



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 17. Oktober 2007 (StB 939)

B+A 52/2007

Messeplatz Luzern

- Baurecht
- Investitionsbeitrag
- Beteiligung
- Umzonungsverfahren
- Fussballfelder – Verlegung und Ausbau

**Von den Stimmberechtigten
angenommen am
24. Februar 2008**

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
13. Dezember 2007**

Bezug zur Gesamtplanung 2007–2011

Leitsatz D: Luzern stärkt sich finanziell.

Stossrichtung D1: Die Stadt entwickelt zu ihrer finanziellen Stärkung ein klares Wirtschaftsprofil. Im Zentrum stehen Tourismus, Kultur, Sport, Gesundheit und der Marktplatz.

Fünfjahresziel D1.3: Die Infrastruktur für das Messewesen ist zeitgemäss erneuert.

Projektplan: I84001

Übersicht

Mit der Konkretisierung der Projektierungsarbeiten für die Tieflegung und den Ausbau der Zentralbahn zeigte es sich, dass die vorteilhafteste Linienführung durch den Perimeter der Festhalle führt. Um den Abbruch der Festhalle zu ermöglichen und den durchgehenden Messebetrieb sicherzustellen, ist ein Ersatzneubau (Halle 2008) zu erstellen.

Wenn die Bauarbeiten für die Zentralbahn beendet sein werden, kann auf dem heutigen Platz der Festhalle ein Neubau (Halle 2013) errichtet werden als Ersatz für die LUGA-Halle, deren Fläche zur Vergrösserung des Vorplatzes auf der Allmend dienen soll.

Innert sechs Jahren wird die Infrastruktur des Messeplatzes Luzern fast vollständig erneuert. Damit kann die Konkurrenzfähigkeit zu anderen Messeplätzen gewährleistet bleiben, und die Zielsetzungen des vom Grossen Stadtrat im Herbst 2006 verabschiedeten Allmend-Konzepts werden im Bereich Messewesen frühzeitig erreicht.

Zur Ermöglichung der Erneuerung des Messeplatzes leistet die öffentliche Hand einen Investitionskostenbeitrag und räumt der Lumag, Luzerner Messe- und Ausstellungs-AG, ein unentgeltliches Baurecht ein. Zur Sicherstellung des Einflusses der Stadt will sie sich an der Aktienkapitalerhöhung der Lumag beteiligen und ihren Anteil von 34 % halten. Der Kanton hält heute 10,8 % des Aktienkapitals der Lumag.

Um die Ersatzhalle 2008 auf den heutigen Sportfeldern zu bauen, ist eine Umzonung in die Zone für öffentliche Zwecke notwendig. Für die wegfallenden Sportfelder wurde mit B+A 36/2007 mit den Kunstrasenfeldern Utenberg und Wartegg/Tribschen teilweise Ersatz geschaffen. Der Stadtrat verweist auf die Übersicht betreffend Ersatzmassnahmen im B+A 51/2007 „Sportarena Allmend. Zwischenbericht“ und beantragt zusätzliche Ersatzmassnahmen auf der Allmend mit diesem Bericht.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage und Ziele	5
1.1 Luzerner Messewesen	5
1.2 Volkswirtschaftliche Bedeutung des Messeplatzes Luzern	6
1.3 Erneuerung der Messeinfrastruktur	6
1.4 Projekt Zentralbahn	7
1.5 Ausgangslage auf der Allmend	7
2 Lösungsweg	8
2.1 Neubau Ausstellungshalle 2008 und Rückbau Festhalle	8
2.2 Neubau Halle 2013 auf Areal Festhalle und Rückbau LUGA-Halle	8
2.3 Anpassungen an den Hallen 3 und 4 (Lumag-Hallen)	8
3 Ergebnisse aus dem Ideenwettbewerb	9
4 Trägerschaft	9
5 Unentgeltliches Baurecht	10
6 Investitionsbeitrag	10
7 Ersatzmassnahmen	11
7.1 Utenberg und Wartegg/Tribschen	12
7.2 Ersatzmassnahmen Grusplatz Allmend-Süd	12
7.2.1 Projektbeschrieb	12
7.2.2 Kosten	14
7.2.3 Realisierungstermin	15
8 Umzonungsverfahren	16
8.1 Änderung zum Zonenplan vom 5. Mai 1994	17

8.2	Begründung der Änderung zum Zonenplan	19
8.2.1	Grundsätzliches	19
8.2.2	Zum Messestandort Luzern	19
8.2.3	Notwendige Umzonung	19
8.3	Vorprüfung	19
8.4	Planaufgabe	20
9	Zuständigkeit	20
10	Antrag	21

Anhang

1. Baurechtsvertrag Stadt mit der Lumag, Luzerner Messe- und Ausstellungs-AG
2. Plan der Baurechte auf der Allmend
 - I. Gesuch der Lumag an den Kanton Luzern
 - II. Projektdokumentation atelier wwArchitekten SIA AG

Beilage

Übersichtsplan Luzerner Allmend

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage und Ziele

1.1 Luzerner Messewesen

Seit 1978 wurde mit der Gründung der Lumag, Luzerner Messe- und Ausstellungsgenossenschaft, das Messe-, Ausstellungs- und Veranstaltungswesen gefördert und dadurch ein Beitrag zur Steigerung der wirtschaftlichen Wertschöpfung geleistet. Obwohl Luzern nicht zu den grossen Messeorten der Schweiz gehört, hat sich der Standort Luzern erfreulich entwickelt und sich im schweizerischen Messemarkt etabliert. Mit jährlich bis zu 15 Fach- und Publikums messen sowie rund 40 Veranstaltungen hat sich Luzern nach Basel, Zürich, Genf, Bern, Lausanne und St. Gallen den siebten Platz gesichert.

Die Ausstellungs- und Festhalle befindet sich im Eigentum der Stadt Luzern. 2004 wurde der Betrieb der Festhalle an die Messe Luzern AG übertragen.

Die Lumag hat aus eigener Kraft 1985 die LUGA-Halle und 1994 die Lumag-Halle gebaut. Insgesamt wurden in dieser Zeit rund 20 Mio. Franken in diese Immobilien investiert. Die Projekte wurden ohne Investitions- oder Betriebsbeiträge der öffentlichen Hand errichtet. Die Stadt Luzern stellte für die Gebäude den Boden zur Verfügung. Die Lumag musste dafür keine Entschädigung leisten. Das partnerschaftliche Vorgehen zwischen Privaten und dem Gemeinwesen hat sich bewährt.

Die Lumag hat 2001 ihre Strategie zur weiteren Entwicklung des Messeplatzes überarbeitet und konkrete Vorschläge umgesetzt. Die operative Tätigkeit im Bereich der Akquisitionen und Durchführung von Messen wurde an die Messe Luzern AG abgegeben. Der Lumag verbleibt seither die Verantwortung für die Infrastruktur als Eigentümerin der Bauten und Anlagen sowie als Mieterin der Festhalle (ab 2004).

Im Hinblick auf die bevorstehende Entwicklung wurde die Genossenschaft Lumag in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Der Stadt Luzern konnten im neuen Rechtskleid die notwendigen juristischen Sicherheiten geboten werden, die mit der Erteilung des Baurechts und der Investitionsbeiträge erforderlich sind. Die Stadt Luzern ist heute mit 34 % an der Lumag, Luzerner Messe- und Ausstellungs-AG, beteiligt und hält so eine Sperrminorität, der Kanton zusätzlich 10,8 % des Aktienkapitals. Die Finanzierung der anstehenden Projekte ist der Lumag allein aus eigener Kraft nicht möglich. Die Erneuerung des Messeplatzes ist nur im Rahmen eines PPP-Projekts umsetzbar.

1.2 Volkswirtschaftliche Bedeutung des Messeplatzes Luzern

Der Messeplatz Luzern bringt jedes Jahr rund 2'500 Ausstellerinnen und Aussteller und 350'000 bis 500'000 Besucherinnen und Besucher nach Luzern. Ausstellende und Besuchende geben an Messen zwischen 110 und 120 Mio. Franken aus. Bei zurückhaltender Berücksichtigung der direkten und indirekten Folgeeffekte führen diese Ausgaben zu einem volkswirtschaftlichen Gesamtumsatz, der zwischen 154 und 168 Mio. Franken liegen dürfte (siehe Anhang I). Das Messewesen sorgt für zusätzliche Umsätze beim lokalen Gewerbe, sichert Arbeitsplätze und generiert Steuererträge. Die Messen sind positive Imagerträgerinnen für die Region.

1.3 Erneuerung der Messeinfrastruktur

Die betrieblichen und baulichen Voraussetzungen für die Durchführung von Veranstaltungen auf der Allmend sollen verbessert werden. Qualitative Verbesserungen sind aufgrund des verschärften Wettbewerbs unter den Messeveranstaltern dringend. Die grossen Schweizer Messeplätze wie Basel, Zürich, Bern, St. Gallen und Genf investieren grosse Summen in die Erneuerung der Infrastrukturen.

Die Messe Luzern verfügt über interessante Themen und gute Dienstleistungen. Preislich ist sie günstig positioniert. Die Infrastruktur entspricht indessen nicht in allen Teilen den heutigen Anforderungen und ist insbesondere im Bereich Festhalle sanierungsbedürftig. Der Abbruch der Festhalle in der Folge des Baus der Zentralbahn bietet die Chance, die Messeinfrastruktur umfassend (und rascher als ursprünglich geplant) zu erneuern.

Das Messe-, Ausstellungs- und Veranstaltungswesen in Luzern wird mit den neuen Infrastrukturen optimierte Platzverhältnisse für alle bisherigen Veranstaltungstypen bieten und damit deren Weiterentwicklung ermöglichen. Hauptsächlich sollen in den Hallen auch weiterhin Messen, insbesondere schweizerische Fachmessen, stattfinden. Daneben bieten die Hallen wie bisher Platz für bewährte Anlässe, wie z. B. Generalversammlungen, grosse Tagungen, Jubiläums- und Personalfeste oder Konzerte. Auch grössere publikumsintensive Sportveranstaltungen können darin zur Durchführung gelangen.

Die äussere Erscheinung soll dabei städtebaulich attraktiv gestaltet werden und sich gut in die Gesamtgestaltung der Allmend einfügen. Die Messe will die betrieblichen Abläufe optimieren und den Komfort steigern. Dies soll durch gedeckte Verbindungen zwischen den Hallen, mehr Toiletten, heizbare Windfänge und Foyers bei allen Eingängen erreicht werden. Die Innengestaltung soll den Veranstaltungen angemessen, funktional und pflegeleicht sein. Die Bauten sollen den aktuellen bauphysikalischen Erkenntnissen entsprechen (Minergie), dadurch kann eine ökologisch nachhaltige Verbesserung erreicht werden. Dank einer angemessenen Schallisolation der Bauten werden die angrenzenden Quartiere nicht mehr den Lärmimmissionen ausgesetzt.

1.4 Projekt Zentralbahn

Im Zusammenhang mit der Allmend-Gesamtplanung wurde mit B+A 28/2006 ein Teilkredit für die Überprüfung der baulichen Substanz und der Nutzungsmöglichkeiten der „Ausstellungs- und Festhalle“ beschlossen. Mit der Konkretisierung der Projektierungsarbeiten für die Tieflegung der Zentralbahn erwies sich jedoch diejenige Variante der Linienführung, die durch den Perimeter der Festhalle führt, als die baulich und wirtschaftlich vorteilhafteste. Neben grossen funktionalen Vorteilen erübrigt diese Variante die Vornahme besonderer Sicherungsmassnahmen wegen der Unterfahrung von bestehenden Bauten und erlaubt ausserdem eine optimale Baustelleninstallation.

Ein Abbruch der alten Festhalle ist deshalb unerlässlich. Zur Gewährleistung eines durchgehenden Messebetriebes wird ein vorgängiger Ersatzneubau an neuer Stelle notwendig. Kostenvorteile beim Bahnbau und eine rationelle Baurealisierung beim Neubau der Festhalle ermöglichen eine insgesamt kostengünstigere Gesamtlösung. Ein Neubau der Festhalle lässt gegenüber einer Sanierung eine doppelte bis dreifache Nutzungsdauer von rund 60 Jahren erwarten.

Der Stadtrat war daher einverstanden, die Festhalle abbrechen zu lassen. Der Abriss erfolgt durch die Zentralbahn, aber zulasten der Stadt. Die Zentralbahn kann entscheiden, ob Teile der Festhalle während der Bauzeit von Nutzen sein können. Das Projekt zb leistet dafür eine Abgeltung von 7,9 Mio. Franken (Stand April 2005). Mit Kostenstand 2007 entspricht dieser Betrag rund 8,5 Mio. Franken. Für den Abbruch wird mit Kosten von Fr. 460'000.– (Stand April 2005) bzw. gegen 0,5 Mio. Franken (Stand 2007) gerechnet, sodass per aktuellen Stand rund 8 Mio. Franken als Entschädigung für die Festhalle verbleiben. Die Abbruchkosten werden mit B+A 53/2007 „Ausbau Zentralbahn“ beantragt. Das Gelände kann voraussichtlich ab 30. September 2009 als Installationsplatz zur Verfügung stehen.

1.5 Ausgangslage auf der Allmend

Betreffend die Ausgangslage der verschiedenen Projekte auf der Allmend wird auf die gleichzeitig in der parlamentarischen Beratung befindlichen B+A 51/2007 „Sportarena Allmend. Zwischenbericht“, B+A 53/2007 „Ausbau Zentralbahn“ sowie den Bericht B 54/2007 „Natur- und Erholungsraum Allmend“ verwiesen.

2 Lösungsweg

2.1 Neubau Ausstellungshalle 2008 und Rückbau Festhalle

Die Ausstellungs- und Festhalle kann erst dann zum Abbruch freigegeben werden, wenn der Ausstellungs- und Veranstaltungsbetrieb in einem Ersatzbau von mindestens gleicher Grösse aufgenommen worden ist. Als Standort für diesen Ersatzbau steht die Fläche zwischen der Festhalle und den Hallen 3 und 4 (Lumag-Hallen) zur Verfügung. Die beiden darauf befindlichen Sportplätze sind zuvor an einen anderen Standort zu verlegen. Der Beschrieb dieser Ersatzmassnahme findet sich unter Kapitel 7.

Mit dem Neubau der Ausstellungshalle 2008 kann erst nach Beendigung der Entlastungsmassnahmen Utenberg und Wartegg/Tribschen, voraussichtlich frühestens im Juni 2008 begonnen werden. Die Bauarbeiten an der Halle 2008 sollten bis Ende August 2009 beendet sein, damit Ende September 2009 das Gelände der heutigen Festhalle der Projektleitung Zentralbahn übergeben werden könnte.

2.2 Neubau Halle 2013 auf Areal Festhalle und Rückbau LUGA-Halle

Wenn die Rohbauarbeiten für die Zentralbahn im Bereich S-Bahn-Haltestelle Allmend abgeschlossen sind, kann auf dem heutigen Gelände der Ausstellungs- und Festhalle mit dem Bau einer neuen Halle begonnen werden. Dieser Bau wird voraussichtlich im Jahre 2013 begonnen. Die Halle soll eventtauglich sein und für 4'000 Personen sitzend oder 7'500 Personen stehend Platz bieten. Aus betrieblichen Gründen soll diese eventtaugliche Halle peripher stehen, damit bei einer Nutzung dieser Halle parallel eine Messe in den zwei anderen Hallen durchgeführt werden kann. Die Halle 2013 liegt dicht bei der neuen Haltestelle Allmend der Zentralbahn (B+A 53 „Ausbau Zentralbahn“).

Anschliessend wird die LUGA-Halle innert dreier Jahre abgebrochen. Damit erhält das Messengelände sein definitives Erscheinungsbild, und es entsteht eine grosszügige, multifunktionale Vorzone, wie dies im Entwicklungskonzept Luzerner Allmend (B 25/2006) gewünscht wurde.

2.3 Anpassungen an den Hallen 3 und 4 (Lumag-Hallen)

Die Hallen 3 und 4 bleiben stehen. Längerfristig ist möglich, dass in die Halle 4 ebenerdig ein Boden eingezogen wird und darauf eine neue, etwas breitere Messehalle errichtet wird. Ziel ist es, dass der Messeplatz Luzern im Endausbau rund 15'000 m² Ausstellungsfläche in den zwei neuen und den zwei bestehenden Hallen anbieten kann. Die Erneuerung der Hallen 3 und 4 ist alleinige Angelegenheit der Lumag.

3 Ergebnisse aus dem Ideenwettbewerb

Die Lumag hat im April 2007 einen Wettbewerb auf Einladung lanciert. Sieben qualifizierte Architekturbüros wurden eingeladen, Vorschläge für die bauliche und betriebliche Konzeption der erforderlichen Neubauten zu unterbreiten. Vorausgesetzt wurde, dass diese Bauten hohen formalen und gestalterischen Anforderungen zur Steigerung der Qualität der Infrastrukturen des Messeplatzes genügen müssen. Im Endausbau sollen die Hallen eine markante visuelle und funktionelle Identität ausstrahlen. Diese gestalterischen Zielsetzungen mussten innerhalb der ökonomischen Rahmenbedingungen umsetzbar sein. Dabei spielten die Erstellungskosten eine ebenso wichtige Rolle wie die zu erwartenden Betriebskosten. Weitere Beurteilungskriterien waren die Aussenraumqualität, der architektonische Ausdruck, die Materialisierung, die ökologische und energetische Nachhaltigkeit und die Erstellbarkeit in Etappen.

Die Fachjury hat einstimmig das Projekt LUMESS des ateliers WW Architekten SIA AG, Zürich, auf den ersten Rang gesetzt. Das Siegerbüro hat bereits die neuen Messehallen der Messe Zürich realisiert. Sein Projekt überzeugt in architektonischer und betrieblicher Hinsicht. Der viergeschossige Kopfbau bildet den prägnanten städtebaulichen Auftakt zum Messeplatz bzw. zur Allmend. Ein einladendes doppelgeschossiges Foyer verbindet die beiden anschließenden Hallen, die übersichtlich und funktional organisiert sind. Dieses Foyer erlaubt unterschiedliche Zusatznutzungen für Messen oder Events. Eine Dokumentation findet sich im Anhang.

4 Trägerschaft

Die Lumag, Luzerner Messe- und Ausstellungsgenossenschaft, hat ihr Genossenschaftskapital von Fr. 65'200.– durch Ausgabe von zusätzlichen Anteilscheinen über gesamthaft Fr. 34'800.– auf das für Aktiengesellschaften notwendige Minimum von Fr. 100'000.– aufgestockt. Mit der Erhöhung von Fr. 7'000.– um Fr. 27'000.– auf Fr. 34'000.– hat sich die Stadt 34 % am Genossenschaftskapital gesichert. An der Genossenschafterversammlung vom 27. Juni 2007 wurde die Genossenschaft rückwirkend per 1. Januar 2007 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Die Stadt hält an dieser für die Volkswirtschaft wichtigen Gesellschaft nun eine Sperrminorität von 34 % des Kapitals, der Kanton hält 10,8 %. Die wichtigen Beschlüsse gemäss Obligationenrecht Art. 704, die einer Zustimmung von mindestens zwei Dritteln bedürfen, können dadurch nicht gegen den Willen der Stadt gefällt werden. Zu diesen Beschlüssen gehören unter anderen die Änderung des Gesellschaftszweckes und die Verlegung des Sitzes. Das Aktienkapital der Gesellschaft soll im Projektfortschritt auf mindestens 3 Mio. Franken erhöht werden. Die Stadt will ihr Bezugsrecht ausüben und den entsprechenden Anteil am Kapital von 34 % liberieren, der Kanton seinen Anteil auf 15 % erhöhen. Der Stadt wird ein Sitz im

Verwaltungsrat garantiert. Auf ihren Wunsch wurde eine Maximaldividende von 8 % in den Statuten verankert.

Die Beteiligung an der Lumag, Luzerner Messe- und Ausstellungs-AG, ist Finanzvermögen der Stadt Luzern. Der Stadtrat könnte die Aufstockung in eigener Kompetenz beschliessen. Er will die Erhöhung des Aktienkapitalanteils der Stadt trotzdem kreditieren lassen, da Gratisbaurecht und finanzielle Leistungen der Stadt (Aktienkapital und Investitionsbeitrag) ein Gesamtpaket darstellen.

5 Unentgeltliches Baurecht

Seit 1993 ist die Lumag Eigentümerin im Baurecht der Hallen 2 (LUGA-Halle), 3 und 4 (Lumag-Hallen). Mit der Ausdehnung der Baurechtsfläche soll ein einheitliches Baurecht für das gesamte Messegelände entstehen. Das selbstständige und dauernde Baurecht dauert 60 Jahre ab Tagebucheintrag. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet und berechtigt, auf den Baurechtsflächen Messen, Veranstaltungen und Ausstellungen durchzuführen. Das Baurecht wird entschädigungslos eingeräumt. Es ist kein Baurechtszins geschuldet. Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf der Baurechtsfläche erstellten Bauwerke in bestehendem Zustand in das Eigentum der Stadt über. Als Entschädigung wird 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes der Bauwerke vereinbart. Eine Verlängerung ist möglich. Das Baurecht kann nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin übertragen werden. Die Bestimmungen des Baurechtsvertrages finden sich im Anhang. Die Festlegung eines Landwertes hängt stets von der effektiven Überbaumöglichkeit wie Geschosshöhe, Ausnützungsziffer, Grenzabstände, Form und Grösse, Baulinien usw. ab. In der Zone für öffentliche Zwecke ist die Nutzungsart eingeschränkt. Bei der Erteilung des Baurechts an die Lumag, Luzerner Messe- und Ausstellungs-genossenschaft, im Jahre 1993 (B+A 22/1993) ging der Stadtrat von einem Verkehrswert der Baurechtsparzelle von Fr. 400.– pro Quadratmeter aus. Bei einer Baurechtsfläche von 26'500 m² ergibt dies einen Wert von 10,6 Mio. Franken. Würde man in einer groben Kontrollrechnung von einem Bodenwert von 20 % der geplanten Investitionen von 53,5 bis 55,5 Mio. Franken ausgehen, so ergäbe sich ein Wert von 10,6 bis 11 Mio. Franken. Zusammen mit dem bestehenden Baurecht für die Lumag-Hallen 3 und 4 und abzüglich des Baurechts für die LUGA-Halle käme man auf einen ähnlichen Wert.

6 Investitionsbeitrag

Es besteht ein langfristiger Mietvertrag für die Ausstellungs- und Festhalle. Durch den Ausbau und die Tieflegung der Zentralbahn muss diese Halle weichen. Die öffentliche Hand will für diese Halle Ersatz bieten. Sie erhält von der Zentralbahn als pauschale Entschädigung 7,9 (Stand April 2005) bzw. 8,5 (Stand 2007) Mio. Franken. Nach Abzug der Abbruchkosten ver-

bleiben zugunsten des Projekts 8 Mio. Franken. Das Wettbewerbsprojekt ist, nach Überarbeitung, mit Kosten von 53,5 bis 55,5 Mio. Franken umsetzbar. An diese Investition soll die öffentliche Hand einen Beitrag von 25,5 Mio. Franken (Investitionsbeitrag und Aktienkapital Stadt und Kanton) erbringen. Die Stadt sichert sich 34 % am Aktienkapital, was die Blockierung wichtiger Beschlüsse erlaubt (Sperrminorität).

Von den 25,5 Mio. Franken der öffentlichen Hand werden 7 Mio. Franken vom Kanton Luzern zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung beigesteuert, bei einem Ja zur Vorlage Zentralbahn werden 8 Mio. von der Zentralbahn entschädigt. Somit verbleibt der Stadt ein Nettobeitrag von 10,5 Mio. Franken.

Investition	Kosten	Stadt	Kanton	Lumag
Halle 2008	28,5 Mio.	18,5 Mio. Bei einem Ja zur Vorlage Zentralbahn (B+A 53/2007) werden 8 Mio. durch dieses Projekt finanziert. Die 18,5 Mio. verstehen sich inklusive des Aktienkapitals.	7 Mio., davon in Abzug kommt der Betrag der Aktienkapitalerhöhung.	3 Mio.
Halle 2013	25–27 Mio.			25–27 Mio.
Total	53,5–55,5 Mio.			

Aktienkapital	Annahme	Stadt	Kanton	Private
	3 Mio.	1,02 Mio.	0,324 Mio.	1,656 Mio.
	3,5 Mio.	1,19 Mio.	0,378 Mio.	1,932 Mio.

Falls das Aktienkapital über 3 Mio. Franken hinaus aufgestockt würde, wie das der Regierungsrat anregt, erhöhen sich die Anteile proportional, die Stadt hält in jedem Fall 34 % (Sperrminorität). Aktienkapital und Investitionsbeitrag der Stadt betragen total 18,5 Mio. Franken.

7 Ersatzmassnahmen

Der Bedarf an Entlastungs- und Ersatzmassnahmen im Zusammenhang mit den Hauptprojekten Allmend und der aktuelle Bearbeitungsstand wird im B+A 51/2007 detailliert beschrieben. Nachfolgend werden die für die Messeentwicklung relevanten Entlastungs- und Ersatzmassnahmen erläutert.

7.1 Utenberg und Wartegg/Tribschen

Die neue Baurechtsfläche verdrängt zwei bestehende Sportflächen, die beiden Felder des Luzerner Sportclubs LSC (Fussball Nr. 14 und Landhockey Nr. 15). Die Fläche der Halle 2 (LUGA-Halle) wird nach der Erstellung der beiden neuen Hallen an die Fläche der Vorzone abgegeben. Für die Sportflächen muss Ersatz geschaffen werden. Mit B+A 36/2007 „Bauliche Verbesserungen an Schulsportanlagen als Entlastungsmassnahmen für die Allmend“ hat der Grosse Stadtrat am 27. September 2007 beschlossen, die beiden Schulsportanlagen Utenberg und Wartegg/Tribschen mit Kunstrasenfeldern auszustatten. Dies erlaubt eine intensivere Nutzung und damit eine Verbesserung für den Schul- und Breitensport. Auslagerungen von Nutzungseinheiten aus dem Gebiet Allmend werden dadurch möglich. Insbesondere wird dadurch das Landhockeyfeld von der Allmend auf den Utenberg verschoben.

Ebenfalls auf der Anlage Utenberg soll durch den LSC im Zusammenhang mit der Erstellung der Garderoben- und Materialräume auch ein neues Clublokal erstellt werden. Das bisherige Clublokal muss den Neubauten der Messehallen weichen. Die Stadt wird dem Verein die für die Erstellung nötigen Rechte einräumen. Somit erhalten die LSC-Landhockeyaner auf der Anlage Utenberg ein ganzjähriges Spiel- und Trainingszentrum, was gegenüber heute eine deutliche Verbesserung bedeutet.

7.2 Ersatzmassnahmen Grusplatz Allmend-Süd

Mit den Massnahmen von B+A 36/2007 kann der Ausfall an nutzbaren Flächen nicht voll kompensiert werden. Zusätzlich zu den Entlastungsmassnahmen gemäss Kapitel 7.1 beantragt der Stadtrat, den sogenannten Grusplatz östlich der Horwerstrasse auf der Höhe des Garderobengebäudes Allmend-Süd mit Kunstrasen auszustatten.

7.2.1 Projektbeschreibung

Das Projekt wurde durch das Planungsteam Ingenieurbüro Emch+Berger WSB AG und Robert Gissinger, dipl. Landschaftsarchitekt BSLA, erarbeitet. Im Rahmen der „Ersatzmassnahmen Allmend“ wird das Areal mit dem nicht mehr zeitgemässen Grusplatz durch die Erstellung eines Kunstrasen-Fussballplatzes mit 1.-Liga-Massen und seitlichen Trainingsflächen einer wesentlich erhöhten und witterungsunabhängigen Nutzung zugeführt.

Das Programm sieht eine möglichst breite Nutzung der neuen Spielfläche von 14'300 m² (Kunstrasen) vor. Diese Fläche entspricht rund zwei ganzen 1.-Liga-Feldern. Auf dem integrierten Fussballfeld mit den Massen von 106 x 70 m sind gesteckte Tore vorgesehen. Zusätzlich für den individuellen Gebrauch sind zwei mobile Tore sowie sechs mobile Juniorentore vorgesehen. Die nicht rechtwinklige Grundstücksfläche bietet in den Restflächen vielfältige Trainingsmöglichkeiten an. Das Fussball-Spielfeld und die Trainingsflächen sind durch den durchlaufenden Kunstrasen miteinander verbunden. Ein demontabler Stehholm grenzt das

Fussballfeld von den Trainingsflächen ab. Zwei Betreuerkabinen sind dem Fussballfeld zugeordnet. Das ganze Areal wird durch einen 6 m hohen Ballfang mit einigen Ballöffnungen (Schlupfe) eingezäunt und durch ein 5 m breites Tor mit Schmutzschleuse erschlossen.

Die tiefste Kote des Spielfeldes liegt bei 439,30 m ü. M., um ein Überfluten des Spielfeldes bei vollem Retentionsbecken zu verhindern.

Die Gesamtstärke des Kunstrasens beträgt 32 mm, die Dämpfungsschicht 25 mm. Infolge der Setzungsempfindlichkeit des Untergrundes wird auf eine Drainasphaltschicht unter der Dämpfungsschicht verzichtet.

Die wasserdurchlässige Kunstrasenfläche wird durch ein System von Sickerleitungen sowie Entwässerungsrinnen an den Längsseiten entwässert. Das Wasser wird dem angrenzenden Horwer Dorfbach bzw. dem Rückhaltebecken zugeführt.

Der gewählte Kunstrasen erfordert eine Bewässerungsanlage, da während des Spielbetriebes eine feuchte Oberfläche notwendig ist. Dies dient einerseits der Verminderung der Verletzungsgefahr, andererseits der Temperatursenkung auf dem Spielfeld an heissen Tagen. Die ganze Bewässerungsanlage ist im Boden versenkt.

Für den Abendbetrieb müssen das Spielfeld und die Trainingsflächen beleuchtet werden. Die Lichtstärke für das Fussballfeld beträgt 200 Lux. Für die Ausleuchtung der unregelmässigen Gesamtfläche sind neun Masten notwendig. Auch ein Anschluss für eine Lautsprecheranlage ist vorgesehen. Für die Fundamente der Beleuchtungsmasten sind Pfählungen notwendig. Die notwendigen Elektroleitungen werden vom neuen Garderobengebäude Allmend-Süd aus in einem bestehenden Leerrohr unter der Horwerstrasse durchgeführt.

Da der Baugrund gemäss vorhandenen Untersuchungsergebnissen sehr setzungsempfindlich ist, sind zusätzliche Auflasten zu vermeiden. Die gewählte Variante sieht vor, über das ganze zu bebauende Areal die Oberschicht im Minimum 40 cm stark abzutragen. Um eine Durchmischung zwischen dem anstehenden Material und der neuen Aufschüttung/Kofferung zu verhindern, ist als Trennlage ein Geovlies vorgesehen. Es wird ein Leichtschüttmaterial (Misapor) für alle Schüttungen und die Foundationsschicht der Kunstrasenflächen anstelle von Kieskoffer verwendet, um keine zusätzlichen Lasten aufzubringen. Allfälligen Setzungen wird mit der Einlage eines Geogitters auf der Sohlenplanie begegnet. Die Reinplanie mit bindigem Strassenkies hat eine Schichtstärke von 5 cm. Der Abstand zur bestehenden Baumreihe an der Horwerstrasse ist ausreichend gewählt. Der Spielfeldrand entspricht der durchschnittlichen Kronenperipherie. Dies ergibt einen Abstand vom Trottoir von 10 m.

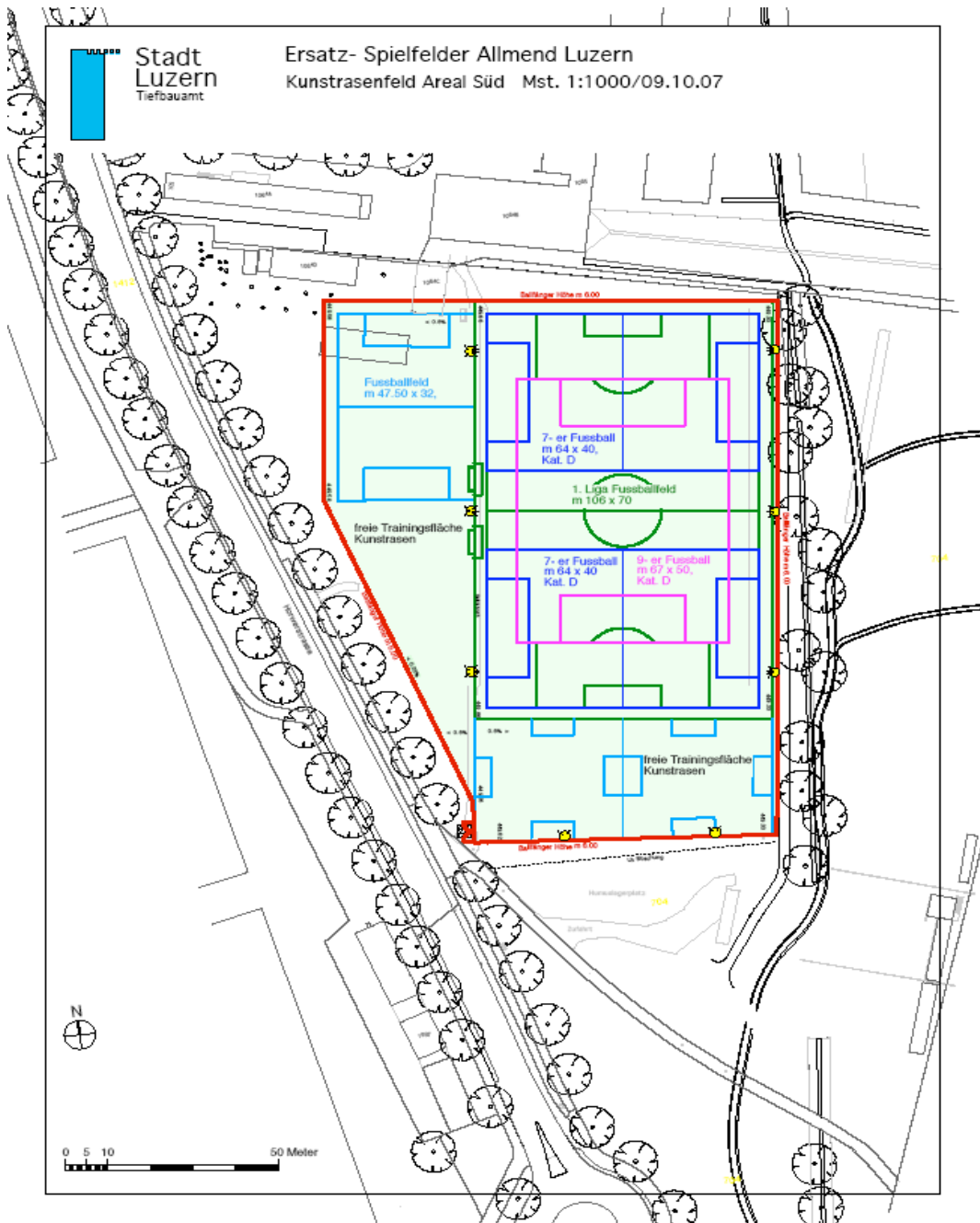
7.2.2 Kosten

Preisbasis Stand September 2007, Kostengenauigkeit ± 15 %

NPK	Arbeitsgattung	Kosten in Fr.	Total Kosten in Fr.
110	Vorbereitungs-, Rodungs- und Abbrucharbeiten		510'000
	Baustelleneinrichtungen	175'000	
	Baugrundsondagen	15'000	
	Abbruch und Demontagen	270'000	
	Demontagen Kunstrasen LSC-Feld	50'000	
150	Bauarbeiten für Werkleitungen	70'000	70'000
170	Pfähle	175'000	175'000
180	Spielfelder		2'540'000
	Zäune und Tore	230'000	
	Kunstrasenfläche inkl. Unterbau	2'310'000	
210	Erdarbeiten	800'000	800'000
220	Belagsarbeiten	100'000	100'000
230	Entwässerungen	270'000	270'000
240	Rohbauarbeiten für Kunstbauten	50'000	50'000
400	Bewässerungsanlage	75'000	75'000
500	Elektroanlagen		205'000
	Starkstrom	90'000	
	Schwachstrom	15'000	
	Beleuchtungskörper	100'000	
820	Bewilligungen/Gebühren	130'000	130'000
830	Baunebenkosten / Kopien / Versicherungen	50'000	50'000
850	Bauherrenleistungen	90'000	90'000
870	Honorare		145'000
	Bauingenieur	110'000	
	Elektroplaner	30'000	
	Sanitärplaner	5'000	
880	Übergangskosten		540'000
	Teuerung	50'000	
	Unvorhergesehenes	100'000	
	Mehrwertsteuer	390'000	
	Gesamtkosten, Stand September 2007, inkl. MWST		5'750'000

7.2.3 Realisierungstermin

Unmittelbar nach der Krediterteilung ist die Ausführungsplanung und Submission der Arbeiten durchzuführen. Die Ausführung wird nach der Erstellung der neuen Plätze in den Anlagen Utenberg und Wartegg/Tribschen im Herbst 2008 starten. Damit kann eine genügende Platzkapazität auf der Allmend während der Bauzeit von rund sechs Monaten gewährleistet werden.



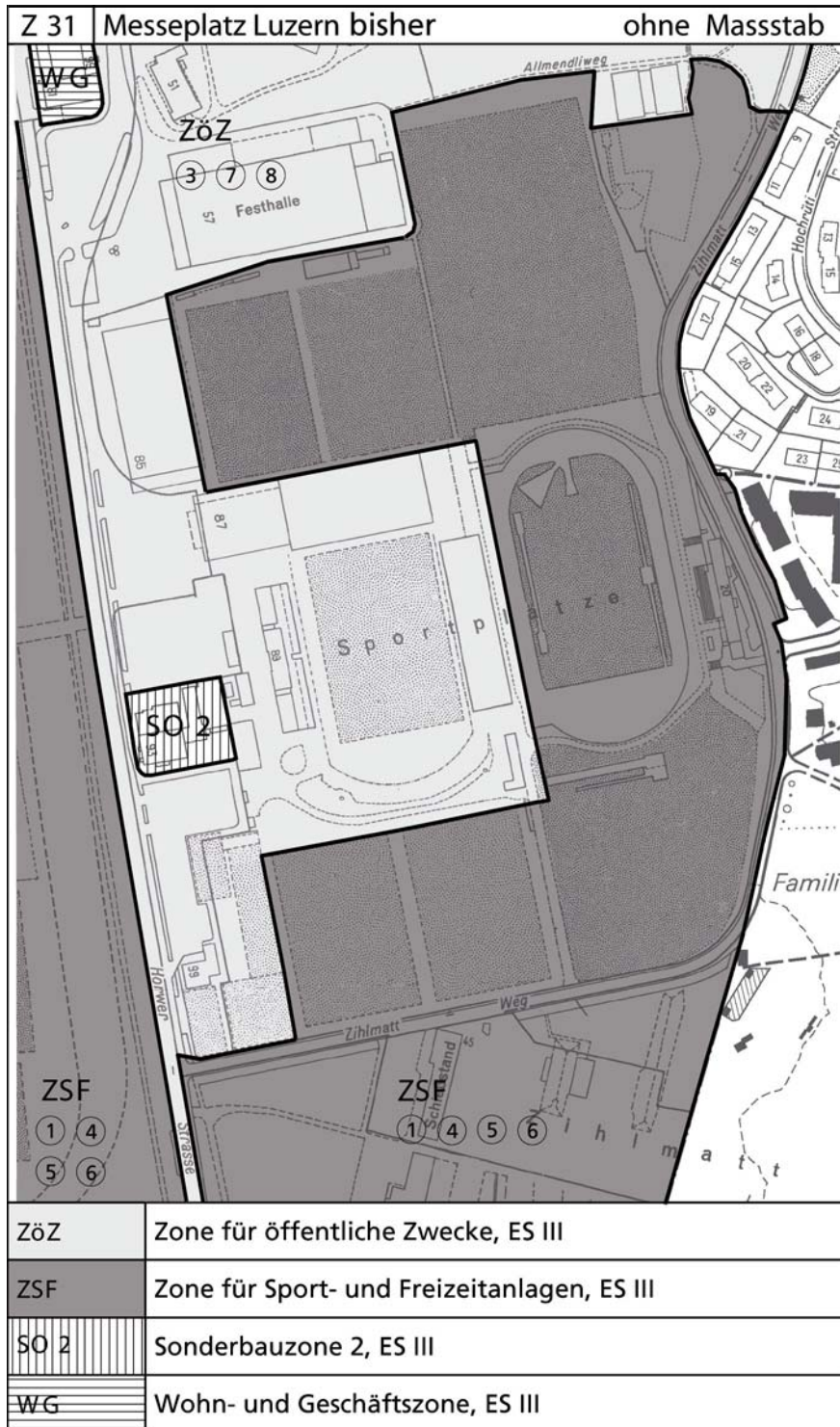
8 Umzonungsverfahren

Der Zonenplan (Grundnutzungsplan und Wohnanteilplan) der Stadt Luzern wurde zusammen mit dem Bau- und Zonenreglement (BZR) vom Grossen Stadtrat am 5. Mai 1994 aufgestellt und am 25. September 1994 von den Stimmberechtigten gutgeheissen.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Messeplatzes Luzern gemäss Vorschlag des Stadtrates geschaffen werden. Die entsprechend notwendigen Änderungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement werden hiermit beantragt.

Die gemäss Baurechtsvertrag ins Baurecht der Lumag zu übertragende Fläche sowie die zur Nutzung durch die Messe bestimmten Flächen sind mit der Zonenplanänderung Z 31 Allmend vollständig der Zone für öffentliche Zwecke zuzuweisen. Bisher sind die beiden LSC-Plätze in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen eingeteilt.

8.1 Änderung zum Zonenplan vom 5. Mai 1994



Zweckbestimmungen

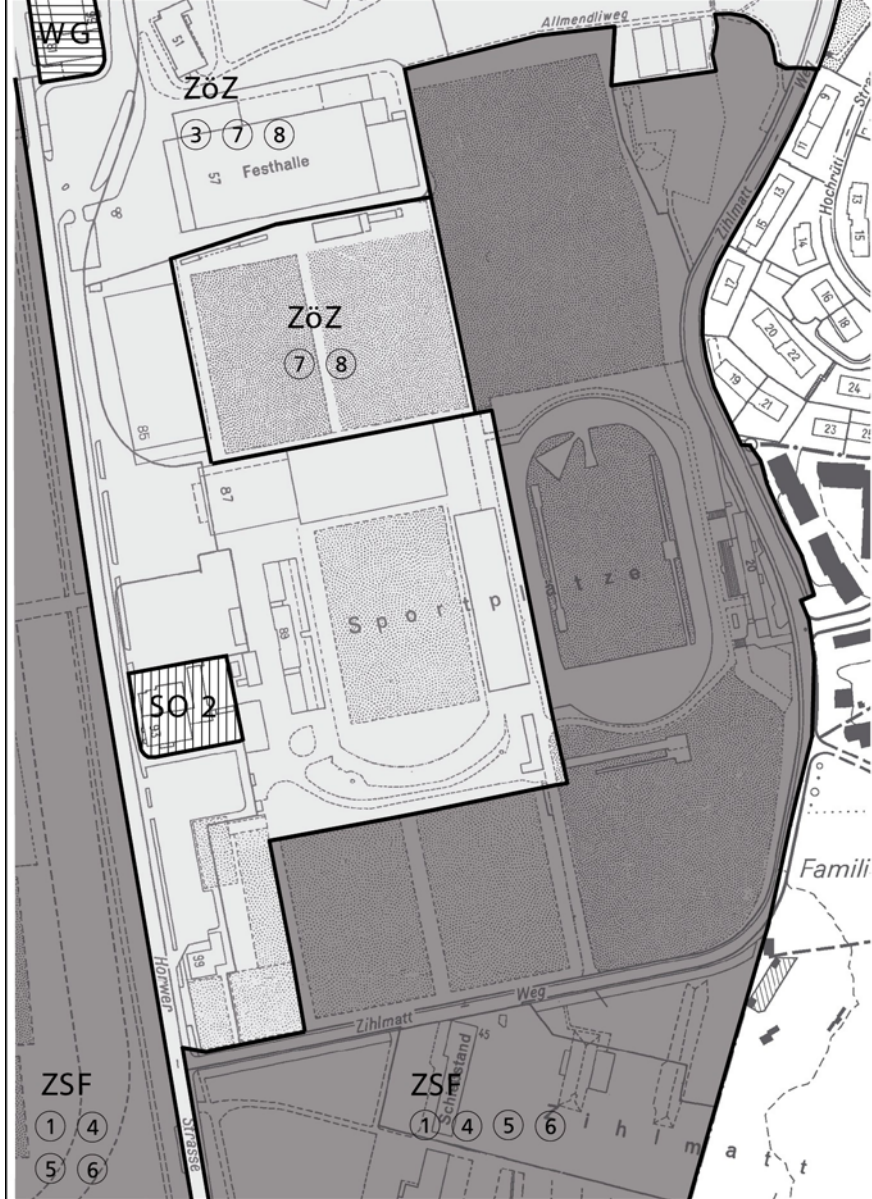
Zone für öffentliche Zwecke:

- Schulen (3)
- Kulturbauten, Museen, Ausstellungs-, Sport- und Freizeitbauten (7)
- Strassenterrain, Verkehrsanlagen (8)

Zone für Sport- und Freizeitanlagen:

- Familiengärten (1)
- Sport- und Badeanlagen (4)
- Anlagen von Sport- und Freizeitorganisationen (5)
- Schiessanlagen, Militäranlagen (6)

Z 31 Messeplatz Luzern neu ohne Masstab



Zweckbestimmungen

Zone für öffentliche Zwecke:

- Schulen (3)
- Kulturbauten, Museen, Ausstellungs-, Sport- und Freizeitbauten (7)
- Strassenterrain, Verkehrsanlagen (8)

Zone für Sport- und Freizeitanlagen:

- Familiengärten (1)
- Sport- und Badeanlagen (4)
- Anlagen von Sport- und Freizeitorganisationen (5)
- Schiessanlagen, Militäranlagen (6)

ZöZ	Zone für öffentliche Zwecke, ES III
ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen, ES III
SO 2	Sonderbauzone 2, ES III
WG	Wohn- und Geschäftszone, ES III

8.2 Begründung der Änderung zum Zonenplan

8.2.1 Grundsätzliches

Damit die im Bericht B 25/2006 vom 12. Juli 2006: „Entwicklungskonzept Luzerner Allmend“ und im B+A 28/2006 vom 12. Juli 2006: „Sportarena Allmend: Investorenwettbewerb; Messeplatz Luzern: Weiterentwicklung“ aufgezeigte Allmend-Planung durchgeführt werden kann, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Messe und die Sportarena angepasst werden. Dies wird durch zwei Änderungen des Zonenplans erreicht. Die Umzonung für das Messeareal wird im vorliegenden Bericht und Antrag und die zweite Umzonung für die Sportarena wird im B+A 51/2007 „Sportarena Allmend. Zwischenbericht“ abgehandelt.

8.2.2 Zum Messestandort Luzern

Die Messe Luzern braucht Entwicklungsmöglichkeiten. Die Messe soll weiterhin auf der Allmend bleiben und sich entwickeln können. Dazu benötigt sie jedoch mehr Platz. Dieser Platz bietet sich auf den Spielfeldern zwischen der Nordtribüne des Fussballstadions und der Festhalle an. In einem ersten Schritt muss infolge des Ausbaus und der Tieflegung der Zentralbahn die Festhalle abgerissen und auf den erwähnten Spielfeldern neu aufgebaut werden.

8.2.3 Notwendige Umzonung

Für die angestrebte Entwicklung der Messe soll das gesamte Messeareal vollständig der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen werden. Dazu müssen die zwei Spielfelder zwischen der Festhalle und der Nordtribüne, die heute in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen liegen, in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont werden. In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen wären die Bauten und Anlagen der Messe zonenwidrig. Eine Umzonung ist somit unumgänglich, wenn die Messe den für sie wichtigen planungsrechtlichen Erweiterungsspielraum bekommen soll.

8.3 Vorprüfung

Mit Stadtratsbeschluss 1199 vom 6. Dezember 2006 wurden die Änderung zum Zonenplan und die Ergänzung zum Bau- und Zonenreglement dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 7. März 2007 stellt im Ergebnis fest, dass der vorgesehenen Änderung des Zonenplans im Gebiet Allmend und der damit zusammenhängenden Ergänzung des Bau- und Zonenreglements zugestimmt werden kann. Dies unter der Voraussetzung, dass einige Ergänzungen und Präzisierungen vorgenommen werden. Unter anderem sei ein Verkehrskonzept zu erstellen (es wird diesbezüglich auf den B+A 51/2007 „Sportarena Allmend. Zwischenbericht“ verwiesen).

Aufgrund des Vorprüfungsberichts liess das städtische Tiefbauamt einen Bericht über die Verkehrsentwicklung für die Luzerner Allmend ausarbeiten. Der entsprechende Schlussbericht der Metron vom 9. Mai 2007 war Bestandteil der öffentlichen Planaufgabe. Er bezieht sich auf

das ganze Allmendgebiet, beinhaltet also auch das Gebiet des Messeareals. Die Stellungnahme der Abteilung Verkehr und Infrastruktur (vif) des Kantons vom 1. Juni 2007 zum Schlussbericht liegt ebenfalls vor. Das vif stimmt dem im Schlussbericht gezogenen Fazit zu, erwartet jedoch von der Stadt, dass sie für die Erarbeitung des notwendigen Verkehrskonzepts die Federführung übernehme und die entsprechenden Arbeiten rasch auslöse. Der Metron-Bericht stellt fest, dass sich die Erweiterung der Messe bezüglich des Verkehrsaufkommens nicht bzw. nur marginal auswirken wird. Mehrverkehr wird durch die neuen Messehallen nur im vernachlässigbaren Rahmen generiert. Es wird auf die Ausführungen zum Verkehrskonzept im B+A 51/2007 verwiesen.

8.4 Planaufgabe

Die Änderung des Zonenplans und die Ergänzung zum Bau- und Zonenreglement und weitere Unterlagen wurden vom 18. Juni bis 17. Juli 2007 öffentlich aufgelegt. Die öffentlich aufgelegenen Pläne sahen vor, Teile des Messeareals in der Zone für öffentliche Zwecke zu belassen bzw. die beiden in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen eingeteilten Fussballfelder der Zone für öffentliche Zwecke zuzuweisen. Dies daher, weil die Messe in der Zone für öffentliche Zwecke zonenkonform ist. Gegen die Umzonung der beiden Fussballfelder wurden während der Einsprachefrist keine Einsprachen eingereicht.

Die beiden bisherigen LSC-Plätze werden also von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Zone für öffentliche Zwecke eingeteilt. Somit werden die ins Baurecht der Lumag zu übertragenden sowie die zur Nutzung durch die Messe bestimmten Flächen im Zonenplan Z 31 Allmend vollständig in die Zone für öffentliche Zwecke eingeteilt sein.

9 Zuständigkeit

Für die Zeichnung des Aktienkapitals ist an sich die Finanzdirektion zuständig (Art. 65 Abs. 1 GO). Der Umzonungsentscheid obliegt dem Parlament mit fakultativem Referendum. Die Genehmigung des Baurechtsvertrags, bei einer geplanten Bausumme von 53,5 bis 55,5 Mio. Franken, unterliegt dem obligatorischen Referendum (Art. 67 Ziff. 2 lit. c GO), ebenso der Investitionsbeitrag von 18,5 Mio. Franken (Art. 67 Ziff. 2 lit. a GO). Der Beschluss betreffend den Sonderkredit in der Höhe von 5,75 Mio. Franken für den Bau des Kunstrasenfeldes (Grusplatz) unterliegt dem fakultativen Referendum (Art. 68 Ziff. 2 lit. a GO).

Der vorliegende Bericht und Antrag will die umfassende Erneuerung der Messeinfrastruktur unterstützen und damit den Messeplatz in Luzern fördern. Die städtischen Leistungen (Umzonung, unentgeltliches Baurecht, städtisches Aktienkapital an der Lumag, Investitionsbeitrag) sind als Gesamtleistungspaket zu verstehen und unterliegen als Ganzes dem obligatorischen

Referendum. Das Projekt eines kombinierten Kunstrasenfeldes hingegen wird als separater Kredit zum Beschluss vorgelegt und unterliegt dem fakultativen Referendum.

10 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- für die Erneuerung des Messeplatzes Luzern der Einräumung eines unentgeltlichen Baurechts zuzustimmen,
- einen Investitionsbeitrag von 18,5 Mio. Franken und die Liberierung von 34 % des zu erhöhenden Aktienkapitals zu bewilligen,
- die Umzonung der beiden LSC-Felder von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Zone für öffentliche Zwecke zu beschliessen
- sowie für die Ausstattung des Grusplatzes auf Allmend-Süd mit Kunstrasen einen Kredit von 5,75 Mio. Franken zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 17. Oktober 2007

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 52 vom 17. Oktober 2007 betreffend

Messeplatz Luzern,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 2 und § 63 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989, Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4 und Abs. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. c, Art. 61 Abs. 1, Art. 67 Ziff. 2 lit. a und c und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I. Zuhanden der Stimmberechtigten:

1. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Lumag, Luzerner Messe- und Ausstellungs-AG, wird zugestimmt.
2.
 - 2.1 Für die Erneuerung der Messeinfrastruktur des Messeplatzes Luzern wird ein Investitionskostenbeitrag von 18,5 Mio. Franken bewilligt.
 - 2.2 Die Beteiligung der Stadt an der Erhöhung des Aktienkapitals der Lumag im bisherigen Ausmass von 34 % geht zulasten des Investitionsbeitrages. Die Aktien sind ins städtische Finanzvermögen einzustellen.
3.
 - 3.1 Die Änderung Z 31 im Zonenplan Allmend betreffend Messeplatz wird beschlossen.
 - 3.2 Der Beschluss gemäss Ziffer 3.1 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

II. Für den Bau eines kombinierten Kunstrasenfeldes beim bisherigen Grusplatz auf Allmend-Süd wird ein Kredit von 5,75 Mio. Franken bewilligt.

III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum, der Beschluss gemäss Ziffer II dem fakultativen Referendum.

Luzern, 13. Dezember 2007

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Beat Züsli
Ratspräsident

Daniel Egli
Stadtschreiber-Stellvertreter



Anhang1

Baurechtsvertrag Stadt mit der Lumag, Luzerner Messe- und Ausstellungs-AG

Öffentliche Urkunde

betreffend

Korr. BM / 05.10.07

Änderung des Baurechtsvertrages

Vor dem unterzeichnenden Notar des Kantons Luzern, Herr Beat Mühlebach, Rechtsanwalt und Notar, Pilatusstrasse 39, 6003 Luzern, sind heute erschienen:

Stadt Luzern, vertreten durch den Stadtrat, Stadthaus, Hirschengraben 17, 6002 Luzern, 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 Nr. 1187, Nr. 1411 und Nr. 2538, GB Luzern linkes Ufer

Baurechtsgeberin

und

Lumag, Luzerner Messe- und Ausstellungs-AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Luzern, Horwerstrasse 87, 6005 Luzern, vertreten durch den Verwaltungsrat, nämlich Herrn Alfred N. Becker, geb. 15.8.1938, von Kerns, Präsident des Verwaltungsrates, und Herrn Walter-Peter Ludin, geb. 24.8.1952, von Luzern und Wauwil, Mitglied des Verwaltungsrates, beide wohnhaft in Luzern,

Eigentümerin des Baurechtsgrundstücks Nr. 3765, GB Luzern linkes Ufer

Baurechtsnehmerin

I. Vorbemerkungen

Die Lumag, Luzerner Messe- und Ausstellungs-AG, wurde 1978 als Genossenschaft mit breiter Abstützung im lokalen Gewerbe und unter Beteiligung der öffentlichen Hand gegründet. Sie bezweckt die Aktivierung des Messe-, Ausstellungs- und Veranstaltungswesens in der Region Luzern. Insbesondere will sie die dafür notwendigen Immobilien zur Verfügung stellen.

Die Lumag ist seit 1993 Eigentümerin des Baurechtsgrundstückes Nr. 3765, GB Luzern linkes Ufer, auf dem sie zwei Hallen – die Luga-Halle und die Lumag-Halle – erstellt hat. Die Ausstellungs- und Festhalle ist im Eigentum der Stadt Luzern. Im Jahre 2005 wurde der Messe Luzern AG die Nutzung der Ausstellungs- und Festhalle im Rahmen eines Mietvertrages übertragen.

Am 28. September 2006 hat der Grosse Stadtrat dem Bericht 25/2006 „Entwicklungskonzept Luzerner Allmend“ vom 12. Juli 2006 zugestimmt. Dieses Konzept ist das Resultat einer langjährigen Allmendentwicklungsstudie. Für das Messewesen Luzern sieht dieses Entwicklungskonzept vor, dass sich der Messeplatz auf dem Gelände zwischen der Festhalle und der Lumag-Halle entwickeln kann. Zudem wird im Konzept festgehalten, dass die Luga-Halle längerfristig verlegt werden soll, damit eine grosszügige Vorzone vor dem Messegelände und dem geplanten neuen Fussballstadion entstehen kann.

Die im Entwicklungskonzept beschriebenen Ziele sollen in Etappen realisiert werden. In einem ersten Schritt wurde der Stadtrat im Bericht und Antrag 28/2006 „Sportarena Allmend / Messeplatz Luzern“ vom 12. Juli 2006 beauftragt, die juristischen und planerischen Vorabklärungen bezüglich einem einheitlichen Baurecht für das ganze Messeareal und der Sanierung der Festhalle durchzuführen.

In der Herbstsession 2006 wurde das Projekt für die Tieflegung der Zentralbahn von den eidgenössischen Räten in die Liste der dringlichen und baureifen Projekte des Infrastrukturfonds des Bundes aufgenommen. Dieser Entscheid bedeutet, dass der Baubeginn bis Ende 2008 erfolgen muss, damit der Bund seinen Beitrag von 111 Millionen Franken freigibt. Die Planungsarbeiten an der Linienführung der tiefgelegten Zentralbahn führten Ende Januar 2007 zum Schluss, dass die beste Linie direkt unter der Ausstellungs- und Festhalle durchführt, was zwingend den Abbruch der Halle zur Folge hat. Diese Linienführung führt zu weniger Baurisiken und zu einem kürzeren Tunnelabschnitt, der im Bergbau erstellt werden muss. Zudem kann die gesamte Haltestelle Allmend im Tagbau realisiert werden. Damit können Kosten in Millionenhöhe eingespart werden.

Der Stadtrat von Luzern hat im Stadtratsbeschluss 141/2007 vom 7. Februar 2007 entschieden, dass er diese Linienführung aus funktionalen, ökonomischen und bautechnischen Gründen unterstützt. Gleichzeitig hat sich der Stadtrat dafür ausgesprochen, dass vor dem Abbruch der Ausstellungs- und Festhalle eine Ersatzhalle (Halle 2008) gebaut werden muss, damit der Messeplatz Luzern nicht in seiner Existenz gefährdet ist.

Die Lumag unterstützt diesen Entscheid und will nach Beendigung der Bauarbeiten für die Tieflegung der Zentralbahn am alten Standort der Festhalle eine neue Halle (Halle 2013)

bauen und anschliessend die Luga-Halle abreißen. Damit würde der Messeplatz Luzern in absehbarer Zeit die Form erhalten, die im „Entwicklungskonzept Luzerner Allmend“, das der Grosse Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen hat, vorgesehen ist.

Im Hinblick auf diese Entwicklung wurde die Genossenschaft Lumag am 27. Juni 2007 rückwirkend per 1. Januar 2007 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Dieser Schritt wurde gezielt im Zusammenhang mit den anstehenden Projekten vorgenommen. Der Stadt Luzern konnten im neuen Rechtskleid die notwendigen juristischen Sicherheiten geboten werden, die mit der Erteilung des Baurechts und der Investitionsbeiträge erforderlich sind. Die Stadt Luzern ist heute mit 34% an der Lumag beteiligt und hält so eine Sperrminorität für alle wichtigen Beschlüsse.

Mit der vorliegenden Änderung des Baurechtsvertrags vom 16. August 1993 wird folgendes beabsichtigt:

- Das bestehende Baurechtsgrundstück Nr. 3765 wird erweitert, sodass die Baurechtsfläche den gesamten Messeplatz mit allen Hallen umfasst.
- Die Ausstellungs- und Festhalle geht in das Eigentum der Lumag über und wird von dieser bis zum Beginn der Bauarbeiten für die Tieflegung der Zentralbahn (voraussichtlich Ende August 2009) betrieben. Anschliessend wird die Ausstellungs- und Festhalle abgerissen und die Grundfläche der Halle wird vorübergehend dem Kanton Luzern als Bauherr für die Tieflegung der Zentralbahn zur Verfügung gestellt.
- Nach Beendigung der Bauarbeiten im Bereich der Ausstellungs- und Festhalle für die Tieflegung der Zentralbahn (voraussichtlich Ende 2012), beginnt die Lumag mit dem Bau einer zweiten, neuen Messe- und Veranstaltungshalle (Halle 2013).
- Nach Fertigstellung der Bauarbeiten an der Halle 2013 wird die Luga-Halle abgerissen. Für die Luga-Halle wird der Lumag ein befristetes Baurecht eingeräumt. Die Fläche des Baurechtsgrundstücks Nr. 3765 wird in dieser Hinsicht reduziert.

Die bestehenden und die geplanten Hallen werden im beigehefteten Situationsplan Nr. 1 vom 31. August 2007 aufgezeigt. Dieser Plan ist integrierender Bestandteil des vorliegenden Vertrages und wird von den Parteien unterzeichnet.

II. Beschriebe der Grundstücke Nr. 1187, Nr. 1411 und Nr. 2538, GB Luzern linkes Ufer, sowie des dauernden und selbständigen Baurechts Grundstück Nr. 3765, GB Luzern linkes Ufer

Die Beschriebe der Grundstücke ist den nachfolgenden, in die Vertragsurkunde integrierten Grundbuchauszügen vom 01. Mai 2007 (Nr. 1187 und Nr. 3765) und vom 13. September 2007 (Nr. 1411 und Nr. 2538) zu entnehmen. Diese lauten wie folgt:

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 linkes Ufer	1187	Liegenschaft	Nein

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

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

Luzern, 1. Mai 2007 BB



lic. iur. Nicole Portmann
Grundbuchverwalterin

Grundstück Nr. 1187, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 1187 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

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

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 1187 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	1187	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	3 ha 01 a 43 m ²
Plan Nr.:	474	Ortsbezeichnung:	Hubelmatt, Moosmattstrasse 57
Kulturart:	Strasse, Vorplatz, Anlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Ausstellungs- und Festhalle Nr. 704 O O, vers. (Moosmattstrasse 57)	Fr.	13'168'000.00
Sekundarschulhaus 2 Nr. 1525 H H, vers. (Zihlmattweg 2)	Fr.	5'783'000.00

Erwerbsakt: Enteignung, 19. Februar 1913
Kauf, 03. September 1952

Katasterschätzung: keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1187 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
G.UEB/000291	R.	Einfriedungspflicht (Wert: Fr. 500.00) z.L. Nr. 2200
D.UEB/022222	L.	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3239) für Kegelsportanlage lt. Plan befristet bis 15. September 2007 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes selbständig unter Grundstücknummer 3239
D.UEB/022223	L.	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg befristet bis 31. Dezember 2010 z.G. Nr. 3379
D.UEB/022224	L.	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3758) auf einer Grundfläche von 4'434 m ² für ein Kinderheim lt. Plan befristet bis 31. Dezember 2063 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes selbständig unter Grundstücknummer 3758
D.UEB/017264	L. + R.	Fusswegrecht lt. Plan z.G. + z.L. Nr. 3310, 3379, 3758

D.UEB/022225	L.	Überbaurecht für Treppen- und Weganlage lt. Plan z.G. Nr. 3758
D.UEB/022226	L.	Überbaurecht für Kleintierstall lt. Plan z.G. Nr. 3758
D.2002/000009	L.	Näherbaurecht für zwei Wohn- und Geschäftshäuser lt. Plan z.G. Nr. 3052
D.2002/000010	L.	Bestandesecht für Böschung lt. Plan z.G. Nr. 3052

Vormerkungen zu Grundstück 1187 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
V.UEB/001789	Vereinbarung betr. Heimfall

Anmerkungen zu Grundstück 1187 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/004733	Trigonometrischer Punkt

Grundpfandrechte zu Grundstück 1187 Luzern linkes Ufer

keine

Grundbuchamt Luzern-Stadt

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

Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Luzern linkes Ufer	3765	selbständiges und dauerndes Recht	Nein

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

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

Luzern, 1. Mai 2007 BB



lic. iur. Nicole Portmann
Grundbuchverwalterin

Grundstück Nr. 3765, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 3765 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Genossenschaft**

Lumag, Luzerner Messe- und Ausstellungsgenossenschaft, mit Sitz in Luzern, Horwerstrasse 87, 6005 Luzern

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 3765 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	3765	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
Grundstücksart:	selbständiges und dauerndes Recht		
Plan Nr.:	474,476	Ortsbezeichnung:	Horwerstrasse 87

Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3765) auf einer Grundfläche von 10'614 m² lt. Plan für LUGA-Halle und eine zweite Halle mit Tribüne/Stehrampe Nord befristet bis: 03. Dezember 2053

z.L. Nr. 1411 (Liegenschaft)

z.L. Nr. 2538 (Liegenschaft)

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Horwerstrasse 85/87

Ausstellungshalle 1 Nr. 2330, vers.	Fr.	4'071'000.00
Ausstellungshalle 2 Nr. 2330 A, vers.	Fr.	5'251'000.00
Tennishalle/überdachte Tribüne Nr. 2330 B, vers.	Fr.	3'631'000.00

Erwerbsakt: Baurechtsvertrag, 03. Dezember 1993

Katasterschätzung: Fr. 11'559'600.00

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 3765 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/002122	R.	Grenzbaurecht für Ausstellungs- und Sporthalle lt. Plan z.L. Nr. 1411
D.UEB/002123	R.	Näherbaurecht für LUGA-Halle lt. Plan z.L. Nr. 1411
D.UEB/002125	L.	Grenzbaurecht für Toilettengebäude lt. Plan z.G. Nr. 1411
D.UEB/003895	R.	Grenzbaurecht für Ausstellungs- und Sporthalle lt. Plan z.L. Nr. 2538

D.UEB/003897	L.	Benützungrecht am Dach inkl. Zugangsrecht lt. Plan z.G. Stadt Luzern, Baudirektion
D.UEB/003901	L.	Zugangs- und Zufahrtsrecht lt. Plan z.G. Nr. 2538

Vormerkungen zu Grundstück 3765 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
V.UEB/000135	Vereinbarung betr. Heimfall
V.UEB/000136	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Baurechtsberechtigten

Anmerkungen zu Grundstück 3765 Luzern linkes Ufer

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 3765 Luzern linkes Ufer

PfSt	Register-Nr	Pfandrechtsart	Maximalzins	Pfandsumme
1.	P.UEB/003039	Grundpfandverschreibung Kapitalhypothek Gläubiger: Luzerner Kantonalbank, Pilatusstrasse 12, 6002 Luzern Angangsdatum: 29. März 1994	10.00 %	Fr. 12'500'000.00
2.	P.1998/000455	Grundpfandverschreibung Kapitalhypothek Gläubiger: Luzerner Kantonalbank, Pilatusstrasse 12, 6002 Luzern Angangsdatum: 08. Oktober 1998	10.00 %	Fr. 1'350'000.00
Total				Fr. 13'850'000.00

Grundbuchamt Luzern-Stadt

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

Auszug aus dem Grundbuch

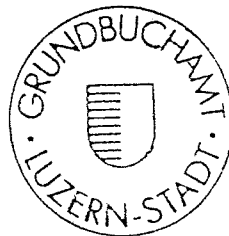
Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Luzern linkes Ufer	1411	Liegenschaft	Nein

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

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

Luzern, 13. September 2007 AH


lic. iur. Nicole Portmann
Grundbuchverwalterin



Grundstück Nr. 1411, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 1411 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

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

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 1411 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	1411	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	13 ha 39 a 52 m ²
Plan Nr.:	474,476,478	Ortsbezeichnung:	Allmend, Horwerstrasse, Schützenmattweg
Kulturart:	Sprechkabine, Sportanlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Mitteltribüne mit Garderoben Nr. 718, vers. (Allmend)	Fr.	3'960'000.00
Turnerhaus Nr. 718 A, vers. (Allmend)	Fr.	1'291'000.00
Tribüne mit Restaurant Nr. 718 B, vers. (Allmend)	Fr.	4'792'000.00
Toiletten- und Kioskgebäude Nr. 718 C, vers. (Allmend)	Fr.	252'000.00
Gärtnerhaus Nr. 718 D, vers. (Allmend)	Fr.	336'000.00
Toilettengebäude Nr. 718 E, vers. (Allmend)	Fr.	41'000.00
Lagerraum Nr. 718 G, vers. (Allmend)	Fr.	11'000.00
Hockeysporthütte Nr. 718 L L, vers. (Allmend)	Fr.	267'000.00
Toilettengebäude Nr. 718 L M, vers. (Allmend)	Fr.	65'000.00
Material- und WC-Gebäude Nr. 718 L P, vers. (Allmend)	Fr.	12'000.00
Trafostation Sportplatz Nr. 718 R R, vers. (Allmend)	Fr.	95'000.00
Bocciahalle mit Aufenthaltsraum Nr. 1607, vers. (Horwerstrasse 89)	Fr.	570'000.00
Pergola mit Anbau Nr. 1607 A, vers. (Horwerstrasse 89)	Fr.	46'000.00
Bocciabahnhalle Nr. 1639, vers. (Allmend)	Fr.	319'000.00

Erwerbsakt: Abtretung, 07. Dezember 1865
 Enteignung, 01. März 1905
 Enteignung, 19. Februar 1913
 Kauf, 03. März 1933

Katasterschätzung:

keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1411 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/001019	L.	Schiessverbot z.G. Nr. 1403, 1404, 1912, 3013, 3014, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3076, 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)
D.UEB/002111	L.	Gewerbebeschränkung z.G. Nr. 2443, 2733, 3802
G.UEB/000026	L.	Einfriedungspflicht (Wert: Fr. 250.00) z.G. Nr. 2443
G.UEB/000027	L.	Einfriedungspflicht (Wert: Fr. 250.00) z.G. Nr. 2733
D.UEB/002112	L.	Anschlussrecht für Kanalisation z.G. Nr. 1141 (Horw)
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)
D.UEB/002171	L.	Schiessverbot z.G. Nr. 3491, 3492, 3493, 3494, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3500, 3507
D.UEB/002120	L.	Leitungsrecht für Abwasser lt. Plan z.G. Nr. 2238 (Horw)
D.UEB/002121	R.	Grenzbaurecht für Transformatorenstation befristet bis 31. Juli 2084 z.L. Nr. 2443
D.UEB/000044	L.	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3765) auf einer Grundfläche von 10'614 m2 lt. Plan für LUGA-Halle und eine zweite Halle mit Tribüne/Stehrampe Nord befristet bis 03. Dezember 2053 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes selbständig unter Grundstücksnummer 3765
D.UEB/002122	L.	Grenzbaurecht für Ausstellungs- und Sporthalle lt. Plan z.G. Nr. 3765

D.UEB/002123	L.	Näherbaurecht für LUGA-Halle lt. Plan z.G. Nr. 3765
D.UEB/002125	R.	Grenzbaurecht für Toilettengebäude lt. Plan z.L. Nr. 3765
D.UEB/002127	L.	Näherbaurecht lt. Plan z.G. Nr. 3802
D.UEB/002128	L.	Grenzbaurecht lt. Plan z.G. Nr. 3802
D.UEB/002132	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 2538, 2733, 3802
D.UEB/002134	L.	Fuss- u. Fahrwegrecht lt. Plan z.G. Nr. 3802
D.2000/000127	R.	Näherbaurecht lt. Plan z.L. Nr. 2443

Vormerkungen zu Grundstück 1411 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
V.UEB/000135	Vereinbarung betr. Heimfall
V.UEB/000136	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Baurechtsberechtigten

Anmerkungen zu Grundstück 1411 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/000319	Auflage betr. Eindohlung des Kantonsstrassengrabens

Grundpfandrechte zu Grundstück 1411 Luzern linkes Ufer

keine

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

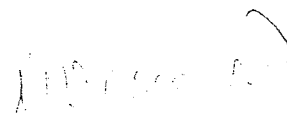
Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Luzern linkes Ufer	2538	Liegenschaft	Nein

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

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

Luzern, 13. September 2007 AH


lic. iur. Nicole Portmann
Grundbuchverwalterin



Grundstück Nr. 2538, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 2538 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

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

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 2538 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	2538	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	1 ha 72 a 24 m ²
Plan Nr.:	454,474,476,478	Ortsbezeichnung:	Horwerstrasse 99
Kulturart:	Strasse, Parkplatz, Umschwung, Tennisplatz		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Bus-Unterstand Nr. 481 B B, vers. (Horwerstrasse)	Fr.	38'000.00
Kassengebäude Nr. 718 F, vers. (Allmend)	Fr.	20'000.00
Tennis-Clubhaus Nr. 718 T T, vers. (Horwerstrasse 99)	Fr.	702'000.00

Erwerbsakt: Entwidmung, 03. Dezember 1993

Katasterschätzung: keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 2538 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
G.UEB/000054	R.	Einfriedungspflicht (Wert: Fr. 250.00) z.L. Nr. 2733
G.UEB/000055	R.	Einfriedungspflicht (Wert: Fr. 250.00) z.L. Nr. 2443
D.UEB/000044	L.	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3765) auf einer Grundfläche von 10'614 m ² lt. Plan für LUGA-Halle und eine zweite Halle mit Tribüne/Stehrampe Nord befristet bis 03. Dezember 2053 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes selbständig unter Grundstücknummer 3765
D.UEB/003895	L.	Grenzbaurecht für Ausstellungs- und Sporthalle lt. Plan z.G. Nr. 3765
D.UEB/003901	R.	Zugangs- und Zufahrtsrecht lt. Plan z.L. Nr. 3765
D.UEB/002132	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1411, 2733, 3802

D.UEB/003911	L.	Näherbaurecht lt. Plan z.G. Nr. 3802
D.UEB/003912	L.	Überbaurecht für Dach lt. Plan z.G. Nr. 3802

Vormerkungen zu Grundstück 2538 Luzern linkes Ufer

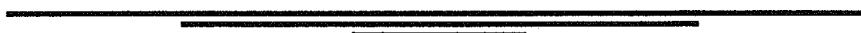
Register-Nr	Stichwort
V.UEB/000217	Vereinbarung betr. Heimfall
V.UEB/000218	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Baurechtsberechtigten

Anmerkungen zu Grundstück 2538 Luzern linkes Ufer

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 2538 Luzern linkes Ufer

keine



III. Änderung des Baurechtsvertrags

1. Baurechtsfläche

Die Baurechtgeberin räumt der Baurechtsnehmerin auf den Grundstücken Nr. 1187, Nr. 1411 und Nr. 2538, GB Luzern linkes Ufer, auf einer Fläche von 26'500 m² ein selbständiges und dauerndes Baurecht (Baurechtsgrundstück Nr. 3765) gemäss Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB ein. Die Baurechtsfläche ist im beigehefteten Mutationsplan Nr. 5567 vom 07. September 2007 eingetragen und im beigehefteten Situationsplan Nr. 2 vom 31. August 2007 gelb markiert. Diese Pläne sind integrierende Bestandteile des vorliegenden Vertrages und werden von den Parteien unterzeichnet.

Mit der Ausdehnung der Baurechtsfläche geht die Ausstellungs- und Festhalle in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über. Dieser Eigentumsübergang erfolgt ohne Leistung einer Entschädigung und unter Wegbedingung der Gewährleistung.

Die Baurechtsnehmerin nutzt die Ausstellungs- und Festhalle bis zum Beginn der Bauarbeiten für die Tieflegung der Zentralbahn (voraussichtlich Ende August 2009) und erklärt sich damit einverstanden, dass die Halle anschliessend abgerissen wird. Der Abbruch erfolgt nicht durch die Baurechtsnehmerin und nicht zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Die Fläche der heutigen Ausstellungs- und Festhalle steht während der Bauzeit der Zentralbahn der Baurechtsnehmerin nicht zur Verfügung.

Die Fläche der Ausstellungs- und Festhalle wird nach Beendigung der Bauarbeiten für die Tieflegung der Zentralbahn geräumt und planiert (im Minimum bekiest) der Baurechtsnehmerin zurückgegeben. Die Höhenkote dieser Fläche wird von der Baurechtsnehmerin festgelegt.

Die Rückgabe der Fläche erfolgt voraussichtlich Ende 2013.

Der Baurechtsnehmerin werden alle Dienstbarkeiten und Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen, die auf den Grundstücken Nr. 1187, Nr. 1411 und Nr. 2538, GB Luzern linkes Ufer, lasten und die Baurechtsfläche betreffen, zur Einhaltung überbunden.

2. Dauer

Das selbständige und dauernde Baurecht Grundstück Nr. 3765 beginnt mit dem Tagebucheintrag im Grundbuch und dauert 60 Jahre.

3. Verlängerung

Die Vertragsparteien nehmen 10 Jahre vor Ablauf des Baurechts Gespräche über eine allfällige Verlängerung auf.

Stehen schon vorher ausserordentliche Massnahmen an, welche 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 Massnahmen zu einigen. Eine Entschädigung setzt voraus, dass die Baurechtsgeberin die entsprechenden Massnahmen vor ihrer Ausführung schriftlich genehmigt hat.

4. Benutzung der Baurechtsfläche

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet und berechtigt, auf den Baurechtsflächen Messen, Veranstaltungen und Ausstellungen durchzuführen. Die Bauten, Anlagen und Einrichtungen haben Ausstellungs-, Veranstaltungs- und Sportzwecken zu dienen. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Zusammenhang mit dieser Zweckbestimmung sind zugelassen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, in den Messhallen keine Messen, Veranstaltungen und Ausstellungen mit rechtswidrigen Inhalten (wie sexistische, rassistische, fremdenfeindliche Inhalte) durchzuführen.

Die Baurechtsnehmerin 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 allfällig zu erteilende Baubewilligungen.

5. Genehmigungsvorbehalt für Bauprojekte

Die Bauprojekte für die Messehallen 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 die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten zu beseitigen sind.

Bei Neubauten wird der Minergiestandard vorausgesetzt.

Die Benutzung der Bauten, Anlagen und Einrichtungen oder der unüberbauten Fläche für einen anderen Zweck als für die Durchführung von Messen, Veranstaltungen und Ausstellungen bedarf der schriftlichen Zustimmung durch die Baurechtsgeberin. Dies gilt insbesondere für die allfällige Einräumung von Unterbaurechten.

6. Wegbedingung der Gewährleistung

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

Es ist Sache der Baurechtsnehmerin, das Terrain so herzurichten, dass darauf die von ihr geplanten Bauten, Anlagen und Einrichtungen erstellt werden können. Insbesondere hat die Baurechtsnehmerin allfällige Sanierungskosten für Altlasten und Entsorgungskosten für Abfall zu tragen.

In Bezug auf die Fläche der Ausstellung- und Festhalle bleibt die vorstehende Regelung unter Ziff. III.1 vorbehalten.

7. Baurechtszins

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

Die auszuschüttende Dividende der Lumag AG darf maximal 8 % des Aktienkapitals (Maximaldividende) betragen. Beträgt die ausgeschüttete Dividende während eines oder mehrerer Jahre weniger als diese Maximaldividende, so darf der Differenzbetrag in den Folgejahren zusätzlich zur Maximaldividende ausgeschüttet werden.

8. Unterhalt

Die Baurechtsnehmerin 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 bzw. auf eigene Kosten zu beseitigen.

9. Ordentlicher Heimfall

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

Für die heimfallenden Bauwerke hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung von 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes der Bauwerke zu vergüten. Der Verkehrswert wird von einer Fachperson festgesetzt, die von den Vertragsparteien gemeinsam ernannt wird. Kommt keine Einigung zustande, wird die Fachperson vom ordentlichen Gericht bezeichnet. Die Parteien unterziehen sich der von der Fachperson vorgenommenen Schätzung des Verkehrswertes. Die damit verbundenen Kosten werden von den Parteien hälftig getragen.

Diese Vereinbarung ist gemäss Art. 779 e ZGB im Grundbuch vorzumerken.

10. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, insbesondere:

- wenn sie das Baurecht nicht mehr für die Durchführung von Messen, Veranstaltungen und Ausstellungen benutzt,
- wenn sie ohne Zustimmung der Stadt ein Unterbaurecht einräumt,
- wenn sie nicht willens oder ausserstande ist, Bauten, Anlagen und Einrichtungen binnen 4 Jahren wieder funktionsfähig herzustellen, falls diese durch Feuer oder andere Ursachen zerstört worden sind,
- wenn ihr der Konkurs oder ein anderes Zwangsliquidationsverfahren bevorsteht oder über sie 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. Dabei sind die Investitionsbeiträge der Stadt Luzern abschreibungsmässig entsprechend den erstellten Bauten und Anlagen zu berücksichtigen.

11. Übertragung

Das Baurecht kann nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin übertragen werden. Die Zustimmung kann namentlich dann verweigert werden, wenn das Baurechtsgrundstück nicht für die Durchführung von Messen, Veranstaltungen und Ausstellungen genutzt werden soll.

12. Vorkaufsrecht

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an den mit dem Baurecht belasteten Grundstücken Nr. 1187, Nr. 1411 und Nr. 2538 wird ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss ist im Grundbuch gemäss Art. 681 b Abs. 1 ZGB vorzumerken.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin am Baurechtsgrundstück Nr. 3765 bleibt bestehen.

13. Verhältnis gegenüber Dritten

Die Baurechtsnehmerin übernimmt alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauwerke zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Vorbehalten bleiben allfällige Ansprüche Dritter, die heute die Baurechtsfläche nutzen. Diese Ansprüche richten sich allein gegen die Baurechtsgeberin.

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

Die Baurechtsnehmerin trägt alle auf dem Grund und Boden sowie den Bauten, Anlagen und Einrichtungen lastenden öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen, wie Abgaben und Steuern, Gebäudeversicherungs- und Haftpflichtversicherungsprämien.

14. Besondere Vereinbarung

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin auf Flächen entlang den Grenzen des Baurechtsgrundstückes Nr. 3765 zu Lasten der Grundstücke Nr. 1187, Nr. 2538 und Nr. 1411 ein Nutzungsrecht ein. Die ungefähre Fläche, auf der dieses Nutzungsrecht lastet, ist im beigehefteten Situationsplan Nr. 2 vom 31. August 2007 braun markiert. Die definitive Fläche steht noch nicht fest. Änderungen können sich insbesondere aufgrund des Flächenbedarfs für die östlich des Baurechtsgrundstücks Nr. 3765 vorgesehenen Sportplätze ergeben. Auch darf das zu Gunsten der Sportarena Allmend zu begründende Baurechtsgrundstück durch das Nutzungsrecht südlich des Baurechtsgrundstücks Nr. 3765 nicht beeinträchtigt werden und muss die Erschliessung der Sportarena Allmend gewährleisten sein. Das Nutzungsrecht umfasst alle Nutzungen innerhalb der Zweckbestimmung des Baurechts auf Grundstück Nr. 3765, insbesondere das Recht, Fahrzeuge auf der mit dem Nutzungsrecht belasteten Fläche abzustellen, wobei entlang der Westgrenze des Baurechtsgrundstücks Nr. 3765 Fahrzeuge nur kurzfristig abgestellt werden dürfen.

Diese Vereinbarung ist obligatorischer Natur. Die Parteien verpflichten sich, zu gegebener Zeit einen entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

IV. Baurecht für die Zentralbahn

Das unterirdische Baurecht für die Zentralbahn ist Gegenstand eines separaten Vertrages zwischen der zb Zentralbahn AG und der Stadt Luzern sowie der Lumag als betroffene Grundeigentümer und dem Kanton Luzern als Bauherr für die Tieflegung der Zentralbahn. In diesem Vertrag wird das Baurecht für das neue Trasse der Zentralbahn im Abschnitt Haltestelle Allmend – Rampe Mattenhof begründet. Das bestehende und das erweiterte Baurechtsgrundstück Nr. 3765 werden auf einer Teilfläche (Grundstück Nr. 1187) unterirdisch vom Tunnel der Zentralbahn beansprucht. Aufgrund dieses Baurechts für die Zentralbahn hat die Lumag den Bau und den Betrieb des Tunnels zuzulassen und darf diesen in keiner Weise beeinträchtigen. Gleichzeitig wird in diesem Vertrag der Abbruch der Ausstellungs- und Festhalle geregelt.

V. Baurecht für die Luga-Halle

Für die Luga-Halle räumt die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin auf den Grundstücken Nr. 1411 und Nr. 2538 auf einer Fläche von 2'876 m² gemäss Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB ein Baurecht ein. Die Fläche dieses Baurechts ist im beigehefteten Situationsplan Nr. 2 vom 31. August 2007 grün markiert. Das Baurecht für die Luga-Halle endet mit dem Abbruch dieser Halle, spätestens 3 Jahre nach Durchführung der Bauabnahme für die Halle 2013.

Im Grundbuch Luzern ist zu Lasten der Grundstücke Nr. 1411 und Nr. 2538 einzutragen:

Last: Befristetes Baurecht für die Luga-Halle zu Gunsten der Lumag AG

Die Baurechtsnehmerin bricht die Luga Halle bis (und ohne) Bodenplatte ab. Die anschliessende Gestaltung der betreffenden Grundstücksfläche ist Sache der Stadt Luzern.

VI. Begründung und Aufhebung von Dienstbarkeiten

1. Begründung von Dienstbarkeiten

Die Baurechtsgeberin als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 1187, Nr. 1411 und Nr. 2538 und die Baurechtsnehmerin als Eigentümerin des Baurechtsgrundstücks Nr. 3765 räumen sich gegenseitig ein Grenzbaurecht für Bauten und Anlagen auf den gemeinsamen Grenzen ein. Die mit diesem Grenzbaurecht belasteten Grenzen sind im beigehefteten Situationsplan Nr. 2 vom 31. August 2007 rot markiert. Dieser Plan ist integrierender Bestandteil des vorliegenden Vertrages und wird von den Parteien unterzeichnet.

Im Grundbuch Luzern ist zu Lasten der Grundstücke Nr. 1187, Nr. 1411 und Nr. 2538 einzutragen:

Last: Grenzbaurecht für Bauten und Anlagen zu Gunsten Grundstück Nr. 3765
gemäss Plan

Im Grundbuch Luzern ist zu Lasten des Baurechtsgrundstücks Nr. 3765 einzutragen:

Last: Grenzbaurecht für Bauten und Anlagen zu Gunsten Grundstücke Nr. 1187,
Nr. 1411 und Nr. 2538 gemäss Plan

Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen durch den Stadtrat Luzern nach §§ 133 f. des Planungs- und Baugesetzes von den gesetzlichen Grenzabständen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

2. Aufhebung von Dienstbarkeiten

Die Vertragsparteien stimmen der Aufhebung der nachfolgenden Dienstbarkeiten zu und beantragen deren Löschung im Grundbuch:

Grundstück Nr. 3765:

Recht: Grenzbaurecht für Ausstellungs- und Sporthalle lt. Plan z.L. Nr. 1411

Recht: Grenzbaurecht für Ausstellungs- und Sporthalle lt. Plan z.L. Nr. 2538

Recht: Näherbaurecht für LUGA-Halle lt. Plan z.L. Nr. 1411

Grundstück Nr. 1411:

Recht: Grenzbaurecht für Toilettengebäude lt. Plan z.L. Nr. 3765

Grundstück Nr. 2538:

Recht: Zugangs- und Zufahrtsrecht lt. Plan z.L. Nr. 3765

VII. Schlussbestimmungen

1. Vorbehalt

Dieser Vertrag wird rechtswirksam, sofern und sobald

- die Stimmberechtigten der Stadt Luzern an der Volksabstimmung vom 24. Februar 2008 dem geänderten Baurechtsvertrag mit der Lumag, den Investitionsbeiträgen an die Lumag (mit Aktienkapitalerhöhung), der Umzonung des Messeareals und dem Sonderkredit für den Ausbau der Zentralbahn zustimmen werden,
- die Stimmberechtigten des Kantons Luzern an der Volksabstimmung vom 24. Februar 2008 dem Sonderkredit für den Ausbau der Zentralbahn zustimmen werden,
- die Kantone Nidwalden und Obwalden dem Sonderkredit für den Ausbau der Zentralbahn zustimmen werden, und
- eine rechtskräftige Plangenehmigung des Bundesamtes für Verkehr für den Ausbau der Zentralbahn vorliegt.

Wird nicht allen Vorlagen zugestimmt oder liegt keine rechtskräftige Plangenehmigung vor, fällt der vorliegende Vertrag ohne Entschädigungsfolgen für die Vertragsparteien dahin.

2. Übertragung von obligatorischen Bestimmungen

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, alle obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.

3. Zustimmungserklärung

Die Zustimmungserklärung der Pfandgläubigerin zur Änderung des Baurechtsvertrages liegt vor und wird mit der Grundbuchanmeldung eingereicht.

4. Kosten

Sämtliche mit dem Abschluss dieses Vertrages verbundenen Kosten, insbesondere Vermessungs-, Grundbuch- und Beurkundungskosten, tragen die Parteien je zur Hälfte.

5. Grundbuchanmeldung

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

- Änderung des Baurechtsvertrages gemäss Ziff. III,
- Vormerkung betr. Heimfall gemäss Ziff. III.9,
- Ausschluss Vorkaufsrecht gemäss Ziff. III.12,
- Baurecht gemäss Ziff. V,
- Begründung und Aufhebung von Dienstbarkeiten gemäss Ziff. VI.

Die Parteien ermächtigen und beauftragen den Notar, diese Eintragungen dem Grundbuchamt Luzern-Stadt anzumelden, sobald die Stadt Luzern dem Notar bestätigt, dass der Vertrag entsprechend Ziff. VII.1 rechtswirksam geworden ist. Der Notar wird ermächtigt, allfällige formelle Änderungen, welche durch das Grundbuchamt verlangt werden, von sich aus vorzunehmen. Die Vertragsparteien sind über die vorgenommenen Änderungen umgehend zu orientieren.

6. Änderung des Baurechtsvertrags und Aufhebung des Mietvertrags

Der Baurechtsvertrag vom 16. August 1993 wird gemäss Ziff. III des vorliegenden Vertrages geändert. Die Bestimmungen unter Ziff. II.2 bis II.8, II.12 und II.13 des Vertrages vom 16. August 1993 werden ersetzt durch die Bestimmungen unter Ziff. III dieses Vertrages. Die übrigen Bestimmungen des Vertrages vom 16. August 1993 gelten unverändert weiter.

Der Mietvertrag betreffend die Nutzung der Ausstellungs- und Festhalle Allmend vom 24. September 2004 zwischen der Stadt Luzern und der Messe Luzern AG wird mit der

Rechtswirksamkeit des vorliegenden Baurechtsvertrages aufgehoben. Die entsprechende Zustimmungserklärung der Messe Luzern AG liegt vor.

7. Ausfertigungen

Die vorliegende Urkunde wird neunfach ausgefertigt. Das Grundbuchamt, die Baurechtsnehmerin und der Notar erhalten je ein Exemplar, sechs Exemplare sind für die Baurechtsgeberin bestimmt.

Die Parteien erklären, dass dieser Vertrag ihrem Willen entspricht, und dass der Vertrag ihnen vom Notar vorgelesen wurde.

Luzern, den

**Die Baurechtsgeberin:
Stadt Luzern**

**Die Baurechtsnehmerin:
Lumag AG**

Urs W. Studer

Alfred N. Becker

Toni Göpfert

Walter-Peter Ludin

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass er die vorstehende Urkunde den Urkundsparteien vorgelesen hat, mit Ausnahme der gemäss § 33b der Beurkundungsverordnung nicht vorlesungsbedürftigen Angaben, dass die Urkunde dem von den Urkundsparteien ihm mitgeteilten Willen entspricht und dass die Urkunde von den Urkundsparteien in seiner Gegenwart unterzeichnet wurde.

Die Urkundsparteien haben sich gegenüber dem Notar mit amtlichen Ausweisen ausgewiesen.

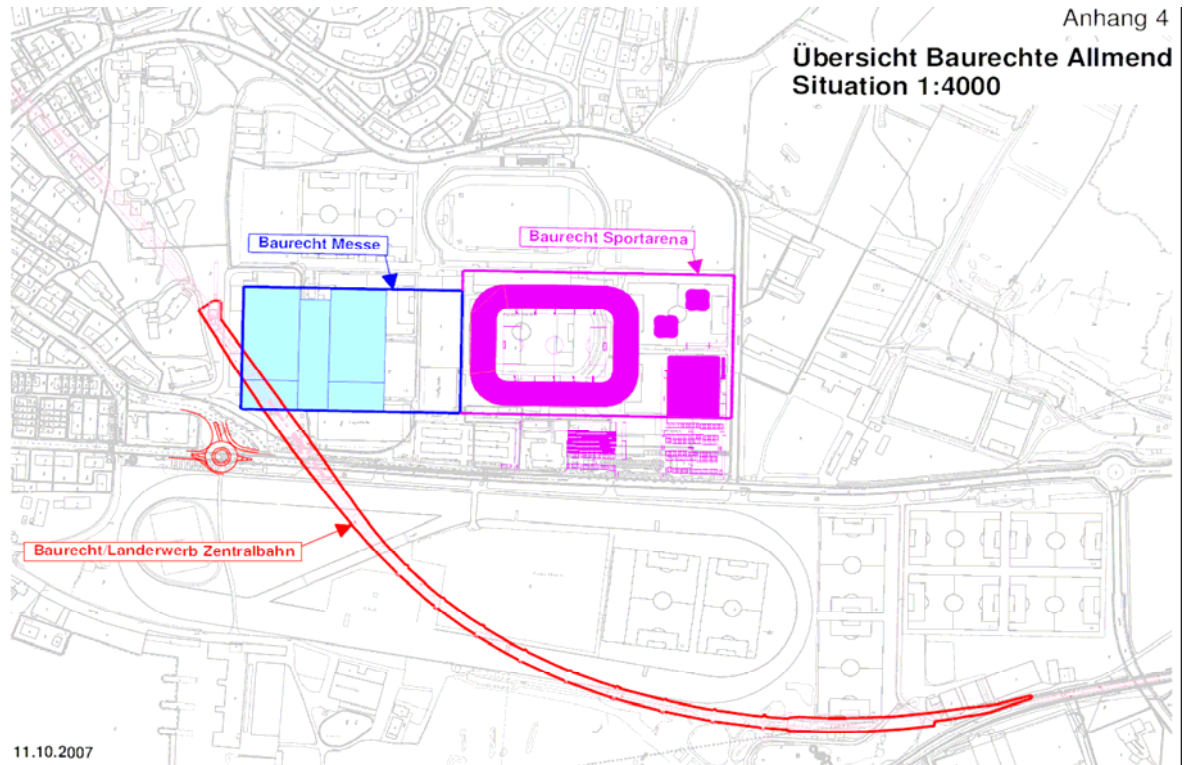
Luzern, den
Prot. Nr.

Der Notar:

Beilagen:
Mutationsplan Nr. 5567 vom 07. September 2007
Situationsplan Nr. 1 vom 31. August 2007
Situationsplan Nr. 2 vom 31. August 2007

Anhang 2

Plan der Baurechte auf der Allmend



An den Regierungsrat des Kantons Luzern
Bahnhofstrasse 12
6002 Luzern

Luzern, 29. August 2007

Gesuch um die Gewährung eines Beitrages an die Kosten des Investitionsprogrammes „Neue Messe- und Veranstaltungshallen“ der LUMAG

Sehr geehrte Frau Schärli, sehr geehrte Herren

Wir gestatten uns hiermit, den Regierungsrat des Kantons Luzern um die Gewährung eines einmaligen Beitrages von 7 Millionen Franken an die rund 50 Millionen Franken betragenden Investitionskosten für den Bau zweier neuer Messe-, Ausstellungs- und Veranstaltungshallen auf der Luzerner Allmend zu ersuchen.

Die Realisation des Investitionsprogrammes erfolgt vorbehältlich der für den 24. Februar 2008 vorgesehenen kantonalen und kommunalen Volksabstimmungen. Sie ist eine direkte Folge der geplanten Tieflegung der Zentralbahn, weil dieses Bauvorhaben nur verwirklicht werden kann, wenn das Areal der Ausstellungs- und Festhalle Allmend für die Bauarbeiten des Hubelmattunnels zur Verfügung gestellt wird, was den Abbruch dieser Halle voraussetzt.

Damit der Messebetrieb ohne Unterbrechung weitergeführt werden kann, ist jedoch die Erstellung einer Ersatzbaute erforderlich. Nach Beendigung der Tunnelbauarbeiten soll am alten Standort eine zweite neue Halle gebaut werden.

Insgesamt handelt es sich dabei um ein Investitionsvolumen von rund 50 Millionen Franken. Ohne Unterstützung der öffentlichen Hand sind diese Aufwendungen für die LUMAG nicht tragbar. Unsere Finanzplanung zeigt, dass ca. 50% der Gesamtkosten durch private Kapitalgeber finanziert werden können und ca. 50% als Investitionsbeiträge der öffentlichen Hand eingebracht werden müssen.

Die Stadt Luzern hat ein Gratis-Baurecht für das gesamte Messeareal von ca. 34'000m², einen Investitionsbeitrag sowie die eine 34%- Beteiligung am Aktienkapital der LUMAG in Aussicht gestellt.

Die städtischen Stimmberechtigten werden somit am 24. Februar 2008 über die Zentralbahn, die Messe sowie die Umzonung auf der Allmend zu befinden haben.

Ausgangslage

Die Stadt Luzern hat in den vergangenen Jahren – vor allem vor dem Hintergrund des beabsichtigten Neubaus eines Fussballstadions mit Mantelnutzung – ein Entwicklungskonzept Luzerner Allmend erarbeitet, das im September 2006 vom Stadtparlament gutgeheissen wurde. In diesem Konzept sind die raumplanerischen Vorkehrungen im Hinblick auf einen mittelfristig vorgesehenen Ausbau unserer Hallenkapazitäten bereits getroffen worden.

Überraschend für die LUMAG kam das im Februar 2007 an uns herangetragene Bedürfnis, wonach der Kanton Luzern als Bauherr der Tieflegung der Zentralbahn über die Fläche der Ausstellungs- und Festhalle schon im September 2009 verfügen möchte, um von dort aus den Hubelmattunnel bauen zu können. Angesichts der übergeordneten Interessenlage eines besseren Agglomerationsverkehrs-Systemes haben wir uns ohne zu zögern bereit erklärt, unverzüglich alles nur Mögliche vorzukehren, um die neue, bautechnisch vorteilhafte und kostensparende Linienführung der Zentralbahn zu ermöglichen. Diese neue Sachlage erforderte von uns infolge der Vorverschiebung von Hallenbauten um mehrere Jahre auch eine komplette Umstellung unserer Investitions- und Finanzplanung. Wir haben diese Arbeiten unverzüglich an die Hand genommen und dabei folgende Massnahmen realisiert:

Umstrukturierung

Umgestaltung der bisherigen LUMAG, Luzerner Messe- und Ausstellungsgenossenschaft in eine Aktiengesellschaft; beschlossen an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 27. Juni 2007.

Damit verbunden war die Aufstockung des Kapitals von bisher 65'200 Franken auf das für eine Aktiengesellschaft minimale Kapital von 100'000 Franken. An dieser Kapitalerhöhung beteiligte sich der Kanton, der bisher schon Genossenschafter war und mit Matthias Wyrsh, auch im Verwaltungsrat vertreten ist, mit einer Einlage von 7'800 Franken.

Den restlichen Betrag zur Aufstockung übernahm die Stadt Luzern mit einer Zahlung von 27'000 Franken. Damit halten die Stadt Luzern nun 34% und der Kanton 10.8% des Aktienkapitals unserer Gesellschaft.

Projektentwicklung

Ausschreibung eines Architekturstudienauftrages mit 7 eingeladenen Büros zwecks Erlangung von Vorschlägen für die bauliche und betriebliche Konzeption der Neubauten. Dieser Wettbewerb konnte am 27. Juli abgeschlossen werden. Als Sieger wurde das Projekt des Zürcher Architekturbüros Atelier WW SIA AG erkoren. Eine Kurzdokumentation dieses Projektes liegt diesem Schreiben bei.

Das Siegerprojekt wurde bereits überarbeitet und redimensioniert. Realistischerweise müssen wir heute davon ausgehen, dass die Zielgrösse der in den Jahren 2008 bis 2013 anfallenden Gesamt-Investitionskosten rund 50 Millionen Franken betragen wird.

Finanzierung

Eine solche Summe kann die LUMAG aber aus eigenen Kräften nicht finanzieren. Die LUMAG hat ihre Aktionäre bereits informiert, dass eine weitere Kapitalaufstockung des Aktienkapitals von gegenwärtig 100'000 Franken auf neu ca. 3'000'000 Franken notwendig sein wird, um die notwendige Eigenkapitalisierung zu erhalten. Erste Rückmeldungen seitens der Aktionäre lassen darauf schliessen, dass eine solche Kapitalerhöhung erfolgreich durchgeführt werden kann. Damit wäre auch die Basis für die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital gelegt. Unsere Finanzplanungen zeigen heute auf, dass wir mit diesen Massnahmen ca. 50% der Gesamtinvestitionen bzw. 25 Millionen Franken finanzieren könnten.

Demzufolge sind Investitionsbeiträge der öffentlichen Hand in der Höhe von 25 Millionen Franken (davon 7 Millionen vom Kanton Luzern) zwingend notwendig, um eine solide und langfristig tragfähige Finanzierung des gesamten Projektes zu erreichen. Die Stadt Luzern ist daran, dem Parlament eine Vorlage zu unterbreiten, die ein Gratisbaurecht über die Fläche des gesamten Messeareals sowie einen Investitionsbeitrag und eine Beteiligung von 34% am Aktienkapital vorsieht.

Gründe für einen Investitionsbeitrag des Kantons Luzern

Ein Investitionsbeitrag des Kantons Luzern lässt mit Argumenten der Wirtschaftsförderung rechtfertigen. Der Messeplatz Luzern bringt jedes Jahr rund 2'500 Aussteller und rund 350'000 bis 500'000 Besucher nach Luzern. Aussteller und Besucher geben an Messen zwischen 110 und 120 Millionen Franken aus. Bei zurückhaltender Berücksichtigung der direkten und indirekten Folgeeffekte führen diese Ausgaben zu einem volkswirtschaftlichen Gesamtumsatz, der zwischen 154 bis 168 Millionen Franken liegen dürfte.

Mit diesen Zahlen lassen sich mehrere Aussagen über den volkswirtschaftlichen Nutzen des Messewesens belegen: Das Messewesen

- sorgt für zusätzliche Umsätze beim lokalen Gewerbe,
- sichert Arbeitsplätze,
- generiert bei der öffentlichen Hand zusätzliche Steuererträge,
- transportiert das positive Image der Region national und international,
- ist ein stabiler Wirtschaftszweig und
- liegt national und international im Trend und hat gute Wachstumsmöglichkeiten.

In der Beilage finden sie eine Zusammenstellung der wichtigsten Kennzahlen, der Investitionen sowie des Ausmasses der Unterstützung der öffentlichen Hand von anderen Schweizer Messeplätzen.

Das Luzerner Modell

Die bisherige Entwicklung des Messeplatzes Luzern konnte erfreulicherweise ohne Beiträge der öffentlichen Hand sichergestellt werden. Der Aufbauprozess dauerte 30 Jahre und erfolgte mit einem fast nur symbolischen Gesellschaftskapital von 65'000 Franken.

Der LUMAG ist eine reine Immobiliengesellschaft. Ihr gehören heute zwei Ausstellungshallen, die insgesamt rund 20 Millionen Franken gekostet haben und heute noch mit 8,8 Millionen Franken in den Büchern stehen.

Die für den Betrieb des Messewesens zuständige Messe Luzern AG erzielt seit Jahren kontinuierlich steigende Umsätze – 2006 9.2 Millionen Franken – und sichert mit ihren Pachtzinsen den Unterhalt der Bauten, sowie die Verzinsung und Amortisation des investierten Kapitals und der Kredite.

Ein Konzept, das bisher zum Nutzen aller aufgegangen ist.

Vor dem Hintergrund der nun anstehenden Bauvorhaben, dazu noch ausgelöst durch die Tieflegung der Zentralbahn und von besonderer zeitlicher Dringlichkeit, ist unsere Gesellschaft nun erstmals – wie alle anderen Schweizer Messegesellschaften auch – auf öffentliche Mittel angewiesen.

Gerne hoffen wir, sehr geehrte Frau Regierungsrätin, sehr geehrte Herren Regierungsräte, dass Sie unter dem Aspekt der Wirtschaftsförderung bereit sind, unser Anliegen wohlwollend zu prüfen.

Freundliche Grüsse

LUMAG

Luzerner Messe- und Ausstellungs-AG

Alfred N. Becker
Präsident des Verwaltungsrates

Markus Lauber
Mitglied der Geschäftsleitung

Urs Hunkeler
Mitglied der Geschäftsleitung

Beilage :

Der Stellenwert des Messewesens am Beispiel anderer Messeplätze in der Schweiz

In der Schweiz haben sich in erster Linie die Städte Basel und Genf als Messestandorte profiliert. Die Messe Basel fusionierte 2001 mit der Messe Zürich zur Messe Schweiz AG und entwickelte sich damit zum wichtigsten Messeunternehmen in der Schweiz. Bedeutende Messegelände befinden sich zudem in St. Gallen, Bern und Lausanne. Eine Übersicht über Messeplätze in der Schweiz bietet die Tabelle 1.

Tabelle 1:

Kennzahlen zur Grösse einiger Schweizer Messeplätze

	Basel	Bern	St. Gallen	Genf	Zürich
Umsatz	220 Mio (inkl. Zürich)	30 Mio	20 Mio	85 Mio	
Hallen-Fläche	162'000m ²	34'700m ²	28'950m ²	102'000m ²	33'000m ²
Mitar-beitende	450	80	57	140	
Investi-tionen	Gepplant bis 2012: Ergänzung Messezentrum 350 Mio	2000: Neubau Naha 2	2000: Halle 9, 45 Mio 2003: Halle 7, 13.1 Mio	2000: Halle 6 157 Mio	1998: Gesamtneubau 200 Mio

Die Messeplätze in der Schweiz sind ebenfalls von der öffentlichen Hand unterstützt worden. Der Staat hat die Messeplätze aber nicht in gleichem Masse gefördert, wie das im benachbarten Ausland der Fall ist. Die Form und die Ausmasse der Unterstützung sind sehr unterschiedlich. Während die Messe Schweiz AG ein börsenkotiertes Unternehmen ist, bei der die Kantone Basel-Stadt, Basel-Land und Zürich 49% der Aktien halten, ist der Messeplatz Genf im Besitz von zwei Stiftungen, die zum grössten Teil aus Mitteln des Kantons Genf basieren und durch Vertreter des Kantons geleitet werden. Insgesamt kann festgehalten werden, dass häufig Mischformen privater und öffentlicher Trägerschaften vorkommen. Die Tabelle 2 zeigt eine Übersicht über die Organisation und die Beteiligung der öffentlichen Hand an den verschiedenen Messeplätzen der Schweiz.

Tabelle 2:
Kennzahlen zu Organisationsform, Unterstützung der öffentlichen Hand und der volkswirtschaftlichen Bedeutung einiger Schweizer Messeplätze

	Basel	Bern	St. Gallen	Genf	Zürich
 Holding	Messe Schweiz (Holding) AG AK: 48 Mio SWX kotiert Kantone BS, BL und ZH halten 49%	Messeholding Bern AG 484 Aktionäre AK: 2.6 Mio AK			(Teil der Messe Schweiz AG)
 Immobilien gesellschaft		Messe Park Bern AG 27% öff. Hand 13% Private 60% Holding AG	Genossenschaft 79 Mitglieder 11,125 Mio Kapital	Stiftung Palexpo Stiftung Halle 6	
 Betriebs- gesellschaft	Messe Schweiz Zürich AG Messe Schweiz Basel AG	Bea Bern expo AG 484 Aktionäre AK 1,267 Mio	Genossenschaft (keine Aufteilung von Immobilien und Betrieb)	Stiftung Orgexpo	
 Beiträge der öffent- lichen Hand	Messezentrum 2012: ¹ Investitions- kosten 350 Mio Beiträge: BS 100 Mio BL 50 Mio	Sanierung und Umwandlung der Genossenschaft in eine Infrastruktur AG im Jahr 2000. Stadt/Kanton/Bur- gergemeinde wur- den Aktionäre und erlissenen Schulden	Stadt SG: ² Genossen- schafter Zinsloses Darlehen 1.5 Mio Kanton SG: Genossen- schafter 600'000.- Zinsloses Darlehen 3 Mio	Kanton Genf: ³ Stiftungskapital : 195 Mio Darlehen: 25 Mio	Stadt ZH: ⁴ Darlehen 15 Mio zu 2% 30 Jahre Kanton ZH Darlehen 15 Mio zu 2% 30 Jahre
 Volkswirt- schaftlicher Nutzen	Umsatz: 3.8 Mia CHF Wertschöpfung 1.8 Mia Arbeitsplätze 22'000 Arbeits- plätze ⁵	Gesamtumsatz: 200 Mio Jahr ⁶	Gesamtumsatz: 240- 300 Mio ^{7, 8}	Gesamtumsatz 2005: 488 Mio ⁹	(Teil der Messe Schweiz 385 Mio Wert- schöpfung 4'500 Arbeits- plätze)

¹ Messe Schweiz, „Messezentrum 2012“, Pressemitteilung, 11.5.2006,

² Kantonsrat St. Gallen, „Kantonsratsbeschluss über ein Darlehen an die Genossenschaft Olma Messen St. Gallen, 27.4.2004,

³ Kantonsrat St. Gallen, „Kantonsratsbeschluss über ein Darlehen an die Genossenschaft Olma Messen St. Gallen, 27.4.2004,

⁴ Kantonsrat St. Gallen, „Kantonsratsbeschluss über ein Darlehen an die Genossenschaft Olma Messen St. Gallen, 27.4.2004,

⁵ BAK Basel economics, „Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Messe Schweiz“, 3.5.2006

⁶ Bea Bern expo, „Die Bea Bern expo AG will sich und den Messeplatz Bern umfassend restrukturieren“, Medienmitteilung, 30.1.2004

⁷ Kantonsrat St. Gallen, „Kantonsratsbeschluss über ein Darlehen an die Genossenschaft Olma Messen St. Gallen, 27.4.2004

⁸ Ulrich Lammer/Clemens Müller (Esprit St. Gallen), „Analyse der volkswirtschaftlichen Auswirkungen von Veranstaltungen in den Lokaltäten der Olma Messen St. Gallen auf Stadt und Region St. Gallen“, Oktober 2002, 4

⁹ www.palexpo.ch

Anhang II
Projektdokumentation atelier wwArchitekten SIA AG

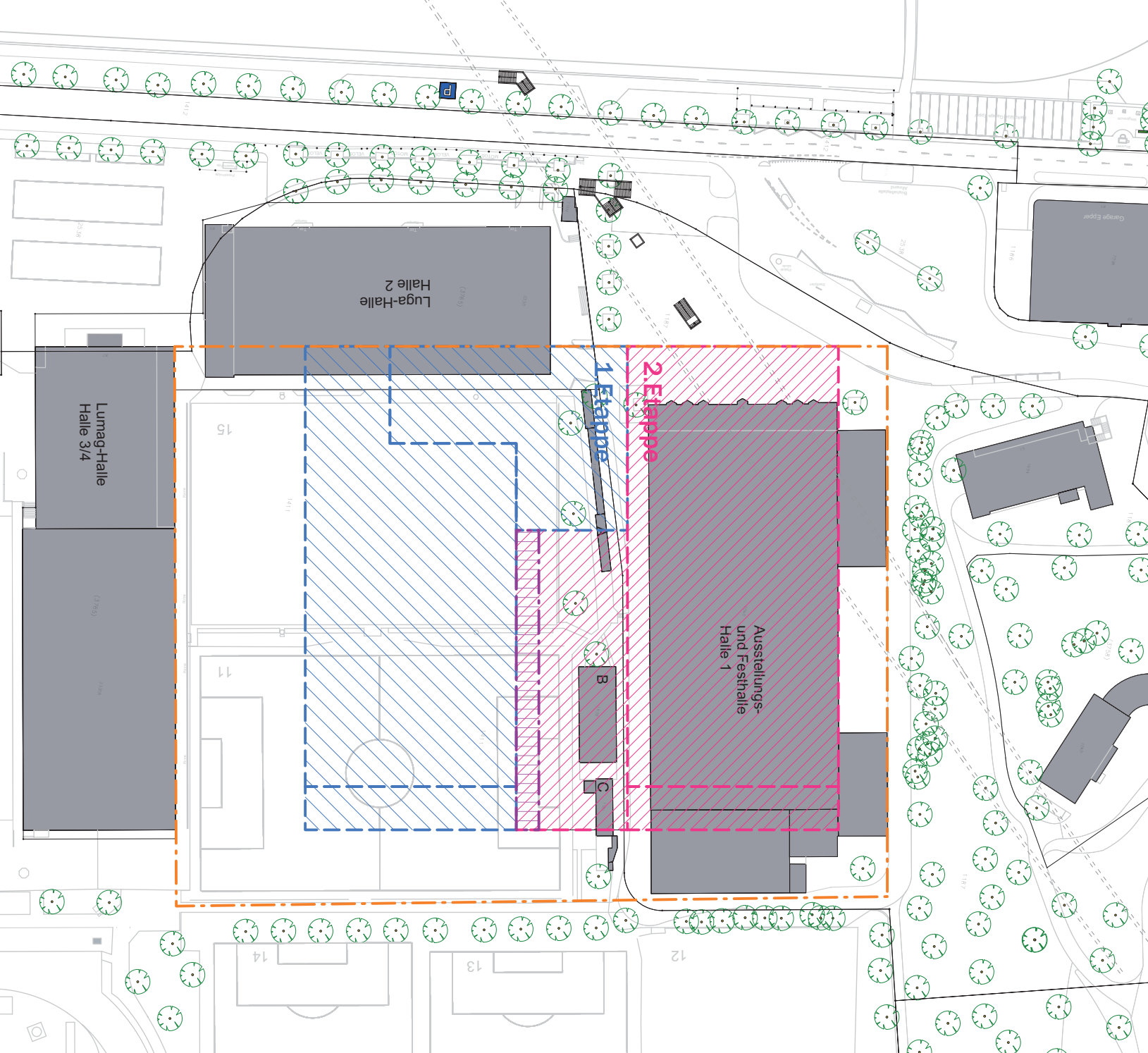
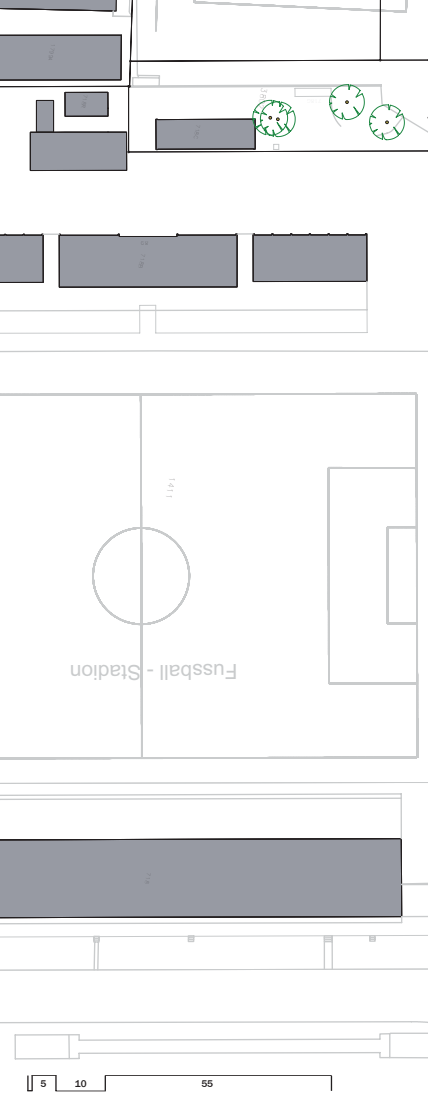


Messe Luzern
Wettbewerbsüberarbeitung 2

LEGENDE

- ▬ **Etappe 1**
Halle 2008, Lager, Teil Foyer, Restaurant und Office
- ▬ **Etappe 2**
Halle 2013, Lager, Teil Foyer, Konferenz, Büro und Innenhof
- ▬ **Provisorium**
Schleifer etc., ca. 8m breit
- ▬ **Kostenperimeter, Messe Luzern AG**
BKP 1-9 (Vorbereitung, Gebäudeteilen, Umgebung)
- ▬ **Halle 1 (Festhalle)**
Abbruch inkl. Bodenplatte bei Stadt Luzern (planiert und geräumt)
- ▬ **Halle 2 (Luga-Halle)**
Abbruch in Kosten Etappe 2 anzurechnen, bis und mit Bodenplatte (Bodenplatte evtl. best. zur Weiterverwendung)
- ▬ **Kleinbauten A, B, C**
Die Kleinbauten B und C müssen bis zur 2. Etappe bestehen bleiben.

PROJEKT
Messe Luzern
PROJEKT NR. 6620

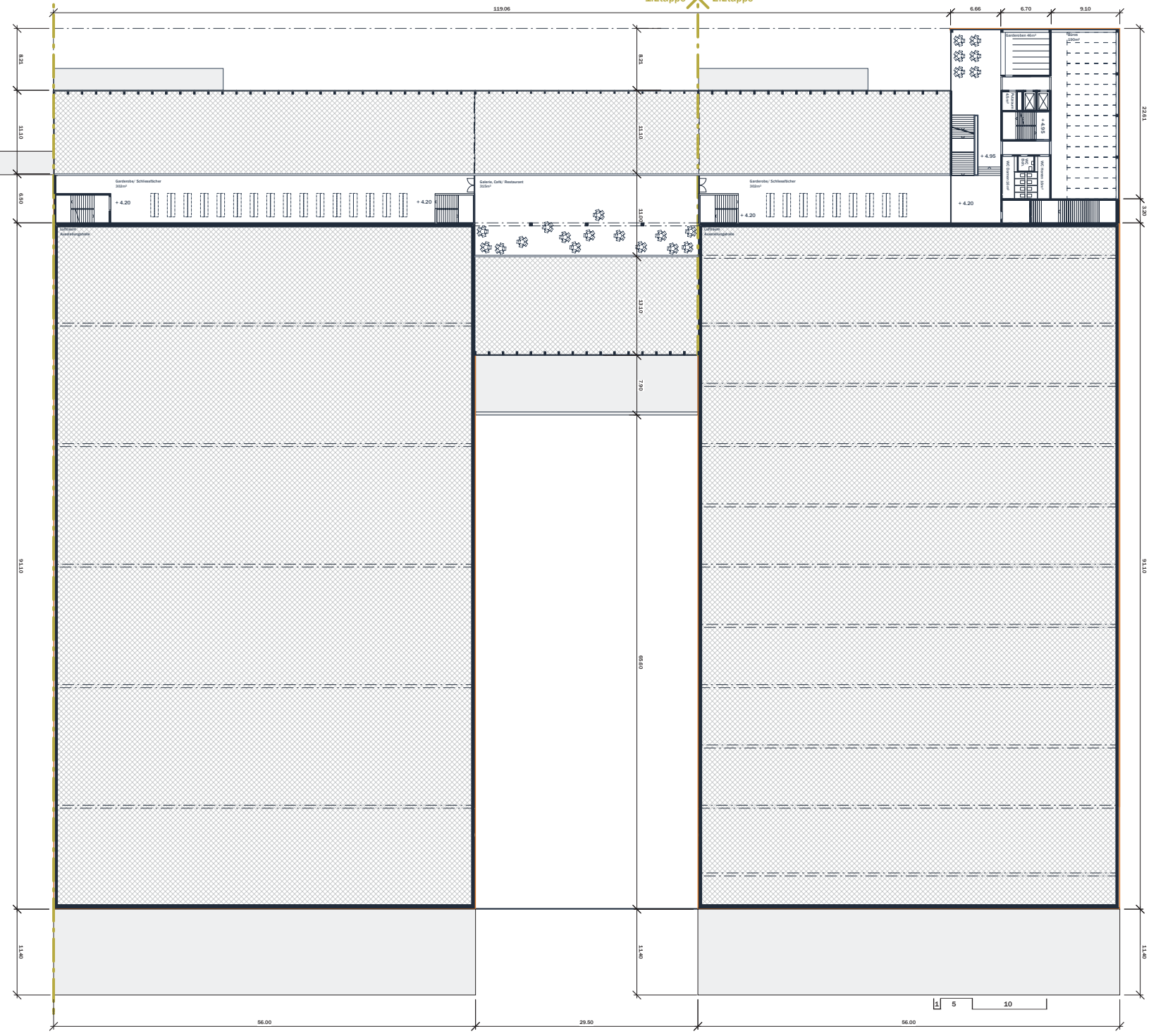


Situation Ausgangslage mit Kostenperimeter

PLAN NR.	PLANTITEL	MST.	INDEX	GROSSE/DATUM	GEZ.	REV.	ARCHITEKT	BAUHERR
				12.08.2017			ATELIER WW ARCHITECTEN SA AG 8032 ZÜRICH	Messe Luzern AG 8005 Luzern
							TEL: 044-388 8666 FAX: 044-388 8618 WWW.ATELIERWW.CH	TEL: 041-318 37 00 E-MAIL: info@messe Luzern.ch

3.Etappe

1.Etappe 2.Etappe



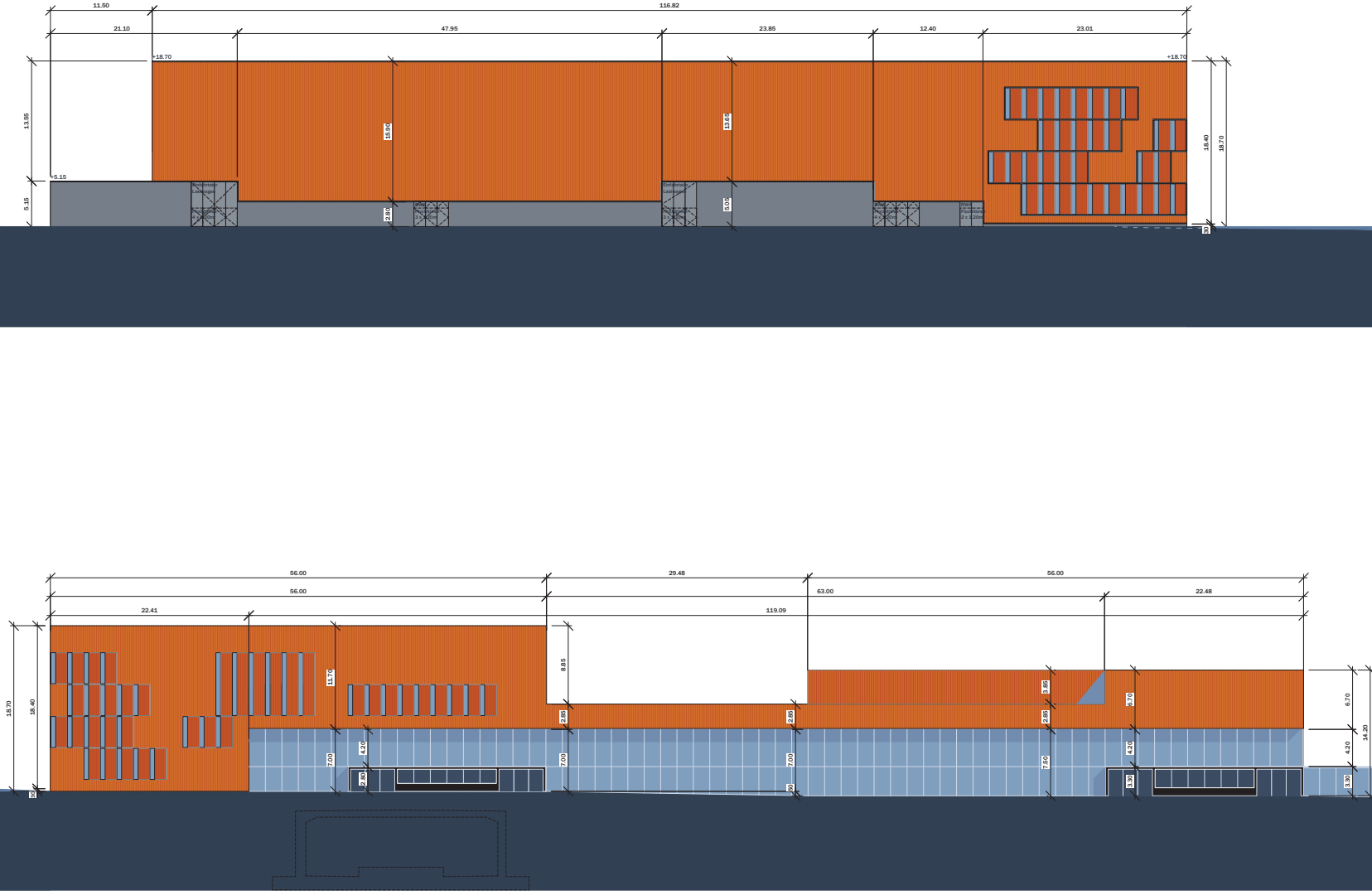
PROJEKT
Messe Luzern
Wettbewerbsüberarbeitung 2
 PROJEKT NR. 6620

PLAN NR.	PLANTITEL
	1. Obergeschoss
MST.	
INDEX	
GROSSE DATUM	5 10
GEZ.	REV.

ARCHITEKT	BAUHERR
ATELIER WW ATELIER WÜRTHENBURGER 8032 ZÜRICH	Messe Luzern AG Hohensteinstrasse 87 6003 Luzern
TEL. 044 388 66 66 FAX 041 318 37 10 EMAIL: lino@atelier-ww.ch www.atelier-ww.ch	TEL. 041 318 37 00 FAX 041 318 37 10 EMAIL: info@messe-luzern.ch

atelier ww





Messe Luzern
Wettbewerbsüberarbeitung 2

PROJEKT NR. 6620

Fassaden Nord - West

PLAN NR. PLANTEIL

INDEX

GROSS-DATUM

12.02.2007

GEZ. REV.

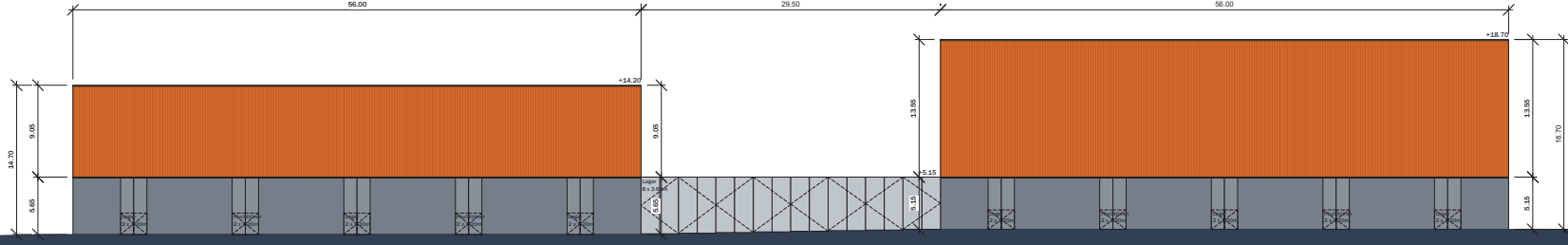
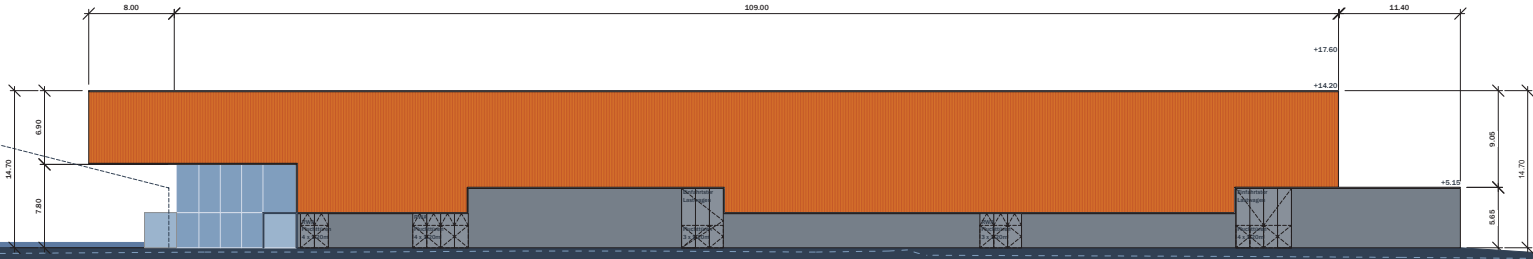
ARCHITEKT

Messe Luzern AG
Hooverstrasse 67
6002 Luzern

ATELIER WW
ARCHITECTEN SIA AG
ASALSTRASSE 108
6002 ZÜRICH

TELE: 041-318 37 00
FAX: 041-318 37 10
E-MAIL: info@messe-luzern.ch

TEL: 041-398 86 86
FAX: 041-398 86 16
E-MAIL: buero@atelier-ww.ch
www.atelier-ww.ch



Messe Luzern
Wettbewerbsüberarbeitung 2

PROJEKT NR. 6620

Fassaden Ost - Süd

PLAN NR.

PLANTITEL

MST.

INDEX

GROSS DATUM

0.02.007

REV.

GEZ.

ARCHITEKT

ATELIER WW
ARCHITECTEN SIA AG
ASYLSTRASSE 108
8032 ZÜRICH

BAUHERR
Messe Luzern AG
Hörsenerstrasse 67
6002 Luzern

TEL. 041-318 37 00
FAX 041-318 37 10
E-MAIL info@messe Luzern.ch

TEL. 041-388 66 66
FAX 041-388 66 16
E-MAIL buero@atelier-ww.ch
www.atelier-ww.ch

Etappe I Halle 2008 Etappe II Halle 2013

Werkpreis vom 12. September 2007

KOSTENZUSAMMENSTELLUNG NACH BKP

BKP	Arbeitsgattung	Halle 2008	Halle 2013	Total
1	Vorbereitungsarbeiten	1'652'200	987'800	2'640'000
2	Gebäude	25'814'700	23'775'300	49'590'000
3	Betriebseinrichtungen	-	-	-
4	Umgebung	743'500	646'500	1'390'000
5	Baunebenkosten	1'319'600	760'400	2'080'000
Total – Werkpreis exkl. MWSt.		29'530'000	26'170'000	55'700'000

Präzisierung der Kostenzusammenstellung gemäss Offerte vom 12. September 2007



**Stadt
Lucern**

Übersichtsplan Luzerner Allmend

Beilage zu

**B+A 51 vom 17. Oktober 2007:
„Sportarena Allmend: Zwischenbericht“**

**B+A 52 vom 17. Oktober 2007:
„Messeplatz Luzern“**

**B+A 53 vom 17. Oktober 2007:
„Ausbau der Zentralbahn in Luzern,
Nidwalden und Obwalden. Investitions-
beitrag sowie Landabtretungs- und
Baurechtsvertrag“**

**B 54 vom 17. Oktober 2007:
„Natur- und Erholungsraum Allmend“**

ÜBERSICHTSPLAN LUZERNER ALLMEND

-  1: Projekt Messeentwicklung
-  2: Projekt Sportarena
-  3: Projekt Zentralbahn
-  4: Freiraumprojekt Allmend
-  5: Langsamverkehrachse Allmend
-  6: Ersatz Spielfelder Allmend

