Stadt
Luzern

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 25. März 2020 (StB 185)

B+A 9/2020

REZ – Regionales Eiszentrum Luzern

- **Änderung Baurechtsvertrag betreffend Sport- und Freizeitanlage (Regionales Eiszentrum)**
- **Baurechtsvertrag zur privaten Nebennutzung auf Grundstück 3876, GB Luzern, linkes Ufer**
- **Sonderkredit für Beitrag**

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 25. Juni 2020

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

Strategische Schwerpunkte gemäss Gemeindestrategie

- **Miteinander von Stadt, Agglomeration und ländlichem Raum pflegen**
  Leitsatz: Die Stadt Luzern ist eine innovative und verlässliche Partnerin der Gemeinwesen und Organisationen in Agglomeration, Region, Kanton und darüber hinaus.
- **Quartiere stärken**
  Leitsatz: Die Quartiere sind als Wohn-, Aufenthalts-, Arbeits- und Identifikationsorte der Schlüssel für eine erfolgreiche und nachhaltige Entwicklung der Stadt Luzern.
- **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.

Legislaturgrundsätze und -ziele gemäss Legislaturprogramm

Kultur, Sport und Freizeit

Legislaturgrundsatz L11	Die Stadt Luzern schafft gute Rahmenbedingungen für ein attraktives Freizeitangebot und ermöglicht ihrer Bevölkerung ein breites Feld an individueller und organisierter Sportbetätigung.

Gesundheit

Legislaturgrundsatz L12	Die Stadt Luzern unterstützt die gesunde Entwicklung der Wohnbevölkerung und insbesondere von Kindern und Jugendlichen.

Volkswirtschaft

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

Übersicht

Der Betrieb des Regionalen Eiszentrums Luzern weist ein strukturelles Defizit auf. Mittels einer Nebennutzung auf der heute unbebauten südwestlichen Restparzelle möchte die Regionale Eiszentrum Luzern AG (REZ AG) dieses Defizit decken und schlägt dem Stadtrat ein entsprechendes Investoren- bzw. Finanzierungsmodell vor. Damit können die rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen geschaffen werden, damit der Eissport im Regionalen Eiszentrum bis 2050 stattfinden kann.

Grundlage hierfür bilden eine Anpassung der BZO, welche mit dem Bericht und Antrag 13 vom 1. April 2020: «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern» dem Parlament zum Beschluss vorgelegt wird, sowie die Bereinigung von Baurechtsverhältnissen im Zuständigkeitsbereich der Stadt bzw. der REZ AG. Der vorliegende Bericht und Antrag erläutert dies im Detail.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag beantragt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat

- die Zustimmung zur Änderung des Baurechtsvertrags zwischen der Stadt Luzern und der Regionalen Eiszentrum Luzern AG betreffend Baurechtsgrundstücke 1421, 3357 und 3877, GB Luzern, linkes Ufer, betreffend Sport- und Freizeitanlagen (Regionales Eiszentrum),
- die Zustimmung zum Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Regionalen Eiszentrum Luzern AG betreffend Baurechtsgrundstück 3876, GB Luzern, linkes Ufer, zur privaten Nebennutzung und
- die Bewilligung eines Sonderkredits von 3 Mio. Franken aus den Erträgen der privaten Nebennutzung als Beitrag der Stadt Luzern als Baurechtsgeberin an die Regionale Eiszentrum Luzern AG.

Inhaltsverzeichnis Seite

1 Absicht des Stadtrates 6

2 Ausgangslage 6

2.1 Vom Eisfeld zur REZ AG: Die Entwicklung der Eissportanlage auf Tribschen 6

2.2 Gesamterneuerung 2002/2003 und spätere Investitionen 6

2.3 Heutige Situation 7

2.3.1 Die REZ AG 7

2.3.2 Zukunftsstrategie der REZ AG: Private Nebennutzung zugunsten des Eissports 8

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen 10

4 Entwicklungsmodelle und Variantenentscheid 11

4.1 Angedachtes Nutzungskonzept 11

4.2 Geschäfts- und Entwicklungsmodelle 11

4.2.1 Eigenfinanzierungsmodell 11

4.2.2 Investorenmodell 12

4.3 Aufwärtskompatibilität: Stadtplanung und Städtebau 13

4.4 Erwägung und Vorschlag 13

5 Bestehende Baurechtsverhältnisse für das Regionale Eiszentrum und Anpassungsbedarf 14

6 Änderung des bestehenden Baurechts für das Regionale Eiszentrum und Subvention, Errichtung eines neuen Baurechts zur privaten Nebennutzung 16

6.1 Baurecht für das bestehende Regionale Eiszentrum 16

6.1.1 Inhalt des Baurechts 16

6.1.2 Gleichbleibende Dauer des Baurechts 16

6.1.3 Entschädigungsloses Baurecht 16

6.1.4 Gewährleistung 16

6.1.5 Ordentlicher Heimfall 16

6.1.6 Vorzeitiger Heimfall 17

6.1.7 Ökologische und energetische Anforderungen 17

6.2 Neues Baurecht zur privaten Nebennutzung 17

6.2.1 Inhalt des Baurechts 17

6.2.2 Dauer des Baurechts 17

6.2.3 Baurechtszins und Beitrag an REZ AG 18

6.2.4 Gewährleistung 18
6.2.5 Ordentlicher Heimfall 18
6.2.6 Vorzeitiger Heimfall 19
6.2.7 Überbauungsverpflichtung 19
6.2.8 Qualifiziertes Wettbewerbsverfahren 19
6.2.9 Ökologische Anforderungen 19

7 Finanzielle Aspekte aus Sicht der Stadt 21

8 Kreditrechtliche Zuständigkeit und zu belastendes Konto 23

9 Antrag 24

Anhang

1 Baurechtsvertrag betreffend Sport- und Freizeitanlage (Regionales Eiszentrum) und Subvention

2 Baurechtsvertrag zur privaten Nebennutzung auf Grundstück 3876, GB Luzern, linkes Ufer

Der Stadtrat von Luzern
an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Absicht des Stadtrates

Der Stadtrat schlägt vor, die planerischen und privatrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die Regionale Eiszentrum Luzern AG das Areal südwestlich der heutigen Eisanlage entwickeln und einer privaten Nebennutzung zuführen kann, die mithilft, den relativ kostenintensiven Eisbetrieb für die Nutzung durch die Eissportvereine und die Öffentlichkeit zu sichern.

2 Ausgangslage

2.1 Vom Eisfeld zur REZ AG: Die Entwicklung der Eissportanlage auf Tribschen

Im März 1960 wurde aus privater Initiative die Kunsteisbahn AG mit einem Aktienkapital von 1,35 Mio. Franken gegründet. Damals entstanden zwei offene Eisfelder für den öffentlichen Eislauf, den Eiskunstlauf und das Hockeyspiel in Luzern. Die Stadt Luzern beteiligte sich mit einem Anteil von 9 % am Aktienkapital. An die Überdachung im Jahr 1979 leistete die Stadt einen Beitrag von Fr. 400’000.– in Form eines Darlehens, welches vollumfänglich zurückbezahlt wurde. 1985 wurde eine weitere Sanierung im Umfang von Fr. 800’000.– durchgeführt, an der sich die Stadt ebenfalls finanziell beteiligte. Die Curlingclubs bauten ihre eigene Halle neben der Kunsteisbahn.
Im Jahr 2000 wurden die Gesamterneuerung der Kunsteisbahn und die Neuausrichtung als Regionales Eiszentrum beschlossen und anschliessend umgesetzt.

2.2 Gesamterneuerung 2002/2003 und spätere Investitionen

Mit der Idee, die Kunsteisbahn als wirtschaftlich unabhängigen Betrieb ohne Zuschüsse der öffentlichen Hand führen zu können, wurde im Herbst 2001 eine Projektgruppe gegründet. Die Kunsteisbahn AG wurde umbenannt in Regionales Eiszentrum Luzern AG und die Baubewilligung für die Gesamterneuerung eingereicht. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug 16 Mio. Franken und wurde mithilfe von Kapitalerhöhung, Aktionärsdarlehen und A-Fonds-perdu-Beiträgen mehrheitlich durch die öffentliche Hand finanziert. Die Stadt Luzern leistete als Standortgemeinde einen Beitrag von 6,8 Mio. Franken. Davon wurden 2 Mio. Franken als Aktienkapital, 2 Mio. Franken als unverzinsliches Aktionärsdarlehen und 2,8 Mio. Franken als A-Fonds-perdu-Beitrag geleistet. Verschiedene Agglomerationsgemeinden sowie Hergiswil NW haben sich an der Finanzierung ebenfalls beteiligt.

Im Februar 2002 konnte gestartet werden und nach nur zehn Monaten Umbauzeit war es geschafft: In der geschlossenen roten Halle konnte nun schon im Spätsommer Eishockey gespielt werden. Der öffentliche Eislauf war mit dem neuen Dach nicht länger wetterabhängig und nicht zuletzt konnten sich auch die Luzerner Curler darüber freuen, die neue 4-Rink Curlinganlage in Betrieb zu nehmen.

Die Hallenwiedereröffnung wurde im März 2003 mit einem ganz speziellen ersten Grossevent gefeiert: «Wetten, dass...?» kam nach Luzern.

Mit der Gesamterneuerung hat man in Luzern als erste Anlage in der Schweiz auf ein Brandnaming gesetzt. So wurde die Regionale Eiszentrum Luzern AG durch die Marketingzusammenarbeit mit der Swiss Life (Rentenanstalt) zur **SwissLifeArena**.
Die Zusammenarbeit mit der Swiss Life (Rentenanstalt) dauerte zehn Jahre. Im Jahr 2014 ist das Eiszentrum wieder unter dem Namen der Aktiengesellschaft Regionales Eiszentrum Luzern tätig. Bisher ist es – trotz intensiver Bemühungen und verschiedener konkreter Ansprachen von möglichen Partnern – nicht gelungen, wiederum ein Naming Right zu vergeben.

Ende 2013 musste die Kälteanlage ersetzt werden. Die Stadt Luzern und der Kanton Luzern haben sich an den Investitionskosten von 1,4 Mio. Franken mit einem A-Fonds-perdu-Beitrag von je Fr. 500’000.– beteiligt.

Ebenfalls im Jahr 2013 hat die REZ AG die Parkhaus REZ AG zu einem symbolischen Betrag erworben (Absorptionsfusion). Seither fliessen die Einnahmen des Parkhauses, die höher sind als dessen Kosten, direkt in die Kasse der REZ AG.

2.3 Heutige Situation

2.3.1 Die REZ AG

Eigentümerin und Betreiberin der Eissportanlage auf Tribschen ist die Regionale Eiszentrum Luzern AG (REZ AG). Das Aktienkapital beträgt 4,84 Mio. Franken. Der Anteil der Stadt Luzern macht 2,27 Mio. Franken oder 46,55 % aus. Er ist Teil des Verwaltungsvermögens. Die Stadt ist mit zwei Personen (Roland Brunner, Chef Finanzverwaltung, Rosie Bitterli Mucha, Chefin Kultur und Sport) im Verwaltungsrat vertreten. Das Aktionariat der REZ AG setzt sich aktuell wie folgt zusammen:

Stadt Luzern	46,55 %
Gemeinde Kriens	5,23 %
Gemeinde Horw	2,62 %
Gemeinde Ebikon	1,64 %
Gemeinde Rothenburg	1,33 %
Gemeinde Meggen	1,32 %
Gemeinde Emmen	1,19 %
Gemeinde Adligenswil	1,03 %
Gemeinde Hergiswil	0,93 %
Gemeinde Root	0,68 %

Gemeinde Udligenswil	0,10 %
Verschiedene Vereine	9,69 %
Private	27,69 %
Total	100,00 %

Die REZ AG finanziert sich insbesondere aus Eintritten, Eismieten, Werbeeinnahmen, Veranstaltungen, Einnahmen aus dem Parkhaus sowie Vermietungen.

Die beiden Vereine Hockey Club Luzern (HCL) und Eisklub Luzern (EKL) sind als Hauptnutzer auf finanzielle Unterstützung angewiesen, da sie nicht in der Lage sind, die hohen Eiskosten, welche ihnen die REZ AG in Rechnung stellen muss, selber zu finanzieren. In der Vergangenheit wurden verschiedene Finanzierungslösungen gefunden, an denen sich Stadt Luzern, Kanton Luzern und in unterschiedlichem Ausmass weitere Gemeinden der Region beteiligt haben. Inzwischen haben sich aber der Kanton und die Gemeinden der Region weitgehend aus dieser Mitfinanzierung verabschiedet, und die Vereine geraten zunehmend in finanzielle Schwierigkeiten. Die Stadt Luzern unterstützt die beiden Vereine mit einem jährlichen Beitrag von je Fr. 35’000.– sowie sporadischen ausserordentlichen Beiträgen.

Auf dem REZ-Areal sind ferner in der spezifischen Anlage mehrere Curlingclubs aktiv. Diese tragen die durch sie verursachten Kosten selber bzw. benötigen keine zusätzliche finanzielle Unterstützung.

Ferner leistet die Stadt Luzern einen jährlichen Beitrag an die REZ AG zur teilweisen Beseitigung des strukturellen Betriebsdefizites; im Budget 2020 sind Fr. 110’000.– eingestellt.

Insgesamt zeigt es sich, dass die Stadt Luzern zugunsten des Eissportbetriebes auf der REZ-Anlage erhebliche finanzielle Beiträge leistet und insbesondere auch finanzielle Risiken zu tragen hat. Dies liegt zweifelsohne im Interesse eines attraktiven Sportangebotes in Luzern, dient aber auch der gesamten Region Luzern, wobei es bisher nicht gelang, eine verlässliche finanzielle Beteiligung dieser Gemeinden an den entstehenden Betriebskosten zu vereinbaren. Dies, obwohl verschiedene entsprechende Versuche seitens der Stadt, seitens der REZ AG und zuletzt auch beim regionalen Entwicklungsträger LuzernPlus unternommen wurden.

2.3.2 Zukunftsstrategie der REZ AG: Private Nebennutzung zugunsten des Eissports

Anlässlich einer Zusammenkunft des Verwaltungsrates der REZ AG mit dem Stadtrat am 16. September 2015 stellten die Verantwortlichen dem Stadtrat die REZ AG und eine Zukunftsstrategie vor. Demnach soll das Regionale Eiszentrum Luzern, solange das Baurecht besteht, noch für weitere rund 30 Jahre möglichst kostendeckend mit Eissportnutzungen betrieben werden. Um dies zu sichern, hat der Verwaltungsrat der REZ AG die Absicht, Zusatzeinnahmen zu generieren, indem auf dem Baurechtsgrundstück der REZ AG eine private Nebennutzung ermöglicht wird.

Für diese private Nebennutzung vergibt die REZ AG ein Unterbaurecht an einen Investor. Die private Nebennutzung soll auf dem Grundstück südwestlich der heutigen REZ-Liegenschaften angrenzend an die Tribschenstrasse realisiert werden. Im Rahmen eines Investorenmodells soll

ein Gebäude erstellt werden, welches einen Ertrag abwirft, der der REZ AG und ihrer Hauptbestimmung, einen finanziell tragbaren Eissportbetrieb zu ermöglichen, zugutekommen soll. Das Ziel besteht darin, das heutige strukturelle Defizit aus dem Eissportbetrieb von jährlich rund Fr. 300’000.– bis Fr. 400’000.– zu decken.

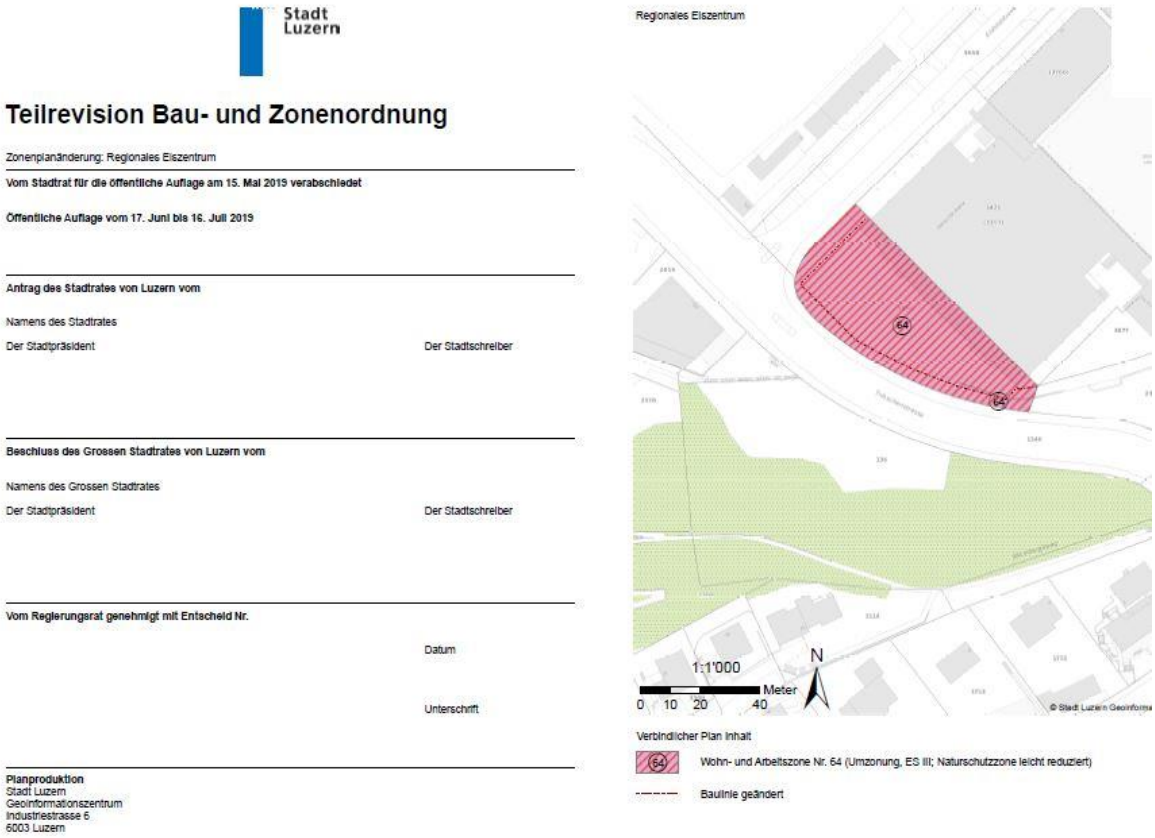
Stellt die REZ AG den Eissportbetrieb ein, wird die Stadt Luzern sämtliche Rechte und Pflichten der Regionalen Eiszentrum Luzern AG gegenüber dem Unterbaurechtsnehmer übernehmen. Dies gilt insbesondere auch für eine allfällige Entschädigungspflicht bei ordentlichem Heimfall. Für die Details wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Um diese Absichten umzusetzen, ist eine Anpassung der geltenden Baurechtsverträge zwischen Stadt und REZ AG erforderlich. Gleichzeitig sollen die herrschenden, über Jahre schrittweise entstandenen Vertragsverhältnisse bereinigt und vereinfacht werden.

Ferner ist eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern vorgenommen (Bericht und Antrag 13 vom 1. April 2020: «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern») und soll zugleich zum vorliegenden B+A durch das Parlament beschlossen werden. Beide Anpassungen sind auch Voraussetzungen für eine erfolgreiche Suche nach Investoren.

Der Stadtrat erachtete die Projektidee als grundsätzlich gut und geeignet, mit einer Zweckbindung des zu erzielenden Ertrags die Absicht einer finanziellen Entlastung der REZ AG zu erfüllen. Der Verzicht auf den möglichen Ertrag durch die Stadt Luzern entspricht einer indirekten Unterstützung des regionalen Eissports in Luzern.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen



Stadt Luzern

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplanänderung: Regionales Elszentrum

Vom Stadtrat für die öffentliche Auflage am 15. Mai 2019 verabschiedet

Öffentliche Auflage vom 17. Juni bis 16. Juli 2019

Antrag des Stadtrates von Luzern vom

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident — Der Stadtschreiber

Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern vom

Namens des Grossen Stadtrates

Der Stadtpräsident — Der Stadtschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid Nr.

Datum

Unterschrift

Planproduktion
Stadt Luzern
Geoinformationszentrum
Industriestrasse 6
6003 Luzern

Regionales Elszentrum

64

64

1:1'000

N

0 10 20 40 Meter

© Stadt Luzern Geoinforma

Verbindlicher Plan Inhalt

64 Wohn- und Arbeitszone Nr. 64 (Umzonung, ES III; Naturschutzzone leicht reduziert)

Baulinie geändert

Mit der Teilrevision BZO kommt die Teilfläche, welche für die private Nebennutzung vorgesehen ist, in die Wohn- und Arbeitszone, Überbauungsziffer 0.65, Fassadenhöhe 21 m, geschlossene Bauweise, erhöhter Gebäudestandard nach Art. 43 Abs. 3 Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern vom 17. Januar 2013 (Ordnungsnummer 64) (weitere Details vgl. den in Erarbeitung befindlichen Bericht und Antrag: «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern»).

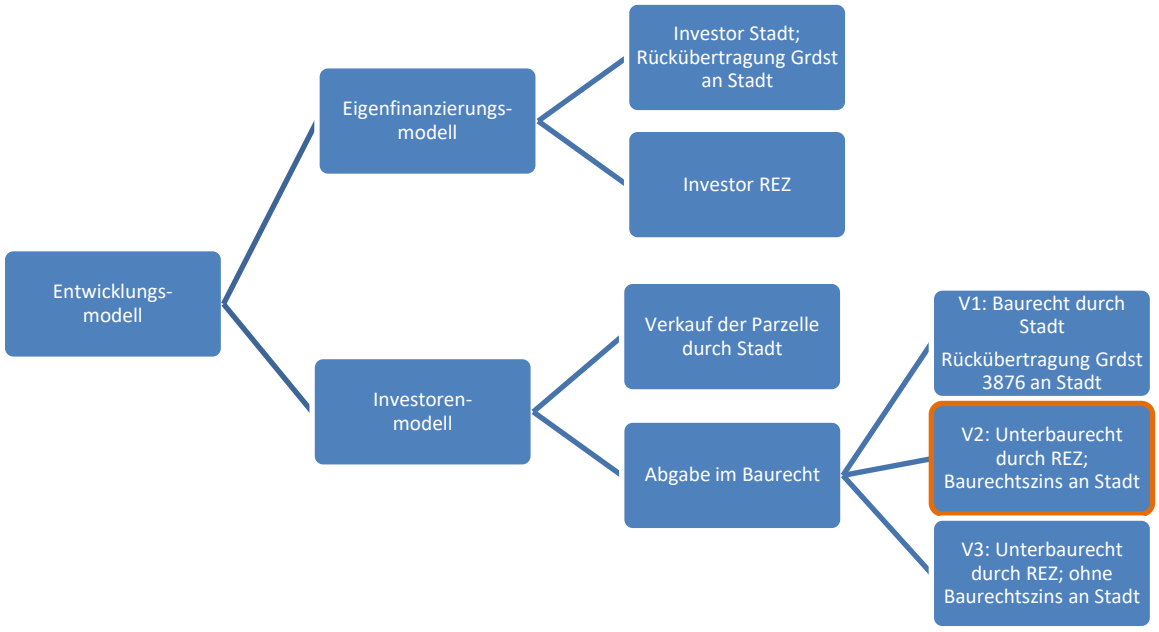
4 Entwicklungsmodelle und Variantenentscheid

4.1 Angedachtes Nutzungskonzept

Für die geplante private Nebennutzung steht derzeit ein Hotelbetrieb im Vordergrund. Alternativ ist eine Büronutzung denkbar. Die Regionale Eiszentrum Luzern AG (REZ AG) ist bereits mit möglichen Interessenten in Kontakt. Es wird davon ausgegangen, dass sich interessierte Investorinnen finden. Die Stadt Luzern ist im Verwaltungsrat der REZ AG mit zwei Personen vertreten und kann somit angemessen Einfluss nehmen und ihre Interessen wahren. Sobald die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind, wird der Verwaltungsrat die konkrete Investorensuche starten.

4.2 Geschäfts- und Entwicklungsmodelle

Zur Realisierung und Finanzierung sind verschiedene Geschäfts- bzw. Entwicklungsmodelle denkbar. Grundsätzlich ist zwischen Eigenfinanzierungs- und Investorenmodell zu unterscheiden.



4.2.1 Eigenfinanzierungsmodell

Beim Eigenfinanzierungsmodell realisiert und betreibt die Grundeigentümerin die Bauten auf eigene Rechnung. Das Betreiber- und Leerstandsrisiko liegt bei der Grundeigentümerin, die dafür auch die entsprechende Rendite realisiert. Theoretisch wäre das Eigenfinanzierungsmodell sowohl durch die REZ AG als auch durch die Stadt Luzern möglich.

Das Eigenfinanzierungsmodell ist vermutlich das wirtschaftlichste Modell, weil keine zusätzliche Investorin beteiligt ist. Zudem könnte das Projekt unabhängig von Dritten realisiert werden. Andererseits ist beim Eigenfinanzierungsmodell das Risiko für die Stadt Luzern bzw. für die REZ AG sehr hoch (Investitions-, Betreiber- und Leerstandsrisiken). Der Betrieb eines Hotels oder die

Bereitstellung von Büroflächen gehört nicht zu den Kernaufgaben der Stadt Luzern bzw. der REZ AG – es fehlen dafür die Kompetenzen und Ressourcen. Zudem werden Managementkapazitäten gebunden.

4.2.2 Investorenmodell

Beim Investorenmodell werden die Bauten durch Dritte (Investoren) erstellt und selber betrieben oder zum Betrieb abgegeben. Die Investitionsrisiken, aber auch Entscheidungsrechte liegen bei den Investoren. Theoretisch wären sowohl der Verkauf der Parzelle als auch die Abgabe im Baurecht möglich, wobei Letzteres im Vordergrund steht. Beim Investorenmodell mit Baurecht können Varianten unterschieden werden, von denen nachfolgend zwei in den Grundzügen skizziert werden.

Variante 1

Das Grundstück 3876 wird an die Stadt Luzern zurückübertragen. Die Stadt Luzern gibt das Grundstück im Baurecht an eine Investorin ab. Der vereinnahmte Baurechtszins soll von der Stadt (vor allem) für die Finanzierung der Eiskosten in Form von Beiträgen an die REZ AG verwendet werden.

Variante 2

Das Grundstück 3876 bleibt zunächst unverändert bei der REZ AG. Die REZ AG gibt das Grundstück mit Einwilligung der Stadt im Unterbaurecht an eine Investorin ab. Gleichzeitig wird der Baurechtsvertrag (Grundstück 3357) zwischen der Stadt Luzern und der REZ AG angepasst und ein Baurechtszins für das Grundstück 3876 im Unterbaurecht vereinbart. Die Baurechtsdauer wird verlängert. Der Baurechtszins, den die REZ AG aus dem Unterbaurecht generiert, wird an die Stadt Luzern überführt. Die Stadt Luzern verwendet den vereinnahmten Baurechtszins analog zur Variante 1.

Vorteile Variante 2

- Projektverantwortung und Investorensuche bei der REZ AG;
- Der durch die Umzonung realisierte Mehrwert wird der Stadt Luzern zugeführt;
- Transparente Finanzierung: Mehrwerterlös und Betriebsbeiträge an die REZ AG sind voneinander unabhängig realisierbar.

Nachteile Variante 2

- Die Stadt Luzern trägt ein indirektes Investorenrisiko mit;
- Die REZ AG trägt das Projektrealisierungs- und Heimfallrisiko mit.

Beim Investorenmodell mit Baurecht können die finanziellen Risiken für die Stadt Luzern (bzw. für die REZ AG) deutlich gemindert werden und die Ressourcen (Finanzen, Managementkapazitäten) werden in einem deutlich geringeren Umfang benötigt. Allerdings wird dadurch die maximale Renditeerwartung geschmälert und die Grundeigentümerin wird (bis zu einem gewissen Grad und wenn keine Vorgaben erfolgen) von der Investorin und ihrer Immobilienstrategie abhängig.

Die Verantwortlichen der REZ AG sind gewillt, ein Projekt für die ergänzende Nutzung zu realisieren. Aufgrund der personellen und finanziellen Kapazitäten ist für die REZ AG das Investorenmodell zielführend. Aus Sicht der Stadt Luzern als Grundeigentümerin und Aktionärin der REZ AG

und aus finanzpolitischer Sicht steht ebenfalls das Investorenmodell mit einem Unterbaurecht und Baurechtszins an die Stadt (Variante 2) im Vordergrund.

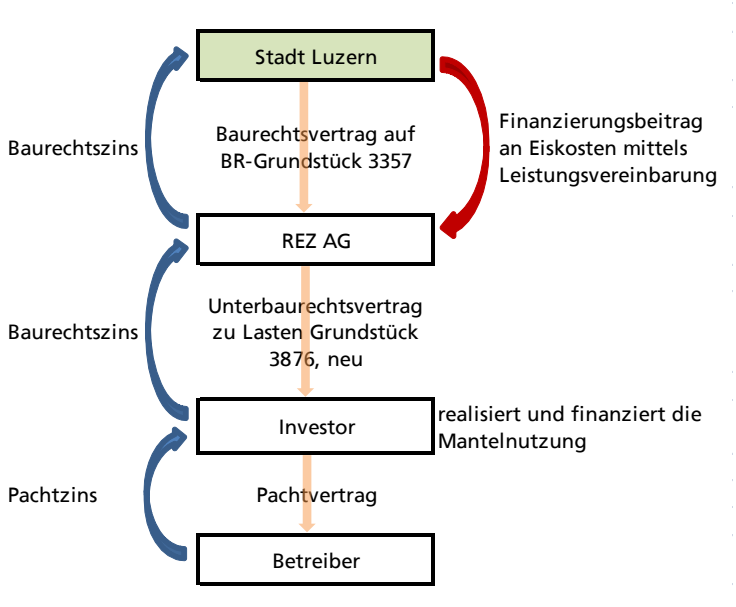
4.3 Aufwärtskompatibilität: Stadtplanung und Städtebau

Das Projekt hat eine städtebaulich und stadtplanerisch sinnvolle Arealentwicklung und Aufwertung im Gebiet Tribschen zum Ziel. Die angestrebte Nutzung ist aufwärtskompatibel und ermöglicht damit eine weiterführende städtebauliche Entwicklung. Die vorliegende Entwicklungsidee wurde bereits mit der Stadtbaukommission besprochen und von dieser unterstützt.

4.4 Erwägung und Vorschlag

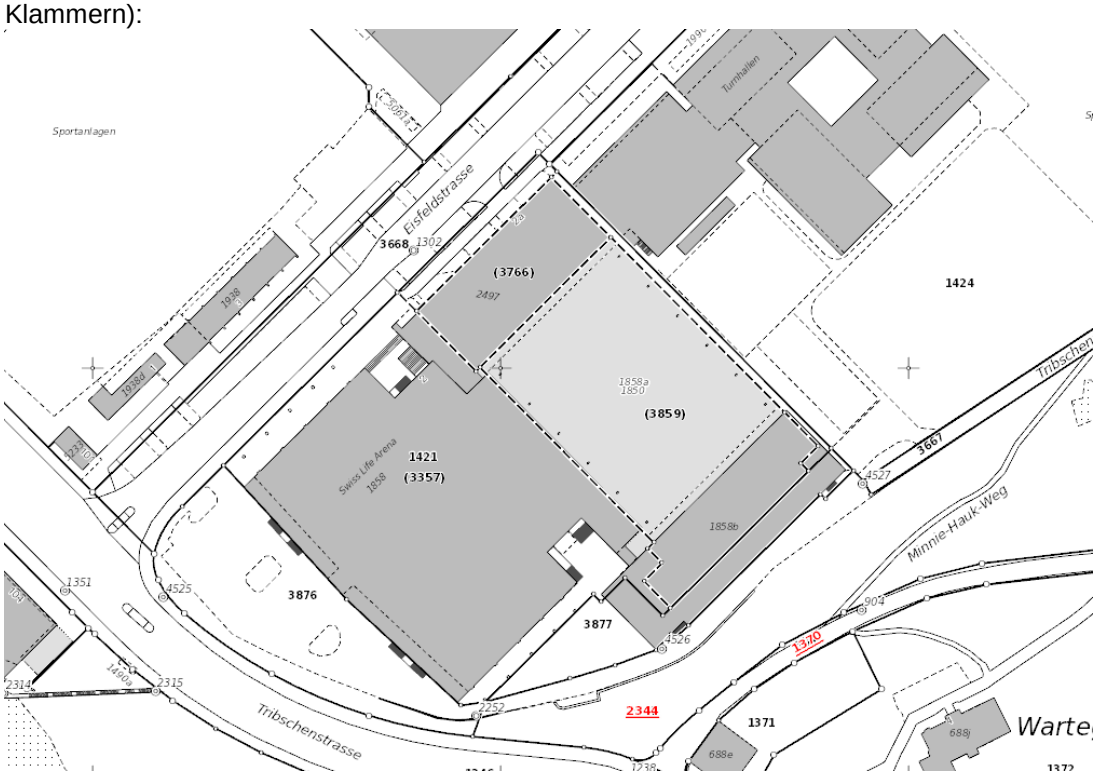
Die Initiative der REZ AG sollte durch die Stadt Luzern unterstützt werden. Die Projektidee ist sehr gut geeignet, um für den Eissportbetrieb finanziell nachhaltige und tragbare Voraussetzungen zu schaffen. Die Übertragung der Projektverantwortung an die REZ AG entlastet die städtische Verwaltung und ermöglicht eine für alle Beteiligten sinnvolle und gewinnbringende Partnerschaft (Win-win-Situation im Sinne einer Public-Private-Partnership PPP). Deshalb soll die dargestellte Variante 2 zur Umsetzung kommen.

Schematische Darstellung des vorgeschlagenen Entwicklungsmodells:



5 Bestehende Baurechtsverhältnisse für das Regionale Eiszentrum und Anpassungsbedarf

Die Stadt Luzern ist Eigentümerin der Stammgrundstücke 1421, 3876 und 3877, GB Luzern, linkes Ufer, auf denen das Regionale Eiszentrum durch die Regionale Eiszentrum Luzern AG (REZ AG) betrieben wird. Die Grundstücke sind im Verwaltungsvermögen eingesetzt. Die Baurechtsverhältnisse gehen aus dem nachfolgenden Plan hervor. Bezeichnet sind die Stammgrundstücke 1421, 3876 und 3877, GB Luzern, linkes Ufer, und die Baurechtsgrundstücke 3357, 3766 und 3859 (in Klammern):



Plan amtliche Vermessung

Die Stadt Luzern hat der REZ AG (damals Kunsteisbahn AG Luzern) mit Baurechtsvertrag vom 27. April 1960 ein selbstständiges und dauerndes Baurecht eingeräumt. Die Fläche beträgt rund 13'000 m^2. Die REZ AG betreibt seither auf diesem Baurechtsgrundstück das Regionale Eiszentrum. Das laufende Baurecht dauert bis am 15. Mai 2050.

Auf dem Baurecht 3357, GB Luzern, linkes Ufer, bestehen mehrere Unterbaurechte, welche die REZ AG nach 1960 eingeräumt hat. Das Unterbaurecht 3766, GB Luzern, linkes Ufer, ist im Eigentum eines privaten Unterbaurechtsnehmers. Es dient zur Erstellung und zum Betrieb eines Mehrzweckgebäudes. Dieses Baurecht dauert bis am 1. April 2035. Das Unterbaurecht 3383, GB Luzern, linkes Ufer, erlaubt die Erstellung und den Betrieb eines Kunsteisbahnrestaurants und ist heute im Eigentum der REZ AG als Baurechtsnehmerin (Eigentümerdienstbarkeit). Für den Bau, die Nutzung und den Betrieb des Parkhauses besteht das Unterbaurecht 3859, GB Luzern, linkes Ufer, dessen Eigentümerin heute auch die REZ AG als Baurechtsnehmerin ist (Eigentümerdienstbarkeit).

Das Stammgrundstück 3876, GB Luzern, linkes Ufer, wird mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern neu in eine Wohn- und Arbeitszone umgezont (vgl. Kapitel 3). Auf diesem Stammgrundstück wird der REZ AG von der Stadt Luzern neu ein selbstständiges und dauerndes Baurecht zur privaten Nebennutzung eingeräumt. Die REZ AG wird berechtigt, eine Wohn-, Dienstleistungs- und/oder Gewerbebaute zu errichten. Unter anderem denkbar wäre zum Beispiel ein Hotel. Die REZ AG ist berechtigt, für die Projektierung, Realisierung und den Betrieb ein Unterbaurecht zu errichten und die Rechte und Pflichten aus dem Baurecht einer Unterbaurechtsnehmerin (Investorin) zu überbinden. Der Baurechtszins aus diesem Baurecht zur privaten Nebennutzung wird der REZ AG zur Finanzierung der Eiskosten dienen. Der Stadtrat hat den Bestimmungen des UnterBaurechtsvertrag vorgängig zuzustimmen. Der neue Baurechtsvertrag zur privaten Nebennutzung ist durch den Grossen Stadtrat zu beschliessen. Die wichtigsten Vertragsbestimmungen werden nachfolgend ausgeführt. Der Baurechtsvertrag liegt diesem Bericht und Antrag bei.

Die Vertragsverhältnisse für das Regionale Eiszentrum auf den Stammgrundstücken 1421, 3876 und 3877, GB Luzern, linkes Ufer, sind seit 1960 historisch gewachsen und durch zahlreiche Änderungen und Ergänzungen mittlerweile unübersichtlich geworden. Es wird daher auch für das bestehende Regionale Eiszentrum ein neuer Baurechtsvertrag formuliert, mit dem die Vertragsbestimmungen des 60-jährigen Baurechtsvertrags den heutigen Verhältnissen angepasst werden. Der neue Baurechtsvertrag wird den bis 2050 laufenden Baurechtsvertrag von 1960 und die danach erfolgten Anpassungen ersetzen. Dabei bleibt die Baurechtsdauer bis 15. Mai 2050 unverändert. Der neue Baurechtsvertrag betreffend Sport- und Freizeitanlagen (Regionales Eiszentrum) ist durch den Grossen Stadtrat zu beschliessen. Die wichtigsten Vertragsbestimmungen werden nachfolgend ausgeführt. Der Baurechtsvertrag liegt diesem Bericht und Antrag bei (Anhang 1).

Im Weiteren werden in einem Parzellierungsvertrag die Flächen und Dienstbarkeiten der Baurechte bereinigt. Die Grenze zwischen den Stammgrundstücken 3876 und 1421, GB Luzern, linkes Ufer, wird entlang der neuen Zonengrenze verschoben. Die Grundstücke 1421 und 3877, GB Luzern, linkes Ufer, werden vereinigt. Dieser Parzellierungsvertrag ist in der Zuständigkeit des Stadtrates.

6 Änderung des bestehenden Baurechts für das Regionale Eiszentrum und Subvention, Errichtung eines neuen Baurechts zur privaten Nebennutzung

6.1 Baurecht für das bestehende Regionale Eiszentrum

Für den Vertragstext wird auf den Baurechtsvertrag im Anhang verwiesen. Nachfolgend werden die wichtigsten Vertragspunkte ausgeführt.

6.1.1 Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Baurechtsgrundstück Kunsteisbahnen sowie andere Sport- und Freizeitanlagen zu erstellen und zu betreiben. Diese Formulierung entspricht der bisherigen Nutzung des Baurechts.

6.1.2 Gleichbleibende Dauer des Baurechts

Auch die Dauer des Baurechts wird nicht verändert. Das Baurecht dauert unverändert bis 15. Mai 2050. Zu diesem Zeitpunkt wird es zum ordentlichen Heimfall des Baurechts an die Stadt Luzern kommen. Sie wird dann über das Grundstück verfügen können.

6.1.3 Entschädigungsloses Baurecht

Die Stadt Luzern hat der Regionalen Eiszentrum Luzern AG (REZ AG) das Baurecht mit Baurechtsvertrag vom 27. April 1960 ohne Baurechtszins eingeräumt. Auch nach der Änderung des bestehenden Baurechts wird die REZ AG keinen Baurechtszins zu bezahlen haben. Der kalkulatorische Wert des bestehenden Baurechts beträgt Fr. 256’000.–.

6.1.4 Gewährleistung

Die REZ AG hat sämtliche Bau-, Umgebungs- und Anschlussarbeiten auf eigene Kosten und eigenes Risiko erstellen zu lassen. Dementsprechend ist die Gewährleistungspflicht der Stadt Luzern für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsobjekts, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben.

6.1.5 Ordentlicher Heimfall

Ziff. 6 des Baurechtsvertrags vom 27. April 1960 sah vor, dass am Ende des Baurechts die auf der belasteten Parzelle errichteten Anlagen in das unbeschwerte Eigentum der Stadt Luzern übergehen. Auf den Tag dieses Übergangs hat die REZ AG Anspruch auf den Verkehrswert der Anlagen in jenem Zeitpunkt.

Obwohl die Stadt Luzern als Aktionärin (Anteil Stadt Luzern 46,55 %) an dieser Heimfallentschädigung an die REZ AG auch beteiligt wäre, ist diese Regelung nicht angemessen. Die Stadt Luzern als Baurechtsgeberin hat mit Baurechtsvertrag vom 27. April 1960 das Baurecht entschädigungslos eingeräumt. Sie subventioniert das Regionale Eiszentrum stark. Es ist daher nicht zu vertreten, dass sie am Ende der Vertragsdauer den Verkehrswert für die Anlagen als Heimfallentschädigung an die REZ AG zu bezahlen hat. Die neue Regelung sieht daher vor, dass angesichts der bereits

erfolgten sowie der künftigen Leistungen der Baurechtsgeberin auf zusätzliche Heimfallentschädigung bei Untergang/Beendigung des Baurechts und Heimfall der Bauten verzichtet wird.

6.1.6 Vorzeitiger Heimfall

Die Stadt Luzern hat an den heimfallenden Bauten kein Interesse und keinen Nutzen von ihnen. Dieser Umstand ist beim vorzeitigen Heimfall bei der Bemessung der Heimfallentschädigung zu berücksichtigen, zumal sich die REZ AG in diesem Fall schuldhaft verhalten hätte. Vor diesem Hintergrund wird daher vereinbart, dass beim vorzeitigen Heimfall – soweit gesetzlich zulässig – ebenfalls keine Entschädigung geschuldet ist.

6.1.7 Ökologische und energetische Anforderungen

Betrieb und Erneuerung der Bebauung auf dem Baurechtsgrundstück zeichnen sich durch einen nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen und eine biodiversitätsfreundliche Konzeption aus. Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, allfällige Sanierungen, Änderungen oder Erweiterungen des bestehenden Eiszentrums nach dem «Gebäudestandard 2019. Energie/Umwelt für öffentliche Bauten» (Herausgeber: Energie Schweiz für Gemeinden und Schweizerischer Verband Kommunale Infrastruktur Fachgruppe Energie) zu planen und zu realisieren. Für das bestehende Eiszentrum ist zudem ein energieeffizienter Betrieb gemäss der Dokumentation von Energie Schweiz und der Gesellschaft Schweizerischer Kunsteisbahnen GSK sicherzustellen. Die Wärme- und Kälteversorgung hat grundsätzlich nach den Prioritätsgebieten des Richtplans Energie der Stadt Luzern zu erfolgen. Eishallenspezifische technische Ausnahmen sind zu begründen und zwischen der Baurechtsnehmerin und der Stadt Luzern festzulegen.

6.2 Neues Baurecht zur privaten Nebennutzung

Für den Vertragstext wird auf den Baurechtsvertrag im Anhang verwiesen. Nachfolgend werden die wichtigsten Vertragspunkte ausgeführt.

6.2.1 Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Baurechtsgrundstück eine Wohn-, Dienstleistungs- und/oder Gewerbebaute zu errichten. Die Überbauung ist gemäss Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern vom 17. Januar 2013 (BZR; sRSL 7.1.2.1.1) von guter architektonischer und städtebaulicher Qualität zu projektieren, zu realisieren und zu betreiben. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, für die Projektierung, Realisierung und den Betrieb der Überbauung ein Unterbaurecht zu errichten und die Rechte und Pflichten aus dem Baurecht einer Unterbaurechtsnehmerin zu überbinden. Im Hinblick auf eine künftige städtebauliche Weiterentwicklung des gesamten Gebietes und eine möglicherweise damit einhergehende Aufstockung des Gebäudes ist die Baurechtsnehmerin befugt, die notwendigen baulichen Vorkehrungen beim Erstbau zu treffen (insbesondere verstärktes Fundament, Infrastruktur, Stromanschluss), um eine Erhöhung der Baute später realisieren zu können. Der Stadtrat hat den Bestimmungen des Unterbaurechtsvertrags vorgängig zuzustimmen.

6.2.2 Dauer des Baurechts

Das selbstständige und dauernde Baurecht wird über eine Dauer von 90 Jahren abgeschlossen.

6.2.3 Baurechtszins und Beitrag an REZ AG

Der von der REZ AG zu entrichtende Baurechtszins beträgt jährlich mindestens Fr. 300’000.–. Erhält die Baurechtsnehmerin aus der Überbauung des geplanten Unterbaurechtes einen höheren Unterbaurechtszins als Fr. 300’000.–, ist dieser vollumfänglich der Baurechtsgeberin Stadt Luzern geschuldet. Im Gegenzug fliesst jährlich ein Beitrag von Fr. 300’000.– an die REZ AG zur Mitfinanzierung der Eiskosten. Für diesen Beitrag wird mit dem vorliegenden Bericht und Antrag eine entsprechende Ausgabenbewilligung mittels Sonderkredit beantragt. Der Subventionsvertrag, der die Leistung des städtischen Beitrags von der Sicherstellung des Eisbetriebs im bisherigen Umfang durch die REZ AG abhängig macht, wird dann formuliert und durch den Stadtrat abgeschlossen werden, wenn diese Mittel fliessen können. Insgesamt ist zu beachten, dass die Stadt eine höhere Einnahme als Fr. 300’000.– pro Jahr erwarten kann.

6.2.4 Gewährleistung

Gemäss Mitteilung der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie befindet sich das Vertragsobjekt innerhalb einer grossflächigen künstlichen Auffüllung mit unterschiedlich stark belastetem Material (künstliche Auffüllung Industriequartier Langensand). Es ist ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte vorgesehen.

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, den tatsächlichen und rechtlichen Zustand des Vertragsobjekts zu kennen. Folglich übernimmt die Baurechtsnehmerin das Vertragsobjekt wie gesehen und besichtigt, und zwar in demjenigen Zustand, wie es sich am Tag des Überganges von Nutzen und Schaden präsentiert. Die Baurechtsgeberin hat denn auch am/im Vertragsobjekt auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden keine Sanierungs- und/oder Renovationsarbeiten auf ihre Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Überdies sichert die Baurechtsgeberin keinerlei Eigenschaften des Vertragsobjekts zu.

Dementsprechend wird die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsobjekts, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Also haftet die Baurechtsgeberin nicht für Mängel, die der Baurechtsnehmerin bekannt sind, welche die Baurechtsnehmerin bei gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte kennen sollen und mit denen vernunftgemäss gerechnet werden muss. Hingegen haftet die Baurechtsgeberin trotz der Aufhebung ihrer Gewährleistungspflicht von Gesetzes wegen für Mängel, die sie der Baurechtsnehmerin arglistig verschweigt und/oder die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Baurechtsnehmerin vernünftigerweise zu rechnen hat, sofern diese Mängel den wirtschaftlichen Zweck des vorliegenden Vertrages völlig vereiteln.

6.2.5 Ordentlicher Heimfall

Bei Untergang/Beendigung des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Parteien gehen sämtliche auf dem Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Angesichts der bisherigen sowie der künftigen finanziellen Unterstützung der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin wird auf eine zusätzliche Heimfallentschädigung bei Untergang/Beendigung des Baurechts verzichtet.

6.2.6 Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder wesentliche vertragliche Verpflichtungen in grober Weise verletzt, kann die Baurechtsgeberin gegen eine angemessene Entschädigung den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779f und Art. 779g ZGB herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.
Ein auf dem Baurecht errichtetes Unterbaurecht bleibt von einem vorzeitigen Heimfall unberührt. Die Stadt Luzern übernimmt dann sämtliche Rechte und Pflichten der REZ AG gegenüber dem Unterbaurechtsnehmer. Dies gilt insbesondere für eine allfällige Entschädigungspflicht bei ordentlichem Heimfall.

6.2.7 Überbauungsverpflichtung

Die REZ AG wird verpflichtet, umgehend nach Rechtskraft des Baurechtsvertrags die notwendigen Planungs- und Bewilligungsverfahren für die Überbauung des Baurechtsareals einzuleiten bzw. vorzunehmen und anschliessend ohne Unterbruch die Realisierung in Angriff zu nehmen. Erfolgt der Baubeginn nicht bis 1. Januar 2030, stellt dies einen Grund für den vorzeitigen Heimfall dar.

6.2.8 Qualifiziertes Wettbewerbsverfahren

Die REZ AG wird verpflichtet, für das Bauprojekt auf dem Baurechtsgrundstück ein qualifiziertes Planungsverfahren durch ein Konkurrenzverfahren gemäss den anerkannten einschlägigen Bestimmungen (z. B. SIA 142) durchzuführen. Im Beurteilungsgremium muss mindestens eine Fachperson der Stadt Luzern vertreten sein. Die Auswahl der externen Fachjury wird zwischen Baurechtsnehmerin und Baurechtsgeberin sowie einer allfälligen Unterbaurechtsnehmerin gemeinsam vorgenommen.

6.2.9 Ökologische Anforderungen

Entwicklung, Erstellung, Betrieb und Erneuerung der Bebauung auf dem Baurechtsgrundstück zeichnen sich durch einen nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen und eine biodiversitätsfreundliche Konzeption aus. Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, die Überbauung nach dem «Gebäudestandard 2019. Energie/Umwelt für öffentliche Bauten» (Herausgeber: Energie Schweiz für Gemeinden und Schweizerischer Verband Kommunale Infrastruktur Fachgruppe Energie) zu planen und zu realisieren. Die entsprechenden Anforderungen (Minergie P/A-ECO oder SIA-Effizienzpfad Energie, SIA-Merkblatt 2040) werden auf der Grundlage des Angebots, welches die Baurechtsnehmerin zur Ausschreibung eingereicht hat, zu Beginn einer Projektentwicklung zwischen der Baurechtsnehmerin und der Stadt Luzern festgelegt. Die Wärme- und Kälteversorgung hat grundsätzlich nach den Prioritätsgebieten des Richtplans Energie der Stadt Luzern zu erfolgen.
Im Weiteren wird die Baurechtsnehmerin verpflichtet, mit der Überbauung des Baurechtsgrundstückes einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der ökologischen Ziele des Projekts «Grünstadt Schweiz» zu leisten.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Areal autoarm zu gestalten und diesbezüglich die Richtlinien der Stadt Luzern zum autoarmen Wohnen zu berücksichtigen. Die minimale Anzahl von Parkplätzen gemäss Parkplatzreglement der Stadt Luzern für die Zone III ist gleichzeitig das Maximum der möglichen Parkplätze. Die Baurechtsnehmerin muss ein plausibles Mobilitätskonzept erstellen und dieses mit dem Baugesuch einreichen. Für die Planung, Gestaltung, Ausstattung und

Geometrie der Parkplätze sind die gültigen VSS-Normen massgebend. Für die Planung der Veloparkierung sind die Empfehlungen des Bundesamtes für Strassen (ASTRA, www.astra.ch) und der Velokonferenz Schweiz massgebend.

7 Finanzielle Aspekte aus Sicht der Stadt

Die Stadt Luzern ist mit 2,27 Mio. Franken am Aktienkapital von 4,84 Mio. Franken beteiligt. Das entspricht einem Anteil von 46,82 %. Dazu kommt ein zinsloses Darlehen in der Höhe von 2,12 Mio. Franken.

Die Stadt Luzern unterstützt die REZ AG heute jährlich mit Fr. 110’000.– (siehe auch Kapitel 2.3.1). Das unentgeltliche Baurecht beträgt gemäss Budget 2020 Fr. 256’000.–. Dazu kommen jährliche Beitragszahlungen an die beiden Vereine Hockey Club Luzern (HCL) und Eisklub Luzern (EKL) von je Fr. 35’000.–. Insgesamt engagiert sich die Stadt somit jährlich mit Fr. 180’000.– bzw. Fr. 436’000.– inklusive unentgeltlichen Baurechts für den Eissport in der Stadt Luzern.

Die REZ AG weist trotz dieser Leistungen der Stadt Luzern ein jährliches strukturelles Defizit in der Grössenordnung von Fr. 200’000.– bis Fr. 300’000.– auf. Die Planerfolgsrechnung der REZ AG für die kommenden Jahre sieht wie folgt aus:

Regionales Eiszentrum Luzern AG						
Plan-Erfolgsrechnung 2020-2025	**2019/20**	**2020/21**	**2021/22**	**2022/23**	**2023/24**	**2024/25**
	CHF	*CHF*	*CHF*	*CHF*	*CHF*	*CHF*
Eintritte	300'000	262'000	300'000	300'000	300'000	300'000
Eismieten	490'000	490'000	490'000	490'000	490'000	490'000
Eisevents	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000
Verkauf/Vermietung Sportshop	250'000	225'000	250'000	250'000	250'000	250'000
Ertrag Eisbetrieb	**1'140'000**	**1'077'000**	**1'140'000**	**1'140'000**	**1'140'000**	**1'140'000**
Ertrag Parking	**397'000**	**397'000**	**397'000**	**397'000**	**397'000**	**397'000**
Total übriger Ertrag	**98'000**	**93'000**	**93'000**	**93'000**	**93'000**	**93'000**
Total Betriebsertrag	**1'635'000**	**1'567'000**	**1'630'000**	**1'630'000**	**1'630'000**	**1'630'000**
Material- und Warenaufwand	-27'000	-25'000	-27'000	-27'000	-27'000	-27'000
Aufwand Drittleistungen	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000
Energieaufwand	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000
Personalaufwand	-920'000	-920'000	-920'000	-920'000	-920'000	-920'000
Unterhalt, Reparaturen	-370'000	-380'000	-180'000	-180'000	-180'000	-180'000
Fahrzeugaufwand	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000
Versicherungen	-43'000	-43'000	-43'000	-43'000	-43'000	-43'000
Entsorgung	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000
Verwaltung, Informatik	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000
Werbung	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000
Übriger Betriebsaufwand	-32'000	-32'000	-32'000	-32'000	-32'000	-32'000
Abschreibungen	-483'000	-483'000	-490'500	-495'501	-489'502	-476'497
Total Betriebsaufwand	**-2'225'000**	**-2'233'000**	**-2'042'500**	**-2'047'501**	**-2'041'502**	**-2'028'497**
Betriebliches Ergebnis	**-590'000**	**-666'000**	**-412'500**	**-417'501**	**-411'502**	**-398'497**
Finanzerfolg	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000
Beiträge öffentliche Gemeinwesen	110'000	110'000	110'000	110'000	110'000	110'000
Mietzinseinnahmen	177'800	131'800	131'800	131'800	131'800	131'800
Liegenschaftsaufwand	-63'000	-66'000	-69'000	-72'000	-75'000	-78'000
ao. Erfolg / Auflösung Reserven/Fonds	196'563	200'000	-	-	-	-
Steuern	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000
Jahresergebnis (+Gewinn) (-Verlust)	**-178'637**	**-300'200**	**-249'700**	**-257'701**	**-254'702**	**-244'697**

Die Bilanz per 30. Juni 2019 sieht wie folgt aus (Geschäftsjahr 1. Juli bis 30. Juni):

Regionales Eiszentrum Luzern AG	
BILANZ	**30.06.2019**
	CHF
Umlaufvermögen	**3'609'762**
Flüssige Mittel	3'402'464
Forderungen aus Lieferungen + Leistungen	76'654
Übrige kurzfristige Forderungen	8'529
Vorräte Handelswaren	700
Aktive Rechnungsabgrenzungen	121'415
Anlagevermögen (Sachanlagen)	**5'548'637**
Total Aktiven	**9'158'399**
Fremdkapital kurzfristig	**416'520**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	129'908
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	111'446
Passive Rechnungsabgrenzungen	175'166
Fremdkapital langfristig	**3'700'834**
Darlehen Aktionäre	3'185'000
Rückstellungen	480'090
Fonds SKF	35'744
Eigenkapital	**5'041'045**
Aktienkapital	4'842'500
Eigene Aktien	-27'000
Gesetzliche Kapitalreserven	109'548
Gesetzliche Gewinnreserven	5'600
Gewinnvortrag	96'108
Jahreserfolg	14'289
Total Passiven	**9'158'399**

Aktuell ist die REZ AG ausreichend finanziert und weist eine genügende Liquidität auf. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die REZ AG mit den Darlehensgebern ab 2021/2022 eine Anschlusslösung für die auslaufenden zinslosen Darlehen finden muss. Zudem führen die negativen Ergebnisse in den Planjahren zu einer weiteren Liquiditätsabnahme. Der Handlungsbedarf ist ausgewiesen. Deshalb hat der Verwaltungsrat der REZ AG aktiv nach weiteren Finanzierungsquellen gesucht und schlägt eine private Nutzung auf dem neu zu begründenden Unterbaurechtsgrundstück 3876, GB Luzern, linkes Ufer, vor. Die Erträge daraus fliessen gemäss Konzept zur Stadt Luzern, welche ihrerseits einen Beitrag von Fr. 300’000.– an die REZ AG zur Deckung des strukturellen Defizits und zur Mitfinanzierung der Eiskosten weitergibt. Ein allfällig höherer Unterbaurechtsertrag verbleibt in der städtischen Kasse.

Damit kann sichergestellt werden, dass der Eissport langfristig finanziert werden kann und die Stadt Luzern von einem allfällig höheren Unterbaurechtsertrag profitiert.

8 Kreditrechtliche Zuständigkeit und zu belastendes Konto

Nach Art. 58 Abs. 2 Ziff. 3 Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 (GO; sRSL 0.1.1.1.1) ist für die Ermittlung der massgebenden Höhe der Ausgabe bei Baurechtsverträgen das 20-Fache des jährlichen Baurechtszinses massgebend.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Baurechtsvertrag betreffend Sport- und Freizeitanlage um einen bis 15. Mai 2050 laufenden Baurechtsvertrag handelt. Aufgrund der Einführung von HRM2 werden für entschädigungslose Baurechte die geldwerten Leistungen (Baurechtszins) berechnet. Daher wird für das Budget 2020 diese geldwerte Leistung (Einnahmenverzicht) mit Fr. 256'000.– ausgewiesen.
Diese Ausgabe ist jedoch bereits mit dem Vertrag vom 27. April 1960 bewilligt, weshalb sie für die kreditrechtliche Zuständigkeit nicht weiter zu berücksichtigen ist.

Für das neue Baurecht zur privaten Nebennutzung beträgt der minimale Baurechtszins Fr. 300'000.– pro Jahr. Der Wert des neuen Baurechts beträgt somit Fr. 6'000'000.–. Nach Art. 68 lit. c Ziff. 8 GO untersteht der Beschluss des Grossen Stadtrates daher dem fakultativen Referendum.

Der Einnahmenverzicht (entschädigungsloses Baurecht), die mit dem Unterbaurecht eingehenden Erträge und der zusätzliche neue Beitrag an die REZ AG sind folgenden Fibukonten zu belasten bzw. gutzuschreiben:

- Einnahmenverzicht (entschädigungsloser Baurechtszins Aufwand): Konto 3634.101, KTR 3158201, Erfolgsrechnung Aufgabe «Kultur- und Sportförderung»
- Einnahmenverzicht (entschädigungsloser Baurechtszins Ertrag): Konto 4470.04, KST 5142999, Erfolgsrechnung Aufgabe «Immobilienmanagement Liegenschaften Verwaltungsvermögen»
- Ertrag Baurechtszinsen: Konto 4430.02, KST 5142999, Erfolgsrechnung Aufgabe «Immobilienmanagement Liegenschaften Verwaltungsvermögen»
- Beitrag an REZ AG: Konto 3634.004, KTR 3158201, Erfolgsrechnung Aufgabe «Kultur- und Sportförderung»

9 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

- der Änderung des Baurechtsvertrags zwischen der Stadt Luzern und der Regionalen Eiszentrum Luzern AG betreffend Baurechtsgrundstücke 1421, 3357 und 3877, GB Luzern, linkes Ufer, betreffend Sport- und Freizeitanlagen (Regionales Eiszentrum) zuzustimmen;
- dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Regionalen Eiszentrum Luzern AG betreffend Baurechtsgrundstück 3876, GB Luzern, linkes Ufer, zur privaten Nebennutzung zuzustimmen;
- für den Beitrag der Stadt Luzern als Baurechtsgeberin an die Regionale Eiszentrum Luzern AG für die Mitfinanzierung der Eiskosten einen Sonderkredit von 3 Mio. Franken zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 25. März 2020

Beat Züsli
Stadtpräsident

Daniel Egli
Stadtschreiber-Stv.

Stadt Luzern
Stadtrat

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 9 vom 25. März 2020 betreffend

REZ – Regionales Eiszentrum Luzern

- **Änderung Baurechtsvertrag betreffend Sport- und Freizeitanlage (Regionales Eiszentrum)**
- **Baurechtsvertrag zur privaten Nebennutzung auf Grundstück 3876, GB Luzern, linkes Ufer**
- **Sonderkredit für Beitrag,**

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von § 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016, Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3, Art. 68 lit. b Ziff. 2 und lit. c Ziff. 8 und Art. 69 lit. b Ziff. 3 und lit. d Ziff. 10 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I. 1. Der Änderung des Baurechtsvertrags zwischen der Stadt Luzern und der Regionalen Eiszentrum Luzern AG betreffend Baurechtsgrundstücke 1421, 3357 und 3877, GB Luzern, linkes Ufer, betreffend Sport- und Freizeitanlagen (Regionales Eiszentrum) wird zugestimmt.
   2. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Regionalen Eiszentrum Luzern AG betreffend Baurechtsgrundstück 3876, GB Luzern, linkes Ufer, zur privaten Nebennutzung wird zugestimmt.
   3. Für den Beitrag der Stadt Luzern als Baurechtsgeberin an die Regionale Eiszentrum Luzern AG für die Mitfinanzierung der Eiskosten wird ein Sonderkredit von 3 Mio. Franken bewilligt.

II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 25. Juni 2020

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Albert Schwarzenbach
Ratspräsident

Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Stadt Luzern
Grosser Stadtrat

Anhang 1

Baurechtsvertrag betreffend Sport- und Freizeitanlage (Regionales Eiszentrum) und Subvention

Öffentliche Urkunde

Prot.-Nr. /19

betreffend

Änderung des bestehenden Baurechts betr. Sport- und Freizeitanlagen und Subvention

Vor dem unterzeichnenden Notar des Kantons Luzern, lic. iur. Andreas Felder, Rechtsanwalt, Kapellplatz 1, 6004 Luzern, sind heute erschienen:

Stadt Luzern, Hirschengraben 17, 6003 Luzern
vertreten durch den Stadtrat und dieser vertreten durch das Offizium, Herrn Stadtpräsident Beat Züsli, geb. 8. Juni 1963, von Emmen, wohnhaft in 6005 Luzern, Rodteggstrasse 22, und Frau Michèle Bucher, geb. _____, von _____, in _____, Stadtschreiberin

als Grundeigentümerin der Grundstücke Nrn. 1421, 3876, 3877, GB Luzern, linkes Ufer

Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin

und

Regionales Eiszentrum Luzern AG (CHE-105.858.479), Eisfeldstrasse 2, 6005 Luzern
vertreten gemäss Handelsregistereintrag durch den Präsidenten des Verwaltungsrates, Herrn Philipp Studhalter, geb. 21.03.1976, von Luzern, wohnhaft in 6005 St. Niklausen, Haslirain 11, und den Geschäftsführer, Herrn Reto Mattmann, geb. _____, von Schenkon, wohnhaft in 6214 Schenkon, Dorfstrasse 21

als Eigentümerin des Baurechtsgrundstückes Nrn. 3357, GB Luzern, linkes Ufer

Baurechtsnehmerin

I. Beschrieb der Baurechte und belastenden Grundstückbeschrieb

Grundbuchämter
www.grundbuch.lu.ch

Grundstückdatenblatt

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Luzern linkes Ufer	**3357**	Selbstständiges und dauerndes Recht	Nein
Luzern linkes Ufer	**1421**	Liegenschaft	Nein
Luzern linkes Ufer	**3876**	Liegenschaft	Nein
Luzern linkes Ufer	**3877**	Liegenschaft	Nein

Dieses Grundstückdatenblatt enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss des jeweils betroffenen Grundstückes aufgeführt.

Alle Angaben zum Grundstückbeschrieb (insbesondere Katasterschatzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Zudem kann die Eigentümeradresse nicht mehr aktuell sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

Dokument ohne Unterschrift und nur zu Informationszwecken erstellt am 13. Februar 2019 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.

Selbstständiges und dauerndes Recht Nr. 3357 Luzern linkes Ufer

Grundstückbeschrieb

Grundstück Nr.:	3357	**Grundbuch:**	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH973588135017		
Grundstücksart:	Selbstständiges und dauerndes Recht		
Selbstständiges und dauerndes Recht:	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3357) auf einer Grundfläche von 13'062 m2 lt. Mutation Nr. 5175, 5494 und 5550 für Sport- und Freizeitanlagen mit Nebenbetrieben (inkl. Restaurants) befristet bis: 15.05.2050 zulasten Nr. 1421 zulasten Nr. 3876 zulasten Nr. 3877		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Eishalle,Tribüne,Eingangshalle Nr. 1858 (Eisfeldstrasse)	CHF	11'306'000.00
Aussen-Eisfeld mit Überdachung Nr. 1858.A (Eisfeldstrasse)	CHF	2'221'000.00
Curlinghalle Nr. 1858.B (Eisfeldstrasse)	CHF	3'872'000.00
Katasterschatzung	CHF	12'337'000.00

Eigentümer

Regionales Eiszentrum Luzern AG, mit Sitz in Luzern, Aktiengesellschaft, Eisfeldstrasse 2, 6005 Luzern

Erwerbstitel
Baurechtsvertrag, 08.06.1960
Baurechtsvertrag, 01.05.1979
Baurechtsvertrag, 09.02.1994
Namensänderung, 13.01.2003

Anmerkungen

RegNr.	Stichwort
598L.UEB	Bewilligung Stadtrat bei Weiterveräusserung Errichtungsdatum: 08.06.1960

599L.UEB	Unterhaltspflicht an Bauten und Einrichtungen Errichtungsdatum: 08.06.1960

Vormerkungen

RegNr.	Stichwort
241L.UEB	Vereinbarung betr. Heimfall Errichtungsdatum: 19.05.1994
149L.2001	Vereinbarung betr. Heimfall Errichtungsdatum: 20.12.2001
150L.2001	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes Errichtungsdatum: 20.12.2001

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
11L.UEB: Last	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3383) für Kunsteisbahn-Restaurant, Frist bis: 31.03.2020 Errichtungsdatum: 06.09.1961 Verselbständigt als Grundstück Nr. 3383 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes
4404L.UEB: Last	Fusswegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 09.02.1994 z.G. Nr. 1421
4412L.UEB: Last	Benützungsrecht an Lagerraum lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg Errichtungsdatum: 09.05.1994 z.G. Nr. 3766
4415L.UEB: Last	Überbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 09.05.1994 z.G. Nr. 3766
4418L.UEB: Recht/Last	Grenzbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 09.05.1994 z.G. + z.L. Nr. 3766

4406L.UEB: Last	Unterbaurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3766) auf einer Grundfläche von 966 m2 lt. Mutation Nr. 5183 und Nr. 5494 für eine Sport-/Mehrzweckhalle, Frist bis: 01.04.2035 Errichtungsdatum: 19.05.1994 Verselbständigt als Grundstück Nr. 3766 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes
4411L.UEB: Recht	Benützungsrecht an Parkplatz lt. Plan Errichtungsdatum: 19.05.1994 z.L. Nr. 3766
4421L.UEB: Recht	Anschlussrecht für seitliche Abspannungen Errichtungsdatum: 19.05.1994 z.L. Nr. 3766
4422L.UEB: Last	Benützungsrecht für Nottreppe Errichtungsdatum: 19.05.1994 z.G. Nr. 3766
4423L.UEB: Recht	Anschlussrecht für Gasleitung Errichtungsdatum: 19.05.1994 z.L. Nr. 3766
4424L.UEB: Recht	Ueberbaurecht für Nottreppe und Einfahrtsrampe lt. Plan Errichtungsdatum: 19.05.1994 z.L. Nr. 1421
4425L.UEB: Recht	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 19.05.1994 z.L. Nr. 1421
4426L.UEB: Recht	Leitungrecht für Seewasserfassung Errichtungsdatum: 20.06.1994 z.L. Nr. 1424
4530L.UEB: Recht	Benützungsrecht aus Seewasserfassung Errichtungsdatum: 20.06.1994 z.L. Nr. 15 Luzern rechtes Ufer
210L.2001: Recht	Näherbaurecht für Eishalle, Einstellhalle und Curlinghalle lt. Plan Errichtungsdatum: 16.11.2001 z.L. Nr. 1424
226L.2001: Last	Unterbaurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3859) auf einer Grundfläche von 3'455 m2 lt. Mutation Nr. 5426 und Nr. 5494 für Parkhaus, Frist bis: 31.12.2049 Errichtungsdatum: 20.12.2001 Verselbständigt als Grundstück Nr. 3859 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes

303L.2001: Last	Zugangsrecht (Zugang A) lt. Plan Errichtungsdatum: 20.12.2001 z.G. Nr. 3859
304L.2001: Last	Zugangsrecht (Zugang B) lt. Plan Errichtungsdatum: 20.12.2001 z.G. Nr. 3859
305L.2001: Last	Zugangsrecht (Zugang C, Notausgang) lt. Plan Errichtungsdatum: 20.12.2001 z.G. Nr. 3859
306L.2001: Recht/Last	Werkleitungsrechte Errichtungsdatum: 20.12.2001 z.G. + z.L. Nr. 3859
307L.2001: Recht	Veränderungsverbot Errichtungsdatum: 20.12.2001 z.L. Nr. 3859
187L.2002: Recht	Nutzungsbeschränkung Errichtungsdatum: 21.11.2002 z.L. Nr. 3766
188L.2002: Recht	Duldung von Immissionen Errichtungsdatum: 21.11.2002 z.L. Nr. 3766
189L.2002: Recht	Bauvorschriften Errichtungsdatum: 21.11.2002 z.L. Nr. 3766
190L.2002: Recht	Grenz- und Anbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 21.11.2002 z.L. Nr. 3766
344L.2005: Recht/Last	Benützungsrecht an Räumlichkeiten lt. Plan Errichtungsdatum: 27.12.2005 z.G. + z.L. Nr. 3766
114L.2008: Last	Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 19.03.2008 z.G. Allgemeinheit
115L.2008: Recht	Grenz- und Näherbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 19.03.2008 z.L. Nr. 2344
116L.2008: Recht	Grenz- und Näherbaurecht für Pfeilerverstrebungen lt. Plan Errichtungsdatum: 19.03.2008 z.L. Nr. 2344

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

Liegenschaft Nr. 1421 Luzern linkes Ufer

Grundstückbeschrieb

Grundstück Nr.:	1421	**Grundbuch:**	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH189350358844		
Grundstücksart:	Liegenschaft	**Fläche:**	10'387 m²
Plan Nr.	450	**Ortsbezeichnung**	Tribschenmoos
Kulturart:	Gebäude, Trottoir, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage, übrige humusierte Fläche		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Keine

Katasterschatzung Keine Daten vorhanden

Eigentümer

Stadt Luzern, mit Sitz in , öffentlich-rechtl. Körperschaft, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Erwerbstitel
Kauf, 16.10.1916
Kauf, 18.01.1919
Kauf, 27.06.1928
Kauf, 17.09.1929
Kauf, 19.11.1963

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
4393L.UEB: Last	Höherbaurecht Errichtungsdatum: 17.08.1959 z.G. Nr. 1424
9L.UEB: Last	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3357) auf einer Grundfläche von 13'062 m2 lt. Mutation Nr. 5175, 5494 und 5550 für Sport- und Freizeitanlagen mit Nebenbetrieben (inkl. Restaurants), Frist bis: 15.05.2050 Errichtungsdatum: 08.06.1960 Verselbständigt als Grundstück Nr. 3357 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes
4394L.UEB: Recht/Last	Grenzbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 07.05.1990 z.G. + z.L. Nr. 1424
4404L.UEB: Recht	Fusswegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 09.02.1994 z.L. Nr. 3357
4424L.UEB: Last	Ueberbaurecht für Nottreppe und Einfahrtsrampe lt. Plan Errichtungsdatum: 19.05.1994 z.G. Nr. 3357, 3766
4425L.UEB: Last	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 19.05.1994 z.G. Nr. 3357, 3766
210L.2001: Recht	Näherbaurecht für Eishalle, Einstellhalle und Curlinghalle lt. Plan Errichtungsdatum: 16.11.2001 z.L. Nr. 1424

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

Liegenschaft Nr. 3876 Luzern linkes Ufer

Grundstückbeschrieb

Grundstück Nr.:	3876	**Grundbuch:**	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH473588285045		
Grundstücksart:	Liegenschaft	**Fläche:**	2'083 m²
Plan Nr.	450	**Ortsbezeichnung**	Tribschenmoos
Kulturart:	Gebäude, Trottoir, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Keine

Katasterschatzung	CHF	0.00

Eigentümer

Stadt Luzern, mit Sitz in , öffentlich-rechtl. Körperschaft, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Erwerbstitel
Kauf, 27.02.1888
Kauf, 16.10.1916
Kauf, 18.01.1919
Kauf, 15.07.1925
Kauf, 27.06.1928
Kauf, 17.09.1929
Kauf, 19.11.1963
Enteignung, 31.01.1980
Parzellierung, 19.03.2008

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
9L.UEB: Last	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3357) auf einer Grundfläche von 13'062 m2 lt. Mutation Nr. 5175, 5494 und 5550 für Sport- und Freizeitanlagen mit Nebenbetrieben (inkl. Restaurants), Frist bis: 15.05.2050 Errichtungsdatum: 08.06.1960 Verselbständigt als Grundstück Nr. 3357 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes
70L.2009: Last	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan Errichtungsdatum: 16.02.2009 z.G. ewl Kabelnetz AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern 2

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

Liegenschaft Nr. 3877 Luzern linkes Ufer

Grundstückbeschrieb

Grundstück Nr.:	3877	**Grundbuch:**	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH482850358848		
Grundstücksart:	Liegenschaft	**Fläche:**	908 m²
Plan Nr.	450	**Ortsbezeichnung**	Tribschenmoos
Kulturart:	Gebäude, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Keine

Katasterschatzung	CHF	0.00

Eigentümer

Stadt Luzern, mit Sitz in , öffentlich-rechtl. Körperschaft, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Erwerbstitel
Kauf, 27.02.1888
Kauf, 16.10.1916
Kauf, 18.01.1919
Kauf, 15.07.1925
Kauf, 27.06.1928
Kauf, 17.09.1929
Kauf, 19.11.1963
Enteignung, 31.01.1980
Parzellierung, 19.03.2008

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
111L.2008: Last	Nutzungsrecht betreffend Bauhöhe Errichtungsdatum: 17.08.1959 z.G. Nr. 1424
113L.2008: Last	Grenzbaurecht Errichtungsdatum: 17.08.1959 z.G. Nr. 1424

9L.UEB: Last	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3357) auf einer Grundfläche von 13'062 m2 lt. Mutation Nr. 5175, 5494 und 5550 für Sport- und Freizeitanlagen mit Nebenbetrieben (inkl. Restaurants), Frist bis: 15.05.2050 Errichtungsdatum: 08.06.1960 Verselbständigt als Grundstück Nr. 3357 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes
210L.2001: Recht	Näherbaurecht für Eishalle, Einstellhalle und Curlinghalle lt. Plan Errichtungsdatum: 16.11.2001 z.L. Nr. 1424

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

II. Einleitende Feststellungen

1. Die Stadt Luzern ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 1421, 3876 und 3877, alle GB Luzern I.U. Auf den Grundstücken besteht zugunsten des Regionalen Eiszentrums Luzern AG das Baurecht Nr. 3357, GB Luzern I.U., das der Baurechtsnehmerin den Bau und Betrieb von Sport- und Freizeitanlagen mit Nebenbetrieben inkl. Restaurants einräumt. Das Baurecht ist bis am 15. Mai 2050 gültig.

2. Auf dem Baurecht Nr. 3357, GB Luzern I.U., bestehen mehrere Unterbaurechte:

- Grundstück Nr. 3766, GB Luzern I.U.: Selbständiges und dauerndes Recht für eine Sport-/Mehrzweckhalle (Rollerpalast), befristet bis 01.04.2035
- Grundstück Nr. 3859, GB Luzern I.U.: Selbständiges und dauerndes Recht für ein Parkhaus, befristet bis 31.12.2049
- Grundstück Nr. 3383, GB Luzern I.U: Selbständiges und dauerndes Recht für ein Kunsteisbahn-Restaurant, befristet bis 31.03.2020

3. Zufolge der Einführung der vom Bundesrecht vorgeschriebenen Schnittstelle zwischen der amtlichen Vermessung und dem Grundbuch (AVGBS) wurde von Seiten des Grundbuchamtes eine Datenanalyse durchgeführt. Beim Grundstück Nr. 3357 stellt das Grundbuch einen Widerspruch in den Flächenangaben fest. Bei der letzten Mutation des Baurechtsgrundstückes Nr. 3357 (Öffentlichen Urkunde vom 14. März 2008) wurde eine Erweiterung auf die Grundfläche von 13'378 m2 beabsichtigt. Im Grundbuch ist nun aber lediglich eine Gesamtfläche von 13'062 m2 eingetragen. Wie sich herausgestellt hat, wurde das Grundstück Nr. 1421 nicht auf seiner Gesamtfläche von 10'387 m2, sondern lediglich auf einer Fläche von 10'071 m2 belastet. Das Baurecht für den Betrieb eines Eiszentrums (Nr. 3357) ist im vorliegenden Vertrag flächenmässig zu bereinigen und vertraglich neu zu regeln.

4. Das Stammgrundstück Nr. 3876, GB Luzern I.U., soll in eine Wohn- und Arbeitszone umgezont werden. Mit dem vorliegenden Vertrag wird das Baurecht Nr. 3357 auf dem Grundstück Nr. 3876 aufgehoben.

III. Bereinigung des Umfangs des Baurechtes Nr. 3357, GB Luzern I.U.

5. Ausgangslage

Die Fläche wie auch der Inhalt des selbständigen und dauernden Baurechts Nr. 3357, GB Luzern I.U., wird angepasst. Das Baurecht wird auf dem Grundstück Nr. 3876, GB Luzern I.U., aufgehoben und auf die gesamte Fläche des Grundstück Nr. 1421, GB Luzern I.U., bestätigt. Das Grundstück bleibt unverändert bzw. ist mit seiner gesamten Fläche von 10'387 m^2 mit dem Baurecht belastet. Das Grundstück Nr. 3877, GB Luzern I.U. bleibt unverändert mit seiner gesamten Fläche auf dem Baurecht belastet.

6. Neue Flächen, Beschreibungen und Schatzungen gemäss Mutationsplan

Gemäss Mutationsplan Nr. 5819 des zuständigen Nachführungsgeometers Erwin Vogel, Emch + Berger WSB AG vom 3. Februar 2020 (Beilage 1) und dazugehörender Mutationstabelle vom 3. Februar 2020 (Beilage 2) wird dem Grundstück Nr. 3357 vom Grundstück Nr. 1421, GB Luzern I.U., eine Teilfläche von 317 m2 zugeschlagen und vom Grundstück Nr. 3357 eine Teilfläche von 2084 m2 abparzelliert und dem Grundstück Nr. 3876 zugeschlagen. Damit ergeben sich folgende Flächen:

Grundstück Nr. 3357, GB Luzern I.U. (selbständiges und dauerndes Baurecht)

Bisherige Fläche	13'062 m2
Zugang Teilfläche von Nr. 1421 **Diese Fläche wird zusätzlich neu mit diesem Baurecht belastet.**	317 m2
Abgang Fläche von Nr. 3876 **Dieses Grundstück mit 2084 m2 wird aus der Belastung mit dem Baurecht Nr. 3357 entlassen.**	- 2084 m2
Neue Fläche	11'295 m2

Somit ergeben sich folgende neuen Belastungen mit dem selbständigen und dauernden Baurecht Nr. 3357:

Grundstück Nr. 1421 Mit seiner gesamten Fläche	10'387 m2
Grundstück Nr. 3877 unverändert Wie bisher mit seiner gesamten Fläche	908 m2
Total Baurechtsfläche	11'295 m2

Zusätzlich ist bei Grundstück Nr. 3876 zufolge einer Rundungsdifferenz von + 1 m2 die neue Fläche von 2084 m2 einzutragen.

Die genannten Flächenmasse entsprechen dem Mutationsplan sowie der Mutationstabelle. Ungenauigkeiten der Berechnungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

7. Bereinigungen der Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Anmerkungen und Grundpfandrechte

a) Dienstbarkeiten/Grundlasten zu Grundstück Nr. 3357, Luzern l.U.

RegNr.	Stichwort
11L.UEB: Last	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3383) für Kunsteisbahn-Restaurant, Frist bis: 31.03.2020 Errichtungsdatum: 06.09.1961 Verselbständigt als Grundstück Nr. 3383 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
4404L.UEB: Last	Fusswegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 09.02.1994 z.G. Nr. 1421 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
4412L.UEB: Last	Benützungsrecht an Lagerraum lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg Errichtungsdatum: 09.05.1994 z.G. Nr. 3766 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
4415L.UEB: Last	Überbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 09.05.1994 z.G. Nr. 3766 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
4418L.UEB: Recht/Last	Grenzbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 09.05.1994 z.G. + z.L. Nr. 3766 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
4406L.UEB: Last	Unterbaurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3766) auf einer Grundfläche von 966 m2 lt. Mutation Nr. 5183 und Nr. 5494 für eine Sport-/Mehrzweckhalle, Frist bis: 01.04.2035 Errichtungsdatum: 19.05.1994

Verselbständigt als Grundstück Nr. 3766
z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes
Bleibt auf Nr. 3357
Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen

4411L.UEB: Recht
Benützungsrecht an Parkplatz lt. Plan
Errichtungsdatum: 19.05.1994
z.L. Nr. 3766
Bleibt auf Nr. 3357
Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen

4421L.UEB: Recht
Anschlussrecht für seitliche Abspannungen
Errichtungsdatum: 19.05.1994
z.L. Nr. 3766
Bleibt auf Nr. 3357
Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen

4422L.UEB: Last
Benützungsrecht für Nottreppe
Errichtungsdatum: 19.05.1994
z.G. Nr. 3766
Bleibt auf Nr. 3357
Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen

4423L.UEB: Recht
Anschlussrecht für Gasleitung
Errichtungsdatum: 19.05.1994
z.L. Nr. 3766
Bleibt auf Nr. 3357
Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen

4424L.UEB: Recht
Ueberbaurecht für Nottreppe und Einfahrtsrampe lt. Plan
Errichtungsdatum: 19.05.1994
z.L. Nr. 1421
Bleibt auf Nr. 3357
Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen

4425L.UEB: Recht
Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan
Errichtungsdatum: 19.05.1994
z.L. Nr. 1421
Bleibt auf Nr. 3357
Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen

4426L.UEB: Recht
Leitungrecht für Seewasserfassung
Errichtungsdatum: 20.06.1994
z.L. Nr. 1424
Bleibt auf Nr. 3357
Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen

4530L.UEB: Recht
Benützungsrecht aus Seewasserfassung
Errichtungsdatum: 20.06.1994
z.L. Nr. 15 Luzern rechtes Ufer
Bleibt auf Nr. 3357

	Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
210L.2001: Recht	Näherbaurecht für Eishalle, Einstellhalle und Curlinghalle lt. Plan Errichtungsdatum: 16.11.2001 z.L. Nr. 1424 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
226L.2001: Last	Unterbaurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3859) auf einer Grundfläche von 3'455 m2 lt. Mutation Nr. 5426 und Nr. 5494 für Parkhaus, Frist bis: 31.12.2049 Errichtungsdatum: 20.12.2001 Verselbständigt als Grundstück Nr. 3859 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
303L.2001: Last	Zugangsrecht (Zugang A) lt. Plan Errichtungsdatum: 20.12.2001 z.G. Nr. 3859 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
304L.2001: Last	Zugangsrecht (Zugang B) lt. Plan Errichtungsdatum: 20.12.2001 z.G. Nr. 3859 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
305L.2001: Last	Zugangsrecht (Zugang C, Notausgang) lt. Plan Errichtungsdatum: 20.12.2001 z.G. Nr. 3859 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
306L.2001: Recht/Last	Werkleitungsrechte Errichtungsdatum: 20.12.2001 z.G. + z.L. Nr. 3859 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
307L.2001: Recht	Veränderungsverbot Errichtungsdatum: 20.12.2001 z.L. Nr. 3859 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
187L.2002: Recht	Nutzungsbeschränkung Errichtungsdatum: 21.11.2002 z.L. Nr. 3766 Bleibt auf Nr. 3357

	Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
188L.2002: Recht	Duldung von Immissionen Errichtungsdatum: 21.11.2002 z.L. Nr. 3766 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
189L.2002: Recht	Bauvorschriften Errichtungsdatum: 21.11.2002 z.L. Nr. 3766 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
190L.2002: Recht	Grenz- und Anbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 21.11.2002 z.L. Nr. 3766 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
344L.2005: Recht/Last	Benützungsrecht an Räumlichkeiten lt. Plan Errichtungsdatum: 27.12.2005 z.G. + z.L. Nr. 3766 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
114L.2008: Last	Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 19.03.2008 z.G. Allgemeinheit Löschen auf Nr. 3357
115L.2008: Recht	Grenz- und Näherbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 19.03.2008 z.L. Nr. 2344 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
116L.2008: Recht	Grenz- und Näherbaurecht für Pfeilerverstrebungen lt. Plan Errichtungsdatum: 19.03.2008 z.L. Nr. 2344 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen

b) Anmerkungen zu Grundstück Nr. 3357, GB Luzern I.U

RegNr.	Stichwort
598L.UEB	Bewilligung Stadtrat bei Weiterveräusserung Errichtungsdatum: 08.06.1960 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
599L.UEB	Unterhaltspflicht an Bauten und Einrichtungen Errichtungsdatum: 08.06.1960 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen

c) Vormerkungen zu Grundstück Nr. 3357, GB Luzern I.U.

RegNr.	Stichwort
241L.UEB	Vereinbarung betr. Heimfall Errichtungsdatum: 19.05.1994 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
149L.2001	Vereinbarung betr. Heimfall Errichtungsdatum: 20.12.2001 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen
150L.2001	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes Errichtungsdatum: 20.12.2001 Bleibt auf Nr. 3357 Abgehende Baurechtsfläche ist nicht betroffen

d) Grundpfandrechte zu Grundstück Nr. 3357, GB Luzern I.U.
Es sind keine Grundpfandrechte eingetragen.

IV. Änderung des Inhalts des Baurechts Nr. 3357, GB Luzern l.U., über die Erstellung und Betreibung von Kunsteisbahnen sowie anderen Sport- und Freizeitanlagen

8. Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Baurechtsgrundstück Kunsteisbahnen sowie anderen Sport- und Freizeitanlagen (inkl. Restaurant) zu erstellen und zu betreiben.

Die weiteren Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsverhältnis werden nachfolgend neu festgelegt und die bisherigen Vereinbarungen aus den Baurechtsverträgen ersetzt.

9. Eintragung im Grundbuch

Im Grundbuch ist das geänderte Baurecht wie folgt einzutragen:

Baurecht als selbstständiges und dauerndes Recht (Nr. 3357) auf einer Grundfläche von 11'295 m2 lt. Mutationen Nr. 5175, 5494, 5550 und 5819 für Kunsteisbahn sowie andere Sport- und Freizeitanlagen (inkl. Restaurants) bis 15.05.2050
zu Lasten Nr. 1421 und 3877, Grundbuch Luzern linkes Ufer

10. Verpflichtung zum dauernden Betrieb der Kunsteisbahnen und anderen Sport- und Freizeitanlagen mit Nebenbetrieben auf Baurechtsgrundstück Nr. 3357

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, während der gesamten Dauer des Baurechts auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 3357, GB Luzern l.U., Kunsteisbahnen sowie andere Sport- und Freizeitanlage persönlich zu betreiben.

Die Einstellung des Betriebs der Kunsteisbahnen durch die Baurechtsnehmerin berechtigt die Baurechtgeberin den vorzeitigen Heimfall zu verlangen (Art. 779f ZGB).

11. Dauer des Baurechts

Das Baurecht ist bis am 15. Mai 2050 befristet.

12. Kein Baurechtszins

Es ist kein Baurechtszins geschuldet.

13. Subvention aus Erträgen der privaten Nebennutzung

Die Stadt Luzern als Baurechtsgeberin bezahlt der Baurechtsnehmerin als Subvention für den Betrieb der Kunsteisbahnen aus den Erträgen der privaten Nebennutzung (Baurecht Nr. 3972) CHF 300'000.00 p.A.. Die Subvention fällt dahin, wenn die Baurechtsnehmerin den Betrieb der Kunsteisbahnen einstellt.

14. Gewährleistung

Die Parteien vereinbaren in Bezug auf die Gewährleistung der Baurechtsgeberin was folgt:

Die Baurechtsnehmerin hat sämtliche Bau-, Umgebungs- und Anschlussarbeiten auf eigene Kosten und Risiko erstellen lassen. Dementsprechend ist die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsobjekts, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben.

15. Ordentlicher Heimfall

Bei Untergang/Beendigung des Baurechts infolge Zeitablaufs oder infolge Vereinbarung der Parteien gehen sämtliche auf dem Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Die Baurechtsgeberin unterstützt den Betrieb der Kunsteisbahnen sowie der Sport- und Freizeitanlagen mit Nebenbetrieben (inkl. Restaurants) der Baurechtnehmerin mit substantiellen Leistungen. Angesichts der bereits erfolgten sowie der künftigen Leistungen der Baurechtsgeberin wird auf zusätzliche Heimfallentschädigung bei Untergang/Beendigung des Baurechts verzichtet.

Sind von der Baurechtsnehmerin in den letzten 15 (fünfzehn) Jahren vor Ablauf des Baurechts umfassende Sanierungen oder Erneuerungen an ihren Bauten und Anlagen geplant, so führen die Parteien rechtzeitig im Voraus Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung der Baurechtsdauer. Kommt eine Verlängerung der Bau-

rechtsdauer nicht zustande, so verständigen sich die Parteien über die noch zu tätigenden Investitionen und deren Abschreibung während der verbleibenden Baurechtsdauer.

16. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder wesentliche vertragliche Verpflichtungen in grober Weise verletzt, so kann die Baurechtsgeberin gegen eine angemessene Entschädigung den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779 f-g ZGB herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.

Die Baurechtsgeberin hat an den heimfallenden Bauten kein Interesse und keinen Nutzen. Dieser Umstand ist beim vorzeitigen Heimfall bei der Bemessung der Heimfallsentschädigung zu berücksichtigen, zumal sich die Baurechtsnehmerin in diesem Fall schuldhaft verhalten hat. Die Parteien vereinbaren vor diesem Hintergrund, dass beim vorzeitigen Heimfall – soweit gesetzlich zulässig – ebenfalls keine Entschädigung geschuldet ist.

17. Weitere obligatorische Vertragsbestimmungen

Ökologische und energetische Anforderungen

Betrieb und Erneuerung der Bebauung auf dem Baurechtsgrundstück zeichnen sich durch einen nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen und eine biodiversitätsfreundliche Konzeption aus. Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, allfällige Sanierungen, Änderungen oder Erweiterungen des bestehenden Eiszentrums nach dem „Gebäudestandard 2019 von Energiestadt, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten“ zu planen und zu realisieren. Für das bestehende Eiszentrum ist zudem ein energie-effizienter Betrieb gemäss Dokumentation EnergieSchweiz und Gesellschaft Schweizer Kunsteisbahnen GSK sicherzustellen. Die Wärme- und Kälteversorgung hat grundsätzlich nach den Prioritätsgebieten des Richtplans Energie der Stadt Luzern zu erfolgen. Eishallenspezifische Technische Ausnahmen sind zu begründen und zwischen der Baurechtsnehmerin und der Stadt Luzern festzulegen.

18. Genehmigungsvorbehalt

Die vorliegende Änderung des Baurechts und die Umzonung unterstehen dem fakultativen Referendum. Sollte die Zustimmung durch den Grossen Stadtrat oder durch die Stimmberechtigten nicht bis zum 1. Januar 2023 vorliegen, so fallen die im vorliegenden Vertrag getroffenen Vereinbarungen zur Änderung des bestehenden Baurechts betr. Sport- und Freizeitanlagen als gegenstandslos dahin.

Wird die Änderung des Baurechts und die Umzonung durch den Grossen Stadtrat oder durch die Stimmberechtigten abgelehnt, schuldet keine der Vertragsparteien gegenüber der anderen Vertragspartei eine Entschädigung.

Der Notar bringt den vorliegenden Vertrag beim zuständigen Grundbuchamt zur Anmeldung, nachdem vom Grossen Stadtrat und den Stimmberechtigten die Änderung des Baurechts und die Umzonung rechtsgültig genehmigt wurde.

V. Schlussbestimmungen

19. Die Parteien vereinbaren gestützt auf Art. 779a und 779b ZGB, dass die vertraglichen Bestimmungen dieses Bauvertrages betreffend Baurecht Nr. 3357 inkl. Vereinbarungen betreffend Baurechtszins und Heimfallregelung im Grundbuch vorgemerkt werden.

20. Dem Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, wird zur Eintragung im Grundbuch angemeldet, sobald die Bedingungen gemäss Ziff. 18 eingetreten sind:

Auf dem Grundstück Nr. 3876, GB Luzern l.U.:

- Die Löschung des Baurechts (Grundstück Nr. 3357) als selbständiges und dauerndes Recht (für Sport- und Freizeitanlagen mit Nebenbetrieben (inkl. Restaurants)),

Auf den Grundstücken Nrn. 1421, 3357 und 3877, alle GB Luzern l.U., und zu Gunsten und Lasten der Baurechtsnehmerin:

- die Anpassung des Umfangs und Inhalts des Baurechts Nr. 3357, GB Luzern l.U., gemäss Ziffer III und IV.

Auf den Grundstücken Nrn. 1421, 3357 und 3877, alle GB Luzern I.U. der Hinweis auf Art. 779b Abs. 1 und 2 ZGB:

- Vereinbarung betreffend Baurecht

21. Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten im Zusammenhang mit der vorliegenden Öffentlichen Urkunde werden von der Baurechtsnehmerin getragen.

Eine allfällige Handänderungssteuer im Zusammenhang mit der Mutation des selbständigen und dauernden Baurechts gemäss vorliegender Öffentlicher Urkunde wird von der Baurechtsnehmerin getragen. Eine Grundstückgewinnsteuer fällt nicht an, da die Stadt Luzern gemäss § 5 des Grundstückgewinnsteuergesetzes von der Grundstückgewinnsteuer befreit ist.

22. Diese Urkunde wird sechsfach ausgefertigt. Die Baurechtsgeberin erhält drei Exemplare und die Baurechtsnehmerin eines. Ein Exemplar geht an das Grundbuchamt und eines bleibt beim Notar.

23. Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen den Notar, die vorstehende öffentliche Urkunde beim Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden, nachdem vom Grossen Stadtrat und den Stimmberechtigten die Änderung des Baurechts und die Umzonung rechtsgültig genehmigt wurde (gemäss Ziff. 18 hiervor). Auftrag und Vollmacht erstrecken sich auf alle Vorkehrungen, welche nötig sind, damit der Vertrag grundbuchlich vollzogen werden kann. Der Notar ist ermächtigt, allenfalls sich ergebende formelle Änderungen an der Urkunde ohne Mitwirkung der Parteien vorzunehmen; selbstverständlich wird er die Parteien über solche Abänderungen orientieren.

Die Urkundsparteien erklären, dass dieser Kaufvertrag ihrem Willen entspricht und ihnen vom Notar vorgelesen wurde.

Luzern,

Die Urkundsparteien:

Für die Stadt Luzern	**Für die Regionales Eiszentrum Luzern AG**
Beat Züsli	Philipp Studhalter
Michèle Bucher	Reto Mattmann

Beilagen:
- Mutationsplan vom 3. Februar 2020 (Beilage 1)
- Mutationstabelle vom 3. Februar 2020 (Beilage 2)

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass er die Urkunde den Urkundsparteien 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 gegenüber dem Notar mit amtlichen Ausweisen ausgewiesen.

Luzern,

Der Notar:

Prot.-Nr. /19

Gemeinde Luzern Plan: 450
Grundbuch Linkes Ufer GBPER 111

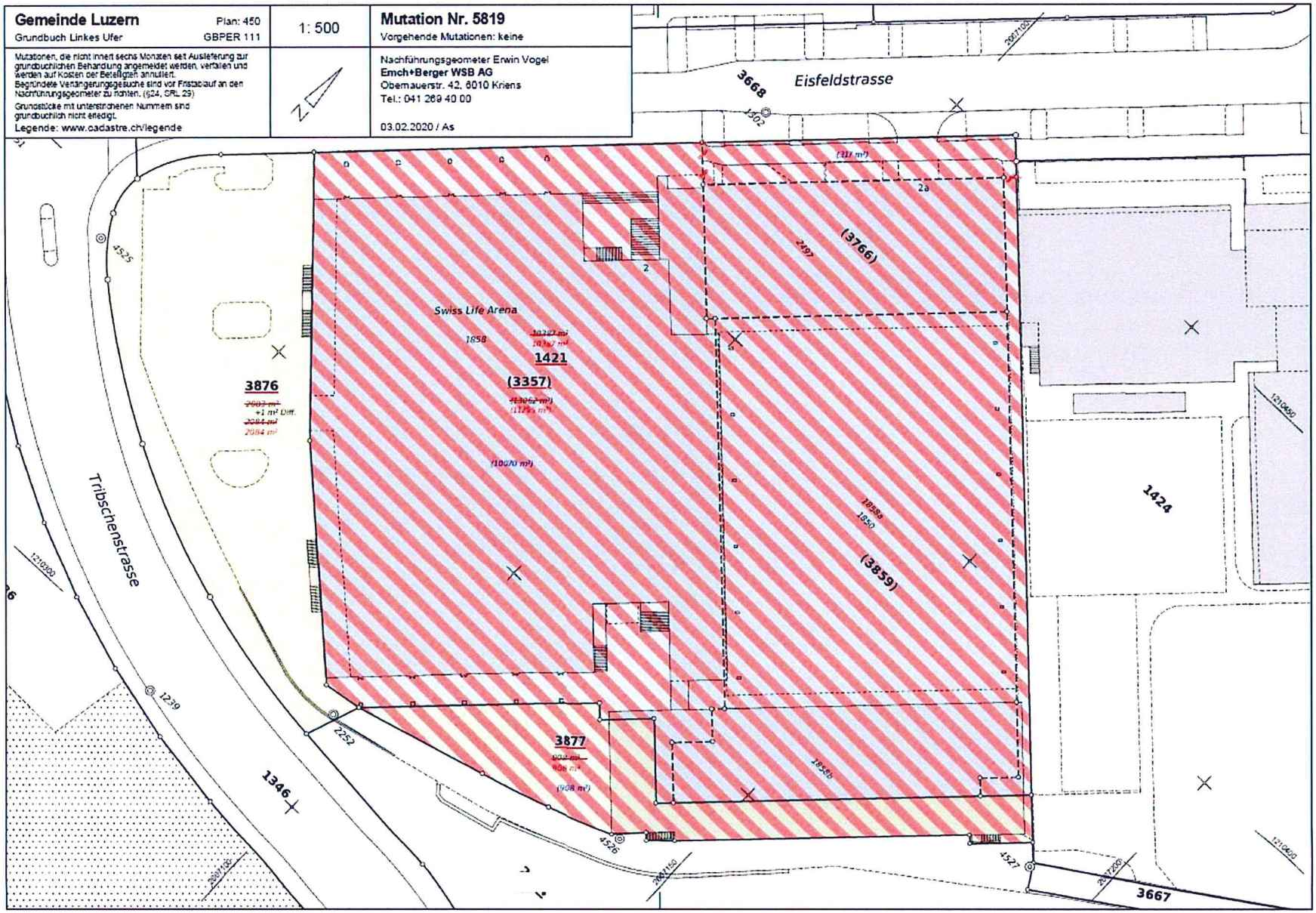
1: 500

Mutation Nr. 5819
Vorgehende Mutationen: keine

Mutationen, die nicht innert sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert. Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§24, SRL 29)
Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt.
Legende: www.cadastre.ch/legende

Nachführungsgeometer Erwin Vogel
Emch+Berger WSB AG
Obernauerstr. 42, 6010 Kriens
Tel.: 041 269 40 00

03.02.2020 / As



Emch+Berger WSB AG
Ingenieure und Geometer
6010 Kriens

Gemeinde Luzern
Grundbuch Luzern Linkes Ufer (111)

Mutationstabelle

Mutation 5819

Ausgleich der Teilflächen auf den neuen Bestand (Gemäss AVGBS)
Rundungsdifferenzen werden ausgewiesen

	Alte Parz. Nr.			
	1421	3876	3877	
Neue Parz. Nr.				Total der neuen Parz.
1421	10387			10387
3876		2084		2084
3877			908	908
Diff.		-1		-1
Total der alten Parz.	10387	2083	908	13378

Liste der Selbständigen Rechte des alten Bestandes

Selbständiges Recht	Flächenmass
3357	13062

Liste der Selbständigen Rechte des neuen Bestandes

Selbständiges Recht	Liegenschaft	Teilfläche	Flächenmass
3357	3877	908	
	1421	10387	
	Total:	**11295**	**11295**

Nummer des Planes für das Grundbuch : 450

Im Grundbuch eingetragen :

Bemerkungen:

Ort/Datum: Kriens, 03. Februar 2020

Der Nachführungsgeometer:

Anhang 2

Baurechtsvertrag zur privaten Nebennutzung auf Grundstück 3876, GB Luzern, linkes Ufer

Öffentliche Urkunde

Prot.-Nr. /20

betreffend

Errichtung eines Baurechts zur privaten Nebennutzung

Vor dem unterzeichnenden Notar des Kantons Luzern, lic. iur. Andreas Felder, Rechtsanwalt, Kapellplatz 1, 6004 Luzern, sind heute erschienen:

Stadt Luzern, Hirschengraben 17, 6003 Luzern
vertreten durch den Stadtrat und dieser vertreten durch das Offizium, Herrn Stadtpräsident Beat Züsli, geb. 8. Juni 1963, von Emmen, wohnhaft in 6005 Luzern, Rodteggstrasse 22, und Frau Michèle Bucher, geb. _____, von _____, in _____ Stadtschreiberin

als Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 3876, GB Luzern, linkes Ufer

Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin

und

Regionales Eiszentrum Luzern AG (CHE-105.858.479), Eisfeldstrasse 2, 6005 Luzern
vertreten gemäss Handelsregistereintrag durch den Präsidenten des Verwaltungsrates, Herrn Philipp Studhalter, geb. 21.03.1976, von Luzern, wohnhaft in 6005 St. Niklausen, Haslirain 11, und den Geschäftsführer, Herrn Reto Mattmann, geb. _____, von Schenkon, wohnhaft in 6214 Schenkon, Dorfstrasse 21

Baurechtsnehmerin

I. Beschrieb der Baurechte und belastenden Grundstückbeschrieb

Grundbuchämter
www.grundbuch.lu.ch

Grundstückdatenblatt

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Luzern linkes Ufer	**3876**	Liegenschaft	Nein

Ein neuer Auszug ist erst nach Vollzug der vorgehenden Verträge möglich.

Dieses Grundstückdatenblatt enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss des jeweils betroffenen Grundstückes aufgeführt.

Alle Angaben zum Grundstückbeschrieb (insbesondere Katasterschatzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Zudem kann die Eigentümeradresse nicht mehr aktuell sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

Liegenschaft Nr. 3876 Luzern linkes Ufer

Grundstückbeschrieb

Grundstück Nr.:	3876	**Grundbuch:**	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH473588285045		
Grundstücksart:	Liegenschaft	**Fläche:**	2'083 m²
Plan Nr.	450	**Ortsbezeichnung**	Tribschenmoos
Kulturart:	Gebäude, Trottoir, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Keine

Katasterschatzung	CHF	0.00

Eigentümer

Stadt Luzern, mit Sitz in , öffentlich-rechtl. Körperschaft, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Erwerbstitel
Kauf, 27.02.1888
Kauf, 16.10.1916
Kauf, 18.01.1919
Kauf, 15.07.1925
Kauf, 27.06.1928
Kauf, 17.09.1929
Kauf, 19.11.1963
Enteignung, 31.01.1980
Parzellierung, 19.03.2008

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
9L.UEB: Last	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3357) auf einer Grundfläche von 13'062 m2 lt. Mutation Nr. 5175, 5494 und 5550 für Sport- und Freizeitanlagen mit Nebenbetrieben (inkl. Restaurants), Frist bis: 15.05.2050 Errichtungsdatum: 08.06.1960 Verselbständigt als Grundstück Nr. 3357 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes
70L.2009: Last	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan Errichtungsdatum: 16.02.2009 z.G. ewl Kabelnetz AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern 2

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

Zufolge hängiger Geschäfte ergeben sich folgende Änderungen zum vorstehenden Grundbuchauszug:

- Die Fläche des Grundstückes Nr. 3876 beträgt aufgrund der vorgehenden Mutationen Nr. 5819 und 5820 neu 2539 m2.

- Das selbständige und dauernde Baurecht Nr. 3357, GB Luzern I.U., Register-Nr. 9L.UEB wurde inzwischen auf Grundstück Nr. 3876 zur Löschung angemeldet.

- Folgende Neubegründungen von Dienstbarkeiten sind angemeldet:

  Last: Öffentliches Fusswegrecht und Fahrwegrecht (beschränkt) lt. Plan z.G. Allgemeinheit

  Recht: Grenz- und Näherbaurecht lt. Plan z.L. Nr. 1421

  Last: Grenz- und Näherbaurecht lt. Plan z.G. Nr. 1421

II. Einleitende Feststellungen

1. Die Stadt Luzern ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 1421 und 3876, beide GB Luzern I.U. Auf dem Grundstück Nr. 1421 besteht zugunsten des Regionalen Eiszentrums Luzern AG das Baurecht Nr. 3357, GB Luzern I.U., das die Baurechtsnehmerin berechtigt und verpflichtet, auf dem Baurechtsgrundstück Kunsteisbahnen sowie anderen Sport- und Freizeitanlagen (inkl. Restaurant) zu erstellen und zu betreiben. Das Baurecht ist bis am 15. Mai 2050 gültig.

2. Auf dem Baurecht Nr. 3357, GB Luzern I.U., bestehen mehrere Unterbaurechte:

- Grundstück Nr. 3766, GB Luzern I.U.: Selbständiges und dauerndes Recht für eine Sport-/Mehrzweckhalle (Rollerpalast), befristet bis 01.04.2035
- Grundstück Nr. 3859, GB Luzern I.U.: Selbständiges und dauerndes Recht für ein Parkhaus, befristet bis 31.12.2049
- Grundstück Nr. 3383, GB Luzern I.U: Selbständiges und dauerndes Recht für ein Kunsteisbahn-Restaurant, befristet bis 31.03.2020

3. Beim Grundbuchamt ist die Löschung des selbständigen und dauernden Baurechts Nr. 3357 auf dem Grundstück Nr. 3876 angemeldet worden.

4. Das Stammgrundstück Nr. 3876, GB Luzern I.U., soll in eine Wohn- und Arbeitszone umgezont werden. Vorbehalten bleibt das Verfahren zur Umzonung. Die Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. 3876 und 1421, GB Luzern I.U., wurde entlang der Zonengrenze angepasst. Mit dem vorliegenden Vertrag soll auf dem Grundstück Nr. 3876 ein dauerndes Baurecht zugunsten der Baurechtsnehmerin eingeräumt und ihr die Zustimmung für die Einräumung eines Unterbaurechts für eine private Nutzung im Rahmen der Bau- und Zonenordnung erteilt werden.

III. Errichtung eines Baurechts zur privaten Nebennutzung

5. Ausgangslage

Die Baurechtsgeberin ist Eigentümerin des Stammgrundstückes Nr. 3876, GB Luzern l.U. Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin im Sinne von Art. 665 und Art. 779 ff. ZGB auf einer Fläche von 25 a 39 m2 bzw. auf der ganzen Fläche des Grundstückes Nr. 3876, GB Luzern l.U., ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein.

6. Belastetes Grundstück

Dieses selbständige und dauernde Baurecht im Sinne von Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB ist zugunsten der Baurechtsnehmerin als Dienstbarkeit auf Grundstück Nr. 3876, GB Luzern l.U., einzutragen. Das selbständige und dauernde Baurecht ist als Grundstück Nr. 3972, GB Luzern l.U., in das Grundbuch aufzunehmen. Die Baurechtsnehmerin ist als Eigentümerin dieses selbständigen und dauernden Baurechts in das Grundbuch einzutragen.

7. Mutationsplan

Die örtliche Situation des belasteten Grundstückes und des selbständigen und dauernden Baurechts ergeben sich aus dem Mutationsplan Nr. 5821 des zuständigen Nachführungsgeometers Erwin Vogel, Emch+Berger WSB vom Datum 5. Februar 2020 (Beilage 1) und dazugehörender Mutationstabelle vom 5. Februar 2020 (Beilage 2). Der Mutationsplan und die Mutationstabelle werden von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet.

8. Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Baurechtsgrundstück eine Wohn-, Dienstleistungs- und / oder Gewerbebaute zu errichten. Die Überbauung ist gemäss Bau- und Zonenordnung von guter architektonischer und städtebaulicher Qualität zu projektieren, zu realisieren und zu betreiben. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, für die Projektierung, Realisierung und den Betrieb der Überbauung ein Unterbaurecht zu errichten und die Rechte und Pflichten aus dem Baurecht einer Un-

terbaurechtsnehmerin zu überbinden. Im Hinblick auf eine mögliche spätere Umzonung des Grundstücks und eine damit einhergehende mögliche Aufstockung des Gebäudes ist die Baurechtsnehmerin befugt, die notwendigen baulichen Vorkehrungen beim Erstbau zu treffen (insbesondere verstärktes Fundament, Infrastruktur, Stromanschluss), um eine Erhöhung der Baute später realisieren zu können.

Der Stadtrat hat den Bestimmungen des Unterbaurechtsvertrages vorgängig zuzustimmen.

9. Beginn und Dauer des Baurechts

Das selbständige und dauernde Baurecht wird über eine Dauer von 90 (neunzig) Jahren abgeschlossen. Das Baurecht beginnt mit der Eintragung ins Tagebuch.

10. Eintragung im Grundbuch

Im Grundbuch ist auf Grundstück Nr. 3876, GB Luzern l.U., einzutragen:

Last: Baurecht als selbstständiges Recht (Nr. 3972) auf einer Grundfläche von 2539 m2 laut Mutation Nr. 5821 für Wohn-, Dienstleistungs- und/oder Gewerbebaute Dauer bis _____ zugunsten Regionales Eiszentrum Luzern AG

11. Baurechtszins

Der jährlich zu entrichtende Baurechtszins beträgt jährlich mindestens CHF 300'000.00 (dreihunderttausend Schweizer Franken).

Erhält die Baurechtsnehmerin aus der Überbauung des geplanten Unterbaurechtes einen höheren Unterbaurechtszins als CHF 300'000.00, ist die Differenz der Baurechtsgeberin als zusätzlicher Baurechtszins geschuldet.

Der Baurechtszins wird von der Baurechtsnehmerin quartalsweise vorschüssig an die Stadt Luzern bezahlt, jeweils per 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober jeden Jahres.

Der Baurechtszins ist ab Inbetriebnahme der Überbauung geschuldet, bzw. sobald der Baurechtsnehmerin aus dem geplanten Unterbaurecht eine Entschädigung zufliesst, welche mindestens dem vorgenannten Baurechtszins entspricht.

12. Anpassung des Baurechtszinses

Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt erstmalig im zehnten Jahr, danach alle fünf Jahre und basiert auf zwei Faktoren: Dem Basislandwert und dem Zinssatz.

13. Anpassung des Basislandwerts

Der Basislandwert wird alle fünf Jahre den veränderten Verhältnissen des Landesindexes der Konsumentenpreise angepasst. Die Anpassung an die Veränderung des Landesindexes für Konsumentenpreise erfolgt zu 100%, wobei der Anfangsbaurechtszins unterschritten werden kann.

14. Anpassung des Zinssatzes

Der massgebliche Zinssatz wird alle fünf Jahre den veränderten Verhältnissen angepasst. Die Anpassung erfolgt nach Massgabe der gewichteten, durchschnittlichen Entwicklung des Referenzzinssatzes der vergangenen fünf Jahre. Der Zuschlag von minimal 1 % für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung bleibt dabei während der ganzen Baurechtsdauer unverändert bestehen und wird somit wiederum auf den neu ermittelten Zinssatz geschlagen. Der Anfangszinssatz (bei Abschluss des Baurechtsvertrages) kann dabei unterschritten werden.

15. Sicherstellung Baurechtszins

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses errichten die Parteien zugunsten der Baurechtsgeberin und zulasten des Baurechtsgrundstückes Nr.3972, GB Luzern I.U., eine Grundpfandverschreibung in der Höhe von drei jährlichen Baurechtszinsen, somit von CHF 900'000.00 (neunhunderttausend Schweizer Franken) im ersten Rang, ohne Vorgang.

16. Gewährleistung

Gemäss Mitteilung der Dienstelle Umwelt und Energie befindet sich das Vertragsobjekt innerhalb einer grossflächigen künstlichen Auffüllung mit unterschiedlich stark belastetem Material (künstliche Auffüllung Industriequartier Langensand). Es ist ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte vorgesehen.

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, den tatsächlichen und rechtlichen Zustand des Vertragsobjekts zu kennen. Folglich übernimmt die Baurechtsnehmerin das Vertragsobjekt wie gesehen und besichtigt, und zwar in demjenigen Zustand, wie es sich am Tag des Überganges von Nutzen und Schaden präsentiert. Die Baurechtsgeberin hat denn auch am/im Vertragsobjekt auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden keine Sanierungs- und/oder Renovationsarbeiten auf ihre Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Überdies sichert die Baurechtsgeberin keinerlei Eigenschaften des Vertragsobjekts zu.

Dementsprechend wird die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsobjekts, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Also haftet die Baurechtsgeberin nicht für Mängel, die der Baurechtsnehmerin bekannt sind, welche die Baurechtsnehmerin bei gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte kennen sollen und mit denen vernunftgemäss gerechnet werden muss. Hingegen haftet die Baurechtsgeberin trotz der Aufhebung ihrer Gewährleistungspflicht von Gesetzes wegen für Mängel, die sie der Baurechtsnehmerin arglistig verschweigt und/oder die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Baurechtsnehmerin vernünftigerweise zu rechnen hat, sofern diese Mängel den wirtschaftlichen Zweck des vorliegenden Vertrages völlig vereiteln.

17. Ordentlicher Heimfall

Bei Untergang/Beendigung des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Parteien gehen sämtliche auf dem Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Angesichts der bisherigen sowie der künftigen finanziellen Unterstützung der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin wird auf eine zusätzliche Heimfallentschädigung beim Untergang/Beendigung des Baurechts verzichtet.

Sind von der Baurechtsnehmerin in den letzten 25 (fünfundzwanzig) Jahren vor Ablauf des Baurechts umfassende Sanierungen oder Erneuerungen an ihren Bauten und Anlagen geplant, so führen die Parteien rechtzeitig im Voraus Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung der Baurechtsdauer. Kommt eine Verlängerung der

Baurechtsdauer nicht zustande, so verständigen sich die Parteien über die noch zu tätigenden Investitionen und deren Abschreibung während der verbleibenden Baurechtsdauer.

18. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder wesentliche vertragliche Verpflichtungen in grober Weise verletzt, so kann die Baurechtsgeberin gegen eine angemessene Entschädigung den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779 f-g ZGB herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.

Der Vollständigkeit halber wird festgehalten, dass ein auf dem Baurecht errichtetes Unterbaurecht von einem vorzeitigen Heimfall unberührt bleibt und die Baurechtsgeberin sämtliche Rechte und Pflichten der Baurechtsnehmerin gegenüber dem Unterbaurechtsnehmer übernimmt. Dies gilt insbesondere für eine allfällige Entschädigungspflicht bei ordentlichem Heimfall.

Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin wird bei der Bemessung der Entschädigung als Herabsetzungsgrund berücksichtigt. Sollten sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen können, entscheidet das ordentliche Gericht.

19. Verpflichtung zum dauernden Betrieb der Kunsteisbahnen auf Baurechtsgrundstück Nr. 3357

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, während der gesamten Dauer des Baurechts auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 3357, GB Luzern l.U., die Kunsteisbahnen persönlich zu betreiben.

Die Einstellung des Betriebs der Kunsteisbahnen durch die Baurechtsnehmerin berechtigt die Baurechtgeberin den vorzeitigen Heimfall zu verlangen (Art. 779f ZGB). Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein auf dem Baurecht errichtetes Unterbaurecht von einem solchen vorzeitigen Heimfall unberührt bleibt.

20. Weitere obligatorische Vertragsbestimmungen

a) Überbauungsverpflichtung

Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, umgehend nach Rechtskraft des Baurechtsvertrages die notwendigen Planungs- und Bewilligungsverfahren für die Überbauung des Baurechtsareals einzuleiten resp. vorzunehmen und anschliessend ohne Unterbruch, die Realisierung in Angriff zu nehmen. Erfolgt der Baubeginn nicht bis 1. Januar 2030, stellt dies einen Fall für den vorzeitigen Heimfall dar.

b) Qualifiziertes Wettbewerbsverfahren

Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, für das Bauprojekt auf dem Baurechtsgrundstück ein qualifiziertes Planungsverfahren durch ein Konkurrenzverfahren gemäss den anerkannten, einschlägigen Bestimmungen (z. B. SIA 142) durchzuführen. Im Beurteilungsgremium muss mindestens eine Fachperson der Stadt Luzern vertreten sein. Die Auswahl der externen Fachjury wird zwischen Baurechtsnehmerin und Baurechtsgeberin sowie einer allfälligen Unterbaurechtsnehmerin gemeinsam vorgenommen.

c) Finanzierungsnachweis

Die Baurechtsnehmerin muss der Stadt Luzern vor Realisierung des Gebäudes auf dem Unterbaurecht einen Nachweis erbringen, dass die Finanzierung der Baukosten von einem anerkannten Finanzierungsinstitut geprüft und als plausibel beurteilt worden ist.

d) Ökologische und energetische Anforderungen

Entwicklung, Erstellung, Betrieb und Erneuerung der Bebauung auf dem Baurechtsgrundstück zeichnen sich durch einen nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen und eine biodiversitätsfreundliche Konzeption aus. Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, die Überbauung nach dem „Gebäudestandard 2019 von Energiestadt, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten“ zu planen und zu realisieren. Die entsprechenden Anforderungen (Minergie-P/A ECO oder SIA Effizienzpfad Energie, SIA Merkblatt 2040) werden auf der Grundlage des Angebots, welches die Baurechtsnehmerin zur Ausschreibung eingereicht hat, zu Beginn

einer Projektentwicklung zwischen der Baurechtsnehmerin und der Stadt Luzern festgelegt. Die Wärme- und Kälteversorgung hat grundsätzlich nach den Prioritätsgebieten des Richtplans Energie der Stadt Luzern zu erfolgen. Im Weiteren wird die Baurechtsnehmerin verpflichtet, mit der Überbauung des Baurechtsgrundstückes einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der ökologischen Ziele des Projekts Grünstadt Schweiz zu leisten.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Areal autoarm zu gestalten und diesbezüglich die Richtlinien der Stadt Luzern zum autoarmen Wohnen zu berücksichtigen. Die minimale Anzahl von Parkplätzen gemäss Parkplatzreglement der Stadt Luzern für die Zone III ist gleichzeitig das Maximum der möglichen Parkplätze. Die Baurechtsnehmerin muss ein plausibles Mobilitätskonzept erstellen und dieses mit dem Baugesuch einreichen. Für die Planung, Gestaltung, Ausstattung und Geometrie der Parkplätze sind die gültigen VSS-Normen massgebend. Für die Planung der Veloparkierung sind die Empfehlungen des Bundesamtes für Strassen (ASTRA, www.astra.ch) und der Velokonferenz Schweiz massgebend.

e) **Fuss- und Fahrwegrecht**

Über das Grundstück Nr. 3876 verläuft der Tribschenmoosweg, der die Zufahrt zum Bootshafen gewährleistet. Der Tribschenmoosweg wird durch die Öffentlichkeit genutzt, wobei Motorfahrzeuge darauf nur mit Bewilligung verkehren dürfen. Der Zugang zum Tribschenmoosweg wird durch ein öffentlichen Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Allgemeinheit auf dem Grundstück Nr. 3876 abgesichert, dessen Anmeldung beim Grundbuchamt pendent ist. Die Baurechtsnehmerin anerkennt ausdrücklich die Verpflichtungen aus dem Fuss- und Fahrwegrecht.

21. Genehmigungsvorbehalt

Die vorliegende Änderung des Baurechts und die Umzonung unterstehen dem fakultativen Referendum. Sollte die Zustimmung durch den Grossen Stadtrat oder durch die Stimmberechtigten nicht bis zum 1. Januar 2023 vorliegen, so fallen die im vorliegenden Vertrag getroffenen Vereinbarungen zur Änderung des bestehenden Baurechts betr. Sport- und Freizeitanlagen als gegenstandslos dahin.

Wird die Änderung des Baurechts und die Umzonung durch den Grossen Stadtrat oder durch die Stimmberechtigten abgelehnt, schuldet keine der Vertragsparteien gegenüber der anderen Vertragspartei eine Entschädigung.

Der Notar bringt den vorliegenden Vertrag beim zuständigen Grundbuchamt zur Anmeldung, nachdem vom Grossen Stadtrat oder den Stimmberechtigten die Änderung des Baurechts und die Umzonung rechtsgültig genehmigt wurde.

IV. Schlussbestimmungen

22. Die Parteien vereinbaren gestützt auf Art. 779b Abs. 1 und 2 ZGB, dass die vertraglichen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages Nr. 3972, inkl. Vereinbarungen betreffend Baurechtszins, Anpassung des Baurechtszinses und Heimfallregelung im Grundbuch vorgemerkt werden.

23. Dem Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, wird zur Eintragung im Grundbuch angemeldet:

Zulasten des Grundstückes Nr. 3876, GB Luzern l.U. und zugunsten der Baurechtsnehmerin:

- die Errichtung des selbständigen und dauernden Baurechts Nr. 3972 auf Grundstück Nr. 3876, GB Luzern l.U., gemäss Ziffer IV
- Eröffnung des Grundbuchblattes Nr. 3972 mit Eintragung der Baurechtsnehmerin in der Eigentümerspalte

Auf den Grundstücken Nrn. 3876 und 3972, alle GB Luzern l.U., der Hinweis auf Art. 779b Abs. 1 und 2 ZGB:

- Die Vormerkung der vertraglichen Vereinbarung, namentlich die Vereinbarungen betreffend Baurechtszins, Anpassung des Baurechtszinses und Heimfallregelung

Auf dem Grundstück Nr. 3972, GB Luzern l.U.:

- Die Errichtung der Grundpfandverschreibung gemäss Ziff. 15 zugunsten der Baurechtsgeberin

24. Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten im Zusammenhang mit der vorliegenden Öffentlichen Urkunde werden von der Baurechtsnehmerin getragen.

Eine allfällige Handänderungssteuer im Zusammenhang mit dem Erwerb des selbständigen und dauernden Baurechts gemäss vorliegender Öffentlicher Urkunde wird von der Baurechtsnehmerin getragen. Eine Grundstückgewinnsteuer fällt nicht an, da die Stadt Luzern gemäss § 5 des Grundstückgewinnsteuergesetzes von der Grundstückgewinnsteuer befreit ist.

25. Diese Urkunde wird sechsfach ausgefertigt. Die Baurechtsgeberin erhält drei Exemplare und die Baurechtsnehmerin eines. Ein Exemplar geht an das Grundbuchamt und eines bleibt beim Notar.

26. Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen den Notar, die vorstehende öffentliche Urkunde beim Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden. Auftrag und Vollmacht erstrecken sich auf alle Vorkehrungen, welche nötig sind, damit der Vertrag grundbuchlich vollzogen werden kann. Der Notar ist ermächtigt, allenfalls sich ergebende formelle Änderungen an der Urkunde ohne Mitwirkung der Parteien vorzunehmen; selbstverständlich wird er die Parteien über solche Abänderungen orientieren.

Die Urkundsparteien erklären, dass dieser Vertrag ihrem Willen entspricht und ihnen vom Notar vorgelesen wurde.

Luzern,

Die Urkundsparteien:

Für die Stadt Luzern	**Für die Regionales Eiszentrum Luzern AG**
Beat Züsli	Philipp Studhalter
Michèle Bucher	Reto Mattmann

Beilagen:

- Mutationsplan vom 5. Februar 2020 (Beilage 1)
- Mutationstabelle vom 5. Februar 2020 (Beilage 2)

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass er die Urkunde den Urkundsparteien 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 gegenüber dem Notar mit amtlichen Ausweisen ausgewiesen.

Luzern,

Der Notar:

Gemeinde Luzern	Plan: 450	1: 500	**Mutation Nr. 5821**
Grundbuch Linkes Ufer	GBPER 111		Vorgehende Mutationen: 5819, 5820

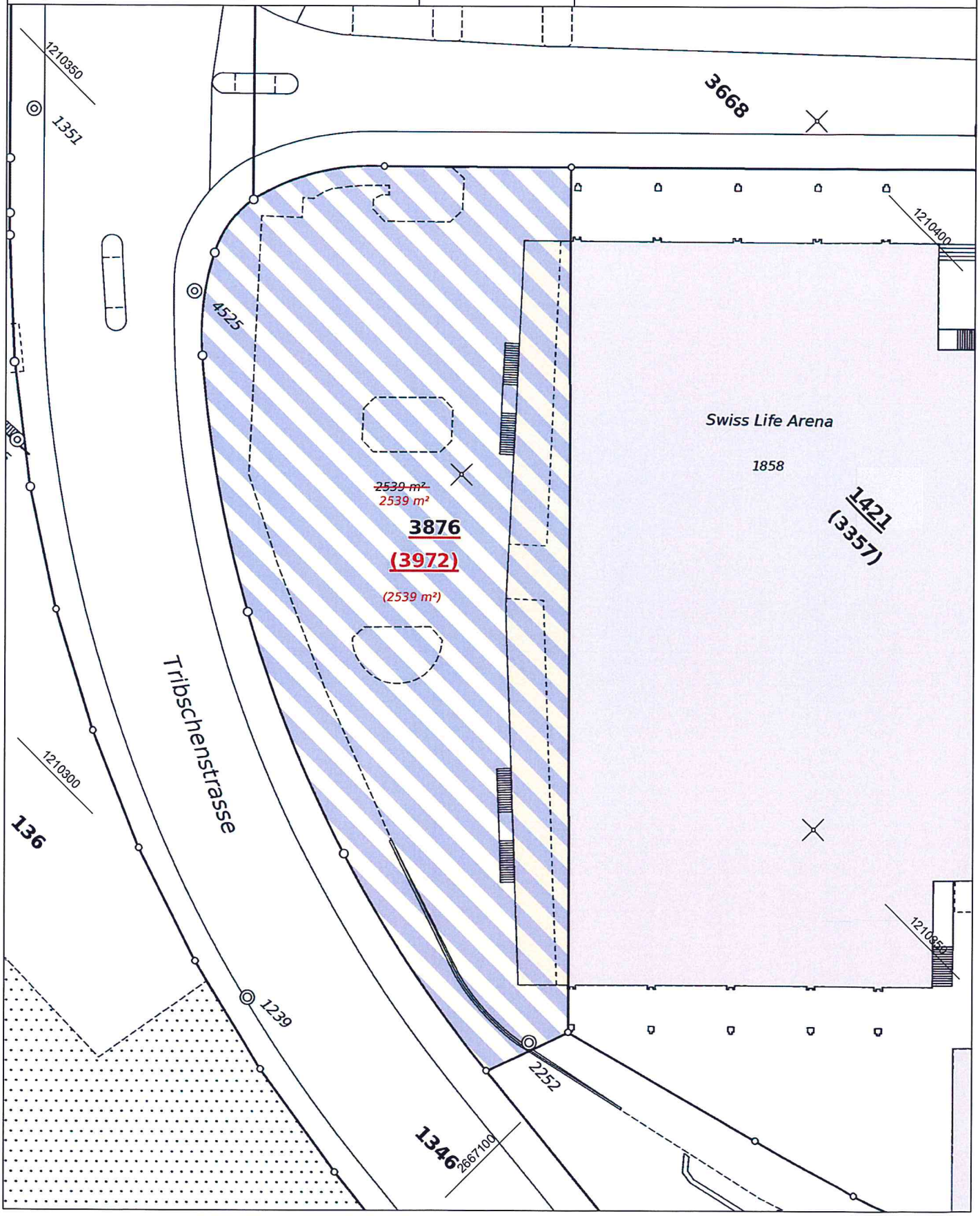
Mutationen, die nicht innert sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert.
Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§24, SRL 29)

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt.

Legende: www.cadastre.ch/legende

Nachführungsgeometer Erwin Vogel
Emch+Berger WSB AG
Obernauerstr. 42, 6010 Kriens
Tel.: 041 269 40 00

05.02.2020 / As



Emch+Berger WSB AG
Ingenieure und Geometer
6010 Kriens

Gemeinde Luzern
Grundbuch Luzern Linkes Ufer (111)

Mutationstabelle

Mutation 5821

Ausgleich der Teilflächen auf den neuen Bestand (Gemäss AVGBS)
Rundungsdifferenzen werden ausgewiesen

	Alte Parz. Nr.	
	3876	
Neue Parz. Nr.		Total der neuen Parz.
3876	2539	2539
Diff.		0
Total der alten Parz.	2539	2539

Liste der Selbständigen Rechte des neuen Bestandes

Selbständiges Recht	Liegenschaft	Teilfläche	Flächenmass
3972	3876	2539	
	Total:	**2539**	**2539**

Nummer des Planes für das Grundbuch : 450

Im Grundbuch eingetragen :

Bemerkungen:

Ort/Datum: Kriens, 04.02.2020

Der Nachführungsgeometer: