

# Vereinbarung

zwischen

**Einwohnergemeinde Luzern** (nachfolgend Stadt Luzern), Hirschengraben 17, 6002 Luzern  
vertreten durch Herrn Beat Züsli, Stadtpräsident, und Frau Michèle Bucher, Stadtschreiberin

**Baurechtgeberin**

und

1. **Bernhard Alpstaeg**, Stutzring 12, 6005 St. Niklausen
2. **BA Holding AG**, Stutzring 12, 6005 St. Niklausen

**Verwaltungsrat und Mehrheitsaktionärin der Baurechtnehmerin**

A

## Vereinbarung

### I. Einleitende Feststellungen

1. Die Stadt Luzern ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 3889, Luzern linkes Ufer.
2. Die Stadt Luzern hat der Stadion Luzern AG mit Baurechtsvertrag vom 24. September 2008 zu Lasten des Grundstücks Nr. 3889 ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB eingeräumt. Das Baurechtsgrundstück trägt die Grundstücksnummer 3893, Luzern linkes Ufer.

Für die Erstellung des Stadions mit sämtlichen Nebenbauten und Anlagen wurden der Baurechtsnehmerin von der Stadt Luzern zudem folgende einmalige Zahlungen zugesichert: CHF 15'000'000.00 direkt und aus den einmaligen Zahlungen der Baurechtsnehmerinnen der Parzellen Wohnhochhäuser und Sportgebäude für die freie kommerzielle Nutzung CHF 31'689'000.00. Der Kanton Luzern sicherte seinerseits eine Zahlung von CHF 7'000'000.00 zu

3. Die BA Holding AG hält 60% der Aktien der Stadion Luzern AG. Die BA Holding AG wird von Bernhard Alpstaeg beherrscht.
4. Die FCL Holding AG hält 40% der Aktien der Stadion Luzern AG.
5. Bernhard Alpstaeg ist derzeit einziger Verwaltungsrat der Stadion Luzern AG.

Gemäss Ziff. 5 Absatz 2 Baurechtsvertrag stehen der Stiftung Fussball-Sport Luzern und der FCL Holding AG je ein Sitz im Verwaltungsrat zu.

6. Die FCL Holding AG ist der Meinung, im Rahmen des 60%-Erwerbs der Aktien der Stadion Luzern AG durch die BA Holding AG seien Vorkaufs-/Kaufrechte der FCL Holding AG verletzt worden.
7. Für die Stadt Luzern stellte sich die Frage, ob sich die Missachtung allfälliger Vorkaufs-/Kaufrechte der FCL Holding AG an den Aktien der Stadion Luzern AG als grobe Verletzung von vertraglichen Verpflichtungen im Sinn von Ziff. 11 Abs. 1 des Baurechtsvertrags vom 24. September 2008 qualifiziert, so dass sie gegen eine angemessene Entschädigung den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779 f-g ZGB herbeiführen könnte.

Um die nach der Lehre bestehende Verwirkungsfrist von drei Monaten zur Geltendmachung des vorzeitigen Heimfalls seit Kenntnis der Vertragsverletzung (28. Juni 2023 bzw. 29. Juni 2023) zu wahren, machte die Stadt Luzern mit Brief vom 25. September 2023 ihr Recht auf vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779 f-g ZGB vorsorglich geltend.

## Vereinbarung

8. Die zwischenzeitlichen Abklärungen der Stadt Luzern haben ergeben, dass aus Sicht und nach Einschätzung der Stadt Luzern die Stadion Luzern AG im Zusammenhang mit dem zwischen Bernhard Alpstaeg und der FCL Holding AG umstrittenen Vorkaufs- oder Kaufsrecht der FCL Holding AG der Stadt Luzern gegenüber keine vertraglichen Pflichten verletzt hat.

Die Stadt Luzern stellt daher ihre Bemühungen ein, gestützt auf Art. 779f ZGB den vorzeitigen Heimfall des Stadions zu erwirken.

9. Die Stadt Luzern wurde mit Äusserungen und Beanstandungen über vermeintliche Verletzungen der im Baurechtsvertrag geregelten Nutzungsbestimmungen konfrontiert. Sie will daher den langfristigen, einwandfreien Betrieb des Stadions durch die Stadion Luzern AG sicherstellen.

Im Rahmen von Gesprächen mit Bernhard Alpstaeg versicherte dieser auch im Namen der Stadion Luzern AG, dass der Baurechtsvertrag immer eingehalten worden sei und auch in Zukunft eingehalten werde. Es werde insbesondere sichergestellt, dass der FC Luzern auch weiterhin seine Heimspiele in einem einwandfrei unterhaltenen Stadion austragen könne und auch Gewähr bestehe für die einwandfreie Durchführung der 2025 in der Schweiz stattfindenden Women's EURO 2025, der Fussball-Europameisterschaft der Frauen, deren Spiele zum Teil in Luzern stattfinden sollen.

## II. Absprachen

### A. Betrieb des Stadions

10. Die Stadt Luzern und Bernhard Alpstaeg sind sich einig, dass die Auseinandersetzung von Bernhard Alpstaeg mit der FCL Holding AG bzw. deren Repräsentanten den Betrieb des Stadions auf der Allmend durch die Stadion Luzern AG weder betrifft noch irgendwie beeinträchtigen darf.

11. Bernhard Alpstaeg (auch als Verwaltungsrat der Stadion Luzern AG) und die BA Holding AG als deren Mehrheitsaktionärin verpflichten sich, weiterhin alles Notwendige vorzunehmen, um einen einwandfreien Betrieb des Stadions und dessen laufenden Unterhalt im Sinne des Baurechtsvertrags vom 24. September 2008 zu gewährleisten.

Insbesondere wird sichergestellt, dass der FC Luzern auch in Zukunft seine Heimspiele in einem einwandfrei unterhaltenen Stadion austragen kann. Das einwandfrei unterhaltene Stadion wird auch für die 2025 in Luzern stattfindenden Spiele der Women's EURO 2025 (Fussball-Europameisterschaft der Frauen) gewährleistet.

12. Um die Entwicklung des Stadions konstruktiv zu unterstützen, wird die Stadt Luzern darauf hinwirken, dass die Stiftung Fussball-Sport Luzern der Generalversammlung der Stadion Luzern AG eine neue Verwaltungsrätin oder einen neuen Verwaltungsrat zur Wahl vorschlägt.

## Vereinbarung

Die Kandidatin oder der Kandidat der Stiftung Fussball-Sport Luzern wird sich für ein übliches Gespräch/Interview für die Besetzung von VR-Positionen zur Verfügung stellen.

Die BA Holding AG verpflichtet sich als Mehrheitsaktionärin, der Wahl der von Stiftung Fussball-Sport Luzern vorgeschlagenen Verwaltungsrätin bzw. des vorgeschlagenen Verwaltungsrats zuzustimmen, wenn deren bzw. dessen Eignung gegeben ist und die Unabhängigkeit der Kandidatin oder des Kandidaten von der FCL Holding AG gewährleistet ist.

### **B. Absichtserklärungen**

13. Bernhard Alpstaeg beabsichtigt, das Stadion auf der Allmend innert zwei Jahren nach Beendigung des Konflikts mit der FCL Holding AG in energetischer Hinsicht (z.B. durch die verstärkte Nutzung des Dachs für die Produktion von Solarstrom) zu einem «Schweizer Vorzeigestadion» zu machen und dafür zu sorgen, dass es zu einem «grünen Stadion» wird.

Diese Absicht deckt sich mit der ambitionierten Klima- und Energiepolitik der Stadt Luzern. Die Stadt Luzern ist daher bereit, Bernhard Alpstaeg bei der Konkretisierung dieser Ideen in jeder Beziehung zu unterstützen und das bei ihr bereits vorhandene Sach- und Fachwissen in das Projekt der Schaffung eines «grünen Stadions» einzubringen.

14. Für die Stadt steht nach wie vor im Vordergrund, das Stadion nicht selber zu betreiben. Es ist auch nicht im Sinne der Stadt Luzern, dass das Stadion an die FCL Holding AG bzw. an eine Rechtsnachfolgerin, die den Betrieb des Fussballsports sicherstellt, übergeht. Sollte es die Situation erfordern, ist es für die Stadt Luzern aber denkbar, das Stadion dereinst übergangsmässig zu betreiben; dies bis eine neue privatrechtliche Trägerschaft sichergestellt ist.

Die Stadt Luzern bietet sich an, ab 2025 vorübergehend sowie unter noch auszuhandelnden Bedingungen (u. a. Entschädigung) mit einer Geschäftsstelle die operative Geschäftsführung der Stadion Luzern AG zu übernehmen.

### **III. Schlussbestimmungen**

15. Für den Fall eines Konfliktes verpflichten sich die Parteien, in direkten Gesprächen eine gütliche Einigung zu suchen.

Kommt eine solche binnen drei Monaten ab dem ersten Gespräch nicht zustande, ziehen die Parteien eine unabhängige und kompetente Person bei, deren Aufgabe es ist, zwischen den Parteien zu vermitteln und den Streit zu schlichten. Mit Hilfe dieser für die Vermittlung/Schlichtung zuständigen Person legen die Parteien das geeignete Vorgehen und die einzuhaltenden Spielregeln fest.

Vereinbarung

Können sich die Parteien innert 30 Tagen nicht über die für die Vermittlung/Schlichtung zuständige Person einigen, kann jede Partei den Präsidenten des Kantonsgerichts des Kantons Luzern anrufen, der den Parteien eine geeignete Person vorschlägt.

Luzern, den 28. 6, 2024

St. Niklausen, den 25. 6. 2024

Für die Stadt Luzern:

Für die BA Holding AG und sich selbst:



Beat Züsli



Michèle Bucher



Bernhard Alpstaeg