



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 13. Juli 2016 (StB 452)

B+A 17/2016

Fussballinfrastruktur des FC Littau

- Zustimmung zur Erweiterung und Verlängerung des Baurechts
- Verzicht auf Rückzahlung des Darlehens

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
16. Februar 2017**

Bezug zur Gesamtplanung 2015–2019

Leitsatz Gesellschaft

Die Stadt Luzern zeichnet sich durch eine solidarische Gemeinschaft aus dank

- eines qualitativ hochstehenden und vielfältigen Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebots.

Projektplan

Projektplan-Nr. I34092 Garderobengebäude FC Littau Ruopigenmoos

Übersicht

Im Ruopigenmoos hat der FC Littau seine Fussballinfrastruktur: das Clubhaus, das Garderobengebäude, den Materialpavillon im Norden und die Fussballplätze. Die Vertrags- und Eigentumsstrukturen der Fussballinfrastruktur sind historisch gewachsen und inzwischen unübersichtlich. Das Garderobengebäude, der Materialpavillon und die Fussballplätze sind heute im Eigentum der Stadt Luzern, während der FC Littau für das Clubhaus ein Baurecht hat. Im ersten Obergeschoss des Garderobengebäudes hat die Mättli-Zunft Littau zudem ein Benützungsrecht für ihr Vereinslokal.

Die unklaren Verantwortlichkeiten, insbesondere im Bereich Unterhalt, machen es sinnvoll, die Verträge zu bereinigen. Mit dem neuen Baurechtsvertrag übernimmt der FC Littau die Bauten, die er benutzt, durch eine Erweiterung der Baurechtsfläche in sein Eigentum. Vor der Übergabe wird das Garderobengebäude durch die Stadt Luzern saniert, wofür ein Kredit im Voranschlag 2016 beschlossen wurde. Die Arbeiten wurden im Sommer 2016 ausgeführt. Weil der FC Littau das Eigentum an den Gebäuden übernimmt, verzichtet die Stadt Luzern auf die Rückzahlung des noch nicht amortisierten Teils des Darlehens, welches der FC Littau im Jahr 2000 von der Einwohnergemeinde Littau für einen Garderobenanbau erhalten hat. Durch den Wegfall der Amortisations- und Zinszahlungen für das Darlehen erhält der FC Littau den finanziellen Spielraum, um den Unterhalt der Bauten vornehmen zu können. Das Benützungsrecht der Mättli-Zunft Littau am ersten Obergeschoss des Garderobengebäudes für ihr Vereinslokal ist an den neuen Baurechtsvertrag des FC Littau anzupassen. Die Bewirtschaftung der Fussballplätze verbleibt bei der Stadt Luzern. Für die Benützung der Rasenfelder wird dem FC Littau gegen Gebühr eine pauschale Nutzungsbestätigung gemäss städtischem Reglement über die Benützung von Sportanlagen und Schulräumen in der Stadt Luzern erteilt. Das Baurecht des Boccia-Clubs FC Littau für die Boccia-Anlage wird nicht verändert.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Haltung des Stadtrates	4
2 Ausgangslage	5
3 Erweiterung und Verlängerung des Baurechts FC Littau	6
3.1 Inhalt und Zweck des Baurechts	7
3.2 Dauer des Baurechts	7
3.3 Baurechtszins	7
3.4 Instandstellung und Sanierungsarbeiten am Garderobengebäude und Einbau einer zweiten Schiedsrichtergarderobe	7
3.5 Wegbedingung der Gewährleistung	8
3.6 Darlehen für Garderobenbau gemäss Baurechtsvertrag vom 19. April 2000	9
3.7 Heizung des ersten Obergeschosses im Garderobengebäude	10
3.8 Aufhebung der Baurechtsverträge vom 30. Juni 1977 und 19. April 2000	10
3.9 Errichtung eines Registerschuldbriefes auf Grundstück 2371	10
3.10 Vertragskosten	10
4 Verlängerung des Benützungsrechts Mättli-Zunft Littau	10
4.1 Benützungsrecht am ersten Obergeschoss des Garderobengebäudes	10
5 Kreditrechtliche Zuständigkeit	12
6 Antrag	12

Anhang

Vertrag betreffend Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts für Fussballinfrastruktur des FC Littau auf grösserer Fläche und Begründung eines Benützungsrechts am ersten Obergeschoss des Garderobengebäudes durch Mättli-Zunft Littau

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Haltung des Stadtrates

Der FC Littau ist der grösste Stadtluzerner Fussballclub. Er hat für die sportliche Entwicklung des Stadtteils Littau eine grosse Bedeutung. Zahlreichen Knaben, Mädchen und Jugendlichen bietet er die Möglichkeit zum Training und zur fussballerischen Ausbildung. Die Gesundheitsförderung spielt eine grosse Rolle.

Im Verein FC Littau werden Begegnungen ermöglicht. Es entstehen Freundschaften und Kontakte über das Vereinsleben hinaus. Die Mitgliedschaft im Verein schafft Identität, Identifikation und ein Gemeinschaftsgefühl und fördert so den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Vereine gelten aber auch als Schulen der Demokratie. Es wird gelernt, zu kommunizieren, zu diskutieren und mit anderen Meinungen umzugehen. Kameradschaft, Geselligkeit, Gesundheit und Förderung des Teamgeists sind wichtige Aspekte des Vereinslebens.

Eine Umfrage aus dem Jahr 2011, die im Rahmen der Entwicklung des Leitbildes Sport der Stadt Luzern durchgeführt wurde, hat ergeben, dass die Mehrheit der in Sportvereinen aktiven Personen aus Gründen der Kameradschaft und Geselligkeit am Vereinsleben teilnimmt und dass in 80 Prozent der Sportvereine Mitglieder mit Migrationshintergrund mitmachen. In der demografischen Zusammensetzung der Stadt Luzern sind 23 Prozent der Bevölkerung ausländischer Herkunft. Der FC Littau erbringt somit eine grosse Integrationsleistung für die Gesellschaft.

In der Vergangenheit hat der FC Littau mit grossen Eigenleistungen zum Aufbau der Fussballinfrastruktur im Ruopigenmoos beigetragen, vor allem auch mit Arbeitsleistungen. Für den Anbau an das Garderobengebäude hat er sich mit einem Darlehen von rund Fr. 142'000.– bei der Einwohnergemeinde Littau verschuldet. Das Darlehen ist zum variablen Zins für Hypotheken der Luzerner Kantonalbank verzinsbar.

Die Vertrags- und Eigentumsstrukturen des Clubhauses, des Garderobengebäudes und des Materialpavillons im Norden sind historisch gewachsen. Eine Bereinigung ist an der Zeit. Mit der Erweiterung des Baurechts und der Übernahme des Garderobengebäudes und des Materialpavillons durch den FC Littau werden die Eigentumsverhältnisse und Schnittstellen geklärt. Auch wird die Vertragsdauer verlängert. Im Gegenzug ist es gerechtfertigt, dass die Stadt Luzern auf die Rückzahlung des noch nicht amortisierten Teils des Darlehens verzichtet. So werden beim FC Littau Mittel frei, um den Unterhalt der Gebäude vorzunehmen. Das Garderobengebäude wird dem FC Littau von der Stadt Luzern in saniertem Zustand übergeben, weshalb ein Sanierungskredit von Fr. 280'000.– notwendig wird. Dieser ist mit dem Voranschlag 2016 beschlossen worden. Die Arbeiten wurden im Sommer 2016 vorgenommen.

Für die Anlageteile der Sportanlage Ruopigenmoos bestehen die folgenden Eigentumsverhältnisse:

- Das Clubgebäude steht gemäss Baurechtsvertrag vom 30. Juni 1977 im Eigentum des FC Littau, selbstständiges und dauerndes Baurecht Grundstück 1586, Grundbuch Littau.
- Der Anbau am Garderobengebäude ist gemäss Baurechtsvertrag vom 19. April 2000 im Eigentum des FC Littau, unselbstständiges Baurecht für Anbau zugunsten Baurechtsgrundstück 1586 und zulasten Grundstück 1516, Grundbuch Littau.
- Das Garderobengebäude ist im Eigentum der Stadt Luzern, Eigentümerin Grundstück 1516, Grundbuch Littau.
- Das Garderobengebäude ist mit dem Benützungsrecht der Mättli-Zunft Littau für das Vereinslokal im ersten Obergeschoss belastet.
- Der Materialpavillon im Norden, welcher im Jahre 2003 durch den FC Littau erstellt worden ist, ist im Eigentum der Stadt Luzern, Eigentümerin Grundstück 1516, Grundbuch Littau.
- Die Fussballplätze sind im Eigentum der Stadt Luzern und werden von ihr mit Nutzungsbestätigungen bewirtschaftet, Eigentümerin Grundstück 1516, Grundbuch Littau.
- Für die Boccia-Anlage hat der Boccia-Club FC Littau gemäss Baurechtsvertrag vom 5. Januar 1990, mit Nachtrag vom 31. August 1990, das Eigentum, selbstständiges und dauerndes Baurecht mit Baurechtsgrundstück 1794 und zulasten Grundstück 1516, Grundbuch Littau.

Diese mit der Zeit gewachsenen Vertragsstrukturen sind unübersichtlich. Mit dem Eigentum an der Fussballinfrastruktur, welches zwischen dem FC Littau und der Stadt Luzern geteilt ist, sind die Regelungen auch nicht zweckmässig. Insbesondere sind die Kostentragung für den Betrieb und den Unterhalt und die Verantwortlichkeiten unklar geregelt. Die Schnittstellen zwischen dem FC Littau und der Stadt sind nicht klar definiert.

Um die Eigentumsverhältnisse zu bereinigen, wird die Baurechtsfläche auf alle Gebäude ausgedehnt, die vom FC Littau benutzt werden (Clubhaus, Garderobengebäude, Materialpavillon im Norden). Dagegen bleiben die Fussballplätze im Eigentum der Stadt Luzern. Für die Benützung der Rasenfelder und Sportanlagen hat der FC Littau ab 1. August 2016 eine Nutzungsbestätigung, für die er eine Pauschalgebühr gemäss Reglement über die Benützung von Sportanlagen und Schulräumen in der Stadt Luzern zu entrichten hat. Die Pauschalgebühr basiert auf den durchschnittlichen Belegungsstunden der Rasenfelder pro Jahr. Das Baurecht für die Boccia-Anlage im Eigentum des Boccia-Clubs FC Littau wird unverändert belassen.

3 Erweiterung und Verlängerung des Baurechts FC Littau

Die wichtigsten Vertragspunkte werden nachfolgend aufgeführt. Für den Vertragstext wird auf den Anhang verwiesen.

3.1 Inhalt und Zweck des Baurechts

Das Baurecht wird für das Clubhaus und den Garderobenanbau, das Garderobengebäude mit dem Aufbau sowie den Materialpavillon eingeräumt. Diese Bauten gehen unentgeltlich an den FC Littau über.

Der FC Littau ist berechtigt, die Bauten auf eigene Kosten um- und auszubauen sowie weiter zu betreiben, wobei die bisherigen Zweckbestimmungen der Räume beizubehalten sind, insbesondere

- Clubhaus für Fussballclub Littau,
- Garderobe für Fussballclub Littau, unter Vorbehalt des übertragenden Benützungrechts der Stadt Luzern für Aufbau,
- Materialpavillon.

Die baulichen Anlagen dürfen nur zum vorgenannten Zweck benützt werden.

3.2 Dauer des Baurechts

Das Baurecht wird für die Dauer bis zum 31. Dezember 2050 eingeräumt. Spätestens ein Jahr vor Ablauf des Baurechts nehmen die Parteien Kontakt auf, um die Fortführung des Vertrages auszuhandeln.

3.3 Baurechtszins

Der symbolische Baurechtszins, welcher der FC Littau der Stadt Luzern bezahlt, beträgt jährlich Fr. 100.– und ist indexiert.

3.4 Instandstellung und Sanierungsarbeiten am Garderobengebäude und Einbau einer zweiten Schiedsrichtergarderobe

Die ersten Gebäude der Sportanlage des FC Littau im Ruopigenmoos entstanden 1977. Die für den Sportbetrieb erforderliche Erweiterung erfolgte im Jahre 2000. 2004 wurde die Aufstockung des Garderobengebäudes für die Nutzung durch die Mättli-Zunft Littau durchgeführt. Die Gebäulichkeiten wurden zweckdienlich, in einer einfachen, preiswerten Bauweise erstellt. Mit zunehmendem Alter und aufgrund der intensiven Nutzung ist ein zunehmender Sanierungsbedarf vorhanden. Speziell in den Garderoben/Duschen haben sich durch die hohe Luftfeuchtigkeit Schäden mit Schimmelbildung entwickelt, welche einer dringenden Sanierung bedürfen. Zudem muss die Lüftungsanlage den gegebenen Bedürfnissen angepasst werden.

Vor Abgabe des Garderobengebäudes an den FC Littau führt die Stadt Luzern auf eigene Kosten folgende Instandstellungs- und Sanierungsmassnahmen am Garderobengebäude im Gesamtbetrag von Fr. 280'000.– durch:

Massnahmenpaket 1 (Fr. 73'000.-):

Erneuerung des asbesthaltigen Elektrotableaus, Einbau einer verzögerten Abschaltung der Lüftung, Einbau einer Abluftanlage in drei Duschräumen, Einbau von Zuluftöffnungen in sechs Garderoben, neue Metaldecke in einem Dushraum, Streichen der Wände und Decken in zwei Garderoben, Ersatz eines Fensters inkl. Leibung.

Massnahmenpaket 2 (Fr. 18'000.-):

Die fehlende zusätzliche Schiedsrichtergarderobe wird durch den Umbau des Waschrums bewerkstelligt. Anschlüsse und Abläufe für eine Dusche sind vorhanden. Der Waschraum wird im Materialpavillon integriert (diese Massnahmen sind hier nicht enthalten).

Massnahmenpaket 3 (Fr. 9'000.-; Annahme):

Ergänzungsarbeiten zum Massnahmenpaket 1 und 2; z. B. Integration Waschraum im Materialpavillon usw.

Massnahmenpaket 4 (Fr. 180'000.-):

Instandstellungsmassnahmen/Sanierungen basierend auf Auflistung FC Littau (Stand 2010); Begehung und Massnahmendefinition IMMO Stadt Luzern (2015) und Abgleich. Keine zusätzlichen Ausbauten/Struktur Anpassungen, lediglich Instandstellung Gebäude.

Diese Arbeiten umfassen: (Haupt-)Kanalisation spülen/fräsen, teilweisen Ersatz, Gerüstungen nach Bedarf, Instandstellungen Holztäferverkleidung Fassade, äussere Malerarbeiten, Ersatz von zwei Fenstern, Kontrolle Dacheindeckung/Ausbesserungen, Spenglerarbeiten/Blitzschutz (Sockelrohre usw.), Sanierung bestehende Schiedsrichterkabine, Instandstellung Teilersatz Aussentüren in Metall, Anteil Erneuerung Beleuchtung Garderoben, Anpassungen bei elektr. Installationen, diverse Reparaturen Türen und Holzwerk, Schlosser/Schliessenanlage (Nachbesserungen).

Somit wird für die bauliche Sanierung der Gebäude ein Investitionsbetrag von insgesamt Fr. 280'000.- benötigt, der mit dem Voranschlag 2016 beschlossen worden ist. Die Arbeiten wurden im Sommer 2016 ausgeführt.

Die Sanierungsarbeiten am Club-Gebäude des FC Littau werden durch den FC Littau selbst durchgeführt und finanziert.

3.5 Wegbedingung der Gewährleistung

Die das Baurecht umfassenden Bauten werden dem FC Littau im rechtlichen und tatsächlichen Zustand zur Verfügung gestellt, wie sie sich aktuell befinden, unter Vorbehalt der vorstehend beschriebenen baulichen Massnahmen, die auf Kosten der Stadt Luzern erfolgen.

3.6 Darlehen für Garderobenbau gemäss Baurechtsvertrag vom 19. April 2000

Im Jahr 2000 hat die Einwohnergemeinde Littau dem FC Littau für die Erstellung eines Anbaus an das bestehende Garderobengebäude (zwei Garderobenräume, eine Dusche und ein Kiosk) ein unselbstständiges Baurecht eingeräumt. Gemäss Ziff. III.2 des Baurechtsvertrages vom 19. April 2000 hat sie dem FC Littau dafür ein Darlehen von rund Fr. 142'000.– gewährt. Nach Ziff. III.2 des Vertrages wurde eine jährliche Amortisation des Darlehens bis zum Heimfall des Baurechtsgrundstückes 1586, Grundbuch Littau, von Fr. 5'555.55 vereinbart. Das Darlehen ist zudem zum variablen Zins für Hypotheken der Luzerner Kantonalbank verzinsbar.

Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgte 2005 die Konsolidierung des Kredits in ein Darlehen von Fr. 142'393.65. Ab diesem Zeitpunkt hat der FC Littau der Gemeinde Littau die Amortisation von Fr. 5'555.55 bezahlt. Die Verzinsung zum variablen Zins für Hypotheken der Luzerner Kantonalbank wurde wiederum auf das Darlehen geschlagen, weshalb das Darlehen bei der Übernahme durch die Stadt Luzern am 1. Januar 2010 noch Fr. 142'395.55 betragen hat. Ab dem 1. Januar 2010 hat der FC Littau der Stadt Luzern für vier Jahre die jährliche Amortisationszahlung von Fr. 5'555.55 sowie die Verzinsung zum variablen Zins für Hypotheken der Luzerner Kantonalbank geleistet. Die Amortisationszahlungen des FC Littau erfolgten, bis die Verhandlungen mit der Stadt Luzern über den vorliegenden Baurechtsvertrag 2014 aufgenommen worden sind. Aktuell beträgt das Darlehen in der Rechnung der Stadt Luzern daher Fr. 120'173.35.

Der FC Littau hat in der Vergangenheit grosse Eigenleistungen erbracht (vgl. S. 11 und 12 Bericht und Antrag Nr. 74/2006 des Gemeinderates an den Einwohnerrat Littau betreffend Erstellen eines Kunstrasenfeldes im Ruopigenmoos Littau):

- Beim Bau des Clubhauses im Jahre 1977 rund 2'600 Arbeitsstunden
- Erweiterung des Lagerraumes und Storenüberdachung im Jahre 1983
- Bei der Mithilfe von Erdumlagerungen für den Bau des Grus-Platzes 1995 und für den Allwetterplatz wurden zirka weitere 200 Arbeitsstunden geleistet.
- Umbau des Sanitärtraums und der Kabine anstelle Garage
- Beim Aufbau des Garderobengebäudes 2001, unter fachlicher Begleitung der Unternehmer, zirka 880 Arbeitsstunden
- Sämtliches Holz für die Garderobe hat der FC Littau imprägniert und gestrichen.
- Auf- und Abbau des ersten Materialraumes und Demontage sowie Montage des neuen Materialpavillons im Jahre 2004, zirka 400 Arbeitsstunden
- Erstellen des Holzsauns (Parkplatz und Rasen)
- Erstellen der Abschränkung vom Allwetterplatz zum Bach
- Verlegen der Steine um das Clubhaus
- Reinigung der Umgebung und der Garderoben
- Regelmässiges Verteilen des Schottermaterials auf dem Parkplatz
- Übernahme von Unterhaltsarbeiten für ein Kunstrasenspielfeld von zirka Fr. 25'000.– pro Jahr

Angesichts dieser erbrachten Eigenleistungen, der Übergabe des Garderobengebäudes in das Eigentum des FC Littau und des Vergleichs mit anderen städtischen Fussballvereinen ist es gerechtfertigt, auf die Rückzahlung des Darlehens der Stadt Luzern gegenüber dem FC Littau von Fr. 120'173.35 (Stand März 2016) zu verzichten.

Die Stadt Luzern übergibt das Garderobengebäude in saniertem Zustand an den FC Littau. Der FC Littau übernimmt in Zukunft die alleinige Verantwortung für die Anlage und trägt den notwendigen Unterhalt. Mit dem Verzicht auf die Rückzahlung des Darlehens werden beim FC Littau Mittel frei, um den Unterhalt seiner Bauten auf dem Baurecht finanzieren zu können.

3.7 Heizung des ersten Obergeschosses im Garderobengebäude

Die Räume des Clubhauses FC Littau, des Garderobengebäudes und des Vereinslokals der Mättli-Zunft Littau im ersten Obergeschoss des Garderobengebäudes werden von einer gemeinsamen Heizung beheizt. Der FC Littau räumt der Mättli-Zunft Littau ein dienstbarkeitlich gesichertes Mitbenützungsrecht an der Heizung ein.

3.8 Aufhebung der Baurechtsverträge vom 30. Juni 1977 und 19. April 2000

Die Baurechtsverträge zwischen der Einwohnergemeinde Littau und dem FC Littau vom 30. Juni 1977 und 19. April 2000 werden aufgehoben bzw. durch den neuen Baurechtsvertrag ersetzt.

3.9 Errichtung eines Registerschuldbriefes auf Grundstück 2371

Aufgrund der Löschung des Grundstücks 1586 ist die bisherige grundpfandrechtliche Sicherheit auf dem neuen Baurechtsgrundstück 2371 zugunsten der Valiant Bank neu zu errichten.

3.10 Vertragskosten

Sämtliche im Zusammenhang mit diesem Baurechtsvertrag, der Begründung von Dienstbarkeiten sowie der Errichtung des Registerschuldbriefes entstehenden Kosten (insbesondere Beurkundungs-, Geometer- und Grundbuchkosten) werden von der Stadt Luzern getragen.

4 Verlängerung des Benützungsrechts Mättli-Zunft Littau

Auch bezüglich des Benützungsrechts werden nachfolgend die wichtigsten Vertragspunkte aufgeführt. Für den Vertragstext wird auf den Anhang verwiesen.

4.1 Benützungsrecht am ersten Obergeschoss des Garderobengebäudes

Der FC Littau gewährt der Mättli-Zunft Littau am gesamten ersten Obergeschoss des Garderobengebäudes ein ausschliessliches Benützungsrecht.

Dieses Recht beinhaltet die Benützung der folgenden Räume:

- Vereinslokal
- Küche
- Abstellraum
- WC-Anlage
- Estrich
- Zwei Treppenanlagen (Erschliessung und Fluchtwege)

Die Mättli-Zunft Littau ist berechtigt, die Innenräume des ersten Obergeschosses auf eigene Kosten um- und auszubauen.

Die Einräumung des Benützungsrechts erfolgt unentgeltlich.

Das Benützungsrecht wird für die Dauer bis zum 31. Dezember 2050 eingeräumt. Sollte der Bauvertragsvertrag zwischen der Stadt Luzern und dem FC Littau über dieses Datum hinaus verlängert werden, nehmen der FC Littau und die Mättli-Zunft Littau auch in Bezug auf die Verlängerung des Benützungsrechtes Verhandlungen auf.

Eine Vermietung der mit dem Benützungsrecht belasteten Bauteile bedarf der Zustimmung der Stadt Luzern.

Die Mättli-Zunft Littau hat den Aufbau des ersten Obergeschosses des Garderobengebäudes inklusive Dach auf eigene Rechnung in gutem und betriebssicherem Zustand zu erhalten und die dafür erforderlichen Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen.

Die Mättli-Zunft Littau bezahlt der Stadt Luzern für die Dauer des Benützungsrechts ein symbolisches jährliches Nutzungsentgelt von rund Fr. 100.–. Der Betrag ist indexiert.

Weil dies im aufzuhebenden Vertrag mit der Einwohnergemeinde Littau bereits vorgesehen war, vereinbaren die Stadt Luzern, der FC Littau und die Mättli-Zunft Littau für den Fall eines vorzeitigen Vertragsendes vor dem 30. Juni 2027 eine Entschädigung für die Gebäudebestandteile des ersten Obergeschosses des Garderobengebäudes. Die Entschädigung richtet sich nach dem Realwert der Gebäudebestandteile im Zeitpunkt der vorzeitigen Löschung des Rechts und der Möglichkeit der Stadt Luzern, die Räumlichkeiten zu angemessenen Bedingungen weiter zu verwenden. Nach dem 30. Juni 2027 ist keine Entschädigung geschuldet.

Geht das Benützungsrecht von der Mättli-Zunft Littau an die Stadt Luzern zurück, ist es der Stadt Luzern überlassen, ob sie dieses selber ausüben will oder an einen anderen Benutzer überträgt. Im Falle einer Übertragung (Gebrauchsüberlassung, Vermietung usw.) ist der FC Littau vorgängig anzuhören.

Das alte Benützungsrecht auf Grundstück 1516 wird gelöscht und ein neues auf dem Grundstück 2371, GB Littau, eingetragen.

5 Kreditrechtliche Zuständigkeit

Wegen der Einheit der Materie wird dem Grossen Stadtrat ein Antrag gestellt, welcher die Zustimmung zur Erweiterung und Verlängerung des Baurechts des FC Littau, den Verzicht auf die Rückzahlung des Darlehens des FC Littau und die Zustimmung zur Verlängerung des Benützungszinsrechts der Mättli-Zunft Littau enthält. Der Kredit von Fr. 280'000.– für die Sanierung des Garderobengebäudes ist bereits mit dem Voranschlag 2016 beschlossen worden. Der Sanierungskredit von Fr. 280'000.– ist jedoch für die massgebende Höhe der Ausgabe hinzuzurechnen.

Der FC Littau und die Mättli-Zunft Littau bezahlen der Stadt Luzern einen symbolischen Baurechtszins bzw. ein symbolisches Nutzungsentgelt von je rund Fr. 100.– pro Jahr. Die Differenz zum hypothetisch berechneten marktgerechten Entgelt ist als indirekter städtischer Beitrag an die zwei Vereine zu verstehen.

Zur Ermittlung der Zuständigkeit für den Abschluss des Baurechtsvertrages mit dem FC Littau ist ein hypothetisches, marktgerechtes Entgelt festzulegen. Das Grundstück ist in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Hypothetisch kann ein Landpreis von Fr. 500.–/m² angenommen werden. Bei einer Fläche von rund 1'900 m² und einer angenommenen Verzinsung von 2,25 % hätte dieser Verzicht auf ein marktgerechtes Entgelt einen Wert von rund Fr. 423'500.– (Fr. 500/m² × 1'900 m² × 2,25 % × 20 Jahre – 20 × Fr. 200.–). Zudem soll auf das Darlehen gegenüber dem FC Littau in der Höhe von Fr. 120'173.35 (Stand März 2016) verzichtet werden. Für die vorzeitig umzusetzenden baulichen Instandsetzungsmassnahmen war ein Sanierungskredit von Fr. 280'0000.– notwendig, der mit dem Voranschlag 2016 bewilligt worden ist. Die massgebende Höhe der Ausgabe beträgt daher Fr. 823'673.35 (Stand März 2016). Damit fällt das Geschäft in die abschliessende Zuständigkeit des Grossen Stadtrates (Art. 69 lit. c GO).

6 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Vertrag betreffend Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts für die Fussballinfrastruktur des FC Littau auf einer grösseren Fläche und betreffend Begründung eines Benützungszinsrechts am ersten Obergeschoss des Garderobengebäudes durch die Mättli-Zunft Littau sowie dem Verzicht auf die Rückzahlung des Darlehens des FC Littau zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 13. Juli 2016



Stefan Roth
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 17 vom 13. Juli 2016 betreffend

Fussballinfrastruktur des FC Littau

- Zustimmung zur Erweiterung und Verlängerung des Baurechts
- Verzicht auf Rückzahlung des Darlehens,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 69 lit. c GO der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

Dem Vertrag betreffend Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts für die Fussballinfrastruktur des FC Littau auf einer grösseren Fläche und betreffend Begründung eines Benützungsrechts am ersten Obergeschoss des Garderobengebäudes durch die Mättli-Zunft Littau sowie dem Verzicht auf die Rückzahlung des Darlehens des FC Littau wird zugestimmt.

Luzern, 16. Februar 2017

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Katharina Hubacher
Ratspräsidentin



Toni Göpfert
Stadtschreiber



**Anhang: Baurechtsvertrag für die Fussballinfrastruktur des FC Littau und Benüt-
zungsrecht Mättli-Zunft Littau**

Definitiver Entwurf (5) Notarin vom 29.06.2016

Öffentliche Urkunde

vom (Datum)

betreffend

- **Aufhebung eines selbständigen und dauernden Baurechts mit Blattlöschung unter gleichzeitiger Wiedereinräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts für Fussballinfrastruktur des FC Littau auf grösserer Fläche**
- **Begründung eines Benützungsrechts am ersten Obergeschoss des Garderobengebäudes (Gebäude Nr. 1231)**
- **Begründung eines Mitbenützungsrechts an Heizung**

sowie

- **Errichtung eines Registerschuldbriefes**

zwischen

Stadt Luzern, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern, handelnd durch den Stadtrat und dieser gemäss Stadtratsbeschluss **Nr. xx vom xx.xx.2016** durch das Offizium, nämlich durch Beat Züsli, Stadtpräsident, geb. 08.06.1963, von Emmen, in 6005 Luzern, Rodteggstrasse 22, 6005 und Toni Göpfert, Stadtschreiber, geb. 16.6.1954, von Luzern und Russo/TI, in 6003 Luzern, Bruchstrasse 5

als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1516, Grundbuch Luzern-Littau

Baurechtsgeberin

und

Fussballclub Littau (nachfolgend FC Littau), nicht im Handelsregister eingetragener Verein mit Sitz in Luzern, Postfach 303, 6014 Luzern, handelnd durch den Vorstand und dieser durch die kollektiv zeichnungsberechtigten Vorstandsmitglieder Beat Krieger, Präsident, Zimmeregg 4, 6014 Luzern und Silvia Betschart, Finanzchefin, Uferweg 14, 6014 Luzern

als Eigentümer des Grundstücks Nr. 1586, Grundbuch Luzern-Littau (bisher) und neu Eigentümer des Grundstücks Nr. 2371, Grundbuch Luzern-Littau (neu)

**Baurechtsnehmer/
Pfandbesteller/
Dienstbarkeitsgeber**

und

Valiant Bank AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, UID CHE-105.944.759, Bundesplatz 4, 3011 Bern, vertreten laut Vollmacht durch **xx**

Pfandnehmerin

und

Mättli-Zunft Littau, nicht im Handelsregister eingetragener Verein mit Sitz in Littau, Postfach 549, **6014 Luzern**, handelnd durch den Vorstand und dieser durch die kollektiv zeichnungsberechtigten Vorstandsmitglieder Jörg Mitterer, Präsident, Längweiherstrasse 30, 6014 Luzern und Günter Fasnacht, Vizepräsident, Untere Halten 10, 6032 Emmen

Dienstbarkeitsnehmerin

* *
*

Vor der unterzeichnenden Notarin des Kantons Luzern, Christine Zemp Gsponer, erscheinen die vorstehenden Urkundsparteien und ersuchen um Beurkundung des vorliegenden Vertrags betreffend die Grundstücke Nrn. 1516, 1586 und 2371, Grundbuch Luzern-Littau.

I. Ingress

1. Die Gemeinde Littau hat mit öffentlicher Urkunde vom 30.06.1977 auf einer Teilfläche von 515 m² des Grundstücks Nr. 1516, GB Littau zu Gunsten des Fussballclubs Littau ein Baurecht begründet. Das selbständige und dauernde Baurecht erhielt die Grundstücksnummer 1586, GB Littau (D.UEB/096033). Das Baurechtsgrundstück wurde für die Erstellung des Klubhauses bestimmt.

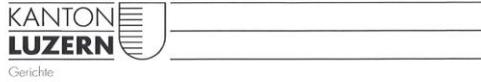
Im Jahr 1977 wurde von der Gemeinde Littau ein Garderobenbau erstellt, dieser ist heute im Eigentum der Stadt Luzern. Der FC Littau hat zur Erstellung des Gebäudes mit erheblichen Eigenleistungen (880 Arbeitsstunden, sämtliches Holz imprägniert und gestrichen) beigetragen.

Am 19.04.2000 haben die Gemeinde Littau und der Fussballclub Littau für die Erstellung eines weiteren Anbaus an die Garderobe ein unselbständiges Baurecht zu Gunsten des Baurechtsgrundstückes Nr. 1586, GB Littau begründet (D.UEB/096031). Mit Vertrag vom 30.06.2004 hat die Gemeinde Littau der Mättli-Zunft Littau dienstbarkeitslich ein Benützungsrecht am Vereinslokal eingeräumt (D.2004/000730), ohne dass das Baurecht des Fussballclubs Littau tangiert worden ist. Im Aufbau hat die Mättli-Zunft ihr Vereinslokal realisiert.

2. Ziel des vorliegenden Vertrages ist, die Fläche des selbständigen und dauernden Baurechts Grundstück Nr. 1586, GB Littau zu erweitern und das Baurecht bis 31. Dezember 2050 zu verlängern. Die Rechtsverhältnisse werden insofern bereinigt, als zu diesem Zweck die bisherigen Baurechte gelöscht werden und ein neues Baurecht errichtet wird. Das neue selbständige und dauernde Baurecht wird das Klubhaus, das Garderobengebäude, den Garderobenanbau und den Materialpavillon umfassen. Damit wird der FC Littau alleine für den Unterhalt seiner Infrastruktur verantwortlich sein und die Kosten dafür tragen. Im Baurecht eingeschlossen ist auch das erste Obergeschoss des Garderobengebäudes (Gebäude Nr. 1231). Die Nutzung dieses Geschosses wird aber separat geregelt, indem der Mättli-Zunft Littau ein bis 31. Dezember 2050 geltendes Benützungsrecht eingeräumt wird.
3. Im Zusammenhang mit der Aufhebung der bestehenden Baurechte (Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht [Grundstück Nr. 1586; D.UEB/096033] und Baurecht für Anbau [D.2004/000730]) werden die Baurechtsverträge zwischen der Stadt Luzern und dem FC Littau vom 30.06.1977 und 19.04.2000 aufgehoben und durch den vorliegenden Vertrag ersetzt.

II. Belastetes Grundstück

Die Stadt Luzern ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 1516, GB Luzern-Littau. Der Beschrieb des Grundstücks erfolgt nachfolgend mit dem Grundbuchauszug vom 06.10.2015 (3 Seiten):



Grundbuchamt Luzern Ost
Geschäftsstelle Kriens
 Meisterstrasse 4
 6010 Kriens
 Telefon: 041 318 12 00
 Telefax: 041 320 41 60
 gbl@lu.ch
 www.grundbuch.lu.ch

Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Littau	1516	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 beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Zudem kann die Eigentümeradresse nicht mehr aktuell sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

Kriens, 6. Oktober 2015 ps

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Oberli'.

MLaw Mirjam Oberli
Juristische Mitarbeiterin

6. Oktober 2015

Seite 2 von 3

Grundstück Nr. 1516, Littau

Eigentümer zu Grundstück 1516 Littau

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**
Stadt Luzern, 6002 Luzern 2, Hirschengraben 17**Grundstückbeschreibung** zu Grundstück 1516 Littau

Grundstück Nr.:	1516	Grundbuch:	Littau
E-GRID:	CH895070163540		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	4 ha 09 a 49 m ²
Plan Nr.:	69, 70	Ortsbezeichnung:	Vorder Ruopigen
Kulturart:	Acker, Wiese		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Ruopigenmoos

Garderobengebäude Nr. 1231, vers.	Fr.	698'000.00
Materialschuppen Nr. 1231 A, vers.	Fr.	32'000.00

Erwerbsakt: Kauf, 05. September 1973
Fusion, 04. Januar 2010

Katasterschätzung: Fr. pendent

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1516 Littau

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/048206	L.	Leitungsrecht für Wasser z.G. Nr. 711
D.UEB/079202	L.	Quellenrecht z.G. Nr. 236, 238, 239, 699, 1144, 1722, 1758, 2345
D.UEB/089557	L.	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Nr. 1144, 1722
D.UEB/096028	L.	Öffentliche Fusswegrechte z.G. Allgemeinheit
D.UEB/096029	L.	Grenzbaurecht für Klubhaus lt. Plan z.G. Nr. 1586
D.UEB/096030	R.	Grenzbaurecht für Garderobengebäude lt. Plan z.L. Nr. 1586

6. Oktober 2015

Seite 3 von 3

- D.UEB/096033 L. Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 1586) auf einer Grundfläche von 515 m² lt. Mutation Nr. 917 für Klubhaus befristet bis 30. Juni 2027
z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes
selbstständig unter Grundstücksnummer 1586
- D.UEB/096034 L. Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 1794) auf einer Grundfläche von 600 m² lt. Mutation Nr. 1125 für Baute und zwei Bocciabahnen befristet bis 30. Juni 2027
z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes
selbstständig unter Grundstücksnummer 1794
- D.UEB/096031 L. Baurecht für Anbau lt. Plan
z.G. Nr. 1586
- D.2004/000730 L. Benützungsrecht an Vereinslokal lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg befristet bis 30. Juni 2027
z.G. Mättli-Zunft Littau, Flurstrasse 6, 6014 Luzern

Vormerkungen zu Grundstück 1516 Littau

Register-Nr	Stichwort
V.UEB/003906	Vereinbarung betr. Heimfall

Anmerkungen zu Grundstück 1516 Littau

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 1516 Littau

keine



III. Aufhebung des bestehenden selbständigen und dauernden Baurechts mit Blattlöschung

1. Auf dem Grundstück Nr. 1586 lasten zwei Grundpfandverschreibungen im 1. Rang über CHF 772.50 (Maximalhypothek, Gläubigerin Stadt Luzern) sowie im 2. Rang über CHF 110'000.00 (Kapitalhypothek, Gläubigerin Valiant Bank).

Die Grundpfandverschreibung im 1. Rang über CHF 772.50 diene der Absicherung des Baurechtszinses und ist zu löschen. Die Valiant Bank erteilt die Zustimmung zur Löschung der Grundpfandverschreibung im 2. Rang über CHF 110'000.00. Sie erhält durch die Begründung des Registerschuldbriefs gemäss Ziff. VI nachfolgend wiederum Sicherheit für ihre Forderung gegenüber dem FC Littau. Sie stimmt daher der Aufhebung des selbständigen und dauernden Baurechts unter Wiedereinräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts auf einer grösseren Fläche zu.

2. Das unselbständige Baurecht für Anbau, welches zu Gunsten des Baurechtsgrundstücks Nr. 1586 für die Erstellung eines Garderobenanbaus mit Kiosk auf Grundstück Nr. 1516, GB Luzern-Littau eingeräumt worden war (D.UEB/096031) sowie die beiden Grenzbaurechte für Klubhaus (Recht, D.UEB/096029) und für Garderobengebäude (Last, D.UEB/096030) werden aufgrund der Ausdehnung der Fläche des Baurechtsgrundstücks überflüssig und sind zu löschen.
3. Die Vertragsparteien vereinbaren, das bestehende selbständige und dauernde Baurecht, Grundstück Nr. 1586, lastend auf Grundstück Nr. 1516, beide Grundbuch Luzern-Littau, aufzuheben. Das Grundbuchblatt Nr. 1586 ist zu löschen. Die Löschung ist auf dem Mutationsplan Nr. 1478 des Nachführungsgeometers Erwin Vogel, Emch + Berger WSB AG vom 14.10.2015 abgebildet.
4. Aufgrund der Wiedereinräumung eines selbständigen und dauernden Rechts gemäss dem vorliegenden Vertrag geht die auf dem Baurechtsgrundstück erstellte Baute (Klubhaus) wirtschaftlich betrachtet nicht an die Baurechtsgeberin über. Ein Heimfall würde gemäss Ziff. 15 des Baurechtsvertrages vom 30.06.1977 im Übrigen in einem solchen Fall entschädigungslos erfolgen.

IV. Begründung eines selbständigen und dauernden Rechts Nr. 2371 (Vereinbarungen zwischen der Stadt Luzern und dem FC Littau)

1. Einräumung

Die Baurechtsgeberin räumt dem Baurechtsnehmer auf Grundstück Nr. 1516, GB Luzern-Littau gemäss den nachstehenden Bestimmungen ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB ein, welches mit der Grundstücknummer 2371 versehen ist und das nach Art. 779 Abs. 3 ZGB sowie Art. 22 Abs. 1 der Grundbuchverordnung als Grundstück Nr. 2371 unter Belastung des Grundstücks Nr. 1516 in das Grundbuch aufzunehmen ist.

2. Umfang

Das Baurecht erstreckt sich auf die gemäss Mutationsplan Nr. 1478 des Nachführungsgeometers Erwin Vogel, Emch + Berger WSB AG, vom 14.10.2015 ausgewiesene Fläche von 1910 m². Der Mutationsplan wird als integrierender Bestandteil dieses Vertrages erklärt und von der Baurechtsgeberin sowie dem Baurechtsnehmer unterzeichnet.

3. Inhalt und Zweck des Baurechts, Übergang der bestehenden Bauten

- a) Das Baurecht wird eingeräumt für das unter den Baurechtsverträgen vom 30.06.1977 und 19.04.2000 erstellte Klubhaus und den Garderobenanbau, das Garderobengebäude mit dem Aufbau sowie den Materialpavillon. Diese Bauten gehen unentgeltlich auf den Baurechtsnehmer über. Das Benützungsrecht am ersten Obergeschoss wird separat geregelt (nachfolgende Ziff. V./1.).
- b) Der Baurechtsnehmer ist unter Vorbehalt von nachstehend lit. c berechtigt, die Bauten auf eigene Kosten um- und auszubauen sowie weiter zu betreiben, wobei die bisherigen Zweckbestimmungen der Räume beizubehalten sind, insbesondere
 - Klubhaus für Fussballclub Littau
 - Garderobe für Fussballclub Littau, unter Vorbehalt des übertragenden Benützungsrechts der Stadt Luzern für Aufbau
 - Materialpavillon

Die baulichen Anlagen dürfen nur zum vorgenannten Zweck benützt werden.

Eine dauernde Vermietung von Räumen ist nur mit Zustimmung der Stadt Luzern zulässig.

Nicht Inhalt des Baurechtsvertrages sind insbesondere die Aussenspielfelder, die durch die Baurechtsgeberin separat bewirtschaftet werden.

- c) Zu Um- und Neubauten hat die Baurechtsgeberin dem Baurechtsnehmer ihre Zustimmung zu geben (Lage, Ausdehnung, äussere Gestaltung usw.). Für eine zukünftige Gebäudesanierung ist grundsätzlich der Minergiestandard zu erreichen. Werden Ausnahmen geltend gemacht, sind diese auf Grund des Minergienachweises schriftlich zu begründen und es ist aufzuzeigen, warum welche der Minergie-Anforderungen nicht eingehalten werden können. Neubauten sind nach dem aktuellen Gebäudestandard der Stadt Luzern auszuführen.
- d) Das Anbringen von aussen sichtbaren Reklamen und Beschriftungen durch den Baurechtsnehmer bedarf in jedem Fall (mit oder ohne Baubewilligung) der vorgängigen schriftlichen Bewilligung durch die Baurechtsgeberin.
- e) Zusatznutzungen sind mit der Zustimmung der Baurechtsgeberin und im Rahmen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung zulässig. Vorbehalten bleiben die notwendigen Bewilligungsverfahren.
- f) Der Baurechtsnehmer hat die Bauten und Anlagen sowie die nicht überbaute Baurechtsfläche auf dem Baurechtsgrundstück auf eigene Rechnung in gutem und betriebssicherem Zustand zu erhalten und die dafür erforderlichen Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen. Er ist überdies verpflichtet, bei der Ausübung des Baurechts alle einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (wie privat- und öffentlich-rechtliche Bauvorschriften, Immissionsvorschriften, nachbarrechtliche Vorschriften etc.) einzuhalten.
- g) Sollte es sich bei einer allfälligen Bautätigkeit als notwendig erweisen, zusätzliche Dienstbarkeiten zu begründen, so erklären sich beide Parteien bereit, diese unentgeltlich einzuräumen.
- h) Der Baurechtsnehmer hat dem Boccia-Club Littau, Eigentümer des Baurechtsgrundstücks Nr. 1794, den Zutritt zur Bocciahalle an der südwestlichen Seite des Baurechtsgrundstücks zu gewähren.

4. Heizung des ersten Obergeschosses im Garderobengebäude

Die Räume des Klubhauses des FC Littau, des Garderobengebäudes und des Vereinslokals der Mättli Zunft im ersten Obergeschoss des Garderobengebäudes werden von einer gemeinsamen Heizung beheizt. Die Heizanlage befindet sich im EG des Garderobengebäudes und ist aufgrund der Begründung des vorliegenden Baurechts neu im Eigentum des Baurechtsnehmers. Der Baurechtsnehmer räumt der Mättli-Zunft Littau nachfolgend in Ziff. V./2. das dienstbarkeitlich gesicherte Mitbenützungsrecht an der Heizung ein.

5. Steuern, Gebühren, Abgaben

Der Baurechtsnehmer trägt alle Betriebskosten, Abgaben und Gebühren, die im Zusammenhang mit den auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Gebäuden und Anlagen entstehen (Kanalisation, Wasser, Strom, Kehrtafelfuhr, Telefon, Versicherungen etc.).

6. Baurechtszins

Der Baurechtsnehmer zahlt der Baurechtsgeberin für die Dauer des Baurechts einen jährlichen Baurechtszins von CHF 100.00 (hundert). Dieser Betrag wird jedes Jahr im voraus am 31. Dezember fällig, erstmals am 31. Dezember 2016. Hiefür wird von der Baudirektion jeweils Rechnung gestellt.

Dem Baurechtszins von CHF 100.00 liegt der Landesindex für Konsumentenpreise vom Dezember 2010 (= 100 Punkte), Stand Dezember 2015 = 97.3 Punkte zugrunde. Erhöht sich dieser Index um mehr als 10 Punkte, so wird der Baurechtszins ab dem 1. Januar des folgenden Jahres entsprechend der eingetretenen Teuerung angepasst, erstmals per 01.01.2018. Beim Sinken des Indexes wird der Zinszuschlag im gleichen Verhältnis wieder abgebaut.

Die Baurechtsgeberin verzichtet angesichts der Höhe des Baurechtszinses auf eine grundpfändliche Sicherstellung dieses Betrages.

7. Bestehende dingliche Rechte und Pflichten

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die auf dem baurechtsbelasteten Stammgrundstück Nr. 1516 bestehenden dinglichen Rechte und Lasten, Vormerkungen und Anmerkungen sowohl als Rechte wie auch als Pflichten auch für das Baurechtsgrundstück gelten, da sie diesem im Range vorgehen. Diese werden dem Baurechtsnehmer zur Einhaltung übertragen. Davon ausgenommen ist die Last „Benützungsberechtigung an Vereinslokal z.G. der Mättli-Zunft Littau (D.2004/000730)“, die aufgrund der Ausdehnung der Baurechtsfläche neu geregelt werden muss (nachstehend Ziff. V./1.).

8. Befugnisse des Baurechtsgebers am belasteten Grundstück

Im Baurecht sind insbesondere auch die folgenden Rechte mit eingeschlossen, die auf dem gesamten belasteten Grundstück ausgeübt werden können:

- Werkleitungsrechte zum Anschluss an die Hauptleitung der öffentlichen Werke. Die daraus entstehenden Kosten und Gebühren sind vollumfänglich durch den Baurechtsnehmer zu tragen.
- Zufahrtsberechtigung und Fusswegrecht auf der bestehenden Erschliessungsstrasse von der Ritterstrasse her.

9. Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden gehen mit der Eintragung des Baurechts im Tagebuch des Grundbuchs auf den Baurechtsnehmer über. Vorbehalten sind die Sanierungsmassnahmen gemäss Ziff. 10. Nutzen und Schaden am Garderobengebäude Nr. 1231 gehen erst per 01.01.2017 von der Baurechtsgeberin an den Baurechtsnehmer über.

10. Instandstellung und Sanierungsarbeiten beim Garderobengebäude und Einbau einer zweiten Schiedsrichtergarderobe

Vor Abgabe des Garderobengebäudes an den Baurechtsnehmer führt die Baurechtsgeberin auf eigene Kosten folgende Instandstellungs- und Sanierungsmassnahmen am Garderobengebäude im Gesamtbetrag von CHF 280'000.00 durch:

a) Massnahmenpaket 1 (CHF 73'000.00):

Erneuerung des asbesthaltigen Elektrotableaus, Einbau einer verzögerten Abschaltung der Lüftung, Einbau einer Abluftanlage in drei Duschräumen, Einbau von Zuluftsöffnungen in sechs Garderoben, neue Metalldecke in einem Duschaum, streichen der Wände und Decken in zwei Garderoben, Ersatz eines Fensters inkl. Leibung.

b) Massnahmenpaket 2 (CHF 18'000.00):

Die fehlende zusätzliche Schiedsrichtergarderobe wird durch den Umbau des Waschräume bewerkstelligt. Anschlüsse und Abläufe für eine Dusche sind vorhanden. Der Waschaum wird im Materialpavillon integriert (diese Massnahmen sind hier nicht enthalten).

c) Massnahmenpaket 3 (CHF 9'000.00; Annahme)

Ergänzungsarbeiten zum Massnahmenpaket 1 und 2: z.B. Integration Waschaum im Materialpavillon, usw.

d) Massnahmenpaket 4 (CHF 180'000.00)

Instandstellungsmassnahmen/Sanierungen basierend auf Auflistung FC Littau Stand 2010; Begehung und Massnahmendefinition IMMO Stadt Luzern 2015 und Abgleich. Keine zusätzlichen Ausbauten/Strukturanpassungen, lediglich Instandstellung Gebäude.

Diese Arbeiten umfassen: (Haupt-) Kanalisation spülen/fräsen, teilweise Ersatz, Gerüstungen nach Bedarf, Instandstellungen Holztäferverkleidung Fassade, äussere Malerarbeiten, Ersatz von zwei Fenstern, Kontrolle Dacheindeckung/Ausbesserungen, Spenglerarbeiten/Blitzschutz (Sockelrohre, usw.), Sanierung bestehende Schiedsrichterkabine, Instandstellung Teilersatz Aussentüren in Metall, Anteil Erneuerung Beleuchtung Garderoben, Anpassungen bei elektr. Installationen, diverse Reparaturen Türen und Holzwerk, Schlosser/Schliessenanlage (Nachbesserungen).

Die Sanierungen des Club-Gebäudes des FC Littau, welches im Eigentum des FC Littau steht, werden durch den FC Littau selbst durchgeführt und finanziert.

11. Wegbedingung der Gewährleistung

Die das Baurecht umfassenden Bauten werden dem Baurechtsgeber im rechtlichen und tatsächlichen Zustand zur Verfügung gestellt, wie sich diese aktuell befinden, unter Vorbehalt der in Ziff. 10 dieses Vertrages erwähnten baulichen Massnahmen, die auf Kosten der Baurechtsgeberin erfolgen. Der Baurechtsnehmer hat Kenntnis von der Beschaffenheit des das Baurecht betreffenden Grundstücks. Ihm sind namentlich Umfang, Kulturart, vorhandene Erschliessung und Bebaubarkeit sowie der weitere rechtliche und tatsächliche Zustand des Baurechtsgrundstücks bekannt.

Jegliche Sach- und Rechtsgewährleistung der Baurechtsgeberin wird wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Parteien erklären, von der Notarin über die Bedeutung der Wegbedingung der Gewährleistung unterrichtet worden zu sein.

12. Dauer des Baurechts

Das Baurecht wird für die Dauer bis **31. Dezember 2050** eingeräumt.

Spätestens ein Jahr vor Ablauf des Baurechts nehmen die Parteien Kontakt miteinander auf, um die Fortführung des Vertrages auszuhandeln.

13. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist gemäss Art. 779 Abs. 2 ZGB übertragbar. Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, vor einer bevorstehenden Übertragung des Baurechts die schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin einzuholen. Diese kann die Zustimmung nur verweigern, wenn bei einer Handänderung der Zweck, für den dem Baurechtsnehmer das Baurecht eingeräumt worden ist, gefährdet wäre, wenn die Kreditwürdigkeit des Erwerbers in Frage steht oder wenn andere wichtige Gründe, die in der Person der Erwerberin/des Erwerbers liegen, vorliegen.

Diese Übertragungsbeschränkung ist auf den Grundstücken Nrn. 1516 und 2371 vorzumerken.

Bei Meinungsverschiedenheiten über die Zustimmungspflicht entscheidet der Richter. Der Baurechtsnehmer hat seinem allfälligen Rechtsnachfolger den Baurechtsvertrag in allen Teilen zu überbinden. Das Baurecht darf nur mit sämtlichen in diesem Vertrag vereinbarten Bestimmungen übertragen werden, mit der Verpflichtung, diese Bestimmung jedem weiteren Rechtsnachfolger ebenfalls wieder zu überbinden.

14. Vorkaufsrecht

Die Parteien haben Kenntnis vom gesetzlichen Vorkaufsrecht der Stadt am Baurechtsgrundstück Nr. 1586 gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers am Grundstück Nr. 1516 wird aufgehoben. Dies ist im Grundbuch auf den Grundstücken Nrn. 1516 und 2371 entsprechend vorzumerken.

15. Rechtsstreitigkeiten mit Dritten

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

16. Ordentlicher Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Baurechtsdauer fallen die zum gegebenen Zeitpunkt auf dem Grundstück bestehenden Bauten und baulichen Anlagen der Baurechtsgeberin entschädigungslos heim und gehen ebenso entschädigungslos als Bestandteile des baurechtsbelasteten Grundstücks in ihr Eigentum über. Der Baurechtsnehmer wird ihre für die Überbauung des Baurechtsgrundstücks und für den Unterhalt (inkl. Erneuerungen, Reparaturen, Sanierungen, usw.) getätigten bzw. zu tätigen Investitionen dementsprechend abschreiben. Hypotheken sind abzulösen.

Die Wegbedingung der Entschädigung bei einem ordentlichen Heimfall ist im Grundbuch vorzumerken.

Für den Fall, dass der Baurechtsnehmer beabsichtigt, innerhalb der letzten 15 (fünfzehn) Jahre der Baurechtsdauer eine umfassende Erneuerung bzw. Sanierung der Überbauung durchzuführen oder diese Überbauung durch Neubauten zu ersetzen, hat er vor der Auslösung diesbezüglicher Projekte mit der Baurechtsgeberin Verhandlungen betreffend eine allfällige Verlängerung der Baurechtsdauer aufzunehmen.

17. Vorzeitiger Heimfall

Wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet und/oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, insbesondere

- wenn er das Baurechtsgrundstück ganz oder teilweise zweckentfremdet,
- wenn über den Baurechtsnehmer der Konkurs oder ein anderes Zwangsliquidationsverfahren eröffnet wird, oder
- wenn andere wichtige Gründe, welche der Baurechtsnehmer verschuldet hat und die der Baurechtsgeberin die Fortsetzung des Baurechts unzumutbar machen, vorliegen,

kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber verlangt.

Das Recht auf vorzeitigen Heimfall kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauten und baulichen Anlagen eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Berechnung das schuldhafte Verhalten des Baurechtsnehmers als Herabsetzungsgrund zu berücksichtigen ist. Bei der Entschädigung werden die Sanierungskosten gemäss Ziff. 10 vorstehend abgezogen, wobei diese innert 15 Jahren linear abgeschrieben werden.

Die Bestimmung der Höhe dieser Entschädigung erfolgt durch einen von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden Schätzungsexperten.

Für den Fall, dass sich die Parteien zum gegebenen Zeitpunkt nicht auf einen von ihnen gemeinsam zu bestimmenden Schätzungsexperten verständigen können, ist dieser Schätzungsexperte auf Antrag einer Partei oder beider Parteien von der/dem dazu zum gegebenen Zeitpunkt zuständigen Luzerner Behörde bzw. Gericht mit verbindlicher Wirkung für die Parteien zu ernennen.

Die Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist.

Die Regelung über den vorzeitigen Heimfall ist auf Grundstück Nr. 1516 und dem Baurechtsgrundstück Nr. 2371 vorzumerken.

18. Darlehen für Garderobenanbau gemäss Baurechtsvertrag 19.04.2000

Die Einwohnergemeinde Littau hat dem FC Littau mit dem Baurechtsvertrag vom 19.04.2000 ein Darlehen von maximal CHF 150'000.00 für den Garderobenanbau gewährt. Das Darlehen war jeweils zu den der Einwohnergemeinde Littau am Zinstermin gewährten Bank-Konditionen zu verzinsen. Der Baurechtsvertrag vom 19.04.2000 hat eine jährliche Amortisation des Darlehens bis zum Heimfall des Baurechtsgrundstückes Nr. 1586 am 30.06.2027 von CHF 5'555.55 vorgesehen.

Per März 2016 betrug das Darlehen noch CHF 120'173.35.

Die Baurechtsgeberin verzichtet gegenüber dem Baurechtsnehmer endgültig auf die Rückzahlung des Darlehens von CHF 120'173.35 nebst Zinsen. Damit sind sämtliche Forderungen der Stadt Luzern gegenüber dem FC Littau aus dem vorgenannten Darlehen erloschen.

19. Gerichtsstand

Alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag werden durch den Richter entschieden, soweit sich die Parteien trotz entsprechenden Bemühungen nicht einigen können.

20. Aufhebung der Baurechtsverträge vom 30.06.1977 und 19.04.2000

Die Baurechtsverträge zwischen der Einwohnergemeinde Littau und dem FC Littau vom 30.06.1977 und 19.04.2000 werden aufgehoben, respektive durch den vorliegenden Baurechtsvertrag ersetzt.

21. Hinweise der Notarin

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

V. Begründung von Dienstbarkeiten (Vereinbarungen zwischen dem FC Littau und der Mättli-Zunft Littau sowie der Stadt Luzern)

1. Benützungsrecht am ersten Obergeschoss des Garderobengebäudes (Gebäude Nr. 1231)

Der Baurechtsnehmer als Eigentümer des Grundstücks Nr. 2371 gewährt der Mättli-Zunft Littau am gesamten ersten Obergeschoss des Garderobengebäudes (Gebäude Nr. 1231) ein ausschliessliches Benützungsrecht.

Dieses Recht beinhaltet die Benützung der folgenden Räume:

- Vereinslokal
- Küche
- Abstellraum
- WC-Anlage
- Estrich
- Zwei Treppenanlagen (Erschliessung und Fluchtwege)

Das Benützungsrecht umfasst alle notwendigen Erschliessungseinrichtungen, die Bestandteil des Baurechtsgrundstücks bilden.

Die Dienstbarkeitsnehmerin trägt alle Betriebskosten der mit ihrem Benützungsrecht belasteten Gebäudeteile (Strom, Reinigung, Wasser, anteilmässige GVL-Prämie, ARA, Kehrichtgebühren etc.). In Bezug auf die Heizung wird auf Ziff. 2 nachfolgend verwiesen.

Die Dienstbarkeitsnehmerin ist berechtigt, die Innenräume des ersten Obergeschosses auf eigene Kosten um- und auszubauen.

Die Einräumung des Benützungsrechts erfolgt unentgeltlich.

Das Benützungsrecht ist dinglich nur an den Eigentümer des Grundstücks Nr. 1516 (zur Zeit die Stadt Luzern) übertragbar.

Das Benützungsrecht gilt ab Eintragung des Baurechts im Grundbuch, unabhängig vom Datum des Übergangs von Nutzen und Schaden in Bezug auf das Garderobengebäude (vgl. Ziff. IV/9 vorstehend). Es wird für die Dauer **bis 31.12.2050** eingeräumt. Sollte der Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und dem FC Littau über dieses Datum hinaus verlängert werden, nehmen der FC Littau und die Mättli-Zunft Littau auch in Bezug auf die Verlängerung des Benützungsrechtes Verhandlungen auf.

Im Zusammenhang mit diesem dienstbarkeitsrechtlich vereinbarten Benützungsrecht treffen die Stadt Luzern als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1516, der FC Littau und die Mättli-Zunft Littau die folgenden Abreden obligatorischer Natur:

- Eine Vermietung der mit dem Benützungsrecht belasteten Bauteile bedarf der Zustimmung der Stadt Luzern.
- Für eine zukünftige Gebäudesanierung ist grundsätzlich der Minergiestandard zu erreichen. Werden Ausnahmen geltend gemacht, sind diese auf Grund des Minergienachweises schriftlich zu begründen und es ist aufzuzeigen, welche der Minergieanforderungen nicht eingehalten werden können.
- Das Anbringen von aussen sichtbaren Reklamen und Beschriftungen durch die Mättli-Zunft Littau bedarf in jedem Fall (mit oder ohne Baubewilligung) der vorgängigen schriftlichen Bewilligung der Stadt Luzern.
- Die Mättli-Zunft Littau hat den Aufbau des ersten Obergeschosses des Garderobengebäudes inklusive Dach auf eigene Rechnung in gutem und betriebssicherem Zustand zu erhalten und die dafür erforderlichen Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen. Sie ist überdies verpflichtet, bei der Ausübung des Benützungsrechts alle einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (wie privat- und öffentlich-rechtliche Bauvorschriften, Immissionsvorschriften, nachbarrechtliche Vorschriften, etc.) einzuhalten und die Stadt Luzern sowie den FC Littau für allfällige Ansprüche, die sich aus der Verletzung und/oder Missachtung solcher Vorschriften ergeben, vorbehaltlos und uneingeschränkt schadlos zu halten.
- Die Mättli-Zunft Littau trägt die Haftung für alle Schäden, welche sich aus der Benutzung der betreffenden Gebäudeteile ergeben unter Entlastung der Grundeigentümerin und schliesst für die daraus entstehenden Gefahren eine Versicherung ab.
- Die Mättli-Zunft Littau bezahlt der Stadt Luzern für die Dauer des Benützungsrechts ein jährliches Nutzungsentgelt von CHF 102.50. Dieser Betrag wird jedes Jahr im Voraus am 31.01. fällig, erstmals am 31.01.2016. Hierfür wird von der Baudirektion jeweils Rechnung gestellt.

Dem Nutzungsentgelt von CHF 102.50 liegt der Landesindex für Konsumentenpreise vom Dezember 2010 (= 100 Punkte), Stand Dezember 2015 = 97.3 Punkte zugrunde. Erhöht sich dieser Index um mehr als 10 Punkte, so wird der Baurechtszins ab dem 1. Januar des folgenden Jahres entsprechend der eingetretenen Teuerung angepasst, erstmals per 01.01.2018. Beim Sinken des Index wird der Zinszuschlag im gleichen Verhältnis wieder abgebaut.

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

- Für die gemäss der obligatorischen Verpflichtung erstellten Gebäudebestandteile schuldet die Stadt Luzern der Mättli-Zunft Littau beim zeitlichen Ablauf oder der Löschung des Benützungsrechts keine Entschädigung.

Die Stadt Luzern, der FC Littau und die Mättli-Zunft Littau vereinbaren betr. vorzeitigem Vertragsende und Entschädigung:

Wenn die Mättli Zunft in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet und/oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, insbesondere

- a) wenn sie den Aufbau (erstes Obergeschoss) des Garderobengebäudes ganz oder teilweise zweckentfremdet,
- b) wenn über die Mättli-Zunft Littau der Konkurs oder ein anderes Zwangsliquidationsverfahren eröffnet wird,
- c) wenn sich die Mättli-Zunft Littau auflöst, oder
- d) wenn andere wichtige Gründe, welche die Mättli-Zunft Littau verschuldet hat und die dem FC Littau und/oder der Stadt Luzern die Fortsetzung des Benützungsrechts unzumutbar machen, vorliegen,

kann die Stadt Luzern die Übertragung des Benützungsrechts (dinglich) auf sich selbst verlangen.

Bei einem vorzeitigem Vertragsende vor 30. Juni 2027 hat die Stadt Luzern der Mättli-Zunft Littau für die von der Mättli-Zunft Littau gemäss den obligatorischen Bestimmungen erstellten Gebäudebestandteile des ersten Obergeschosses des Garderobengebäudes eine Entschädigung zu bezahlen. Die Entschädigung richtet sich nach dem Realwert der Gebäudebestandteile im Zeitpunkt der vorzeitigen Löschung des Rechts und der Möglichkeit der Stadt Luzern, die Räumlichkeiten zu angemessenen Bedingungen weiter zu verwenden. Nach dem 30. Juni 2027 ist keine Entschädigung geschuldet.

Die Bestimmung der Höhe dieser Entschädigung erfolgt durch einen von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden Schätzungsexperten. Für den Fall, dass sich die Parteien zum gegebenen Zeitpunkt nicht auf einen von ihnen gemeinsam zu bestimmenden Schätzungsexperten verständigen können, ist dieser Schätzungsexperte auf Antrag einer Partei oder beider Parteien von der/dem dazu zum gegebenen Zeitpunkt zuständigen Luzerner Behörde bzw. Gericht mit verbindlicher Wirkung für die Parteien zu ernennen.

Es ist der Stadt Luzern überlassen, ob sie in diesem Fall das Benützungsrecht selber ausüben will oder an einen anderen Benutzer überträgt. Im Falle einer Übertragung (Gebrauchsüberlassung, Vermietung etc.) ist der FC Littau vorgängig anzuhören.

2. Mitbenützungsrecht an Heizung

Die Heizung des Garderobengebäudes Nr. 1231 befindet sich im Erdgeschoss. Sie wird durch den FC Littau (Baurechtsnehmer) betrieben. Der FC Littau ist für sämtliche technischen Fragen der Heizung (einwandfreies Funktionieren, Veranlassung von nötigen Reparaturen, rechtzeitiges Einschalten etc.) verantwortlich.

Der Baurechtsnehmer als Eigentümer des Grundstücks Nr. 2371 gewährt der Mättli-Zunft Littau ein Mitbenützungsrecht an der Heizung. Die bezogene Heizleistung wird durch eine individuelle Wärmemessung ermittelt und ist dem Baurechtsnehmer zu bezahlen. Die Kosten des Unterhalts der Heizanlage werden vom Baurechtsnehmer getragen.

Das Mitbenützungsrecht an Heizung wird für die Dauer **bis 31.12.2050** eingeräumt. Sollte der Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und dem FC Littau über dieses Datum hinaus verlängert werden, nehmen der FC Littau und die Mättli-Zunft Littau auch in Bezug auf die Verlängerung des Mitbenützungsrechtes an der Heizung Verhandlungen auf.

VI. Errichtung eines Registerschuldbriefes auf Grundstück Nr. 2371

Aufgrund der Löschung des Grundstücks Nr. 1586 ist eine Neuerrichtung der bisherigen grundpfändlichen Sicherheit auf dem neuen Baurechtsgrundstück Nr. 2371 zu Gunsten der Valiant Bank AG nötig. Die Parteien dieses Pfanderrichtungsvertrages (FC Littau als Pfandbesteller und Valiant Bank AG als Pfandnehmerin) vereinbaren das Folgende:

1. Schuldversprechen

Der Pfandbesteller bekennt, der Pfandnehmerin die Summe von CHF 110'000.00 (in Worten: Schweizerfranken hundertzehntausend) schuldig zu sein (Schuldbriefforderung).

Diese Schuldbriefforderung tritt neben die zu sichernde Forderung, die der Pfandnehmerin gegenüber dem Pfandbesteller aus dem Grundverhältnis gegebenenfalls zusteht (Art. 842 Abs. 2 ZGB).

VII. Kosten, Gebühren und Steuern

1. Sämtliche im Zusammenhang mit diesem Baurechtsvertrag, der Begründung von Dienstbarkeiten sowie der Errichtung des Registerschuldbriefes entstehenden Kosten (insbesondere Beurkundungs-, Geometer- und Grundbuchkosten) werden von der Stadt Luzern getragen. In diesem Zusammenhang nehmen die Parteien zur Kenntnis, dass sie sowohl für die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes Luzern Ost als auch für die Beurkundungskosten von Gesetzes wegen solidarisch haften.

Die Baurechtsgeberin ist von der Grundstückgewinnsteuerpflicht befreit (§ 5 Abs. 1 Ziff. 2 Grundstückgewinnsteuergesetz).

Da der kapitalisierte Baurechtszins (Handänderungswert gemäss § 7 Handänderungssteuergesetz) tiefer ist als CHF 20'000.00, unterliegt das vorliegende Rechtsgeschäft nicht der Handänderungssteuer. Eine allfällige Handänderungssteuer würde zu Lasten des Baurechtsnehmers gehen.

Sollten aufgrund des vorliegenden Vertrages weitere Steuern und/oder Gebühren erhoben werden, sind diese von derjenigen Partei zu bezahlen, der gegenüber sie rechtskräftig veranlagt worden sind.

VIII. Anmeldung bei Grundbuchamt

1. Beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, sind anzumelden:
 - a) Zu Grundstück Nr. 1586
 - Löschung der sich darauf befindlichen Dienstbarkeiten (R. Grenzbaurecht für Klubhaus lt. Plan [D.UEB/096029], L. Grenzbaurecht für Garderobengebäude lt. Plan [D.UEB/ 096030], R. Baurecht für Anbau lt. Plan [D.UEB/096031])
 - Löschung der Grundpfandverschreibung im 1. Rang über CHF 772.50 und der Grundpfandverschreibung im 2. Rang über CHF 110'000.00
 - Löschung des Baurechts Nr. 1586, GB Luzern-Littau mit Löschung des entsprechenden Grundbuchblattes
 - b) Zu selbständigem und dauernden Baurecht Nr. 2371
 - Eintragung eines selbständigen und dauernden Baurechts, als Baurechtsgrundstück Nr. 2371 unter einem eigenen Grundbuchblatt mit dem Baurechtsnehmer als Eigentümer gemäss Ziff. IV./1 bis 31.12.2050

- Eintrag auf den Grundstücken Nrn. 1516 und 2371

Vormerkung: Vereinbarungen betreffend Baurecht (Baurechtszins, Übertragungsbeschränkung, Wegbedingung der Entschädigung bei einem ordentlichen Heimfall)

Vormerkung: Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Baurechtsnehmers nach Art. 680b ZGB

- c) Löschung und Neueintragung von Dienstbarkeiten

- Auf Grundstück Nr. 1516:

Löschung der Last „Benützungsrecht an Vereinslokal z.G. der Mättli-Zunft Littau (D.2004/000730)“

- Auf Grundstück Nr. 2371:

Neueintragung L: Benützungsrecht an erstem Obergeschoss im Garderobengebäude (Gebäude Nr. 1231) z.G. Mättli-Zunft Littau bis 31.12.2050, Übertragbarkeit beschränkt

Neueintragung L: Mitbenützungsrecht an Heizung z.G. Mättli-Zunft Littau bis 31.12.2050

- d) Errichtung Registerschuldbrief

- Die Errichtung des Register-Schuldbriefes gemäss Ziff. 1 ff. zu Gunsten der Valiant Bank AG mit Eintrag des Maximalzinsfusses von 10%.

- Der Verweis auf die schuldrechtlichen Nebenvereinbarungen in Ziff. 3 unter den Bemerkungen im Sinne von Art. 106 Abs. 1 GBV: „Schuldrechtliche Nebenvereinbarungen im Sinne von Art. 846 Abs. 2 ZGB“.

Alle übrigen Bestimmungen sind obligatorischer Natur und nicht im Grundbuch einzutragen.

2. Die Parteien beauftragen die Notarin, den vorliegenden Vertrag beim Grundbuchamt Luzern-Ost zur Eintragung anzumelden. Die Anmeldung durch die Notarin erfolgt erst nach Genehmigung durch den Grossen Stadtrat Luzern.

Zur Eintragung des Register-Schuldbriefes im Grundbuch (Hauptbuch) erteilt der Grundeigentümer und Schuldner ausdrücklich seine Einwilligung.

Die Notarin wird von den Parteien ermächtigt, gegenüber dem Grundbuchamt all-fällige notwendig werdende Erklärungen formeller Natur, namentlich in Bezug auf die Bereinigung und Neubegründung der dinglichen Rechte und Lasten abzugeben. Sie informiert die Parteien über solche Änderungen.

Sollte sich bei der Prüfung der Begründung des Baurechts herausstellen, dass einzelne Bereinigungsanträge zu korrigieren oder zu ergänzen sind, so verpflichten sich die Parteien, die vom Grundbuchamt verlangten entsprechenden Erklärungen abzugeben.

IIX. Schlussbestimmungen

1. Der Baurechtsnehmer nimmt davon Kenntnis, dass der unterzeichnete Baurechtsvertrag gemäss Art. 69 lit. c und Art. 68 lit. b Ziff. 7 GO dem Grossen Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten ist. Die Gültigkeit des vorliegenden Vertrages steht somit unter den Bedingungen der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat. Die Parteien des Baurechtsvertrages verzichten für den Fall der Nichtgenehmigung ausdrücklich auf irgendwelche Forderungen oder Ansprüche gegenüber der anderen Vertragspartei.
2. Die Generalversammlung des FC Littau genehmigte den vorliegenden Vertrag (Errichtung Baurecht, Begründung Dienstbarkeiten und Errichtung des Registerschuldbriefes) am 29.02.2016.
3. Die Generalversammlung der Mättli-Zunft Littau genehmigte am 13.01.2016 die Rahmenbedingungen des Vertrages zwischen der Stadt Luzern, dem FC Littau und der Mättli-Zunft Littau, soweit es die Zunft betrifft und ermächtigte den Zunfttrat, den Vertrag entsprechend abzuschliessen.
3. Diese Urkunde wird siebenfach ausgefertigt, je ein Exemplar für die Parteien, zwei Exemplare für das Grundbuchamt und ein Exemplar für die Notarin.

Die Parteien erklären, dass dieser Vertrag ihren Willen enthält und ihnen von der Notarin, soweit erforderlich, vorgelesen worden ist.

Luzern, den

Baurechtsgeberin

für die Stadt Luzern

Beat Züsli, Stadtpräsident

Toni Göpfert, Stadtschreiber

Pfandnehmerin

für die Valiant Bank AG

xx (laut Vollmacht)

xx

Baurechtsnehmer/Pfandgeber

für den Fussballclub Littau

Beat Krieger, Präsident

Silvia Betschart, Finanzchefin

Dienstbarkeitsnehmerin

für die Mättli-Zunft Littau

xx

Beurkundung

Die unterzeichnete Notarin des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass

- sie diese vorstehende Urkunde den Parteien, soweit erforderlich, vorgelesen hat,
- diese dem ihr von den Parteien mitgeteilten Willen entspricht,
- die Parteien die Urkunde in ihrer Gegenwart unterschrieben,
- und sich über ihre Identität anhand ihrer/ihres IDK/Reisepasses rechtsgenügend aus-
gewiesen haben, soweit sie der Notarin nicht persönlich bekannt sind.

Luzern, den

Die Notarin:

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 Vermessungen
Obermauerstr. 42, 6010 Kriens
Telefon 041 329 00 40

14.10.2015 / Ge

