

Stadt Luzern

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 31. März 2010 (StB 303)

B+A 14/2010

**Luzerner Pensionskasse
Genehmigung Prozessvergleich
Kreuzbuchstrasse 33 bis 35**

**Vom Grossen Stadtrat
genehmigt am
10. Juni 2010**

Übersicht

Die ehemalige Bürgergemeinde der Stadt Luzern hat mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 15. Mai 1990 ein selbstständiges und dauerndes Baurecht mit einer Dauer bis zum 30. September 2080 erworben. Es wurde ein jährlicher Basisbaurechtszins von Fr. 800'000.– vereinbart. Am 30. Mai 1990 hat die Bürgergemeinde mit der damaligen Kantonalen Pensionskasse Luzern, heute Luzerner Pensionskasse LUPK, einen ersten Unterbaurechtsvertrag über Teile des Baurechtsgrundstückes abgeschlossen, Dauer bis 30. September 2080, vereinbarter Basisbaurechtszins Fr. 220'000.–. Die Kantonale Pensionskasse Luzern hatte nach dem Unterbaurechtsvertrag auf dem Baurechtsgrundstück 3815, Grundbuch Luzern-Stadt, rechtes Ufer, Alterswohnungen gemäss Eidgenössischem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) und dazugehörige Anlagen, alles im Sinne eines Seniorenzentrums, zu errichten. Diese Häuser hat die LUPK an der Kreuzbuchstrasse 33 bis 35 gebaut.

Als die Bürgergemeinde Luzern den Unterbaurechtsvertrag mit der Kantonalen Pensionskasse abschloss, hatte sie beabsichtigt, ein Betagtenzentrum zu erstellen. Bereits 1994 beschloss der Bürgerrat jedoch, definitiv auf den Bau eines Betagtenzentrums im Kreuzbuch zu verzichten. Die Finanzen der Bürgergemeinde erlaubten keine Investitionen in dieser Grössenordnung. Zudem zeigte der Bettenplanungsbedarf auf, dass kein Bedürfnis für weitere Alters- und Pflegebetten mehr bestand.

Nach der Fusion mit der Bürgergemeinde hatte die Stadt Luzern für die leer stehende Bau-rechtsfläche von rund 14'400 m² dringend eine Lösung zu finden. Mit der Gebr. Amberg Bau-Unternehmung AG und der Gebr. Amberg Generalunternehmung AG konnte 2003 ein Unterbaurechtsvertrag über das Grundstück 3973, GB Luzern-Stadt, rechtes Ufer, abgeschlossen werden. Der jährliche Basisbaurechtszins von Fr. 685'000.– deckte zusammen mit dem Bau-rechtszins der LUPK den Baurechtszins, welchen die Stadt Luzern ihrerseits an den Baurechts-geber zu bezahlen hatte.

Nach dem Vertragsabschluss mit der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG und der Gebr. Amberg Generalunternehmung AG machte die LUPK geltend, mit dem Entscheid der Stadt Luzern, das Baurechtsareal Kreuzbuch für Luxuswohnungen freizugeben, hätten sich die Verhältnisse der LUPK grundlegend geändert. Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen beim seinerzeitigen Investitionsentscheid seien davon ausgegangen, dass die WEG-Alterswohnungen integrierenden Bestandteil des Seniorenzentrums der Bürgergemeinde bilden würden. Diese Voraussetzungen seien nun weggefallen, was zur Folge habe, dass die Renditeerwartungen nicht mehr erfüllt seien. Die LUPK leitete ein Schiedsgerichtsverfahren gegen die Stadt Luzern ein und beantragte, der jährliche Baurechtszins für das Unterbaurecht sei neu auf rund Fr. 110'000.– festzusetzen.

Das Schiedsgericht hat die Klage der LUPK mit Schiedsspruch vom 25. August 2005 teilweise gutgeheissen. Dagegen hat die Stadt Luzern beim Obergericht des Kantons Luzern Nichtig-

keitsbeschwerde eingereicht. Das Obergericht des Kantons Luzern hob den Schiedsspruch mit Entscheid vom 18. Februar 2006 auf und wies die Sache zur Neuurteilung an das Schiedsgericht zurück. Es sei ein externer Sachverständiger beizuziehen. Dieser werde die nachhaltigen Mietzinse bis ins Jahr 2080 einerseits mit und andererseits ohne Seniorenresidenz zu bestimmen haben. In der Folge hat das Immobilien-Beratungsunternehmen Wüest & Partner AG das Gutachten vom 18. September 2006 ausgearbeitet. Das Gutachten kam zum Schluss, dass das langfristige jährliche Mietpotenzial des Alterswohnhauses Kreuzbuchstrasse 33 bis 35 mit Seniorenresidenz rund 30 % höher liege als bei einem gewöhnlichen Wohnhaus ohne Seniorenresidenz.

Mit der Vertragsübernahme vom 4. Juli 2007 ging das Unterbaurecht der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG und der Gebr. Amberg Generalunternehmung AG auf die Tertianum AG über. Die Tertianum AG hat auf dem Grundstück 3973, GB Luzern-Stadt, rechtes Ufer, die Seniorenresidenz Bellerive gebaut.

Am 11. Mai 2009 entschied das Schiedsgericht gestützt auf das Gutachten Wüest & Partner AG, dass sich die Stadt Luzern zur Hälfte an den Mindereinnahmen der LUPK zu beteiligen habe. Die Luzerner Pensionskasse sei daher berechtigt, vom geschuldeten Baurechtszins mit Wirkung vom 1. Dezember 2003 bis 30. September 2016 Fr. 46'590.– pro Baurechtsjahr und vom 1. Oktober 2016 Fr. 121'235.– pro Baurechtsjahr abzuziehen. Resultiere aufgrund des Abzugs ein jährlicher Baurechtszins von weniger als Fr. 110'493.–, so habe die LUPK der Stadt Luzern für das betreffende Jahr Fr. 110'493.– zu zahlen. Die Stadt Luzern habe an die Verfahrenskosten Fr. 97'743.25 und der Luzerner Pensionskasse eine Parteientschädigung von Fr. 4'500.– zu bezahlen.

Gegen den Schiedsspruch vom 11. Mai 2009 hat die Stadt Luzern am 15. Juni 2009 wiederum Nichtigkeitsbeschwerde beim Obergericht eingereicht. Vor Obergericht fand am 13. November 2009 eine Verhandlung statt, an welcher der vorliegende Vergleichsvorschlag zwischen der Stadt Luzern und der LUPK ausgearbeitet worden ist.

Die Stadt schuldet der LUPK von 2003 bis 2016 rund Fr. 548'000.–. Für die Verfahrenskosten hat sie rund Fr. 98'000.– zu tragen und die eigenen Parteikosten zu bezahlen. Ab 1. Oktober 2016 gilt der vertraglich geschuldete Baurechtszins, der ab diesem Zeitpunkt wieder der klagerrechtlichen Disposition der Parteien unterliegt. Für den genauen Text des Vergleichs wird auf Kapitel 2 des vorliegenden Berichtes und Antrages verwiesen.

Weil der Streitwert über Fr. 1'000'000.– beträgt, ist der Grosse Stadtrat für die Genehmigung des Prozessvergleichs zuständig.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Schiedsgerichtsverfahren zwischen der Stadt Luzern und der Luzerner Pensionskasse LUPK	5
2 Vergleichsvorschlag des Obergerichts	9
3 Zuständigkeit für die Genehmigung des Prozessvergleichs	11
4 Antrag	11

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Schiedsgerichtsverfahren zwischen der Stadt Luzern und der Luzerner Pensionskasse LUPK

Die Bürgergemeinde Luzern plante Ende der Achtzigerjahre auf dem Areal an der Kreuzbuchstrasse ein Seniorenzentrum mit Alterswohnungen, Alters- und Pflegeheim und weiteren Dienstleistungsangeboten wie Spitex, Tagesspital, Therapie, Restaurant usw. zu realisieren. Sie schloss zu diesem Zweck am 15. Mai 1990 einen Baurechtsvertrag über das dauernde und selbstständige Baurechtsgrundstück 3814, GB Luzern-Stadt, rechtes Ufer, ab.

Für die Realisierung der Alterswohnungen gemäss Eidgenössischem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) hatte die Bürgergemeinde schon vor Unterzeichnung des Baurechtsvertrages einen Investor gesucht und mit der Kantonalen Pensionskasse Luzern (damals KPK, heute Luzerner Pensionskasse LUPK) gefunden. Mit Unterbaurechtsvertrag vom 30. Mai 1990 überliess die Bürgergemeinde der KPK einen Teil des Baurechtsareals mit der Berechtigung und Verpflichtung, darauf Alterswohnungen gemäss WEG und dazugehörige Anlagen, alles im Sinne eines Seniorenzentrums, zu errichten. Das dauernde und selbstständige Baurecht erhielt die Grundstücksnummer 3815, GB Luzern-Stadt, rechtes Ufer.

Im Ingress des Unterbaurechtsvertrages zwischen der Bürgergemeinde Luzern und der KPK vom 30. Mai 1990 wurde festgehalten, die Bürgergemeinde werde in Ausübung ihres Baurechts ein Betagtenzentrum mit allen erforderlichen Anlagen und Einrichtungen erstellen. Für diese Überbauung benötige sie jedoch nicht die Totalfläche der ihr überlassenen Grundstücke zur Ausnützung. Sie sei daher bereit und willens, eine Teilfläche mittels eines Unterbaurechts an die KPK zur Errichtung von sozialen, altersgerechten Wohnbauten nach WEG weiterzugeben.

Im Unterbaurechtsvertrag wurde festgehalten, die Bürgergemeinde und die KPK würden auf ihren Baurechtsarealen jede für sich und auf eigene Kosten ihre vertraglich festgelegte Überbauung planen und ausführen und damit auch die zeitliche Abfolge ihres Bauprozesses bestimmen. Jede Vertragspartei solle indessen verpflichtet sein, die Interessen der anderen Vertragspartei bestmöglich zu wahren und alles zu unterlassen, was diesen abträglich sei.

1994 und 1995 erstellte die KPK gestützt auf den Unterbaurechtsvertrag und die Pläne der Architektengemeinschaft Eggstein/Rüssli die Wohnbauten Kreuzbuchstrasse 33, 33a, 35 und

35a mit total 47 Wohnungen sowie einer unterirdischen Einstellhalle. Die Erstvermietung durch die KPK erfolgte ab 1. Dezember 1995.

An einer Besprechung vom 10. März 1995 eröffnete der Bürgerrat der KPK, man erwäge, auf die Erstellung der eigenen Gebäulichkeiten zu verzichten. Die KPK rief hierauf in Erinnerung, der seinerzeitige Realisierungsbeschluss für die 47 Alters- und Familienwohnungen sei von den Kassenorganen der KPK im vollen Vertrauen gefasst worden, dass die Bürgergemeinde Luzern als Baurechtsgeberin und als Gestaltungspartnerin in absehbarer Zeit mindestens den vorgesehenen Spitex- und Pflegeheim-Quartierstützpunkt sowie das Raumprogramm der Villa für eine Eigenbewirtschaftung selber realisieren werde. Unter Berufung auf die im Unterbaurechtsvertrag gegenseitig eingegangenen Verpflichtungen ersuchte die KPK die Bürgergemeinde Luzern, bei den Verhandlungen mit weiteren Baurechtsnehmern auf möglichst gleichwertige Bauträger zu achten, die bereit seien, den ursprünglichen Überbauungszweck weitgehend einzuhalten, die sozialen Aspekte für die Betagten sowohl bei der Investitions- wie auch bei der Ertragsrechnung zu beachten und sämtliche Dienstbarkeitsverpflichtungen zu übernehmen. Sollte infolge einer Konzeptänderung die vorgesehene Spitex- und Pflegeheimunterstützung nicht mehr gleichwertig erwartet werden können, so sei die Frage einer angemessenen Reduktion des Unterbaurechtszinses berechtigt. Das Gesamtkonzept des Gestaltungsplans sei wesentliche Grundlage für den seinerzeitigen Engagemententscheid der KPK gewesen.

Nach der Fusion mit der Bürgergemeinde war durch die Stadt Luzern für die leer stehende Baurechtsfläche von rund 14'400 m² dringend eine Lösung zu finden. Eine Verwendung für eigene Bedürfnisse hatte die Stadt Luzern nicht. Mit der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG und der Gebr. Amberg Generalunternehmung AG konnte 2003 ein Unterbaurechtsvertrag abgeschlossen werden. Der jährliche Basisbaurechtszins von Fr. 685'000.– deckte zusammen mit dem Baurechtszins der LUPK den Baurechtszins, welchen die Stadt Luzern ihrerseits an den Baurechtsgeber zu bezahlen hatte.

In der Folge leitete die LUPK gegen die Stadt Luzern ein Schiedsgerichtsverfahren ein und verlangte die Herabsetzung des Baurechtszinses aus dem Unterbaurechtsvertrag vom 30. Mai 1990 auf rund Fr. 110'000.–. Mit dem Entscheid der Stadt Luzern, das Baurechtsareal Kreuzbuch für Luxuswohnungen freizugeben, hätten sich die Verhältnisse für die LUPK grundlegend geändert. Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der KPK beim seinerzeitigen Investitionsentscheid seien davon ausgegangen, die WEG-Alterswohnungen würden integrierenden Bestandteil des Seniorenzentrums bilden. Diese Voraussetzungen seien nun weggefallen, was zur Folge habe, dass die Renditeerwartungen der LUPK nicht mehr erfüllt werden könnten.

Die Stadt räumte ein, im Zeitpunkt der Unterzeichnung des Unterbaurechtsvertrages habe die Bürgergemeinde beabsichtigt, auf ihren Baurechtsgrundstücken das Betagtenzentrum Kreuzbuch zu bauen. Eine diesbezügliche Verpflichtung sei die Bürgergemeinde indessen nicht eingegangen. Die LUPK habe voraussehen können, dass sich die im Zeitpunkt des Vertragsab-

schluss gegeben. Verhältnisse später ändern könnten bzw. dass auf den Bau des Betagtenzentrums Kreuzbuch verzichtet werden könnte. Die LUPK habe daher das Risiko zu tragen, welches sich aus dieser Änderung der Verhältnisse ergeben habe. Sie habe keinen Anspruch darauf, dass der Unterbaurechtsvertrag geändert werde, nur weil sich ihre Erwartungen bzw. Spekulationen nicht erfüllt hätten.

Gestützt auf einen Grundlagenirrtum über einen zukünftigen Sachverhalt hat das Schiedsgericht mit Schiedsspruch vom 25. August 2005 die Klage der LUPK teilweise gutgeheissen. Die Luzerner Pensionskasse wurde mit Wirkung ab 1. Dezember 2003 berechtigt, jährlich bis zum Ablauf der Baurechtsdauer am 30. September 2080 Fr. 28'110.– vom Baurechtszins abzuziehen. Die Stadt Luzern wurde verpflichtet, der Luzerner Pensionskasse für den Zeitraum vom 1. Dezember 2003 bis 30. September 2004 Fr. 23'425.– und für den Zeitraum vom 1. Oktober 2004 bis 30. September 2005 Fr. 28'110.– zurückzubezahlen. Zudem habe sie einen Viertel der Verfahrenskosten, d. h. Fr. 16'586.75 zu bezahlen. Die Parteikosten wurden wettgeschlagen.

Dagegen hat die Stadt Luzern Nichtigkeitsbeschwerde an das Obergericht erhoben. Der Schiedsspruch vom 25. August 2005 wurde mit Entscheid des Luzerner Obergerichts vom 18. Februar 2006 aufgehoben und die Sache zur Neuurteilung an das Schiedsgericht zurückgewiesen. Das Obergericht hielt fest, dass die Quantifizierung des Schiedsgerichts bezüglich der Mindereinnahmen wegen Verzichts auf das Seniorenzentrum willkürlich festgelegt worden sei und dass die Berechnungsgrundlagen der von der LUPK geltend gemachten nachhaltigen Mietzinse völlig im Dunkeln liegen würden, sodass die Kalkulation des Schiedsgerichts als nicht nachvollziehbar und damit als willkürlich zu qualifizieren sei. Das Schiedsgericht sei ausschliesslich von dem von der LUPK behaupteten nachhaltigen Mietzins ausgegangen. Ausserdem erwog das Obergericht, die schiedsgerichtliche Auffassung, es lasse sich mit den heutigen Wohnungen der LUPK keine marktkonforme Rendite erzielen, lasse sich nicht vertreten, der vom Schiedsgericht vorgenommenen Schätzung hafte zu viel Zufälliges an. Das Obergericht kam zum Schluss, dass das Schiedsgericht bei der Vertragsanpassung den Umständen der vorliegenden Sache, die sich aufgrund der Regel von Treu und Glauben im Hinblick auf die Natur des Geschäfts aufdrängten, nicht rechtsgenügend Rechnung getragen habe. Damit habe das Schiedsgericht Art. 2 ZBG offensichtlich verletzt. Überdies hielt das Obergericht fest, dass die Erwägungen des Schiedsgerichts in Widerspruch zum Augenscheinprotokoll standen, wo festgehalten wurde, dass die Bauten der LUPK – abgesehen von den üblichen gemeinschaftlichen Wasch- und Wäschetrocknungsräumen – gerade keine alterswohnungsspezifischen Gemeinschaftsräume aufwiesen, wie dies die LUPK behauptete. Das Schiedsgericht habe aktenwidrig festgestellt, die Wohnungen seien bezüglich Raumkonzept, Gemeinschaftsräumen und Erschliessungsflächen auf Senioren ausgerichtet.

Für die Neuurteilung hat das Schiedsgericht das Immobilien-Beratungsunternehmen Wüest & Partner AG mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Wüest & Partner verfasste den Schlussbericht vom 18. September 2006. Das Gutachten kam zum Schluss, dass das langfristige jährliche Mietpotenzial des Alterswohnhauses Kreuzbuchstrasse 33 bis 35 mit

Seniorenresidenz rund 30 % höher liege als bei einem gewöhnlichen Wohnhaus ohne Seniorenresidenz. Das langfristige jährliche Mietpotenzial des Wohnhauses Kreuzbuchstrasse 33 bis 35 ohne Seniorenresidenz wurde auf Fr. 783'790.– geschätzt. Bis ins Jahr 2016 belaufe sich das Mietzinspotenzial aufgrund der WEG-Leistungen auf Fr. 933'080.–. Mit Seniorenresidenz liege das langfristige jährliche Mietpotenzial bei rund Fr. 1'026'260.–.

Am 4. Juli 2007 gingen mit der Vertragsübernahme die Rechte und Pflichten am Baurechtsgrundstück 3973, GB Luzern-Stadt, rechtes Ufer, vollumfänglich von der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG und der Gebr. Amberg Generalunternehmung AG auf die Tertianum AG über. Die Ansiedelung der Tertianum AG ermöglichte, sowohl ein hochwertiges Dienstleistungsangebot im Bereich der Altersbetreuung als auch hochwertigen Wohnraum zu schaffen, was die Stadt Luzern finanziell stärkt.

Gestützt auf das Gutachten Wüest & Partner hat das Schiedsgericht im Schiedsspruch vom 11. Mai 2009 ausgeführt, dass aufgrund des Verzichts, die Überbauung Kreuzbuchstrasse 33 bis 35 in ein Betagtenzentrum zu integrieren, die LUPK folgende jährliche Ertragseinbussen erleide:

- Bis ins Jahr 2016: erwarteter Ertrag von Fr. 933'080.– statt Fr. 1'026'260.–, Einbusse von Fr. 93'180.–
- Ab dem Jahr 2016: erwarteter Ertrag von Fr. 783'790.– statt Fr. 1'026'260.–, Einbusse von Fr. 242'470.–.

An diesen Mindereinnahmen habe sich die Stadt zur Hälfte zu beteiligen. Das Schiedsgericht hat daher entschieden, dass vom geschuldeten Baurechtszins mit Wirkung vom 1. Dezember 2003 bis 30. September 2016 Fr. 46'590.– pro Baurechtsjahr und vom 1. Oktober 2016 Fr. 121'235.– pro Baurechtsjahr abzuziehen seien. Resultiere aufgrund des Abzugs ein jährlicher Baurechtszins von weniger als Fr. 110'493.–, so habe die LUPK der Stadt Luzern für das betreffende Jahr Fr. 110'493.– zu zahlen. Die Stadt Luzern habe an die Verfahrenskosten Fr. 97'743.25 und der Luzerner Pensionskasse eine Parteientschädigung von Fr. 4'500.– zu bezahlen. Zur Begründung führte das Schiedsgericht aus, aufgrund des Aktenstandes liessen sich die Auswirkungen der von der Tertianum AG geplanten Seniorenresidenz auf die Überbauung der Luzerner Pensionskasse nicht abschätzen. Der Stadt Luzern stehe es offen, von der Luzerner Pensionskasse wieder einen erhöhten oder den vollen Baurechtszins zu fordern mit der Begründung, die Überbauung Kreuzbuchstrasse 33 bis 35 profitiere nach Erstellung der Seniorenresidenz der Tertianum AG in ähnlicher oder gleicher Weise von der altersspezifischen Infrastruktur, wie sie 1990 von der Bürgergemeinde geplant gewesen sei. Gegen den Schiedsspruch vom 11. Mai 2009 hat die Stadt Luzern beim Obergericht wiederum Nichtigkeitsbeschwerde eingereicht.

2 Vergleichsvorschlag des Obergerichts

Am 13. November 2009 fand im Nichtigkeitsbeschwerdeverfahren vor Obergericht eine Vergleichsverhandlung statt. Anlässlich dieser Verhandlung führte die LUPK aus, sie sei mit der Tertianum AG in der Frage, welche Leistungen die Mieter der LUPK beziehen könnten, nicht weitergekommen. Die Tertianum AG habe wirtschaftlich gar kein Interesse, den Bewohnern der LUPK-Überbauung Dienstleistungen anzubieten, da sie nicht selber ihr eigenes, teureres Wohnangebot konkurrenzieren wolle. Die Bewohner der LUPK könnten sich die Leistungen der Tertianum AG auch gar nicht leisten, was bei einem Betagtenzentrum der Stadt Luzern anders gewesen wäre. Ein Anteil der Bewohner der LUPK-Überbauung würde Leistungen nach WEG beziehen und sei finanziell schwach. Über ein Notfallsystem mit Alarmknopf, welches die LUPK in ihren Wohnungen habe installieren wollen und welches die Tertianum AG hätte betreuen sollen, sei keine Einigung zustande gekommen. Das Konzept der LUPK passe nicht mit dem Konzept der Seniorenresidenz Bellerive zusammen.

Die Stadt hat auf die Bereitschaft der Tertianum AG zur Zusammenarbeit verwiesen und versprochen, sich dafür einzusetzen, dass die Mieter der LUPK Leistungen bei der Tertianum AG beziehen könnten. Die Tertianum AG habe an der Leistungserbringung ein kommerzielles Interesse. Zudem seien die Leistungserbringer zum Teil Private (Coiffeur, Podologie), die bei der Tertianum AG eingemietet seien und ihre Leistungen gegenüber allen Interessierten erbringen würden. Auch sei das Restaurant öffentlich.

Der Vergleichsvorschlag des Obergerichts sieht wie folgt aus:

Vergleich

1. Die Parteien einigen sich ohne Anerkennung einer Rechtspflicht über die Höhe des jährlichen Baurechtszinses, den die LUPK der Stadt Luzern für die Zeit vom 1. Dezember 2003 bis 30 September 2016 schuldet, wie folgt:

a)	6,33 Jahre (01.12.2003 bis 31.03.2010) à Fr. 46'590.–	Fr. 294'914,70
b)	6,5 Jahre (01.04.2010 bis 30.09.2016) à Fr. 38'897,70	Fr. 252'835,05

Total Vergleichsbetrag **Fr. 547'749,75**

Die Stadt Luzern begleicht den Vergleichsbetrag gemäss lit. a von Fr. 294'914,70 mittels einer Einmalzahlung per Rechtskraft der Genehmigung des Vergleichs durch den Grossen Stadtrat (vgl. Ziff. 7 hinten). Der Vergleichsbetrag gemäss lit. b von Fr. 252'835,05 wird durch Reduktion des jährlichen Baurechtszinses amortisiert.

2. Die Stadt trägt folgende Verfahrenskosten:

a)	Zahlung an Schiedsgericht	Fr. 85'655,45
	Rückerstattung Kostenvorschuss an LUPK	<u>Fr. 12'087,80</u>
	Total Verfahrenskosten Schiedsgericht	Fr. 97'743,25
b)	½ voraussichtliche Verfahrenskosten Schiedsgericht	Fr. 500,00

Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Die Stadt Luzern begleicht die Verfahrenskosten gemäss lit. a von insgesamt Fr. 97'743,25 per Rechtskraft der Genehmigung des Vergleichs durch den Grossen Stadtrat (vgl. Ziff. 7 hinten), und zwar Fr. 85'655,45 zu Gunsten des Schiedsgerichts und Fr. 12'087,80 zu Gunsten der LUPK.

3. Ab 1. Oktober 2016 gilt grundsätzlich wieder der vertraglich geschuldete Baurechtszins, der ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich wieder der klagerechtlichen Disposition der Parteien unterliegt. Weder dem vorliegenden Vergleich noch dem Schiedsverfahren resp. dem Schiedsspruch vom 11. Mai 2009 noch dem Gutachten Wüest & Partner vom 18. September 2006 kommt im Hinblick auf einen allfällig späteren Prozess eine präjudizielle Bedeutung zu. Vorbehalten bleibt Ziffer 4 nachfolgend.
4. Sollte eine der Parteien die vertraglichen Baurechtszinszahlungen ab dem 1. Oktober 2016 auf Grund der dannzumaligen Umstände als nicht angemessen erachten, sind die Parteien bemüht, den Baurechtszins für die Zeit ab 1. Oktober 2016 einvernehmlich neu auszuhandeln, in Berücksichtigung der sich dannzumal ergebenden Synergien mit dem Betrieb der Seniorenresidenz Tertianum Bellerive. Können sich die Parteien über den neu auszuhandelnden Baurechtszins nicht einigen, ist dieser auf Antrag einer Partei durch einen gemeinsam bestimmten Gutachter unter Berücksichtigung allfälliger Synergien mit der Seniorenresidenz Tertianum Bellerive festzulegen. Können sich die Parteien nicht auf einen Gutachter einigen, wird dieser vom Präsidenten des Obergerichts bestimmt. Es darf kein vorbefasster Gutachter eingesetzt werden. Das Gutachten ist nicht vollstreckbar. Den Parteien bleiben sämtliche Einreden und Einwendungen gegen das Gutachten in einem allfälligen gerichtlichen Verfahren erhalten.
5. Die Stadt Luzern setzt sich dafür ein, dass die Mieter der LUPK an der Kreuzbuchstrasse 33 und 33a sowie 35 und 35a die Dienstleistungen der Seniorenresidenz Tertianum Bellerive zu angemessenen Preisen beziehen können.
6. Die Parteien vereinbaren, in Abänderung von Ziffer 24.2 des Unterbaurechtsvertrags vom 30. Mai 1990, für Streitigkeiten über künftige Baurechtszinse (ab 01.10.2016) den ordentlichen Gerichtsweg einzuschlagen und in diesem Fall auf die Schiedsgerichtsklausel zu verzichten.
7. Der Vergleich steht unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung durch den Grossen Stadtrat bis spätestens Ende November 2010.

Weil der Prozessvergleich das Schiedsgerichtsverfahren erledigt und das enorme finanzielle Risiko der Stadt Luzern beseitigt, die Baurechtszinsreduktion gemäss Schiedsspruch bis 30. September 2080 bezahlen zu müssen, ist dieser angemessen. Auch würde die Weiterführung des Prozesses bei unklaren Erfolgsaussichten (lediglich Überprüfung des Schiedsspruchs auf Willkür) ein hohes Kostenrisiko für die Stadt bedeuten. In einem allfälligen späteren Prozess könnte die Stadt Luzern im ordentlichen Gerichtsverfahren nicht nur eine Überprüfung auf Willkür, wie dies bei einem Schiedsgerichtsverfahren der Fall ist, sondern die volle Überprüfung verlangen. Der Prozessvergleich ist daher anzunehmen.

Für die vergleichsweise Erledigung des Schiedsgerichtsverfahrens gemäss Prozessvergleich wird ein Kredit von Fr. 680'000.– beantragt (Fr. 547'749.75 Reduktion Baurechtszins, Fr. 98'243.25 Verfahrenskosten Schiedsgericht und Obergericht, Kosten für anwaltliche Vertretung der Stadt im Nichtigkeitsbeschwerdeverfahren).

3 **Zuständigkeit für die Genehmigung des Prozessvergleichs**

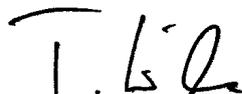
Der Streitwert im Schiedsgerichtsverfahren beträgt über Fr. 1'000'000.–, während der Beschluss über den Vergleich einen Wert von unter Fr. 1'000'000.– hat. Gemäss Art. 68 und 69 lit. b Ziff. 14 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 ist daher der Grosse Stadtrat abschliessend zuständig, den Prozessvergleich zu genehmigen.

4 **Antrag**

Der Stadtrat beantragt Ihnen, den Prozessvergleich zwischen der Stadt Luzern und der Luzerner Pensionskasse betreffend Schiedsspruch (Fallnummer 11 09 95), Unterbaurechtsgrundstück 3815, GB Luzern-Stadt, rechtes Ufer, Kreuzbuchstrasse 33 bis 35, zu genehmigen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 31. März 2010


Urs W. Studer
Stadtpräsident


Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 14 vom 31. März 2010 betreffend

Luzerner Pensionskasse, Genehmigung Prozessvergleich, Kreuzbuchstrasse 33 bis 35,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 61 Abs. 1, Art. 68 sowie Art. 69 lit. b Ziff. 14 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Der Prozessvergleich zwischen der Stadt Luzern und der Luzerner Pensionskasse betreffend Schiedsspruch (Fallnummer 11 09 95), Unterbaurechtsgrundstück 3815, GB Luzern-Stadt, rechtes Ufer, Kreuzbuchstrasse 33 bis 35, wird genehmigt.
- II. Für die vergleichsweise Erledigung des Schiedsgerichtsverfahrens wird ein Kredit von Fr. 680'000.– bewilligt.

Luzern, 10. Juni 2010

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern


Marcel Lingg
Ratspräsident

 **Stadt
Luzern**
Grosser Stadtrat


Hans Büchli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat