

# **Stadt Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 18. Oktober 2006 (StB 1040)

B+A 43/2006

## **Verkehrshaus der Schweiz Baurechtsvertrag**

**Von den Stimmberechtigten  
angenommen am  
11. März 2007**

**Vom Grossen Stadtrat  
beschlossen am  
14. Dezember 2006**

## Bezug zur Gesamtplanung 2006–2010

**Leitsatz C:** Luzern fördert das Zusammenleben aller.

**Stossrichtung C3:** Die Stadt fördert ein gutes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot.

**Fünfjahresziel C3.5:** Die Sportanlagen und Kultureinrichtungen in der Region Luzern entsprechen dem Freizeitverhalten der Bevölkerung, sind gut erschlossen, nachbarschaftsverträglich und hinsichtlich Infrastruktur auf einem zeitgemässen Stand.

**Projektplan:** I30112

## Übersicht

Der Grosse Stadtrat hat mit Bericht und Antrag 11 vom 15. März 2006 betreffend Verkehrshaus der Schweiz der Ausrichtung eines Investitionsbeitrages der Stadt Luzern in der Höhe von insgesamt 5 Mio. Franken an die Stiftung Verkehrshaus der Schweiz, Luzern, bereits zugestimmt. Auch wurde der geltende Subventionsvertrag für die Jahre 2008 bis 2009 verlängert. In Ziffer 4 des Berichtes und Antrages ist ausgeführt, dass das Verkehrshaus der Schweiz die Stadt Luzern im Zusammenhang mit den für die Finanzierung notwendigen Bankdarlehen um die Verlängerung der bis Juni 2017 laufenden zwei Baurechtsverträge ersuche. Mit dem neuen Baurechtsvertrag werden nun die zwei bisherigen Baurechtsgrundstücke BR 3278 und BR 3555 vereinigt und um 50 Jahre verlängert. Ein Baurechtszins ist nicht geschuldet.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Bisherige Baurechtsverträge</b>	<b>4</b>
<b>2 Investitionsprojekt Verkehrshaus der Schweiz</b>	<b>4</b>
<b>3 Neuer Baurechtsvertrag</b>	<b>5</b>
3.1 Baurecht	5
3.2 Baurechtszins	5
3.3 Dauer	5
3.4 Benutzung der Baurechtsfläche	5
3.5 Genehmigungspflicht für Bauprojekte	6
3.6 Wegbedingung der Gewährleistung	6
3.7 Unterhalt	7
3.8 Heimfall	7
3.9 Vorzeitiger Heimfall	7
3.10 Übertragung	7
3.11 Vorkaufsrecht	8
3.12 Einräumung einer Grunddienstbarkeit	8
3.13 Verweis auf Baurechtsvertrag	8
<b>4 Weitere Fragestellungen zwischen dem Verkehrshaus der Schweiz und der Stadt Luzern gemäss Ziff. 4 des B+A 11/2006</b>	<b>8</b>
<b>5 Zuständigkeit</b>	<b>10</b>
<b>6 Antrag</b>	<b>11</b>
 <b>Anhang</b>	

## **Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **1 Bisherige Baurechtsverträge**

Die Grundstücke 793 und 797, GB Luzern-Stadt, rechtes Ufer, sind im Eigentum der Stadt Luzern. Mit Urkunde vom 24. Mai 1967 räumte die Stadt Luzern dem Verkehrshaus der Schweiz ein selbstständiges, auf 50 Jahre befristetes Baurecht bis 30. Juni 2017 ein. Das selbstständige und dauernde Baurecht mit einer Fläche von 25'078,9 m<sup>2</sup> erhielt das Grundbuchblatt BR 3278, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer. Für die Erweiterung des Verkehrshauses der Schweiz mit baulichen Anlagen und Einrichtungen wurde dem Verkehrshaus der Schweiz gemäss Vertrag vom 14. Juli 1978 ein weiteres Baurecht mit dem Grundbuchblatt BR 3555 und einer Fläche von 13'592,2 m<sup>2</sup> eingeräumt. Auch dieses Baurecht dauert bis 30. Juni 2017. Vereinbart wurden jährliche Baurechtszinse von Fr. 60'000.– für das Baurechtsgrundstück BR 3278 und Fr. 33'823.– bzw. Fr. 2.50/pro m<sup>2</sup> für das Baurechtsgrundstück BR 3555. Der Baurechtszins wurde so lange gestundet, als auf dem Baugrundstück das Verkehrshaus der Schweiz betrieben wird, längstens aber solange das Baurecht besteht. Das Verkehrshaus der Schweiz hat somit bisher keinen Baurechtszins bezahlt. Dies wird sich auch mit dem neuen Baurechtsvertrag nicht ändern.

### **2 Investitionsprojekt Verkehrshaus der Schweiz**

Wie bereits im B+A 11/2006 vom 15. März 2006: „Verkehrshaus der Schweiz, Investitionsbeitrag, Finanzierung Betrieb für 2008 und 2009“ ausgeführt, plant das Verkehrshaus, mit einer Investition in Neubauten seine nachhaltige Entwicklung zu sichern. In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Gigon & Guyer wurde ein Projekt erarbeitet, welches auf den Zeitpunkt des 50-jährigen Bestehens des Verkehrshauses der Schweiz hin realisiert werden soll. Die wesentlichen Elemente des Vorhabens sind: Abbruch der Gebäude der ersten Baugeneration 1959, Erstellung eines neuen, kompakten, attraktiven Eingangsbereichs, Erstellung einer neuen Ausstellungshalle, Schaffung einer multifunktionalen Arena im Zentrum, Gesamterneuerung der Ausstellung, Verbesserung der Besucherführung, Herstellung des geforderten Lärm-, Brand-, Objekt- und Personenschutzes, Herstellung der Behindertengängigkeit. Die Kosten des Investitionsvorhabens werden vom Verkehrshaus der Schweiz auf insgesamt 50 Mio. Franken veranschlagt. Der Grosse Stadtrat hat mit B+A 11/2006 der Ausrichtung eines Investitionsbeitrages der Stadt Luzern in der Höhe von insgesamt 5 Mio. Franken an die Stif-

tung Verkehrshaus der Schweiz und der Verlängerung des geltenden Subventionsvertrages für die Jahre 2008 und 2009 zugestimmt. Unabhängig von dieser Finanzierungsvorlage wird nun die Ablösung der bisherigen Baurechtsverträge durch einen neuen Baurechtsvertrag behandelt.

### **3 Neuer Baurechtsvertrag**

Im Hinblick auf die vom Baurechtsnehmer beabsichtigten Neuinvestitionen ist die Dauer des Baurechts zu verlängern. Gleichzeitig sind die Landparzellen 793 und 797 zu einem einzigen Grundstück 793 zusammenzulegen und die Baurechtsgrundstücke 3278 und 3555 zu einem einzigen Baurechtsgrundstück 3278 zu vereinigen. Ferner ist zwischen dem neuen Baurechtsgrundstück 3278 und dem Grundstück 798 eine Dienstbarkeit zu begründen, weil das geplante Bauprojekt das Grundstück 798 tangiert.

#### **3.1 Baurecht**

Die Stadt Luzern räumt dem Verkehrshaus der Schweiz auf Grundstück 793, GB Luzern, rechtes Ufer, weiterhin an der ganzen Grundstücksfläche von 38'587 m<sup>2</sup> ein selbstständiges und dauerndes Baurecht (Baurechtsgrundstück 3278) gemäss den Artikeln 675 und 779 ff. ZGB ein.

#### **3.2 Baurechtszins**

Das Baurecht wird entschädigungslos eingeräumt. Es ist kein Baurechtszins geschuldet.

#### **3.3 Dauer**

Das Baurecht beginnt mit dem Tagebucheintrag im Grundbuch und dauert 50 Jahre. Die Vertragsparteien nehmen zehn Jahre vor Ablauf des Baurechts Gespräche über eine Verlängerung auf.

#### **3.4 Benutzung der Baurechtsfläche**

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, auf dem Baurechtsgrundstück das Museum Verkehrshaus der Schweiz zu betreiben. Dieses ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen, einschliesslich der jeweils geltenden Bestimmungen des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements, das Baurechtsgrundstück zu nutzen und Bauten,

Einrichtungen und Anlagen beizubehalten oder neu zu erstellen. Vorbehalten bleiben allfällige zu erteilende Baubewilligungen.

### **3.5 Genehmigungspflicht für Bauprojekte**

Die Bauprojekte bedürfen vor ihrer Ausführung der schriftlichen Genehmigung durch die Baurechtsgeberin. Diese kann jederzeit verlangen, dass ohne schriftliche Zustimmung errichtete Bauten, Anlagen oder Einrichtungen durch den Baurechtsnehmer auf eigene Kosten zu beseitigen sind. Die Benutzung der baulichen Anlagen oder der unüberbauten Fläche für einen anderen Zweck als zum Betrieb des Verkehrshauses der Schweiz bedarf der schriftlichen Zustimmung durch die Baurechtsgeberin. Dies gilt insbesondere für die Einräumung von Unterbaurechten.

### **3.6 Wegbedingung der Gewährleistung**

Beim Bau des IMAX-Filmtheaters war die Sanierung des verunreinigten Bodens und des Grundwassers notwendig. Im alten Baurechtsvertrag war die Nachwährschaft für das Baurechtsgrundstück wegbedungen, weshalb grundsätzlich das Verkehrshaus der Schweiz diese Kosten hätte tragen müssen. Die Stadt Luzern hatte diese Sanierungskosten vorgeschossen. In Ziff. 2 des B+A 23/1998 vom 19. August 1998: „Verkehrshaus der Schweiz, Finanzielle Regelungen, Sanierung des verunreinigten Bodens ...“ wird ausgeführt, dass der Verursacher der „Abfälle“ heute nicht mehr festgestellt werden könne. Sicher sei, dass das Verkehrshaus dafür nicht in Frage komme. Aus diesen Gründen und aus politischen Überlegungen rechtfertigte sich deshalb der Verzicht auf die Rückforderung des Betrages von Fr. 445'000.–, zumal nicht auszuschliessen sei, dass die Abfälle von einem städtischen Betrieb herrühren würden.

Im Grundsatz gilt auch nach dem neuen Vertrag, dass der Baurechtsnehmer das Baurechtsterrain in dem Zustand übernimmt, in welchem es sich befindet. Für die Bodenbeschaffenheit wird keine Nachwährschaft geleistet. Es ist Sache des Baurechtsnehmers, das Terrain so herzurichten, dass darauf die von ihm geplanten baulichen Anlagen und Einrichtungen erstellt werden können. Insbesondere hat der Baurechtsnehmer allfällige Sanierungskosten für Altlasten und Entsorgungskosten für Abfall zu tragen. Damit wird vermieden, dass die Stadt Luzern ein nicht abschätzbares Kostenrisiko eingeht. Im Zusammenhang mit dem Investitionsprojekt Verkehrshaus der Schweiz gemäss B+A 11/2006 trägt die Stadt Luzern jedoch aus den gleichen Überlegungen wie für den Bau des IMAX-Filmtheaters die allfälligen entstehenden Sanierungskosten für Altlasten und die Entsorgungskosten für Abfall, und zwar bis zum maximalen Betrag von Fr. 320'000.–. Das Verkehrshaus der Schweiz ist verpflichtet, diese Kosten separat auszuweisen.

### **3.7 Unterhalt**

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauwerke sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer auf eigene Kosten gut zu unterhalten, d. h. insbesondere auch Erdverunreinigungen zu vermeiden. Die Kosten für die Behebung von Verunreinigungen oder für die Sanierung von Altlasten trägt der Baurechtsnehmer.

### **3.8 Heimfall**

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Bauwerke in bestgehendem Zustand in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

### **3.9 Vorzeitiger Heimfall**

Wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, insbesondere:

- wenn er das Baurecht nicht mehr für den Betrieb des Verkehrshauses benutzt,
- wenn er ohne Zustimmung der Stadt ein Unterbaurecht einräumt,
- wenn er nicht willens oder ausserstande ist, seine Bauten und Anlagen binnen 4 Jahren wieder funktionsfähig herzustellen, falls diese durch Feuer oder andere Ursachen zerstört worden sind,
- wenn ihm der Konkurs oder ein anderes Zwangsliquidationsverfahren bevorsteht oder über ihn eröffnet ist,
- wenn andere wichtige Gründe vorliegen, welche der Baurechtsgeberin die Fortsetzung des Baurechtsverhältnisses unzumutbar machen,

so kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779 f ZGB). Für die Ausübung des Heimfallrechtes und für die zu leistende Entschädigung gilt die gesetzliche Regelung nach Art. 779 g ZGB.

### **3.10 Übertragung**

Das Baurecht kann nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin übertragen werden. Die Zustimmung kann namentlich dann verweigert werden, wenn das Baurechtsgrundstück nicht für den Betrieb des Verkehrshauses genutzt werden soll.

### **3.11 Vorkaufsrecht**

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers an dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück 793 wird ausgeschlossen. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin am Baurechtsgrundstück 3278 bleibt bestehen.

### **3.12 Einräumung einer Grunddienstbarkeit**

Die Stadt Luzern als Eigentümerin des benachbarten Grundstückes 798 gewährt dem Baurechtsnehmer zugunsten des Baurechtsgrundstücks 3278 auf einem Landstreifen von 585 m<sup>2</sup> ein beschränktes Benützungszrecht im Sinne von Art. 730 ZGB. Die Beschränkung liegt darin, dass der Baurechtsnehmer die allfällige Erstellung von Infrastrukturanlagen auf dem Landstreifen von 585 m<sup>2</sup> ohne Entschädigung dulden muss. Die Unterhaltspflicht geht vollumfänglich zulasten des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Baurechtsnehmers. Im Übrigen wird die Dienstbarkeit entschädigungslos eingeräumt.

### **3.13 Verweis auf Baurechtsvertrag**

Für den genauen Wortlaut und die weiteren Bestimmungen wird auf den Baurechtsvertrag verwiesen.

## **4 Weitere Fragestellungen zwischen dem Verkehrshaus der Schweiz und der Stadt Luzern gemäss Ziff. 4 des B+A 11/2006**

Im B+A 11/2006 ist ausgeführt, dass noch weitere Fragen des Verkehrshauses (insbesondere im Zusammenhang mit Altlasten, mit der vom Kanton geplanten S-Bahn-Station Verkehrshaus und dem vom Verkehrshaus gewünschten Gebührenerlass für die Baubewilligung bzw. Anschlussgebühren) abzuklären seien.

Wie unter Ziff. 3.6 oben ausgeführt, trägt die Stadt Luzern gemäss dem neuen Baurechtsvertrag die im Zusammenhang mit dem Investitionsprojekt Verkehrshaus der Schweiz gemäss B+A 11/2006 allfällig entstehenden Sanierungskosten für Altlasten und Entsorgungskosten für Abfall bis zum maximalen Betrag von Fr. 320'000.–. Das Verkehrshaus der Schweiz ist verpflichtet, diese Kosten separat auszuweisen.

An die Kosten für die geplante S-Bahn-Station Verkehrshaus wird das Verkehrshaus keinen Beitrag bezahlen müssen. Beim städtischen Beitrag für die S-Bahn-Station handelt es sich ge-

mässigem heutigem Kenntnisstand um gebundene Ausgaben nach dem Gesetz zur Förderung des öffentlichen Verkehrs. Dieser wird derzeit auf Fr. 900'000.– geschätzt. Mit der Personenunterführung der S-Bahn-Station wird eine neue Verbindung zwischen der Kreuzbuch- und der Haldenstrasse geschaffen, von welcher die Öffentlichkeit profitieren wird.

Zu den Baugebühren ist festzuhalten, dass diese bei geschätzten Baukosten von Fr. 37'850'000.– für die Projekte Umbau der Halle Schifffahrt/Seilbahnen, Eingangshalle sowie Museumshalle Strassenverkehr voraussichtlich insgesamt Fr. 70'265.– betragen werden (Fr. 54'050.– Grundgebühr, zuzüglich Fr. 16'215.– Schlusskontrolle). Ein Gebührenerlass ist nicht möglich, weshalb das Verkehrshaus der Schweiz diese Gebühr bezahlen muss.

Das Verkehrshaus der Schweiz hat für die bestehenden Bauten noch nie eine Anschlussgebühr bezahlt. Nach Art. 42 Abs. 2 lit. a des Siedlungsentwässerungsreglements vom 13. September 1990 (Systematische Rechtssammlung der Stadt Luzern Nr. 7.5.1.1.1) beträgt die Anschlussgebühr daher 1,5 % der Gebäudeversicherungssumme der neu erstellten Bauten. Nach Art. 42 Abs. 4 des Siedlungsentwässerungsreglements kann der Stadtrat bei ausserordentlichen Verhältnissen die Anschlussgebühren angemessen herabsetzen. Dem Verkehrshaus der Schweiz wurde beim Bau des IMAX-Filmtheaters eine Reduktion von 50 % gewährt. Dabei entscheidend ist, dass sich beim Verkehrshaus der Schweiz mit der üblichen schematischen Berechnung der Anschlussgebühr aufgrund der Gebäudeversicherungssumme ein Betrag ergeben würde, der im Vergleich zum Wohnbau in keinem angemessenen Verhältnis zur Abwassermenge steht, die aus diesem Gebäude anfällt und die öffentlichen Anlagen belastet. Auch für die geplanten Neubauten ist eine Reduktion der Anschlussgebühr von 50 % vorgesehen. Die Baukosten für die Neubauten betragen Fr. 37'850'000.–. Dies wird voraussichtlich dem Gebäudeversicherungswert entsprechen. Nach Art. 42 Abs. 2 lit. a Siedlungsentwässerungsreglement beträgt die Anschlussgebühr 1,5 % der Gebäudeversicherungssumme. Bei einer gerechtfertigten Reduktion von 50 % ergibt sich daraus eine voraussichtliche Anschlussgebühr von Fr. 284'000.– (50 % von Fr. 568'000.–), welche das Verkehrshaus der Schweiz bezahlen wird.

Nach Art. 17 Abs. 1 lit. a des Reglements über die vorübergehende und die dauernde Benützung des öffentlichen Grundes (Systematische Rechtssammlung der Stadt Luzern Nr. 1.1.3.1.1) beträgt die Benützunggebühr für Bauarbeiten, Baracken, Container und dergleichen derzeit Fr. 0.44/m<sup>2</sup> und Tag. Nach ersten Plänen, welche noch bereinigt werden, beansprucht das Verkehrshaus der Schweiz eine Fläche von 3'835 m<sup>2</sup> in der Zeit vom 1. Februar 2007 bis 30. Juni 2009 (883 Tage), was eine Benützunggebühr von Fr. 1'490'000.– ergeben würde bzw. umgerechnet auf den Quadratmeter Fr. 388.–. Nach § 22 des für die Erhebung von Gebühren übergeordneten kantonalen Gebührengesetzes kann auf die Erhebung von Gebühren ganz oder teilweise u. a. verzichtet werden, wenn die Benützung von öffentlichen Einrichtungen, darunter auch des öffentlichen Grundes, im öffentlichen Interesse liegt und keine wirtschaftlichen Interessen verfolgt werden. Das öffentliche Interesse ist vorliegend erstellt durch die Tatsache, dass sich das Verkehrshaus mit dem geplanten Investitionsprojekt nachhaltig weiterentwickeln will, was für die Stadt Luzern aus kultur-, bildungs- und wirtschaftspolitischer Sicht wichtig ist. Eine Reduktion ist somit möglich. Wirtschaftlich betrachtet ergibt sich bei einem

angenommenen Bodenwert von Fr. 490.– pro m<sup>2</sup> und einer Verzinsung zu 5 % pro Jahr eine angemessene Gebühr von Fr. 227'300.– (Fr. 490.– pro m<sup>2</sup> x 3'835 m<sup>2</sup> x 5 % Verzinsung pro Jahr : 365 Tage x 883 Tage). Dem Verkehrshaus der Schweiz wird daher die Gebühr für die Benützung des öffentlichen Grundes nach dieser Berechnungsformel reduziert, auch wenn es eine andere Fläche beanspruchen wird.

## 5 Zuständigkeit

Nach Art. 58 Abs. 2 Ziff. 3 Gemeindeordnung der Stadt Luzern ist für die Ermittlung der massgebenden Höhe der Ausgabe bei Baurechtsverträgen das 20-fache des jährlichen Baurechtszinses massgebend. Wie bereits oben ausgeführt, wird das Baurecht entschädigungslos eingeräumt, d. h., das Verkehrshaus der Schweiz hat der Stadt Luzern keinen Baurechtszins zu bezahlen. Trotzdem ist der Wert des Baurechtes bzw. ein Baurechtszins zu definieren, damit die Zuständigkeit bestimmt werden kann.

Das Baurechtsgrundstück 3278, GB Luzern, rechtes Ufer, liegt in der Zone für öffentliche Zwecke (Kulturbauten, Museen, Ausstellungs-, Sport- und Freizeitbauten, Strassenterrain, Verkehrsanlagen, Grünanlagen). Um den Wert zu bestimmen, kann zum Vergleich das unmittelbar an das Verkehrshausareal grenzende Grundstück 804, GB Luzern, rechtes Ufer, herangezogen werden, welches in der gleichen Zone liegt und als Familiengarten- und Freizeitareal (Minigolfanlage) genutzt wird. Das Grundstück hat die Stadt Luzern 1995 durch einen wertgleichen Tausch mit einem Grundstück der Kirchgemeinde erworben. Um die Zuständigkeit zu ermitteln, wurde ein Landwert bestimmt. Aufgrund der Katasterschätzungen wurde ein Landpreis von Fr. 490.– pro m<sup>2</sup> angenommen. Unter Berücksichtigung der hohen Bebauungsdichte und der verschiedenen Nutzungen im Verkehrshaus (u. a. auch IMAX, Ernimuseum) kann auch für das Baurecht des Verkehrshauses der Schweiz ein Landpreis von Fr. 490.– pro m<sup>2</sup> eingesetzt werden. Bei einer Baurechtsfläche von 38'587 m<sup>2</sup> und einer Verzinsung von 5 % pro Jahr ergibt dies einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 945'381.– (5 % von Fr. 490.– pro m<sup>2</sup> x 38'587 m<sup>2</sup>). Weil das Baurecht auf 50 Jahre gewährt wird, hat dieses einen Wert von insgesamt rund Fr. 47'269'000.–. Massgebend für die Zuständigkeit ist das 20-fache des jährlichen Baurechtszinses und somit Fr. 18'907'630.–. Der Beschluss untersteht daher nach Art. 67 Ziff. 2 lit. c GO dem obligatorischen Referendum.

## 6 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Abschluss des neuen Baurechtsvertrages mit dem Verkehrshaus der Schweiz zuzustimmen, und unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 18. Oktober 2006

Urs W. Studer  
Stadtpräsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber

## **Der Grosse Stadtrat von Luzern,**

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 43 vom 18. Oktober 2006 betreffend

## **Verkehrshaus der Schweiz, Baurechtsvertrag,**

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3, Art. 67 Ziff. 2 lit. c und Art. 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

### **beschliesst:**

- I. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und dem Verkehrshaus der Schweiz betreffend Baurechtsgrundstück 3278, GB Luzern, rechtes Ufer, wird zugestimmt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Luzern, 14. Dezember 2006

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Cony Grünenfelder  
Ratspräsidentin

Daniel Egli  
Stadtschreiber-Stellvertreter



## Anhang

Entwurf Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und dem Verkehrshaus der Schweiz  
betreffend Baurechtsgrundstück Nr. 3278, GB Luzern, rechtes Ufer

# Öffentliche Urkunde

betreffend

## Vereinigung von Grundstücken sowie Verlängerung und Änderung von Baurechten

Vor dem unterzeichnenden Notar des Kantons Luzern, Herrn Dr. Markus Bischof,  
Rechtsanwalt, sind heute erschienen:

**Stadt Luzern**, vertreten durch den Stadtrat, nämlich Herrn Stadtpräsident lic.iur. Urs W.  
Studer, geb. 26.11.1949 von Luzern und Escholzmatt, und Herrn Stadtschreiber lic.iur.  
Toni Göpfert, geb. 16.6.1954, von Russo TI und Luzern, beide wohnhaft in Luzern

**Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 793, 797 und 798**, GB Luzern, rechtes Ufer

**Baurechtsgeberin**

und

**Verkehrshaus der Schweiz (VHS), ...**

**Eigentümer der Baurechtsgrundstücke Nrn. 3278 und 3555**, GB Luzern, rechtes Ufer

**Baurechtsnehmer**

sowie

**Luzerner Kantonalbank**, Pilatusstrasse 12, 6002 Luzern, vertreten laut Vollmacht durch Herrn Norbert Lüthold, geb. 06.10.1964, von und in Alpnach

**Grundpfandgläubigerin**

und

**(Ex Swissair)** .....

vertreten durch .....

**Grundpfandgläubigerin**

### **I. Vorbemerkung**

Die Baurechtsgeberin räumte auf den ihr gehörenden Landparzellen Nrn. 793 und 797 dem Baurechtsnehmer mit Verträgen vom 24. Mai 1967 und 14. Juli 1978 je ein selbständiges und dauerndes Baurecht mit den Grundstück-Nrn. 3278 bzw. 3555 für die Dauer bis zum 30. Juni 2017 ein.

Im Hinblick auf die vom Baurechtsnehmer beabsichtigten Neuinvestitionen sind die Baurechte zu verlängern, gleichzeitig die Landparzellen Nrn. 793 und 797 zu einem einzigen Grundstück Nr. 793 zusammenzulegen und die Baurechtsgrundstücke Nrn. 3278 und 3555 zu einem einzigen Baurechtsgrundstück Nr. 3278 zu vereinigen. Für die erneuerten Baurechte bzw. das Baurechtsgrundstück Nr. 3278 wird ein neuer Baurechtsvertrag abgeschlossen.

Ferner ist zwischen dem neuen Baurechtsgrundstück Nr. 3278 und dem Grundstück Nr. 798 eine Dienstbarkeit zu begründen, weil das geplante Bauprojekt das Grundstück Nr. 798 tangiert.

## **II. Beschrieb der Grundstücke**

Der Beschrieb der Grundstücke ist aus dem nachfolgend in die Vertragsurkunde integrierten Grundbuchauszug vom 14. August 2006 zu entnehmen. Dieser lautet wie folgt:

*Hier Auszug aus dem Grundbuch einfügen (pdf-file, S. 1–10)*



### III. Vereinigung der Landparzellen Nrn. 793 und 797

#### 1. Zusammenlegung

Nach Massgabe der beigehefteten Mutation Nr. 5532 vom 14. August 2006 sind die bisherigen Grundstücke Nrn. 793 und 797 aufzuheben und zu einem einzigen Grundstück Nr. 793 mit einer Fläche von 38'587 m<sup>2</sup> zu vereinigen. Im Grundbuch ist ein neues Grundbuchblatt mit der Nr. 793 anzulegen.

#### 2. Grundstückbescrieb

<b>Grundstück Nr.:</b>	793
<b>Grundbuch:</b>	Luzern, rechtes Ufer
<b>Grundstücksart:</b>	Liegenschaft
<b>Fläche:</b>	38'587 m <sup>2</sup>
<b>Plan Nr.:</b>	259
<b>Ortsbezeichnung:</b>	Brüelmoos, Lidostrasse 3, 7
<b>Kulturart:</b>	Verkehrshaus, Anlagen
<b>Gebäude/ Gebäudeversicherung:</b>	keine
<b>Erwerbsakt:</b>	Kauf, 4. September 1912 Kauf, 19. Dezember 1941 Kauf, 9. Juli 1943 Kauf, 17. Oktober 1953 Tausch, 3. Januar 1956 Kauf, 3. Januar 1956 Kauf, 27. Mai 1963 Vereinigung vom _____
<b>Katasterschatzung:</b>	keine

#### 3. Dienstbarkeiten/ Grundlasten

Das auf Grundstück Nr. 793 und auf Grundstück Nr. 797 zu Gunsten des Baurechtsnehmers lastende Baurecht ist auf das neue Grundbuchblatt Nr. 793 zu übertragen.

#### 4. Vormerkungen

Die Vormerkungen auf Grundstück Nr. 797 betr. die Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes und die Vereinbarung betr. Heimfall sind im Sinne der neuen Vereinbarungen (Ziff. V 9 und 12) auf Grundstück Nr. 793 zu übertragen.

#### 5. Anmerkungen

keine

#### 6. Grundpfandrechte

keine

#### IV. Vereinigung der Baurechtsgrundstücke Nrn. 3278 und 3555

##### 1. Zusammenlegung

Die beiden Baurechtsgrundstücke Nrn. 3278 und 3555 sind nach Massgabe der beigehefteten Mutation Nr. 5532 vom 14. August 2006 zu einem einzigen Grundstück Nr. 3278 mit einer Fläche von 38'587 m<sup>2</sup> unter Anlage eines neuen Grundbuchblattes zu vereinigen.

##### 2. Grundstückbeschreibung

**Grundstück Nr.:** 3278  
**Grundbuch:** Luzern, rechtes Ufer  
**Grundstücksart:** selbstständiges und dauerndes Recht  
**Plan Nr.:** 259  
**Ortsbezeichnung:** Lidostrasse 5, 7

##### Selbständiges und dauerndes Recht:

Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3278) für das Verkehrshaus der Schweiz (VHS)

befristet bis: \_\_\_\_\_ (50 Jahre ab Tagebucheintrag)  
z.L. Nr. 793 (Liegenschaft)

##### **Gebäude/ Gebäudeversicherung:**

Strasse: Lidostrasse 5

Eingangspavillon mit Archiv Nr. 3490, vers.	CHF	3'421'000.00
Halle Kommunikation 1 Nr. 3490 A A, vers.	CHF	1'237'000.00
Halle Kommunikation 2 Nr. 3490 B B, vers.	CHF	1'072'000.00
Konferenzsaal Nr. 3490 C C, vers.	CHF	2'547'000.00
Halle Strassenverkehr Nr. 3490 D D, vers.	CHF	2'830'000.00
Werkstattgebäude Nr. 3490 E E, vers.	CHF	681'000.00
Halle Schienenverkehr 1 Nr. 3490 F F, vers.	CHF	3'041'000.00
Ehemaliges Dampfschiff Rigi Nr. 3490 G G, vers.	CHF	769'000.00
Restaurationsgebäude Nr. 3490 G G1, vers.	CHF	1'550'000.00
Bürogebäude Nr. 3490 K K, vers.	CHF	8'561'000.00
Planetarium und Restaurant Nr. 3490 L L, vers.	CHF	8'645'000.00
Halle Luft- und Raumfahrt Nr. 3490 M M, vers.	CHF	11'381'000.00
Halle Schienenverkehr 2 + 3 Nr. 3490 O O, vers.	CHF	8'570'000.00
Filmtheatergebäude Nr. 3490 S S, vers.	CHF	13'276'000.00
Haus Erni-Museum Nr. 3490 N N, vers. (Lidostrasse)	CHF	6'807'000.00
Halle Schifffahrt/ Seilbahnen Nr. 3490, P P, vers. (Lidostrasse)	CHF	10'116'000.00

**Erwerbsakt:** Baurechtsvertrag, 24. Mai 1967  
Baurechtsvertrag, 14. Juli 1978  
Erklärung, 14. Juli 1978

Vereinigung, \_\_\_\_\_

**Katasterschätzung:** pendent

### 3. Dienstbarkeiten

Die auf Nr. 3278 und Nr. 3555 eingetragenen Dienstbarkeiten sind auf das neue Grundbuchblatt Nr. 3278 zu übertragen.

### 4. Vormerkungen

Es sind die modifizierten Vereinbarungen zum Heimfall und zum gesetzlichen Vorkaufsrecht (vgl. Ziff. V 9 und 12) auf dem neuen Grundbuchblatt Nr. 3278 vorzumerken. Ferner ist der z.G. der Swisscom Mobile AG vorgemerkte Mietvertrag auf das neue Grundbuchblatt Nr. 3278 zu übertragen.

### 5. Anmerkungen

Die Anmerkungen zu Nr. 3278 und zu Nr. 3555 sind auf das neue Grundbuchblatt Nr. 3278 zu übertragen.

### 6. Grundpfandrechte

**6.1.** Die auf Grundstück Nr. 3278 in der 1. Pfandstelle stehenden Grundpfandverschreibungen P.UEB/017449 von CHF 1'000'000.00, P.UEB/017450 von CHF 1'000'000.00 und P.UEB/017451 von CHF 1'800'000.00 sind zu löschen. Die entsprechenden Löschungsbewilligungen liegen vor.

**6.2.** Die Grundpfandverschreibungen auf Nr. 3278 im

1. Rang P.UEB/017448 von	CHF 4'000'000.00
1. Rang P.UEB/017452 von	CHF 1'000'000.00
2. Rang P.UEB/017453 von	CHF 1'000'000.00

und

die Grundpfandverschreibung auf Nr. 3555 im

1. Rang P.UEB/017464 von	CHF 500'000.00
--------------------------	----------------

und

die Inhaber-Schuldbriefe auf Nr. 3278 im

3. Rang P.UEB/017454 von	CHF 500'000.00
--------------------------	----------------

3. Rang P.UEB/017455 von	CHF 500'000.00
3. Rang P.UEB/017456 von	CHF 500'000.00
4. Rang P.UEB/017457 von	CHF 1'000'000.00
5. Rang P.UEB/017458 von	CHF 1'000'000.00
6. Rang P.UEB/017459 von	CHF 1'000'000.00
7. Rang P.UEB/017460 von	CHF 1'000'000.00
8. Rang P.UEB/017461 von	CHF 1'000'000.00
9. Rang P.UEB/017462 von	CHF 1'000'000.00
10. Rang P.UEB/017463 von	CHF 1'000'000.00

und

die Inhaber-Schuldbriefe auf Nr. 3555 im

2. Rang P.UEB/017465 von	CHF 1'000'000.00
3. Rang P.UEB/017467 von	<u>CHF 1'500'000.00</u>
total	CHF 17'500'000.00

sind zusammenzulegen bzw. umzuwandeln, um CHF 500'000.00 auf CHF 17'000'000.00 zu reduzieren und es ist mit einer Pfandsumme von CHF 17'000'000.00 (in Worten: siebzehn Millionen) ein Inhaber-Schuldbrief in die 1. Pfandstelle im gleichen Rang mit dem Inhaber-Schuldbrief gemäss Ziffer 6.3 auf dem neuen Grundbuchblatt Nr. 3278 einzutragen.

**6.3.** Der auf Nr. 3555 im 3. Rang P.UEB/017468 lastende Inhaber-Schuldbrief von CHF 1'500'000.00 ist um CHF 200'000.00 auf die Pfandsumme von CHF 1'300'000.00 (in Worten: eine Million dreihunderttausend) zu reduzieren und dieser in die 1. Pfandstelle im gleichen Rang mit dem Inhaber-Schuldbrief gemäss Ziffer 6.2 auf das neue Grundbuchblatt Nr. 3278 zu übertragen.

**6.4.** Der im 3. Rang P.UEB/017466 auf Nr. 3555 lastende Inhaber-Schuldbrief von CHF 1'500'000.00 ist auf das neue Grundbuchblatt Nr. 3278 in die 2. Pfandstelle mit einem Vorgang von CHF 18'300'000.00 zu übertragen.

## **V. Baurechtsvertrag**

### **1. Baurecht**

Die Baurechtgeberin räumt dem Baurechtsnehmer auf Grundstück Nr. 793, GB Luzern, rechtes Ufer, weiterhin an der ganzen Grundstücksfläche von 38'587 m<sup>2</sup> ein selbständiges und dauerndes Baurecht (Baurechtsgrundstück Nr. 3278) gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB ein. Es wird auf den beigehefteten Mutationsplan Nr. 5532 vom 14. August 2006 verwiesen.

### **2. Dauer**

Das Baurecht beginnt mit dem Tagebucheintrag im Grundbuch und dauert 50 Jahre.

### **3. Verlängerung des Baurechts**

Die Vertragsparteien nehmen 10 Jahre vor Ablauf des Baurechts Gespräche über eine allfällige Verlängerung auf. Stehen schon vorher ausserordentliche Sanierungen an, die den üblichen Unterhalt übersteigen, werden die Parteien schon zu diesem früheren Zeitpunkt über eine Verlängerung des Baurechtsvertrages verhandeln. Falls die Baurechtsgeberin nicht bereit ist, die Dauer des Baurechts zu verlängern, haben sich die Parteien über die Entschädigung für die ausserordentlichen Sanierungen zu einigen, sofern die Baurechtsgeberin zu diesen Sanierungen ihre Zustimmung erteilt hat.

### **4. Benutzung der Baurechtsfläche**

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, auf dem Baurechtsgrundstück das Museum Verkehrshaus der Schweiz zu betreiben.

Er ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen, einschliesslich der jeweils geltenden Bestimmungen des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglementes, das Baurechtsgrundstück zu nutzen und Bauten, Einrichtungen und Anlagen beizubehalten oder neu zu erstellen.

Vorbehalten bleiben allfällig zu erteilende Baubewilligungen.

## **5. Genehmigungsvorbehalt für Bauprojekte**

Die Bauprojekte bedürfen vor ihrer Ausführung der schriftlichen Genehmigung durch die Baurechtsgeberin. Diese kann jederzeit verlangen, dass ohne ihre schriftliche Zustimmung errichtete Bauten, Anlagen oder Einrichtungen durch den Baurechtsnehmer auf eigene Kosten zu beseitigen sind.

Die Benutzung der baulichen Anlagen oder der unüberbauten Fläche für einen anderen Zweck als zum Betrieb des Verkehrshauses der Schweiz bedarf der schriftlichen Zustimmung durch die Baurechtsgeberin. Das gilt insbesondere für die Einräumung von Unterbaurechten.

## **6. Wegbedingung der Gewährleistung**

Der Baurechtsnehmer übernimmt das Baurechtsterrain in dem Zustand, in welchem es sich befindet. Für die Bodenbeschaffenheit wird keine Nachwährschaft geleistet.

Es ist Sache des Baurechtsnehmers, das Terrain so herzurichten, dass darauf die von ihm geplanten baulichen Anlagen und Einrichtungen erstellt werden können. Insbesondere hat der Baurechtsnehmer allfällige Sanierungskosten für Altlasten und Entsorgungskosten für Abfall zu tragen.

Im Zusammenhang mit dem Investitionsprojekt Verkehrshaus der Schweiz gemäss B+A 11/2006 trägt die Stadt Luzern die allfällig entstehenden Sanierungskosten für Altlasten und Entsorgungskosten für Abfall bis zum maximalen Betrag von Fr. 320'000.--. Das Verkehrshaus der Schweiz verpflichtet sich, diese Kosten separat auszuweisen.

## **7. Baurechtszins**

Das Baurecht wird entschädigungslos eingeräumt. Es ist kein Baurechtszins geschuldet.

## **8. Unterhalt**

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauwerke sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen

Baurechtsdauer auf eigene Kosten gut zu unterhalten, d.h. insbesondere auch Erdverunreinigungen zu vermeiden. Die Kosten für die Behebung von Verunreinigungen oder für die Sanierung von Altlasten trägt - vorbehaltlich Ziffer 6 Abs. 3 - die Baurechtsnehmerin.

## **9. Heimfall**

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Bauwerke in bestehendem Zustand in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.

Eine Entschädigung ist nicht geschuldet. Diese Aufhebung der Entschädigungspflicht ist im Grundbuch vorzumerken.

## **10. Vorzeitiger Heimfall**

Wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, insbesondere:

- wenn er das Baurecht nicht mehr für den Betrieb des Verkehrshauses benutzt,
- wenn er ohne Zustimmung der Stadt ein Unterbaurecht einräumt,
- wenn er nicht willens oder ausserstande ist, ihre Bauten und Anlagen binnen 4 Jahren wieder funktionsfähig herzustellen, falls diese durch Feuer oder andere Ursachen zerstört worden sind,
- wenn ihm der Konkurs oder ein anderes Zwangsliquidationsverfahren bevorsteht oder über ihn eröffnet ist,
- wenn andere wichtige Gründe vorliegen, welche der Baurechtsgeberin die Fortsetzung des Baurechtsverhältnisses unzumutbar machen,

so kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779 f ZGB). Für die Ausübung des Heimfallrechtes und für die zu leistende Entschädigung gilt die gesetzliche Regelung nach Art. 779 g ZGB.

## **11. Übertragung**

Das Baurecht kann nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin übertragen werden. Die Zustimmung kann namentlich dann verweigert werden, wenn das Baurechtsgrundstück nicht für den Betrieb des Verkehrshauses genutzt werden soll.

## **12. Vorkaufsrecht**

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers an den mit dem Baurecht belasteten Grundstück Nr. 793 wird ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist im Grundbuch gemäss 681 b Abs. 1 ZGB vorzumerken.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin am Baurechtsgrundstück Nr. 3278 bleibt bestehen.

## **13. Verhältnis gegenüber Dritten**

### **13.1. Ansprüche Dritter**

Der Baurechtsnehmer übernimmt - anstelle der Baurechtsgeberin - alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in seinem Sondereigentum befindlichen Bauwerke zusammenhängenden Ansprüche Dritten irgendwelcher Art.

### **13.2. Werk- und Grundeigentümerhaftung**

Die Werk- und Grundeigentümerhaftung geht voll und ganz auf den Baurechtsnehmer über. Er hat zur Deckung allfälliger Ansprüche eine genügende Versicherung abzuschliessen und darüber der Baurechtsgeberin einen entsprechenden Ausweis zu erstatten.

### **13.3. Steuern und Abgaben**

Vorbehältlich der im B+A 11/2006 getroffenen Regelungen bzgl. der Baugebühr, der Anschlussgebühr und der Gebühr für die Benützung des öffentlichen Grundes trägt der Baurechtsnehmer alle auf dem Grund und Boden und den Gebäuden lastenden

öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen, namentlich Abgaben und Steuern, Gebäudeversicherungs- und Haftpflichtversicherungs-Prämien etc.

## **VI. Einräumung einer Grunddienstbarkeit**

Die Baurechtsgeberin als Eigentümerin des benachbarten Grundstück Nr. 798 gewährt dem Baurechtsnehmer zu Gunsten des Baurechtsgrundstücks Nr. 3278 auf einem Landstreifen von 585 m<sup>2</sup> gemäss dem beigehefteten Plan Nr. 259 vom 14. August 2006 ein beschränktes Benützungsrecht im Sinne von Artikel 730 ZGB. Die Beschränkung liegt darin, dass der Baurechtsnehmer die allfällige Erstellung von Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen auf dem Landstreifen von 585 m<sup>2</sup> ohne Entschädigung dulden muss. Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen.

Die Unterhaltspflicht geht vollumfänglich zu Lasten des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Baurechtsnehmers. Im Uebrigen wird die Dienstbarkeit entschädigungslos eingeräumt.

## **VII. Schlussbestimmungen**

### **1. Genehmigungsvorbehalt des Baurechtsvertrages**

Die für das Zustandekommen des vorliegenden Baurechtsvertrages notwendigen Genehmigungen der zuständigen Organe der Stadt Luzern bleiben vorbehalten. Eine allfällige Nichtgenehmigung hat keine Entschädigungsfolgen für die Baurechtsgeberin.

### **2. Uebertragung von obligationenrechtlichen Bestimmungen**

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, alle obligationenrechtlichen Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.

### **3. Kosten**

Sämtliche mit dem Abschluss dieses Baurechtsvertrages verbundenen Kosten, insbesondere Vermessungs-, Grundbuch- und Beurkundungskosten gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

### **4. Grundbuchanmeldung**

Dem Grundbuchamt Luzern-Stadt ist zur Eintragung in das Grundbuch anzumelden:

- Vereinigung der Grundstücke Nrn. 793 und 797 und der Baurechtsgrundstücke Nrn. 3278 und 3555 gemäss Ziff. III und IV und die entsprechenden Bereinigungen der Grundbucheinträge
- Selbständiges und dauerndes Baurecht z.G. des Verkehrshauses der Schweiz (VHS) z.L. Grundstück Nr. 793 gemäss Ziff. V 1
- Vormerkung betr. Heimfall gemäss Ziff. V 9
- Ausschluss Vorkaufsrecht gemäss Ziff. V 12
- Begründung Grunddienstbarkeit gemäss Ziff. VI

Die Parteien ermächtigen und beauftragen den Notar diese Eintragungen dem Grundbuchamt Luzern anzumelden. Er wird ermächtigt, allfällige formelle Aenderungen, welche durch das Grundbuchamt verlangt werden, von sich aus vorzunehmen. Die Vertragsparteien sind über die vorgenommenen Aenderungen umgehend zu orientieren.

### **5. Aufhebung der bisherigen Baurechtsverträge**

Der vorliegende Baurechtsvertrag ersetzt die Baurechtsverträge vom 24. Mai 1967 und 14. Juli 1978, welche hiermit aufgehoben sind.

### **6. Ausfertigungen**

Die vorliegende Urkunde wird 9-fach ausgefertigt. Das Grundbuchamt, der Baurechtsnehmer und der Notar erhalten je ein Exemplar, sechs Exemplare sind für die Baurechtsgeberin bestimmt.

---

**Grundbuchamt Luzern-Stadt**

Postfach 5147  
6000 Luzern 5  
Telefon: 041 228 73 73  
Telefax: 041 228 73 70  
gbls@lu.ch  
www.grundbuch.lu.ch

## Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Luzern rechtes Ufer	793	Liegenschaft	Nein
Luzern rechtes Ufer	3278	selbständiges und dauerndes Recht	Nein
Luzern rechtes Ufer	797	Liegenschaft	Nein
Luzern rechtes Ufer	3555	selbständiges und dauerndes Recht	Nein
Luzern rechtes Ufer	798	Liegenschaft	Nein

Dieser Auszug enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss des jeweils betroffenen Grundstückes aufgeführt.

Alle Angaben zum Grundstücksbeschrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers haben keine Grundbuchwirkung.

Luzern, 14. August 2006 BB



lic. iur. Nicole Portmann  
Grundbuchverwalterin

# 1. Grundstück Nr. 793, Luzern rechtes Ufer

**Eigentümer** zu Grundstück 793 Luzern rechtes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

**Stadt Luzern, Baudirektion**, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6003 Luzern

**Grundstückbeschreibung** zu Grundstück 793 Luzern rechtes Ufer

<b>Grundstück Nr.:</b>	793	<b>Grundbuch:</b>	Luzern rechtes Ufer
<b>Grundstücksart:</b>	Liegenschaft	<b>Fläche:</b>	2 ha 50 a 66 m <sup>2</sup>
<b>Plan Nr.:</b>	259	<b>Ortsbezeichnung:</b>	Brüelmoos, Lidostrasse 3
<b>Kulturart:</b>	Verkehrshaus, Anlagen		

**Gebäude / Gebäudeversicherung:**

keine

**Erwerbsakt:**

- Kauf, 04. September 1912
- Kauf, 19. Dezember 1941
- Kauf, 09. Juli 1943
- Kauf, 17. Oktober 1953
- Tausch, 03. Januar 1956
- Kauf, 03. Januar 1956

**Katasterschätzung:**

keine

**Dienstbarkeiten / Grundlasten** zu Grundstück 793 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/000058	L.	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3278) für das Verkehrshaus der Schweiz befristet bis 30. Juni 2017 z.G. Verkehrshaus der Schweiz, Lidostrasse 5, 6006 Luzern selbständig unter Grundstücknummer 3278

**Vormerkungen** zu Grundstück 793 Luzern rechtes Ufer

keine

**Anmerkungen** zu Grundstück 793 Luzern rechtes Ufer

keine

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 793 Luzern rechtes Ufer

keine

**2. Grundstück Nr. 3278, Luzern rechtes Ufer****Eigentümer** zu Grundstück 3278 Luzern rechtes UferRechtsform: **Verein****Verkehrshaus der Schweiz**, mit Sitz in Luzern, Lidostrasse 5, 6006 Luzern**Grundstückbeschreibung** zu Grundstück 3278 Luzern rechtes Ufer

<b>Grundstück Nr.:</b>	3278	<b>Grundbuch:</b>	Luzern rechtes Ufer
<b>Grundstücksart:</b>	selbständiges und dauerndes Recht		
<b>Plan Nr.:</b>	259	<b>Ortsbezeichnung:</b>	Lidostrasse 5

**Selbständiges und dauerndes Recht**

Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3278) für das Verkehrshaus der Schweiz  
 befristet bis: 30. Juni 2017  
 z.L. Nr. 793 (Liegenschaft)

**Gebäude / Gebäudeversicherung:**

Strasse: Lidostrasse 5

Eingangspavillon mit Archiv Nr. 3490, vers.	Fr.	3'421'000.00
Halle Kommunikation 1 Nr. 3490 A A, vers.	Fr.	1'237'000.00
Halle Kommunikation 2 Nr. 3490 B B, vers.	Fr.	1'072'000.00
Konferenzsaal Nr. 3490 C C, vers.	Fr.	2'547'000.00
Halle Strassenverkehr Nr. 3490 D D, vers.	Fr.	2'830'000.00
Werkstattgebäude Nr. 3490 E E, vers.	Fr.	681'000.00
Halle Schienenverkehr 1 Nr. 3490 F F, vers.	Fr.	3'041'000.00
Ehemaliges Dampfschiff Rigi Nr. 3490 G G, vers.	Fr.	769'000.00
Restaurationsgebäude Nr. 3490 G G1, vers.	Fr.	1'550'000.00
Bürogebäude Nr. 3490 K K, vers.	Fr.	8'561'000.00
Planetarium und Restaurant Nr. 3490 L L, vers.	Fr.	8'645'000.00
Halle Luft- und Raumfahrt Nr. 3490 M M, vers.	Fr.	11'381'000.00
Halle Schienenverkehr 2 + 3 Nr. 3490 O O, vers.	Fr.	8'570'000.00
Filmtheatergebäude Nr. 3490 S S, vers.	Fr.	13'276'000.00

**Erwerbsakt:** Baurechtsvertrag, 03. August 1967**Katasterschätzung:** Fr. 22'061'000.00

**Dienstbarkeiten / Grundlasten** zu Grundstück 3278 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/012283	L.	Öffentliches Fusswegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Stadt Luzern, Baudirektion
D.2000/000119	L.	Einbaurecht für Energiezentrale lt. Plan z.G. ewl Wärmetechnik AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern
D.2000/000120	L.	Leitungsrecht für Energiezentrale lt. Plan z.G. ewl Wärmetechnik AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern
D.2000/000121	L.	Benützungsrecht lt. Plan z.G. ewl Wärmetechnik AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern

**Vormerkungen** zu Grundstück 3278 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	Stichwort
V.2000/000076	Vereinbarung betr. Heimfall
V.2005/000025	Mietvertrag befristet bis 30. November 2014 z.G. Swisscom Mobile AG, Swisscom Gasse 2, 4601 Olten 1

**Anmerkungen** zu Grundstück 3278 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/002015	Auflage betr. Beteiligungspflicht an Autoabstellplätzen
A.2005/000007	Auflagen gemäss Baubewilligung betreffend Promotionswand und Autoparkplätze

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 3278 Luzern rechtes Ufer

PfSt	Register-Nr	Pfandrechtsart	Maximalzins	Pfandsumme
1.	P.UEB/017448	Grundpfandverschreibung Kapitalhypothek Gläubiger: Luzerner Kantonalbank, Pilatusstrasse 12, 6002 Luzern Angangsdatum: 28. August 1968 Bemerkung(en): Im gleichen Rang mit Register-Nr. P.UEB/17449, P.UEB/17450, P.UEB/17451 und P.UEB/17452	6.00 %	Fr. 4'000'000.00
1.	P.UEB/017449	Grundpfandverschreibung Kapitalhypothek Gläubiger: Die Schweizerische Post, Viktoriastrasse 21, 3030 Bern 30 Angangsdatum: 28. August 1968 Bemerkung(en): Im gleichen Rang mit Register-Nr. P.UEB/17448, P.UEB/17450, P.UEB/17451 und P.UEB/17452	6.00 %	Fr. 1'000'000.00

1.	P.UEB/017450	Grundpfandverschreibung Kapitalhypothek Gläubiger: Schweizerische Bundesbahnen SBB, Hochschulstrasse 6, 3000 Bern, (Gläubiger-Register) Angangsdatum: 28. August 1968 Bemerkung(en): Im gleichen Rang mit Register-Nr. P.UEB/17448, P.UEB/17449, P.UEB/17451 und P.UEB/17452	6.00 %	Fr.	1'000'000.00
1.	P.UEB/017451	Grundpfandverschreibung Kapitalhypothek Gläubiger: Die Schweizerische Post, Viktoriastrasse 21, 3030 Bern 30 Angangsdatum: 13. November 1980 Bemerkung(en): Im gleichen Rang mit Register-Nr. P.UEB/17448, P.UEB/17449, P.UEB/17450 und P.UEB/17452	8.00 %	Fr.	1'800'000.00
1.	P.UEB/017452	Grundpfandverschreibung Kapitalhypothek Gläubiger: Luzerner Kantonalbank, Pilatusstrasse 12, 6002 Luzern Angangsdatum: 26. September 1984 Bemerkung(en): Im gleichen Rang mit Register-Nr. P.UEB/17448, P.UEB/17449, P.UEB/17450 und P.UEB/17451	8.00 %	Fr.	1'000'000.00
2.	P.UEB/017453	Grundpfandverschreibung Kapitalhypothek Gläubiger: Luzerner Kantonalbank, Pilatusstrasse 12, 6002 Luzern Angangsdatum: 26. September 1984	8.00 %	Fr.	1'000'000.00
3.	P.UEB/017454	Inhaber-Schuldbrief Angangsdatum: 12. November 1990 Bemerkung(en): Im gleichen Rang mit Register-Nr. P.UEB/17455 und P.UEB/17456	10.00 %	Fr.	500'000.00
3.	P.UEB/017455	Inhaber-Schuldbrief Angangsdatum: 13. November 1990 Bemerkung(en): Im gleichen Rang mit Register-Nr. P.UEB/17454 und P.UEB/17456	10.00 %	Fr.	500'000.00
3.	P.UEB/017456	Inhaber-Schuldbrief Angangsdatum: 14. November 1990 Bemerkung(en): Im gleichen Rang mit Register-Nr. P.UEB/17454 und P.UEB/17455	10.00 %	Fr.	500'000.00
4.	P.UEB/017457	Inhaber-Schuldbrief Angangsdatum: 01. Januar 1995	10.00 %	Fr.	1'000'000.00
5.	P.UEB/017458	Inhaber-Schuldbrief Angangsdatum: 02. Januar 1995	10.00 %	Fr.	1'000'000.00

6.	P.UEB/017459	Inhaber-Schuldbrief Angangsdatum: 03. Januar 1995	10.00 %	Fr.	1'000'000.00
7.	P.UEB/017460	Inhaber-Schuldbrief Angangsdatum: 04. Januar 1995	10.00 %	Fr.	1'000'000.00
8.	P.UEB/017461	Inhaber-Schuldbrief Angangsdatum: 05. Januar 1995	10.00 %	Fr.	1'000'000.00
9.	P.UEB/017462	Inhaber-Schuldbrief Angangsdatum: 06. Januar 1995	10.00 %	Fr.	1'000'000.00
10.	P.UEB/017463	Inhaber-Schuldbrief Angangsdatum: 07. Januar 1995	10.00 %	Fr.	1'000'000.00
<b>Total</b>				<b>Fr.</b>	<b>18'300'000.00</b>

### 3. Grundstück Nr. 797, Luzern rechtes Ufer

**Eigentümer** zu Grundstück 797 Luzern rechtes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

**Stadt Luzern, Baudirektion**, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6003 Luzern

**Grundstückbescrieb** zu Grundstück 797 Luzern rechtes Ufer

<b>Grundstück Nr.:</b>	797	<b>Grundbuch:</b>	Luzern rechtes Ufer
<b>Grundstücksart:</b>	Liegenschaft	<b>Fläche:</b>	1 ha 35 a 21 m <sup>2</sup>
<b>Plan Nr.:</b>	259	<b>Ortsbezeichnung:</b>	Brüelmoos, Lidostrasse 7
<b>Kulturart:</b>	Ried		

**Gebäude / Gebäudeversicherung:**

keine

**Erwerbsakt:** Kauf, 27. Mai 1963

**Katasterschätzung:** keine

**Dienstbarkeiten / Grundlasten** zu Grundstück 797 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/000068	L.	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3555) für das Verkehrshaus der Schweiz befristet bis 30. Juni 2017 z.G. Verkehrshaus der Schweiz, Lidostrasse 5, 6006 Luzern selbständig unter Grundstücknummer 3555

**Vormerkungen** zu Grundstück 797 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	Stichwort
V.UEB/000822	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes
V.UEB/000823	Vereinbarung betr. Heimfall

**Anmerkungen** zu Grundstück 797 Luzern rechtes Ufer

keine

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 797 Luzern rechtes Ufer

keine

**4. Grundstück Nr. 3555, Luzern rechtes Ufer****Eigentümer** zu Grundstück 3555 Luzern rechtes UferRechtsform: **Verein****Verkehrshaus der Schweiz**, mit Sitz in Luzern, Lidostrasse 5, 6006 Luzern**Grundstückbescrieb** zu Grundstück 3555 Luzern rechtes Ufer

<b>Grundstück Nr.:</b>	3555	<b>Grundbuch:</b>	Luzern rechtes Ufer
<b>Grundstücksart:</b>	selbständiges und dauerndes Recht		
<b>Plan Nr.:</b>	259	<b>Ortsbezeichnung:</b>	Brüelmoos, Lidostrasse 7

**Selbständiges und dauerndes Recht**

Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3555) für das Verkehrshaus der Schweiz befristet bis: 30. Juni 2017  
z.L. Nr. 797 (Liegenschaft)

**Gebäude / Gebäudeversicherung:**

Haus Erni-Museum Nr. 3490 N N, vers. (Lidostrasse 5)	Fr.	6'807'000.00
Halle Schifffahrt/Seilbahnen Nr. 3490 P P, vers. (Lidostrasse)	Fr.	10'116'000.00

**Erwerbsakt:** Baurechtsvertrag, 14. Juli 1978  
Erklärung, 14. Juli 1978

**Katasterschätzung:** Fr. 9'098'300.00

**Dienstbarkeiten / Grundlasten** zu Grundstück 3555 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/012294	R.	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan z.L. Nr. 798
D.UEB/012295	R.	Überbaurecht lt. Plan z.L. Nr. 798
D.2000/000119	L.	Einbaurecht für Energiezentrale lt. Plan z.G. ewl Wärmetechnik AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern
D.2000/000120	L.	Leitungsrecht für Energiezentrale lt. Plan z.G. ewl Wärmetechnik AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern
D.2000/000121	L.	Benützungsrecht lt. Plan z.G. ewl Wärmetechnik AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern

**Vormerkungen** zu Grundstück 3555 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	Stichwort
V.UEB/000822	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes
V.UEB/000823	Vereinbarung betr. Heimfall
V.2000/000076	Vereinbarung betr. Heimfall

**Anmerkungen** zu Grundstück 3555 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/002016	Auflage betreffend Beteiligungspflicht an Autoabstellplätzen
A.UEB/002017	Revers betr. Pilzschirme/Container

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 3555 Luzern rechtes Ufer

p fSt	Register-Nr	Pfandrechtsart	Maximalzins	Pfandsumme
1.	P.UEB/017464	Grundpfandverschreibung Kapitalhypothek Gläubiger: Luzerner Kantonalbank, Pilatusstrasse 12, 6002 Luzern Angangsdatum: 26. September 1984	8.00 %	Fr. 500'000.00
2.	P.UEB/017465	Inhaber-Schuldbrief Angangsdatum: 01. Juni 1992	10.00 %	Fr. 1'000'000.00
3.	P.UEB/017466	Inhaber-Schuldbrief Gläubiger: Schweizerische Bundesbahnen SBB, Hochschulstrasse 6, 3000 Bern, (Gläubiger-Register) Angangsdatum: 01. August 1996 Bemerkung(en): Im gleichen Rang mit Register-Nr. P.UEB/17467 und P.UEB/17468	8.00 %	Fr. 1'500'000.00
3.	P.UEB/017467	Inhaber-Schuldbrief Angangsdatum: 02. August 1996 Bemerkung(en): Im gleichen Rang mit Register-Nr. P.UEB/17466 und P.UEB/17468	8.00 %	Fr. 1'500'000.00
3.	P.UEB/017468	Inhaber-Schuldbrief Angangsdatum: 03. August 1996 Bemerkung(en): Im gleichen Rang mit Register-Nr. P.UEB/17466 und P.UEB/17467	8.00 %	Fr. 1'500'000.00
<b>Total</b>				<b>Fr. 6'000'000.00</b>

**5. Grundstück Nr. 798, Luzern rechtes Ufer****Eigentümer** zu Grundstück 798 Luzern rechtes UferRechtsform: **Öffentliche Körperschaft****Stadt Luzern, Baudirektion**, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6003 Luzern**Grundstückbeschreibung** zu Grundstück 798 Luzern rechtes Ufer

<b>Grundstück Nr.:</b>	798	<b>Grundbuch:</b>	Luzern rechtes Ufer
<b>Grundstücksart:</b>	Liegenschaft	<b>Fläche:</b>	24 a 58 m <sup>2</sup>
<b>Plan Nr.:</b>	266	<b>Ortsbezeichnung:</b>	Brüelmoos
<b>Kulturart:</b>	Ried		

**Gebäude / Gebäudeversicherung:**

keine

**Erwerbsakt:** Kauf, 17. Januar 1963**Katasterschätzung:**

keine

**Dienstbarkeiten / Grundlasten** zu Grundstück 798 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/013820	L.	Pflanzungsbeschränkung z.G. Nr. 799
D.UEB/012294	L.	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan z.G. Nr. 3555
D.UEB/012295	L.	Überbaurecht lt. Plan z.G. Nr. 3555

**Vormerkungen** zu Grundstück 798 Luzern rechtes Ufer

keine

**Anmerkungen** zu Grundstück 798 Luzern rechtes Ufer

keine

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 798 Luzern rechtes Ufer

keine

