



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 1. April 2020 (StB 208)

B+A 11/2020

## **Baurecht Warteggstollen**

Abgabe der Grundstücke 2344, 1373 und  
1370, GB Luzern, linkes Ufer, im Baurecht  
an die ewl Rechenzentrum AG

**Vom Grossen Stadtrat  
beschlossen  
am 4. Juni 2020**

## Bezug zur Gemeindestrategie 2019–2028 und zum Legislaturprogramm 2019–2021

### Strategische Schwerpunkte gemäss Gemeindestrategie

- **Attraktiven Wirtschaftsstandort und Tourismusdestination weiterentwickeln**  
Leitsatz: Luzern hat als Wirtschaftsstandort eine grosse Anziehungskraft. Ein breiter Branchenmix und ein hoher Anteil an KMU sind die Basis für eine stabile, krisenresistente Wirtschaftsstruktur. Diese Stärken will die Stadt Luzern für die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts halten und weiterentwickeln.
- **Sorgsamem Umgang mit den Lebensgrundlagen pflegen**  
Leitsatz: Die Stadt Luzern und ihre Bewohnerinnen und Bewohner sorgen dafür, dass die Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen erhalten bleiben.

### Legislaturgrundsätze und -ziele gemäss Legislaturprogramm

#### Umweltschutz und Raumordnung

**Legislaturziel Z20.1** Die Stadt Luzern strebt die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft an. Bis 2021 wird der Energieverbrauch (Leistungsbedarf) auf 4'000 bis 4'400 Watt pro Kopf und der Treibhausgasausstoss auf 4,7 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente pro Kopf und Jahr gesenkt.

#### Volkswirtschaft

**Legislaturziel Z22.1** Die Stadt Luzern setzt sich für verlässliche Rahmenbedingungen für bestehende und neue Unternehmen ein. Sie pflegt und fördert gute Beziehungen zu ansässigen Unternehmen und zu den Wirtschaftsverbänden.

**Legislaturziel Z22.2** Die Stadt sichert attraktive Wirtschaftsflächen für Produktion, Gewerbe und Dienstleistungen.

**Legislaturgrundsatz L25** Die Stadt Luzern ist für die Region der zentrale Marktplatz mit einem vielfältigen, qualitativ hochstehenden Angebot an Produkten und Dienstleistungen.

## Übersicht

Im Jahr 1968 räumte die damalige Einwohnergemeinde Luzern dem Kanton Luzern das Recht ein, unter ihren Grundstücken im Gebiet Tribtschen einen Zivilschutz- und Verwaltungsstollen zu erstellen. Dieser sogenannte Warteggstollen liegt grösstenteils unterirdisch im Hügel zwischen dem Tribtschenmoosweg und dem Richard-Wagner-Weg. 2011 entliess der Regierungsrat den Warteggstollen aus der Funktion als Zivilschutzanlage. Der gesamte Warteggstollen ging 2012 entschädigungslos in den Besitz der Stadt Luzern über und wird seither nicht genutzt.

Seit 2011 verfolgt die ewl die Idee, im Warteggstollen ein Rechenzentrum nach den neuesten ökologischen Standards zu erstellen und zu betreiben. Als Rechenzentrum oder Datacenter werden Räumlichkeiten bezeichnet, in denen die zentrale IT-Infrastruktur eines oder mehrerer Unternehmen untergebracht ist. Die ewl beabsichtigt, einen Teil der Fläche an Dritte zu vermieten und somit ein neues Geschäftsfeld zu entwickeln. Die ewl hat in den letzten Jahren auf eigenes Risiko verschiedene Abklärungen getroffen und ein Baugesuch für die Umnutzung des Warteggstollens eingereicht, welches von der Stadt Luzern mitunterzeichnet wurde. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag werden die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen für eine langfristige Zusammenarbeit zwischen der Stadt Luzern und der ewl geklärt. Die Anlage unter den städtischen Grundstücken 2344, 1373 und 1370, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, soll der zu diesem Zweck neu gegründeten ewl Rechenzentrum AG im selbstständigen Baurecht für 60 Jahre abgegeben werden.

Dank der Baurechtslösung erhält einerseits die ewl Rechenzentrum AG eine Absicherung, dass sie langfristig mit der Nutzung des Warteggstollens rechnen kann und unter diesen Voraussetzungen strategische Entscheide fällen kann. Andererseits bringt die Lösung für die Stadt Luzern verschiedene Vorteile mit sich: Der seit mehreren Jahren leer stehende Warteggstollen wird in den nächsten Jahrzehnten sinnvoll genutzt. Weiter leistet das Projekt einen Beitrag zum Erreichen der 2000-Watt-Gesellschaft, indem der Strom aus erneuerbaren Quellen bezogen wird, die Abwärme mittelfristig zur Beheizung der umliegenden Wohnquartiere genutzt wird und ein energieeffizientes Rechenzentrum nach den Kriterien von EnergieSchweiz betrieben wird. Auch für das zweite Rechenzentrum der Stadt Luzern ist die Einmietung im Warteggstollen eine Option.

Nach Art. 69 lit. d Ziff. 10 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 ist der Grosse Stadtrat abschliessend für die Einräumung des Baurechts zuständig. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat, dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der ewl Rechenzentrum AG zuzustimmen.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Ziele des Stadtrates</b>	<b>5</b>
<b>2 Ausgangslage</b>	<b>5</b>
2.1 Lage des Warteggstollens	5
2.2 Geschichte und Übertragung des Warteggstollens an die Stadt Luzern	6
2.3 Projektentwicklung der ewl	7
<b>3 Rechenzentrum der ewl</b>	<b>8</b>
3.1 Neue Geschäftsfelder	8
3.2 Eckdaten des zukünftigen Rechenzentrums	8
3.3 Infrastruktur des Rechenzentrums	9
<b>4 Schnittstellen zu Strategien der Stadt Luzern</b>	<b>10</b>
4.1 2000-Watt-Gesellschaft	10
4.2 Wirtschaftsstandort Stadt Luzern	10
4.3 Zweites Rechenzentrum der Stadt Luzern	11
<b>5 Eckpunkte des Baurechtsvertrags</b>	<b>11</b>
5.1 Baurechtszins	11
5.2 Vertragsdauer	12
5.3 Inhalt und Zweck des Baurechts	13
<b>6 Zuständigkeit</b>	<b>14</b>
<b>7 Antrag</b>	<b>14</b>
 <b>Anhang</b>	
Baurechtsvertrag inkl. Beilagen	

# **Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## **1 Ziele des Stadtrates**

Mit dem Baurechtsvertrag zwischen der ewl Rechenzentrum AG und der Stadt Luzern macht der Stadtrat den Weg frei für eine sinnvolle und nachhaltige Nutzung des Warteggstollens. Der von der Aussenwelt abgeschirmte und sichere Bunkerkomplex bietet optimale Voraussetzungen für den Betrieb des Rechenzentrums. Das neue Angebot wird den Wirtschaftsstandort Luzern um eine innovative Dienstleistung bereichern. Für Unternehmen entsteht damit eine attraktive Lösung, um die eigene IT-Infrastruktur und Datenspeicherung in einem geografisch getrennten System zu betreiben.

Im Baurechtsvertrag wurde ein besonderes Augenmerk auf den Aspekt der Energieeffizienz gelegt. So wurde vertraglich vereinbart, dass das neue Rechenzentrum dank verschiedenen baulichen, betrieblichen und technischen Massnahmen effizient betrieben wird. Das durchdachte Gesamtsystem – der Bezug von Strom aus 100 % erneuerbaren Energiequellen, die Kühlung des Rechenzentrums mit Seewasser und die Nutzung der Abwärme zur Beheizung der umliegenden Wohnquartiere – leistet einen wertvollen Beitrag zur Erreichung des Ziels der 2'000-Watt-Gesellschaft. Damit wird die Umsetzung der städtischen Energie- und Klimastrategie vorangetrieben und eines der ökologischsten Green-IT-Rechenzentren der Schweiz betrieben.

## **2 Ausgangslage**

### **2.1 Lage des Warteggstollens**

Der Warteggstollen befindet sich im Gebiet Tribtschen zwischen dem Tribtschenmoosweg und dem Richard-Wagner-Weg. Der unterirdische Stollen ist im Besitz der Stadt Luzern. Auf 9'991 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (nachfolgend rot umrahmt) stehen sechs Stollen und zehn Räume mit einer Stellfläche von 1'865 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die beiden Eingänge befinden sich auf dem städtischen Grundstück 2344, linkes Ufer. Der Notausgang befindet sich im Süden in der Nähe des Tribtschen-Schulhauses auf dem städtischen Grundstück 1370, linkes Ufer. Unterirdisch liegt die Anlage grösstenteils auf den Grundstücken 1373 und 2344 sowie ein kleinerer Teil auf dem Grundstück 1370 (alle im Eigentum der Stadt).

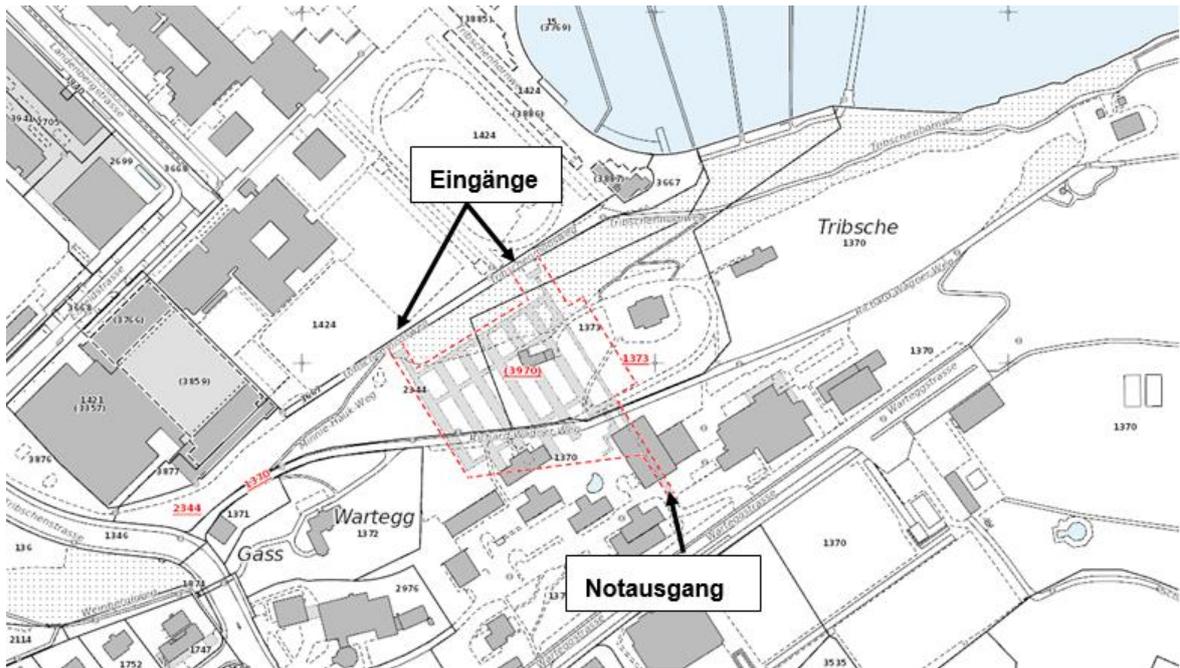


Abbildung 1: Situationsplan

## 2.2 Geschichte und Übertragung des Warteggstollens an die Stadt Luzern

Mit Vertrag vom 22. Oktober 1968 räumte die Stadt Luzern (damals Einwohnergemeinde Luzern) dem Kanton Luzern das Recht ein, unter ihren Grundstücken 2344, 1373 und 1370, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, einen Zivilschutz- und Verwaltungsstollen zu erstellen. Der sogenannte Warteggstollen wurde als spezieller Grossschutzraum für die kantonale Verwaltung und für die Kantonschule Alpenquai angedacht und erbaut. Dabei bot der Warteggstollen damals für mehrere hundert Personen einen Schutzplatz.

Der Vertrag vom 22. Oktober 1968 wurde lediglich von der Stadt Luzern unterzeichnet, nicht jedoch vom Kanton Luzern. Folglich wurde kein Baurecht für den Warteggstollen errichtet und als Grunddienstbarkeit zulasten der Grundstücke 2344, 1373 und 1370, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, im Grundbuch eingetragen. Der vom Kanton mit eigenem Material gebaute Stollen wurde – mangels vertraglicher Regelung – zum Bestandteil der erwähnten Grundstücke (Akzessionsprinzip). Die städtischen Grundstücke, auf denen sich unterirdisch der Warteggstollen befindet, sind oberirdisch im Finanzvermögen (Wohnhaus, Wald) und im Verwaltungsvermögen (Schule, Grünzone). Während des Betriebs war die Zivilschutzanlage Warteggstollen im Verwaltungsvermögen. Der Warteggstollen wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1366 vom 9. Dezember 2011 aus der Funktion einer Zivilschutzanlage entlassen. Auch mit diesem Beschluss hat der Regierungsrat den Warteggstollen vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen übertragen. Dies geschehe durch den Regierungsrat, weil dieser auch die damalige Finanzierung der Schutzanlage geregelt habe. Der Kanton hatte in der Folge keine Verwendung mehr für die Anlage und suchte das Gespräch mit der Stadt Luzern. Der Besitz am Warteggstollen wurde mit Vertrag zwischen dem Kanton Luzern und der Stadt Luzern vom 28. Juni 2012 an die Stadt Luzern übertragen. Im Vertrag

ist festgehalten, dass mangels vertraglicher Regelung die Besitzübertragung des Warteggstollens gemäss dem Willen aus dem Vertrag vom 22. Oktober 1968 erfolge. Die Übertragung erfolgte entschädigungslos.

Der Warteggstollen wird seither nicht genutzt. Es wurde zwischenzeitlich abgeklärt, ob das Objekt als Zivilschutzanlage genutzt werden soll. Diese Option wurde jedoch nicht weiterverfolgt. Für Anlagen für mehr als 200 Personen, wie dies der Warteggstollen ist, wird ein höherer Ausbaustandard als bei kleineren Anlagen gefordert. Würden zusätzliche Schutzplätze erstellt und die Anlage vollumfänglich renoviert, würde dies zu unverhältnismässig hohen Kosten führen. Ähnliche Erfahrungen hat die Stadt Luzern bereits mit der Zivilschutzanlage Eichhof gemacht. Daraus folgt, dass die notwendigen Schutzplätze zukünftig in kleineren Anlagen zur Verfügung gestellt werden und der Warteggstollen auch in Zukunft nicht als Zivilschutzanlage betrieben werden soll.

### **2.3 Projektentwicklung der ewl**

Zeitgleich mit der Besitzübertragung des Warteggstollens vom Kanton Luzern an die Stadt Luzern trat die ewl mit dem Anliegen an die Stadt heran, im Warteggstollen ein zukunftsorientiertes und ökologisches Rechenzentrum zu erstellen und zu betreiben. Im selben Jahr reichte die ewl auf eigenes Risiko ein Baugesuch für die Umnutzung des Warteggstollens in ein Rechenzentrum ein, das von der Stadt Luzern mitunterzeichnet wurde. Das Baugesuch wurde 2014 bewilligt. Im Herbst 2018 wurde ein Planänderungsgesuch eingereicht, welches im April 2019 bewilligt wurde. In dieser Entwicklungsphase entstanden der Stadt Wartungs- und Instandhaltungskosten in der Höhe von rund Fr. 5'000.– jährlich. Einnahmen wurden durch das Objekt keine generiert.

Damit die ewl für Vorabklärungen, Projektentwicklung und Präsentationen bereits Zugang zum Warteggstollen hat, wurde die Anlage per 1. Januar 2019 in Form einer einjährigen und verlängerbaren Gebrauchsleihe der ewl abgegeben. Im Gegenzug dafür übernimmt die ewl seither die anfällenden Heiz- und Nebenkosten sowie die Wartungskosten der Anlage.

### **3 Rechenzentrum der ewl**

Der Stadtrat hat die bisher getätigten Abklärungen der ewl begleitet und positiv wahrgenommen. Er unterstützt die Bestrebungen der ewl zur Einrichtung eines Rechenzentrums im Warteggstollen. Mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag wird das Rechtsverhältnis geklärt, und die Bedingungen der künftigen Nutzungen werden verbindlich festgehalten.

#### **3.1 Neue Geschäftsfelder**

Im Bericht und Antrag 14 vom 10. Juli 2013: «Umsetzung der Energie- und Klimastrategie» ist festgehalten, dass die traditionellen Geschäftsbereiche der ewl immer mehr unter Druck geraten sind. Dies aufgrund der Wettbewerbssituation in den liberalisierten Energiemärkten, den regulatorischen Bestimmungen und Beschränkungen sowie aufgrund des zunehmenden Gewichts ökologisch orientierter Forderungen und Zielsetzungen (Energie- und Klimastrategie). Aus diesem Grund investiert die ewl in neue Geschäftsfelder. Eines dieser neuen Geschäftsfelder ist die Datenverarbeitung und Datenspeicherung, wofür sich der Warteggstollen sehr gut eignet. Einen ersten Schritt im Bereich der Datenverarbeitung und -speicherung wurde durch die ewl bereits im Januar 2016 mit der Übernahme der Aktienmehrheit am Luzerner IT- und Telekom-Unternehmen Arcade Solutions AG vorgenommen.

Das Geschäftsfeld der Datenverarbeitung und Datenspeicherung erweist sich für die Zukunft als zunehmend wichtig. In der Schweiz allgemein und auch in Luzern sind Firmen ansässig, die nach sicheren Lösungen für den Betrieb der Informatik und für die Datenspeicherung suchen. Die Zielgruppe der ewl sind dabei nicht nur Grosskunden, sondern besonders auch KMU, welche im Warteggstollen ihre IT-Systeme hosten können.

#### **3.2 Eckdaten des zukünftigen Rechenzentrums**

Der Warteggstollen bietet mit seinem unterirdischen Standort die höchste physische Sicherheit für ein Rechenzentrum. Seine solide Bauweise hält dem siebenfachen atmosphärischen Überdruck stand. Die Anlage ist nahe am See und doch erhöht gebaut, sodass ein Hochwasserschaden ausgeschlossen werden kann. Weiter garantiert das harte Gestein des Warteggghügels ein absolut trockenes Klima im zukünftigen Rechenzentrum.

Auf 9'991 m<sup>2</sup> Fläche stehen sechs Stollen und zehn Räume mit 1'865 m<sup>2</sup> Stellfläche zur Verfügung. Die Stollen mit rund 530 Racks werden redundant mit Strom, Kühlwasser und Glasfasern versorgt sein. Die ewl-Netzleitstelle wird einen 24-Stunden-Betrieb mit einer entsprechenden Pikettorganisation garantieren.

### **3.3 Infrastruktur des Rechenzentrums**

#### **Netzersatzanlage**

Die Netzersatzanlage ermöglicht im Störfall eine reibungslose Stromversorgung des Rechenzentrums. Sie wird im Erdgeschoss des Portalgebäudes angeordnet. Aufgrund der Zertifizierungsanforderungen wird die Anlage zweifach gebaut.

Die Notstromaggregate bestehen aus Dieselmotoren, welche aus zwei Tankanlagen mit Kraftstoff versorgt werden. Aus Unterhalts- und Wartungsgründen ist ein Betrieb der Netzersatzanlage von etwa 15 bis 20 Stunden pro Jahr vorgesehen.

#### **Lüftungsschächte**

Die Luftzufuhr für die Netzersatzanlage im Untergeschoss wird mit Lüftungsschächten beidseitig hinter den Flügelwänden des Portals Ost realisiert. Diese sind vom Tribschenmoosweg her nicht sichtbar. Das Ansaugen der Frischluft erfolgt über die eingelassenen runden Gitter in den Flügelwänden. Ein entsprechendes Benützungsrecht der vorhandenen Lüftungsschächte ist im Bauvertragsvertrag enthalten (siehe dazu Kapitel 5.3).

#### **Abgasleitungen/Abgaskamine der Netzersatzanlage**

Nebst der Luftzufuhr muss für die Netzersatzanlage auch die Abgasführung gelöst werden. Die gewählte Lösung sieht einen Kamin auf dem kantonalen Grundstück Nr. 1424, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, vor. Die Vorschriften der Schweizerischen Gesellschaft für Lufthygiene-Fachleute sowie die Vorgaben des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) werden mit dieser Lösung eingehalten. Der Kanton Luzern als Grund- und Gebäudeeigentümer hat seine Zustimmung zum Kaminstandort und zur Leitungsführung in einem separaten Dienstbarkeitsvertrag mit der ewl bereits bestätigt.

#### **Kühlung des Rechenzentrums und Nutzung der Abwärme**

Die Kälteerzeugung erfolgt voraussichtlich ab 2021 via Abwärme-/Anergienetz von der Energiezentrale Inseli aus, welche 2016 von der ewl gekauft wurde. Als vorübergehende Massnahme zur Kühlung ist eine Containerlösung mit zwei provisorischen Kältemaschinen vor dem Portal Ost vorgesehen. Das Provisorium der Kältezentrale mit all seinen Bestandteilen wird nach der Inbetriebnahme des Abwärme-/Anergienetzes zurückgebaut. Im Falle eines Ausfalls der Kältemaschinen erfolgt die Kühlung via Entlastungsleitungen durch Trinkwasser. Mit der Abwärme des Rechenzentrums im Warteggstollen werden in Zukunft voraussichtlich die Gebiete Tribschenquartier und Alpenquai beheizt.

## **4 Schnittstellen zu Strategien der Stadt Luzern**

### **4.1 2000-Watt-Gesellschaft**

Im Bericht und Antrag 14 vom 10. Juli 2013: «Umsetzung der Energie- und Klimastrategie» wird festgehalten, dass die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft nicht kontinuierlich verfolgt werden können. Vielmehr gilt es, die sich bietenden Gelegenheiten zu ergreifen, um diesem Ziel näher zu kommen. Eine solche Gelegenheit ist der Umbau des Warteggstollens in ein zukünftiges Rechenzentrum und die Nutzung dessen Abwärme.

Die Abwärme eines Rechenzentrums wurde im Bericht und Antrag 31 vom 21. Oktober 2015: «Richtplan Energie Stadt Luzern» sowie im Bericht und Antrag 7 vom 13. April 2011: «Energie- und Klimastrategie Stadt Luzern» als eines der grössten ungenutzten Potenziale an erneuerbaren Energien bezeichnet. Mit der Abwärme des Rechenzentrums im Warteggstollen werden zukünftig die umliegenden Wohnquartiere (Alpenquai und Tribschenquartier) beheizt. Der ungefähre Strombedarf des Rechenzentrums liegt bei 20 GWh und entspricht in etwa 5 % des städtischen Stromverbrauchs. Mit der Einbindung in das See-Energienetz von ewl besteht ein ökologisches Konzept für die Kühlung. Dadurch wird eine sehr hohe Effizienz bzw. ein Power-Usage-Effectiveness-Wert (PUE-Wert) von 1,12 erzielt. Damit wird das Rechenzentrum Warteggstollen zu einem der ökologischsten Green-IT-Rechenzentren der Schweiz und treibt somit die Umsetzung der Energie- und Klimastrategie voran.

### **4.2 Wirtschaftsstandort Stadt Luzern**

Gemäss der Gemeindestrategie 2019–2028 will sich die Stadt Luzern als attraktiver Wirtschaftsstandort weiterentwickeln. In der Stadt Luzern sind vornehmlich kleine und mittlere Unternehmen aus verschiedenen Branchen vertreten, die lokal, national und international tätig sind. Dieser breite Branchenmix garantiert Luzern eine stabile und krisenresistente Wirtschaftsstruktur. Diese Stärken gilt es zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Entscheidende Elemente für die Anziehungskraft des Wirtschaftsstandorts sind u. a. erstklassige Dienstleistungen, welche gut erschlossen sind. Weiter müssen bereits ansässige Firmen am Standort wachsen können.

In der Stadt Luzern steht derzeit nur wenig Rechenzentrumsfläche für die Bedürfnisse der Kunden zur Verfügung. Durch die aktuelle digitale Transformation vieler Unternehmen und Behörden erhöht sich jedoch die Nachfrage nach sicherer Rechenzentrumsfläche fortlaufend.

Lösungen für den Betrieb der Informatik und für die Datenspeicherung sind für Firmen ein wichtiger Faktor für die Wahl eines Firmensitzes. Ein Rechenzentrum im Warteggstollen ermöglicht einerseits, dass bereits ansässige Firmen sich weiterentwickeln und am Standort Luzern wachsen können. Andererseits kann ein zukunftsorientiertes und sicheres Green-IT-Rechenzentrum mit fokussiert ökologischem Betrieb neue Firmen nach Luzern führen, welche auf die Dienstleistung eines professionell organisierten Rechenzentrums zurückgreifen möchten.

Die direkte Nähe zu den in der Stadt Luzern und Agglomeration ansässigen Nutzerinnen und Nutzern bietet einen grossen Mehrwert, da IT-Systeme auf eine limitierte Netzwerkanbindung angewiesen sind, über welche die ewl verfügt. Weiter können Kundinnen und Kunden durch die stadtnahe Lage jederzeit ihre persönlichen IT-Systeme erreichen.

Mit der Realisierung des Rechenzentrums im Warteggstollen kann die ewl 1'865 m<sup>2</sup> an Rechenzentrumsfläche zu einem wettbewerbsfähigen Mietpreis auf internationalem Sicherheitsniveau bereitstellen. Durch die Abgabe des Warteggstollens im selbstständigen Baurecht kann die Anziehungskraft des Wirtschaftsstandorts Stadt Luzern somit nachhaltig gestärkt werden.

### **4.3 Zweites Rechenzentrum der Stadt Luzern**

Mit dem Bericht und Antrag 16 vom 17. April 2019: «Zweites Datacenter Phase 1» wurde die Umsetzung des Projekts «LUIIGI» (**Luzern investiert in getrennte Infrastruktur**) bewilligt. Darin wird festgehalten, dass die Stadt Luzern mit dem heute zur Verfügung stehenden Rechenzentrum die strategischen Vorgaben der Informatikstrategie 2020 nicht erreichen kann. Um hochverfügbare IT-Systeme und IT-Services anbieten zu können, sind zukünftig zwei geografisch getrennte Rechenzentren notwendig. Die Stadt Luzern hat für die Auslagerung ihrer IT-Infrastruktur einen Bedarf an 20 m<sup>2</sup>. Ein kleiner Teil der zur Verfügung stehenden Nutzfläche von 1'865 m<sup>2</sup> im Warteggstollen könnte somit als zweites Rechenzentrum für die Stadt Luzern genutzt werden. In diesem Falle würde die Stadt die Fläche von der ewl Rechenzentrum AG mieten. Der Entscheid für den künftigen Standort des zweiten Rechenzentrums wurde noch nicht gefällt.

## **5 Eckpunkte des Baurechtsvertrags**

Zulasten der Grundstücke 2344, 1373 und 1370, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, wird ein selbstständiges und dauerndes Baurecht in das Grundbuch aufgenommen und dafür das neue Grundbuchblatt Nr. 3970, linkes Ufer, eröffnet. Als Eigentümerin des Baurechts ist die zu diesem Zweck neu gegründete ewl Rechenzentrum AG einzutragen.

### **5.1 Baurechtszins**

Mit Gutachten vom 15. Mai 2019 hat die ARLEWO AG den Wert des Warteggstollens berechnet und eine Empfehlung zur Festlegung des Baurechtszinssatzes abgegeben.

Für die Marktwertermittlung für relative Landwerte von überbauten und auch un bebauten Grundstücken wird die sogenannte Lageklassenmethode angewendet. Diese folgt dem Prinzip, dass das Land nur so viel Wert aufweist, wie es an wirtschaftlicher Nutzung erbringen kann.

Bei einem relativen Landwert von Fr. 950'000.– berechnete die ARLEWO AG einen Baurechtszinssatz von 5,68 %. Dies ergibt einen Jahreszins von Fr. 54'000.–.

In einer ersten Phase müssen die notwendigen Bauarbeiten (Anpassung Brandschutz, Anpassung Lüftung, Installation Abgasleitungen usw.) durchgeführt sowie die Hardware eingerichtet und in

Betrieb genommen werden. Weiter wird das Rechenzentrum nach Inbetriebnahme gemäss ewl Rechenzentrum AG noch nicht voll ausgelastet werden können. Diese Umstände wurden bei der Festsetzung des Baurechtszinses berücksichtigt und führen dazu, dass der Baurechtszins in den ersten vier Jahren gestaffelt wird. Ab dem fünften Jahr bezahlt die ewl Rechenzentrum AG den Baurechtszins im gesamten Umfang.

1. Jahr	Fr. 18'000.-/Jahr
2. Jahr	Fr. 18'000.-/Jahr
3. Jahr	Fr. 36'000.-/Jahr
4. Jahr	Fr. 36'000.-/Jahr
Ab 5. Jahr	Fr. 54'000.-/Jahr

Der vereinbarte Baurechtszins wird erstmals nach 10 Jahren und anschliessend alle 5 Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

Im Übrigen wird auf den Vertragstext, Ziff. 7 des Baurechtsvertrags, verwiesen.

## **5.2 Vertragsdauer**

Das Baurecht wird für eine Dauer von 60 Jahren ab Eintragung im Grundbuch eingeräumt, sodass die durch die ewl Rechenzentrum AG getätigten Investitionen amortisiert werden können.

Die Stadt Luzern räumt der ewl Rechenzentrum AG eine Verlängerungsoption von 20 Jahren ein. Die ewl Rechenzentrum AG teilt der Stadt Luzern spätestens 5 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer per Einschreiben mit, ob sie diese Verlängerungsoption ausüben und das Baurecht verlängern möchte. Unterlässt die ewl Rechenzentrum AG eine rechtzeitige Mitteilung, so endet das Baurecht gemäss Vertrag nach 60 Jahren.

Sofern die Verlängerungsoption ausgeübt wurde, teilt die ewl Rechenzentrum AG der Stadt Luzern spätestens 5 Jahre vor Ablauf der verlängerten Baurechtsdauer mit, ob sie das Baurecht nochmals verlängern möchte oder ob sie den Betrieb des Rechenzentrums im Warteggstollen aufgeben will. Teilt die ewl Rechenzentrum AG rechtzeitig mit, das Baurecht verlängern zu wollen, treten die Parteien unverzüglich in Verhandlungen über eine Verlängerung. Teilt die ewl Rechenzentrum AG mit, das Baurecht nicht erneuern zu wollen oder unterlässt die ewl Rechenzentrum AG eine rechtzeitige Mitteilung, so endet das Baurecht. Vorbehalten bleiben spätere abweichende Vereinbarungen der Parteien.

Der ewl Rechenzentrum AG wird das Recht zur vorzeitigen Beendigung des Baurechts unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten eingeräumt, frühestens jedoch per 31. Dezember 2029. Bei vorzeitiger Beendigung des Baurechts tritt der ordentliche Heimfall ein.

### **5.3 Inhalt und Zweck des Baurechts**

Mit beiliegendem Baurechtsvertrag wird der ewl Rechenzentrum AG das Recht eingeräumt, auf dem Baurechtsgrundstück ein unterirdisches Rechenzentrum mit oberirdischen Eingängen und entsprechenden Infrastrukturanlagen zu erstellen und zu betreiben.

Die ewl Rechenzentrum AG ist verpflichtet, die Anlagen und Einrichtungen während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss und ihrem Zweck entsprechend zu betreiben und zu unterhalten. Sie ist auch verpflichtet, den Baugrund instand zu halten und allfällige durch den Bau und Betrieb des Rechenzentrums verursachte Baugrundabsenkungen oder Baugrundsetzungen zu beheben. Die Stadt Luzern ist jederzeit berechtigt, die betreffenden Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass die ewl Rechenzentrum AG ihren Unterhaltspflichten nicht nachkommt.

#### **Energie (effizientes Rechenzentrum)**

Die Gebäudehülle bzw. das Rechenzentrum muss folgende Energierichtlinien einhalten:

- a. Die Beschaffung von Strom für das Rechenzentrum erfolgt nach ökologischen Kriterien. Als Herkunftsnachweis für den gesamten Stromverbrauch des Rechenzentrums wird 100 % erneuerbarer Strom ausgewiesen.
- b. Das Rechenzentrum ist gemäss dem Massnahmenkatalog für effiziente Rechenzentren von EnergieSchweiz zu optimieren und zu betreiben. Eine Benchmark für die Energieeffizienz ist periodisch vorzunehmen, und die Energieeffizienz-Kennzahlen sind gemäss branchenüblichen Kennzahlssystemen auf Anfrage der Stadt Luzern (Dienstabteilung Umweltschutz) vorzulegen.

#### **Ordentlicher Heimfall**

Im Fall eines ordentlichen Heimfalls fallen alle aufgrund des Baurechts erstellten Bauten der Stadt Luzern an und werden Bestandteil der städtischen Grundstücke. Die Bauten müssen geräumt und ohne Einrichtungen und Anlagen übergeben werden. Die Parteien vereinbaren, dass keine Heimfallsentschädigung geschuldet ist (siehe Ziff. 8.1 des Baurechtsvertrags).

#### **Vorzeitiger Heimfall**

Wenn die ewl Rechenzentrum AG in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Stadt Luzern den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich verlangt.

Die Stadt Luzern hat an den heimfallenden Bauten kein Interesse und keinen Nutzen. Dieser Umstand ist beim vorzeitigen Heimfall bei der Bemessung der Heimfallsentschädigung zu berücksichtigen, zumal die ewl Rechenzentrum AG sich in diesem Falle schuldhaft verhalten hätte. Die Parteien vereinbaren vor diesem Hintergrund, dass beim vorzeitigen Heimfall – soweit gesetzlich zulässig – ebenfalls keine Entschädigung geschuldet ist. Auch beim vorzeitigen Heimfall müssen die Bauten geräumt und ohne Einrichtungen und Anlagen übergeben werden (siehe Ziff. 8.2 des Baurechtsvertrags).

Massgeblich für den Inhalt der Baurechte sind die ausgearbeiteten Bauprojekte, die von der Stadt Luzern bewilligt wurden (Baugesuch 2018-0346, Entscheid 133 vom 1. April 2019).

Im Übrigen wird auf den Vertragstext verwiesen, welcher sich im Anhang befindet.

## 6 Zuständigkeit

Zulasten der Grundstücke 2344, 1373 und 1370, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, soll ein selbstständiges und dauerndes Baurecht in das Grundbuch aufgenommen werden. Als Eigentümerin des Baurechts ist die ewl Rechenzentrum AG einzutragen. Nach Art. 69 lit. d Ziff. 10 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 ist der Grosse Stadtrat abschliessend für die Einräumung des Baurechts zuständig.

## 7 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der ewl Rechenzentrum AG betreffend die Grundstücke 2344, 1373 und 1370, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 1. April 2020



Beat Züsli  
Stadtpräsident



Daniel Egli  
Stadtschreiber-Stv.

## Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 11 vom 1. April 2020 betreffend

### Warteggstollen

**Abgabe der Grundstücke 2344, 1373 und 1370, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, im Baurecht an die ewl Rechenzentrum AG,**

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 29 Abs. 1 lit. b und Art. 69 lit. d Ziff. 10 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

### **beschliesst:**

Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der ewl Rechenzentrum AG betreffend die Grundstücke 2344, 1373 und 1370, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, wird zugestimmt.

Luzern, 4. Juni 2020

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Albert Schwarzenbach  
Ratspräsident



Michèle Bucher  
Stadtschreiberin



## **Anhang**

**Öffentliche Urkunde,  
Baurechtsvertrag**

Entwurf vom 26. Februar 2020

# Öffentliche Urkunde

betreffend

## **Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts für Rechenzentrum**

(Art. 779 ff. ZGB)

Vor dem unterzeichneten Notar des Kantons Luzern, Herrn Dr. Raphaël Haas, Rechtsanwalt, Ober-Emmenweid 46, 6020 Emmenbrücke, sind heute den \*\*\* erschienen:

**Stadt Luzern**, Hirschengraben 17, 6002 Luzern,

vertreten durch das Offizium, Herrn Stadtpräsident Beat Züsli, geb. 08.06.1963, von Emmen, in 6005 Luzern, Rodteggstrasse 22,

Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 2344, 1373 und 1370 / GB Luzern linkes Ufer,

**Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin,**

und

**ewl Rechenzentrum AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Luzern (CHE-165.993.709), Industriestrasse 6, 6002 Luzern,

handelnd durch \*\*\*

vertreten laut schriftlicher Vollmacht durch \*\*\*,

**Baurechtsnehmerin,**

und haben den Notar ersucht, folgenden Vertrag als öffentliche Urkunde abzufassen:

## I. Einleitende Feststellungen

---

<sup>1</sup> Auf den Grundstücken Nrn. 2344, 1373 und 1370 / GB Luzern linkes Ufer besteht der grösstenteils unter dem Terrain erstellte Warteggstollen. Die beiden Eingänge zum Warteggstollen befinden sich auf dem Grundstück Nr. 2344 / GB Luzern linkes Ufer.

<sup>2</sup> Dieser Stollen wurde ursprünglich als Schulschutzraum genutzt. Die Anlage, welche zurzeit keine Funktion mehr hat, soll in ein Rechenzentrum der ewl Rechenzentrum AG umgebaut werden. Der Warteggstollen gehört zum Finanzvermögen der Stadt Luzern.

<sup>3</sup> Zum grössten Teil wurde der Warteggstollen unter dem Terrain erstellt. Auf einer kleinen Fläche wurde der Warteggstollen auch oberhalb des Terrains erstellt.

<sup>4</sup> Die Stadt Luzern als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin räumt hiermit der ewl Rechenzentrum AG als Baurechtsnehmerin auf der Grundfläche von

- 2'445 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 2344,
- 2'788 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 1373, und
- 4'758 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 1370

ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.

## II. Eigentumsverhältnisse

---

Die Baurechtsgeberin ist Eigentümerin der nachfolgend beschriebenen Grundstücke:

### Grundstückdatenblatt

[aktueller GB-Auszug]

## III. Begründung eines Baurechts (Art. 779a ZGB)

---

### 1. Einräumung des Baurechts

<sup>1</sup> Die Baurechtsgeberin räumt hiermit der Baurechtsnehmerin ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Art. 675 und 779 ff. ZGB an einer Teilfläche von 2'445 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 2344, an 2'788 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 1373 und an 4'758 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 1370 / alle Grundbuch Luzern linkes Ufer gemäss Mutationsplan Nr. 5813 vom 20. August 2019 des zuständigen Nachführungsgeometers ein (Anhang 1).

<sup>2</sup> Die Baurechtsfläche von insgesamt 9'991 m<sup>2</sup> darf gemäss den Einzeichnungen auf dem Flächenplan vom 20. August 2019 (Anhang 2) wie folgt bebaut werden:

- a. Auf der blau ausgefüllten Teilfläche kann eine oberirdische Baute bzw. der oberirdische Teil des Rechenzentrums erstellt, belassen und wiederhergestellt werden.
- b. Auf der restlichen Baurechtsfläche kann eine unterirdische Baute bzw. der unterirdische Teil des Rechenzentrums erstellt, belassen und wiederhergestellt werden. Das Rechenzentrum darf maximal vier Geschosse aufweisen. Es wird auf den beiliegenden Plan (Anhang 4) verwiesen, in welchem die Geschosse bezeichnet sind als Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und ein 2. Obergeschoss.

## **2. Eintragung und Umfang des Baurechts**

<sup>1</sup> Das Grundbuchamt wird ersucht, dieses selbständige und dauernde Baurecht in das Grundbuch Luzern linkes Ufer aufzunehmen und dafür das neue Grundbuchblatt **Nr. 3970 / GB Luzern linkes Ufer** unter Belastung der Grundstücke Nrn. 2344, 1373 und 1370 / GB Luzern linkes Ufer zu eröffnen. Als Eigentümerin dieses Baurechts ist die Baurechtsnehmerin, die ewl Rechenzentrum AG, einzutragen.

<sup>2</sup> Die Lokalisierung des Baurechtsareals erfolgt durch den Mutationsplan Nr. 5813 vom 20. August 2019 des zuständigen Nachführungsgeometers (Anhang 1). Dieser bildet integrierenden Bestandteil des vorliegenden Vertrags und wird von den Parteien unterzeichnet.

<sup>3</sup> Die Baurechtsgeberin ist als Grundeigentümerin berechtigt, die Umgebung bzw. die Oberfläche der Baurechtsfläche nach Ziff. 1 Abs. 2 lit. b, unter welcher der unterirdische Teil des Rechenzentrums erstellt, belassen und wiederhergestellt wird, (weiterhin) ausschliesslich zu benützen und zu bebauen (inkl. der Realisierung von Untergeschossen), soweit das Baurecht und die damit verbundenen Bauten nicht gefährdet werden.

## **3. Beginn und Dauer des Baurechts**

### **3.1 Beginn und Dauer**

<sup>1</sup> Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert 60 Jahre bis **zum [Datum]**.

<sup>2</sup> Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin eine Verlängerungsoption von 20 Jahren ein. Die Baurechtsnehmerin teilt der Baurechtsgeberin spätestens 5 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer per Einschreiben mit, ob sie diese Verlängerungsoption ausüben und das Baurecht verlängern möchte. Teilt die Baurechtsnehmerin rechtzeitig mit, das Baurecht verlängern zu wollen, verpflichten sich die Parteien, innert 3 Monaten ab Zugang der Mitteilung einen öffentlich beurkundeten Vertrag über die Verlängerung des Baurechts um 20 Jahre abzuschliessen. Unterlässt die Baurechtsnehmerin eine rechtzeitige Mitteilung, so endet das Baurecht am [Datum] definitiv.

<sup>3</sup> Sofern die Verlängerungsoption ausgeübt wurde, teilt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin spätestens 5 Jahre vor Ablauf der verlängerten Baurechtsdauer mit, ob sie das Baurecht nochmals verlängern möchte oder ob sie den Betrieb des Rechenzentrums im Warteggstollen aufgeben will. Teilt die Baurechtsnehmerin rechtzeitig mit, das Baurecht verlängern zu wollen, treten die Parteien unverzüglich in Verhandlungen über eine Verlängerung. Teilt die Baurechtsnehmerin mit, das Baurecht nicht erneuern zu wollen oder unterlässt die Baurechtsnehmerin eine rechtzeitige Mitteilung, so endet das Baurecht am [Datum] definitiv. Vorbehalten bleiben spätere abweichende Vereinbarungen der Parteien.

### **3.2 Vorzeitige Beendigung des Baurechtsverhältnisses durch Kündigung**

<sup>1</sup> Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, das Baurechtsverhältnis unter Einhaltung einer Ankündigungsfrist von 12 Monaten jeweils per 31. Dezember eines Kalenderjahres, erstmals per 31. Dezember 2029, mit einem Einschreiben an die Baurechtsgeberin vorzeitig zu beenden.

<sup>2</sup> Per Beendigung des Baurechtsverhältnisses tritt der Heimfall ein. Ziff. 8.1 gilt analog. Insbesondere schuldet die Baurechtsgeberin keine Heimfallentschädigung.

<sup>3</sup> Die Baurechtsnehmerin hat der eingeschriebenen Beendigungserklärung folgende Unterlagen beizulegen, damit die Beendigung wirksam ist:

- a. schriftliche Verzichts- bzw. Löschungserklärung bezüglich des Baurechts zu Händen des zuständigen Grundbuchamtes;
- b. sämtliche für die Löschung des Baurechts erforderlichen schriftlichen Zustimmungen zu Händen des Grundbuchamtes, insbesondere von Grundpfandgläubigern, Dienstbarkeitsberechtigten und sonstigen Berechtigten am Baurechtsgrundstück.

## **4. Inhalt des Baurechts (Art. 779b Abs. 1 ZGB)**

### **4.1 Inhalt und Zweck**

<sup>1</sup> Das Baurecht gibt der Baurechtsnehmerin das Recht, auf dem im Mutationsplan ausgewiesenen Areal des Baurechtsgrundstücks Nr. 3970 / GB Luzern linkes Ufer (Anhang 1) gemäss der Flächenverteilung auf dem Flächenplan vom 20. August 2019 (Anhang 2) ein unterirdisches und oberirdisches Rechenzentrum unter Einhaltung der zonenkonformen Nutzung zu bauen, zu unterhalten, zu erneuern und gegebenenfalls wiederaufzubauen. Der Warteggstollen ist zurzeit funktionell selbständig und unabhängig von den Bauten der Baurechtsgeberin. Die Parteien haben dafür zu sorgen, dass dies auch nach der Umfunktionierung in ein Rechenzentrum so bleibt.

<sup>2</sup> Die Baurechtsnehmerin darf die Baute nur für den Betrieb eines Rechenzentrums und damit unmittelbar zusammenhängender Gewerbe benutzen. Eine davon abweichende Nutzung ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Baurechtsgeberin zulässig. Die Zustimmung der Baurechtsgeberin darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Als wichtige Gründe gelten dabei insbesondere erheblich höhere Immissionen.

<sup>3</sup> Als Rechenzentrum gilt eine unter- und oberirdische Baute mit technischen Anlagen, die folgendem Zweck dienen: Im Rechenzentrum wird IT-Infrastruktur installiert, betrieben und unterhalten.

<sup>4</sup> Massgebend für die Erstellung und den Umbau der Bauten und Anlagen sind die baugesetzlichen Bestimmungen, die von der Baurechtsnehmerin zwingend und unter eigener Verantwortung einzuhalten sind.

### **4.2 Sondereigentum / Gebäudemutation**

<sup>1</sup> Die Baurechtsnehmerin ist befugt, im Rahmen des Zwecks nach Ziff. 4.1 sowie der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen, Bauten, Einrichtungen und Anlagen (Bauwerke) auf und/oder unter dem Boden zu erstellen und diese als Sondereigentum in den Grundstücksbeschrieb des Baurechts aufnehmen zu lassen.

<sup>2</sup> Insbesondere ist das Gebäude bzw. der Stollen mit der Versicherungspolice Nr. 111.1082 soweit möglich in den Beschrieb des selbständigen und dauernden Rechts Nr. 3970 / GB Luzern linkes Ufer aufzunehmen.

### **4.3 Betriebs- und Unterhaltspflichten**

<sup>1</sup> Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die in ihrem Sondereigentum stehenden Bauten, Anlagen und Einrichtungen während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss und ihrem Zwecke entsprechend zu betreiben und zu unterhalten. Sie ist auch verpflichtet, den Baugrund instand zu halten und allfällige durch den Bau und Betrieb der Rechenzentrale verursachte Baugrundabsenkungen oder Baugrundsetzungen zu beheben. Die Baurechtsgeberin ist jederzeit berechtigt, die

betreffenden Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass die Baurechtsnehmerin ihren Unterhaltspflichten nicht nachkommt.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt der betriebliche und bauliche Unterhalt der Umgebung bzw. der Oberfläche der Baurechtsfläche für unterirdische Bauten nach Ziff. 1 Abs. 2 lit. b, welcher zu Lasten der Grundeigentümerin geht.

#### **4.4 Erschliessung mit Strasse**

<sup>1</sup> Im Baurecht ist das Zufahrtsrecht zum Baurecht bzw. zum Rechenzentrum mit eingeschlossen. Die Zufahrt erfolgt über das Grundstück Nr. 2344 / GB Luzern linkes Ufer; die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, das Grundstück entsprechend zu benützen. Die vom Benützungsrecht erfasste Wegfläche ist auf dem beiliegenden Situationsplan vom 20. August 2019 (Anhang 3) blau eingezeichnet.

<sup>2</sup> Die Wegfläche darf grundsätzlich nicht zum Parkieren von Fahrzeugen genutzt werden. Zulässig ist aber das vorübergehende Abstellen von Fahrzeugen der Dienstbarkeitsberechtigten oder von ihr Beauftragten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Rechenzentrums eingesetzt werden. Falls solche Fahrzeuge länger parkiert werden, dürfen die Grundeigentümerin oder von ihr beauftragte Dritte (z.B. ein Hauswart) das Fahrzeug einem nahegelegenen Parkplatz zuweisen.

<sup>3</sup> Der Anhang 3 bildet integrierender Bestandteil des vorliegenden Vertrags und wird von den Parteien unterzeichnet.

<sup>4</sup> Der Unterhalt der Zufahrt ist im Baurechtszins inbegriffen und wird daher durch die Grundeigentümerin sichergestellt und getragen.

<sup>5</sup> Sollte die im Anhang 3 definierte Wegfläche von der Baurechtsgeberin anders genutzt werden, so dass ein Befahren verunmöglicht oder erschwert wird, kann sie die Verlegung der Wegfläche verlangen. Die Ersatzwegfläche wird in Absprache mit der Baurechtsnehmerin festgelegt. Die Ersatzwegfläche muss gleichwertig bzw. nicht weniger geeignet sein und muss den Interessen bzw. Bedürfnissen der Baurechtsnehmerin Rechnung tragen. Die Baurechtsgeberin trägt sämtliche mit der Verlegung verbundenen Kosten, insbesondere allenfalls notwendige Erstellungskosten.

#### **4.5 Notausgang beim Tribtschen-Schulhaus**

<sup>1</sup> Im Baurecht ist der Notausgang beim Tribtschen-Schulhaus auf Grundstück Nr. 1370 / GB Luzern linkes Ufer mit eingeschlossen.

<sup>2</sup> Die Baurechtsnehmerin und die von ihr beauftragten Dritten sind berechtigt, das Grundstück Nr. 1370 / GB Luzern linkes Ufer zur Vornahme von Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten des Notausgangs beim Schulhaus zu befahren und zu begehen. Der Unterhalt des Notausgangs geht zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

<sup>3</sup> Sollte die heutige Notausgangsfläche von der Baurechtsgeberin anders genutzt werden, so dass der Bestand des Notausganges verunmöglicht oder erschwert wird, kann sie die Verlegung der Fläche verlangen. Die Ersatzfläche wird in Absprache mit der Baurechtsnehmerin festgelegt. Die Ersatzfläche muss sich innerhalb der Baurechtsfläche befinden, gleichwertig bzw. nicht weniger geeignet sein und muss den Interessen bzw. Bedürfnissen der Baurechtsnehmerin Rechnung tragen. Die Baurechtsgeberin trägt sämtliche mit der Verlegung verbundenen Kosten, insbesondere allenfalls notwendige Erstellungskosten eines neuen Notausgangs.

#### **4.6 Lüftungsschächte**

<sup>1</sup> Im Baurecht ist das Benützungsrecht an den Lüftungsschächten mit eingeschlossen. Die Lüftungsschächte befinden sich auf dem Grundstück Nr. 1373 / GB Luzern linkes Ufer.

<sup>3</sup> Die Baurechtsnehmerin und die von ihr beauftragten Dritten sind berechtigt, das Grundstück Nr. 1373 / GB Luzern linkes Ufer zur Vornahme von Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten der Lüftungsschächte zu befahren und zu begehen. Der Unterhalt der Lüftungsschächte geht zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

<sup>4</sup> Sollte die heute von den Lüftungsschächten beanspruchte Fläche von der Baurechtsgeberin anders genutzt werden, so dass der Bestand der Lüftungsschächte verunmöglicht oder erschwert wird, kann sie die Verlegung der Fläche verlangen. Die Ersatzfläche wird in Absprache mit der Baurechtsnehmerin festgelegt. Die Ersatzfläche muss sich innerhalb der Baurechtsfläche befinden, muss gleichwertig bzw. nicht weniger geeignet sein und muss den Interessen bzw. Bedürfnissen der Baurechtsnehmerin Rechnung tragen. Die Baurechtsgeberin trägt sämtliche mit der Verlegung verbundenen Kosten, insbesondere allenfalls notwendige Erstellungskosten neuer Lüftungsschächte.

#### **4.7 Energie**

Die Gebäudehülle bzw. das Rechenzentrum müssen folgende Energierichtlinien einhalten:

- a. Die Beschaffung von Strom für das Rechenzentrum erfolgt nach ökologischen Kriterien. Als Herkunftsnachweis für den gesamten Stromverbrauch des Rechenzentrums wird 100 % erneuerbarer Strom ausgewiesen.
- b. Das Rechenzentrum ist gemäss dem Massnahmenkatalog für effiziente Rechenzentren von EnergieSchweiz zu optimieren und zu betreiben. Eine Benchmark für die Energie-Effizienz ist periodisch vorzunehmen und die Energie-Effizienz-Kennzahlen sind gemäss branchenüblichen Kennzahlensystemen auf Anfrage der Stadt Luzern (Dienstabteilung Umweltschutz) vorzulegen.

### **5. Übertragung des Baurechts**

<sup>1</sup> Das selbständige und dauernde Baurecht ist übertragbar. Für die Übertragung des Baurechts, für die Begründung von Unterbaurechten oder für die Begründung von Stockwerkeigentum hat die Baurechtsnehmerin aber die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen (beschränkte Übertragbarkeit).

<sup>2</sup> Die Zustimmung darf nur verweigert werden,

- a. wenn der Erwerber des Baurechts nicht volle Gewähr für die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen bietet, nicht kreditwürdig ist oder die Übertragung des Baurechts für die Grundeigentümerin schwere Nachteile bringt.
- b. wenn ernsthafte Zweifel an der technischen oder wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Erwerbers bestehen, wenn der Erwerber nicht über die erforderlichen Bewilligungen und Konzessionen verfügt oder wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse dagegenspricht.

<sup>3</sup> Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich in diesen Fällen sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern zu übertragen (Weiterüberbindungspflicht).

<sup>4</sup> Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass das Grundbuchamt die Zustimmung der Grundeigentümerin nicht als Voraussetzung der Grundbuchanmeldung verlangt.

## 6. Vorkaufsrechte

<sup>1</sup> Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin in Art. 682 Abs. 2 ZGB an den Boden Grundstücken wird aufgehoben. Das ist im Grundbuch auf den Grundstücken Nrn. 2344, 1373, 1370 und 3970 / GB Luzern linkes Ufer entsprechend vorzumerken.

<sup>2</sup> Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümer und Baurechtsgeber nach Art. 682 Abs. 2 ZGB bleibt bestehen. Sollte die Stadt Luzern bei Veräusserung des Baurechtsgrundstücks nicht mehr Eigentümerin aller drei baurechtsbelasteten Grundstücke sein und wird das Vorkaufsrecht sowohl durch die Stadt Luzern als auch durch die neue Eigentümerin / den neuen Eigentümer eines der belasteten Grundstücke ausgeübt, so hat die Stadt Luzern den Vorrang. Die Stadt Luzern wird nach Ausübung des Vorkaufsrechts folglich Alleineigentümerin des Baurechtsgrundstücks.

## 7. Baurechtszins

### 7.1 Allgemein

<sup>1</sup> Die Baurechtsberechtigte bezahlt der Grundeigentümerin folgende jährlichen Baurechtszinse:

- a. im ersten und zweiten Jahr des Baurechts: **CHF 18'000.00** (in Worten: achtzehntausend Franken);
- b. im dritten und vierten Jahr des Baurechts: **CHF 36'000.00** (in Worten: sechsunddreissigtausend Franken);
- c. ab dem fünften Jahr des Baurechts: **CHF 54'000.00** (in Worten: vierundfünfzigtausend Franken).

<sup>2</sup> Der vereinbarte Baurechtszins von CHF 54'000.00 (nach Abs. 1 lit. c) wird erstmals nach 10 Jahren (per \*\*\*) und dann alle 5 Jahre (per \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*) angepasst. Die Anpassung nach oben und unten erfolgt aufgrund der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise per \*\*\* von \*\*\* Punkten (Indexbasis: Dezember 2015 = 100 Punkte).

<sup>3</sup> Der Baurechtszins ist jährlich zum Voraus zahlbar, erstmals auf den \*\*\*.

### 7.2 Sicherstellung Baurechtszins

Die Parteien verzichten auf die Sicherstellung des Baurechtszinses.

## 8. Heimfall

### 8.1 Ordentlicher Heimfall

<sup>1</sup> Sollte während der Vertragsdauer zwischen den Parteien keine Vereinbarung über eine Verlängerung des Baurechtsvertrages zustande kommen oder eine solche nicht mehr nötig sein, fällt das Baurecht mit Ablauf der Vertragsdauer dahin und alle auf Grund des Baurechts erstellten Bauten fallen der Grundeigentümerin an, indem sie Bestandteile ihrer Grundstücke werden. Die Bauten müssen geräumt und ohne Einrichtungen und Anlagen übergeben werden.

<sup>2</sup> Die Parteien vereinbaren, dass keine Heimfallentschädigung geschuldet ist.

## 8.2 Vorzeitiger Heimfall

<sup>1</sup> Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt,

- a. insbesondere wenn die Baurechtsnehmerin mit dem Baurechtszins mehr als ein Jahr im Rückstand ist,
- b. wenn über die Baurechtsnehmerin der Konkurs eröffnet wird,
- c. oder wenn andere wichtige Gründe, welche die Baurechtsnehmerin verschuldet hat und die der Grundeigentümerin die Fortsetzung des Baurechtsverhältnisses unzumutbar machen, vorliegen,

so kann die Grundeigentümerin den "vorzeitigen Heimfall" herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich verlangt.

<sup>2</sup> Die Grundeigentümerin hat an den heimfallenden Bauten kein Interesse und keinen Nutzen. Dieser Umstand ist beim vorzeitigen Heimfall bei der Bemessung der Heimfallsentschädigung zu berücksichtigen, zumal die Baurechtsnehmerin sich in diesem Fall schuldhaft verhalten hat (Art. 779g Abs. 1 in fine). Die Parteien vereinbarten vor diesem Hintergrund, dass beim vorzeitigen Heimfall – soweit gesetzlich zulässig – ebenfalls keine Entschädigung geschuldet ist.

<sup>3</sup> Die Bauten müssen auch beim vorzeitigen Heimfall geräumt und ohne Einrichtungen und Anlagen übergeben werden.

## IV. Erwerb eines Gebäudes

---

### 9. Eigentumsübergang

#### 9.1 Übergang von Sondereigentum

Mit der Einräumung dieses Baurechts erwirbt die Baurechtsnehmerin von der Grundeigentümerin unentgeltlich:

- a. Der bisher auf den Grundstücken Nrn. 2344, 1373 und 1370 / GB Luzern linkes Ufer stehende Wartegstollen;
- b. alle zu diesem Gebäude gehörenden Erschliessungs- und Umgebungsanlagen;
- c. alle übrigen, zu diesem Gebäude gehörenden Einrichtungen und Anlagen.

#### 9.2 Abgaben

Über die mit dem Gebäude verbundenen Abgaben, Kosten und Gebühren (Marchzinse, Wasserzinse, ARA-Beitragsgebühren, Kehrriechtabfuhrgebühren, Heizkosten, Elektrizitätskosten, Versicherungsprämien, Steuern, Gebühren für TV / Radio, Kaminfegerkosten, Wartungskosten, etc.) sowie den Heizölvorrat und dergleichen rechnen die Parteien direkt und ausseramtlich unter Entlastung des Notars per Übergang von Nutzen und Schaden ab.

#### 10.2 Versicherungen

Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis von Art. 54 VVG, wonach die Rechte und Pflichten aus den bestehenden Versicherungsverträgen bei Eigentumsübergang grundsätzlich auf die neue Eigentümerin übergehen. Die neue Eigentümerin kann den Übergang der Verträge durch eine schriftliche Erklärung bis 30 Tage nach der Eigentumsübertragung ablehnen. Die Gebäudeversicherung (Feuer- und Elementarschäden) ist obligatorisch und kann nicht gekündigt werden.

## **V. Weitere Bestimmungen**

---

### **10. Übergang von Nutzen und Gefahr**

Der Übergang von Nutzen und Schaden des Gebäudes sowie der Baurechtsfläche erfolgt per Eintragung dieses Vertrages im Tagebuch des Grundbuchs Luzern linkes Ufer.

### **11. Gewährleistung der Baurechtsgeberin / Verkäuferin**

#### **11.1 Zusicherungen der Baurechtsgeberin / Verkäuferin**

<sup>1</sup> Die Baurechtsgeberin sichert zu, dass die unterirdische Baurechtsfläche / das Gebäude frei von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Nutzungsverhältnissen, die sich nicht aus dem Grundbuchbeschrieb des baurechtsbelasteten Grundstückes ergeben, ist. Der Gebrauchsleihevertrag zwischen der Stadt Luzern und der ewl Kabelnetz AG vom 18.02.2019 wird gemäss Ziff. 7.1 des Gebrauchsleihevertrages mit Abschluss des Baurechtsvertrages aufgehoben.

<sup>2</sup> Die Parteien verzichten ausdrücklich auf eine Zusicherung betreffend Altlasten und Bauherrenaltlasten und auf eine Regelung der Tragung allfälliger Sanierungskosten.

#### **11.2 Ausschluss der Gewährleistung**

<sup>1</sup> Die Baurechtsnehmerin hat den mit dem Baurecht belasteten Boden und das Gebäude besichtigt, den Zonenplan eingesehen und die weiteren rechtlichen Aspekte abgeklärt.

<sup>2</sup> Die Baurechtsnehmerin übernimmt das Baurechtsgrundstück und das Gebäude im heutigen, ihr bekannten Zustand. Die Baurechtsgeberin hat bis zum Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Gefahr keine weiteren Unterhalts- und/oder Reparaturarbeiten vorzunehmen.

<sup>3</sup> Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 OR über die Rechts-gewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

<sup>4</sup> Jede Gewährleistungspflicht (Haftung) der Baurechtsgeberin für Rechts- und Sachmängel am Baurechtsgrundstück und am Gebäude im Sinne des Obligationenrechtes wird soweit gesetzlich zulässig aufgehoben. Die Baurechtsgeberin übernimmt insbesondere keinerlei Gewährleistung für die Nutzungsmöglichkeiten des Baurechtsgrundstückes. Die Baurechtsgeberin hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Baurechtsgrundstück und das Gebäude abgegeben. Nach Art. 199 OR ist diese Vereinbarung ungültig, wenn die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig verschwiegen hat.

<sup>5</sup> Die Baurechtsnehmerin hat insbesondere davon Kenntnis, dass der Zustand der Räumlichkeiten und technischen Anlagen im Warteggstollen mangelhaft ist. Beispielsweise sind Wassereintritte üblich.

### **12. Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte**

<sup>1</sup> Die Baurechtsnehmerin bestätigt, über den Inhalt und die Bedeutung der Grundbucheintragungen gemäss vorstehendem Grundbuchauszug informiert zu sein. Sie verzichtet auf die Aushändigung der Wortlaute aus den Grundbuchbelegen und nimmt zur Kenntnis, dass diese beim Grundbuchamt eingesehen werden können. Die Lasten gehen dem Baurecht im Rang vor. Die Baurechtsnehmerin ist somit verpflichtet, sie einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Baurechtsnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass sie ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf, die nicht bis spätestens bei Ablauf der

ordentlichen ersten Baurechtsdauer erlöschen. Ferner darf die Baurechtsnehmerin ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

<sup>3</sup> Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, spätestens bei Ablauf der festen Vertragsdauer sämtliche Grundpfandrechte lastend auf dem Baurechtsgrundstück zu löschen.

### **13. Haftung und Ansprüche Dritter**

<sup>1</sup> Die Baurechtsnehmerin übernimmt – anstelle der Grundeigentümerin – alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauwerke zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Insbesondere haftet sie für alle Schäden, die sich aus der Nutzung des Baurechts ergeben.

<sup>2</sup> Somit hat die Baurechtsnehmerin für die Grundeigentümerin (dies gemäss den Bestimmungen der schweizerischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention) alle Prozesse über Ansprüche gemäss Abs. 1 auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen.

<sup>3</sup> Beide Parteien haben alle Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht oder den baurechtsbelasteten Boden betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Grundeigentümerin die Möglichkeit zur Intervention, der Baurechtsnehmerin die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.

<sup>4</sup> Werden Ansprüche Dritter gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, alle diesbezüglichen Folgen (bis auf Folgen, welche mit den nutzniessungsbelasteten Räumlichkeiten zusammenhängen) zu tragen und die Grundeigentümerin schadlos zu halten, damit diese während der Vertragsdauer durch solche Prozesse oder Verfahren in keiner Weise beschwert werden.

### **14. Versicherungspflicht**

Die Baurechtsnehmerin schliesst die für den Betrieb der vorhandenen oder im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen notwendigen Versicherungen ab.

### **15. Steuern und Abgaben**

Die Baurechtsnehmerin trägt alle auf dem baurechtsbelasteten Boden und den dort erstellten Bauten lastenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen, insbesondere auch alle Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, die für die Bauten der Baurechtsnehmerin erhoben werden.

### **16. Vormerkung**

Die Urkundsparteien vereinbaren, sämtliche vertraglichen Bestimmungen des vorliegenden Baurechtsvertrags im Grundbuch sowohl auf dem Grundstück Nr. 3970 / GB Luzern linkes Ufer als auch auf den Grundstücken Nrn. 2344, 1373 und 1370 / GB Luzern linkes Ufer vorzumerken (Art. 779b Abs. 2 ZGB).

## **VI. Begründung einer Dienstbarkeit**

### **17. Leitungsrecht für Abwasser**

<sup>1</sup> Durch das Baurechtsgrundstück führt eine Leitung für Abwasser. Es handelt sich dabei um eine Hauptleitung der Stadt Luzern. Die Baurechtsnehmerin räumt der Stadt Luzern ein dingliches Recht für den Bestand dieser Leitung ein.

<sup>2</sup> Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 3970 / GB Luzern linkes Ufer, räumt der Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 2344, 1373 und 1370 / GB Luzern linkes Ufer, das Recht ein, eine Abwasserleitung zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten.

<sup>3</sup> Die Lage der Abwasserleitung ist auf dem Dienstbarkeitsplan vom 17. Juli 2019 (Anhang 5) rot eingetragen.

<sup>4</sup> Die Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten gehen zu Lasten der Grundstücke Nrn. 2344, 1373 und 1370 / GB Luzern linkes Ufer. Die Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 3970 / GB Luzern linkes Ufer gestattet der Grundeigentümerin der Grundstücke Nrn. 2344, 1373 und 1370 / GB Luzern linkes Ufer den ungehinderten Zugang zum Grundstück, um notwendige Arbeiten zwecks Erneuerung, Überwachung und Unterhalt vorzunehmen.

<sup>5</sup> Im Grundbuch ist folgendes Leitungsrecht als Grunddienstbarkeit einzutragen:

Auf Grundstück Nr. 3970 / GB Luzern linkes Ufer

L. Leitungsrecht für Abwasser lt. Plan z.G. Nr. 2344, 1373 und 1370

## **VII. Schlussbestimmungen**

### **18. Zuständigkeit**

<sup>1</sup> Der Baurechtsnehmerin nimmt davon Kenntnis, dass der unterzeichnete Baurechtsvertrag gemäss Art. 69 lit. d Ziff. 10 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern (GO) vom 07. Februar 1999 dem Grossen Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten ist. Die Gültigkeit des vorliegenden Vertrages steht somit unter der aufschiebenden Bedingungen der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat.

<sup>2</sup> Liegt dem Notar bis am [Datum] die Genehmigung des Grossen Stadtrats nicht vor, fällt dieser Baurechtsvertrag rückwirkend per Beurkundungsdatum entschädigungslos und vollständig dahin. Die des Vertrags wegen entstehenden Kosten und Gebühren für den Notar zuzüglich Auslagen und Mehrwertsteuer werden in diesem Fall von den Parteien je hälftig getragen.

<sup>3</sup> Die Parteien des Baurechtsvertrages verzichten für den Fall der Nichtgenehmigung ausdrücklich auf irgendwelche Forderungen oder Ansprüche gegenüber der anderen Vertragspartei.

### **19. Überbindung**

Bei jedem Eigentumswechsel sind die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, soweit sie nicht von Gesetzes wegen übergehen, dem jeweiligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden.

## **20. Erklärung der Baurechtsnehmerin nach BewG**

<sup>1</sup> Die Baurechtsnehmerin bestätigt:

- a. Dass keine Wohnungen erstellt werden bzw. deren Erstellung auch künftig nicht beabsichtigt wird. Das Grundstück dient nur der Erstellung eines Rechenzentrums.
- b. Das gesamte Aktienkapital befindet sich im Eigentum von schweizerischen Staatsangehörigen.
- c. Es bestehen keine Darlehen zu Gunsten von Personen im Ausland.
- d. Der Erwerb und die Einräumung des Baurechts erfolgt nicht für Rechnung von Personen im Ausland.

<sup>2</sup> Die Baurechtsnehmerin ist darüber informiert, dass sie andernfalls mit einem Verfahren zur Feststellung der Bewilligungspflicht mit entsprechenden verwaltungsrechtlichen, zivilrechtlichen und strafrechtlichen Sanktionen gemäss Art. 25 ff. BewG zu rechnen hat.

## **21. Kosten und Steuern**

<sup>1</sup> Sämtliche dieses Vertrags wegen entstehenden Kosten und Gebühren (insbesondere für das Grundbuchamt, den Notar und den Nachführungsgeometer) werden von der Baurechtsnehmerin getragen.

<sup>2</sup> Die Stadt Luzern als Grundeigentümerin ist von der Grundstücksgewinnsteuer befreit, weil das Grundstück auf städtischen Gebiet liegt. Eine allfällige Handänderungssteuer geht zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

## **22. Gesetzeshinweise**

<sup>1</sup> Für die Grundstücksgewinnsteuer (§ 32 Gesetz über die Grundstücksgewinnsteuer), Handänderungssteuer (§ 19a Handänderungssteuergesetz) sowie die Grundbuchgebühren und Auslagen des Grundbuchamtes (§ 93i Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch) bestehen den übrigen Pfandrechten im Range vorangehende gesetzliche Pfandrechte.

<sup>2</sup> Für die Einkommens- oder Gewinnsteuer, die Vermögens- oder Kapitalsteuer samt Zins, im Umfang, in welchem die Steuerforderung eine besondere Beziehung zu einem Grundstück aufweist, besteht ein den eingetragenen Pfandrechten im Rang vorangehendes gesetzliches Pfandrecht (§ 206 Steuergesetz).

<sup>3</sup> Für weitere Steuern, Abgaben und Gebühren im Zusammenhang mit Liegenschaften bestehen weitere gesetzliche Pfandrechte.

<sup>4</sup> Ausserdem hat der Verkäufer Anspruch auf die Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts für seine Forderung aus diesem Kaufvertrag (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB).

<sup>5</sup> Die Urkundsparteien bestätigen, vom Notar auf das Institut der gesetzlichen Pfandrechte aufmerksam gemacht worden zu sein.

## **23. Grundbucheintragung des Baurechts**

<sup>1</sup> Zur Eintragung im Tagebuch und Grundbuch Luzern linkes Ufer wird angemeldet:

- Die Errichtung der Baurechtsdienstbarkeit für Rechenzentrum gemäss Mutationsplan Nr. 5813 / Luzern linkes Ufer, lastend als selbständiges und dauerndes Recht auf:  
2'445 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 2344,  
2'788 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 1373, und  
4'758 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 1370
- Mithin auf einer Grundfläche von 9'991 m<sup>2</sup> der drei genannten Bodengrundstücke, mit Eröffnung des eigenen Grundbuchblattes Nr. 3970 und mit Eintragung der ewl Rechenzentrum AG als Baurechtsnehmerin gemäss Ziff. 1 ff.;
- Die Vormerkung der Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Baurechtsnehmerin gemäss Ziff. 6
- Die Vormerkung sämtlicher vertraglicher Bestimmungen des Baurechtsvertrags gemäss Ziff. V./16;
- Soweit möglich: Aufnahme des Gebäudes bzw. des Stollens in den Grundstücksbeschrieb des Baurechtsgrundstücks gemäss Ziff. 4.2.
- Begründung einer Dienstbarkeit gemäss Ziff. 17.

<sup>2</sup> Die Parteien vereinbaren ausdrücklich, dass der vorliegende Vertrag nicht sofort nach der Beurkundung zur Anmeldung beim Grundbuchamt verschickt wird, sondern erst, wenn die Genehmigung des Grossen Stadtrats nach Ziff. 18 vorliegt.

## **24. Beilagen**

Folgende Beilage im Anhang bildet integrierender Bestandteil dieses Vertrags:

- Mutationsplan Nr. 5813 vom 20. August 2019 des Nachführungsgeometers (Anhang 1);
- Flächenplan vom 20. August 2019 (Anhang 2);
- Situationsplan vom 20. August 2019 (Anhang 3);
- Plan Geschosse vom 1. Juni 2018 (Anhang 4)
- Dienstbarkeitsplan Abwasserleitung vom 17. Juli 2019 (Anhang 5)

## **25. Salvatorische Klausel**

Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen hat nicht die Ungültigkeit des gesamten Vertrags zur Folge. Die Parteien sind gehalten, anstelle der ungültigen Bestimmung eine schriftliche Regelung zu treffen, die Sinn, Zweck und wirtschaftlichem Ergebnis der ungültigen Bestimmung am nächsten kommt.

## **26. Anwendbares Recht / Gerichtsstand**

<sup>1</sup> Auf diesen Vertrag findet ausschliesslich Schweizer Recht Anwendung.

<sup>2</sup> Über Streitigkeiten, Meinungsverschiedenheiten oder Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit dem vorliegenden Baurecht, einschliesslich solcher, die dessen Gültigkeit, Ungültigkeit, Verletzung oder Auflösung betreffen, sind die Vertragsparteien bemüht, auf konstruktivlösungsorientierter Basis eine einvernehmliche Lösung anzustreben und in jedem Fall zunächst das Gespräch zu suchen.

<sup>3</sup> Kann auf diesem Wege keine Einigung gefunden werden, vereinbaren die Vertragsparteien ein Mediationsverfahren gemäss der schweizerischen Mediationsordnung für Wirtschaftskonflikte der Schweizerischen Handelskammern. Dabei ist ein Mindeststreitwert von CHF 10'000 Voraussetzung. Es gilt die zur Zeit der Zustellung der Einleitungsanzeige in Kraft stehende Fassung der Mediationsordnung. Der Sitz des Mediationsverfahrens ist Luzern. Im Rahmen des Mediationsverfahrens können auch Sachverständige zugezogen werden.

<sup>4</sup> Falls die Streitigkeiten, Meinungsverschiedenheiten oder Ansprüche nicht innerhalb von 60 Tagen nach der Bestätigung oder Ernennung des/der Mediators/en vollständig durch das Mediationsverfahren gelöst werden können, sind sie durch die ordentlichen Gerichte zu beurteilen, wobei Luzern als ausschliesslicher Gerichtsstand für die gerichtliche Beurteilung von Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertragsverhältnis gilt.

## **27. Ausfertigungen**

Dieser Vertrag wird vierfach ausgefertigt. Es erhalten je ein Exemplar die Grundeigentümerin, die Baurechtsnehmerin, das Grundbuchamt sowie der Notar.

## **28. Auftrag und Vollmacht**

Der beurkundende Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, den vorliegenden Baurechtsvertrag beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, unter Berücksichtigung von Ziff. 23 Abs. 2 anzumelden. Auftrag und Vollmacht erstrecken sich auf alle Vorkehrungen, die nötig sind, damit der Vertrag grundbuchlich durchgeführt werden kann. Der Notar wird ausdrücklich bevollmächtigt, Änderungen formeller Natur von sich aus vorzunehmen.

Die unterzeichneten Urkundsparteien erklären, dass dieser Vertrag ihren Willen enthält und ihnen vom Notar mit Ausnahme der grundbuchtechnischen Registerdaten und den Nummern der von den Dienstbarkeiten betroffenen Grundstücke und der Grundpfandrechte, ausser die Summe der Pfandbelastungen, vorgelesen wurde.

Emmen / Emmenbrücke, den \*\*\*

**Die Urkundsparteien:**

**Die Baurechtsgeberin:**

Stadt Luzern

---

\*\*\*

**Die Baurechtsnehmerin:**

ewl Rechenzentrum AG

---

\*\*\*

---

## **Beurkundung**

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

Die Urkundsparteien haben sich dem Notar gegenüber je mit ihrer Identitätskarte oder ihrem Reisepass ausgewiesen.

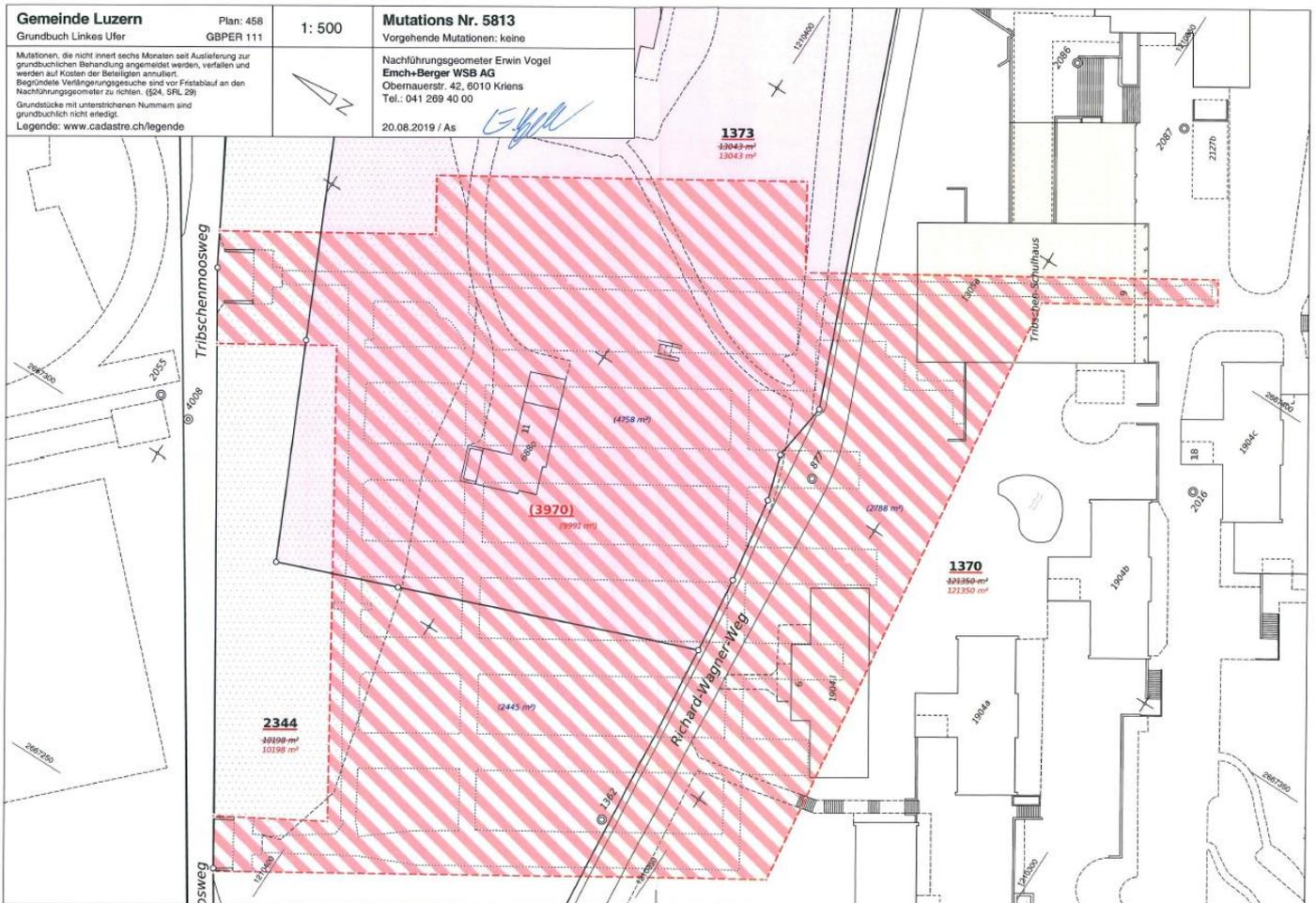
Emmen / Emmenbrücke, den \*\*\*

**Der Notar:**

Prot. Nr.

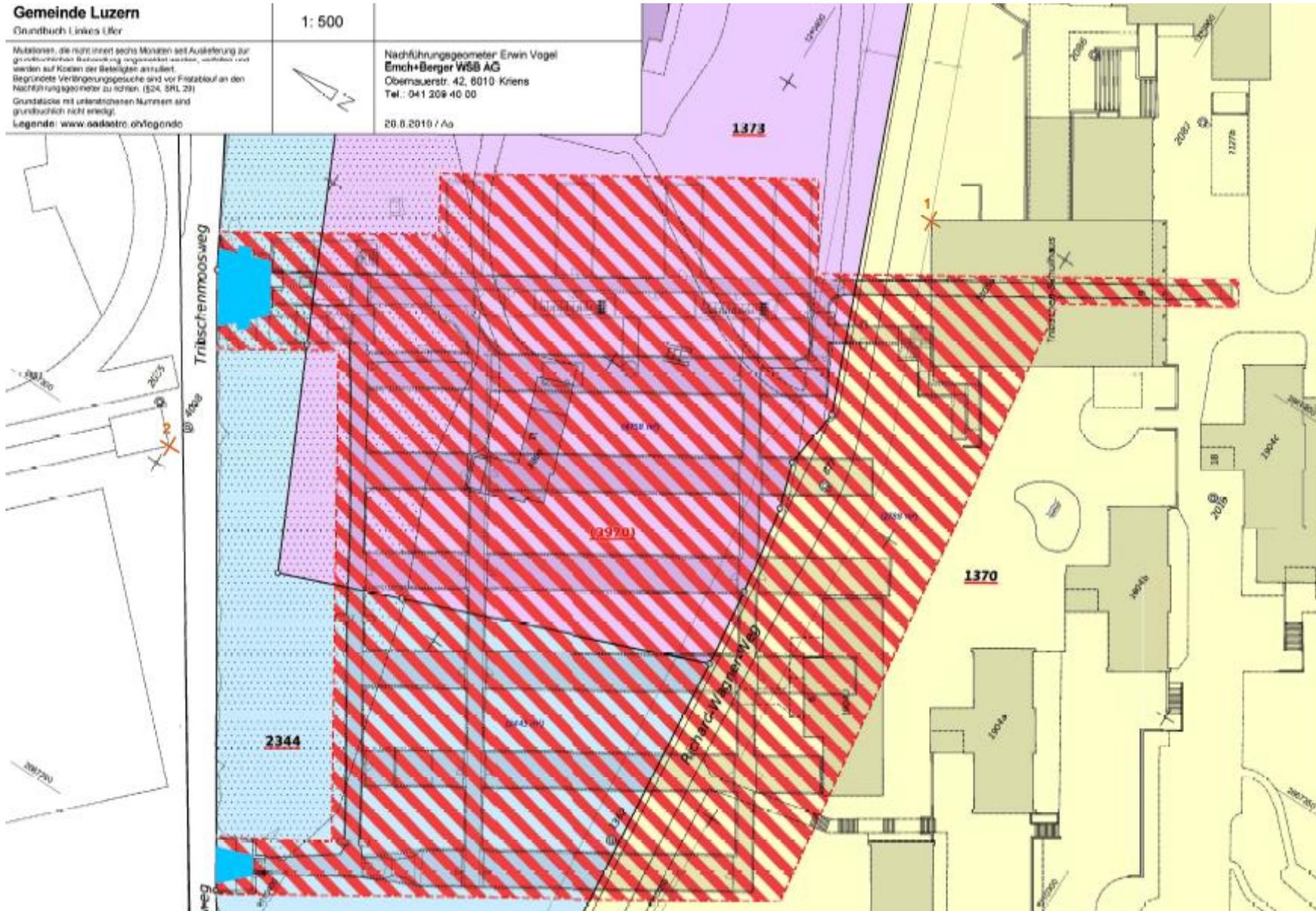


# Beilage 1: Mutationsplan und -tabelle Nr. 5813 vom 20. August 2019 des Nachführungsgeometers

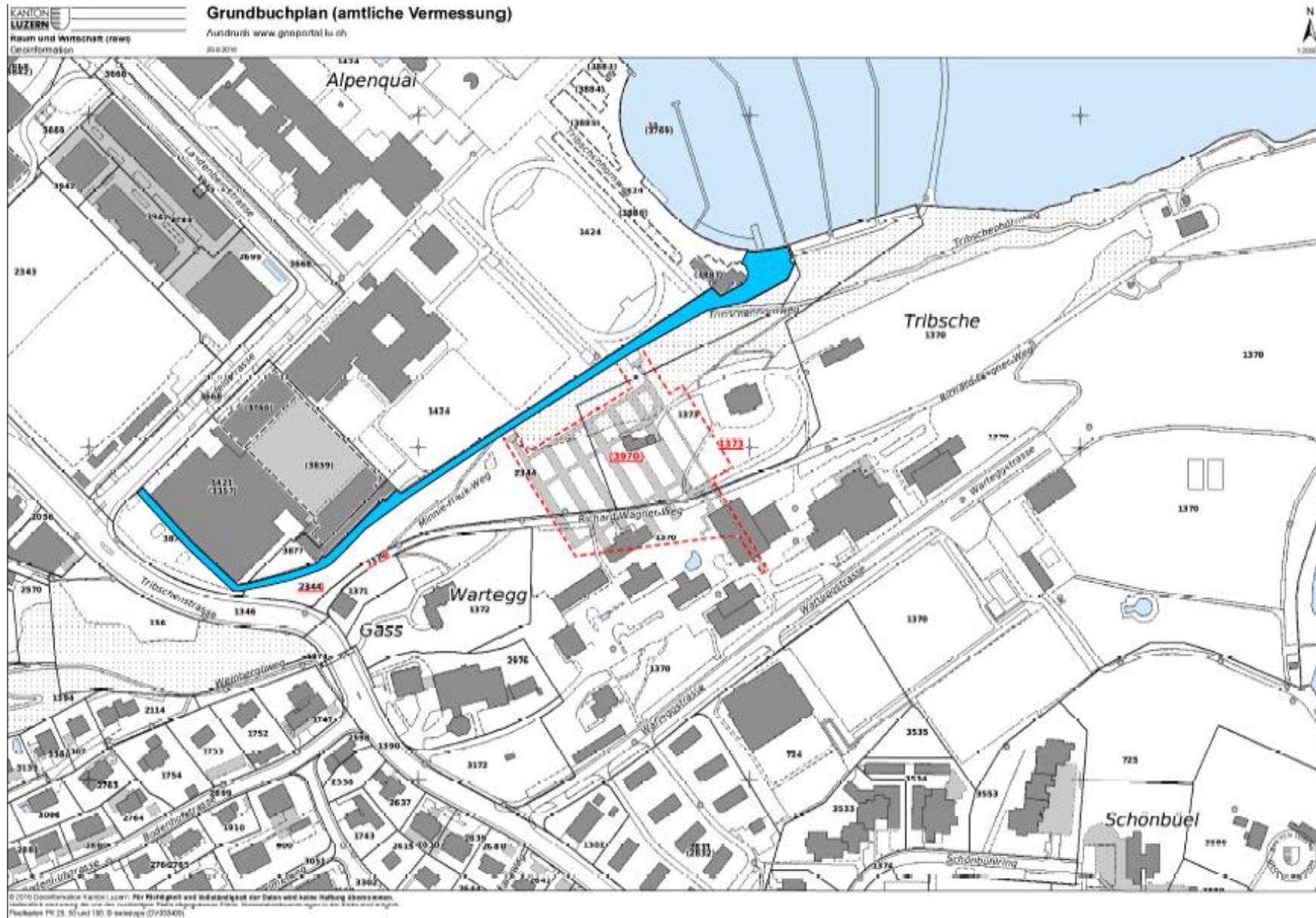




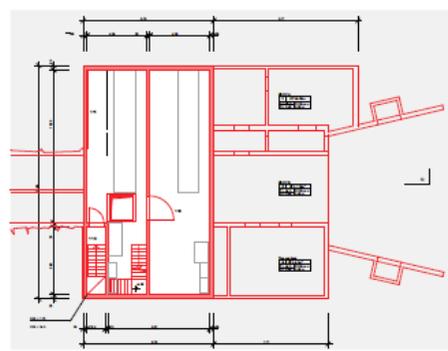
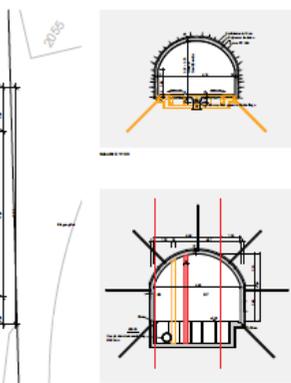
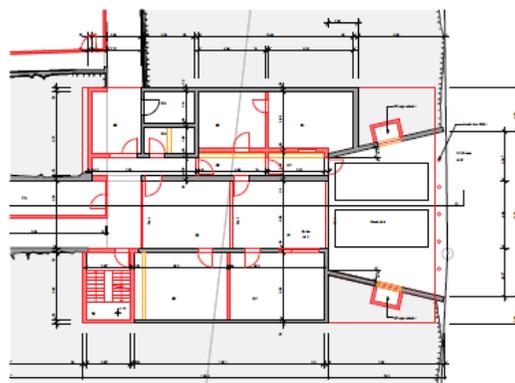
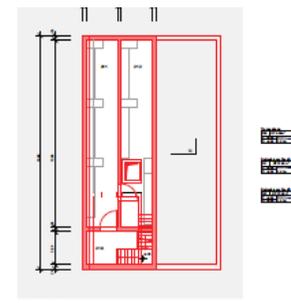
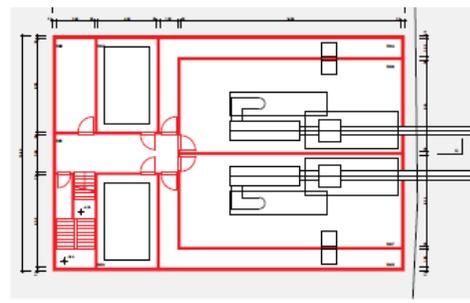
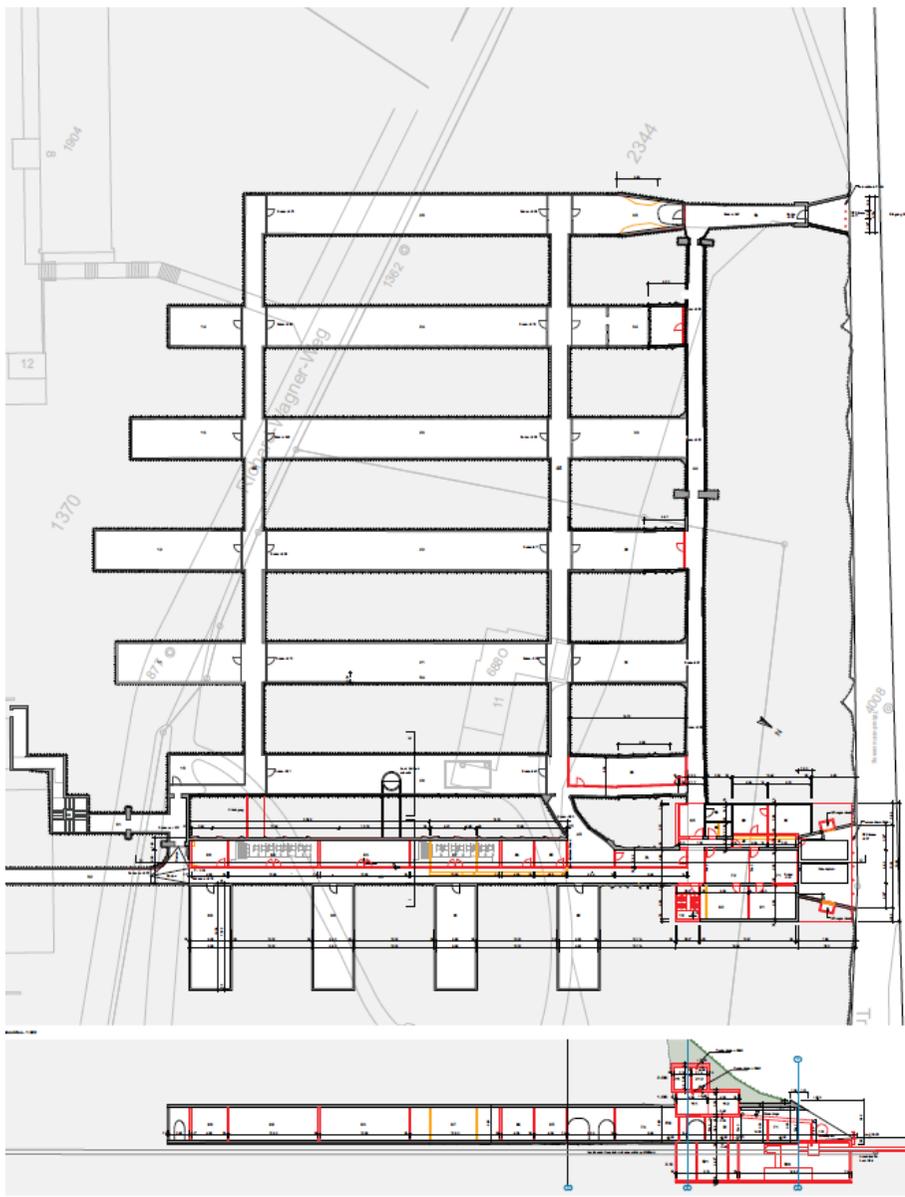
## Beilage 2: Flächenplan vom 20. August 2019



### Beilage 3: Situationsplan (Strasse) vom 20. August 2019



Beilage 4: Plan Geschosse vom 1. Juni 2018



Kunde:	Architekturbüro Schubert & Co.	Dr. Tschopp	_____	_____
Bauherr:	Einzelhandelsunternehmen Schubert & Co.	Dr. Tschopp	_____	_____
Architekt:	Architekturbüro Schubert & Co.	Dr. Tschopp	_____	_____
Stand:	Landesarchiv Schubert & Co.	Dr. Tschopp	_____	_____

Legende

- 1. Lage
- 2. Lage
- 3. Lage
- 4. Lage
- 5. Lage

**SCHUBERT & CO.**  
Architekten  
Königsplatz 10  
D-70372 Stuttgart

10-11-01 Senkung und Umsetzung Stufen Wangg Lorenz

Stand: 01.06.2018

conzett | truffer | architekten

Beilage 5: Dienstbarkeitsplan Abwasserleitung vom 17. Juli 2019

