekonzeption und -konstruktion wird vorausgesetzt. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, mindestens den Minergie-ECO-Standard zu erfüllen. Das Gebäude ist zu zertifizieren.

⁴ Die Baurechtsnehmerin baut auf ihre Kosten den bestehenden Restauranttrakt Turnerhaus und das zugehörige Toilettengebäude zurück.

⁵ Das Stammgrundstück ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, im Zusammenhang mit den Aushubarbeiten eine Entsorgung und Sanierung des kontaminierten Erdreiches durchzuführen. Sämtliche Kosten trägt die Baurechtsnehmerin.

⁶ Eine Gewährleistung für allfällige Sachmängel des Baurechtsgrundstückes wird wegbedungen. Der Notar hat die Parteien auf die Tragweite dieser Bestimmung hingewiesen.

⁷ Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, das Baugesuch innert einem Jahr seit Vertragsunterzeichnung einzureichen und mit den Bauarbeiten innert zwei Jahren seit Rechtskraftbeschreibung der Baubewilligung zu beginnen. Die Bauarbeiten sind ohne Unterbruch auszuführen und innert spätestens zwei Jahre seit Baubeginn abzuschliessen. Verzögert sich das Vorhaben aus politischen und/oder rechtlichen Gründen (Einsprachen und Rechtsmittelverfahren), so erstrecken sich die vorgenannten Fristen um die eingetretenen Verzögerungen.

⁸ Die Baurechtsnehmerin hat die von ihr erstellten Bauten und Anlagen im guten Zustand zu erhalten und die dafür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten vorzunehmen.

⁹ Sollte es sich bei Erstellung des Gebäudes als notwendig erweisen, zusätzliche Dienstbarkeiten zu begründen, so erklären sich beide Parteien bereit, diese unentgeltlich einzuräumen.

7. Aussenraumgestaltung

Die Baurechtsnehmerin hat die Absicht, auf der Westseite des Gebäudes mit einer einfachen baulichen Vorkehrung Stufen vorzusehen, die bei Anlässen im Leichtathletik-Stadion nach vorgängiger Übereinkunft mit den Veranstaltern von den Zuschauern genutzt werden können.

Ebenso hat die Baurechtsnehmerin die Absicht, eine Cafeteria zu betreiben. Dazu soll auch ein Platz im Freien, sei es auf der Baurechtfläche oder allenfalls auf dem Grundstück Nr. 1411 der Stadt Luzern, gehören. Die Stadt Luzern wird zu einer entsprechenden vertraglichen Regelung Hand bieten.

8. Dauer des Baurechtes

¹ Das Baurecht wird für eine Dauer von 50 Jahren ab Eintragung im Grundbuch eingeräumt.

² Die Parteien nehmen zehn Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechtsvertrages oder über den Abbruch der Bauten und Anlagen und Räumung des Baugeländes auf. Ein Abbruch der Bauten und Anlagen kann indes nur vereinbart werden, wenn das Baurechtsgrundstück nicht mehr mit Grundpfänden zugunsten Dritter belastet ist (vgl. 779 lit. d ZGB). Kommt darüber innert eines Jahres keine Einigung

zustande, endet das Baurecht mit Ablauf der vorgenannten Dauer und schuldet die Stadt Luzern der Baurechtsnehmerin eine Heimfallentschädigung (gemäss Ziff. 13 Abs. 2).

³ Falls die Baurechtsnehmerin keine Verlängerung des Baurechtes wünscht und die Parteien auch nicht den Abbruch der Bauten und Anlagen vereinbaren, verhandeln sie über eine allfällige Aufteilung der für die Werterhaltung der Gebäude und Anlagen entstehenden grösseren Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten bis zum ordentlichen Ablauf der Baurechtsdauer.

⁴ Die Baurechtsnehmerin hat dafür zu sorgen, dass im Zeitpunkt des Ablaufs der Baurechtsdauer die Grundpfandrechte und übrigen Belastungen des Baurechtes den Wert der Heimfallentschädigung nicht übersteigen.

9. Baurechtszins

Für die Einräumung schuldet die Baurechtsnehmerin der Stadt Luzern keinen Zins.

10. Übertragbarkeit

¹ Das Baurecht ist übertragbar und belastbar gemäss Art. 779 Abs. 2 ZGB. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, vor einer bevorstehenden Übertragung des Baurechtes die schriftliche Zustimmung der Stadt einzuholen. Die Stadt kann die Zustimmung verweigern, wenn bei einer Handänderung der Zweck, für den der Stiftung das Baurecht eingeräumt worden ist (die Förderung Begabter) gefährdet wäre, wenn die Kreditwürdigkeit des Erwerbers in Frage steht oder wenn andere wichtige Gründe, die in der Person der Erwerberin/des Erwerbers liegen, vorliegen.

² Das Baurecht kann nur mit sämtlichen in diesem Vertrag vereinbarten Bestimmungen übertragen werden, mit der Verpflichtung, diese Bestimmung jedem weiteren Rechtsnachfolger ebenfalls wieder zu überbinden.

³ Für die Begründung von Miteigentum und Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum bedarf die Baurechtsnehmerin der schriftlichen Zustimmung der Stadt. In diesem Fall ist die Stadt berechtigt, einen angemessenen, dem Zweck des Gebäudes und der Marktlage entsprechenden Baurechtszins zu verlangen.

11. Vorkaufsrecht

¹ Die Parteien haben Kenntnis vom gesetzlichen Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin am baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 3938 sowie vom gesetzlichen Vorkaufsrecht der Stadt am Baurechtsgrundstück Nr. 3939 gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB.

² Die Frist zur Ausübung des gegenseitigen gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB beträgt drei Monate. Dies ist im Grundbuch vorzumerken.

12. Rechtsstreitigkeiten mit Dritten

Rechtsstreitigkeiten mit Dritten, die im Zusammenhang mit der Baubewilligung, der Erstellung, dem Bestand und der Nutzung des Baurechtsgrundstücks entstehen, sind von der Baurechtsnehmerin auf ihre Kosten zu führen. Sollten durch solche Rechtstreite der Stadt Nachteile erwachsen, hat die Baurechtsnehmerin ihr das so rechtzeitig mitzuteilen, dass sie allenfalls selber und frühzeitig ihre Rechte wahrnehmen kann.

13. Heimfall

¹ Verstösst die Baurechtsnehmerin gegen die Erstellungspflicht gemäss Ziff. 5 Abs. 2 und Ziff. 6. Abs. 7 vorstehend, kann die Baurechtsgeberin ohne Entschädigung die Übertragung des Baurechts auf sich verlangen.

² Bei Erlöschen des Baurechtes infolge Zeitablaufes oder Vereinbarung der Beteiligten gehen sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Stadt über. Die Bestimmung gilt dann nicht, wenn die Parteien den Abbruch der Bauten und Anlagen vereinbaren (Ziff. 8 Abs. 2).

³ Wenn die Baurechtsnehmerin bzw. ihre Rechtsnachfolger in grober Weise ihr dingliches Recht überschreiten, dem Zweck der Einräumung des Baurechtes als Institut der Begabtenförderung überhaupt nicht oder nicht mehr ausreichend nachkommen oder andere wichtige vertragliche Verpflichtungen verletzen, kann die Stadt den Heimfall vorzeitig gemäss Art. 779 f. ZGB herbeiführen. Dies setzt jedoch voraus, dass die Stadt die Baurechtsnehmerin vorgängig schriftlich gemahnt und ihr eine Frist zur Behebung des vertragswidrigen Zustandes angesetzt

hat. Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsgeberin wird bei der Heimfallentschädigung als Herabsetzungsgrund berücksichtigt.

⁴ Beim ordentlichen Heimfall (nach Ablauf der vertraglichen Dauer des Baurechts) bezahlt die Stadt der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Baurechte und Anlagen eine Heimfallentschädigung in der Höhe des dannzumaligen Zeitbau- bzw. Zustandswertes des Gebäudes. Entsteht ein Streit über die Höhe der Heimfallentschädigung gilt. Ziff. 16.

⁵ Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechtes oder beim vorzeitigen Heimfall auf den Tag der Übertragung des Baurechtes auf die Stadt. Beim vorzeitigen Heimfall erfolgt die Bezahlung einer allfälligen Heimfallentschädigung Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung der Baurechtsnehmerin zuhanden des Grundbuchamtes, das Baurecht auf die Stadt zu übertragen. Vorbehalten bleiben die Ansprüche der Gläubiger der Baurechtsnehmerin (vgl. Art. 779 lit. d ZGB).

⁶ Die Vereinbarung über die Höhe der Heimfallentschädigung und das Verfahren ihrer Festsetzungen sind im Grundbuch vorzumerken.

14. Öffentlich-rechtliche Abgaben

Öffentlich-rechtliche Abgaben, Gebühren, Steuern, Versicherungsprämien und weitere Kosten, die im Zusammenhang mit dem Baurechtsgrundstück entstehen, trägt ab Nutzen und Schaden die Baurechtsnehmerin.

15. Teilungültigkeit / Lücken

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit des vorliegenden Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, die die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt insbesondere dann, wenn das Grundbuchamt die Anmeldung der Parzellierung abweisen sollte. Dasselbe gilt auch, wenn der vorliegende Vertrag eine Lücke enthalten sollte.

16. Konfliktbewältigung

¹ Entsteht zwischen den Parteien Uneinigkeit, so verpflichten sie sich, in direkten Gesprächen eine gütliche Einigung zu suchen. Kommt eine solche nicht zustande, ziehen die Parteien eine unabhängige und kompetente Person bei, deren Aufgabe es ist, zwischen den Parteien zu vermitteln und den Streit zu schlichten. Mit Hilfe des Vermittlers/Schlichters legen die Parteien das geeignete Vorgehen und die einzuhaltenden Spielregeln fest.

Können sich die Parteien über den Vermittler/Schlichter nicht einigen, kann jede Partei den Präsidenten des Obergerichtes des Kantons Luzern anrufen, der den Parteien einen Vermittler/Schlichter vorschlägt.

² Kommt über die Bestellung des Vermittlers/Schlichters keine Einigung zustande oder scheidet die Vermittlung/Schlichtung, entscheidet über den Streit der zuständige Zivilrichter.

17. Aufschiebende Bedingungen

¹ Der vorliegende Baurechtsvertrag ist erst verbindlich, wenn die nachfolgenden aufschiebenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

1. Rechtskräftige Zustimmung des Souveräns (Grosser Stadtrat) zum Baurechtsvertrag gemäss B+A des Stadtrates Nr. ...,
2. Rechtskraftbeschreitung der Baubewilligung für die Errichtung des Gebäudes.

² Sobald die vorerwähnten Bedingungen kumulativ eingetreten sind, teilt die Baurechtsgeberin dies dem Notar (mit Kopie an die Baurechtsnehmerin) schriftlich mit, damit er den vorliegenden Vertrag gemäss Ziff. 18 beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, zur Eintragung anmelden kann.

³ Treten die in Absatz 1 genannten Bedingungen nicht ein, fällt der Vertrag entschädigungslos dahin und trägt jede Partei sämtliche in ihrem Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag angefallenen Kosten für Planung, Projektierung, Konzeptentwicklung etc.

18. Hinweise des Notars

Der Notar hat die Parteien darauf hingewiesen, dass für eine allfällige Handänderungssteuer sowie für die Kosten und Gebühren des Grundbuchamtes ein den eingetragenen Pfandrechten im Range vorgehendes gesetzliches Pfandrecht (für die Dauer von zwei Jahren vom Tage ihrer rechtskräftigen Festsetzung) besteht.

19. Anmeldung beim Grundbuchamt

¹ Beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, sind anzumelden:

- Parzellierung gemäss Ziff. I, 1-3 und mit Begründung neuer Dienstbarkeiten (Ziff. 4)
- Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes, Baurechtsgrundstück Nr. 3939 z.G. der Baurechtsnehmerin gemäss Ziff. 5.
- Vormerkungen gemäss Ziff. 11 (Vorkaufsrechte beider Parteien) und Ziff. 13 (Regeln beim Heimfall)

² Der Notar wird von den Parteien ermächtigt, gegenüber dem Grundbuchamt allfällig notwendig werdende Erklärungen formeller Natur, namentlich in Bezug auf die Parzellierung, die Bereinigung und Neubegründung der dinglichen Rechte und Lasten abzugeben.

³ Sollte sich bei der Prüfung der Parzellierungsbegehrens durch das Grundbuchamt herausstellen, dass einzelne Bereinigungsanträge zu korrigieren oder zu ergänzen sind, so verpflichten sich die Parteien, die vom Grundbuchamt verlangten entsprechenden Erklärungen abzugeben.

Die Vertragsparteien erklären, dass dieser Vertrag ihrem Willen entspricht und ihnen vom Notar, soweit erforderlich, vorgelesen worden ist.

Luzern, den

Baurechtsgeberin

Baurechtsnehmerin

für die Stadt Luzern

für die Stiftung Pilatus Akademie

Urs Studer, Stadtpräsident

Toni Göpfert, Stadtschreiber

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt, dass

- er die vorstehende Urkunde den Parteien, soweit erforderlich, vorgelesen hat,
- diese dem ihm von den Parteien mitgeteilten Willen entspricht,
- die Parteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterschrieben,
- und sich über ihre Identität anhand ihrer ID/Reisepasses rechtsgenügend ausgewiesen haben.

Luzern, den

Der Notar:

Ordn.-Nr. 2012/

sechsfach

Beilagen:

1. Mutationsplan Nr. 5666
2. Situationsplan betreffend Dienstbarkeiten