



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 19. Oktober 2016 (StB 609)

B+A 28/2016

Entwicklungsareal Eichwaldstrasse

Baurechtsvertrag betreffend die Abgabe
von Grundstück 3961, GB Luzern, linkes
Ufer, an die SBL Wohnbaugenossenschaft
Luzern

**Vom Grossen Stadtrat am
25. Oktober 2018
abgeschrieben**

**Vom Grossen Stadtrat zur
Überarbeitung zurückgewiesen am
15. Dezember 2016**

Bezug zur Gesamtplanung 2017–2021

Leitsatz Gesellschaft

Die Stadt Luzern zeichnet sich durch eine solidarische Gemeinschaft aus dank

- lebendiger und sicherer Quartiere mit starken Freiwilligenstrukturen und hoher Lebensqualität,
- attraktiver öffentlicher Räume und eines vielfältigen Wohnraumangebots,
- eines qualitativ hochstehenden und vielfältigen Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebots,
- flexibler und effizienter Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsangebote,
- der Förderung der Integration aller Bevölkerungsgruppen.

Leitsatz Umwelt

Die Stadt Luzern trägt Sorge zur Umwelt, indem sie

- die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft anstrebt,
- die Mobilitätsnachfrage mit flächen- und energieeffizienten Verkehrsarten abdeckt und Emissionen wie Schadstoffe und Lärm reduziert,
- energiesparende Bauweisen unterstützt,
- den Gebrauch erneuerbarer Ressourcen fördert,
- den einzigartigen Lebensraum naturnah weiterentwickelt,
- die „Stadt der kurzen Wege“ mit einer dichten, gemischten Nutzungsstruktur fördert.

Wirkungsziel Wohnen

Ziel ist, dass in der Stadt Luzern ein ausgewogenes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht und bis Ende 2020 mindestens 600 neue gemeinnützige Wohnungen realisiert oder im Bau sind.

Soziale Wohlfahrt

Fünfjahresziel 5.3 Basierend auf der Umsetzungsstrategie zur Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ sind zwischen 2015 und 2020 600 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen realisiert oder im Bau. Die städtische Wohnraumpolitik trägt zur Erhaltung der hohen Lebensqualität und des vielfältigen Wohnungsangebots bei. Massnahmen für die soziale Durchmischung der Quartiere und zur Förderung von vielfältigem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sind eingeleitet.

Umwelt und Raumordnung

Fünfjahresziel 7.2 Auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft und weg vom Atomstrom sind die Massnahmen aus dem „Aktionsplan Luft, Energie, Klima 2015“ grösstenteils umgesetzt. Mindestens zwei 2000-Watt-Siedlungen sind im Bau oder fertiggestellt.

Übersicht

Am 17. Juni 2012 wurde die Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ von den Stimmberechtigten der Stadt Luzern angenommen. Diese gibt dem Stadtrat das Ziel vor, dass in 25 Jahren der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen am gesamtstädtischen Wohnungsbestand 16 Prozent betragen muss.

Im B+A 12/2013 vom 5. Juni 2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ hat der Stadtrat im Hinblick auf die Umsetzung der Initiative eine Auslegeordnung aller städtischen Grundstücke gemacht und u. a. festgelegt, auf welchen Grundstücken er sich gemeinnützigen Wohnungsbau vorstellen kann. Demnach ist das Entwicklungsareal Eichwaldstrasse für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau vorgesehen.

Auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie und einer darauf basierenden Marktwertschätzung hat der Stadtrat am 2. Dezember 2015 beschlossen, das Grundstück im Rahmen einer freiwilligen Ausschreibung im Baurecht an eine gemeinnützige Bauträgerschaft abzugeben (StB 731). Die Ausschreibung wurde am 3. Dezember 2015 öffentlich publiziert.

Zwei gemeinnützige Wohnbauträger haben ein Angebot eingereicht. Das Beurteilungsgremium tagte am 3. Mai 2016 und empfahl dem Stadtrat, auf das Angebot der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern einzugehen.

Mit diesem Bericht und Antrag wird die Abgabe im Baurecht an die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern beantragt. Das Baurecht soll bis zum 31. Dezember 2090 eingeräumt werden. Der jährliche Baurechtszins beträgt mindestens Fr. 138'105.– und basiert auf einem Berechnungswert von Fr. 6'138'000.–. Dieser Betrag entspricht 90 Prozent des Verkehrswerts der Grundstücksfläche im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ziele des Stadtrates	5
2 Ausgangslage	5
2.1 Das Grundstück	5
2.2 Vorgaben von Bau- und Zonenordnung und Denkmalschutz	6
3 Abgabe an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft	6
3.1 Vorstudien	6
3.2 Freiwillige Ausschreibung	7
4 Übersicht Finanzen	10
4.1 Methodik zur Kalkulation des Landwerts und des Baurechtszinses	10
4.2 Berechnungswert	10
4.3 Baurechtszins	10
5 Wichtige Parameter zum Baurechtsvertrag	11
5.1 Vorgaben des Stadtrates	11
5.1.1 Erhalt des Salzmagazins	11
5.1.2 Ziele 2000-Watt-Gesellschaft	11
5.1.3 Qualifizierung	11
5.1.4 Regelungen betreffend belastete Standorte	11
5.1.5 Dauer und Heimfall	12
5.1.6 Baurechtszinszahlung	12
6 Kreditrechtliche Zuständigkeit	12
7 Antrag	13
 Anhang	
1 Checkliste	
2 Situationsplan	
3 Machbarkeitsstudie Büro Konstrukt	
4 Baurechtsvertrag	

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ziele des Stadtrates

An der Eichwaldstrasse soll ein lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier mit einer eigenständigen Identität und bezahlbaren Wohnungen entstehen. Ziel ist eine in sich konsistente Gesamtlösung, mit welcher die nachfolgend formulierten Ziele auf allen drei Achsen der Nachhaltigkeit erfüllt werden.

Am 17. Juni 2012 wurde die Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ von den Stimmberechtigten der Stadt Luzern angenommen. Diese gibt dem Stadtrat das Ziel vor, dass in 25 Jahren der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen am gesamtstädtischen Wohnungsbestand 16 Prozent betragen muss. Das heisst, der Stadtrat hat sich aktiv für die Schaffung und die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum einzusetzen.

Im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ hat der Stadtrat im Hinblick auf die Umsetzung der Initiative eine Auslegeordnung aller städtischen Grundstücke gemacht und u.a. festgelegt, auf welchen Grundstücken er sich gemeinnützigen Wohnungsbau vorstellen kann. Das Entwicklungsareal Eichwaldstrasse ist eines der Areale, die für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau vorgesehen sind.

Die Abgabe im Baurecht an einen genossenschaftlichen Bauträger unterstützt die Umsetzung der städtischen Wohnraumpolitik.

2 Ausgangslage

2.1 Das Grundstück

Das Grundstück 3961, GB Luzern, linkes Ufer, umfasst eine Fläche von 4'865 m². Darauf befinden sich ein Wohnhaus, zwei kleine Schuppen, ein Brunnen und das sogenannte Salzmagazin, welches durch den Eintrag in das kantonale Denkmalverzeichnis unter Schutz gestellt ist. Eine Baumreihe entlang der Eichwaldstrasse bildet ein wichtiges raumgliederndes Element.

2.2 Vorgaben von Bau- und Zonenordnung und Denkmalschutz

Das Grundstück befindet sich gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohn- und Arbeitszone. Des Weiteren wird in der BZO eine offene Bebauung mit vier Vollgeschossen und einer ÜZ von 0,35 festgelegt.

Die in der Wohn- und Arbeitszone (WA) zu realisierenden minimalen Nutzungsanteile sind in Art. 14 Abs. 5 des Bau- und Zonenreglements (BZR) definiert. Im Rahmen der Umsetzung der Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ setzt sich der Stadtrat aktiv für die Schaffung und die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum ein. In diesem Sinne kann der Stadtrat nach Art. 14 Abs. 8 lit. d BZR im öffentlichen Interesse eine Abweichung von den definierten Mindestanteilen bewilligen.

Die Denkmalkommission des Kantons Luzern hat das Salzmagazin im August 2015 in das kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen, das Gebäude ist damit unter Schutz gestellt. Die Erhaltung und die Restaurierung des Bauwerks ist eine zwingende Vorgabe. Es kann einer neuen Nutzung zugeführt werden, die aber den Anforderungen des Denkmalschutzes entspricht.

Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege sind für das Salzmagazin dank der grosszügigen Primärstruktur und des Tragwerks verschiedenste Umnutzungsvarianten denkbar. Die kantonale Denkmalpflege muss ins Bewilligungsverfahren einbezogen werden und sollte frühzeitig und vorgängig kontaktiert werden.

3 Abgabe an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft

3.1 Vorstudien

Die Dienstabteilung Immobilien (IMMO) hat beim Büro Konstrukt, Luzern, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, mit der eine weite Bandbreite an Bebauungsmöglichkeiten untersucht wurde. Die Variante B2 mit einer Überbauungsziffer von 0,33 kommt der nach BZO möglichen ÜZ von 0,35 am nächsten.


	Überbauungsziffer	ÜZ = 0.33 (94 %)
	Gebäudegrundfläche	GGF = 1'608 m ²
	Grundstücksfläche	GSF = 4'866 m ²
	Höhenstaffelung	4 Vollgeschosse + 1 Attika
	Salzmagazin Geschossflächen	GF = 870 m ²
	Neubau Geschossflächen	GF = 6'142 m ²
	Total Geschossflächen	GF = 7'012 m ²
	Anzahl Wohnungen	zirka 49

Abbildung 1: Machbarkeitsstudie des Büros Konstrukt, Variante B2 (ohne GP-Bonus)

3.2 Freiwillige Ausschreibung

Die Ausschreibung untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Die Ausschreibung erfolgt demnach freiwillig. Um ein faires Verfahren zu gewährleisten, orientiert sich die freiwillige Ausschreibung an den Grundsätzen des öffentlichen Beschaffungsrechts. Rechtsansprüche können hieraus jedoch keine abgeleitet werden.

Die Ausschreibung wurde im Kantonsblatt Nr. 49 vom 5. Dezember 2015, auf der Website „Wohnen Schweiz“, in der Zeitschrift „Wohnen“, Ausgabe 2015/4, der Wohnbaugenossenschaft Schweiz und auf der Website der Stadt Luzern publiziert. Im Ausschreibungstext wurden neben anderen Informationen zum Verfahren auch die Vergabekriterien für die Beurteilung der Angebote aufgelistet.

Bis zum Richttermin am 4. Januar 2016 sind Anmeldungen von vier gemeinnützigen Wohnbauträgern eingegangen:

- Wohngenossenschaft Geissenstein EBG
- Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL
- Wohnwerk
- SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

Sämtliche Ausschreibungsunterlagen wurden den o. g. Interessierten am 5. Januar 2016 zugestellt.

Die Teilnehmenden konnten bis zum 15. Januar 2016 schriftlich Fragen zur Ausschreibung stellen. Die Antworten wurden den angemeldeten Wohnbaugenossenschaften bis zum 1. Februar 2016 zugestellt. Am 1. März 2016 fand eine Begehung mit Vertretern der angemeldeten Genossenschaften statt. Fragen, die im Rahmen der Begehung zur Beantwortung entgegengenommen wurden, wurden bis zum 8. März 2016 beantwortet.

Bis zum Richttermin am 15. April 2016 sind zwei Angebote eingegangen:

- Wohngenossenschaft Geissenstein EBG
- SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

Die Vorprüfung ergab, dass beide Angebote fristgerecht und vollständig eingegangen sind und die Vorgaben der Ausschreibung erfüllten.

Die Beurteilung fand am 3. Mai 2016 in Luzern statt. Die Sitzung wurde durch die Vorsitzende des Beurteilungsgremiums, Stadträtin Manuela Jost, eröffnet und von Friederike Pfromm, Stadtbaumeisterin und Chefin Immobilien, moderiert. Die folgenden Personen wirkten im Beurteilungsgremium mit:

- mit Stimmberechtigung:
 - Manuela Jost, Baudirektorin Stadt Luzern, Gremienvorsitz
 - Friederike Pfromm, Leiterin Dienstabteilung Immobilien, Stadt Luzern
 - Deborah Arnold, Leiterin Dienstabteilung Stadtentwicklung, Stadt Luzern
 - Stefan Christen, Leiter Finanzliegenschaften, Immobilien, Stadt Luzern
 - Michèle Schläpfer, Betriebswirtschaftliche Mitarbeiterin Finanzverwaltung, Stadt Luzern
- ohne Stimmberechtigung:
 - Daniel Bernet, Jurist Baudirektion, Stadt Luzern
 - Dominic Church, Projektleiter Strategische Planung, Immobilien, Stadt Luzern



Abbildung 2: Konzept der SBL auf Grundlage der Machbarkeitsstudie Büro Konstrukt, Variante B2

Beide Anbieterinnen präsentierten Konzepte, mit denen sie die Grundlage der Machbarkeitsstudie des Büros Konstrukt, Variante B2, weiterentwickelten.

Den Zuschlag erhielt das Konzept der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern. Das Konzept der SBL sieht mindestens 54 Wohnungen vor. Es sollen 7'226 m² Geschossfläche entstehen, wovon 6'362 m² auf Wohnungen entfallen und 864 m² für Gewerbenutzungen angeboten werden.

Besonders überzeugten folgende inhaltliche Aspekte des Konzepts und der Herangehensweise der SBL:

- Die SBL strebt eine Entwicklung des Areals an, die es eng mit der Nachbarschaft vernetzt. Dazu hat die SBL die Eigentümer der Nachbarparzellen bereits frühzeitig einbezogen. In Gesprächen mit den Eigentümern des Grundstücks 2023 konnte die SBL die Möglichkeit sondieren, das Aussenraumangebot durch die Nutzung des nördlichen Teils der Parzelle 2023 als Spielplatz zu bereichern. Gleichzeitig führte die SBL Gespräche mit der Stiftung für Schwerbehinderte (SSBL) (Nachbargrundstück 3757) im Hinblick darauf, im Erdgeschoss des Salzmagazins 200 bis 300 m² Nutzflächen für die Stiftung zur Verfügung zu halten. Zudem ist beabsichtigt, auch die Kinderkrippe Frohheim im Salzmagazin unterzubringen.
- Des Weiteren hat die SBL ein innovatives Konzept für die Aufwertung und Neunutzung des Salzmagazins vorgelegt. Dieses sieht eine aktive Nutzung für Büros und Ateliers vor und kommt damit der Tatsache nach, dass das Areal in der Wohn- und Arbeitszone liegt. Im Gegensatz zu einer „kalten Nutzung“, etwa als Lager oder Waschküche, lässt die geplante „warme Nutzung“ das geschützte Bauwerk aufleben und seinem identitätsstiftenden Stellenwert in der Mitte des Areals gerecht werden.
- Schliesslich überzeugten auch die klaren Vorstellungen der SBL für das weitere Vorgehen, insbesondere zur Qualitätssicherung. Die SBL sichert explizit zu, einen Architekturwettbewerb auf Einladung durchzuführen. Die Planung und die Bebauung erreichen den Minergie-ECO-Standard und werden mit dem neuen Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) umgesetzt.

Das Angebot der SBL hat das geforderte Mindestangebot zwar erreicht, lag jedoch zirka 10 Prozent (Fr. 662'000.–) unter dem Angebot der Wohngenossenschaft Geissenstein EBG. Das Angebot eines höheren jährlichen Baurechtszinses durch die Wohngenossenschaft Geissenstein EBG wurde deshalb in der Beurteilung mit der vollen Punktzahl gewürdigt.

Um die Differenz im gebotenen Preis mit einer verhältnismässigen Differenz in der Bewertung abzubilden, wurde das Angebot der SBL gegenüber dem Angebot der Wohngenossenschaft Geissenstein EBG mit einer 10 Prozent niedrigeren Punktzahl bewertet.

Das Angebot der SBL erhielt jedoch für das Konzept die höhere Punktzahl. Ausschlaggebend dafür waren namentlich die höhere Bewertung für ihre Vorstellungen zur Umnutzung und zur Aufwertung des Salzmagazins, für das Konzept zur Realisierung einer gewerblichen Nutzung, für die Umsetzung der Standards für nachhaltige Bauten sowie die klaren Vorstellungen für das weitere Vorgehen, insbesondere für ihr Bekenntnis zu einem Architekturwettbewerb auf Einladung.

Gemäss Ausschreibungstext wurden qualitative Aspekte des Konzepts und das finanzielle Angebot in der Beurteilung jeweils zu je 50 Prozent gewichtet. Im Gesamtergebnis entstand dadurch eine höhere Bewertung für das Angebot der SBL.

Das Beurteilungsgremium fasste eine einstimmige Entscheidung und empfahl dem Stadtrat, auf das Angebot der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern einzugehen. Ein entsprechender Antrag wurde zuhanden des Stadtrates eingereicht.

4 Übersicht Finanzen

4.1 Methodik zur Kalkulation des Landwerts und des Baurechtszinses

Der Landwert wurde durch die Firma Redinvest berechnet und auf Fr. 6'820'000.– festgelegt. Die Berechnung fand auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie des Büros Konstrukt, Variante B2, statt und berücksichtigte u. a. die Erhaltung des Salzmagazins und den geforderten Anteil Gewerbefläche.

4.2 Berechnungswert

Der Baurechtszins basiert auf einem Berechnungswert von Fr. 6'138'000.–. Dieser Betrag entspricht 90 % des Verkehrswerts der Grundstücksfläche im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Der Berechnungswert von Fr. 6'138'000.– ist alle 10 Jahre den veränderten Verhältnissen des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen, erstmals nach 15 Jahren. Der Betrag von Fr. 6'138'000.– basiert auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise vom September 2015 von 97,7 Punkten (Dezember 2010 = 100 Punkte). Die Anpassung an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise erfolgt zu 100 %.

4.3 Baurechtszins

Der jährliche Baurechtszins beträgt mindestens Fr. 138'105.–. Der massgebliche Baurechtszins resultiert aus der Verzinsung des Berechnungswerts zu einem Zinssatz von 2,25 %, nämlich dem Referenzzinssatz von 1,75 % (Stand 3. Dezember 2015) zuzüglich 0,5 %. Ausschlaggebend für die definitive Berechnung des Baurechtszinssatzes wird der Referenzzinssatz am Tag des Grundbucheintrags sein.

Der massgebliche Zinssatz wird alle 10 Jahre den veränderten Verhältnissen angepasst. Die Anpassung des Referenzzinssatzes erfolgt nach Massgabe der durchschnittlichen Entwicklung in den letzten Jahren, gewichtet. Der Zuschlag von 0,5 % bleibt während der ganzen Baurechtsdauer unverändert. Der Anfangszinssatz kann unterschritten werden.

Auf Vorschlag der SBL wird der Baurechtszins im Verhältnis zur bewilligten Wohnfläche über den geforderten Mindestbetrag hinaus aufgestuft:

- Mindestens 6'750 m² Wohnfläche: Fr. 148'000.– pro Jahr
- Mindestens 7'000 m² Wohnfläche: Fr. 153'450.– pro Jahr
- Mindestens 7'250 m² Wohnfläche: Fr. 158'930.– pro Jahr

5 Wichtige Parameter zum Baurechtsvertrag

5.1 Vorgaben des Stadtrates

5.1.1 Erhalt des Salzmagazins

Das Salzmagazin ist in das kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen und ist damit unter Schutz gestellt. Die Erhaltung und die Restaurierung des Bauwerks ist eine zwingende Vorgabe. Es kann einer neuen Nutzung zugeführt werden, die aber den Anforderungen des Denkmalschutzes entspricht.

5.1.2 Ziele 2000-Watt-Gesellschaft

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, auf dem Entwicklungsareal Eichwaldstrasse für die einzelnen Gebäude den aktuellen „Gebäudestandard 20XX, Energie / Umwelt für öffentliche Bauten“ (Energienstadt) umzusetzen. Die Zertifizierungsunterlagen für die Gebäude sind vor Baubeginn vorzulegen, und nach Abschluss der Bauarbeiten ist die Umsetzung nachzuweisen. Kann der Nachweis innert sechs Monaten nach Abschluss der Bauarbeiten nicht oder nicht vollständig erbracht werden, so schuldet die Baurechtsnehmerin der Stadt Luzern eine Konventionalstrafe von Fr. 250'000.–.

Das Areal ist autoarm zu gestalten. Die Richtlinien der Stadt Luzern zum autoarmen Wohnen sind zu berücksichtigen. Es sind genügend Veloparkplätze vorzusehen.

5.1.3 Qualifizierung

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, für das Bauprojekt ein Varianzverfahren (vorzugsweise offener Wettbewerb) gemäss anerkannten Normen (z. B. SIA 142) durchzuführen. In der Fachjury muss mindestens eine Fachperson der Stadt Luzern und ein Mitglied des Stadtrates vertreten sein, davon mindestens eine Person mit Stimmrecht. Die Auswahl der Fachjury, d. h. der externen Architektinnen/Architekten für die Fachjury, wird zwischen der Baurechtsnehmerin einerseits und der Stadt Luzern andererseits gemeinsam bestimmt.

5.1.4 Regelungen betreffend belastete Standorte

Es liegen keine Kenntnisse über Belastungen des Untergrundes vor; das Vertragsobjekt ist diesbezüglich auch in keinem Kataster vermerkt.

Sollten der Baurechtsnehmerin bei der Realisierung von neuen Bauten und/oder baulichen Anlagen auf dem Vertragsobjekt oder bei neuen Erkenntnissen ausserhalb baulicher Tätigkeiten unter öffentlich- oder privatrechtlichen Titeln Mehrkosten im Zusammenhang mit der

Ermittlung, Untersuchung und Entsorgung bzw. Sanierung von belasteten Standorten entstehen, so verpflichtet sich die Baurechtsgeberin dazu, der Baurechtsnehmerin die ausgewiesenen Mehrkosten zu erstatten.

5.1.5 Dauer und Heimfall

Das selbstständige und dauernde Baurecht beginnt mit der Eintragung im Tagebuch des Grundbuchs und wird für eine feste Dauer bis zum 31. Dezember 2090 eingeräumt.

Die Baurechtsgeberin bezahlt der Baurechtsnehmerin eine Heimfallentschädigung im Umfang von 80 % des dannzumaligen Zustandswerts der Bauten und Anlagen.

Das Salzmagazin geht mit Einräumung des Baurechts entschädigungslos ins Eigentum der Baurechtsnehmerin über. Dieser Umstand ist bei der Bemessung der Heimfallentschädigung zu berücksichtigen.

5.1.6 Baurechtszinszahlung

Der Baurechtszins wird von der Baurechtsnehmerin quartalsweise vorschüssig an die Stadt Luzern bezahlt, jeweils per 15. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober jeden Jahres. Es wird folgende Staffelung vereinbart:

- Während der ersten 3 Jahre ab Grundbucheintrag:
25 % des Baurechtszinses
- Während des 4. und des 5. Jahres ab Grundbucheintrag:
50 % des Baurechtszinses
- Nach dem 5. Jahr ab Grundbucheintrag:
100 % des Baurechtszinses

6 Kreditrechtliche Zuständigkeit

Das Grundstück 3961, GB Luzern, linkes Ufer, soll im Baurecht abgegeben werden. Der jährliche Baurechtszins für das Grundstück liegt zwischen Fr. 138'105.– und Fr. 158'930.–. Gemäss Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 ist zur Ermittlung der massgebenden Höhe bei Baurechtsverträgen das 20-Fache des jährlichen Baurechtszinses massgebend. Der so ermittelte Wert liegt demzufolge zwischen Fr. 2'762'100.– und Fr. 3'178'600.–. Damit unterliegt der Beschluss des Grossen Stadtrates betreffend die Zustimmung zum Baurecht gemäss Art. 68 lit. b Ziff. 3 in Verbindung mit Art. 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.

7 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern (SBL) betreffend das Grundstück 3961, GB Luzern, linkes Ufer, zuzustimmen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 28 vom 19. Oktober 2016 betreffend

Entwicklungsareal Eichwaldstrasse

**Baurechtsvertrag betreffend die Abgabe von Grundstück 3961, GB Luzern, linkes Ufer,
an die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern,**

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3, Art. 68 lit. b Ziff. 3 und Art. 69
lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern betreffend das Grundstück 3961, GB Luzern, linkes Ufer, wird zugestimmt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Anhang 1

Checkliste

Objekt Eichwaldstrasse Ort Eichwaldstrasse, Angrenzend an Allmend

Kriterien für eine Abgabe der Immobilie	Gewicht	Erfüllungsgrad					Kommentar
		nicht	kaum	mittel	gut	sehr gut	
Siedlungspolitische Ziele							
Reserve für öffentliche Interessen		x					
Strategische Lage		x					
Schwerpunktbildung im Quartier		x					Durch Nähe zur Allmend eher eine Randlage im Quartier.
Schaffung von Freiflächen		x					Aufgrund der Nähe zur Allmend sind weitere Freiflächen nicht notwendig.
Erfüllung Zonenzweck/Verdichtung					x		Maximale ÜZ kann nicht ausgenutzt werden.
Nachhaltige Entwicklung						x	Gebäudestandard 2015, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten / Autoarm
Volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele							
Quartieraufwertung			x				
Wohnbauförderung					x		Im B+A Wohnraumbericht II für gemeinnützigen Wohnraum vorgesehen
Wertschöpfung		x					
Ansiedlung von Betrieben			x				Wohn+Arbeitszone. Gewerbeanteil evtl. im Salzmagazin.
Kreativwirtschaft				x			Für Gewerbe / Ateliers mit wenig Laufkundschaft geeignet.
Sozialpolitische Ziele							
Vielfältiges Wohnungsangebot					x		
Preisgünstiger Wohnraum					x		Im B+A Wohnraumbericht II für gemeinnützigen Wohnraum vorgesehen
Vielfältiger Bewohnermix			x				
Wohnraum für Betagte, Menschen in Ausbildung usw.		x					
Förderung der Wohnbautätigkeit					x		Im B+A Wohnraumbericht II für gemeinnützigen Wohnraum vorgesehen
Finanzpolitische Ziele							
Nachhaltige Ertragssicherung					x		Durch jährlichen Baurechtszins möglich
Hohe Werthaltigkeit					x		Aufwertung eines brachliegenden Grundstücks
Grosses Entwicklungspotenzial				x			Grundstück liegt brach, Salzmagazin muss erhalten werden.
Geringe Unterhaltskosten					x		Unterhaltskosten entfallen, insbesondere für das Salzmagazin
Geringe Bewirtschaftungskosten					x		Allenfalls Vertragsbewirtschaftung bei Abgabe Baurecht.
Baukulturelle Ziele							
Gute städtebauliche Qualität					x		durch Varianzverfahren gesichert
Gute architektonische Qualität					x		durch Varianzverfahren gesichert
Gute bautechnische Qualität					x		Gebäudestandard 2015, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten
Gute haustechnische Qualität					x		Gebäudestandard 2015, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten

Kriterien für einen Verkauf	Gewicht	Ja	Nein
Grundstück befindet sich in Aussengemeinde			
Grundstück / Teilfläche dient der Grenzberreinigung			
Grundstück / Teilfläche gehört zu Landwirtschaftsbetrieb			
Kleine, isolierte Flächen ohne strategische Bedeutung			
Isolierte Liegenschaften ohne strategische Bedeutung			
Portfoliobereinigung			
Kauf- und Tauschgeschäft			
Geschäft mit städtischen Unternehmen			
Geschäft mit nahestehenden Organisationen			
Geschäfte mit gemeinnützigen oder öffentlichen Trägerschaften			
Gebietsentwicklung mit Gemeinden / Kanton / Dritte			
Reduktion von Schulden			
Erfüllung von besonderen öffentlichen Aufgaben			

Beschrieb				
Parzelle Nr.		Baujahr	-	Objektbeschreibung:
Lage	Nähe Allmend, Randlage im Quartier	Volumen GV	-	Unbebautes Grundstück in der Wohn- und Arbeitszone. Attraktive Wohnlage
Bezeichnung	unbebaut / Baudenkmal	Wert GV	-	an der Allmend. Das Salzmagazin ist im August 2015 mit Zustimmung der Stadt Luzern in das kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen und unter Schutz gestellt worden.
	Stadt Luzern, Finanzvermögen	Areallfläche	4865 m2	

Wirtschaftlichkeitsberechnung				
Ertragspotenzial	noch offen	Transaktionsergebnisse entfällt bei Abgabe im Baurecht		
Volumen SIA	noch offen	Buchwert per: 31.12.13		
Nutzfläche SIA	noch offen	Ertragswert		
Mieterträge brutto	noch offen	Realwert		
Mieterträge netto	noch offen	Landwert gem. Angebot		
Kap. Satz	noch offen	DCF-Wert		
Ertragswert	noch offen	Verkehrswert geschätzt		
		Verkehrswert realisiert		
		Baurechtszins		

Antrag: Der Baurechtsabgabe des Grundstückes Nr. 3961 GB Luzern, i.U. an die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern ist zuzustimmen.

Erläuterungen:
 Am 2. Dezember 2015 hat der Stadtrat beschlossen, das Grundstück im Rahmen einer freiwilligen Ausschreibung im Baurecht an eine gemeinnützige Bauträgerschaft abzugeben (StB 731). Die Ausschreibung wurde am 3. Dezember 2015 öffentlich publiziert. Zwei gemeinnützige Wohnbauträger haben ein Angebot eingereicht. Das Beurteilungsgremium tagte am 3. Mai 2016 und empfahl dem Stadtrat, auf das Angebot der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern einzugehen. Am 8. Juni 2016 hat der Stadtrat der Abgabe im Baurecht an die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern zugestimmt (StB 315).

Anhang 2

Situationsplan

Anhang 3

Machbarkeitsstudie Büro Konstrukt

Objekt: Areal Eichwald, Städtebauliche Studie
Bauherr: Stadt Luzern Städtebau, Hirschengraben 17, 6002 Luzern

VARIANTE B2 SITUATION 1:1000

Nr: 1072_21_B2, Dat: 04.12.2013, Gr: A3, Gez: adsc

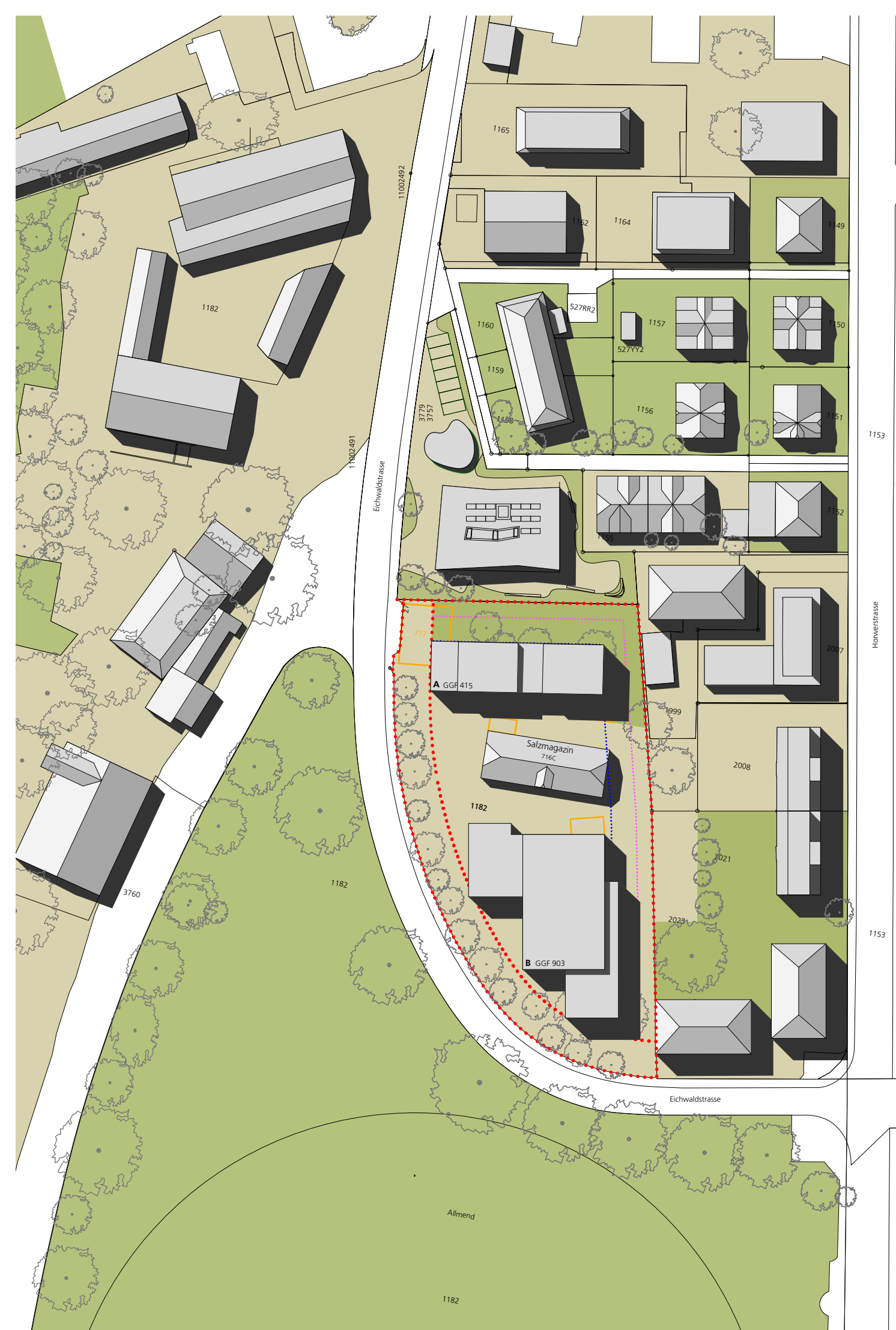
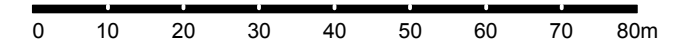
Kennwerte Variante B2 nach SiA 416	Total
- Bestehende Gebäudegrundfläche, GGF 290m ²	
- Neue Gebäudegrundfläche, GGF 1'318m ²	1'608m ² GGF
- anrechenbare Grundstücksfläche 4'865m ²	
- Resultierende Überbauungsziffer, ÜZ	0.33
- Bestehende Geschossflächen ehem. Salzmag., GF 3*290m ²	870m ² GF
- Neue Geschossflächen ohne GP-Bonus, GF 4*1'318m ² + 1*870m ² (0.66 von GF) (4 Vollgeschosse + Attika)	6'142m ² GF
- Neue Geschossflächen mit GP-Bonus, GF 5*1'318m ² + 1*870m ² (0.66 von GF) (4Vollgeschosse + 1 Vollgeschoss + Attika)	7'460m ² GF

Wohnungsmix inkl. GP-Bonus

	Total
Salzmagazin	---
2 Vollgeschosse Gewerbeflächen	---
1 Dachgeschoss Gewerbeflächen	---
Haus A	
5 Vollgeschosse à 4 Wohnungen	20 Whg.
1 Attikageschoss à 2 Wohnungen	2 Whg.
Haus B	
5 Vollgeschosse à 7 Wohnungen	35 Whg.
1 Attikageschoss à 3 Wohnungen	3 Whg.
Total Wohnungen	59 Whg.

Wohnungsmix ohne GP-Bonus

	Total
Salzmagazin	---
2 Vollgeschosse Gewerbeflächen	---
1 Dachgeschoss Gewerbeflächen	---
Haus A	
4 Vollgeschosse à 4 Wohnungen	16 Whg.
1 Attikageschoss à 2 Wohnungen	2 Whg.
Haus B	
4 Vollgeschosse à 7 Wohnungen	28 Whg.
1 Attikageschoss à 3 Wohnungen	3 Whg.
Total Wohnungen	49 Whg.



Anhang 4

Baurechtsvertrag

Öffentliche Urkunde

Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

Vor dem unterzeichnenden Notar des Kantons Luzern sind heute erschienen:

Stadt Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern

vertreten durch das Offizium, Herrn Stadtpräsident Beat Züsli, geb. 08.06.1963, von, in Luzern und Herrn Stadtschreiber Toni Göpfert, geb. 16.06.1954, von Luzern und Russo TI, in Luzern

Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin

und

SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern, Pilatusstrasse 64, 6000 Luzern 7, CHE-107.272.729

vertreten laut Handelsregister durch die beiden kollektivzeichnungsberechtigten Herren Markus Mächler, von Luzern und Altendorf, in Luzern, (Präsident) und Peter Kaufmann, von Horw, in Horw (Geschäftsführer)

Baurechtsnehmerin

betreffend

Grundstück Nr. 3961 GB Luzern I.U.

I. Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

1. Ausgangslage

Die Stadt Luzern ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 3961 GB Luzern I.U. Sie räumt hiermit der Baurechtsnehmerin auf einer Fläche von 48 a 65 m² ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein.

2. Belastetes Grundstück

Dieses selbständige und dauernde Baurecht im Sinne von Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB ist zu Gunsten der Baurechtsnehmerin als Dienstbarkeit auf Grundstück Nr. 3961 GB Luzern I.U. einzutragen. Das selbständige und dauernde Baurecht ist als Grundstück Nr. (3965) GB Luzern I.U. in das Grundbuch aufzunehmen. Die Baurechtsnehmerin ist als Eigentümerin dieses selbständigen und dauernden Baurechtes in das Grundbuch einzutragen.

3. Mutationsplan

Die örtliche Situation der belasteten Grundstücke und des selbständigen und dauernden Baurechtes ergeben sich aus der Mutation Nr. 5772 Stadt Luzern, gemäss Mutationsplan 1:500, vom 05.09.2016. Dieser Mutationsplan wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet (Beilage 1).

4. Beginn und Dauer des Baurechtes

Das selbständige und dauernde Baurecht beginnt mit der Eintragung im Tagebuch des Grundbuches und wird für eine feste Dauer bis 31.12.2090 (neunzig) eingeräumt.

5. Inhalt des Baurechtes

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, aufgrund dieses Baurechtsvertrages Wohn- und Gewerberäumlichkeiten im Sinne der öffentlich-rechtlichen Nutzungsplanung und der nachfolgenden Bauvorschriften zu errichten und beizubehalten.

6. Eintragung im Grundbuch

Im Grundbuch ist auf Grundstück Nr. 3961 GB Luzern I.U. einzutragen:

Last Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohn- und Gewerberäumlichkeiten auf einer Fläche von 48 a 65 m² z.G. Nr. (3965) bis 31.12.2090.

II. Baurechtszins

7. Höhe des Baurechtszinses

7.1 Für die Einräumung und Gewährung des selbständigen und dauernden Baurechtes gemäss vorliegender Öffentlicher Urkunde schuldet die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins. Der jährliche Baurechtszins beträgt mindestens CHF 138'105.– (einhundertachtunddreissigtausendeinhundertfünf Schweizer Franken).

7.2 Der Mindestbaurechtszins wird erhöht, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Falls mindestens 6'750 m² Geschossfläche "Wohnen" rechtskräftig bewilligt werden, beträgt der jährliche Baurechtszins CHF 148'000.– (einhundertachtundvierzigtausend Schweizer Franken).

- b) Falls mindestens 7'000 m² Geschossfläche "Wohnen" rechtskräftig bewilligt werden, beträgt der jährliche Baurechtszins CHF 153'450.- (einhundertdrei- undfünfzigtausendvierhundertfünfzig Schweizer Franken).
- c) Falls mindestens 7'250 m² Geschossfläche "Wohnen" rechtskräftig bewilligt werden, beträgt der jährliche Baurechtszins CHF 158'930.- (einhundert- achtundfünfzigtausendneunhundertdreissig Schweizer Franken).

7.3 Die Berechnung der rechtskräftig bewilligten Geschossfläche "Wohnen" erfolgt nach Massgabe der Norm SIA 416, Anhang B (Beilage 2), d.h. nicht gerechnet werden,

- gewerblich genutzte Gebäudeteile und
- für Nebennutzungen (Definition nach SIA 416) bestimmte Gebäudeteile.

8. Bezahlung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins gemäss vorstehend Ziff. 7 wird von der Baurechtsnehmerin quartalsweise vorschüssig an die Stadt Luzern bezahlt, jeweils per 15. Januar, 01. April, 01. Juli und 01. Oktober jeden Jahres. Es wird folgende Staffelung vereinbart:

8.1 Während der ersten drei Jahre ab Eintragung des Baurechtsvertrages im Tagebuch des Grundbuches:

Pauschalbetrag von 25 % des Mindestbaurechtszinses, somit CHF 34'526.25.-
p.a., zahlbar quartalsweise.

8.2 Während des vierten und des fünften Jahres ab Eintragung des Baurechtsvertrages im Tagebuch des Grundbuches:

Pauschalbetrag von 50 % des Mindestbaurechtszinses, somit CHF 69'052.50.– p.a., zahlbar quartalsweise.

8.3 Nach dem fünften Jahr ab Eintragung des Baurechtsvertrages im Tagebuch des Grundbuches:

Ganzer Baurechtszins gemäss vorstehend Ziff. 7, bzw. 7.1 - 7.3 nach Massgabe der rechtskräftig bewilligten Geschossfläche "Wohnen".

9. Berechnung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins gemäss vorstehend Ziff. 7 basiert auf einem Berechnungswert von CHF 6'138'000.–. Dieser Betrag entspricht 90 % des Verkehrswertes der Grundstückfläche im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Der jährlich mindestens zu entrichtende Baurechtszins resultiert aus der Verzinsung des Berechnungswertes zu einem Zinssatz von 2.25 %, nämlich Referenzzinssatz von 1.75 % (Stand 03.12.2015) zuzüglich 0.5 %. Ausschlaggebend für die definitive Berechnung des Baurechtszinssatzes wird der Referenzzinssatz am Tag des Grundbucheintrages sein.

10. Anpassung des Basislandwertes

Der Basislandwert von CHF 6'138'000.– ist alle zehn Jahre den veränderten Verhältnissen des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen, erstmals nach fünfzehn Jahren, somit per 01.03.2032. Die Anpassung wird der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin innert 30 Tagen schriftlich angezeigt. Der Betrag von CHF 6'138'000.– basiert auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise vom September 2015 von 97.7 Punkten (Dezember 2010 = 100 Punkte). Die Anpassung an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise erfolgt zu 100 %.

11. Anpassung des Zinssatzes

Der massgebliche Zinssatz gemäss Ziff. 9 Abs. 2 wird alle zehn Jahre den veränderten Verhältnissen angepasst, erstmals per 01.03.2027. Die Anpassung des Referenzzinssatzes erfolgt nach Massgabe der durchschnittlichen Entwicklung in den letzten zehn Jahren, gewichtet. Der Zuschlag von 0.50 % bleibt während der ganzen Baurechtsdauer unverändert. Der Anfangszinssatz kann unterschritten werden.

12. Sicherstellung des Baurechtszinses i.S. von Art. 779i ZGB

12.1 Zur Sicherstellung des Baurechtszinses errichtet die Baurechtsnehmerin zu Gunsten der Baurechtsgeberin auf dem Baurechtsgrundstück Nr. (3965) GB Luzern l.U. eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im Betrage des dreifachen Jahresbaurechtszinses, somit von CHF 414'315.– (vierhundertvierzehntausenddreihundertfünfzehn Schweizer Franken). Dieses Pfandrecht nimmt die 1. Pfandstelle ein.

12.2 Die Vereinbarung über den Baurechtszins ist auf den Grundstücken Nrn. 3961 und (3965) GB Luzern l.U. wie folgt vorzumerken:

"Vereinbarung betr. Baurechtszins".

III. Heimfallsregelung

13. Ordentlicher Heimfall

13.1 Bei Löschung des Baurechtes infolge Zeitlaufes oder Vereinbarung der Beteiligten gehen sämtliche auf dem Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.

13.2 Die Baurechtsgeberin bezahlt der Baurechtsnehmerin eine Heimfallsentschädigung im Umfange von 80 % des dannzumaligen Zustandswertes der Bauten und Anlagen.

Der Zustandswert wird durch Schätzung ermittelt und berücksichtigt Alter und Entwertung. Die weiteren Verwendungsmöglichkeiten und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer werden dabei nicht berücksichtigt.

Das Salzmagazin (Lagergebäude Nr. 716 C) geht mit der Einräumung des selbständigen und dauernden Baurechtes entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über und ist zu erhalten. Bei der Bemessung der Heimfallsentschädigung für das Salzmagazin ist diese Tatsache zu berücksichtigen.

13.3 Sind von der Baurechtsnehmerin in den letzten fünfundzwanzig Jahren vor Ablauf des Baurechtes umfassende Erneuerungen geplant, so führen die Parteien rechtzeitig Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung der Baurechtsdauer. Kommt eine Verlängerung der Baurechtsdauer nicht zustande, so verständigen sich die Parteien über die noch zu tätigen Investitionen und deren Abschreibung während der restlichen Baurechtsdauer.

14. Vorzeitiger Heimfall

14.1 Wenn die Baurechtsnehmerin oder ihre Rechtsnachfolger in grober Weise ihr dingliches Recht überschreiten, wichtige vertragliche Verpflichtungen verletzen oder das Baurecht nicht fristgerecht ausgeübt wird, so kann die Baurechtsgeberin den Heimfall vorzeitig gemäss Art. 779f ZGB herbeiführen. Dies setzt voraus, dass die Baurechtsgeberin die Baurechtsnehmerin vorgängig schriftlich gemahnt und ihr eine angemessene Frist zur Behebung des vertragswidrigen Zustandes angesetzt hat.

14.2 Erfolgt der vorzeitige Heimfall des Baurechtes, weil die Baurechtsnehmerin der Überbauungspflicht nicht oder nicht vertragskonform nachgekommen ist (vgl. dazu nachfolgend Ziff. 24), so hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin keine Entschädigung für bereits erfolgte Investitionen zu leisten. Die Stadt Luzern ist

dabei nicht verpflichtet, bereits ausgearbeitete oder sogar bewilligte Bauprojekte zu übernehmen und/oder zu entschädigen.

14.3 Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechtes bezahlt die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin für die bestehenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung im Umfange des dazumaligen Substanzwertes (angemessene Entschädigung i.S. von Art. 779g ZGB). Schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund bleibt vorbehalten.

15. Bewertungen und Schätzungen

Die unter der Ziff. III allenfalls notwendigen Bewertungen und Schätzungen sind durch einen gemeinsamen zu bestimmenden, neutralen Experten vorzunehmen, welcher die Verhandlungsgrundlagen für die Parteien vorzubereiten hat. Können sich die Parteien nicht innert einer Frist von zwei Monaten ab entsprechendem Antrag auf einen gemeinsam zu bestimmenden Experten einigen, so wird dieser auf Antrag einer Partei vom Präsidenten des Kantonsgerichtes Luzern bestimmt.

16. Grundbucheintragung

Die Abänderung der gesetzlichen Heimfallsregelung ist im Grundbuch auf den Grundstücken Nrn. 3961 und (3965) GB Luzern l.U. wie folgt vorzumerken:

"Vereinbarung Heimfallsregelung".

IV. Eigentumsübertragung und Gewährleistung

17. Bestehende Bauten und Anlagen

Die bei Beginn des selbständigen und dauernden Baurechtes auf Grundstück Nr. 3961 GB Luzern I.U. bestehenden Bauten und Anlagen gehen unentgeltlich in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über.

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt mit der Eintragung des Baurechtes im Tagebuch des Grundbuches.

18. Abrechnung über periodische Kosten und Erträge

Die Parteien rechnen über sämtliche periodischen Kosten und Erträge der bestehenden Bauten und Anlagen per Übergang von Nutzen und Schaden ausseramtlich, unter Entlastung des Notars, ab. Die Abrechnung wird von der Stadt Luzern erstellt. Ein allfälliger Ausgleichssaldo ist innerhalb von 30 Tagen nach Vorliegen dieser Abrechnung zu bezahlen.

19. Sach- und Rechtsgewährleistung

Unter dem Vorbehalt der Regelung gemäss nachfolgend Ziff. 20 betreffend Altlasten vereinbaren die Parteien in Bezug auf die Gewährleistung der Baurechtsgeberin was folgt:

19.1 Die Baurechtsnehmerin bestätigt, den tatsächlichen und rechtlichen Zustand des Vertragsobjekts und insbesondere der darauf bestehenden Gebäude zu kennen. Sie hat auch Kenntnis davon, dass es sich bei diesen Gebäuden um vor längerer Zeit erstellte und seither ununterbrochen bestimmungsgemäss genutzte Gebäude handelt. Folglich übernimmt die Baurechtsnehmerin das Vertragsobjekt wie gesehen und besichtigt und zwar in demjenigen Zustand, wie es sich am Tag des Übergan-

ges von Nutzen und Schaden präsentiert. Die Baurechtsgeberin hat denn auch am/im Vertragsobjekt auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden keine Sanierungs- und/oder Renovationsarbeiten auf ihre Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Überdies sichert die Baurechtsgeberin keinerlei Eigenschaften des Vertragsobjekts zu.

19.2 Dementsprechend wird die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsobjekts, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Also haftet die Baurechtsgeberin nicht für Mängel, die der Baurechtsnehmerin bekannt sind, welche die Baurechtsnehmerin bei gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte kennen sollen und mit denen vernunftgemäss gerechnet werden muss. Hingegen haftet die Baurechtsgeberin trotz der Aufhebung ihrer Gewährleistungspflicht von Gesetzes wegen für Mängel, die sie der Baurechtsnehmerin arglistig verschweigt und/oder die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Baurechtsnehmerin vernünftigerweise zu rechnen hat, sofern diese Mängel den wirtschaftlichen Zweck des vorliegenden Vertrages völlig vereiteln.

20. Regelung betreffend Altlasten

20.1 Gemäss den bei der Beurkundung dieses Vertrages vorliegenden Mitteilungen der Dienststelle Umwelt und Energie vom [.....] liegen dieser Dienststelle in Bezug auf das Vertragsobjekt keine Kenntnisse über Belastungen des Untergrundes vor; das Vertragsobjekt ist diesbezüglich auch in keinem Kataster vermerkt. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien betreffend Altlasten im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Altlastenverordnung, also betreffend sanierungsbedürftige belastete Standorte was folgt:

20.2 Sollten der Baurechtsnehmerin bei der Realisierung von neuen Bauten und/oder baulichen Anlagen auf dem Vertragsobjekt oder bei neuen Erkenntnissen ausserhalb baulicher Tätigkeiten unter öffentlich- oder privat-rechtlichen Titeln Mehr-

kosten im Zusammenhang mit der Ermittlung, Untersuchung und Entsorgung bzw. Sanierung von belasteten Standorten entstehen, so verpflichtet sich die Baurechtsgeberin dazu, der Baurechtsnehmerin die ausgewiesenen Mehrkosten zu erstatten. Dabei ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, der Baurechtsgeberin von belasteten Standorten sofort nach ihrer jeweiligen Entdeckung mittels eingeschriebenen Briefes Mitteilung zu machen und ihr Gelegenheit zu geben, die entsprechenden belasteten Standorte zu besichtigen. Die fachmännische Entsorgung bzw. Sanierung von belasteten Standorten erfolgt umgehend nach der Entdeckung und zwar auf Kosten und in Absprache mit der Baurechtsgeberin durch die Baurechtsnehmerin oder einen von der Baurechtsnehmerin entsprechend beauftragten fach- und sachverständigen Dritten. Dabei ist die Baurechtsgeberin berechtigt, die Entsorgung bzw. Sanierung zu kontrollieren bzw. kontrollieren zu lassen.

20.3 Die (Mehr-)Kosten für die Entsorgung bzw. Sanierung (inkl. Kosten für die Ermittlung und Untersuchung) sind der Baurechtsgeberin von der Baurechtsnehmerin bzw. vom von ihr beauftragten Dritten in offener, transparenter Abrechnung direkt in Rechnung zu stellen. Dabei ist die Baurechtsgeberin berechtigt, die entsprechende Abrechnung zu kontrollieren bzw. kontrollieren zu lassen.

21. Erschliessung

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie die rechtliche und die tatsächliche Erschliessung der Baurechtsfläche kennt. Die Stadt Luzern bestätigt, dass das Baurechtsgrundstück bau- und planungsrechtlich erschlossen ist. Sämtliche weitergehenden Erschliessungsmassnahmen, insbesondere die interne Erschliessung innerhalb des Areals von Baurechts-Grundstück Nr. (3965) GB Luzern I.U. werden von der Baurechtsnehmerin getragen.

22. Übernahme der Mietverträge

22.1 Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie sämtliche für die bestehenden Bauten und Anlagen (vgl. vorstehend Ziff. 17) geltenden Mietverträge kennt und mit allen Rechten und Pflichten zur Aushaltung übernimmt. Die Mietverträge sind mit einer Kündigungsfrist von vier Monaten versehen.

22.2 Die Stadt Luzern übergibt der Baurechtsnehmerin per Übergang von Nutzen und Schaden alle von ihr nicht mehr benötigten liegenschaftsbezogenen Akten, so insbesondere auch die Mietverträge, allfällige Pläne sowie Schlüssel und Schlüsselverzeichnisse und dergleichen.

V. Bauvorschriften

23. Grundsätzliches

Die Überbauung des Areals Eichwaldstrasse soll insbesondere unter drei Aspekten dem Grundsatz der Nachhaltigkeit Rechnung tragen:

23.1 Das Projekt soll bezüglich Umwelt folgende Voraussetzungen erfüllen:

Das Projekt leistet einen Beitrag zur Erreichung der Ziele der 2'000-Watt-Gesellschaft. Des Weiteren leistet das Projekt einen Beitrag zur Erreichung der Ziele des Projektes Grünstadt Schweiz.

23.2 In sozialer Hinsicht soll das Projekt folgende Zielsetzungen erfüllen:

Mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum soll ein Beitrag zur Umsetzung des Auftrages gemäss B&A 12/2013: "Städtische Wohnraumpolitik II" erreicht werden.

23.3 In wirtschaftlicher Hinsicht wird für die Stadt Luzern folgendes angestrebt:

- Das Projekt dient der Verdichtung des Baugebietes und damit der Schaffung von Wohnraum;
- Das Projekt muss für die Trägerschaft (Baurechtsnehmerin), welche die Anforderungen der Gemeinnützigkeit im Sinne des sozialen Wohnungsbaus erfüllt, wirtschaftlich tragbar sein;
- Mit der Abgabe des Areals im Baurecht wird ein angemessener Baurechtszins erzielt, welcher sich an den Marktpreisen orientiert.

24. Überbauungsverpflichtung

24.1 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die notwendigen Projektierungs- und Bewilligungsverfahren für die Neuüberbauung des Areals nach Vertragsabschluss umgehend an die Hand zu nehmen und ohne Unterbruch bewilligungsfähige Projekte zu entwickeln und die notwendigen Bewilligungsverfahren einzuleiten.

24.2 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Neuüberbauung des Vertragsobjektes umgehend und ohne Unterbruch zu realisieren bzw. realisieren zu lassen, damit die Bezugsbereitschaft bis spätestens 31.12.2022 erfolgen kann. Die Frist verlängert sich um die Dauer eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens.

VI. Zwingende Vorgaben (Auflagen)

25. Grundsätzliches zu den zwingenden Vorgaben (Auflagen)

Die Stadt Luzern hat bei der Ausschreibung die Vorgaben formuliert, die die Interessen für das selbständige und dauernde Baurecht zwingend erfüllen müssen. Die Baurechtsnehmerin hat ihre Bewerbung und ihr Angebot für den Erwerb des selbständigen und dauernden Baurechtes somit in Kenntnis dieser Vorgaben eingereicht. Diese Vorgaben (nachfolgend Ziff. 26 bis 29) bilden Auflagen im Rechtssinne. Sie müssen von

der Baurechtsnehmerin während der gesamten Dauer des Baurechtsvertrages selber erfüllt werden. Allfälligen Rechtsnachfolgern müssen diese Auflagen überbunden werden, inkl. der Verpflichtung zur weiteren Überbindung.

26. Zwingende Vorgaben bezüglich der Baurechtsnehmerin selber

26.1 Die Baurechtsnehmerin muss ein gemeinnütziger Wohnbauträger gemäss eidgenössischem Wohnraumförderungsgesetz (Art. 4 Abs. 2 und 3 WFG) sein. Sie hat gemäss Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum das Kriterium der "Gemeinnützigkeit" zu erfüllen und gegenüber der Stadt Luzern nachzuweisen. Diese zwingende Auflage gilt auch bei der Übertragung des selbständigen und dauernden Baurechtes oder bei der Einräumung von Unterbaurechten.

26.2 Die Baurechtsnehmerin muss über verbindliche Belegungsvorschriften verfügen, welche in geltenden Statuten festgelegt oder von der Genossenschaftsversammlung beschlossen worden sind. Dementsprechend dürfen Wohnungen nur zur eigenen Nutzung, (d.h. keine Vermietung oder Untervermietung) und nur als Hauptwohnsitz vermietet werden.

27. Zwingende Vorgaben bezüglich der bestehenden Gebäulichkeiten

27.1 Bestandteil des Baurechtsgrundstückes Nr. (3965) GB Luzern l.U. ist das Salzmagazin (Lagergebäude Nr. 716 C). Die kantonale Denkmalkommission wertet das Salzmagazin als besonders schutzwürdiges Kulturdenkmal von erheblichem künstlerischem, historischem, heimatkundlichem und wissenschaftlichem Wert. Das Bauwerk ist im August 2015 mit Zustimmung der Stadt Luzern in das kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen worden und wird als schützenswert eingestuft (vgl. Anmerkung A.2015/000076: Eigentumsbeschränkung i.S. des Denkmalschutzgesetzes betreffend ehemaliges Salzmagazin).

27.2 Renovationen und Veränderungen sind möglich, müssen aber hohe Qualitätsanforderungen erfüllen. Die kantonale Denkmalpflege ist in die Bewilligungsverfahren einzubeziehen.

27.3 Aus der Sicht der baulich notwendigen Eingriffe und des Bestandsschutzes wäre eine gewerbliche Nutzung im Salzmagazin besser geeignet und günstiger zu realisieren als Wohnraum. Es ist zulässig, den gesamten Gewerbeanteil des Baurechtsareals im "Salzmagazin" unterzubringen. Dies würde allerdings den Wohnanteil in den Neubauten erhöhen. Eine solche Ausnahme müsste jedoch beantragt werden (vgl. BZR Art. 14 Abs. 8), da die Grundfläche des Salzmagazins nicht dem gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanteil an Gewerbefläche entspricht.

28. Zwingende Vorgaben betr. Sicherstellung der Finanzierung

28.1 Die Baurechtsnehmerin muss der Stadt Luzern vor Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrages einen plausiblen Nachweis erbringen, dass die Finanzierung der Baukosten von einem anerkannten Finanzierungsinstitut geprüft und als plausibel beurteilt worden ist.

28.2 Vor Baubeginn der rechtskräftig bewilligten Bauten, Anlagen und Nutzung muss die Baurechtsnehmerin der Stadt Luzern eine schriftliche Finanzierungsbestätigung eines anerkannten schweizerischen Finanzierungsinstitutes vorlegen, wonach die gesamten Baukosten durch Eigenmittel und/oder zugesicherte Kredite gesichert sind.

29. Vorgaben betreffend Planung und Realisierung

29.1 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet für das Bauprojekt ein Varianzverfahren (vorzugsweise offener Wettbewerb) gemäss anerkannten Normen (z.B. SIA 142) durchzuführen. In der Fachjury muss mindestens eine Fachperson der Stadt Luzern und ein Mitglied des Stadtrates vertreten sein, davon mindestens eine Person

mit Stimmrecht. Die Auswahl der Fachjury, d.h. der externen Architektinnen/Architekten für die Fachjury wird zwischen der Baurechtsnehmerin einerseits und der Stadt Luzern andererseits gemeinsam bestimmt.

- 29.2 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, auf dem Areal Eichwaldstrasse für die einzelnen Gebäude den aktuellen "Gebäudestandard 20XX, Energie / Umwelt für öffentliche Bauten" (Energierstadt) umzusetzen. Die Zertifizierungsunterlagen für die Gebäude sind vor Baubeginn vorzulegen und nach Abschluss der Bauarbeiten ist die Umsetzung nachzuweisen. Kann der Nachweis innert sechs Monaten nach Abschluss der Bauarbeiten nicht oder nicht vollständig erbracht werden, so schuldet die Baurechtsnehmerin der Stadt Luzern eine Konventionalstrafe (Art. 160 Abs. 1 OR) von CHF 250'000.– (zweihundertfünfzigtausend Schweizer Franken). Die Baurechtsnehmerin haftet der Stadt Luzern gegenüber auch bei einer allfälligen Übertragung des selbständigen und dauernden Baurechtes oder bei der Einräumung von Unterbaurechten.
- 29.3 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Areal autoarm zu gestalten und diesbezüglich die Richtlinien der Stadt Luzern zum autoarmen Wohnen zu berücksichtigen. Die minimale Anzahl von Parkplätzen gemäss Parkplatzreglement der Stadt Luzern für die Zone III ist gleichzeitig das Maximum der möglichen Parkplätze. Die Baurechtsnehmerin muss ein plausibles Mobilitätskonzept erstellen und dieses mit dem Baugesuch einreichen. Für die Planung, Gestaltung, Ausstattung und Geometrie der Parkplätze sind die gültigen VSS-Normen massgebend. Für die Planung der Veloparkierung sind die Empfehlungen für des Bundesamtes für Strassen (ASTRA, www.astra.ch) und der Velokonferenz Schweiz (www.velokonferenz.ch) zu beachten.

VII. Empfehlungen

30. Grundsätzliches

Mit der Ausschreibung hat die Stadt Luzern Empfehlungen formuliert. Die sachgerechte Umsetzung dieser Empfehlungen bildet für die Stadt Luzern ein wesentliches Element für den Abschluss des Baurechtsvertrages. Aufgrund des Inhaltes der Empfehlungen sind diese offen formuliert und nicht durch starre Vorgaben. Es wurde bewusst den Interessenten überlassen, ein Konzept vorzulegen, in welchem dargestellt wird ob und wie die entsprechenden Empfehlungen umgesetzt werden.

31. Verbindlichkeit des Konzeptes

Das von der Baurechtsnehmerin eingereichte Konzept für die Umsetzung der Empfehlungen ergibt sich aus Beilage 5 zu dieser Öffentlichen Urkunde und bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Baurechtsvertrages. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, dieses Konzept bei der Planung und Realisierung vollständig umzusetzen und zu erfüllen.

VIII. Schlussbestimmungen

32. Versicherungen

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) kennt. Sie hat demnach die privatrechtlichen Versicherungsverhältnisse auf den Zeitpunkt des Beginnes des Baurechtes selber zu regeln.

33. Vertragskosten, Gebühren und Abgaben

33.1 Die Kosten der Parzellierung inkl. des Vermessungsplanes sowie die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten im Zusammenhang mit der vorliegenden Öffentlichen Urkunde werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

33.2 Eine allfällige Handänderungssteuer im Zusammenhang mit dem Erwerb des selbständigen und dauernden Baurechtes gemäss vorliegender Öffentlicher Urkunde wird von der Baurechtsnehmerin getragen. Eine Grundstückgewinnsteuer fällt nicht an, da die Stadt Luzern gemäss § 5 des Grundstückgewinnsteuergesetzes von der Grundstückgewinnsteuer befreit ist.

34. Abrechnung per Übergang von Nutzen und Schaden

Die Parteien rechnen über alle periodischen Kosten und Erträge (z.B. Mieterträge) per Übergang von Nutzen und Schaden ausseramtlich, unter Entlastung des Notars ab. Die entsprechende Abrechnung wird von der Stadt Luzern erstellt. Ein allfälliger Ausgleichssaldo ist innerhalb von 30 Tagen nach dem Vorliegen dieser Abrechnung zur Bezahlung fällig.

35. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Die unterzeichneten Vertreter der Baurechtsnehmerin bestätigen i.S. des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), dass die Baurechtsnehmerin nicht durch Personen im Ausland beherrscht ist und bei der Baurechtsnehmerin keine rückzahlbaren Mittel (Darlehen von Dritten) von Personen im Ausland bestehen. Sie kann darum das selbständige und dauernde Baurecht gemäss vorliegender Öffentlicher Urkunde bewilligungsfrei erwerben.

Die unterzeichneten Organe bestätigen im Weiteren, dass sie darüber informiert sind, dass unrichtige Angaben im vorerwähnten Zusammenhang verwaltungsrechtliche, zivilrechtliche und strafrechtliche Sanktionen nach sich ziehen können.

36. Gerichtsstand

Für allfällige Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag gilt das Schweizerische Recht. Gerichtsstand ist Luzern.

37. Überbindungspflicht bei Verkauf

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bei einer allfälligen Übertragung des selbständigen und dauernden Baurechts auf Dritte oder bei der Einräumung von Unterbaurechten die obligatorischen Bestimmungen gemäss vorliegender Öffentlicher Urkunde zu überbinden, inkl. der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

38. Genehmigungsvorbehalt

38.1 Der vorliegende Vertrag untersteht dem fakultativen Referendum. Sollte die rechtskräftige Zustimmung nicht bis zum 31.03.2017 vorliegen, so fällt der vorliegende Vertrag als gegenstandslos dahin.

38.2 Wird der Vertrag durch den Grossen Stadtrat oder das Stimmvolk abgelehnt, schuldet keine der Vertragsparteien gegenüber der anderen Vertragspartei eine Entschädigung. In diesem Falle werden die Kosten gemäss vorstehend Ziff. 33.1 vollumfänglich durch die Stadt Luzern bezahlt.

39. Grundbuchanmeldung

Der Notar wird von den Parteien beauftragt und bevollmächtigt, nach Rechtskraft des zustimmenden Beschlusses der Stimmbürger der Stadt Luzern zum vorliegenden Vertrag, dem zuständigen Grundbuchamt zur grundbuchlichen Behandlung und Eintragung anzumelden:

39.1 Begründung des selbständigen und dauernden Baurechtes Nr. (3965) zulasten Grundstück Nr. 3961 GB Luzern l.U. und zu Gunsten der Baurechtsnehmerin gemäss vorstehender Öffentlicher Urkunde Ziff. I;

39.2 Vormerkung der Vereinbarung betr. Baurechtszins;

39.3 Vormerkung der Abänderung der gesetzlichen Heimfallsregelung.

40. Vertragsausfertigung

Die vorliegende Öffentliche Urkunde wird sechsfach ausgefertigt. Je zwei Exemplare sind für die Stadt Luzern einerseits und die Baurechtsnehmerin andererseits sowie je ein Exemplar für den Notar und das Grundbuch bestimmt.

41. Schlussbestimmung

Die Urkundsparteien bestätigen, dass ihnen der Notar die vorstehende Öffentliche Urkunde soweit erforderlich vorgelesen hat und dass diese Urkunde ihrem Willen entspricht.

Luzern,

Stadt Luzern

Baurechtsnehmerin
SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

.....
Beat Züsli
Stadtpräsident

.....
Toni Göpfert
Stadtschreiber

.....
Markus Mächler
Präsident

.....
Peter Kaufmann
Geschäftsführer

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass er die vorstehende Urkunde den Urkundsparteien soweit erforderlich vorgelesen hat, dass diese Urkunde dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht und dass die Urkundsparteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterzeichnet haben.

Identitätsnachweis:

Luzern,

Der Notar

Ordnungs-Nr.: /2016

Ausfertigung: 6 Exemplare

Gemeinde Luzern

Grundbuch Linkes Ufer

Plan: 445
GBPER 111

1: 500

Mutation Nr. 5772

Vorgehende Mutationen: keine

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

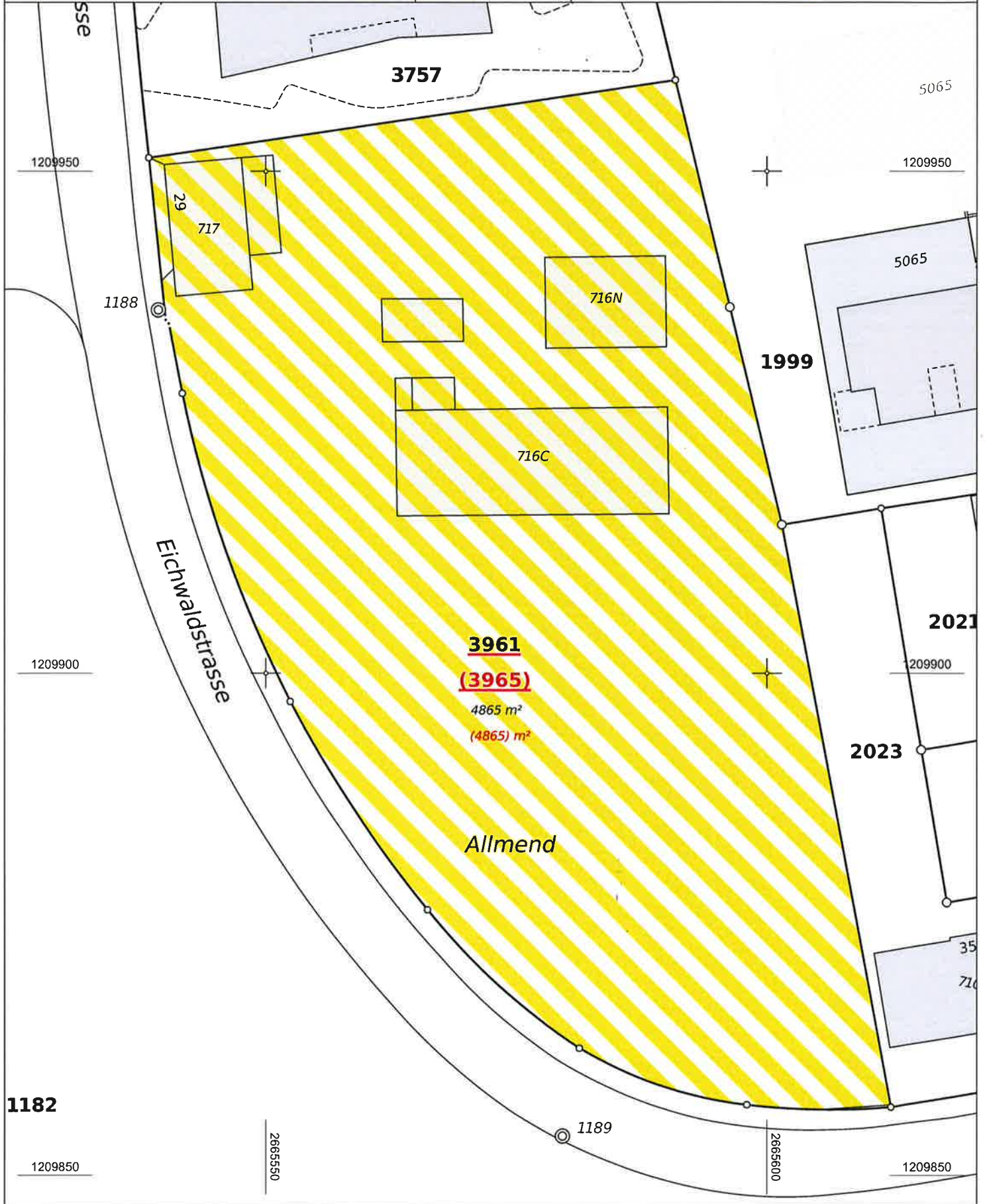
Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt.

Legende: www.cadastre.ch/legende



Nachführungsgeometer Erwin Vogel
Emch+Berger WSB AG
Obernauerstr. 42, 6010 Kriens
Tel.: 041 329 00 40

5.9.2016 / As



3961

(3965)

4865 m²

(4865) m²

Allmend

1182

1209850

2665550

1189

2665600

1209850

Definitionen aus der Norm SIA 416

Geschossfläche GF <i>Surface de plancher SP</i>	<p>Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.</p> <p>Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.</p> <p>Die Geschossfläche GF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">- Nettogeschossfläche NGF und- Konstruktionsfläche KF.
Nettogeschossfläche NGF <i>Surface de plancher nette SPN</i>	<p>Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.</p> <p>Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">- Nutzfläche NF,- Verkehrsfläche VF und- Funktionsfläche FF.
Nutzfläche NF <i>Surface utile SU</i>	<p>Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.</p> <p>Die Nutzfläche NF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">- Hauptnutzfläche HNF und- Nebennutzfläche NNF
Hauptnutzfläche HNF <i>Surface utile principale SUP</i>	<p>Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.</p>
Nebennutzfläche NNF <i>Surface utile secondaire SUS</i>	<p>Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.</p> <p>Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none">- Waschküchen- Estrich- und Kellerräume,- Abstellräume,- Fahrzeugeinstellräume,- Schutzräume und- Kehrtrräume.
Verkehrsfläche VF <i>Surface de dégagement SD</i>	<p>Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.</p> <p>Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.</p>
Funktionsfläche FF <i>Surface des installations SI</i>	<p>Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.</p> <p>Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie</p> <ul style="list-style-type: none">- Räume für Haustechnikanlagen,- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und- Tankräume.

Konstruktionsfläche KF
Surface de construction SC

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.

Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in

- Konstruktionsfläche tragend KFT und
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

Grundstücksfläche GSF
Surface de terrain ST

Das betrachtete Grundstück kann umfassen

- eine einzelne Parzelle,
- mehrere Parzellen und
- Teile einer oder mehrerer Parzellen

Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in

- Gebäudegrundfläche GGF und
- Umgebungsfläche UF.

Umgebungsfläche UF
Surface des abords SA

Die Umgebungsfläche UF ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Massgebend sind die Verhältnisse nach der Bauausführung.

Flächen über ganz oder teilweise im Erdreich liegenden Bauten oder Teilen von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschliessenden Terrain in Verbindung stehen.

Die Umgebungsfläche gliedert sich in

- Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und
- Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF.