



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 21. Oktober 2015 (StB 632)

B+A 33/2015

„Pilatus Arena“ auf dem städtischen Grundstück 2988, Mattenhof II, Kriens

Einräumung eines Kaufrechts zugunsten
der Eberli Sarnen AG

**Von den Stimmberechtigten
angenommen
am 28. Februar 2016**

**Vom Grossen Stadtrat mit einer
Änderung und zwei
Protokollbemerkungen beschlossen
am 17. Dezember 2015
(Definitiver Beschluss des Grossen
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2016–2020

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.

Städtische Ressourcen

Die Stadt Luzern verfügt über

- einen mittelfristig ausgeglichenen Finanzhaushalt,
- einen fairen Ausgleich der Zentrumslasten,
- eine kundenfreundliche und effiziente Verwaltung,
- qualifizierte und engagierte Mitarbeitende sowie motivierende Führungskräfte,
- eine wertstabile und zeitgemässe Infrastruktur.

Allgemeine Verwaltung

Fünfjahresziel 0.1 Die Stadt Luzern hält gegenüber den Gemeinden der Agglomeration und dem Kanton fest, dass sie an einer transparenten und verlässlichen Zusammenarbeit nach wie vor interessiert ist.

Finanzen und Steuern

Fünfjahresziel 9.1 Der Selbstfinanzierungsgrad beträgt im Fünfjahresdurchschnitt mindestens 100 Prozent.

Übersicht

Die „Pilatus Arena“ entspricht einem grossen regionalen Wunsch. Sie würde das Sportangebot auf der Luzerner Allmend ideal ergänzen. Aus regionaler und sportpolitischer Optik kann der Stadtrat diesen Wunsch gut nachvollziehen und unterstützt dieses Vorhaben. Er will deshalb seine regionale Verantwortung wahrnehmen und gemeinsam mit den anderen vier K5-Gemeinden (Ebikon, Emmen, Kriens, Horw) sowie dem Kanton Luzern diesem Projekt zur Verwirklichung verhelfen. Darum ist er bereit, das Grundstück Mattenhof II zu einem marktkonformen Verkaufspreis exklusiv den Initianten der „Pilatus Arena“ zur Verfügung zu stellen. Der Stadtrat erachtet dabei die Abgabe des Grundstücks als abschliessenden städtischen Beitrag zu diesem regionalen Projekt. Eine Beteiligung der Stadt Luzern an den Betriebskosten schliesst der Stadtrat aus. Durch die Erhöhung der Standortattraktivität kann Luzern über die Zentralschweiz hinaus gestärkt positioniert werden. Die „Pilatus Arena“ als Mosaikstein im Entwicklungsgebiet Luzern Süd dürfte sich zudem auf die regionale Wertschöpfung positiv auswirken. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag beantragt der Stadtrat die Zustimmung zum Kaufrechtsvertrag für das Grundstück Mattenhof II. Der Stadtrat hat dazu den marktkonformen Landpreis für dieses Grundstück durch eine externe Verkehrswertschätzung ermitteln lassen. Das durch die Balmer-Etienne AG erstellte Schätzungsgutachten ergab für das Areal Mattenhof II einen Landwert in der Höhe von 18 Mio. Franken, was einem m²-Preis von rund Fr. 1'400.– entspricht.

Das Grundstück 2988, Mattenhof II, steht seit Ende der 1950er-Jahre im Eigentum der Stadt Luzern. Es liegt auf Gebiet der Gemeinde Kriens und befindet sich seit der Gesamtrevision der Ortsplanung Kriens im Jahre 2014 in der Zentrumszone Mattenhof (Gestaltungsplanpflicht). Nachdem die Stadt im Jahr 1999 eine Fläche von rund 8'700 m² mittels eines Baurechts der Stiftung Brändi abtrat, umfasst das Grundstück heute noch eine Fläche von 12'859 m².

In der Region Luzern konnten in den letzten Jahren wichtige und zukunftsweisende Projekte für Kultur (u. a. KKL und Südpol) und Sport (u. a. Allmend mit Swissporarena, Naturarena Rotsee, Hallenbad) realisiert werden. Grosse infrastrukturelle Mängel gibt es hingegen seit vielen Jahren im Bereich des Hallen- oder Indoorsports. Deshalb soll auf dem Areal Mattenhof II eine moderne Eventhalle für 4'000 Zuschauerinnen und Zuschauer entstehen. Der Betrieb kann ohne Beiträge der öffentlichen Hand sichergestellt werden, und die Gemeinden leisten keine finanziellen Mittel an den Bau. Die Initianten haben dazu ein Konzept erarbeitet, das ähnlich funktioniert wie bei der erfolgreichen Swissporarena auf der Luzerner Allmend.

Die „Pilatus Arena“ ist eine multifunktionale Halle, die für Events zur Verfügung steht, aber auch auf den Tagesbetrieb ausgerichtet ist und kostendeckend betrieben werden muss. Der Hauptfokus der „Pilatus Arena“ soll auf den Sport gelegt werden. Die Initianten werden dazu in Zusammenarbeit mit der IG Sport ein langfristig ausgerichtetes Betriebskonzept erarbeiten, welches auf ein finanziell ausgeglichenes Ergebnis abzielt.

Die Kosten für die Erstellung der „Pilatus Arena“ werden von den Initianten und den Realisatoren auf rund 30 Mio. Franken geschätzt. Die Gesamtinvestitionen inklusive Mantelnutzung

betragen zirka 200 Mio. Franken. Das Resultat aus dem Architekturwettbewerb wird die definitiven Investitionskosten aufzeigen. Den Bau finanzieren die Initianten analog zur Allmend primär mit einem Mehrwert. Dieser entsteht durch eine dichtere Nutzung auf dem Areal und kann für den Bau der Halle verwendet werden. Die Berechnungen der Initianten zeigen, dass dazu neben der Halle eine kommerzielle Nutzung mit einer Bruttogeschossfläche von etwa 40'000 Quadratmetern realisiert werden muss. Eine dichtere Nutzung ist in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kriens bereits vorgesehen. Analog zur Sportarena Allmend sollen in einem oder mehreren Hochhäusern insbesondere Wohnungen, aber auch Büro- und Gewerbeflächen realisiert werden.

Der Standort Mattenhof II liegt an zentraler Lage im neuen, gemeindeübergreifenden Stadtteil Luzern Süd. Die Federführung für die Entwicklung dieses Gebiets liegt beim regionalen Entwicklungsträger LuzernPlus. Das Projekt „Pilatus Arena“ inklusive Mantelnutzung ist vollständig in die laufenden Arbeiten von LuzernPlus integriert. Wichtig sind dabei städtebauliche Überlegungen zu Dimensionierung, Nutzungsdichten, Verkehrserschliessung, Freiräumen usw. Die enge Zusammenarbeit zwischen privaten Initianten und öffentlicher Hand über Gemeindegrenzen hinaus ist dabei im bisherigen Projektverlauf vorbildlich und wird auch bei der Umsetzung zentral sein. Im Bestreben einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung von Luzern Süd wurde 2014/2015 das Grundkonzept Verkehr ausgearbeitet, das den Weg zu einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung in Luzern Süd aufzeigt.

Bei den Verhandlungen mit den Initianten war eines der zentralen Themen, ob die Stadt das Grundstück Mattenhof II veräussern oder im Baurecht abgeben soll. Aus Sicht des Stadtrates war bei einer Abgabe im Baurecht insbesondere die Heimfallproblematik ein zentrales Thema. Weil beim vorgesehenen Projekt insbesondere der Betrieb und der langfristige Erhalt der eigentlichen „Pilatus Arena“ mit diversen Risiken verbunden sind, kommt diesem Punkt eine hohe Bedeutung zu, da bei einem vorzeitigen Heimfall alle Risiken und die sich daraus ergebenden Kosten für den Fortbestand sämtlicher Anlagen auf dem Grundstück an die Stadt zurückfallen könnten. Der Stadtrat will diese Risiken nicht übernehmen.

Es ist vorgesehen, die Veräusserung des städtischen Grundstücks in einem zweistufigen Verfahren abzuwickeln. Der Käuferin wird zuerst ein Kaufrecht über fünf Jahre eingeräumt, das ausgeübt wird, sobald die planerischen und rechtlichen Hürden genommen sind. Die Käuferin hat so Ausstiegsmöglichkeiten, sollte beispielsweise der Architekturwettbewerb zu keinem realisierbaren Ergebnis führen. Für dieses Kaufrecht zahlt die Eberli Sarnen AG der Stadt eine jährliche Entschädigung in der Höhe von Fr. 100'000.–.

Wird das Kaufrecht eingelöst, wird ein Buchgewinn in der Höhe von rund 13,45 Mio. Franken anfallen. Weil die städtische Investitionsrechnung aufgrund diverser Schulraumprojekte (schwergewichtig im Stadtteil Littau) gegen Ende der Planperiode 2019/2020 einen erheblichen Überhang aufweist, beabsichtigt der Stadtrat, diesen Buchgewinn in eine neu zu bildende Vorfinanzierung für Schulinfrastrukturbauten einzulegen (z. B. für das Projekt Neubau Schulhaus Staffeln inkl. Dreifachturnhalle).

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ziele des Stadtrates	7
2 Ausgangslage / Aktuelle Situation	8
3 Projekt „Pilatus Arena“	9
3.1 Multifunktionale Sport- und Eventhalle	9
3.2 Vorgeschichte	9
3.3 Organisation und Finanzierung des Betriebes	10
3.4 Erstellung der „Pilatus Arena“ ohne Gemeindebeiträge	12
3.5 Projektorganisation – breite regionale Einbindung	13
3.6 Nachhaltige Arena: ein Projekt für Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft	14
4 Städtebauliche, verkehrstechnische und organisatorische Aspekte	15
4.1 Standortevaluation durch LuzernPlus	15
4.2 Städtebauliche Integration in Luzern Süd	16
4.3 Sorgfältige Verkehrsplanung	17
4.4 Architekturwettbewerb	18
4.5 Anpassung des Bau- und Zonenreglements Kriens	19
4.6 Postulat 269	19
5 Abgabe des städtischen Grundstücks	20
5.1 Baurecht versus Verkauf	20
5.2 Warum ein Kaufrecht?	21
5.3 Verkehrswert des städtischen Grundstücks Mattenhof II	21
5.4 Kaufpreisangebot der Initianten der „Pilatus Arena“	22
6 Kaufrechtsvertrag	22
6.1 Was ist ein Kaufrecht?	22
6.2 Kaufrechtsvertrag mit der Eberli Sarnen AG	23
6.2.1 Beginn und Dauer des Kaufrechts	23
6.2.2 Ausübung des Kaufrechts	23
6.2.3 Auflösung des Kaufrechts	23
6.2.4 Entschädigung für die Einräumung des Kaufrechts	23

6.2.5	Übergang von Nutzen und Schaden	23
6.2.6	Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten	23
7	Weiteres Vorgehen / Terminplanung	24
8	Finanzielle Aspekte	24
8.1	Grundstückgewinnsteuer	24
8.2	Zu erwartender Buchgewinn	24
8.3	Verwendung des Buchgewinns	24
9	Kreditrechtliche Zuständigkeit	25
10	Antrag	26
Anhang		
1	Checkliste	
2	Situationsplan Grundstück 2988, Mattenhof II, GB Kriens	
3	Entwurf Kaufrechtsvertrag mit der Eberli Sarnen AG	

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ziele des Stadtrates

Die „Pilatus Arena“ entspricht einem grossen regionalen Wunsch. Sie würde das Sportangebot auf der Luzerner Allmend ideal ergänzen. Aus regionaler und sportpolitischer Optik kann der Stadtrat diesen Wunsch gut nachvollziehen und unterstützt dieses Vorhaben. Er will deshalb seine regionale Verantwortung wahrnehmen und gemeinsam mit den anderen vier K5-Gemeinden (Ebikon, Emmen, Kriens, Horw) sowie dem Kanton Luzern diesem Projekt zur Verwirklichung verhelfen.

Zusammen mit der Gemeinde Kriens wurde LuzernPlus beauftragt, eine vertiefte Arealprüfung für mögliche Standorte für eine multifunktionale Sport- und Eventhalle zu machen. Dabei war der Stadtrat bereit, auch das stadteigene Grundstück 2988, Mattenhof II, in Kriens in die Prüfung mit einzuschliessen. Aus 15 geprüften Arealen ging der Mattenhof II als bester Standort hervor; dies namentlich aufgrund der verkehrstechnisch guten Erschliessung und der raschen Verfügbarkeit des Grundstücks. Der Stadtrat ist bereit, das Grundstück Mattenhof II zu einem marktkonformen Verkaufspreis exklusiv den Initianten der „Pilatus Arena“ zur Verfügung zu stellen. Der Stadtrat erachtet dabei die exklusive Abgabe des Grundstücks als abschliessenden städtischen Beitrag zu diesem regionalen Projekt. Eine Beteiligung der Stadt Luzern an den Betriebskosten schliesst der Stadtrat aus.

Es ist dem Stadtrat ein zentrales Anliegen, dass im Rahmen der weiteren Projektentwicklung sensible Fragen wie Städtebau, Freiraum, Verkehr und Nutzungsdichte noch detaillierter abgeklärt und konkrete Massnahmenbündel erarbeitet und umgesetzt werden. Die „Pilatus Arena“ soll das Gebot der Nachhaltigkeit in allen Dimensionen erfüllen. Sie soll in gesellschaftlicher Hinsicht eine Lücke im Bereich des Indoorsports, des Schul- und Hochschulsports und der Nachwuchsförderung schliessen. Zudem sollen Veranstaltungen und Events einem breiten Publikum zugänglich gemacht werden und dadurch auch die Attraktivität von Luzern Süd steigern. Durch die Erhöhung der Standortattraktivität kann Luzern über die Zentralschweiz hinaus gestärkt positioniert werden. Die „Pilatus Arena“ als Mosaikstein im Entwicklungsgebiet Luzern Süd dürfte sich zudem auf die regionale Wertschöpfung positiv auswirken. In ökologischer Hinsicht erwartet der Stadtrat ein Mobilitätskonzept, das aufzeigt, wie der zu erwartende zusätzlich generierte Verkehr nachhaltig und für das Entwicklungsgebiet Luzern Süd schonend geregelt wird. Der Stadtrat fordert zudem ein architektonisch hochstehendes Gesamtprojekt, das einen städtebaulichen Akzent setzt und die Themen Freiräume und Umgang mit dem Nutzungsdruck einbezieht.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag beantragt der Stadtrat die Zustimmung zum Kaufrechtsvertrag für das Grundstück Mattenhof II. Der Stadtrat hat dazu den marktkonformen Landpreis für dieses Grundstück durch eine externe Verkehrswertschätzung ermitteln lassen. Das in der Folge durch die Balmer-Etienne AG erstellte Schätzungsgutachten ergab für das Areal Mattenhof II einen Landwert in der Höhe von 18 Mio. Franken, was einem m²-Preis von rund Fr. 1'400.– entspricht. Auf dieser Preisgrundlage, die für den Stadtrat nicht verhandelbar war, wurden die Verhandlungen zum vorliegenden Kaufrechtsvertrag mit den Initianten der „Pilatus Arena“ aufgenommen und zum Abschluss gebracht. Wird das Kaufrecht eingelöst, ergibt sich ein Buchgewinn in der Höhe von rund 13,45 Mio. Franken. Der Stadtrat beabsichtigt, diesen Buchgewinn in eine neu zu bildende Vorfinanzierung für Schulinfrastrukturbauteilen einzulegen (z. B. für das Projekt Neubau Schulhaus Staffeln inkl. Dreifachturnhalle). Dies, weil die städtische Investitionsrechnung aufgrund diverser Schulraumprojekte (schwergewichtig im Stadtteil Littau) gegen Ende der Planperiode 2019/2020 einen erheblichen Überhang aufweist.

Der Stadtrat ist von der Idee und vom Projekt „Pilatus Arena“ überzeugt. Er will zusammen mit den Partnern des Projekts einen regional- und sportpolitischen Akzent setzen, der weit über die Zentralschweiz hinaus wirken dürfte. Mit der exklusiven Abgabe des Grundstücks Mattenhof II leistet die Stadt Luzern ihren Beitrag an das Projekt.

2 Ausgangslage / Aktuelle Situation

Das Grundstück 2988, Mattenhof II, steht seit Ende der 1950er-Jahre im Eigentum der Stadt Luzern. Es liegt auf Gebiet der Gemeinde Kriens und befindet sich seit der Gesamtrevision der Ortsplanung Kriens im Jahre 2014 in der Zentrumszone Mattenhof (Gestaltungsplanpflicht). Nachdem die Stadt im Jahr 1999 eine Fläche von rund 8'700 m² mittels eines Baurechts der Stiftung Brändi abtrat, umfasst das Grundstück heute noch eine Fläche von 12'859 m². Mit der sich in unmittelbarer Nähe befindenden Haltestelle Mattenhof der Zentralbahn ist das Grundstück sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Für den motorisierten Verkehr erfolgt die Erschliessung über die Ringstrasse. Durch den vorgesehenen Rück- und Umbau des ehemaligen Zentralbahntrassees wird das Grundstück in naher Zukunft auch optimal an das regionale Radwegnetz angebunden. Mit Ausnahme einer Zwischennutzung als Installationsplatz im Zusammenhang mit dem Bau der Ringstrasse Ende der 1990er-Jahre und als Ausweichparkplatz bei Grossveranstaltungen (LUGA, Zirkus Knie, Forstmesse usw.) auf der Luzerner Allmend liegt dieses Areal seit Jahren brach.



Situation Areal Mattenhof II, Kriens

3 Projekt „Pilatus Arena“

3.1 Multifunktionale Sport- und Eventhalle

In der Region Luzern konnten in den letzten Jahren wichtige und zukunftsweisende Projekte für Kultur (u. a. KKL und Südpol) und Sport (Allmend mit Swissporarena, Naturarena Rotsee, Hallenbad) realisiert werden. Grosse infrastrukturelle Mängel gibt es hingegen seit vielen Jahren im Bereich des Hallen- oder Indoorsports. Spitzensport in Disziplinen wie Handball, Hallenfussball, Tennis, Volleyball oder Basketball muss heute in einfachen Hallen stattfinden und hat so mittelfristig in der Zentralschweiz kaum eine Chance, auf sportlich hohem Niveau zu überleben. In den letzten zwei Jahrzehnten gab es deshalb in der Region mehrere Anläufe für die Errichtung einer modernen, zeitgemässen Saalsporthalle, vor allem auch für Events. Alle sind aus unterschiedlichen Gründen gescheitert.

Basierend auf privater Initiative und in enger Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand ergibt sich nun mit der geplanten sogenannten „Pilatus Arena“ eine ganz neue Ausgangslage. Auf dem Areal Mattenhof II soll eine moderne Eventhalle für 4'000 Zuschauerinnen und Zuschauer entstehen. Der Betrieb kann ohne Beiträge der öffentlichen Hand sichergestellt werden, und die Gemeinden leisten keine finanziellen Mittel an den Bau. Die Initianten haben dazu ein Konzept erarbeitet, das ähnlich funktioniert wie bei der erfolgreichen Swissporarena. Finanziert wird der Bau der Halle mit einer kommerziellen Mantelnutzung, die hauptsächlich neuen Wohnraum vorsieht.

Luzern hat wie kaum eine andere Schweizer Stadt sehr viele und sehr positive Erfahrungen mit Projekten gemacht, bei denen Private und die öffentliche Hand partnerschaftlich ein Ziel erreichen (sogenannte Public-Private-Partnership, PPP). Dieses Erfolgsmodell (z. B. Swissporarena im Rahmen der Allmendentwicklung) soll auch hier umgesetzt werden.

3.2 Vorgeschichte

Hinter dem Projekt „Pilatus Arena“ steckt als Initiantin die HC Kriens-Luzern AG. In den bisher vom HC Kriens-Luzern genutzten Sporthallen Maihof (Luzern) und Krauerhalle (Kriens) stösst der Club an seine Grenzen. Zum einen sind die Hallen stark nachgefragt, zum anderen dienen sie primär als Turnhallen für den Schulsport und stehen nur sekundär für den Vereinssport zur Verfügung. Diesen Hallen fehlen wichtige Elemente, die für heutige Sportveranstaltungen notwendig sind. Zu wenig Nebenräume für die Sportlerinnen und Sportler, fehlende Infrastruktur zur Sponsoren-, Medien- und Gästebetreuung, mangelhafter Zuschauerkomfort, ungenügende Lichtverhältnisse (insbesondere für TV-Übertragungen), zu geringe Zuschauerkapazitäten oder eine schlechte Verkehrsanbindung sind nur einige der Mängel der zur Verfügung stehenden Hallen. Das hat auch dazu geführt, dass der Schweizerische Handball-Verband seit Jahren keine Länderspiele mehr in der Region Luzern durchführt. Mit dieser Problemstellung sind sämtliche Indoorsportarten mit ihren Dachverbänden auf nationaler wie auch auf Zentralschweizer Ebene konfrontiert, und es besteht somit kaum die Möglichkeit, nationale oder auch internationale Sportevents durchzuführen.

Die Handballer des NLA-Teams HC Kriens-Luzern bewegen sich seit über acht Jahren auf höchstem nationalem Niveau. Auf internationalem Parkett wurden in den letzten drei Jahren über zehn Europacup-Partien absolviert. Diese Spiele im Europacup konnten nur noch mit einer Spezialbewilligung durch die European Handball Federation durchgeführt werden, da die zur Verfügung stehenden Hallen nicht mehr den Normen entsprechen. Der Zentralschweizer Hallensport braucht zur langfristig gesunden, sportlichen und finanziellen Abstützung Entwicklungsspielraum. Zum einen erfordern der Trainings- und Wettkampfbetrieb sowie die Nachwuchsförderung immer grössere Hallenkapazitäten. Zum anderen müssen die Sportveranstaltungen ein Gesamterlebnis bieten können und den Bedürfnissen von Fans und Sponsoren mehr Rechnung tragen, als das in Schulturnhallen möglich ist.

Um den Fortbestand des Vereins und den Erfolg auch in Zukunft zu sichern, haben der CEO der HC Kriens-Luzern AG und weitere Personen aus dem sportlichen und kulturellen Umfeld in der Region Zentralschweiz in den letzten Jahren das Projekt einer Sport- und Eventhalle entwickelt. Sie haben mit möglichen Investoren oder Projektentwicklern gesprochen und die Zusammenarbeit mit LuzernPlus und den K5-Gemeinden (Ebikon, Emmen, Kriens, Horw, Luzern) gesucht. Nach unzähligen Gesprächen mit Investoren und Realisatoren in der ganzen Schweiz und zahlreichen Absagen haben die Initianten mit der Eberli Sarnen AG eine Partnerin gefunden, die bereit war, Vorleistungen zu erbringen, die Planung voranzutreiben und Risiken zu übernehmen. Dank anderer grosser Projekte wie der Swissporarena verfügt die Eberli Sarnen AG zudem über ein bedeutendes Wissen und einen Erfolgsausweis in diesem Bereich.

3.3 Organisation und Finanzierung des Betriebes

Den Initianten ist klar, dass sich eine solche Investition nur mit der Belegung durch Handball nicht rechtfertigen und auch nicht finanzieren würde. Deshalb wird nicht die Realisierung einer Handballhalle angestrebt, sondern es soll eine Eventarena entstehen, die in erster Linie Indoorsportarten dienen soll. Dazu gehören der Handball, Hallenfussball, Basketball, Volleyball, Unihockey und andere Ballsportarten genauso wie zum Beispiel Tennis, Turnen, Fechten oder Kampfsport.

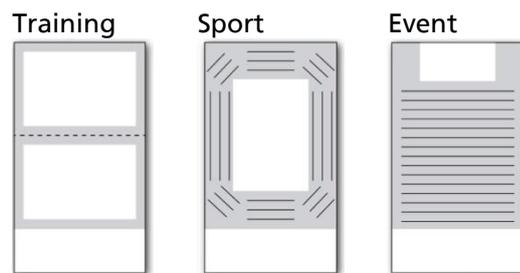
In dieser Halle können auch internationale Grossevents wie Europa- oder Weltmeisterschaften in Hallensportarten wie Handball, Volleyball oder Unihockey ausgetragen, Tennis-Daviscup-Partien gespielt oder Kunstturnanlässe durchgeführt werden. Daneben eignet sich die Halle für andere Veranstaltungen wie Konzerte, Kongresse und Tagungen, Musicals oder TV-Shows. Diese breite Eignung der Halle erlaubt einen Betrieb ohne Beiträge der öffentlichen Hand.

Die Halle soll über modernste Sport- und Eventinfrastruktur verfügen, Platz für 4'000 Zuschauerinnen und Zuschauer bieten und dank eines flexiblen Bestuhlungskonzepts rasch anders einzurichten sein.

Die zusätzliche Hallenkapazität ist auch für die Verbesserung des Trainingsbetriebes und der Nachwuchsförderung, beispielsweise für den Aufbau einer Nachwuchsakademie, sehr will-

kommen. Ausserhalb der grossen Events steht die Anlage mit zwei Dreifachturnhallen für Schulen, Breiten- und Hochschulsport zur Verfügung. Die „Pilatus Arena“ ist aus sportpolitischer Sicht zu begrüssen. Sie kann aber die aktuellen Probleme bezüglich Sportinfrastruktur der Stadt nicht lösen. Sie stellt insbesondere keinen Ersatz für die Mehrzweckhalle Allmend dar. Was die Stadt dringend benötigt, ist eine Dreifachturnhalle im Stadtteil Littau.

Auch eine Nutzung der „Pilatus Arena“ durch die Messe Luzern ist denkbar, liegen doch Arena und Messehallen in unmittelbarer Nähe und sind zudem durch eine S-Bahn mit 15-Minuten-Takt (7,5-Minuten-Takt voraussichtlich ab 2021) direkt verbunden.



Multifunktionalität der Halle

Die „Pilatus Arena“ ist eine multifunktionale Halle, die für Events zur Verfügung steht, aber auch auf den Tagesbetrieb ausgerichtet ist und kostendeckend betrieben werden muss. Der Hauptfokus der „Pilatus Arena“ soll auf den Sport gelegt werden. Die Initianten werden dazu in Zusammenarbeit mit der IG Sport ein langfristig ausgerichtetes Betriebskonzept erarbeiten, welches auf ein finanziell ausgeglichenes Ergebnis abzielt. Die IG Sport, der Dachverband der Luzerner Sportwelt, begrüsst das Projekt und hat sich im Rahmen von Sitzungen und Workshops intensiv damit auseinandergesetzt.

Der Tages- und Eventbetrieb könnte aus heutiger Sicht wie folgt aussehen:

Tagesbetrieb: Im Tagesbetrieb bietet die „Pilatus Arena“ zwei Dreifachsport-hallen und einen Kraftraum, die von 7.00 bis 23.00 Uhr vermietet werden können. Die Hallen wie auch der Kraftraum stehen den Schulen/Hochschulen und den Sportvereinen im Tagesbetrieb zur Miete zur Verfügung. Mit diesem Angebot können Vereine und Verbände ihre Leistungszentren in der Halle platzieren, möglich ist aber auch die Vermietung von Fixblöcken an Schulen oder den Universitäts- bzw. Hochschulsport. Mit dem zusätzlich geschaffenen Angebot werden neue Möglichkeiten für die Entwicklung des Nachwuchssportes und für den Spitzensport geschaffen.

Eventbetrieb: Im Eventmodus kann die Halle innert 45 Minuten in eine Arena umgebaut werden. Die Arena kann für Sportveranstaltungen, Konzerte, Musicals, Theaterproduktionen oder auch Generalversammlungen umgerüstet werden. Im Eventmodus werden

zudem im Bereich Gästebetreuung Möglichkeiten für eine moderne Veranstaltung geschaffen. Die „Pilatus Arena“ soll den heutigen Standards einer modernen Eventarena gerecht werden und somit einen attraktiven Ort für diverse Veranstalter aus dem In- und Ausland darstellen.

Alternativnutzungen: In den Leerzeiten, wie zum Beispiel in den Schulferien, kann die Halle wochenweise auch für Trainingslager gemietet werden. Mit dem Hotel in unmittelbarer Nähe (Mattenhof I) und den nahen Sportanlagen auf der Allmend kann ein optimales sportliches Umfeld geboten werden.

Die Initianten und die Realisatorin beabsichtigen, eine private Betreibergesellschaft zu gründen, die für den Betrieb der ersten fünf Betriebsjahre ausfinanziert ist. Die Betriebsgesellschaft übernimmt die Eventhalle ohne Abschreibungsverpflichtungen für den symbolischen Betrag von Fr. 1.–. Sie muss den Betrieb der Halle (Unterhaltskosten, Betriebskosten) decken können. Dass dies möglich ist, haben die Initianten in der nächsten Phase in belastbaren Kostenberechnungen plausibel aufzuzeigen.

Da die Halle primär für den Sport zur Verfügung stehen soll, müssen die verschiedenen Sportnutzer auch die Kosten des Betriebes weitgehend decken können. Das Betriebskonzept mit Kostenberechnungen wird zeigen, was dies hinsichtlich der Nutzungsgebühren für die nutzenden Vereine konkret bedeutet. Diese werden für die Kosten aufzukommen haben, wenn sie die Hallen nutzen. In zweiter Priorität kann die Halle für andere kommerzielle Veranstaltungen wie Tagungen, Konzerte oder Ausstellungen vermietet werden, um zusätzliche Erträge zu erwirtschaften. Dies ist auch deshalb notwendig, weil sich die öffentliche Hand nicht an der Finanzierung der Betriebskosten beteiligen kann und will.

Verschiedene nationale Sportverbände wie zum Beispiel Handball, Tennis, Volleyball, Unihockey oder Badminton sowie grosse Konzertveranstalter haben bereits ihr Interesse an der Nutzung der „Pilatus Arena“ angemeldet.

3.4 Erstellung der „Pilatus Arena“ ohne Gemeindebeiträge

Die Kosten für die Erstellung der „Pilatus Arena“ werden von den Initianten und der Realisatorin auf rund 30 Mio. Franken geschätzt. Die Gesamtinvestitionen inklusive Mantelnutzung betragen zirka 200 Mio. Franken. Das Resultat aus dem Architekturwettbewerb wird die definitiven Investitionskosten aufzeigen. Den Bau finanzieren die Initianten analog zur Allmend primär mit einem Mehrwert. Dieser entsteht durch eine dichtere Nutzung auf dem Areal. Die Berechnungen der Initianten unter Berücksichtigung des an die Stadt zu entrichtenden Kaufpreises zeigen, dass dazu neben der Halle eine kommerzielle Nutzung mit einer Bruttogeschossfläche von etwa 40'000 Quadratmetern realisiert werden muss. Eine dichtere Nutzung ist in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kriens bereits vorgesehen. Analog zur Sport-

arena Allmend sollen in einem oder mehreren Hochhäusern insbesondere Wohnungen (Miete und Stockwerkeigentum) sowie Büro- und Gewerbeflächen realisiert werden.

Wichtige Säulen der Finanzierung sind zudem Beiträge des Bundes und des Kantons sowie private Mittel.

Das für den Sport zuständige Departement des Kantons Luzern sieht in der „Pilatus Arena“ ein Projekt von überkantonaler, ja sogar nationaler sportpolitischer Bedeutung. Es sieht in der polysportiven „Pilatus Arena“ die Möglichkeit, die bestehenden Bedürfnisse mehrerer Hallensportarten zu decken. Gleichzeitig könne der Kanton mit dieser Infrastruktur eine prominentere Rolle im Schweizer Spitzensport sowie in der Förderung des Nachwuchssportes spielen. Der Kanton plant deshalb die Unterstützung der Anlage unter Auflagen mit bis zu 6 Mio. Franken aus dem Swisslos-Sportfonds.

Auch national ist ausgewiesen, dass die „Pilatus Arena“ einem Bedürfnis entspricht. Das nationale Sportanlagenkonzept des Bundes (NASAK) weist den Bedarf nach einer Indooranlage mit rund 4'000 Sitzplätzen in der Zentralschweiz aus. Hallen in dieser mittelgrossen Dimension sind in der ganzen Schweiz Mangelware. Das Bundesamt für Sport begrüsst deshalb das Vorhaben der Region Luzern. Es entspreche den Anforderungen zahlreicher Hallensportarten in idealer Weise. Der Bund hat deshalb im Rahmen des nationalen Sportanlagenkonzepts NASAK einen Beitrag von 3 Mio. Franken in Aussicht gestellt.

Der Bau erfolgt ohne finanzielle Unterstützung durch die Gemeinden. Die Stadt Luzern unterstützt das Projekt durch die exklusive Abgabe des Grundstücks zu einem marktkonformen Preis an die Realisatorin. Die Standortgemeinde Kriens leistet einen Beitrag durch die Anpassung des Bau- und Zonenreglements, sodass eine Mantelnutzung zur Finanzierung möglich wird. Die Erlöse aus dem Mehrwert der dichteren Nutzung und die von Bund und Kanton Luzern in Aussicht gestellten Beiträge an den Bau ermöglichen es, dass eine zu gründende Betreibergesellschaft bei Betriebsstart die Halle für den symbolischen Betrag von Fr. 1.– übernehmen kann. Das Betriebsergebnis kann so von Anfang an positiv beeinflusst werden, indem für die Halle kein Fremdkapitaldienst erbracht werden muss. Neben der Anpassung des Bau- und Zonenreglements wird die Gemeinde Kriens als Standortgemeinde einen erheblichen Anteil am Ausbau der Infrastruktur mitfinanzieren müssen (z. B. Bahnhof Mattenhof mit Unterführungen). Die Eberli Sarnen AG als Realisatorin ist offen, bei der Finanzierung der gesamten Überbauung auch Dritte (beispielsweise institutionelle Anleger) zu beteiligen.

3.5 Projektorganisation – breite regionale Einbindung

Für den Stadtrat ist es wichtig, dass das vorliegende Projekt breit abgestützt ist und von der Region getragen wird. Dies ist im als PPP-Projekt (Public-Private-Partnership) konzipierten Projekt „Pilatus Arena“ vorbildlich gelungen. Neben den Initianten, der Realisatorin Eberli Sarnen AG, dem Bund und dem Kanton Luzern ermöglichten insbesondere die K5-Gemeinden unter der Koordination des regionalen Entwicklungsträgers LuzernPlus umfangreiche inhaltliche und politische Unterstützung sowie einen raschen Projektfortschritt.

Seit Ende 2014 bot die Gründung der Projektgruppe K5 Sport die notwendige Plattform, welche den Aufbau einer überkommunalen Projektorganisation für die Sport- und Eventarena ermöglichte und die strategischen und operativen Koordinationsarbeiten zwischen öffentlicher Hand und Initianten in einem intensiven Prozess schnell vorantrieb. Neben den ressortzuständigen Exekutivmitgliedern und den entsprechenden Dienststellenleitern waren die Sportförderung des Kantons sowie die IG Sport eng in das Projekt eingebunden. LuzernPlus koordinierte und leitete den Prozess. Im März 2015 konnten die bisherigen Projektergebnisse und die weiteren Planungsschritte erstmals der Öffentlichkeit präsentiert werden.

Mit Blick auf die zukünftige Zusammenarbeit in der Projektgruppe K5 Sport und zur Förderung einer gemeindeübergreifenden Sportpolitik innerhalb der Kernagglomeration bekannten sich die Gemeinden im Verlauf des Projekts zu weiteren – über das Projekt „Pilatus Arena“ hinausgehenden – Zielsetzungen: Zukünftig sollen sportpolitische Problemstellungen mit überkommunalem Charakter gemeinsam gelöst werden. Relevante Fragen hinsichtlich des Baus und des Betriebes von überkommunal bedeutenden Sportanlagen sollen geklärt und eine gemeinsame sportpolitische Haltung dazu angestrebt werden. Weiter wollen sich die K5-Gemeinden als direkte Ansprechpartner für konkrete Vorhaben bei Sportanlässen mit nationaler und internationaler Ausstrahlung gegenüber dem Kanton etablieren. Der Stadtrat begrüsst diese gemeindeübergreifende Zusammenarbeit sehr. Sie entspricht unter anderem einem der Fünfjahresziele der Gesamtplanung zu einer transparenten und verlässlichen Zusammenarbeit mit den Gemeinden der Agglomeration und dem Kanton.

Im Projekt „Pilatus Arena“ demonstrierten die K5-Gemeinden regionalpolitische Handlungs- und Verantwortungsbereitschaft. LuzernPlus, die Gemeinden Horw, Kriens und die Stadt Luzern werden auch nach dem Grundstücksverkauf im Rahmen des Gebietsmanagements Luzern Süd die weiteren städtebaulichen Projektschritte gemeinsam und gemeindeübergreifend planen.

3.6 Nachhaltige Arena: ein Projekt für Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft

Unter dem Blickwinkel der Nachhaltigkeit erfüllt die „Pilatus Arena“ in allen drei Dimensionen wichtige Funktionen. Mit der Schliessung der Lücke im Bereich des Indoorsports (Breiten- und Spitzensport), des Schulsports, des Hochschulsports und der Nachwuchsförderung sowie der Möglichkeit zur Durchführung von qualitativ hervorragenden Veranstaltungen/Events spielt das Projekt eine optimale Rolle in der Nachhaltigkeitsdimension Gesellschaft. Bezüglich der Dimension Umwelt gibt es gemäss den Abklärungen von LuzernPlus von 15 geprüften Arealen in der Agglomeration Luzern keinen verkehrstechnisch geeigneteren Standort (Erschliessung mit S-Bahn, Veloachse, keine zusätzlichen Grossparkieranlagen nötig). Es wird ein vorbildlicher Modalsplit möglich sein. Und schliesslich ist das Projekt auch in wirtschaftlicher Hinsicht bedeutend. Die in der „Pilatus Arena“ möglichen Topanlässe mit nationaler und internationaler Ausstrahlung generieren zusätzliche Hotelübernachtungen und Umsätze für Tourismus, Gastronomie, Gewerbe und Handel und stiften damit auch für die Stadt einen volkswirtschaftlichen Nutzen. Die Positionierung von Luzern und der gesamten

Region Zentralschweiz kann im nationalen Standortwettbewerb mittel- und langfristig gestärkt werden; dies als Ergänzung zu den bereits bestehenden Infrastrukturen wie der Messe Luzern, der Swissporarena oder dem KKL. Ein breites Unterstützungskomitee aus Wirtschaft, Gesellschaft, Sport und Kultur steht hinter der „Pilatus Arena“ und hilft bei der Umsetzung. Dazu gehören unter anderem Ständerat Georges Theiler, Gérard Jenni, Geschäftsführer des Konzertveranstalters Good News Production, Felix Howald von der Industrie- und Handelskammer Zentralschweiz, Ruedi Stäger, Verwaltungsratspräsident der FC Luzern-Innerschweiz AG, sowie Markus Lauber, Vorsitzender der Geschäftsleitung der Messe Luzern AG.

4 Städtebauliche, verkehrstechnische und organisatorische Aspekte

Im Anschluss an die Vorstellung der Projektidee durch die Initianten war für den Stadtrat klar, dass dieses Projekt eine breite regionale Abstützung braucht. Neben der inhaltlichen Begleitung durch die K5-Gemeinden (ab 2014 durch die Projektgruppe K5 Sport) galt dies insbesondere auch für die Standortfrage inklusive städtebaulicher und verkehrstechnischer Fragen.

4.1 Standortevaluation durch LuzernPlus

Im Mai 2014 mandatierten der Stadtrat Luzern und der Gemeinderat Kriens den Gemeindeverband LuzernPlus für die Lancierung eines überregionalen Prozesses zur möglichen Realisierung einer Sport- und Eventarena. Im Rahmen dieses Prozesses sollten die Bedingungen für ein Gelingen des Projekts geklärt werden. Als Grundlage für die Projektarbeit galt der Fragenkatalog der Gemeinde Kriens und der Stadt Luzern, der sich mit folgenden Themen befasste:

- Standortfragen
- Bildung einer regionalen (öffentlichen) Projektträgerschaft (als Basis einer Public-Private-Partnership PPP im Bauprojekt)
- Städtebauliche Fragen (Verträglichkeit, Qualität, Volumen und Höhe)
- Verfahrensfragen (Konkurrenzverfahren/Wettbewerb, Bebauungsplan)
- Bedürfnisse des regionalen Sports
- Betriebskonzept
- Finanzierungsfragen

Beide Exekutiven legten besonderen Wert darauf, dass neben dem Standort Areal Mattenhof II auch weitere Alternativstandorte für eine Sport- und Eventarena vertieft evaluiert und geprüft wurden. Im Auftrag von LuzernPlus wurde deshalb im Herbst 2014 eine systematische Standortevaluation in den Gemeinden Ebikon, Emmen, Kriens, Horw und der Stadt Luzern (Gemeinden der Kernagglomeration K5) durchgeführt und mögliche Standorte geprüft. Die Auswahl der zu untersuchenden Standorte erfolgte durch die Standortgemeinden. Die Mindestanforderungen für einen möglichen Standort beinhalteten folgende Kriterien:

- Anschluss an den öffentlichen Verkehr: S-Bahn-Haltestelle in Gehdistanz oder Verbindung zum Hauptbahnhof innerhalb von 10 Minuten mit Bus
- MIV: Anschlussmöglichkeit an Autobahn ohne wesentliche Durchfahrt von Quartieren
- Konflikte mit Innenverdichtungspotenzial: Mantelnutzung muss möglich sein
- Verfügbarkeit des Landes (Erwerb oder Baurecht)
- Landgrösse

Insgesamt wurden 15 Standorte¹ hinsichtlich der Beurteilungskriterien Verkehr und Erschliessung, Innenverdichtung, Grösse und Verfügbarkeit, Ortsbild- und Quartierverträglichkeit, Synergiepotenzial, Zonenkonformität, Eigentümerverhältnisse sowie Wirtschaftlichkeit beurteilt. Die Resultate dieser Analyse wurden im November 2014 den fünf Gemeinden erörtert. Aus der Evaluation ging der Standort Mattenhof II in Kriens als eindeutig bester Standort hervor.

4.2 Städtebauliche Integration in Luzern Süd

Der Standort Mattenhof II liegt an zentraler Lage im neuen, gemeindeübergreifenden Stadtteil Luzern Süd. Die Federführung für die Entwicklung dieses Gebiets liegt beim regionalen Entwicklungsträger LuzernPlus. Das Projekt „Pilatus Arena“ inklusive Mantelnutzung ist vollständig in die laufenden Arbeiten von LuzernPlus integriert. Wichtig sind dabei städtebauliche Überlegungen zu Dimensionierungen, Nutzungsdichten, Verkehrserschliessung, Freiräumen usw. Es ist eine grosse Chance, bei einem Projekt von dieser Dimension solch zentrale Fragen von Anfang an stark zu gewichten. Die enge Zusammenarbeit zwischen privaten Initianten und öffentlicher Hand über Gemeindegrenzen hinaus ist dabei im bisherigen Projektverlauf vorbildlich und wird auch bei der Umsetzung zentral sein.

Die Entwicklung im Raum Luzern Süd wird gemeindeübergreifend abgestimmt und vorangetrieben. Das Leitbild 2010, der Studienauftrag 2012 und das Entwicklungskonzept 2013 bilden die Grundlage für einen zukunftsorientierten, zusammenhängenden Stadtteil Luzern Süd vom Eichhof über Kriens-Mattenhof und Horw Mitte bis zur Horwer Seebucht.

Der Einwohnerrat Kriens hat am 20. Februar 2014 das „Entwicklungskonzept LuzernSüd“ ohne Gegenstimme zustimmend zur Kenntnis genommen und die Kredite für die weiteren Planungen genehmigt. Der Grosse Stadtrat Luzern hat ebenfalls am 20. Februar 2014 das „Entwicklungskonzept LuzernSüd“ zur Kenntnis genommen und den Bericht des Stadtrates zustimmend zur Kenntnis genommen, in dem der Stadtrat in den Bereichen Abstimmung Verkehr und Siedlung sowie Berücksichtigung ökologischer Aspekte Handlungsbedarf aufgezeigt hat. Der Einwohnerrat Horw hat das „Entwicklungskonzept LuzernSüd“ am 20. März 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Für Teilgebiete von Luzern Süd werden nun in einem nächsten Schritt Vertiefungsstudien (städttebauliche Richtlinien) als Vorgaben für Bebauungs- und Gestaltungspläne erstellt:

¹ EbiSquare Ebikon, Risch Ebikon, Feldbreite Emmen, Herdschwand Emmen, Mooshüsli Emmen, Rosenau Emmen, Rossmoos Emmen, Bahnhof Horw, Horw Süd, Mattenhof Ost Horw, Hinterschlund Kriens, LUK-Center Kriens, Nidfeld Kriens, Allmend Luzern, Mattenhof II Kriens.

- Vertiefungsgebiet I (Nidfeld): Die städtebaulichen Richtlinien liegen vor.
- Vertiefungsgebiet II (Eichhof / Anschluss A2 / Luzernerstrasse): Abschluss 2015
- Vertiefungsgebiet III (Horw See / HSLU / S-Bahn-Haltestelle): Start Herbst 2015
- Vertiefungsgebiet IV (Schlund/Grabenhof/Hinterschlund): 2015/2016
- Vertiefungsgebiet V (Achse Pilatus bis Horw Mitte): 2016/2017

Für die Grundstücke rund um den Kreisel Mattenhof läuft zurzeit im Auftrag von LuzernPlus die „Vertiefungsstudie Mattenplatz“ durch das Planungsteam Luzern Süd (Ernst Niklaus Fausch Architekten, Studio Vulkan Landschaftsarchitekten, Kontextplan Verkehrsplaner) zusammen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und dem Beirat Städtebau Luzern Süd. Darin werden das städtebauliche Konzept und die Grundprinzipien erarbeitet und insbesondere die Baubereiche, Dichten, Erschliessung und Freiräume der einzelnen Areale aufgezeigt. Für das Grundstück Mattenhof II ist neben der „Pilatus Arena“ die Mantelnutzung mit mindestens einem Hochhaus vorgesehen. Von zentraler Bedeutung sind die Besucherströme und Vorplatzbereiche am Mattenplatz und am Bahnhofplatz. Wie unter Kapitel 4.4 „Architekturwettbewerb“ aufgezeigt, kommt deshalb der Gestaltung der Aussenräume eine besondere Bedeutung zu. Die Grundlage dazu bietet die „Vertiefungsstudie Mattenplatz“.

4.3 Sorgfältige Verkehrsplanung

Im Bestreben einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung von Luzern Süd wurde 2014/2015 das Grundkonzept Verkehr ausgearbeitet, das den Weg zu einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung in Luzern Süd aufzeigt. Das Konzept wurde im Juni 2015 abgeschlossen, wird im Herbst 2015 in den drei Exekutiven von Luzern, Kriens und Horw verabschiedet und soll Anfang 2016 vom Grossen Stadtrat und den Einwohnerräten Kriens und Horw zur Kenntnis genommen werden.

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist das Kernelement des Grundkonzepts Verkehr. Die Siedlungsentwicklung und Verdichtung „nach innen“ verbunden mit einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität sind die Ziele für Luzern Süd. Da diese Entwicklung ohne Ausbau des Strassennetzes erfolgen soll (mit Ausnahme Projekt Bypass), ist ein neuer, zukunftsfähiger Umgang mit dem Verkehr zwingend nötig. Nebst der grundlegenden Philosophie werden der Angebotsausbau des öffentlichen Verkehrs, die Massnahmen für den Fuss- und Veloverkehr sowie die Massnahmen für den Autoverkehr thematisiert. Ebenso enthalten sind Massnahmenvorschläge für die Parkierung, das Verkehrsmanagement, das Mobilitätsmanagement, das Monitoring und Controlling sowie die Vorgaben für die weiterführenden Verkehrs-, Betriebs- und Gestaltungskonzepte.

Die Entwicklung muss mit dem bestehenden Strassennetz und den gegebenen Belastbarkeiten funktionieren. Mit der Anzahl neuer Parkplätze muss daher restriktiv umgegangen werden. Dazu beabsichtigen die Gemeinden Kriens und Horw, ihre Parkierungsreglemente anzupassen. Für alle Entwicklungsareale muss mittels Mobilitätsmanagementkonzepten aufgezeigt werden, wie ein optimaler Modalsplit (Verkehrsmittelmix) erreicht wird. Das Grundkon-

zept zeigt zudem den Mechanismus des Monitorings und Controllings auf und gibt Empfehlungen zu den denkbaren Massnahmen.

Das Areal Mattenhof II ist mit S-Bahn, Veloverbindung, Bus und Autobahn optimal erschlossen und liegt mitten im Entwicklungsgebiet des neuen Stadtteils Luzern Süd. Diese hervorragende Anbindung war mit entscheidend bei der Standortevaluation durch LuzernPlus. Die Investitionen in S-Bahn und Veloachse sowie Parkierung auf der Allmend zahlen sich hier aus.

Das zu erarbeitende Mobilitätskonzept für die „Pilatus Arena“ wird basierend auf den Grundlagen zu Luzern Süd und unter Berücksichtigung anderer Nutzungen im Umfeld aufzeigen, wie die Mobilität gesteuert werden kann und worauf insbesondere bei Veranstaltungen geachtet werden muss. Durch die hervorragende Erschliessung mit ÖV und Langsamverkehr ist ein vorbildlicher Modalsplit realisierbar. Ein grosser Anteil der Besucherinnen und Besucher soll das Areal mit ÖV und Langsamverkehr erreichen. Für den Normalbetrieb wird es aber eine Anzahl Parkplätze brauchen. Die Details werden im Zusammenhang mit dem Mobilitätskonzept zu erarbeiten sein.

Neben der „Pilatus Arena“ soll auf dem Areal primär Wohnnutzung realisiert werden. Diese gilt als besonders mobilitätsarm. Die Erschliessung über die bestehende Stichstrasse wird mit der benachbarten Stiftung Brändi abgesprochen und allenfalls neu definiert, da die Stiftung Brändi bereits heute durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit ein Erschliessungsrecht über das betroffene Grundstück hat. Die öffentlichen Interessen (Busverkehr, Feuerwehr, Abfallentsorgung usw.) werden ebenfalls integriert. Zudem müssen sich die Initianten in Absprache (Perimeteranteil) mit Kanton und betroffenen Gemeinden an den Kosten der Anpassungen der Infrastruktur im Bereich Mattenplatz und S-Bahnhof in angemessenem Mass beteiligen.

4.4 Architekturwettbewerb

Die Ergebnisse aus dem Planungssperimeter Luzern Süd mit den Aussagen zu Städtebau und Verkehr sind von den Initianten der „Pilatus Arena“ als Vorgaben in einen SIA-Architekturwettbewerb aufzunehmen. Insbesondere der Bebauungssperimeter mit den Baulinien zum Bahnhofplatz und zum Mattenplatz wird auf Empfehlung des Beirats Städtebau Luzern Süd und von der Gemeinde Kriens als weitere Vorgabe für den Wettbewerb definiert.

Da von einer sehr hohen Nutzungsdichte auf dem Areal ausgegangen werden muss, ist ein qualitativ hochstehender Wettbewerb von zentraler Bedeutung. An diesem sollen laut den Initianten und der Realisatorin Eberli Sarnen AG auf Einladung sechs bis acht renommierte Architekturbüros teilnehmen. Im Rahmen des Wettbewerbs müssen die funktionalen Bedürfnisse, die architektonische Ausstrahlung, die städtebauliche Einordnung sowie die verkehrstechnischen, betrieblichen und wirtschaftlichen Aspekte in hohem Mass berücksichtigt werden.

Bei einer so hohen Nutzung kommt der Gestaltung der Aussenräume besondere Bedeutung zu. Grundlagen dafür sind die „Vertiefungsstudie Mattenplatz“, die Anforderungen des Bahnhofplatzes und des Mattenplatzes (Kreisel), die benötigten arealinternen Freiräume und das optimale Zirkulieren von Eventbesuchenden sowie Bewohnerinnen und Bewohnern. Die Aussenräume sollen funktional und ansprechend gestaltet werden und so wesentlich zur Aufenthaltsqualität auf dem Areal beitragen. Dies wird bei der Beurteilung der Wettbewerbseingaben angemessen zu gewichten sein.

Die Jury soll aus erfahrenen Architektinnen/Architekten im Städtebau, Vertretern der Stadt Luzern und der Gemeinde Kriens, einer Vertretung von LuzernPlus, einem Mitglied des Beirats Städtebau Luzern Süd und Vertretern der Projektentwicklerin Eberli Sarnen AG zusammengesetzt werden. Es ist das erklärte Ziel, bei diesem Wettbewerb ein ähnlich überzeugendes Ergebnis wie auf der Luzerner Allmend zu erhalten.

4.5 Anpassung des Bau- und Zonenreglements Kriens

Die Gemeinde Kriens hat mit dem neuen Bau- und Zonenreglement (BZR) im Jahre 2014 die Voraussetzung geschaffen, dass die „Pilatus Arena“ überhaupt möglich wird. Das BZR erlaubt in der Zentrumszone Mattenhof den Bau von Hochhäusern mit einer Höhe von 45 Metern, auf dem Grundstück Mattenhof II von 80 Metern, unter der Voraussetzung, dass auf diesem Grundstück eine öffentlich nutzbare Infrastrukturanlage realisiert wird. Diese Festlegung ist allerdings noch nicht rechtskräftig, da in dieser Sache noch eine Beschwerde der Stadt Luzern beim Regierungsrat hängig ist. Das Verfahren ist sistiert. Die hängige Einsprache hat den Vorteil, dass dereinst nach Durchführung des Wettbewerbs die nutzungsplanerischen Voraussetzungen aktualisiert werden können.

Die zu erwartende hohe Nutzungsdichte wird für die Realisierung des Siegerprojekts zwingend einen Bebauungsplan, eventuell eine erneute Anpassung des Bau- und Zonenreglements in Kriens, erforderlich machen. Dadurch wird auch der Einwohnerrat (Parlament) der Standortgemeinde Kriens noch einmal ins Planungsverfahren einbezogen, allenfalls im Rahmen eines fakultativen Referendums sogar die Bevölkerung. Mit der Anpassung ihres Bau- und Zonenreglements leistet die Gemeinde Kriens einen zentralen Beitrag zum Gelingen des Projekts.

4.6 Postulat 269

Korintha Bärtsch fordert namens der G/JG-Fraktion mit Postulat 269 vom 26. Mai 2015: „Regionale Standortevaluation für regionale Saalsporthalle“, dass die Standortevaluation für die „Pilatus Arena“ nebst den K5-Gemeinden auch auf die übrigen Gemeinden des regionalen Entwicklungsträgers LuzernPlus auszudehnen sei. Dabei soll insbesondere der Standort Rothenburg Station näher geprüft werden.

Obwohl die Initianten rund um die HC Kriens-Luzern AG in ihrer Projektidee für die „Pilatus Arena“ einen Standort in Kriens oder Luzern bevorzugten, waren sowohl der Stadtrat von Luzern als auch der Gemeinderat Kriens der Ansicht, dass weitere Alternativstandorte evaluiert und vertieft geprüft werden müssten. In Absprache mit den Initianten und mit LuzernPlus wurde festgelegt, diese Abklärungen in den K5-Gemeinden, die in diesen Prozess einbezogen wurden, durchzuführen. Die durch LuzernPlus beauftragte Planteam S AG führte daraufhin eine umfassende Standortevaluation über 15 mögliche Areale in den K5-Gemeinden durch (siehe Ausführungen unter Kapitel 4.1 ff.). Aus dieser Studie ging das Areal Mattenhof II in Kriens als deutlicher Sieger hervor. Gestützt auf diesen Sachverhalt entschied der Stadtrat, dieses Areal für die weiteren Planungsschritte freizugeben und zu gegebener Zeit dessen Veräusserung dem Grossen Stadtrat zu beantragen. Auf dieser Basis wurde in der Zwischenzeit die Projektidee durch die Initianten und LuzernPlus weiterentwickelt. Weitere Areale zu prüfen, macht aus Sicht des Stadtrates keinen Sinn.

Der Stadtrat lehnt das Postulat ab.

5 Abgabe des städtischen Grundstücks

5.1 Baurecht versus Verkauf

Bei den Verhandlungen mit den Initianten war eines der zentralen Themen, ob die Stadt das Grundstück Mattenhof II veräussern oder im Baurecht abgeben soll. Die Realisatorin Eberli Sarnen AG wäre für beide Varianten offen gewesen.

Aus Sicht des Stadtrates war bei einer Abgabe im Baurecht insbesondere die Heimfallproblematik ein zentrales Thema. Weil beim vorgesehenen Projekt insbesondere der Betrieb und der langfristige Erhalt der eigentlichen „Pilatus Arena“ mit diversen Risiken verbunden sind, kommt diesem Punkt eine hohe Bedeutung zu, da bei einem vorzeitigen Heimfall alle Risiken und die sich daraus ergebenden Kosten für den Fortbestand sämtlicher Anlagen auf dem Grundstück an die Stadt zurückfallen könnten. Der Stadtrat wollte diese Risiken nicht übernehmen. Deshalb wurde eine Risikoübernahme durch die Projektträgerschaft der K5-Gemeinden erwogen. Dafür hätten jedoch sehr komplexe Strukturen geschaffen werden müssen. Die fünf Gemeinden hätten bedingte Verpflichtungen für einen solchen Fall eingehen müssen, die nicht realistisch waren. Aus diesen Überlegungen bevorzugt der Stadtrat eine Veräusserung des Areals an die Eberli Sarnen AG als Realisatorin.

Für eine Veräusserung spricht zudem auch, dass die Realisatorin die Erfolgsfaktoren für ein positives PPP-Modell von Beginn an berücksichtigt haben. Entscheidend ist, dass die Verantwortlichkeiten sowohl der öffentlichen Hand als auch der privaten Seite in allen Belangen nach dem AKV-Prinzip (Aufgaben – Kompetenzen – Verantwortung) geregelt werden. Chancen und Risiken, die das Projekt mit sich bringen, sind entsprechend klar den Beteiligten zugewiesen. Die Risiken, dass keine städtebaulich verträgliche Lösung durch den Architekturwettbewerb gefunden werden kann bzw. eine Kostenüberschreitung bei der Realisierung

der Halle zu verzeichnen ist bzw. ein defizitärer Betrieb finanziert werden muss, trägt einzig die Realisatorin bzw. die zukünftige Betreibergesellschaft.

5.2 Warum ein Kaufrecht?

Es ist vorgesehen, die Veräusserung des städtischen Grundstücks in einem zweistufigen Verfahren abzuwickeln. Der Käuferin wird zuerst ein Kaufrecht über fünf Jahre eingeräumt, das ausgeübt wird, sobald die planerischen und rechtlichen Hürden genommen sind. Die Käuferin hat so Ausstiegsmöglichkeiten, sollte beispielsweise der Architekturwettbewerb zu keinem realisierbaren Ergebnis führen. Für dieses Kaufrecht zahlt die Eberli Sarnen AG der Stadt eine jährliche Entschädigung in der Höhe von Fr. 100'000.–. Im Falle eines Kaufes werden diese Zahlungen dem Kaufpreis angerechnet. Das Kaufrecht kann im gegenseitigen Einverständnis bis maximal zehn Jahre verlängert werden. Eine allfällige Zustimmung der Stadt zur Verlängerung des Kaufrechts wird durch den Stadtrat erfolgen. Das Kaufrecht kann zudem nur für ein Projekt mit einer multifunktionalen Halle ausgeübt werden.

Die Realisatorin geht unter Entlastung der öffentlichen Hand erhebliche Risiken ein. Einerseits muss sie, wie oben erwähnt, für die Gewährung des Kaufrechts eine jährlich wiederkehrende Entschädigung entrichten, welche bei Nichtrealisierung des Projekts verfällt. Andererseits wird der Architekturwettbewerb ebenfalls einige Hunderttausend Franken kosten. Zudem hat die bisherige Projektentwicklung namhafte Eigenleistungen und Drittkosten ausgelöst. Das Risikokapital, welches die Realisatorin auf sich nimmt, bewegt sich im siebenstelligen Bereich. Weil durch ein Kaufrecht die Garantie geschaffen wird, dass für ein überzeugendes Projekt das benötigte Areal auch tatsächlich zur Verfügung steht, wird letztlich das unternehmerische Handeln der Realisatorin unterstützt.

5.3 Verkehrswert des städtischen Grundstücks Mattenhof II

Für den Stadtrat war von vornherein klar, dass das städtische Grundstück Mattenhof II nur zu einem marktgerechten Verkehrswert abgegeben wird. Deshalb wurde durch die Baudirektion bereits vor der Aufnahme von konkreten Verhandlungen eine entsprechende Verkehrswertschätzung bei der Balmer Etienne AG, Luzern, in Auftrag gegeben.

Als Basis für die Schätzung diente das Bau- und Zonenreglement Kriens (BZR), in welchem im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Kriens das städtische Grundstück der Zentrumszone Mattenhof (mit Gestaltungsplanpflicht) zugeordnet wurde. Dadurch ist es möglich, auf diesem Grundstück ein Hochhaus mit einer maximalen Firsthöhe bis zu 45 m zu realisieren. Ziel der Verkehrswertschätzung war es, einerseits aufzuzeigen, was für einen privaten Investor (ohne Saalsporthalle) auf diesem Grundstück realisierbar wäre, und andererseits, welche Erträge daraus erzielbar sind, die letztlich eine wichtige Grundlage zur Berechnung des Landwerts bilden. Das auf Basis dieser Parameter erstellte Gutachten der Balmer-Etienne AG liegt inzwischen vor. Der darin bezifferte Landwert beläuft sich auf 18 Mio. Franken. Bei einer Grundstücksfläche von 12'859 m² entspricht dies einem m²-Preis von rund Fr. 1'400.–.

Nebst obigem Kaufpreis hat die Käuferschaft, als neue Eigentümerin des Areals Mattenhof II, auch die anteilmässige Kostenbeteiligung für den Ausbau des Bahnhofs Mattenhof zu übernehmen. Zudem hat sie für notwendige Landabtretungen im Bereich des Bahnhofs und des Kreisels Mattenhof Hand zu bieten, wobei festzuhalten ist, dass die maximal mögliche Bebauungsdichte nicht reduziert wird, da im BZR der Gemeinde Kriens in der Zentrumszone Mattenhof keine maximale Ausnützung definiert ist. Weiter ist die Käuferschaft verpflichtet, im Zusammenhang mit ihrer Überbauung die Erschliessung des benachbarten „Brändi-Grundstücks“, die über das Grundstück Mattenhof II verläuft und durch ein Fuss- und Fahrwegrecht grundbuchlich gesichert ist, auch für die Zukunft zu gewährleisten.

5.4 Kaufpreisangebot der Initianten der „Pilatus Arena“

Die Initianten der „Pilatus Arena“ ihrerseits haben anhand einer eigenen Machbarkeitsstudie den Landwert des städtischen Grundstücks unter Berücksichtigung einer Sport- und Eventarena und eines Hochhauses mit einer Höhe von 80 Metern, das bei der Errichtung einer öffentlichen Einrichtung von regionalem Interesse möglich ist, ebenfalls ermitteln lassen. Der daraus resultierende Landpreis betrug 15 Mio. Franken bzw. rund Fr. 1'165.– pro m². Auf dieses Angebot, welches 20 Prozent unter der städtischen Preisvorstellung von 18 Mio. Franken lag, ist der Stadtrat nicht eingegangen. Schliesslich einigten sich die Parteien auf den von der Stadt verlangten Kaufpreis in der Höhe von 18 Mio. Franken.

6 Kaufrechtsvertrag

6.1 Was ist ein Kaufrecht?

Beim Kaufrecht handelt es sich um ein Sicherungsmittel, mit welchem sich ein Kaufinteressent ein von ihm später zu erwerbendes Grundstück rechtlich sichert. Der Kaufpreis wird mit der Einräumung des Kaufrechts bereits bestimmt. Der Kaufinteressent ist jedoch nicht verpflichtet, sein Kaufrecht später tatsächlich auszuüben, sondern dazu nur berechtigt. Die Grundeigentümerin ihrerseits hat keine Gewissheit, dass das Kaufrecht vom Berechtigten auch tatsächlich ausgeübt wird.

Die Einräumung des Kaufrechts für die „Pilatus Arena“ ist entgeltlich, bzw. die Stadt Luzern erhält dafür eine jährliche Entschädigung von Fr. 100'000.–. Die Entschädigung ist auch dann zu bezahlen, wenn das Kaufrecht vom Berechtigten später nicht ausgeübt wird.

Die Ausübung des Kaufrechts erfolgt durch eine einseitige Erklärung des Berechtigten, in welcher dieser der belasteten Grundeigentümerin gegenüber erklärt, sein Kaufrecht auszuüben. Durch die Anmeldung der Ausübungserklärung beim Grundbuchamt geht das Eigentum dann auf den Kaufberechtigten über.

Das Kaufrecht kann im Grundbuch vorgemerkt werden. Die Vormerkung eines Kaufrechts bewirkt, dass das Kaufrecht während seiner Dauer von maximal zehn Jahren vom Berechtigten gegenüber jeder Eigentümerin des Grundstücks ausgeübt werden kann.

6.2 Kaufrechtsvertrag mit der Eberli Sarnen AG

6.2.1 Beginn und Dauer des Kaufrechts

Das Kaufrecht beginnt am Tag der rechtskräftigen Zustimmung der Stimmberechtigten der Stadt Luzern zum Verkauf des Grundstücks 2988, Mattenhof II, Kriens. Das Kaufrecht wird für die Dauer von fünf Jahren eingeräumt. Im gegenseitigen Einverständnis kann das Kaufrecht zu den gleichen Bedingungen verlängert werden, wobei die Höchstdauer gemäss Art. 216 a OR höchstens zehn Jahre beträgt. Die Einräumung des Kaufrechts wird auf dem erwähnten Grundstück im Grundbuch vorgemerkt.

6.2.2 Ausübung des Kaufrechts

Die Kaufrechtsnehmerin kann das Kaufrecht innert der vereinbarten Kaufrechtsdauer spätestens 60 Tage nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung für das Projekt „Pilatus Arena“ ausüben. Dabei kann das Kaufrecht nur am gesamten Grundstück 2988, GB Kriens, mit einer Fläche von 12'859 m² ausgeübt werden. Das Kaufrecht kann somit nicht nur für einzelne Teilflächen dieses Grundstücks geltend gemacht werden.

6.2.3 Auflösung des Kaufrechts

Das Kaufrecht kann durch die Kaufrechtsnehmerin mit einseitiger Erklärung jederzeit aufgelöst werden. Fällt die Kaufrechtsnehmerin während der Dauer des Kaufrechts in Konkurs oder in eine Nachlassstundung, hat die Kaufrechtsgeberin das Recht, den Kaufrechtsvertrag einseitig und per sofort aufzulösen.

6.2.4 Entschädigung für die Einräumung des Kaufrechts

Die Kaufrechtsnehmerin hat für die Einräumung des Kaufrechts der Stadt Luzern eine jährliche Entschädigung in der Höhe von Fr. 100'000.– zu entrichten.

6.2.5 Übergang von Nutzen und Schaden

Der Übergang von Nutzen und Schaden wird auf das Datum der Ausübung des Kaufrechts festgelegt.

6.2.6 Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten

Der Kaufpreis für das Kaufrechtsgrundstück beträgt 18 Mio. Franken. Die Summe der bis zur Ausübung des Kaufrechts an die Stadt geleisteten Entschädigung wird an den Kaufpreis angerechnet. Der Restbetrag ist bei Übergang von Nutzen und Schaden bzw. bei Ausübung des Kaufrechts zur Bezahlung fällig.

Im Weiteren wird auf den Wortlaut des Kaufrechtsvertrages mit der Eberli Sarnen AG im Anhang verwiesen.

7 Weiteres Vorgehen / Terminplanung

In Kapitel 4 „Städtebauliche, verkehrstechnische und organisatorische Aspekte“ sind die nötigen Schritte bis zur Eröffnung der „Pilatus Arena“ aufgezeigt. Unter optimalen Bedingungen sieht der Zeitplan wie folgt aus:

Februar 2016:	Volksabstimmung Kaufrechtsvertrag, anschliessend Architekturwettbewerb
Herbst 2016:	Jurierung Architekturwettbewerb, anschliessend nutzungsplanerische Anpassungen Gemeinde Kriens
Frühling 2017:	Anpassung BZO und Bebauungsplan Kriens, evtl. Gestaltungsplan, anschliessend Baueingabe
Herbst 2017:	Baubewilligung, anschliessend Baubeginn
Herbst 2019:	Eröffnung bzw. Inbetriebnahme der „Pilatus Arena“

8 Finanzielle Aspekte

8.1 Grundstückgewinnsteuer

Wie bereits erwähnt, liegt das städtische Grundstück Mattenhof II auf Hoheitsgebiet der Gemeinde Kriens. Dies bedeutet, dass die Stadt als Veräusserin eine Grundstückgewinnsteuer zu entrichten hat. Gemäss provisorischer Berechnung beläuft sich diese Abgabe bei einem Verkaufspreis von 18 Mio. Franken auf rund 2,9 Mio. Franken, welche je zur Hälfte an den Kanton Luzern und an die Gemeinde Kriens gehen.

8.2 Zu erwartender Buchgewinn

Das Grundstück Mattenhof II ist in der Bilanz der Stadt Luzern per 31. Dezember 2014 mit einem Buchwert von 1,62 Mio. Franken eingestellt. Nach Abzug der erwähnten Grundstückgewinnsteuer sowie aller mit dem Kaufrecht bzw. mit der Veräusserung anfallenden Kosten kann mit einem Buchgewinn in der Höhe von rund 13,45 Mio. Franken gerechnet werden.

8.3 Verwendung des Buchgewinns

Wird das Kaufrecht eingelöst, ergibt sich ein Buchgewinn in der Höhe von rund 13,45 Mio. Franken. Weil die städtische Investitionsrechnung aufgrund diverser Schulraumprojekte (schwergewichtig im Stadtteil Littau) gegen Ende der Planperiode 2019/2020 einen erheblichen Überhang aufweist, beabsichtigt der Stadtrat, diesen Buchgewinn in eine neu zu bildende Vorfinanzierung für Schulinfrastrukturbauten einzulegen (z. B. für das Projekt Neubau Schulhaus Staffeln inkl. Dreifachturnhalle).

9 Kreditrechtliche Zuständigkeit

Vorliegend wird ein Kaufrecht betreffend das städtische Grundstück 2988, Mattenhof II, GB Kriens, eingeräumt. Weil der Wert des Kaufrechts 18 Mio. Franken beträgt, untersteht das Geschäft gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4 und Art. 67 lit. b Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 dem obligatorischen Referendum.

Da die vorgesehene Vorfinanzierung für Schulinfrastrukturbauten die freie Verfügbarkeit von städtischen Vermögenswerten einschränkt, erfordert sie als Ausgabe die Bewilligung durch die kreditrechtlich zuständige Instanz. Bei einer Vorfinanzierung in der Höhe von rund 13,45 Mio. Franken ist dies der Grosse Stadtrat; der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum (Art. 69 lit. c in Verbindung mit Art. 68 lit. b Ziff. 7 GO). Der Buchgewinn fällt nur im Fall einer Zustimmung zum Kaufrecht an; deshalb wird die entsprechende fakultative Referendumsvorlage auch erst nach der Volksabstimmung und allfälligen Zustimmung durch die Stimmberechtigten veröffentlicht. (Sonst müsste jemand, der gegen die vorgesehene Verwendung des Buchgewinns ist, auf Vorrat das Referendum ergreifen, obwohl noch gar nicht klar ist, ob der Buchgewinn jemals anfallen wird.)

10 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- dem Kaufrechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Eberli Sarnen AG betreffend das Grundstück 2988, Mattenhof II, GB Kriens,
- sowie der Einlage des mit der Veräusserung des obigen Grundstücks anfallenden Buchgewinns in der Höhe von rund 13,45 Mio. Franken in die Vorfinanzierung Schulinfrastrukturbauten zuzustimmen;
- das Postulat 269, Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion, vom 26. Mai 2015: „Regionale Standortevaluation für regionale Saalsporthalle“, abzulehnen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 21. Oktober 2015



Stefan Roth
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 33 vom 21. Oktober 2015 betreffend

„Pilatus Arena“ auf dem städtischen Grundstück 2988, Mattenhof II, Kriens Einräumung eines Kaufrechts zugunsten der Eberli Sarnen AG,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4, Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 67 lit. b Ziff. 3, Art. 68 lit. b Ziff. 7 und Art. 69 lit. c der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 55h des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

- I. Dem Kaufrechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Eberli Sarnen AG betreffend das Grundstück 2988, Mattenhof II, GB Kriens, wird zugestimmt.
- II. Der mit der Veräusserung des obigen Grundstücks anfallende Buchgewinn in der Höhe von rund 13,45 Mio. Franken wird in die Vorfinanzierung Schulinfrastrukturbauten eingelegt.
- III. Das Postulat 269, Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion, vom 26. Mai 2015: „Regionale Standortevaluation für regionale Saalsporthalle“, wird abgelehnt.
- IV. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum, derjenige gemäss Ziffer II dem fakultativen Referendum.

Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern,
(unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderungen)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 33 vom 21. Oktober 2015 betreffend

„Pilatus Arena“ auf dem städtischen Grundstück 2988, Mattenhof II, Kriens
Einräumung eines Kaufrechts zugunsten der Eberli Sarnen AG,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4, Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 67 lit. b Ziff. 3, Art. 68 lit. b Ziff. 7 und Art. 69 lit. c der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 55h des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

- I. Dem Kaufrechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Eberli Sarnen AG betreffend das Grundstück 2988, Mattenhof II, GB Kriens, wird zugestimmt.
- II. ~~Der mit der Veräusserung des obigen Grundstücks anfallende Buchgewinn in der Höhe von rund 13,45 Mio. Franken wird in die Vorfinanzierung Schulinfrastrukturbauten eingelegt.~~
- III. Das Postulat 269, Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion, vom 26. Mai 2015: „Regionale Standortevaluation für regionale Saalsporthalle“, wird abgelehnt.
- IV. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum. ~~derjenige gemäss Ziffer II dem fakultativen Referendum.~~

Luzern, 17. Dezember 2015

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Laura Grüter Bachmann
Ratspräsidentin



Daniel Egli
Stadtschreiber-Stv.



Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates

Zu B+A 33/2015 „Pilatus Arena“ auf dem städtischen Grundstück 2988, Mattenhof II, Kriens
Einräumung eines Kaufrechts zugunsten der Eberli Sarnen AG:

Die Protokollbemerkung 1 zu Kapitel 3.6 auf Seite 14 „Nachhaltige Arena: ein Projekt für Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft“ lautet:

„Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sorgt die Stadt Luzern dafür, dass ihre Anliegen im Bereich Verkehr und ökologisches Bauen berücksichtigt werden.“

Die Protokollbemerkung 2 zu Kapitel 8.3 auf Seite 24 „Verwendung des Buchgewinns“ lautet:

„Der Buchgewinn ist für den Erwerb von Grundstücken zu verwenden. Der Stadtrat hat die verschiedenen Möglichkeiten der Umsetzung aufzuzeigen.“

Anhang 1

Checkliste

CHECKLISTE ■ VERKAUF ■ KAUFRECHT

Objekt: **Grundstück 2988, Mattenhof II** Ort Kriens

Kriterien für eine Abgabe der Immobilie	Erfüllungsgrad						Kommentar	Erläuterung
	Gewicht	nicht	kaum	mittel	gut	sehr gut		
Siedlungspolitische Ziele								
▪ Reserve für öffentliche Interessen			x				Stadt kann ihre Interessen nur bedingt auf fremden Gemeindegebiet wahren	
▪ Strategische Lage			x				siehe oben	
▪ Schwerpunktbildung im Quartier					x		Abgabe des Grundstücks ermöglicht Realisierung der Pilatus Arena	
▪ Schaffung von Freiflächen				x			noch offen, Wettbewerbsprojekt wird Schaffung von Freiflächen aufzeigen	
▪ Erfüllung Zonenzweck/Verdichtung					x		Projekt wird auf BZO Kriens und Leitbild Luzern Süd abgestimmt	
▪ Nachhaltige Entwicklung					x		Vielfältige Nutzungsstruktur sichert Nachhaltigkeit der Überbauung	
Volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele								
▪ Quartieraufwertung					x		Durch die Fertigstellung der Zentrumszone Mattenhof entsteht neues Quartier	
▪ Wohnbauförderung		x					Neue Wohnungen entstehen, jedoch auf Gemeindegebiet Kriens	
▪ Wertschöpfung		x					Keine fiskale Wertschöpfung für die Stadt, da auf Gemeindegebiet Kriens	
▪ Ansiedlung von Betrieben				x			Für die vorgesehenen Mantelnutzungen werden neue Betriebe angesiedelt	
▪ Kreativwirtschaft		x					nicht möglich	
Sozialpolitische Ziele								
▪ Vielfältiges Wohnungsangebot				x			in den Obergeschossen werden diverse neue Wohnungen geschaffen	
▪ Preisgünstiger Wohnraum		x					Wohnraum im gehobenen Segment (Stweg) steht im Vordergrund	
▪ Vielfältiger Bewohermix				x			Wohnungsangebot richtet sich an ein breites Publikum	
▪ Wohnraum für Betagte, Menschen in Ausbildung usw.		x					nein	
▪ Förderung der Wohnbautätigkeit			x				nur teilweise, Hauptziel ist die Realisierung einer Sport- und Eventarena	
Finanzpolitische Ziele								
▪ Nachhaltige Ertragssicherung			x				Einmalzahlung, deshalb keine nachhaltige Ertragssicherung	
▪ Hohe Werthaltigkeit					x		Stadt erzielt guten Verkaufserlös für brachliegende Parzelle	
▪ Grosses Entwicklungspotenzial				x			Entwicklungspotenzial wird auf Gemeindegebiet Kriens ausgeschöpft	
▪ Geringe Unterhaltskosten					x		Unterhaltskosten für die Stadt entfallen in Zukunft	
▪ Geringe Bewirtschaftungskosten					x		siehe oben	
Baukulturelle Ziele								
▪ Gute städtebauliche Qualität					x		durch Wettbewerbsverpflichtung wird hohe Qualität sichergestellt	
▪ Gute architektonische Qualität					x		siehe oben	
▪ Gute bautechnische Qualität					x		siehe oben	
▪ Gute haustechnische Qualität					x		siehe oben	
Mittelwert Kriterienenerfüllung					x			

Kriterien für einen Verkauf	Gewicht	Ja	Nein	Kommentar
Grundstück befindet sich in Aussengemeinde		x		
Grundstück / Teilfläche dient der Grenzberingung			x	
Grundstück / Teilfläche gehört zu Landwirtschaftsbetrieb			x	
Kleine, isolierte Flächen ohne strategische Bedeutung			x	
Isolierte Liegenschaften ohne strategische Bedeutung			x	
Portfolioberingung		x		
Kauf- und Tauschgeschäft			x	
Geschäft mit städtischen Unternehmen			x	
Geschäft mit nahestehenden Organisationen		x		
Geschäfte mit gemeinnützigen oder öffentlichen Trägerschaften		x		
Gebietsentwicklung mit Gemeinden / Kanton / Dritte		x		
Einlage für Vorfinanzierung von Investitionen		x		
Erfüllung von besonderen öffentlichen Aufgaben		x		
Mittelwert Kriterienenerfüllung		x		

Beschrieb				
Parzelle Nr.	2988, GB Kriens	Baujahr	--	Objektbeschreibung: Bauland in der Zentrumszone Mattenhof, Kriens
Lage	Zentrumszone Mattenhof	Volumen GV	--	
Bezeichnung	unbebautes Grundstück	Wert GV	--	
Eigentümer	Stadt Luzern, Finanzvermögen	Areallfläche	12'859 m2	

Wirtschaftlichkeitsberechnung				
Ertragspotenzial		Transaktionsergebnisse:		
Volumen SIA	noch offen	Buchwert per: 31.12.2014	Fr.	1'620'000
Nutzfläche SIA	"	Verkehrswert	Fr.	18'000'000
Mieterträge brutto	"	Landwert gem. Angebot		--
Mieterträge netto	"	Verkaufskosten (Schätzung)	Fr.	30'000
		Grundstückgewinnsteuer (zirka)	Fr.	2'900'000
		Buchgewinn	Fr.	13'450'000

Antrag: Der Veräusserung des Grundstückes 2988, Mattenhof II, GB Kriens, zu einem Verkaufspreis von 18 Mio. Franken an die Eberli Sarnen AG ist zuzustimmen.

Erläuterungen:
In Abwägung aller noch offenen Fragen in Bezug auf Städtebau, Freiraum, Verkehr und weiterer Nutzungen signalisierte der Stadtrat im Januar 2015 seine Bereitschaft, den regional anerkannten Wunsch nach einer Sport- und Eventarena „Pilatus Arena“ grundsätzlich zu unterstützen. Er erachtet es als abschliessenden städtischen Beitrag zu diesem regionalen Projekt, das Grundstück 2988, Mattenhof II, Kriens, zu einem marktconformen Verkaufspreis exklusiv den Initianten der „Pilatus Arena“ zur Verfügung zu stellen.

Bearbeitung: Verfasser: Stefan Christen, IMMO/FLM
Datum: 24. August 2015

Anhang 2

Situationsplan

Anhang 3

Entwurf Kaufrechtsvertrag

Entwurf vom: 24.08.2015

Öffentliche Urkunde

betreffend

Einräumung eines Kaufrechtes (nach Art. 216 ff.OR) für die Pilatus Arena – Mattenhof II

Vor dem unterzeichneten Notar des Kantons Luzern, Herr/Frau lic.iur./Dr.iur., in
..... (PLZ/Ort),strasse, sind heute in den Räumlichkeiten der
....., Luzern, erschienen:

Stadt Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern,

vertreten durch den Stadtrat, dieser vertreten durch das Offizium, nämlich durch Herrn Stefan Roth,
Stadtpräsident, geb. 10.11.1960, von und in Luzern und Herrn Toni Göpfert, Stadtschreiber, geb.
16.06.1954, von Luzern und Russo, in Luzern

als **Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 2988, GB Kriens**
(nachfolgend **Kaufrechtsgeberin**)

und

Eberli Sarnen AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Sarnen, 6060 Sarnen, Feldstrasse 2 (CHE-
112.177.232),

vertreten durch die kollektivzeichnungsberechtigten

(nachfolgend **Kaufrechtsnehmerin**)

(nachfolgend die Kaufrechtsgeberin und die Kaufrechtsnehmerin gemeinsam **die Parteien**)

und erklären folgenden Vertrag über die Einräumung eines Kaufrechtes abzuschliessen:

1. Kaufrechtsgrundstück

Der vorliegende Vertrag betrifft das folgende Kaufrechtsgrundstück:

Grundstück Nr. 2988, Kriens

Eigentümer zu Grundstück 2988 Kriens

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**
Stadt Luzern, 6002 Luzern 2, Hirschengraben 17

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 2988 Kriens

Grundstück Nr.:	2988	Grundbuch:	Kriens
E-GRID:	CH627917503573		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	1 ha 28 a 59 m ²
Plan Nr.:	7	Ortsbezeichnung:	Mattenhof
		Strasse:	Horwerstrasse
Kulturart:	Hofraum, Geleiseanlagen		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

Erwerbsakt: Kauf, 03. Dezember 1959
 Enteignung, 23. Juni 1998
 Zueignung, 19. April 2006
 Namensänderung, 04. Januar 2010

Katasterschätzung: Fr.

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 2988 Kriens

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/069664	L.	Quellenrecht z.G. Nr. 66
D.UEB/069668	L.	Bestandesrecht von Fernsehkabel lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. upc cablecom GmbH, Zollstrasse 42, 8005 Zürich
D.UEB/069669	L.	Leitungsrecht für Wasser lt. Plan z.G. Einwohnergemeinde Kriens
D.UEB/069670	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 4736
D.UEB/069672	L.	Leitungsrecht für Gas z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern
D.UEB/069673	L.	Fuss- und Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Nr. 4736

Anmerkungen zu Grundstück 2988 Kriens

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/013312	Trigonometrischer Punkt
A.UEB/009062	Gestaltungsplan Industriegeleise

2. Kaufrechtsvertrag

2.1 Einräumung des Kaufrechtes

Die Kaufrechtsgeberin räumt der Kaufrechtsnehmerin an dem gesamten, vorstehend näher beschriebenen Grundstück Nr. 2988, Grundbuch Kriens, ein Kaufrecht im Sinne von Art. 216 OR ein.

2.2 Beginn und Dauer des Kaufrechtes

Das Kaufrecht beginnt am Tag der rechtskräftigen Zustimmung der Stimmberechtigten der Stadt Luzern zum Verkauf des vertragsgegenständlichen Grundstücks. Der Kaufrechtsnehmerin wird das Kaufrecht für Grundstück Nr. 2988, Grundbuch Kriens, für die Dauer von 5 Jahren eingeräumt. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die Vormerkungsdauer höchstens 10 Jahre dauert (Art. 216 a OR)

Im gegenseitigen Einverständnis kann das Kaufrecht zu analogen Bedingungen verlängert werden. Seitens Stadt erfolgt die Verlängerung durch den Stadtrat.

2.3 Übertragbarkeit des Kaufrechtes

Das vorstehend vereinbarte Kaufrecht ist nur mit Zustimmung der Kaufrechtsgeberin übertragbar. Davon ausgenommen ist eine Übertragung innerhalb der Eberli Gruppe.

2.4 Entschädigung für die Einräumung des Kaufrechtes

Die Kaufrechtsnehmerin hat für die Einräumung des Kaufrechtes eine Entschädigung von CHF 100 000.00 (Schweizer Franken einhunderttausend) pro Jahr zu leisten. Die Entschädigung ist pro rata und erstmals im Jahr des rechtsgültigen Abschlusses des vorliegenden Vertrages jeweils per 01.07. zu bezahlen. Das Inkasso erfolgt durch Rechnungsstellung der Stadt. Im Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechtes wird die Summe aller bereits bezahlten Entschädigungen dem Kaufpreis angerechnet (siehe Ziffer 4.2.2 nachstehend).

2.5 Dingliche Verfügungen

Die Kaufrechtsgeberin darf während der Dauer des Kaufrechtes ohne Zustimmung der Kaufrechtsnehmerin keine dinglichen Verfügungen am Kaufrechtsgrundstück gemäss Ziffer 1 vorstehend vornehmen.

2.6 Vormerkung im Grundbuch

Die Einräumung des Kaufrechtes ist auf Grundstück Nr. 2988, Grundbuch Kriens, wie folgt vorzumerken:

Kaufrecht z.G. Eberli Sarnen AG, Sarnen, lt. Vertrag und Plan für die Dauer von 5 Jahren ab der rechtskräftigen Zustimmung der Stimmberechtigten der Stadt Luzern zum Verkauf des vertragsgegenständlichen Grundstücks

Die Anmeldung der Vormerkung beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, erfolgt durch den beurkundenden Notar unmittelbar nach Vorliegen des rechtskräftigen Zustimmungsentscheids der Stimmberechtigten der Stadt Luzern zum Verkauf des vertragsgegenständlichen Grundstücks.

2.7 Verpflichtung zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs

Die Kaufrechtsnehmerin verpflichtet sich, für das Projekt Pilatus Arena auf dem Kaufrechtsgrundstück gemäss Ziffer 1 vorstehend einen SIA-Architekturwettbewerb auf Einladung durchzuführen. Der Wettbewerb ist unter folgenden Vorgaben durchzuführen:

- a. Das Projekt muss eine Sport- und Eventarena (multifunktionale Mehrzweckhalle) sowie Bauten für die freie kommerzielle Nutzung umfassen.
- b. Bei der Sport- und Eventarena handelt es sich um eine multifunktionale Mehrzweckhalle mit ca. 4 000 Sitzplätzen, welche sich im Tagesgebrauch als doppelte Dreifach-Sporthalle verwenden lässt und beispielsweise von Vereinen und Schulen gegen Entgelt genutzt werden kann. Die multifunktionale Mehrzweckarena muss insbesondere als Indoor-Sportstätte für den Hallensport nutzbar sein und den entsprechenden Anforderungen, d. h. mit den nötigen Infrastrukturen für Spielbetrieb, Zuschaueranlagen, Medien etc., samt allen erforderlichen technischen Einrichtungen, Parkplätzen und allgemeinen Räumen ausgerüstet sein.
- c. Für die kommerzielle Nutzung sind ca. 40 000 m² Hauptnutz- und Nebenflächen gemäss SIA 416 vorzusehen. Die Kaufrechtsnehmerin ist im Rahmen der übrigen Vertragsbestimmungen und der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen frei, wie sie den freien kommerziellen Teil konkret nutzen will.
- d. Im Rahmen des Wettbewerbs sollen den funktionalen Bedürfnissen, den architektonischen Qualitäten, der städtebauliche Verträglichkeit sowie den verkehrlichen, betrieblichen und wirtschaftlichen Aspekten Rechnung getragen werden.
- e. Die Wettbewerbsteilnehmer werden nicht auf die heute geltenden nutzungsplanerischen Vorgaben behaftet werden. Je nach Wettbewerbsergebnis wird allenfalls eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kriens notwendig. In jedem Fall wird ein Bebauungsplan zu erlassen sein.

- f. Die bisherigen qualitätssichernden Studien, welche z.B. die Vorplatzgestaltung betreffen, sind bei der Definition der Wettbewerbsbedingungen angemessen zu berücksichtigen.
- g. In der Wettbewerbsjury muss eine Vertretung des Beirats Luzern-Süd sowie der Stadt Luzern und der Gemeinde Kriens mitwirken.
- h. Die Kaufrechtsnehmerin kann das Baubewilligungsverfahren mit dem von ihr ausgewählten Projekt ohne vorgängige Zustimmung der Kaufrechtsgeberin einleiten. Die Kaufrechtsgeberin ist jedoch im Rahmen der öffentlich-rechtlichen (Bau-) Bewilligungsverfahren einspracheberechtigt.

Die Wettbewerbskosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Kaufrechtsnehmerin.

2.8 Auflösung des Kaufrechtes / Konkurs der Kaufrechtsnehmerin

Das Kaufrecht kann jederzeit mit einseitiger Erklärung von der Kaufrechtsnehmerin aufgelöst werden. Die Kaufrechtsgeberin ist in diesem Fall berechtigt, mit dieser Erklärung beim Grundbuchamt die Löschung des Kaufrechtes zu beantragen.

Fällt die Kaufrechtsnehmerin während der Dauer des Kaufrechtes in Konkurs oder in eine Nachlassstundung, steht der Kaufrechtsgeberin das Recht zu, diesen Kaufrechtsvertrag mit eingeschriebenem Brief an die Kaufrechtsnehmerin einseitig und per sofort aufzulösen.

Aus der Auflösung des Kaufrechtes sind gegenseitig keine Entschädigungsleistungen gefordert. Die Gebühren des Grundbuchamtes trägt in diesem Fall die Kaufrechtsgeberin.

3. Ausübung des Kaufrechtes

3.1 Im Allgemeinen

Die Kaufrechtsnehmerin kann das Kaufrecht am Grundstück Nr. 2988, Grundbuch Kriens, innert der unter Ziffer 2.2 vorstehend vereinbarten Dauer spätestens 60 Tage nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung für das Projekt Pilatus Arena und unter der Bedingung ausüben, dass das bewilligte Projekt den Bau einer multifunktionellen Halle gemäss Ziffer 2.7 lit. b vorstehend vorsieht.

Das Kaufrecht kann durch die Kaufrechtsnehmerin nur an der gesamten, heute im Grundbuch eingetragenen Grundstücksfläche von total 1 ha 28 a 59 m² ausgeübt werden. Das Kaufrecht kann somit nicht nur für einzelne Teilflächen ab Grundstück Nr. 2988, Grundbuch Kriens, geltend gemacht werden.

3.2 Vorgehen

Die Ausübung des Kaufrechts erfolgt für die Kaufrechtsnehmerin rechtsgültig durch Anzeige an die Kaufrechtsgeberin, Stadt Luzern, Stadtkanzlei, z.Hd. Herr Toni Göpfert, Stadtschreiber, Hirschengraben 17, 6002 Luzern, mittels eingeschriebenem Brief. Bei einer Übertragung des Grundstücks Nr. 2988, Grundbuch Kriens, von der Kaufrechtsgeberin an einen neuen Eigentümer erfolgt die Zustellung der Kaufrechtsausübung an den im Grundbuch der Gemeinde Kriens eingetragenen Grundeigentümer rechtsgültig.

Der Kaufrechtsgeberin ist nebst der Ausübungserklärung auch die Bestätigung über die ordnungsgemässe Bezahlung des Kaufpreises zuzustellen.

Für den Eigentumsübergang kann die Kaufrechtsnehmerin nach erfolgter Ausübungserklärung beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, den Eintrag des Eigentumsüberganges anmelden, sobald der Kaufpreis gemäss Ziffer 4.2 nachstehend ordnungsgemäss bezahlt ist. Der Grundbuchanmeldung ist die Ausübungserklärung und die Bestätigung der Kaufrechtsgeberin über die ordnungsgemässe Bezahlung des Kaufpreises gemäss Ziffer 4.2.6 beizulegen. Diese Bestätigung der Kaufrechtsgeberin gilt als Erteilung von Vollmacht und Auftrag, den Eigentumsübergang beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, ins Grundbuch einzutragen.

Die Kaufrechtsnehmerin kann das Kaufrecht innerhalb der Frist gemäss Absatz 1 vorstehend ausüben. Massgebend für die termingerechte Ausübung des Kaufrechtes ist der Poststempel auf der Ausübungserklärung.

4. Vertragsbestimmungen des Kaufvertrages

4.1 Übergang von Nutzen und Schaden

Der Übergang von Nutzen und Schaden wird auf das Datum der Ausübung des Kaufrechtes festgelegt.

4.2 Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten

4.2.1

Der Kaufpreis für das vorstehend näher beschriebene Kaufrechtsgrundstück gemäss Ziffer 1 vorstehend, Grundstück Nr. 2988, GB Kriens, beträgt total

CHF 18 000 000.00

(in Worten: Schweizer Franken achtzehnmillionen).

Der Kaufpreis wird wie folgt entrichtet:

4.2.2

durch Anrechnung der im Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechts bezahlten Summe der Entschädigung gemäss Ziffer 2.4 vorstehend	CHF
--	-----	-------

4.2.3

durch Überweisung des Restkaufpreises von durch die Kaufrechtsnehmerin bei Übergang von Nutzen und Schaden, d.h. bei Ausübung des Kaufrechts, auf ein von der Kaufrechtsgeberin im Voraus zu bezeichnendes Bankkonto	CHF
---	-----	-------

Total Kaufpreis	CHF	18 000 000.00
------------------------	------------	----------------------

4.2.4

Im Kaufpreis sind sämtliche Vorleistungen der Kaufrechtsgeberin (Erschliessung, Grundeigentümerbeiträge, Anschlussgebühren etc.) bis zum Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechtes vollumfänglich abgegolten.

4.2.5

Auf eine Verzinsung des vorstehenden Kaufpreises verzichten die Urkundsparteien ausdrücklich.

Die Kaufrechtsnehmerin hat im Zusammenhang mit der Ausübung des Kaufrechts den Zahlungsnachweis der Kaufpreiszahlung gemäss Ziffer 4.2.3 vorstehend mittels einem vorbehaltlosen und unwiderruflichen Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank zu belegen.

Die Anmeldung zum Grundbucheintrag des Eigentümerwechsels erfolgt erst nach erfolgter Bezahlung des Kaufpreises gemäss Ziffer 4.2.3 vorstehend. Die Kaufrechtsgeberin hat dazu die erfolgten Zahlungen gemäss Ziffern 4.2.2 und 4.2.3 gegenüber der Kaufrechtsnehmerin schriftlich zu bestätigen. Die Kaufrechtsnehmerin ist gestützt darauf berechtigt, mit der Erklärung zur Ausübung des Kaufrechtes und mit der Zahlungsbestätigung der Kaufrechtsgeberin beim Grundbuchamt die Eintragung des Eigentümerwechsels anzumelden.

4.3 Verpflichtung Kostenbeteiligung Unterführung Station Mattenhof

Die Kaufrechtsnehmerin verpflichtet sich, sich als neue Eigentümerin an den Kosten für den Ausbau der Unterführung Station Mattenhof gemäss separater Vereinbarung zu beteiligen (nebst anderen Eigentümern und der öffentlichen Hand).

4.4 Grundpfandrechte

Die Übertragung des Kaufrechtsgrundstücks gemäss Ziffer 1 hiervor erfolgt pfandfrei oder aber die allenfalls eingetragenen Grundpfandrechte werden der Kaufrechtsgeberin unbelastet zu Eigentum ausgehändigt. Sollte das Kaufrechtsgrundstück im Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechts nicht pfandfrei sein bzw. die eingetragenen Grundpfandrechte belehnt sein, hat die Kaufrechtsgeberin für die Einholung der Zustimmung zur Pfandentlassung ihrer Gläubiger besorgt zu sein.

4.5 Rechte und Lasten

Die Kaufrechtsnehmerin erklärt, den Inhalt und die Bedeutung sämtlicher auf dem Kaufrechtsgrundstück gemäss Ziffer 1 hiervor liegenden Rechte und Lasten zu kennen.

4.6 Miete / Pacht

Die Kaufrechtsgeberin bestätigt, dass auf dem Kaufrechtsgrundstück gemäss Ziffer 1 hiervor keine Miet- oder Pachtverträge bestehen. Somit hat die Kaufrechtsnehmerin keinerlei solcher Verträge zur weiteren Aushaltung von der Kaufrechtsgeberin zu übernehmen und wird somit schadlos gehalten.

4.7 Bebaubarkeit

Die Kaufrechtsnehmerin kennt die tatsächliche und rechtliche Bebaubarkeit des Kaufrechtsgrundstückes gemäss Ziffer 1 hiervor, insbesondere auch die heutige Zonenzugehörigkeit gemäss Zonenplan der Gemeinde Kriens.

4.8 Gewährleistung

Die Kaufrechtsgeberin leistet der Kaufrechtsnehmerin keine Rechts- oder Sachgewährleistung (Art. 192 ff und 197 ff OR). Diese wird – soweit gesetzlich zulässig – wegbedungen. Die Vertragsparteien haben zur Kenntnis genommen, dass die Vereinbarung über die Aufhebung oder Beschränkung der Gewährspflicht ungültig ist, wenn der Verkäufer der Käuferin Gewährsmängel arglistig verschwiegen

hat. Die Vertragsparteien erklären, die Bedeutung dieser Klausel zu kennen und sich ihrer Tragweite bewusst zu sein.

Die Kaufrechtsgeberin bestätigt ihrerseits, dass ihr keine Altlasten und historischen Funde auf dem Vertragsgrundstück bekannt sind. Sollten sich bei Bauarbeiten entsprechende Altlasten bzw. Funde zeigen und werden daraus durch die zuständige kantonale Dienststelle besondere Massnahmen gefordert, sind diese der Kaufrechtsgeberin sofort anzuzeigen. Die entsprechenden Kosten sind durch die Kaufrechtsgeberin zu tragen.

4.9 Ansprüche / Auseinandersetzungen / Verfahren

Die Kaufrechtsgeberin bestätigt, dass bezüglich des Kaufrechtsgrundstückes gemäss Ziffer 1 hiervor keine rechtlichen Ansprüche, Auseinandersetzungen und/oder Verfahren privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Natur bestehen oder angedroht sind und nach ihrer Einschätzung auch nicht damit gerechnet werden muss.

4.10 Gesetzliche Pfandrechte

Die Kaufrechtsgeberin bestätigt, dass sie alle fälligen Steuern sowie öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren (inkl. Anschlussgebühren) für das Kaufrechtsobjekt gemäss Ziffer 1 hiervor bezahlt hat.

Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden für Forderungen, die vor Abschluss dieses Vertrages begründet wurden, verpflichtet sich die Kaufrechtsgeberin zu Gunsten der Kaufrechtsnehmerin, allfällige Begehren zur Eintragung von gesetzlichen Pfandrechten abzuwehren bzw. zur Löschung allfälliger bereits erfolgter Einträge im Grundbuch, sei es durch Befriedigung der Gläubiger oder durch Sicherstellung ihrer Forderungen.

4.11 Unterlagen

Die Kaufrechtsgeberin übergibt der Kaufrechtsnehmerin innert 30 Tagen nach Erhalt der Ausübungserklärung gemäss Ziffer 3.2 vorstehend sämtliche mit dem Kaufrechtsobjekt gemäss Ziffer 1 hiervor verbundenen Akten, Versicherungspolice etc. in einwandfreiem Zustand.

4.12 Periodische Kosten und Gebühren

Für sämtliche mit dem Kaufrechtsgrundstück gemäss Ziffer 1 hiervor verbundenen periodischen Kosten und Gebühren (Marchzinse, Wasserzinse, ARA-Beitragsgebühren, Kehrrichtabfuhrgebühren, Versicherungsprämien, (Liegenschafts-)Steuern, etc.) rechnen die Urkundsparteien per Übergang von Nutzen und Schaden gemäss Ziffer 4.1 hiervor parteiintern und unter Entlastung des Notars ab.

5. Schlussbestimmungen

5.1 Vertragskosten

Die Vertragskosten, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren aus der Einräumung dieses Kaufrechtsvertrages sowie allfällige Kosten im Zusammenhang mit der Eintragung der Ausübungserklärung der Kaufrechtsnehmerin im Grundbuch werden durch die Vertragsparteien je zur Hälfte getragen.

Bei der Einräumung eines Kaufrechtes liegt keine Handänderungssteuerpflicht vor. Die Handänderungssteuer, welche sich mit dem Eigentumsübergang (Ausübung Kaufrecht) ergibt, trägt vollumfänglich die Käuferin.

Im Falle einer Übertragung oder bei einem (steuerbaren) Verzicht des Kaufrechtes trägt diejenige Partei die Handänderungssteuer und Grundstückgewinnsteuer resp. Gewinnsteuer, gegenüber welcher die Veranlagungsbehörde die Steuer rechtsgültig veranlagt hat.

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer aus der Einräumung bzw. Ausübung dieses Kaufrechtes geht vollumfänglich zu Lasten der Kaufrechtsgeberin.

5.2 Hinweise

Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass

5.2.1

für die Grundbuchgebühren, inklusive Auslagen des Grundbuchamtes (§ 23 Abs. 1 und 7 GBG), sowie für die Handänderungssteuer ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht ohne Eintrag besteht, jedoch längstens für die Dauer von zwei Jahren seit Eintritt der Fälligkeit (§ 19a Abs. 1 HStG);

5.2.2

die Vertragsparteien für die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes sowie für die Beurkundungsgebühren solidarisch haften;

5.2.3

wenn die Kaufrechtsgeberin und Verkäuferin von ihrem Verkäuferpfandrecht für ihre Kaufpreisforderung gemäss Art. 837 Ziff. 1 ZGB Gebrauch machen will, ein solches innert drei Monaten nach erfolg-

ter Tagebucheintragung der Kaufrechtsausübung im Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, anzumelden ist (Art. 838 ZGB);

5.2.4

für eine allfällige Grundstückgewinnsteuer ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht ohne Eintrag besteht, jedoch längstens für die Dauer von zwei Jahren seit Eintritt der Fälligkeit (§ 32 Abs. 1 GGStG);

5.2.5

die das Kaufrechtsobjekt gemäss Ziffer 1 hiervor betreffenden Versicherungsverträge auf die Kaufrechtsnehmerin und Käuferin übergehen, sofern diese den Versicherern nicht binnen vierzehn Tagen nach erfolgter Handänderung schriftlich mitteilt, dass sie den Übergang der Versicherungen ablehnt (Art. 54 Abs. 4 Ziffer 2 VVG). Die Gebäudeversicherung ist dagegen obligatorisch und kann deshalb nicht abgelehnt werden. Sie wird ohne weiteres und ohne Kündigungsmöglichkeit auf die Kaufrechtsnehmerin bzw. Käuferin übertragen, soweit eine solche bei Eigentumsübergang besteht.

5.3 Suspensivbedingung

Die Verbindlichkeit des vorliegenden Vertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass das Parlament und die Stimmberechtigten der Stadt Luzern dem Verkauf des vertragsgegenständlichen Grundstückes rechtskräftig zugestimmt haben.

Sollten das Parlament oder die Stimmberechtigten der Stadt Luzern den vorliegenden Vertrag ablehnen, fällt dieser als gegenstandslos dahin. In diesem Falle schuldet keine der Vertragsparteien gegenüber der anderen Vertragspartei eine Entschädigung. Davon ausgenommen sind die Vertragskosten gemäss Ziff. 5.1, Abs. 1 vorstehend, die vollumfänglich durch die Kaufrechtsgeberin zu übernehmen sind.

5.4 Hinweis

Sofern die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung nicht erwirkt werden können, entstehen der Kaufrechtsnehmerin keine finanziellen Ansprüche gegenüber der Gemeinde Kriens.

5.5 Anmeldung beim Grundbuchamt

Dem Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, wird zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet:

- **Vormerkung des Kaufrechtes gemäss Ziffer 2.6 vorstehend**

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern hat im Sinne von § 29 Abs. 1 BeurkG den vorliegenden Vertrag ohne Verzug nach Vorliegen des rechtskräftigen Zustimmungsentscheids der Stimmberechtigten der Stadt Luzern zum Verkauf des vertragsgegenständlichen Grundstücks beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, zur Eintragung anzumelden. Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, allfällig notwendige Änderungen und Ergänzungen formeller Natur von sich aus vorzunehmen. Die Vertragsparteien sind über vorgenommene Änderungen und Ergänzungen umgehend zu orientieren.

5.6 Vertragsausfertigung

Der vorliegende Vertrag wird 5-fach ausgefertigt. Es erhalten je ein Exemplar die Vertragsparteien, das Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, und der Notar. Die Stadt erhält ein zusätzliches Exemplar.

5.7 Gerichtsstand

Allfällige Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Anwendung oder Auslegung dieses Vertrages werden vom ordentlichen Richter am Ort der gelegenen Sache entschieden.

Die unterzeichneten Vertragsparteien erklären, dass der vorliegende Vertrag ihren Willen enthält und ihnen vom Notar vorgelesen wurde.

Luzern,
Gl/mes

Die Urkundsparteien

Die Kaufrechtsgeberin:

Die Kaufrechtsnehmerin:

Stadt Luzern
vertreten durch:

Eberli Sarnen AG
vertreten durch:

Name

Name

Beurkundung

Der beurkundende Notar des Kantons Luzern bescheinigt,

- dass er die vorliegende Urkunde den Urkundsparteien, soweit nach Massgabe der einschlägigen Beurkundungsvorschriften erforderlich, vorgelesen hat;
- dass diese dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht;
- dass die Urkundsparteien diese Urkunde in seiner Gegenwart unterzeichnet haben;
- dass sich die Urkundsparteien bzw. deren Vertreter gegenüber dem Notar rechtsgültig ausgewiesen haben bzw. diesem persönlich bekannt sind.
(**Variante:** ... durch amtliche Ausweise/mittels Pass/mittels Identitätskarten Nr. vom (Tag/Monat/Jahr) und Nr. vom (Tag/Monat/Jahr)/mittels Führerausweisen etc. rechtsgültig ausgewiesen haben).

Luzern,
Gl/mes

Der Notar

Ordnungsnummer: _____