



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 22. Oktober 2003

B+A 37/2003

**Erteilung eines Baurechts
an der Eichwaldstrasse an
die Stiftung für Schwer-
behinderte Luzern SSBL**

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
18. Dezember 2003

Übersicht

Die Stiftung für Schwerbehinderte Luzern SSBL bezweckt, die soziale Eingliederung von Menschen mit geistiger Behinderung durch die Errichtung und Führung von Beschäftigungsstätten und Heimen zu fördern. Die SSBL betreut im ganzen Kanton 350 Menschen mit einer Behinderung in insgesamt derzeit neun Institutionen sowie drei Tagesstätten und einem Kinderheim. Die Stiftung ist seit ihrer Gründung im Jahr 1971 kontinuierlich zu einem grösseren Unternehmen herangewachsen, das mittlerweile 640 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, verteilt auf 390 Vollstellen, umfasst. Die SSBL hat eine Anmelde-Liste, laut welcher ungefähr 20 Personen derzeit dringend auf einen Wohnplatz warten. Weitere Personen brauchen einen Wohnplatz zu einem bestimmten Zeitpunkt in den nächsten Jahren. Deshalb ist die SSBL auf weitere Wohngruppen angewiesen. Es ist wünschenswert, dass diese – wie die Altersheime – nicht ausserhalb, sondern möglichst inmitten von Quartieren bzw. in Dörfern stehen.

In der Stadt Luzern ist die SSBL bereits an drei Standorten vertreten: Tagesstätte Eichwäldli, Atelier Matthof sowie Wohngruppe Matthofgarten. Auf dem Gebiet der Stadt Luzern werden 16 Tagesplätze und lediglich 8 Wohnplätze angeboten. Die Realisierung eines Neubauprojektes an der Eichwaldstrasse, wofür ein Baurecht anbegehrt wird, würde es ermöglichen, das Wohn- und Beschäftigungsangebot zu verbessern. Zusätzlich würde es als Ersatz einer bestehenden Wohngruppe aus dem Wohnheim Biregg (WG Bruderklausenheim in Kastanienbaum) sowie der Tagesstätte Eichwäldli und eventuell des Ateliers Matthof in Luzern dienen. Diese beiden letzteren Einrichtungen müssen aus baulichen Gründen in absehbarer Zeit ersetzt werden.

Es ist geplant, auf dem Baurechtsareal 16 Wohnheimplätze mit integrierter Beschäftigung und 8 bis 10 Tagesplätze bereitzustellen. Für die Begleitung und Betreuung der Bewohner/innen werden 25 Arbeitsstellen geschaffen. Der Standort entspricht ideal den Vorstellungen der SSBL von Zentrumsnähe und einem langjährig gehegten Wunsch nach einem Wohnheim in der Stadt Luzern, darüber hinaus bedeutet es – 30 Jahre nach Bezug der ersten Beschäftigungsstätte in der ehemaligen Soldatenstube Eichwäldli – gewissermassen eine Rückkehr zu den Wurzeln und eine ideale Fortsetzung des bisherigen Bewährten.

Nachdem die Vertragsverhandlungen bereits anfangs der Neunzigerjahre aufgenommen und in der Folge verschiedene Male unterbrochen worden waren, ist es der SSBL nun stark daran gelegen, das Projekt zügig voranzutreiben.

Der Stadtrat hat eine Fläche von 1755 m² ab Grundstück 1182, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, Allmend, abparzellieren lassen. Es handelt sich um eine Fläche an der Eichwaldstrasse, die heute teils von Anwohnern als Garten, teils durch die Stadt selber bewirtschaftet wird. Die Gartenareale sind bereits gekündigt. Die Anwohner können das Land aber weiterhin bis Mitte 2004 nutzen. Das städtische Tiefbauamt wird seinerseits die zwei Schöpfe und das Holzlager auf Mitte 2004 räumen, nachdem diese ohnehin nicht mehr benötigt werden.

Gemäss Bebauungsplan B 130 Obergrund vom 17. November 1994 / 28. Januar 1999 befindet sich dieser Teil des insgesamt 371'741,5 m² umfassenden Allmend-Grundstücks 1182 in der Wohn- und Geschäftszone mit offener Bauweise und einer Ausnützungsziffer von 0,8.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Stiftung für Schwerbehinderte Luzern SSBL	5
1.1 Die SSBL	5
1.2 Finanzierung	6
1.3 Raumbedarf und Ausbaupläne	6
2 Grundstück 3757, GB Luzern, linkes Ufer	7
3 Baurechtsvertrag Stadt–SSBL	8
3.1 Gegenstand und Umfang des Baurechts (Ziff. 2 und 3)	9
3.2 Inhalt des Baurechts (Ziff. 4)	9
3.3 Dauer des Baurechts (Ziff. 5)	9
3.4 Baurechtszins (Ziff. 6)	10
3.5 Sicherstellung (Ziff. 7)	11
3.6 Übertragbarkeit (Ziff. 8)	11
3.7 Heimfall (Ziff. 9)	11
3.8 Vorzeitiger Heimfall (Ziff. 10)	12
3.9 Weitere Bestimmungen	12
4 Zuständigkeit	13
5 Antrag	13

Anhang

Situationsplan 1:1000

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Stiftung für Schwerbehinderte Luzern SSBL

1.1 Die SSBL

Die Stiftung für Schwerbehinderte Luzern SSBL wurde im Jahr 1971 gegründet und bezweckt, die soziale Eingliederung von Menschen mit geistiger Behinderung durch die Errichtung und Führung von Beschäftigungsstätten und Heimen zu fördern. Die SSBL betreut im ganzen Kanton 350 Menschen mit einer Behinderung in insgesamt derzeit neun Institutionen (mit insgesamt 33 Wohngruppen) sowie drei Tagesstätten und dem Kinderheim Weidmatt in Wolhusen. Jeweils drei bis fünf Wohngruppen sind in einer Institution (Wohnheim) zusammengefasst und werden von einer Institutionsleitung geführt. Oberstes Organ ist der achtköpfige Stiftungsrat, der vom Luzerner Regierungsrat gewählt wird und die strategische Verantwortung hat. Operativ ist eine Geschäftsleitung zuständig, welche aus insgesamt fünf Personen besteht. Seit 2003 ist Stephan Bachmann Direktor und Vorsitzender der Geschäftsleitung (vorher war er während zwei Jahren Personalleiter der SSBL). Die Stiftung ist seit ihrem Gründungsjahr kontinuierlich zu einem grösseren Unternehmen herangewachsen, das mittlerweile 640 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, verteilt auf 390 Vollstellen, umfasst. Die Tätigkeit in der Stiftung besteht zur Hauptsache darin, 350 geistig und mehrfach behinderten Menschen ab 18 Jahren, für die eine berufliche Ausbildung oder ein Arbeitsplatz in einer geschützten Werkstatt nicht möglich ist, rund um die Uhr zu begleiten und zu betreuen. Sechs bis acht Behinderte leben jeweils in einer Wohngruppe. Die SSBL hat eine Anmelde-Liste, laut welcher ungefähr 20 Personen derzeit dringend auf einen Wohnplatz warten. Weitere Personen brauchen einen Wohnplatz zu einem bestimmten Zeitpunkt in den nächsten Jahren. Deshalb ist die SSBL auf weitere Wohngruppen angewiesen.

Es ist wünschenswert, dass diese – wie die Altersheime – nicht ausserhalb, sondern möglichst inmitten der Quartiere und in Dörfern stehen, wo man sich kennt, miteinander kommuniziert und dazugehört. Ziel ist es, die Menschen mit Behinderung ins soziale Leben zu integrieren. Innerhalb des Wohngruppenalltags werden sie in den Tagesablauf mit allen notwendigen Verrichtungen wie Haushalt, Einkauf, Kochen einbezogen. Eine Vielzahl weiterer Beschäftigungsangebote ermöglicht die Ressourcen der einzelnen Person gezielt auf- und auszubauen.

Diese Beschäftigung findet meist gruppenübergreifend in Beschäftigungsräumen (Ateliers) statt sowie in Küche und Waschküche. Idealerweise hat jede Wohngruppe eigene Beschäftigungsräume, die innerhalb des Wohnheims gemeinsam genutzt werden. Weitere Informationen über die SSBL unter www.ssbl.ch

1.2 Finanzierung

Die Leistungen der SSBL werden getragen von (Stand 2002)

- 50 % Bundesamt für Sozialversicherung
- 28 % Selbstzahlerbeiträge (aus Renten der Invalidenversicherung, Hilflosenentschädigung und Ergänzungsleistungen)
- 17 % Kanton Luzern und den Luzerner Gemeinden (Defizitübernahme nach dem Heimfinanzierungsgesetz, je zur Hälfte der Kanton bzw. die Gemeinden)
- 5 % Spenden und diverse Erträge

1.3 Raumbedarf und Ausbaupläne

Schon zu Beginn der Neunzigerjahre stand der Stadtrat (vertreten durch die Baudirektion) mit sozialen Wohnbaugenossenschaften und der SSBL in Vertragsverhandlungen zwecks Abgabe einer Teilfläche an der Eichwaldstrasse im Baurecht für eine kombinierte Nutzung Beschäftigungsstätten für Behinderte/Notwohnungen. Der Stadtrat beschloss an seinem Seminar vom Januar 1992, dieses Projekt weiterzubearbeiten und vorerst verschiedene Fragen bezüglich Trägerschaft und Finanzierung zu klären. 1993 ergab sich eine grundsätzliche Änderung der Absicht, Not- oder Übergangswohnungen zu erstellen. Neu sollten – nebst den Werkstätten – Sozialwohnungen, allenfalls mit Belegungsrechten zu Gunsten der Stadt an drei bis vier Wohnungen, errichtet werden. Im weiteren Verlauf ergaben sich weitere Änderungen: Die WOGENO als einzig verbliebene interessierte Wohnbaugenossenschaft zog sich schliesslich 1996 aus dem Projekt ganz zurück, während die SSBL nach wie vor ihr Interesse bekundete, ihr Projekt auch ohne Partnerschaft zu realisieren. Es vergingen wiederum ein paar Jahre, da die SSBL inzwischen andere Projekte ausserhalb der Stadt als prioritär einstufte und zudem die Finanzierungsabklärungen auf Bundes- und Kantonsebene viel Zeit beanspruchten. Im Februar 2002 stimmte der Regierungsrat des Kantons Luzern dem Projekt an der Eichwaldstrasse dann grundsätzlich zu. Die Stiftung gelangte im Frühjahr 2002 an die Stadt mit der Frage, ob diese nach wie vor gewillt wäre, eine Landfläche im Eichwäldli an sie im Baurecht abzugeben. Die Baudirektion gab damals in grundsätzlicher Hinsicht grünes Licht, wobei einzelne Vertragsbestimmungen des Entwurfes aus dem Jahr 1996 einer Anpassung bedurften.

Es ist der Stiftung nach all den Jahren des Verhandelns nun stark daran gelegen, das Projekt zügig und ohne weiteren Zeitverlust voranzutreiben: Die eine der beiden neuen Wohngruppen an der Eichwaldstrasse dient als Ersatz der WG Bruderklausenheim in Kastanienbaum.

Diese Wohngruppe wird Mitte 2006 aufgelöst und soll ins Eichwäldli umziehen können. Die Stiftung braucht jedoch für Projektierung, Studienauftrag, Bau und Bezug der zwei Wohngruppen mindestens zwei Jahre, weshalb sie auf einen Entscheid über das Baurecht noch in diesem Jahr verfügen sollte.

In der Stadt Luzern ist die SSBL bereits an drei Standorten vertreten: Tagesstätte Eichwäldli (ehemalige Soldatenstube, Vermieterin Stadt Luzern), Atelier Matthof (private Vermieterin im Matthof) sowie Wohngruppe (WG) Matthofgarten (Eigentum SSBL). Diese Gruppen bilden zusammen mit der WG Bruderklausenheim in Kastanienbaum und der WG Villa Stäge in Horw das Wohnheim Biregg. Auf dem Gebiet der Stadt Luzern werden derzeit 16 Tagesplätze und lediglich 8 Wohnplätze angeboten. Die Realisierung eines Neubauprojektes an der Eichwaldstrasse, wofür ein Baurecht anbegehrt wird, würde es ermöglichen, das Wohn- und Beschäftigungsangebot zu verbessern. Zusätzlich würde es als Ersatz einer bestehenden Wohngruppe aus dem WH Biregg (WG Bruderklausenheim in Kastanienbaum) sowie der Tagesstätte Eichwäldli und des Ateliers Matthof in Luzern dienen. Diese beiden letzteren bestehenden Einrichtungen müssen aus baulichen Gründen in absehbarer Zeit ersetzt werden, die Tagesstätte Eichwäldli vordringlich. Es ist geplant, auf dem Baurechtsareal 16 Wohnheimplätze mit integrierter Beschäftigung und 8 bis 10 Tagesplätze bereitzustellen. Nach dem Gesagten resultiert somit aus dem Neubau an der Eichwaldstrasse letztlich insgesamt ein Gewinn von 8 neuen Wohnheimplätzen in der Stadt Luzern. In der Beschäftigung wird in kleinen Gruppen von vier bis sechs Personen gearbeitet. Arbeitsinhalte sind u. a. Werken mit Papier, Ton und Textilien. Da diese Arbeiten weder Staub noch Lärmemissionen verursachen, können die Arbeitsräume gut in das Wohngebäude integriert werden. Für die Begleitung und Betreuung der Bewohner/innen werden 25 Arbeitsstellen geschaffen. Der Standort entspricht ideal den Vorstellungen der SSBL von Zentrumsnähe und einem langjährig gehegten Wunsch nach einem Wohnheim in der Stadt Luzern, darüber hinaus bedeutet es – 30 Jahre nach Bezug der ersten Beschäftigungsstätte in der ehemaligen Soldatenstube Eichwäldli – gewissermassen eine Rückkehr zu den Wurzeln und eine ideale Fortsetzung des bisherigen Bewährten.

2 Grundstück 3757, GB Luzern, linkes Ufer

Am 19. März 2003 stellte der Stadtrat dem Grundbuchamt Luzern das Begehren um Abparzellierung einer Fläche von 1755 m² ab Grundstück 1182, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, Allmend (StB 284). Das Verfahren ist abgeschlossen. Es handelt sich beim neugebildeten Grundstück 3757 um eine Fläche an der Eichwaldstrasse, die heute teils von Anwohnern als Garten, teils durch die Stadt selber bewirtschaftet wird. Die Gartenareale sind bereits gekündigt. Die Anwohner können das Land aber vorläufig weiterhin bis zirka Mitte 2004 nutzen. Das städtische Tiefbauamt wird seinerseits die zwei Schöpfe und das Holzlager auf Mitte 2004 räumen, nachdem diese ohnehin nicht mehr benötigt werden. Den Abbruch sowie die Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten übernimmt die SSBL.

Gemäss Bebauungsplan B 130 Obergrund vom 17. November 1994 / 28. Januar 1999 befindet sich dieser Teil des insgesamt 371'741,5 m² umfassenden Allmend-Grundstücks 1182 in der Wohn- und Geschäftszone mit offener Bauweise und einer Ausnützungsziffer von 0,8.

3 Baurechtsvertrag Stadt–SSBL

Die Stiftung für Schwerbehinderte Luzern erfüllt eine soziale, gleichzeitig aber auch unternehmerische Daueraufgabe. Die Begleitung und Betreuung Behinderter und die Förderung ihrer Lebensqualität durch Einbezug ins soziale Leben steht in einem erheblichen öffentlichen Interesse. Die SSBL möchte ihr Angebot in der Stadt und Agglomeration Luzern erweitern und gleichzeitig optimieren. Aus städtischer Sicht ist somit das Bedürfnis an einem zukunftsgerichteten Neubau zu bejahen. Die benötigten Wohnheimplätze sind in der Bedarfsplanung 2001–2003 gemäss Art. 73 des Invalidenversicherungsgesetzes enthalten und vom Bundesamt für Sozialversicherung, Bern, bewilligt. Das Hochbauamt des Kantons Luzern hielt in seinem Prüfungsbericht vom 12. März 2001 fest, dass sich das Grundstück Eichwäldli für ein Behindertenwohnheim eignen würde und die Planung weiterzuverfolgen sei. Gemäss Kostenschätzung wird mit Investitionskosten von rund 6,4 Mio. Franken exkl. Baulandwertanteile gerechnet. Es wird von einem jährlichen Defizit zu Lasten des Heimfinanzierungsgesetzes von Fr. 418'000.– ausgegangen. Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat schliesslich mit Beschluss 234 vom 19. Februar 2002 der Realisierung von 16 Wohnheimplätzen mit integrierter Beschäftigung und 8 Tagesplätzen auf dem Grundstück Eichwäldli, Luzern, gestützt auf die Bedürfnisabklärungen im Sinne des Heimfinanzierungsgesetzes, zugestimmt. Die Stiftung wird beauftragt, ein Detailprojekt auszuarbeiten und zur Genehmigung einzureichen. Für das Bauprojekt wird, nach der Behandlung des Geschäftes im Parlament, ein Architekturwettbewerb (Studienauftrag) durchgeführt.

Der Stadtrat schlägt vor, der SSBL für den Neubau eines Behindertenwohnheims das neu gebildete Grundstück 3757, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, im Halte von 1755 m², im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Der Stadtrat wird noch vor der parlamentarischen Beratung dieses Geschäfts, unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Instanzen, mit der Stiftung für Schwerbehinderte Luzern, nachstehend SSBL genannt, einen Baurechtsvertrag abschliessen, welcher folgende Bestimmungen enthält:

3.1 Gegenstand und Umfang des Baurechts (Ziff. 2 und 3)

Die Stadt räumt der SSBL auf dem neuen Grundstück 3757, GB Luzern-Stadt, linkes Ufer, gemäss den nachstehenden Bestimmungen ein selbstständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779ff. ZGB ein.

Das Baurecht erstreckt sich auf die gesamte Fläche des neuen Grundstückes 3757 und hat demnach eine Totalfläche von 1755 m².

Das selbstständige und dauernde Baurecht erhält die Grundstücknummer BR 3779.

Der SSBL werden die auf der Baurechtsfläche bestehenden Dienstbarkeiten zur Aushaltung überbunden.

3.2 Inhalt des Baurechts (Ziff. 4)

Die SSBL ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück 3779 eine Tagesstätte sowie Wohnraum für Behinderte zu erstellen und zu betreiben. Lage, Gestalt und Ausdehnung dieser baulichen Anlagen sind derzeit noch nicht definitiv bekannt. Sämtliche Pläne für den Neubau sowie allfällige Projektänderungen bedürfen vorgängig der schriftlichen Zustimmung der Bau-
direktion.

Der Baurechtsnehmerin werden sämtliche auf der Baurechtsfläche bestehenden Dienstbarkeiten zur Aushaltung überbunden.

3.3 Dauer des Baurechts (Ziff. 5)

- a) Das Baurecht beginnt mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch (vgl. Ziffer 27) und wird auf die Dauer von 50 Jahren eingeräumt.

Allfällige Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechtes sind spätestens zwei Jahre vor Endigung des vorliegenden Baurechtsvertrages aufzunehmen.

- b) Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, innert Jahresfrist seit Vertragsunterzeichnung der Stadt Luzern ein Baugesuch einzureichen (inkl. Zeitraum für den Studienauftrag). Lässt sie für ihr Grundstück einen Gestaltungsplan ausarbeiten, wird die Frist für die Einreichung des Baugesuchs um sechs Monate erstreckt.

Mit den Bauarbeiten ist innert einem Jahr seit Rechtskraftbeschreibung der Baubewilligung zu beginnen. Sie sind ohne Unterbruch zum Abschluss zu bringen.

Sind allfällige Rechtsmittelverfahren (Baubewilligungs- und Gestaltungsplanverfahren) bis Ende Dezember 2006 nicht abgeschlossen, so fällt der vorliegende Vertrag dahin und jede Partei trägt den ihr mit dem Dahinfallen des Vertrages entstandenen Schaden selber. Sinn- gemäss gelten die Bestimmungen von Ziff. 23.

3.4 Baurechtszins (Ziff. 6)

- a) Der Baurechtszins basiert auf einem Landwert von Fr. 545.–/m². Bei einer Gesamtfläche von 1755 m² ergibt sich somit ein Landwert von Fr. 956'500.–. Als Basiszinssatz wird der durchschnittliche Hypothekarzinsatz der LUKB über die letzten 30 Jahre (1973–2003) von zurzeit 5,2 % festgelegt. Somit ergibt sich ein jährlicher Baurechtszins von Fr. 49'750.–.

Obiger Baurechtszins basiert zudem auf dem Landesindex für Konsumentenpreise vom August 2003 von 102,3 Punkten (Basis Mai 2000=100).

Der Baurechtszins ist jährlich im Voraus per 1. Januar des jeweiligen Jahres zu bezahlen, erstmals ab Rechtskraftbeschreibung der Baubewilligung für das Baurechtsgrundstück pro rata temporis. Verspätete Zahlungen unterliegen einem Verzugszins von 5 %.

- b) Alle fünf Jahre ab Beginn der Zinszahlungspflicht wird der Baurechtszins wiederum anhand des dannzumal auf 30 Jahre zurück ermittelten durchschnittlichen Hypothekarzinsatzes der LUKB und der dannzumal aufgelaufenen Teuerung angepasst. Beide Werte gelangen nur je zu 50% zur Anwendung (sowohl nach oben als nach unten). Dabei kommen folgende Berechnungsformeln zur Anwendung:

aa) Hypothekarzinsatz

Basisbaurechtszins x neuer durchschnittlicher Hypothekarzinsatz

bestehender durchschnittlicher Hypothekarzinsatz (5,2 %)

davon 50 %

bb) Landesindex für Konsumentenpreise

Basisbaurechtszins x neuer Landesindex für Konsumentenpreise

Basislandesindex für Konsumentenpreise (= 102,3 Pkt.)

davon 50 %

Ziff. aa + Ziff. bb ergeben den neu zu entrichtenden Baurechtszins für die nächsten fünf Jahre.

- c) Der unter lit. a) festgelegte Landwert des Baurechtsgrundstückes wird alle zehn Jahre seit Beginn der Zinszahlungspflicht einer aktuellen Landwertschätzung unterzogen. Diese Landwertschätzung erfolgt durch eine von den Parteien gemeinsam bestimmte sachver-

ständige Person. Sollten sich die Parteien auf die Person der/s Sachverständigen nicht einigen können, wird diese/r durch den geschäftsführenden Amtsgerichtspräsidenten / die geschäftsführende Amtsgerichtspräsidentin des Amtsgerichts Luzern-Stadt bezeichnet. Die Verzinsung und die Anpassungsmodalitäten erfolgen auch dannzumal nach der gleichen Berechnungsart wie oben unter lit. b) beschrieben.

- d) Der neu errechnete Baurechtszins ist allenfalls in angemessener Weise auf- oder abzurunden.

3.5 Sicherstellung (Ziff. 7)

Zur Sicherstellung von zwei Jahreszinsen und allfälligen weiteren Ansprüchen der Grundeigentümerin errichtet die Baurechtsnehmerin zu Gunsten der Stadt auf dem Baurechtsgrundstück eine Grundpfandverschreibung im ersten Rang im Maximalbetrag von Fr. 100'000.– (in Worten: einhunderttausend Franken), im Sinne von Art. 824 ff. ZGB.

3.6 Übertragbarkeit (Ziff. 8)

Das Baurecht ist grundsätzlich übertragbar. Die Übertragung bedarf aber der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Stadtrates. Bei Meinungsverschiedenheiten entscheidet der/die geschäftsführende Amtsgerichtspräsident/in des Amtsgerichts Luzern-Stadt. Einem allfälligen Rechtsnachfolger sind sämtliche Vertragsbestimmungen zu überbinden einschliesslich der Überbindungsklausel.

3.7 Heimfall (Ziff. 9)

Geht das Baurecht zu Ende, so gehen sämtliche Bauten und Anlagen sowie Einrichtungen, welche Bestandteil des Baurechts bilden, in das Eigentum der Stadt über. Diese hat hierfür der Baurechtsnehmerin 90 % des dannzumaligen Verkehrswertes zu bezahlen. Der Verkehrswert wird durch einen Sachverständigen festgelegt. Sollten sich die Parteien auf einen Experten nicht einigen können, wird dieser durch den/die geschäftsführende/n Amtsgerichtspräsidenten/in des Amtsgerichts Luzern-Stadt bezeichnet. Die Verkehrswertschätzung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und endgültig. Diese Vereinbarung wird im Grundbuch vermerkt.

3.8 Vorzeitiger Heimfall (Ziff. 10)

Wenn die SSBL in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, insbesondere

- wenn sie das Baugesuch nicht fristgerecht einreicht bzw. das Baurechtsgrundstück nicht fristgemäss überbaut,
- wenn sie mit einem Baurechtszins mehr als ein Jahr im Rückstand ist,
- wenn über sie der Konkurs oder ein anderes Zwangsliquidationsverfahren eröffnet wird,
- wenn andere wichtige Gründe, welche sie verschuldet, die der Stadt die Fortsetzung des Baurechtsverhältnisses unzumutbar machen, vorliegen,

so kann die Stadt den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt. Die Entschädigung richtet sich diesfalls nach Art. 779 lit. g ZGB.

Erklärt die Stadt den vorzeitigen Heimfall deswegen, weil die Baurechtsnehmerin der Überbauungspflicht nicht oder nicht vertragsgemäss nachkommt, so erstattet die Stadt der Baurechtsnehmerin keine Kosten für allfällige bereits getätigte Investitionen (z. B. Studienauftrag, Bauprojekt). Bezahlte Baurechtszinsen werden nicht zurückerstattet.

3.9 Weitere Bestimmungen

Der Baurechtsvertrag enthält überdies Bestimmungen über:

- Das gesetzliche Vorkaufsrecht der SSBL am Grundstück 3757 wird wegbedungen (Ziff. 11).
- Die Stadt übergibt die Baurechtsfläche geräumt, die Abbruch-, Abtransport- sowie Entsorgungskosten gehen zu Lasten der SSBL (Ziff. 12).
- Einräumung eines öffentlichen Fusswegrechts (Ziff. 13).
- Möglichkeit der gegenseitigen, unentgeltlichen Einräumung von Dienstbarkeiten (Ziff. 14).
- Ablehnung der Gewährleistung, insbesondere für die Bodenbeschaffenheit, ausgenommen Altlasten (Ziff. 15).
- Leitungsverlegungen und unentgeltliche Dienstbarkeitseinräumung (Ziff. 16 und 17).
- Bau- und Unterhaltskosten (Ziff. 18).
- Werk- und Grundeigentümerhaftung (Ziff. 19).
- Steuern und Gebühren (Ziff. 20).
- Vorbehalt der baupolizeilichen Bewilligung (Ziff. 21).
- Rechtsstreitigkeiten mit Dritten und deren Folgen (Ziff. 22 und 23).
- Vertragskosten sowie Beurkundungs- und Grundbuchgebühren (Ziff. 24).
- Änderungen formeller Art (Ziff. 25).

- Genehmigungsvorbehalt (Ziff. 26).
- Grundbuchanmeldung und Aufnahme im Grundbuch (Ziff. 27).
- Vertragsausfertigung (Ziff. 28).

4 Zuständigkeit

Gemäss Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 (GO) gilt bei Baurechtsverträgen für die Ermittlung der massgebenden Höhe der Ausgaben das 20-fache des jährlichen Baurechtszinses. Der Baurechtszins beträgt pro Jahr Fr. 49'750.–, was eine 20-fache Summe von Fr. 995'000.– ergibt. Damit fällt das Geschäft in die abschliessende Zuständigkeit des Grossen Stadtrates (Art. 69 lit. b Ziff. 12 GO).

5 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Baurechtsvertrag mit der SSBL betreffend das Grundstück 3757, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, für die Erstellung eines Wohnheims für Behinderte mit Beschäftigungsplätzen zuzustimmen. Dadurch kann einem wichtigen Sozialwerk, dem grosse Verdienste zukommen, geholfen werden. Er beantragt Ihnen, den vom Stadtrat unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Instanzen abgeschlossenen Vertrag zu genehmigen und unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 22. Oktober 2003

Urs W. Studer
Stadtpäsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 37/2003 vom 22. Oktober 2003 betreffend

Erteilung eines Baurechts an der Eichwaldstrasse an die Stiftung für Schwerbehinderte Luzern SSBL,

gestützt auf den Bericht der Spezialkommission Liegenschaftenpolitik,

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

beschliesst:

Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Stiftung für Schwerbehinderte
Luzern SSBL betreffend das Grundstück 3757, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, wird zugestimmt.

Luzern, 18. Dezember 2003

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Helen Haas-Peter
Ratspräsidentin

Daniel Egli
Stadtschreiber-Stv.



