

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern vom 9. Juli 2008 (StB 690)

B+A 23/2008

Sportarena Allmend Luzern: Realisierung des Siegerprojekts KOI

Von den Stimmberechtigten angenommen am 30. November 2008

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 25. September 2008

Bezug zur Gesamtplanung 2008–2012

Leitsatz C: Luzern fördert das Zusammenleben aller.

Stossrichtung C3: Die Stadt stellt ein gutes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot zur Verfü-

gung. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für eine wirtschaftliche

Dynamik in der Stadtregion.

Fünfjahresziel C3.4: Die Sportanlagen und Kultureinrichtungen entsprechen dem Bedürfnis

von Vereinen, Organisationen und Bevölkerung. Sie sind gut erschlossen, nachbarschaftsverträglich und hinsichtlich Infrastruktur auf einem zeit-

gemässen Stand.

Luzern stärkt sich finanziell.

Stossrichtung D3: Die Stadt unterstützt den Bau von attraktivem, urbanem Wohnraum.

Die zeitgemässe Pflege alter Bausubstanz wird ermöglicht.

Fünfjahresziel D3.1 Die Stadt schafft Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Wohn-

nutzungen für alle Bevölkerungsschichten, insbesondere für mittlere

und höhere Einkommenssegmente.

Projektplan: 134023 Sportarena Allmend, Ausführungskredite

134024 Entwicklung Allmend

177001 Natur- und Erholungsraum Allmend

Übersicht

Nach einer langen Zeit der Planung, Verhandlungen und Projektierung, die rund fünf Jahre umfasst, legt der Stadtrat dem Parlament zuhanden der Stimmberechtigten das grösste Element der Gesamtentwicklung für die Luzerner Allmend vor: die Realisierung der Sportarena mit Fussballstadion und Sportgebäude mit neuem städtischem Hallenbad sowie der zwei Wohn-Hochhäuser des Siegerprojekts KOI. Ausstehend ist jetzt noch die Umsetzung des Konzepts für den Natur- und Erholungsraum – die entsprechende Vorlage folgt im Jahr 2009.

Die heutigen Sportanlagen auf der Luzerner Allmend sind komplett veraltet. Die Sportarena Allmend und damit die rasche Realisierung eines neuen, Super-League-tauglichen Stadions ist für den FC Luzern überlebenswichtig. Mit der Sportarena Allmend können gleichzeitig notwendige neue Infrastrukturen realisiert werden. Die Stadt erhält endlich ein neues Hallenbad. Der Kanton realisiert eine Doppelturnhalle für den Hochschulsport.

Gebaut, getragen, unterhalten und betrieben wird das Stadion von privaten Gesellschaften. Stadt und Kanton Luzern zahlen einen Beitrag von 22 Mio. Franken; die Stadt gibt das Baurecht. Im Gegenzug trägt die Stadt diesbezüglich keine Lasten. Sie trägt kein Baurisiko, da sie nicht Bauherrin ist, und kein Betriebsrisiko, da sie nicht Stadioneigentümerin und auch nicht Betreiberin ist.

Das neue Hallenbad wird rund doppelt so viel Wasserfläche wie heute aufweisen. Das Betriebsmodell ist zeitgemäss: Die Hallenbad Luzern AG erhält von der Stadt einen Leistungsauftrag; sie sorgt für einen sicheren und kundenorientierten Badebetrieb.

Der Luzerner Sportclub LSC und der Leichtathletik-Club Luzern LCL und weitere Vereine sowie das Talentförderungszentrum TFZ erhalten in der Sportarena neue und bedürfnisgerechte Anlagen, welche die veralteten Einrichtungen in der heutigen Stadion-Gegentribüne ersetzen.

Gemeinsam mit den Projektverantwortlichen für die Sportarena wurde ein Konzept für eine Schiesssporthalle entwickelt, in welcher der auf der Allmend verbleibende Schiessbetrieb künftig stattfinden wird. Das bedeutet deutlich mehr Grün- und Freiflächen und eine schiesslärmfreie Allmend.

Der vorliegende Bericht und Antrag zeigt das Verhandlungsergebnis auf, das die Stadt mit ihren Partnern aus dem Investorenmodell, insbesondere der ARGE Halter/Eberli, aber auch mit den Vertretern der Credit Suisse sowie weiteren Kreisen (FCL, Schützengesellschaft der Stadt Luzern, Breitensportvereine Allmend, Hallenbad Luzern AG usw.) seit Herbst 2007 erzielt hat. Das Ergebnis hält fest, in welchem Umfang, auf welcher Basis und zu welchen Konditionen der Stadtrat das Investorenmodell umsetzen und realisieren will. Gleichzeitig ist der Bericht und Antrag als Offerte an die Partner zu verstehen. Wenn der Stadtrat dem Grossen Stadtrat zuhanden der Stimmberechtigten nun den Abschluss der vorgeschlagenen Verträge beantragt, so heisst das auch, dass er diese Konditionen offeriert und die Partner einlädt, ebenfalls zuzustimmen.

ln	halts	verzei	ichnis So	eite
1	B+A	51/20	007, Volksabstimmung vom 24. Februar 2008	10
	1.1	Der A	auftrag an den Stadtrat	10
		1.1.1 1.1.2	B+A 51/2007: Sportarena Allmend, Zwischenbericht Volksabstimmung vom 24. Februar 2008: Klarer Auftrag der Bevölkerung	10 10
	1.2		orandum of Understanding vom September 2007 und ktierungs- und Verhandlungsstand Herbst 2007	11
	1.3	Verha	andlungsergebnis als Gesamtpaket	11
	1.4	Bishe	rige Planungsaufwendungen	12
	1.5		ingsrechtliche Grundlagen	14
		1.5.1 1.5.2	Umzonungsverfahren Gestaltungsplan G 340 sowie Strassen- und Baulinienplan	14 16
	1.6	Proje	ktierung	19
	1.7	Einig	ungsstand und weitere Verhandlungen	19
2	Pro	jekt K	OI: Beschrieb der ARGE Halter/Eberli	21
	2.1	Städt	ebauliches Konzept und Gestaltung	21
	2.2	Nutzı	ung	24
		2.2.1	Fussballstadion und Leichtathletikanlage	24
		2.2.2	Sportgebäude Wohn-Hochhäuser	26 29
		2.2.4	Parking	30
	2.3	Schie	sssporthalle und Tennisanlage	30
	2.4	Energ	_j ie	30
3	Rea	lisieru	ing Sportarena Allmend	31
	3.1	Histo	rische Hinweise	31
	3.2	Das P	rojekt Sportarena Allmend als integrierte Gesamtlösung	32
	3.3	Allge	meines zur finanziellen und rechtlichen Konstruktion	32
	3.4	Optin	niertes Investorenmodell	33

	3.5	Baure	echtsverträge	35
		3.5.3	· • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	35 35 38 39 41 41
	3.6	Mietv	vertrag Hallenbad und Mieterausbau	42
		3.6.1 3.6.2 3.6.3	Vertragskonzept Hallenbad Projekt Hallenbad Kosten Mieterausbau Hallenbad	42 43 44
	3.7	Нуро	thetische Vergleichsvarianten "Eigentum" und "Vollmiete"	45
		3.7.1 3.7.2	Variantenmodell Differenziertes Mietmodell für das Hallenbad	45 49
	3.8	Stadt	als Bauherrin: Breitensportnutzungen und Tribüne	50
		3.8.1 3.8.2	Beschrieb Bauherrenrolle und Kosten	51 51
	3.9	Beitra	ag der Stadt Luzern an Stadion bzw. an Planungsaufwendungen	52
4	Bet	rieb d	er neuen Anlagen	54
	4.1	Fussb	allstadion, FC Luzern-Innerschweiz AG und FCL Breitensport	54
		4.1.1 4.1.2	Beiträge der Stadt Übergangsbetrieb	54 56
	4.2	Breite	en- und Leistungssport	57
	4.3	Halle	nbad	58
		4.3.1	Die Hallenbad Luzern AG	58
		4.3.2	Die Hallenbad Luzern AG als Betreiberin	59
		4.3.3 4.3.4	Kapitalbedarf Leistungsauftrag und Betriebsbeitrag	60 60
5	Aus	wirku	ngen auf andere Nutzungen	62
	5.1	Schüt	zengesellschaft der Stadt Luzern	62
		5.1.1	Ausgangslage	62
		5.1.2	Problematik und Gang der Verhandlungen	62
		5.1.3 5.1.4	Beitrag der Stadt Luzern an Schiesssporthalle Zihlmatt Weitere Massnahmen im Zusammenhang mit dem Freiraum	63 65

		5.1.5	Gastroservitut der Schützengesellschaft der Stadt Luzern	65
	5.2	5.2.1 5.2.2	end-Süd, Spielfelder 33 und 34 Projektbeschrieb Kosten Realisierungstermin	66 66 67 67
	5.3	Boccia	a	68
		5.3.15.3.25.3.3	Lösungskonzept Bocciodromo "Materialschuppen" Kosten Realisierungstermin	68 69 69
	5.4	Stütz	punkt Aussensport (Magazin Strasseninspektorat)	70
		5.4.15.4.25.4.3	Lösungskonzept Stützpunkt Aussensport im Fliegerschuppen Süd Kosten Realisierungstermin	70 71 71
	5.5	Weite	ere Auswirkungen: Tennis	72
	5.6	Stand	l übrige Ersatzmassnahmen	72
		5.6.1 5.6.2 5.6.3 5.6.4	Kynologen LFK-Fliegerschuppen Pferderennsport Bauplatzinstallationen und Deponieflächen	72 72 72 73
	5.7	Provis		73
6	Frsc	hliess	ungen und Vorzone	73
•	6.1		ngigkeiten der Projekte	73
	6.2	Erschl	liessungsmassnahmen Sportarena	74
		6.2.1 6.2.2 6.2.3	Massnahmen am übergeordneten Strassennetz Massnahmen am Zihlmattweg: interne Erschliessung Sportarena Die Vorzone	74 75 75
	6.3	Erschl	liessungsmassnahmen Messe	78
		6.3.1 6.3.2	Rückwärtige Erschliessung für Messe und Sportarena Die Vorzone Messe mit Haltestelle Zentralbahn	78 78
	6.4	Parkie	erung	78
	6.5	Fahrt	enmodell	78
	6.6	Koste	n	81
		6.6.1	Anlagen Sportarena	81

		6.6.2	Anlagen Messe und Zentralbahn	81
		6.6.3	Massnahmen Kantonsstrasse (Horwerstrasse)	81
		6.6.4	Kostenstand und Genauigkeit	82
	6.7	Betrie	eb und Unterhalt	82
7	Aus	blick		83
	7.1	Zeitp	lan	83
	7.2		ntkoordination Allmend und Projektmanagement Projekte tadt Luzern	84
8	Erw	ägun	gen	85
	8.1	Umfa	ssende nachhaltige Entwicklung der Allmend	85
		8.1.1	Umwelt	86
		8.1.2	Wirtschaft	87
		8.1.3	Gesellschaft	88
	8.2	Stadt	entwicklung	90
	8.3	Sport	liche Entwicklung	90
	8.4	PPP a	ls Chance	91
	8.5	Finan	zpolitische Aspekte	92
	8.6	Finan	zielle Aufwendungen (tabellarische Übersicht)	94
	8.7	Haltu	ng des Stadtrates	95
		8.7.1	Politischer Prozess und Verhandlungsresultat	95
		8.7.2	Die Gunst der Stunde	96
9	Ents	scheid	ungsablauf	97
	9.1	Allge	meines	97
	9.2	Entsc	heidungsablauf seitens der Investoren	97
	9.3	Erläu [.]	terung zum Beschlussdispositiv Stadt	98
10	Ant	rag		99

Glossar

ARGE Halter/Eberli Arbeitsgemeinschaft Halter Entwicklungen AG, Zürich, und Eberli AG,

Sarnen

Breitensport Mit diesem Begriff ist der Gebäudeteil des Stadions gemeint, der für

breitensportliche Nutzungen von LCL, LSC, TFZ und andere bestimmt

ist.

CS Credit Suisse. Im Rahmen des PPP Sportarena Allmend treten Anlage-

gefässe der Credit Suisse als Baurechtsnehmer auf.

FCL Fussball Club Luzern; gelegentlich auch für die FC Luzern-Inner-

schweiz AG, die Aktiengesellschaft, die als Trägerin der 1. Mann-

schaft und der Nachwuchsteams auftritt.

KOI Name des Architekturprojekts, das siegreich aus dem Investorenwett-

bewerb hervorgegangen ist. Wird gelegentlich auch synonym für das

Projekt Sportarena verwendet.

LCL Leichtathletik-Club Luzern, Nutzer von Räumen in der heutigen

Osttribüne des Stadions und der Leichtathletikanlage. Organisator

von Spitzen Leichtathletik Luzern.

Luzerner Sportclub, grösster polysportiver Verein in Luzern, Nutzer

von Räumen in der heutigen Osttribüne des Stadions und von vielen

Spielfeldern v. a. auf der Allmend.

PPP Public Private Partnership: Private und öffentliche Hand gehen eine

(wirtschaftliche) Partnerschaft ein, um gemeinsam ein Projekt zu realisieren oder zu finanzieren. Der Begriff findet Anwendung auf

verschiedene rechtliche und wirtschaftliche Konstruktionen.

Service public Im Kontext des Projekts Sportarena Allmend werden darunter all

diejenigen Teile innerhalb des Projekts verstanden, in denen Nutzungen stattfinden, welche die Stadt oder der Kanton – weil ein unmittelbares öffentliches Interesse daran gegeben ist – direkt "bestellen" und finanzieren: Turnhallen, Hallenbad, Tribüne für Leichtathletik

und die Breitensporteinrichtungen im Stadiongebäude.

Sportgebäude Das Gebäude mit Hallenbad, Turnhallen, Fitnesspark usw.

TFZ Talentförderungszentrum; Organisation, die junge Sportlerinnen und

Sportler in ihrem spezifischen Training unterstützt. Heute in den

Räumen des früheren Schiessstands B untergebracht.

Tribüne Gemeint ist die Leichtathletiktribüne.

Sportarena Allmend Name des (politischen) Projekts der Stadt Luzern für eine Erneuerung

des Stadions Allmend und der Anlagen im Umfeld

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident Sehr geehrte Damen und Herren

1 B+A 51/2007, Volksabstimmung vom 24. Februar 2008

1.1 Der Auftrag an den Stadtrat

1.1.1 B+A 51/2007: Sportarena Allmend, Zwischenbericht

Im Zwischenbericht B+A 51/2007 vom Herbst 2007 stellte der Stadtrat das Resultat aus dem Investorenwettbewerb für die Sportarena Allmend umfassend dar und zeigte auf, welche Lösungen weiterverfolgt werden sollten und wo noch Bedarf nach Verhandlungslösungen bestand. Der Bericht erfolgte auf Wunsch des Grossen Stadtrates, der eine entsprechende Motion mehrheitlich überwiesen hatte.

Der Stadtrat beantragte dem Parlament vor dem Hintergrund dieses Zwischenberichtes, der für die Realisierung des Siegerprojekts KOI erforderlichen Umzonung zuzustimmen, und schlug vor, diesen Entscheid freiwillig den Stimmberechtigten vorzulegen. Dies auch, um auf diese Weise zu einem Grundsatzentscheid hinsichtlich des weiteren Vorgehens zu kommen. Gleichzeitig beantragte er einen Eventualkredit für die Übernahme von zwei Dritteln der in der Zeit zwischen erster und zweiter Volksabstimmung (Frühling bis Herbst 2008) anfallenden Projektierungskosten für den Fall, dass das Projekt trotz einem Ja am Urnenentscheid von Februar 2008 schliesslich nicht realisiert werden könnte.

1.1.2 Volksabstimmung vom 24. Februar 2008: Klarer Auftrag der Bevölkerung

Am 24. Februar 2008 fand die Volksabstimmung über Umzonung und Projektierungskredit statt. Der Stadtrat betrachtet das Abstimmungsresultat mit 54 Prozent Jastimmen als eindeutigen Auftrag der Stimmberechtigten, den gewählten Weg weiterzuverfolgen, die Verhandlungen voranzutreiben und das Investorenmodell umzusetzen. Angesichts der Tatsache, dass im Vorfeld der Abstimmung eine breite Diskussion über die Allmend-Vorhaben der Stadt stattfand, und im Lichte der vehement geführten umstrittenen Kampagnen rund um die Wohn-Hochhäuser kommt dem Ja der Stimmberechtigten grundsätzliche und richtungsweisende Bedeutung zu. Das Ja der Stimmberechtigten wertet der Stadtrat denn auch als Ja zur Sportarena überhaupt, somit auch als Ja zu einem neuen Hallenbad auf der Allmend, Ja zum Investoren- und Mietmodell, Ja zu einer Wohnnutzung auf der Allmend und Ja zu den Wohn-Hochhäusern. Er leitet daraus den klaren Auftrag der Bevölkerung an Exekutive, Verwaltung und Legislative ab, das Projekt Sportarena mit dem Siegerprojekt KOI zur Realisation zu bringen.

1.2 Memorandum of Understanding vom September 2007 und Projektierungs- und Verhandlungsstand Herbst 2007

Das Ergebnis des Investorenwettbewerbs für die Sportarena Allmend hatten der Stadtrat und das Investorenteam rund um die ARGE Halter/Eberli Ende September 2007 in einem Memorandum of Understanding festgehalten, das den auf dem Verhandlungswege erzielten Konsens zwischen Stadt Luzern und Halter/Eberli sowie weitere Verhandlungspunkte festhielt. Der erwähnte B+A 51/2007, der ausführlich auf das Memorandum eingeht, listet eine Reihe von im Rahmen der weiteren Verhandlungen noch zu beantwortenden Fragen und zu lösenden Problemen auf. In der Folge werden die zentralen Punkte stichwortartig in Erinnerung gerufen:

- Das detaillierte Betriebsmodell im Bereich Service public ist noch zu entwickeln.
- Das vorhandene Verbesserungspotenzial im Sportgebäude ist in den weiteren Verhandlungen auszuschöpfen, damit sich die offerierten Kosten und darauf basierend die Mietzinse verändern.
- Bei der LCL-/LSC-Tribüne handelt es sich nach dem heutigen Erkenntnisstand um ein relativ teures Element innerhalb der gesamten Sportarena; dieser Bauteil ist zu optimieren.
- Die Schiessanlagen der Stadtschützen haben bei den beiden Wohn-Hochhäusern eine Überschreitung des Planungswerts zur Folge. In Verhandlungen zwischen Stadtschützen, Stadt und Investorenteam muss diese Problematik einer einvernehmlichen Lösung zugeführt werden, und zwar mittels Massnahmen an der Schiessanlage.
- Kosten und Finanzierung Stadion sind zu detaillieren, zu klären und auszuverhandeln. Darüber hinaus waren eine grosse Zahl von Verhandlungspunkten, Optimierungspotenzialen und Klärungsbedürfnissen benannt und festgestellt. Insbesondere sollte auch der qualitative Standard für die Bestellungen der Stadt definiert und so festgelegt werden, dass seine Einhaltung überprüfbar wird.

1.3 Verhandlungsergebnis als Gesamtpaket

Bis zur Volksabstimmung vom 24. Februar 2008 und in der Folge bis kurz vor Verabschiedung des vorliegenden Berichtes und Antrages wurde intensiv an den oben angeführten Punkten und an vielen andern Themen weitergearbeitet und verhandelt. Die Verhandlungen führte seitens der Stadt Dr. Hanspeter Balmer, Balmer-Etienne AG Luzern, als Verhandlungsdelegationsleiter. Das Verhandlungsergebnis bzw. der vorliegende Bericht und Antrag ist das Resultat von mehreren Monaten intensiver Arbeiten verschiedenster Fachleute aus den Bereichen Bau, Recht, Ökonomie usw. Ein Organigramm für die Verhandlungsphase findet sich in der Aktenauflage.

Die gefundenen Lösungen werden in der Folge aufgezeigt. Es ist zu beachten, dass das Verhandlungsergebnis kein A-la-carte-Katalog ist, aus dem nach Belieben ausgewählt werden kann, sondern ein Gesamtpaket, das als Ganzes oder gar nicht umzusetzen ist. Es liegt in der Natur solcher Grossprojekte und PPP-Modelle, dass die Stadt bzw. die öffentliche Hand nicht alleine dasteht, sondern in Abstimmung auf ihre Partner gemeinsame Lösungen sucht und

entwickelt, die wenn möglich beiden Seiten entgegenkommen; dies selbstverständlich im Rahmen des politischen Ermessens und der rechtlichen Zulässigkeit.

Der Stadtrat liess sich bei seiner Zustimmung zu Teilpunkten und einzelnen Lösungsansätzen im Rahmen des Gesamtpakets vom Gedanken der Gesamtopportunität und des grösstmöglichen gemeinsamen Interesses der Öffentlichkeit leiten. Wegleitend sind für den Stadtrat bei der Ausübung seines Ermessens und der Güterabwägung insbesondere die folgenden Punkte:

- das Ziel der Gesamterneuerung der Sportanlagen auf der Allmend,
- die Vermeidung von erheblichem Mehrverkehr (Fahrtenmodell),
- die möglichst optimale Umsetzung des Konzepts für den Natur- und Erholungsraum Allmend,
- die Gewährung von unternehmerischem Spielraum für die Investoren,
- der wirtschaftliche Einsatz der von der Öffentlichkeit eingesetzten Mittel,
- die Minimierung der ökonomischen Risiken für die Stadt.

Diese sich nicht in allen Punkten vollständig ergänzenden Prioritäten gilt es, sorgfältig abzuwägen und zu gewichten. Sie können nicht bei jeder Teilfrage gleichermassen berücksichtigt werden. Insgesamt liegt aus Sicht des Stadtrates ein ausgewogenes Verhandlungsresultat vor, das dem Gedanken der Nachhaltigkeit Rechnung trägt.

1.4 Bisherige Planungsaufwendungen

Die nachstehende Darstellung zeigt, welche externen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Allmend-Planung und dem Hallenbad von der Stadt bisher getätigt wurden. Die internen Aufwendungen schätzt der Stadtrat auf eine Grössenordnung von fünf Personenjahren oder gegen eine Million Franken.

Allmend: Gesamtkonzept und Sportarena

Pla	anungs- und Projektierungsaufwand	Kosten (Fr.)	Grundlage
•	Optimierungsstudie betr. Infrastrukturverbesserung im Raume Allmend, Phase I, vom Juli 1993 (METRON- Studie)	206′000.–	B+A 4/1991
•	Optimierungsstudie II für die künftige Nutzung der Luzerner Allmend, erarbeitet im Auftrag der Stadt Luzern von Jürg Inderbitzin im November 2001	27′000.–	StB 453/ 25.4.2001
•	Gesamtkonzept Luzerner Allmend – Konzeptplanung Luzerner Allmend, Schlussbericht vom Jan. 2005; Arbeitsgemeinschaft Metron AG, inkl. Zusatzkredit von Fr. 45'000.–	495′000.–	B+A 13/2003
•	Folgeprojekte zur Gesamtplanung – Folgenutzungen auf den Schiessanlagen – Stadion, Machbarkeitsstudien – Allgemeine Sportanlagen	230′000.–	B+A 13/2003

Planungs- und Projektierungsaufwand	Kosten (Fr.)	Grundlage
Sportarena Allmend: Vorbereitung und Durchführung	1′625′000.–	B+A 28/2006
des Investorenwettbewerbs		
 Projektierungskosten für den Aus- und Umbau der 	1′200′000.–	B+A 28/2006
Sportanlagen im Umfeld der Messe und der Sportarena		
sowie für die Arrondierung des Messeareals		
Planung/Projektierung Sportarena und Umgebung	2′850′000.–	B+A 51/2007
Projektierungskosten		
 Koordination mit anderen Vorhaben auf der 		
Allmend		
 Projektleitungsaufwand 		
 Honorare f ür Vertrags- und andere Verhandlungen 		
 Honorare für Beratungen 		
Kommunikation		
 Grundlagen/Bewilligungen/Gebühren 		
 Diverses und Reserven 		
Total Allmend-Planung	6′633′000.–	
Projektierungskosten Sportarena bis zur Baubewilli-	(7′100′000.–)	B+A 51/2007
gung; Eventualverpflichtung der Stadt (falls Vorlage im		
November 2008 abgelehnt wird)		
Total inkl. Eventualkredit, d. h. für Fall einer Ablehnung	(13′733′000.–)	
der Vorlage im November 2008		

Hallenbadplanung

Planungs- und Projektierungsaufwand	Kosten (Fr.)	Grundlage
Projektwettbewerb Hallenbad Tribschen	630′000.–	B+A 41/2001
 Analyse der Volksabstimmung vom 16.5.2004 durch gfs- bern 	23′000.–	
 Sanierung/Teilneubau Hallenbad Bireggstrasse: Machbarkeitsstudien 	58′500.–	StB 1120 vom 23.11.2005
 Projektierungskredite für allgemeine, technische und energetische Sanierung (383'000 Franken) sowie Ange- bots- und Nutzungsverbesserungen (87'000 Franken) 	450′000.–	B+A 12/1989
 Vorabklärungen für ein neues Hallenbad im Lido 	65′000.–	B+A 9/1991
 Überprüfung von Projekt und Kostenvoranschlag vom September 1990 auf Notwendigkeit und Richtigkeit durch eine parlamentarische Fachkommission 	65′000.–	GrStR 15. Juni 1989
■ Total Hallenbad	1′291′500.–	

1.5 Planungsrechtliche Grundlagen

1.5.1 Umzonungsverfahren

Die von den Stimmberechtigten der Stadt Luzern am 24. Februar 2008 beschlossene Umzonung unterliegt der Genehmigung durch den Regierungsrat. In diesem Verfahren sind zwei Beschwerden eingegangen:

- Eine seitens der Schützengesellschaft der Stadt Luzern betreffend den Lärm der Schiessanlage Zihlmatt neben den Wohn-Hochhäusern. Diese wurde vor dem Hintergrund der erzielten Einigung über die Erstellung der Schiesssporthalle am 18. Juni 2008 zurückgezogen (siehe dazu auch Kap. 5.1).
- Ferner eine seitens des Landschaftsschutzverbandes Vierwaldstättersee (LSVV) betreffend die Lage und Höhe der Wohn-Hochhäuser. Die Legitimation des LSVV zur Einsprache und Beschwerde wird von der Stadt Luzern bestritten, siehe dazu auch B+A 51/2007. Die Wohn-Hochhäuser wurden im Wettbewerb auf Eingliederung untersucht. Auch der Regionalplanungsverband kommt in seinem regionalen Hochhauskonzept zum Schluss, dass auf und um die Allmend Hochhäuser mit einer Höhe von mehr als 35 Metern vertretbar sind.

Die Behandlung des Umzonungsgeschäftes ist anlässlich der Regierungsratssitzung vom 1. Juli 2008 erfolgt. Die Beschwerde des Landschaftsschutzverbandes wurde abgewiesen. Wird beim Verwaltungsgericht innert 20 Tagen keine Beschwerde eingereicht, wird die Umzonung rechtskräftig.

In seinen Ausführungen zur Genehmigung der Umzonung hält der Regierungsrat des Kantons Luzern fest, dass die Ergänzung des städtischen Bau- und Zonenreglements im Einklang mit den Aussagen im kantonalen Richtplan, dem Agglomerationsprogramm Luzern und den Festlegungen im Regionalentwicklungsplan für die Region Luzern (REP 21) steht.

Ansicht Projekt KOI für Sportarena Allmend



1.5.2 Gestaltungsplan G 340 sowie Strassen- und Baulinienplan

Am 31. März 2008 wurde vom Investorenteam rund um die ARGE Halter/Eberli der Gestaltungsplan eingereicht. Er ist eines der Ergebnisse der zwischenzeitlichen Projektierung. In der Zeit vom 31. März bis 29. April 2008 lag er öffentlich auf. Gleichzeitig wurden auf der Allmend – rund ums Stadion und auf den Sportfeldern – die Markierungen angebracht, welche die Konturen des künftigen Stadions und des Sportgebäudes im realen Raum aufzeigten. Die Höhe der Wohn-Hochhäuser wurde wiederum mit einem Ballon erlebbar gemacht. Gleichzeitig wurde auch der Strassen- und Baulinienplan zu G 340 für die Ergänzungen und Anpassungen an kommunalen und kantonalen Strassen sowie für die Vorzone aufgelegt.

Dagegen sind die folgenden Einsprachen eingegangen:

- 1. Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee: Gleiche Argumente wie in der Beschwerde gegen die Umzonung. Kein Rückzug.
- 2. Sammeleinsprache von zehn Privaten: Es werden einige Punkte vorgebracht, die im Umzonungsverfahren hätten geltend gemacht werden müssen. Bezüglich Lage und Höhe ist die Argumentation gleich wie diejenige des LSVV. Zudem einige Vorbringen zum Verkehr. Kein Rückzug.
- 3. Einsprache des Innerschweizer Heimatschutzes: Um die Qualität des Stadionprojekts sicherzustellen, will der Heimatschutz konstruktiv und effizient bezüglich der Schiesssporthalle zusammenarbeiten. Kein Rückzug.
- 4. Einsprache Schlaepfer: Allgemeine Bemerkungen zum Projekt Sportarena Allmend, zu Höhe und Situierung der Wohn-Hochhäuser. Rückzug 23. Juni 2008.
- 5. Vorsorgliche Einsprache der Astronomischen Gesellschaft Luzern: Lichtanlage für Stadion, Fassadenbeleuchtungen. Erledigt anlässlich Einspracheverhandlung vom 30. Mai 2008.
- 6. Schützengesellschaft der Stadt Luzern: Gleiche Argumente wie in der Beschwerde gegen die Umzonung. Erledigung mit Vertragsabschluss betreffend Schiesssporthalle.

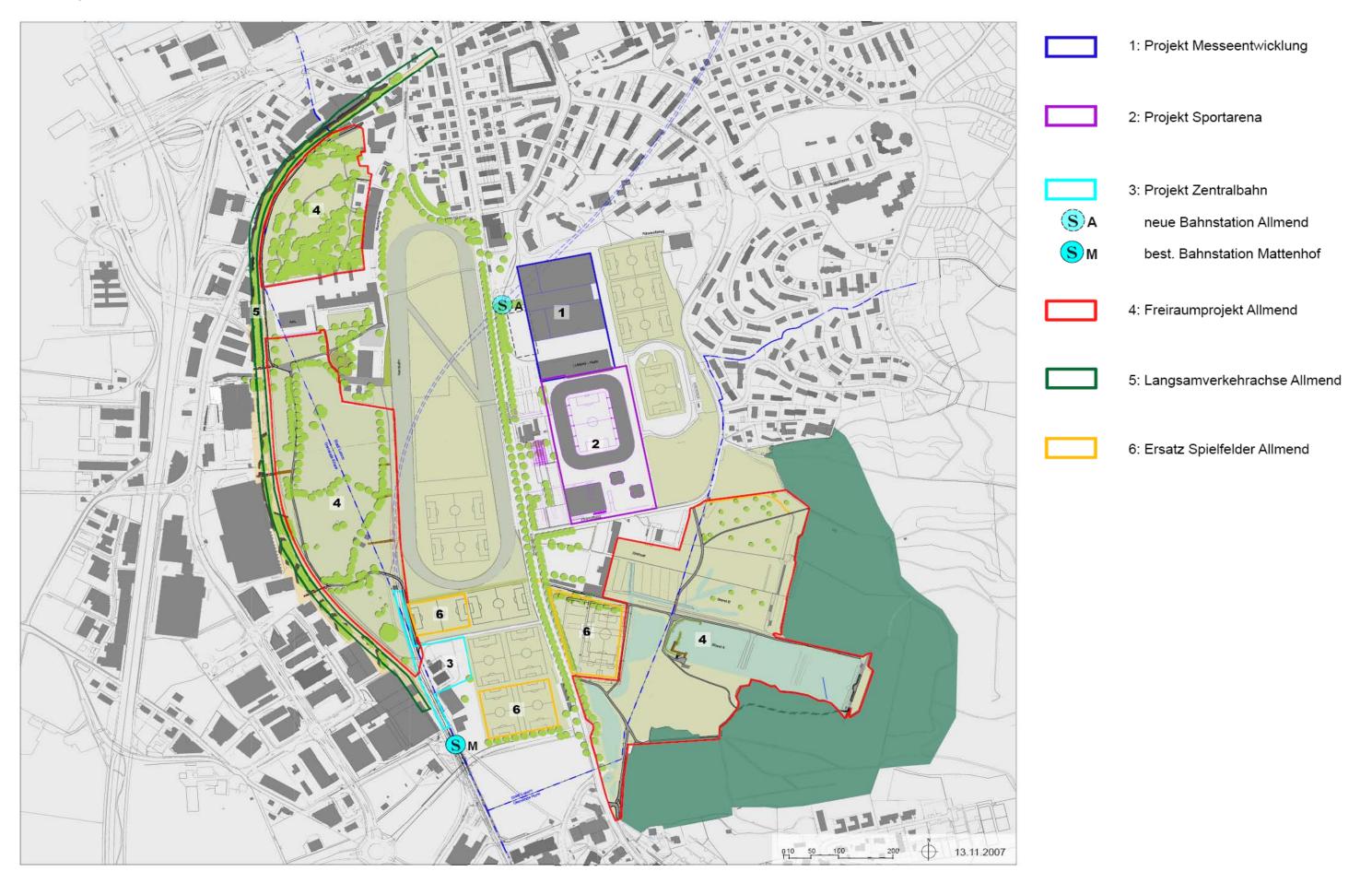
Ferner sind verschiedene Stellungnahmen ohne Einsprachecharakter eingegangen. Sie stammen vom Verkehrsclub der Schweiz, von der Gemeinde Horw und vom Kinderheim Hubelmatt.

Nachdem der Umzonungsentscheid des Regierungsrates vorliegt, darf damit gerechnet werden, dass der Gestaltungs- und Strassenplan im Herbst 2008 bewilligt werden kann.

Gestaltungsplan G 340 Allmend



Übersichtsplan Allmend



1.6 Projektierung

Parallel zu den Verhandlungen zwischen dem Investorenteam rund um die ARGE Halter/Eberli und der Stadt Luzern wurden Planung und Projektierung weitergeführt. Diese liegt grundsätzlich in der Verantwortung des Investorenteams – Vertreterinnen und Vertreter der Stadt bzw. der späteren Nutzerorganisationen (Hallenbad Luzern AG, Luzerner Sportclub LSC, Leichtathletik-Club Luzern LCL, Talentförderungszentrum TFZ usw.) haben bei den sie betreffenden Teilen mitgewirkt, wo immer dies möglich und sinnvoll war.

Das Sportgebäude wurde vereinfacht: Das Hallenbad befindet sich nun im ersten Stock. Die Breitensportnutzungen und die Anlagen rund um das Tribünengebäude wurden intensiv überarbeitet und einer einfacheren, kostengünstigeren Lösung zugeführt, die den Wünschen der Nutzer weitgehend entspricht. In Zusammenarbeit mit Vertretern des Kantons Luzern wurde die Doppelturnhalle konkretisiert. All diese Arbeiten mündeten in Leistungsbeschrieben und finden ihren Niederschlag in den Baurechtsverträgen bzw. im Mietvertrag.

Projektiert wurde auch das Stadion. Hiefür war die ARGE Halter/Eberli alleine zuständig, zusammen mit den Verantwortlichen des FCL bzw. ihm nahe stehender Kreise. Sie sind es, die die künftige Stadion Luzern AG bilden werden, die als Baurechtsnehmerin der Stadt und Bauherrin für das Stadion auftreten wird.

Diese Planungen bilden die Grundlage für die Ausarbeitung der Verträge und die darin festgehaltenen Leistungsbeschriebe. Die Pläne und weitere Planungsgrundlagen befinden sich im Beilagenheft oder in der Aktenauflage und geben den letzten Planungsstand wieder. Die Arbeit geht aber weiter: dies mit Blick auf das Baubewilligungsverfahren und die Ausführungsplanung. Kleinere, technische Änderungen und notwendige Anpassungen können nicht ganz ausgeschlossen werden; sie werden einvernehmlich abgewickelt.

Sehr aufwendig und verhandlungsintensiv gestaltete sich die Weiterentwicklung der sogenannten Ersatzmassnahmen. Darüber gibt u. a. Kap. 5 Auskunft.

Schliesslich wurde – in Verantwortung der Stadt Luzern – die Vorzonengestaltung geplant. Die gesamte Vorzone, die direkt und eng mit dem Projekt Sportarena, aber teilweise auch mit dem bereits beschlossenen Messeprojekt zusammenhängt bzw. zu deren Erschliessung notwendig ist, wird in dieser Vorlage beschrieben, siehe dazu Kap. 6.

1.7 Einigungsstand und weitere Verhandlungen

Bis zur Verabschiedung des vorliegenden Berichtes und Antrages durch den Stadtrat konnten die Verhandlungen zu den Baurechtsverträgen und zum Mietvertrag abgeschlossen werden. Der per Verabschiedung des vorliegenden Berichtes und Antrages, am 9. Juli 2008, erreichte Einigungsstand ist für die Stadt Luzern verbindlich. Vorbehalten bleiben die Genehmigung durch die zuständigen Organe der Credit Suisse, die im Laufe des Sommers erfolgen wird, sowie die Genehmigung durch die Organe der Stadt Luzern, die nach dem Stadtrat zum Zuge

kommen: Grosser Stadtrat und Stimmberechtigte. Zum Entscheidungsablauf siehe auch Kap. 9.

Die Verhandlungen sind aber mit der Bereinigung dieser wichtigsten Verträge noch nicht abgeschlossen. Weitere Punkte sind noch konkreten Lösungen zuzuführen. Es handelt sich um Verträge, die als Annexverträge zu den Baurechtsverträgen und zum Mietvertrag gehören und Einzelfragen gewidmet sind. Sie betreffen:

- Ablösung Gastroservitut (Stadt und Schützengesellschaft)
- Baumanagement Hallenbad (ARGE Halter/Eberli und Stadt)
- Baumanagement und Urheberrecht Anlagenteile Tribüne und Breitensport (ARGE Halter/Eberli und Stadt)
- Dienstbarkeit betreffend Breitensportnutzung in Stadion
- Dienstbarkeit betreffend Parkplätze Vorzone
- Erstellungskosten und Baugrundvorbereitung Schiesssporthalle (ARGE Halter/Eberli, Stadt und Stadtschützen)
- Kauf Teilfläche Grundstück Stadtschützen (Schützengesellschaft und Stadt)
- Provisorien Spielbetrieb Breitensport (ARGE Halter/Eberli und Stadt)
- Verlegung der Tennisplätze (ARGE Halter/Eberli und Stadt)

An diesen Verträgen wird über den Sommer gearbeitet, sie sollten bis zur Kommissionsberatung der grossstadträtlichen Baukommission vorliegen, soweit sie von Interesse sind.

2 Projekt KOI: Beschrieb der ARGE Halter/Eberli

Über den erreichten Planungsstand geben die folgenden Ausführungen der ARGE Halter/ Eberli Auskunft. Es ist zu beachten, dass die Stadt beim Mieterausbau im Hallenbad und beim Bau der Anlagenteile Tribüne und Breitensport selbst als Bauherrin auftritt, ansonsten aber – entsprechend der Logik des Investorenmodells – in der (passiven) Bestellerinnenrolle steht. Die städtischen Kredite bzw. Beschlüsse sind denn auch zumeist nicht Baukredite im herkömmlichen Sinne.

2.1 Städtebauliches Konzept und Gestaltung

Das Projekt versteht die Allmend als grosse Freifläche, welche der Allgemeinheit für viele, verschiedene Bedürfnisse dient: Erholung, sportliche Aktivitäten und Events. Im Siedlungsraum Luzern fungiert die Allmend als eine wichtige, attraktive Grünfläche. Das Projekt KOI schlägt in diesem Sinne eine offene Bebauung vor, welche die verschiedenen Gebäudevolumen so in der Weite des Allmendraumes platziert, dass der Freiraum weiterhin zusammenhängend erlebt werden kann.

Die verschiedenen Nutzungen sind in Baugruppen zusammengefasst und an unterschiedlichen Standorten mit ihren dazugehörenden Erschliessungen als Ensemble angeordnet. Das neue Fussballstadion mit den Leichtathletikanlagen ist am heutigen Standort an der Horwerstrasse situiert. Im südlichen Bereich des Planungsperimeters befindet sich an der Ecke Horwerstrasse/Zihlmattweg das Sportgebäude mit einem Hallenbad, Fitnesspark, einer Doppelturnhalle sowie Verkaufs- und Büroflächen. Die zwei Wohn-Hochhäuser mit Wohnnutzung sind am Zihlmattweg angeordnet. Durch grosszügig bemessene Aussenräume zwischen den Anlagen kann ein reibungsloser und unabhängiger Betrieb der verschiedenen Nutzungen gewährleistet werden.

Südlich des Zihlmattwegs ist aus lärmschutztechnischen Gründen die Errichtung einer Schiesssporthalle geplant, womit ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung der Allmend als Naherholungsgebiet geleistet wird. Schliesslich wird die Tennisanlage des TC Allmend zugunsten einer grosszügigeren Vorzone und einer guten Erschliessung des Sportgebäudes ebenfalls in das Gebiet südlich des Zihlmattwegs verlegt.

Die grosszügige Dimensionierung und Weite der Allmend steht Pate für die einheitliche Gestaltung des gesamten Bebauungsareals. Bestehende Baumreihen als gegebenes Thema der Allmend werden fortgeführt und zusammengefasst in einem Park. Dieser Park fasst die vielen Einzelbauten wie das Restaurant Schützenhaus, die Fahrradunterstände sowie das Busund Kassahäuschen zusammen und führt die Menschen über den Vorplatz zum Fussballstadion. Im Bereich der Wohn-Hochhäuser wird die regelmässige Baumstruktur mit einem Pflanzteppich überlagert. Die durchgehenden Flächen in Asphalt ergeben im Bereich der Zugänge des Stadions grosszügig organisierte Freiflächen, im Bereich der Wohnsiedlung kleine Wege, welche durch den Park und zu den Eingängen der Häuser führen.

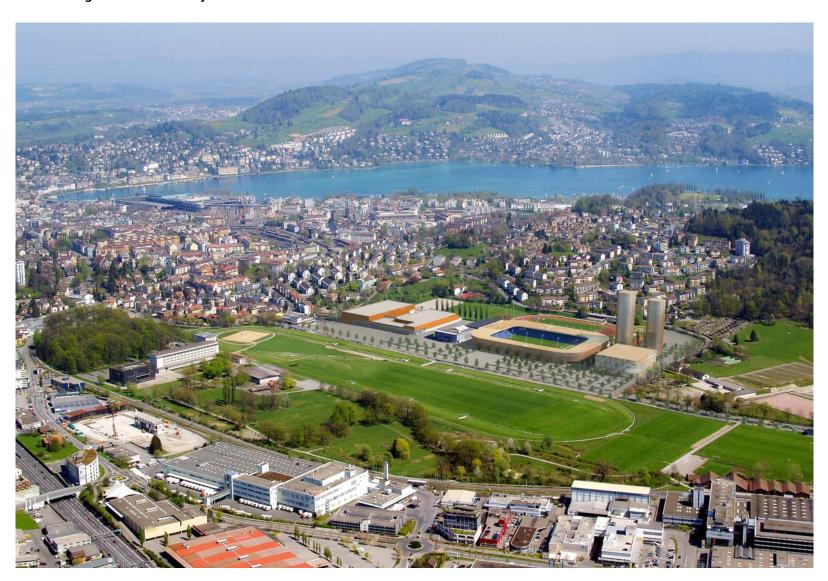
Die Gestalt der Baukörper weist weiche Formen ohne scharfe Eckenausbildungen auf. Die Aussenräume, welche durch diese Baukörper definiert werden, fliessen ineinander über und weiter in die Ebene des Allmendraums. Umgekehrt wird der offene Raum der Allmend im Bereich der Gebäude verdichtet und hingeführt zu den parkartigen Vorbereichen der Eingangszone. Ein wichtiges Thema des öffentlichen Raumes, insbesondere für den Fussball, ist dabei die Frage der Sicherheit für die Besucherinnen und Besucher und die Anlage, welche in der vorliegenden Lösung optimal gewährleistet werden kann.

Die Referenzen für die vorgeschlagene Architektursprache finden sich in klassischen Elementen von Parkanlagen wie Zäunen, Gittertoren und Lauben. Der aus diesen Referenzen entwickelte filigrane Ausdruck der Architektur soll sich auf die Atmosphäre von Parklandschaften und Aussensportanlagen beziehen. Die Repetition von vertikalen Linien, gegeben durch die Verwendung von vertikalen Metallprofilen an der Fassade, betont die plastische Form der vorgeschlagenen Baukörper.

Die einzelnen Gebäude weisen, obwohl sie verschiedenartig genutzt werden, konstruktiv einfache Strukturen auf. Aus der Ferne wird das Ensemble zuerst über die zwei Wohn-Hochhäuser wahrgenommen. Zusammen mit dem Stadion und dem Gebäudekomplex mit Hallenbad, Fitness und Turnhalle definieren sie in kraftvoller Art den Veranstaltungsort Allmend neu. Mit einer Gebäudehöhe von 88 und 77 Metern weisen die beiden Wohn-Hochhäuser einen Höhenunterschied von vier Wohngeschossen auf, welcher ein spannendes Wahrnehmungsspiel entstehen lässt. Je nach Standort des Betrachters können die Höhenunterschiede – perspektivisch betrachtet – gross, gering oder überhaupt nicht vorhanden sein. Die Wohn-Hochhäuser lassen in ihrem Erscheinungsbild ganz unterschiedliche Eindrücke zu, von einer geschwungenen Einheit bis zu zwei eigenständigen Einzeltürmen, die je nach Licht- und Schattensituation zusätzlich akzentuiert werden.

Das kompakte Volumen des Sportgebäudes spielt mit denselben Eindrücken wie die Wohntürme, erreicht dies allerdings nicht durch einen regelmässigen Fassadenraster mit geschwungener Gebäudeform, sondern durch die alternierende, der inneren Nutzung des Gebäudes folgenden Anordnung der Metallprofile. So öffnet sich im Hallenbad die Schwimmebene zur Umgebung, während im Bereich der Büroräume ein engerer Fassadenraster die introvertiertere Nutzungsart wiedergibt.

Fotomontage Luftbild mit Projekt KOI



Das Stadion als Solitärbau erzielt durch seine bautypologische Form emblematische Wirkung. Es ist als Betonkonstruktion mit Stahlträgern im Dachbereich gedacht. Die Aussenfassade besteht aus goldfarbig eloxierten Aluminiumprofilen. Die eigentliche Arena wird auf ihrer Aussenseite mit blauen Aluminiumplatten verkleidet, der Farbe des Fussball Clubs Luzern. Im Umgang entsteht ein Dialog zwischen der luftdurchlässigen Aluminiumfassade mit Ausblick in die Landschaft und der geschlossenen blauen Verkleidung mit punktuellen Durchgängen zur Arena. Gleichzeitig wird der Umgangsraum durch die ineinander verschachtelten unterschiedlichen Ovalformen zu einem fliessenden und pulsierenden Raum mit einer spannenden Dynamik.

Das Bebauungskonzept mit einzelnen Baukörpern erweist sich in Bezug auf Funktionstrennung und Emissionen als vorteilhaft. Durch eine intelligente Trennung der Nutzungen ist die Erschliessung der einzelnen Baukörper einfach und unproblematisch. Gegenseitige Immissionen sind dadurch auf ein Minimum reduziert. Der reibungslose Betrieb der verschiedenen Nutzungen ist garantiert.

2.2 Nutzung

2.2.1 Fussballstadion und Leichtathletikanlage

Mit der Sportarena entsteht ein modernes Stadion für die Austragung von nationalen und internationalen Fussballspielen mit rund 16'800 Sitzplätzen (A-plus-Standard). Im Erdgeschoss der Arena befinden sich die für den Spielbetrieb erforderlichen Räumlichkeiten, die Geschäftsstelle des FCL sowie die Einrichtungen des Nachwuchs- und Breitensportzentrums. Auf der ersten und zweiten Ebene des Stadionmantels werden grosszügige Verpflegungs- und Aufenthaltsräume für die Besucherinnen und Besucher und VIPs eingerichtet. Die Logen und weiteren Repräsentativ-Räume des FCL befinden sich über der Westtribüne auf der dritten Geschossebene und bieten einen hervorragenden Blick auf das Spielfeld.

Auf der Ostseite des Stadions wird eine eigene, gedeckte Tribüne für die Besucherinnen und Besucher von Leichtathletikveranstaltungen errichtet. Im Baukörper befinden sich ein 80 Meter langer Lauftunnel sowie diverse Material- und Lagerräume. Die erforderlichen Vereinsräume, Garderoben und Sanitäranlagen der Sportvereine sowie das Talentförderungszentrum werden im gegenüberliegenden Stadionmantel realisiert. Die Anlagen werden von der Stadt Luzern erstellt und bieten eine optimale Umgebung für den Wettkampf- und Trainingsbetrieb.

Die verschiedenen Funktionen und deren wechselseitige Beziehungen sind in dieser Kombination auf einfache Weise zusammengefasst und garantieren optimale Betriebsbedingungen.

Stadion Projekt KOI



2.2.2 Sportgebäude

Das Sportgebäude mit den Themenschwerpunkten Sport, Freizeit, Fitness und Wellness stellt innerhalb des neuen Ensembles auf der Allmend eine eigenständige und gut wahrnehmbare (sichtbare) Zieldestination dar. Im Sportgebäude befinden sich ein Hallenbad, eine Doppelturnhalle, ein Fitnesszentrum, sportmedizinische Einrichtungen, Läden und Büros. Das breite Angebot an Nutzungen eröffnet Synergien. So kann einerseits die Hallenbad Luzern AG ein Kombiticket anbieten, das auch die Nutzung von Teilen des Fitnesszentrums ermöglicht. Anderseits kann das Fitnesszentrum beim Betreiber des Hallenbads Nutzungszeiten buchen, um Kurse durchzuführen. Auch für die Wohnungen in den Wohn-Hochhäusern ist das Konzept von Vorteil: Die zukünftigen Mieterinnen und Mieter profitieren von einem vielfältigen Sport- und Freizeitangebot in unmittelbarer Nähe.

Im Erdgeschoss sind an frequentierter und gut einsehbarer Lage rund 1'500 Quadratmeter Läden, ein Restaurant und Dienstleistungsflächen geplant. Die Verkaufs- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss und die Eingangshalle des Hallenbads werden von der Vorzone aus erschlossen. Über einen separaten Eingang sind die Garderoben der Turnhalle erschlossen, sodass ein eigenständiger Betrieb der Turnhalle ermöglicht wird.

Im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss gegen Westen ausgerichtet befindet sich das Hallenbad mit einem 25-Meter-Schwimmbecken mit acht Bahnen, einem Springerbecken mit einem 5-Meter-Sprungturm, zwei Lernschwimmbecken, einem Eltern-Kind-Bereich und einer Rutschbahn als besondere Attraktion. Durch die transparente Gebäudehülle bietet das Hallenbad eine einmalige Sport- und Freizeitumgebung mit ungestörtem Ausblick auf die Allmend, den Pilatus und die umliegende Landschaft und den Natur- und Erholungsraum. Auf den gleichen Ebenen sind die Doppelturnhalle, die Geräteräume und der Theorieraum angeordnet.

Seitens der Genossenschaft Migros Luzern (Migros) besteht seit Längerem das Interesse, auf der Allmend einen Fitnesspark zu betreiben. Ein entsprechendes Raumprogramm wurde bereits als Bestandteil der Wettbewerbsausschreibung bekannt gegeben.

Im Rahmen eines Letter of Intent hat die Migros inzwischen die Absicht zur Realisierung eines rund 4'000 Quadratmeter grossen Fitnessparks bestätigt. Das Fitnesszentrum ist im vierten und fünften Obergeschoss Richtung Horwerstrasse situiert, die Büroflächen sind Richtung Wohn-Hochhäuser orientiert. Im Weiteren wurde seitens der Hirslanden-Gruppe Interesse am Betrieb einer sportmedizinischen Einrichtung bekundet.

Sportgebäude Projekt KOI



Hallenbad Projekt KOI



2.2.3 Wohn-Hochhäuser

Im Erdgeschoss der beiden Wohn-Hochhäuser sind Räumlichkeiten für einen Portierdienst vorgesehen. Der Concierge empfängt für die Bewohnerinnen und Bewohner Gäste, organisiert Dienstleistungen (Post, Wohnungsreinigung, Wäscheservice usw.) und erfüllt Hauswartsaufgaben. Über Telefon und Internet können Aufträge auch bequem vom Büro oder vom Ausland aus erteilt werden.

In den unteren Etagen (Geschosse 1 bis 3) sind sogenannte Long-Stay-Apartments angesiedelt, möblierte Kleinwohnungen mit integrierten Serviceleistungen (Reinigungsdienst, Bettwäsche-Wechsel) für eine Aufenthaltsdauer von einigen Wochen bis zu mehreren Monaten. Diese Appartements werden z. B. Geschäftsreisende, Aussteller und Dienstleisterinnen der angrenzenden Messe oder Armeeangehörige des nahe gelegenen Armee-Ausbildungszentrums beherbergen, die nicht nur als Tagestouristinnen und -touristen in Luzern verweilen. Die Kombination aus Unabhängigkeit und grosszügigem Raumangebot – wie sie durch eine eigene Wohnung gewährleistet ist – mit den komfortablen Dienstleistungen eines guten bis erstklassigen Hotels stellen eine attraktive Möglichkeit dar, einen mehrere Wochen oder gar Monate dauernden Aufenthalt so angenehm wie möglich zu gestalten.

Ab dem 4. bis zum 27. Obergeschoss sind kompakte, hochwertige Mietwohnungen vorgesehen. Die Bewohnerinnen und Bewohner können bei Bedarf Dienstleistungen aus dem Portierdienst im Erdgeschoss abrufen. Die Wohnungen sind in ihrer Struktur klar auf Ein- und Zweipersonenhaushalte ausgerichtet, sprechen dabei jedoch sowohl in Bezug auf die Altersstruktur als auch hinsichtlich des verfügbaren Haushaltseinkommens ein sehr breites Zielpublikum an. Letzteres ist möglich, da die Wohnungsmieten bis etwa 40 Meter Höhe (auch mit guter Aussicht) sehr moderat sind, mit zunehmender Höhe jedoch teurer werden.

Der zukünftige Bewohner oder die zukünftige Bewohnerin ist aktiv in Beruf, Freizeit und Ruhestand, sport- und naturbegeistert, hat tendenziell wenig Zeit, sucht kurze Wege zur Arbeit (z. B. Pendler nach Zürich) und für die Freizeit (wenige Minuten in die Innenstadt bzw. ins Naherholungsgebiet Allmend) und nimmt gerne Dienstleistungsangebote in Anspruch. Die Wohnungsgrundrisse setzen entsprechend auch klare Schwerpunkte hinsichtlich der Bedürfnisse dieses Zielpublikums: Sie zeigen eine grosszügige Zone für Wohnen/Arbeiten/Gäste mit einer reduzierten, jedoch hochwertigen Kücheneinrichtung sowie einen attraktiven grossen Schlafbereich mit Ankleide und zugehöriger Wellness-Nasszelle (genuss- bzw. komfortorientiert).

Die Wohn-Hochhäuser bieten Platz für etwa 250 bis 290 Mietwohnungen mit 2,5–4,5 Zimmern. Die definitive Anzahl der Wohneinheiten konkretisiert sich im weiteren Planungsverlauf; die angegebenen Zahlen sind als Grössenordnung zu verstehen. Die Wohnungen in den obersten Geschossen bieten einen luxuriösen Ausbaustandard mit fantastischem Ausblick.

2.2.4 Parking

Unter den Wohn-Hochhäusern und dem Sportgebäude befindet sich eine gemeinsame Parkgarage mit rund 640 Parkplätzen, wovon 300 für die Service-public-Einrichtungen vorgesehen sind. Auch diese Zahl konkretisiert sich im weiteren Planungsverlauf. Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt am Zihlmattweg. Dadurch wird ein ungehinderter Zugang auch bei Veranstaltungen im Stadion gewährleistet. In der Vorzone des Sportgebäudes befinden sich im Weiteren rund 100 öffentliche Aussenparkplätze.

2.3 Schiesssporthalle und Tennisanlage

Südlich des Zihlmattwegs auf dem Grundstück der Stadtschützen wird eine neue Schiesssporthalle mit einem 50-Meter- und 25-Meter-Schiessstand sowie einer 10-Meter-Luftdruckschiessanlage erstellt. Mit der Erstellung der Vorzone wird die Anlage des Tennisclubs Allmend ebenfalls auf die Südseite des Zihlmattwegs verlegt.

2.4 Energie

Das Energiekonzept für die Sportarena Allmend legt besonderen Wert auf Nachhaltigkeit und einen möglichst niedrigen Primärenergiebedarf. Für das Sportgebäude und die Wohn-Hochhäuser gilt der Minergie-Standard. Dies wird durch einen Wärmeverbund mit Umweltenergienutzung (Grundwasserförderung, Energiepfähle und weitere Aktivierung der Gebäudefundamente) sowie eine konsequente Abwärmenutzung und Wärmerückgewinnung der Lüftungs- und Heizungsanlagen erreicht. Auf den Dächern des Stadions und des Sportgebäudes besteht die Möglichkeit, Fotovoltaikanlagen anzubringen. Im Weiteren werden gegenwärtig verschiedene Energie-Contractingmodelle geprüft.

3 Realisierung Sportarena Allmend

3.1 Historische Hinweise

Die Luzerner Allmend ist seit den 1930er-Jahren Sportplatz. 1932 sagten die Luzernerinnen und Luzerner Ja zum Bau von Sportanlagen auf der Allmend. Schon damals ging es um gesundheitspolitische und wirtschaftliche Ziele: Neben der Förderung der Volksgesundheit stand die Arbeitsplatzbeschaffung im Vordergrund.

Die Entwicklungsgeschichte zeigt gewisse Parallelen mit der heutigen Entwicklung: Das Gebiet der heutigen Sportanlagen Allmend gehörte ab 1912 zum Waffenplatz Luzern. Noch in den 1920er-Jahren war auf der Hubelmatt-Kuppe eine sechsstöckige Kaserne geplant. Die Stadt konnte sich aber zu Beginn der 1930er-Jahre mit dem Bund auf einen Tausch einigen: Die Stadt stellte einen Teil des Eichwaldes als Exerzierplatz zur Verfügung, konnte dafür aber die Sportanlagen errichten. Die Kaserne Allmend war im Februar 1935 nach 22 Monaten Bauzeit eröffnet worden. Sie war ein Gemeinschaftsprojekt von Stadt, Kanton und Bund: Die Stadt stellte den Grund und Boden zur Verfügung, der Kanton trat als Bauherr auf, und der Bund verzinste die Aufwendungen. 1934 wurde der Fussballplatz Allmend eröffnet. Damals kamen durchschnittlich rund 1'600 Personen an Heimspiele, bei Spitzenspielen waren es auch bis zu 4'000.¹



¹ Weitergehende Informationen zur Entwicklung der Sportplätze in Luzern finden sich im Dossier des Stadtarchivs unter www.StadtLuzern.ch/Assets/SA/_Fussballfieber_a4.pdf

Das Foto der damals entstandenen neuen Sportanlagen Allmend macht anschaulich, dass die Luzernerinnen und Luzerner eine umfassende Erneuerung und Neugestaltung im Kopf hatten und auch realisierten. Der neue Schützenstand der Schützengesellschaft Luzern befand sich ebenfalls im Bau. Gleichzeitig mit den neuen Sportinfrastrukturen entstand die Meili-Kaserne. Auch sie befindet sich im Jahr 1934, aus dem das Bild stammt, im Bau.

Die Allmend hat sich in den 74 Jahren seither massgeblich verändert. Damals befand sich die Anlage mit den rund acht bis zehn Spielfeldern in einer eher ländlich geprägten Umgebung, die primär für militärische Übungszwecke diente und in der die Neubauten für Sport und Armee aus damaliger Sicht als moderne Akzente wirkten. Eine ähnliche Entwicklung soll nun die heutige Generation für die Allmend auslösen: Eine umfassende Neugestaltung fast aller Sportanlagen mit dem Projekt KOI und die Neubauten der Messe, kombiniert mit dem Zentralbahn-Ausbau und der Stärkung der Naturräume, wird ein modernes, zukunftsweisendes Bild der Allmend prägen.

3.2 Das Projekt Sportarena Allmend als integrierte Gesamtlösung

Das Projekt Sportarena ist eine Gesamtlösung, ein Verhandlungsergebnis, das nur als Ganzes umgesetzt werden kann. Wie bereits unter Kap. 1.3 ausgeführt, ist das Projekt nicht als A-lacarte-Angebot zu verstehen, aus dem ausgesucht werden kann, was gefällt. Das bedeutet: Kein KOI-Stadion und kein KOI-Hallenbad ohne Investorenmodell mit Mietmodell und Wohn-Hochhäusern, die den Finanzierungsbeitrag an das Stadion beibringen.

3.3 Allgemeines zur finanziellen und rechtlichen Konstruktion

Das Projekt Sportarena wird als Public Private Partnership (PPP) konzipiert. Demnach kann die öffentliche Hand dank kommerzieller Zusatznutzung eine Aufgabe mit reduziertem Kapitaleinsatz erfüllen und überdies Risiken auf den privaten Partner transferieren, welche herkömmlicherweise die öffentliche Hand trägt. Damit präsentiert sich das PPP-Modell als wirtschaftlich attraktives Gesamtkonzept.

Bei diesem Projekt lässt die öffentliche Hand einzelne Gebäude ganz oder teilweise von einem oder mehreren privaten Investoren finanzieren und realisieren. Sie tritt in der Folge als Mieterin einzelner Anlagenteile auf und wird dadurch entlastet: In finanzieller Hinsicht besteht die Entlastung darin, dass die öffentliche Hand nur diejenigen Nutzungsteile finanziert, die sie auch bestellt und nutzt, und in organisatorischer Hinsicht liegt beim Mietmodell der Vorteil darin, dass die öffentliche Hand die Mieterrolle einnimmt, die wesentlich weniger Verantwortung und Zuständigkeit mit sich bringt als die Eigentumsrolle. Hinsichtlich des Fussballstadions liegt der grosse Vorteil des vorgeschlagenen Modells sicherlich darin, dass die Risiken der Stadt damit minimiert werden und die Stadt nicht in der Rolle der Betreiberin dieser Einrichtung steht.

PPP bedeutet auch, dass sich die Partner mit ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten einander annähern. Die private Seite hat zu respektieren, dass seitens der öffentlichen Hand besondere Anforderungen an Transparenz, Nachvollziehbarkeit usw. gegeben sind, die sich aus dem rechtsstaatlichen Verfahren ergeben, die öffentliche Seite andererseits muss sich den privaten Mechanismen und Spielregeln so weit anpassen, als sie dies kann. Dieser laufende partnerschaftliche Prozess ist nicht immer ganz einfach; oftmals gilt es, einen für alle gangbaren Mittelweg zu finden.

Die Bedürfnisse der Projektbeteiligten bei der Sportarena sind vielfältig. Dies führt zu entsprechend komplexen finanziellen und rechtlichen Konstruktionen. Einerseits will die Stadt mit möglichst geringem Kapitaleinsatz ein Fussballstadion bauen (bzw. bauen lassen) und von einer privaten Trägerschaft betreiben lassen. Andererseits sollen ein Hallenbad vom Investor teilweise finanziert (Grundausbau) und danach durch die Hallenbad Luzern AG betrieben werden. Dabei erwarten die privaten Investoren, namentlich die Anlagegefässe der Credit Suisse, eine Mindestrendite aus dem investierten Kapital. Diese Bedürfnisse werden in einem massgeschneiderten Modell abgebildet.

Das Investitionskonzept basiert auf der Abgabe der Grundstücke (nach Parzellierung) im Baurecht durch die Stadt an die Anlagegefässe der Credit Suisse und die Stadion Luzern AG als spätere Eigentümer der Bauten. Während die Stadion Luzern AG ein unentgeltliches Baurecht erhält, hat die Credit Suisse einen einmaligen Baurechtszins von 31,7 Mio. Franken zu bezahlen, der zweckgebunden in die Erstellung des Stadions fliesst und damit die Direktinvestition der öffentlichen Hand im Vergleich zu einer rein städtischen Lösung namhaft reduziert. Auf den Baurechtsgrundstücken errichten die Baurechtsnehmer (Stadion Luzern AG sowie die Anlagegefässe der Credit Suisse) auf eigene Kosten und eigenes Risiko die gemäss Gestaltungsplan und Baubewilligung genehmigten Bauten (Stadion, Sportgebäude, Wohn-Hochhäuser). Das im Grundausbau privat errichtete öffentliche Hallenbad (ohne Mieterausbau) wird sodann von der Stadt gemietet. Damit ist der Betrieb dieser Einrichtung im Sinne der Öffentlichkeit gewährleistet.

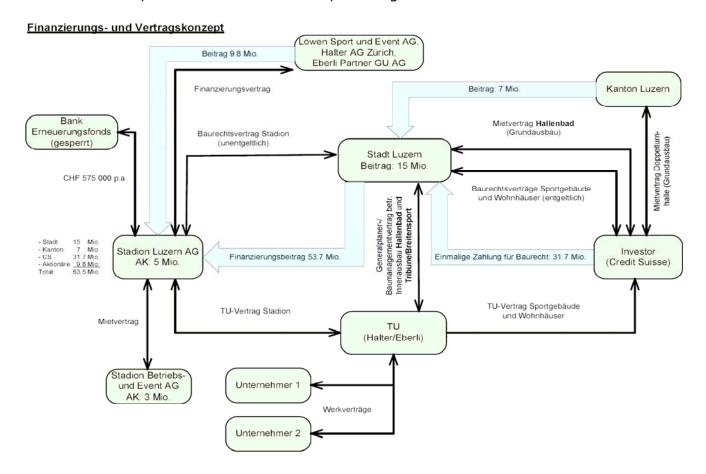
3.4 Optimiertes Investorenmodell

Der Stadtrat legt bezüglich Leichtathletiktribüne und breitensportlichen Nutzungen eine optimierte Lösung vor: Die Anlagenteile Tribüne und Breitensport werden von der Stadt Luzern als Bauherrin selber gebaut. Demzufolge kommt es hier nicht zu einer Baurechtserteilung. Bereits früher war man im Laufe der Verhandlungen zum Schluss gekommen, beim Hallenbad ein differenziertes Mietmodell zur Anwendung zu bringen und den Mieterausbau durch die Stadt selber erstellen zu lassen.

Diese beiden Weiterentwicklungen der ursprünglichen Idee führen nach Ansicht des Stadtrates zu einer positiven Klärung und Optimierung des Investorenmodells in den zentralen Punkten:

- Die Stadt gibt zwei Baurechte und erhält dafür eine einmalige Abgeltung von 31,7 Mio. Franken.
- Diese wendet die Stadt auf, um sie direkt in den Bau des Stadions einzubringen.
- Das Stadion wird ebenfalls im Baurecht ohne die organisatorische Beteiligung der Stadt errichtet und betrieben.
- Damit das Baurecht rentabilisiert werden kann, werden die Wohn-Hochhäuser sowie das Sportgebäude vom Investor errichtet und betrieben.
- Im Sportgebäude tritt die Stadt wie andere, beispielsweise die Migros, auch als Mieterin des Rohbaus auf und führt den Mieterausbau selber aus. Sie verantwortet auch den entsprechenden Betrieb.
- Die reinen Service-public-Anlagen für Leichtathletik und Breitensport errichtet und betreibt die Stadt selber.

Schematisch präsentiert sich das PPP-Konzept wie folgt:



3.5 Baurechtsverträge

Basis des PPP-Modells bilden die Baurechtsverträge, welche die Stadt mit den privaten Investoren verbindet. Es bestehen zwei Baurechtsverträge mit Anlagegefässen der Credit Suisse (Wohn-Hochhäuser und Sportgebäude) sowie ein Baurechtsvertrag mit der Stadion Luzern AG für das Fussballstadion. Während die zwei Verträge mit den Anlagegefässen der Credit Suisse einem gleichen Grundmuster folgen, ist der Baurechtsvertrag mit der Stadion Luzern AG stark individuell ausgestaltet. Dies ist erforderlich, um dem besonderen Verwendungszweck als Profi-Fussballstadion Rechnung zu tragen und die entsprechend gewünschten Risikominimierungen für die Stadt als Baurechtsgeberin vorzusehen. Überdies ist der Baurechtsvertrag mit der Stadion Luzern AG die einzige Steuerungsmöglichkeit der Stadt betreffend Bau und Betrieb des Fussballstadions. Beim Hallenbad erfolgt die Feinsteuerung in einem separaten Mietvertrag.

3.5.1 Gewerbebeschränkung

Zulasten des Grundstückes 1411 GB Luzern, linkes Ufer (Eigentümerin Stadt Luzern), und zugunsten des Grundstückes 2443 (Eigentümerin Schützengesellschaft der Stadt Luzern) ist im Grundbuch eine Gewerbebeschränkung eingetragen. Diese besagt laut Eintrag, dass "nur in Verbindung mit sportlichen Veranstaltungen (Matschen und Wettkämpfen) öffentlich gewirtet werden darf". Die Gewerbebeschränkung (sog. Gastroservitut) wird gelöscht. Dafür bezahlt die ARGE Halter/Eberli an die Schützengesellschaft der Stadt Luzern einmalig 400'000 Franken. Mit der Löschung werden die Betreiber der Sportarena Allmend und mit ihnen die Lumag von der Gewerbebeschränkung befreit. Sie können ohne Einschränkung gastgewerblich tätig sein. Zum Gastroservitut siehe auch Kap. 5.1.5.

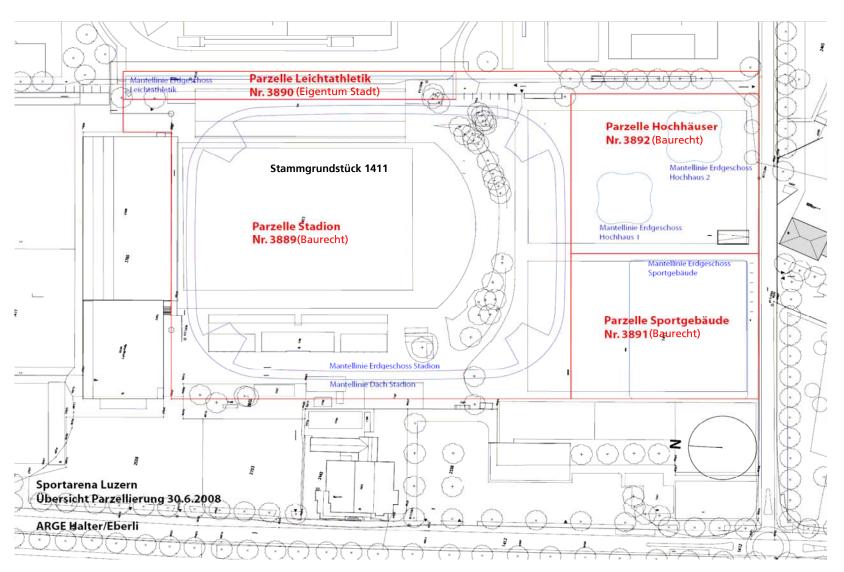
3.5.2 Wohn-Hochhäuser

Der Baurechtsvertrag mit dem Anlagegefäss der Credit Suisse (CS) betreffend die Wohn-Hochhäuser ist derjenige der beiden CS-Baurechtsverträge, welcher Basis einer ausschliesslich kommerziellen Nutzung ist. Der für beide CS-Baurechte einmalig abzugeltende Baurechtszins von 31,7 Mio. Franken wird entsprechend der kommerziellen Nutzung auf die verschiedenen Baurechte aufgeteilt. Darum fällt der Hauptteil dieses Baurechtszinses, konkret 22 Mio. Franken, auf das Baurecht Wohn-Hochhäuser.²

-

² Die Aufteilung der 31,7 Mio. Franken als Abgeltung für das Baurecht auf die beiden Baurechtsobjekte Wohn-Hochhäuser und Sportgebäude erfolgt approximativ nach Umfang der kommerziellen Nutzung. Demnach beträgt die Aufteilung nach heutigem Planungsstand 22 Mio. Franken für die Wohn-Hochhäuser und 9,7 Mio. Franken für das Sportgebäude. Diese fixe Zuteilung in den Verträgen hat zur Folge, dass es für die ARGE Halter/Eberli nicht mehr möglich wäre, bezüglich der Kostenangebote an die Investorin noch kleinere Verschiebungen vorzunehmen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Detailverhandlungen zwischen Halter und CS noch gewisse Verschiebungen bei diesen Zahlen mit sich bringen könnten. Diese Freiheit der Parteien bleibt bestehen; die Gesamtsumme von 31,7 Mio. wird davon nicht berührt. Konkret heisst dies, dass sich die Beträge von 22 bzw. 9,7 Mio. in den Endfassungen der beiden betreffenden Baurechtsverträge noch leicht ändern könnten; insgesamt aber bleibt die Summe von 31,7 Mio. bestehen.

Übersicht der Baurechtsparzellen und Grundstücke auf Stammgrundstück 1411



Nebst den üblichen baurechtsvertraglichen Rechten und Pflichten seien folgende Klauseln des Baurechtsvertrages hervorgehoben:

- Ziff. 1 bis 3: Liegenschaftsbeschrieb und Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts für die Erstellung von zwei Wohn-Hochhäusern gemäss Gestaltungsplan G 340 Allmend und weiteren freien kommerziellen Zusatznutzungen mit der Verpflichtung, diese Anlagen zu errichten und beizubehalten. Die Bauten und Anlagen sind in diversen Vertragsbeilagen (Pläne, Leistungs-/Baubeschrieb, Terminplan) im Detail definiert.
- Ziff. 2: Duldungspflicht für Immissionen aus umliegenden Nachbargrundstücken (insbesondere Sportarena/Fussballstadion, Restaurant Schützenhaus, Schiessanlage Zihlmatt).
- Ziff. 4: Verpflichtung zum Betrieb und ordnungsgemässem Unterhalt der Gebäude und Anlagen, zur Erneuerung nach aktuellem Stand der Technik, zum Wiederaufbau bei Zerstörung (z. B. Brand) und Verpflichtung zum Abschluss der üblichen Versicherungen.
- Ziff. 6/9/11: Das Baurecht dauert 99 Jahre und ist als Ganzes oder in Teilen übertragbar, wobei die Übertragung der schriftlichen Zustimmung der Stadt bedarf und die Stadt überdies ein Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück hat.
- Ziff. 7: Das Baurecht wird mit einem einmaligen Betrag von 22 Mio. Franken³ gemäss
 Zahlungsplan (Baufortschritt Stadion) seitens CS entschädigt.
- Ziff. 8: Regelung, wonach für das Baurecht der vorzeitige Heimfall herbeigeführt werden kann, wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder wesentliche Verpflichtungen in grober Weise verletzt (z. B. ihrer Erstellungspflicht nicht nachkommt, in Konkurs fällt usw.). Beim ordentlichen Heimfall (nach Ablauf der Baurechtsdauer) hat die Stadt den dannzumaligen Verkehrswert zu entrichten.
- Ziff. 12: Öffentlich-rechtliche Abgaben, Gebühren, Steuern, Versicherungsprämien und weitere Kosten im Zusammenhang mit dem Baurechtsgrundstück gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.
- Ziff. 13/14: Bei Veränderung von Verhältnissen seit Vertragsabschluss in Bezug auf wesentliche Vertragspunkte aus objektiver Sicht sind die Parteien zu Vertragsverhandlungen verpflichtet; bei Uneinigkeit ist das Vorgehen für eine Konfliktbewältigung geregelt (Vermittler/Schlichter, Schiedsgericht).
- Ziff. 14: Kosten und Gebühren (Parzellierung, Notar, Grundbuchamt, Handänderungssteuer) gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.
- Ziff. 16: Die Verbindlichkeit des Baurechtsvertrages tritt erst ein, nachdem wesentliche Rahmenbedingungen für das Gesamtprojekt KOI eingetreten sind (u. a. erfolgreiche Volksabstimmung, Vorliegen der Baubewilligungen, Rechtsverbindlichkeit des Baurechtsvertrages Stadion, rechtsgültige Unterzeichnung des Baurechtsvertrages Sportgebäude und der damit verbundenen Mietverträge für Hallenbad und Doppelturnhalle).

Der Vertragstext⁴ findet sich im Beilagenheft.

-

³ Siehe dazu Fussnote 2.

⁴ Für alle Vertragsentwürfe im Beilagenheft gilt: Die Verträge sind in ihren Essentialien ausverhandelt; kleinere formelle Anpassungen bleiben vorbehalten. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz findet sich in Fussnote 2.

3.5.3 Sportgebäude

Der Baurechtsvertrag mit dem Anlagegefäss der Credit Suisse betreffend das Sportgebäude bildet Basis einer gemischten Nutzung: einerseits das Hallenbad (Bestellerin Stadt) und die Doppelturnhalle (Besteller Kanton), andererseits die freie kommerzielle Nutzung mit Fitnesszentrum, Wellnessbereich, sportmedizinischen Einrichtungen, Ladenlokalen und Büroräumen. Dementsprechend werden die öffentlichen Einrichtungen mit einer Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt Luzern dinglich abgesichert. Diese dingliche Absicherung erfolgt in Ergänzung zu den Mietverträgen, die auf vertraglicher Basis die gegenseitigen Rechte und Pflichten für die Benutzung der öffentlichen Einrichtungen regeln.

Da die Abgeltung des Baurechts – wie bereits ausgeführt – entsprechend der kommerziellen Nutzung erfolgt, wird die Restanz im Betrag von 9,7 Mio. Franken (Gesamtbetrag von 31,7 Mio. abzüglich Anteil Wohn-Hochhäuser von 22 Mio. Franken) dem Baurechtsvertrag Sportgebäude belastet. Damit bleiben die öffentlichen Einrichtungen (Hallenbad, Doppelturnhalle) unbelastet von einem kalkulatorischen Baurechtszins.

Nebst den üblichen baurechtsvertraglichen Rechten und Pflichten seien folgende Klauseln des Baurechtsvertrages hervorgehoben:

- Ziff. 1 bis 3: Liegenschaftsbeschrieb und Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts für die Erstellung eines Sportgebäudes mit einem Service-public-Teil (Hallenbad und Doppelturnhalle) und einer freien kommerziellen Nutzung. Die öffentlichen Nutzungen werden mittels Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt (Hallenbad) und des Kantons (Doppelturnhalle) im Grundbuch abgesichert, solange diese Nutzungen bestehen. Die freie kommerzielle Nutzung (z. B. Fitnesszentrum, Wellnessbereich, Ladenlokale, Büroräume usw.) kann die Baurechtsnehmerin grundsätzlich im Rahmen des Zwecks des Baurechts und der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen wie Gestaltungsplan G 340 Allmend frei bestimmen. Ferner besteht die Verpflichtung, diese Bauten und Anlagen zu errichten und beizubehalten, wobei diese wiederum in diversen Vertragsbeilagen (Pläne, Leistungs-/Baubeschrieb, Terminplan) im Detail definiert sind.
- Ziff. 2: Duldungspflicht für Immissionen aus umliegenden Nachbargrundstücken (insbesondere Sportarena/Fussballstadion, Restaurant Schützenhaus, Schiessanlage Zihlmatt).
- Ziff. 4: Verpflichtung zum Betrieb und ordnungsgemässem Unterhalt der Gebäude und Anlagen, zur Erneuerung nach aktuellem Stand der Technik, zum Wiederaufbau bei Zerstörung (z. B. Brand) und Verpflichtung zum Abschluss der üblichen Versicherungen.
- Ziff. 6/9/11: Das Baurecht dauert 99 Jahre und ist als Ganzes oder in Teilen übertragbar, wobei die Übertragung der schriftlichen Zustimmung der Stadt bedarf und die Stadt überdies ein Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück hat.
- Ziff. 7: Das Baurecht wird mit einem einmaligen Betrag von 9,7 Mio. Franken gemäss
 Zahlungsplan (Baufortschritt Stadion) seitens CS entschädigt.⁶

Seite 38

⁵ Siehe dazu Fussnote 2.

⁶ Siehe dazu Fussnote 2.

Die weiteren interessierenden Klauseln sind deckungsgleich mit denjenigen des Baurechts Wohn-Hochhäuser, namentlich der vorzeitige und ordentliche Heimfall zum dannzumaligen Verkehrswert, Übernahme von Kosten, Abgaben und Gebühren im Zusammenhang mit dem Baurechtsgrundstück und der Errichtung desselben, Anpassung des Baurechtsvertrages bei veränderten Verhältnissen in Bezug auf wesentliche Vertragspunkte sowie die Verbindlichkeit des Baurechtsvertrages nach Eintritt von wesentlichen Rahmenbedingungen für das Gesamtprojekt KOI.

Der Vertragstext findet sich im Beilagenheft.

3.5.4 Fussballstadion

Der Baurechtsvertrag Fussballstadion ist ein komplexer Vertrag mit einer hohen Regelungsdichte. Dies ist bedingt durch die Tatsache, dass er das einzige Steuerungsinstrument der Stadt hinsichtlich des Fussballstadions ist. Somit muss er auch künftige Sachverhalte antizipieren und einer für die Stadt akzeptablen Regelung zuführen.

Inhaltlich statuiert der Baurechtsvertrag Fussballstadion, dass die Stadt der Stadion Luzern AG ein unentgeltliches Baurecht an der Grundstücksfläche, auf der das Stadion errichtet wird, gewährt. An der Stadion Luzern AG ist die ARGE Halter/Eberli mehrheitsbeteiligt, während die Löwen Sport und Event AG, eine FCL-nahe Gesellschaft, als Minderheitsbeteiligte auftritt. Das Stadion wird nach seiner Erstellung zu einem Pro-Memoria-Wert von 1 Franken in der Bilanz der Stadion Luzern AG aufgeführt. Diese ist verpflichtet, das Stadion der Stadion Betriebs AG, die aus denselben Anteilseignern (die jedoch andere Anteile halten) und weiteren privaten Investoren besteht, zu vermieten. Als Generalmieterin (Stadionbetreiberin) wird die Stadion Betriebs AG den gesamten Betrieb des Stadions, insbesondere auch die Fussballspiele, übernehmen. Hierfür hat sie eine Miete zu entrichten, die den Unterhalt des Stadions sicherstellt. Sowohl die Stadt wie auch die Credit Suisse bzw. deren Anlagegefässe sind – abgesehen von ihren einmaligen Investitionsbeiträgen in Form von Subventionen bzw. des einmaligen Baurechtzinses – von sämtlichen Verpflichtungen gegenüber dem Stadion befreit und weder an dessen Bau noch an dessen Betrieb beteiligt.

Inhaltlich regelt der Baurechtsvertrag Fussballstadion zunächst sehr detailliert, welche Gebäulichkeiten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück zu errichten sind (A+-Stadion). Sodann bestehen detaillierte Regelungen betreffend Betrieb und Unterhalt des Stadions. Während der grosse Unterhalt von der Stadion Luzern AG zu tragen ist, obliegt der kleine Unterhalt der Stadionbetreiberin, der Stadion Betriebs AG. Der Mietzins für das Stadion beträgt 900'000 Franken pro Jahr und ist indexiert. Die Baurechtsdauer beträgt 99 Jahre. Der ordentliche Heimfall erfolgt gegen eine Entschädigung in der Höhe von 80 Prozent des dannzumaligen Verkehrswerts. Im Weiteren besteht ein detailliertes Sicherungskonzept zugunsten der Stadt, welches bezweckt, Bau und Nutzung der Sportarena während der gesamten Baurechtsdauer abzusichern. Im Einzelnen basiert es auf folgenden Stützen:

- diverse vertragliche Pflichten (Bau- und Unterhaltspflicht, Zustimmung zu wesentlichen baulichen Änderungen usw.),
- umfassendes Kaufrecht der Stadt Luzern an den Aktien der Stadion Luzern AG,
- weitgehende Sicherstellung der Unterhalts- und Erneuerungsfinanzierung (Äufnung Erneuerungsfonds),
- vorzeitiger Heimfall bei wesentlichen Vertragsverletzungen,
- Zustimmungserfordernis Stadt bei der Übertragung des Baurechtes als Ganzes oder in Teilen,
- Dividendenbeschränkung bei der Stadion Luzern AG,
- Wegbedingung des Vorkaufsrechts der Stadion Luzern AG am baurechtsbelasteten Grundstück,
- Vorkaufsrecht der Stadt Luzern am Baurechtsgrundstück zu einem Wert, der die Subventionen berücksichtigt,
- Garantieverpflichtungen bis zum 14. Betriebsjahr,
- Errichtung eines Inhaber-Schuldbriefes (50 Mio. Franken) im 1. Rang als Absicherung der Rückzahlungspflicht betreffend städtische Subvention bei nicht erwünschter Errichtung von Grundpfandrechten während der ersten 30 Jahre,
- diverse Suspensivbedingungen, welche den Baurechtsvertrag erst rechtswirksam werden lassen, wenn wesentliche Voraussetzungen des Projekts erfüllt sind.

Hinsichtlich Reklamerecht und Naming Right wird Folgendes vereinbart: Das Reklamerecht steht grundsätzlich der Stadion Luzern AG zu, wobei sie für das Konzept für die Reklame die Zustimmung der Stadt einholen muss. Das Naming Right dagegen, das Recht also, den Stadionnamen zu kommerzialisieren, steht der Stadt Luzern zu. Diese wird das Naming Right unentgeltlich in eine von ihr zu gründende Stiftung einbringen.

Zweck der Stiftung ist die optimale Vermarktung des Naming Right, mit dem Ziel, aus den diesbezüglichen Erträgen den betriebsbereiten Zustand des Stadions während der ganzen Baurechtsdauer durch Zuwendungen an die Stadion Luzern AG (konkret den Erneuerungsfonds) mitzufinanzieren. Im Umfang, in dem die Stiftung Beiträge an den Fonds leistet, kann die Stadion Betriebs AG ihr Nutzungsentgelt (Mietzins von total 900'000 Franken) an die Stadion Luzern AG sowie diese ihre Einlage in den Erneuerungsfonds reduzieren. Konkret kommen also die Erträge, die von der Stiftung durch die Vermarktung des Stadionnamens erwirtschaftet werden, der Stadion Luzern AG (Einlage Erneuerungsfonds, jährlich mindestens 575'000 Franken) und indirekt der Stadion Betriebs AG (reduzierter Mietzins) zugute.

Die operative Vermarktung des Naming Right erfolgt durch die FC Luzern-Innerschweiz AG auf Rechnung der vorgenannten Stiftung, wobei der Stadt Luzern in Bezug auf die Namensgebung des Stadions und des Naming-Right-Partners ein Vetorecht zusteht. Die Stadt kann also über die Stiftung bei der Namensgebung mitbestimmen.

Sollte die Stadioneröffnung nicht wie geplant im August 2010 stattfinden können (z. B. infolge Verzögerung der Baubewilligung) und ins Jahr 2011 verschoben werden müssen, so führt dies zu einer erheblichen finanziellen Belastung der FC Luzern-Innerschweiz AG. Zum Ausgleich würde diesfalls in den ersten beiden Betriebsjahren auf die Einlage in den Erneuerungsfonds verzichtet. Dadurch reduziert sich der Mietzins für die Stadionbetreiberin in dieser Periode um den Betrag von jährlich 575'000 Franken und beträgt nur noch 325'000 Franken (Gesamtmietzins von 900'000 Franken abzüglich 575'000 Franken).

Am 8. Juli 2008 haben alle an den Verhandlungen über diesen Vertrag beteiligten Parteien, die Vertreter der Stadt, von ARGE Halter/Eberli und der FC Luzern-Innerschweiz AG, dem ausgehandelten Vertrag zugestimmt.

Der Vertragstext findet sich im Beilagenheft. Unterlagen zum Stadion befinden sich in der Aktenauflage.

3.5.5 Stadion Luzern AG (in Gründung)

Die Stadion Luzern AG bezweckt, den betriebsbereiten Zustand des Fussballstadions während der ganzen Baurechtsdauer aufrechtzuerhalten; hierzu bildet sie durch periodische Einlagen einen angemessenen Erneuerungsfonds. Aktionäre der Stadion Luzern AG sind bei Projektstart die ARGE Halter/Eberli (60 %) sowie die Löwen Sport und Event AG (40 %). Die Stadion Luzern AG wird vor Beurkundung des Baurechtsvertrages gegründet.

Die Bestimmungen des Baurechtsvertrages stellen sicher, dass dieser erst rechtsverbindlich wird und somit mit dem Stadionbau erst begonnen werden kann, wenn der Nachweis seitens der FC Luzern-Innerschweiz AG erbracht ist, dass der Differenzbetrag zwischen den Beiträgen der öffentlichen Hand und den Baukosten nach Massgabe des TU-Vertrages vollständig finanziert ist. Der Differenzbetrag beinhaltet namentlich das Upgrading von einem A-Stadion zum geplanten Stadion der Kategorie A+ und beträgt nach gegenwärtigem Planungsstand 9,8 Mio. Franken. Ferner hat die Stadion Luzern AG ihr Aktienkapital vor Inkrafttreten des Baurechtsvertrages auf 5 Mio. Franken zu erhöhen, wovon 2 Mio. einbezahlt sein müssen. Die Baurechtsverträge der Sportarena Allmend sind rechtlich so miteinander verknüpft, dass kein Baurechtsvertrag wirksam wird, wenn die Finanzierung seitens der FC Luzern-Innerschweiz AG scheitert.

Wie im Kapitel vorne ausgeführt, überträgt die Stadion Luzern AG den Stadionbetrieb auf die strukturell von ihr getrennte Stadion Betriebs AG, die hierfür eine Miete entrichtet.

3.5.6 Räume Breitensport im Stadion

Da sich ein Teil der Breitensportnutzung in der Mitteltribüne des Stadions befindet, muss das Nutzungsrecht an diesen Räumen mit der Eigentümerin des Stadions vertraglich geregelt werden. Dies geschieht mit der Errichtung einer unentgeltlichen Grunddienstbarkeit, welche die ausschliessliche Nutzung dieser Räume zugunsten der Eigentümerin von Grundstück 1411

(nach der Parzellierung mit neuer Nummer), also der Stadt Luzern, dauerhaft absichert. Die anteiligen Baukosten und insbesondere der Innenausbau der im Stadion situierten Breitensporträumlichkeiten sind jedoch von der Stadt Luzern zu tragen. Für diesen Innenausbau tritt die Stadt Luzern – ebenso wie beim Hallenbad – als Bauherrin auf.

3.6 Mietvertrag Hallenbad und Mieterausbau

Wie vorstehend ausgeführt, dienen einzelne Projektteile auf den Baurechtsparzellen als öffentliche Einrichtungen dem Service public. Namentlich geht es um die Doppelturnhalle, die vom Kanton finanziert und genutzt wird, sowie das Hallenbad. Die Absicherung dieser Nutzungen erfolgt einerseits dinglich, d. h. durch eine Personaldienstbarkeit im entsprechenden Baurechtsvertrag, andererseits vertraglich, d. h. durch einen detaillierten Mietvertrag.

Der Kanton Luzern hat die Doppelturnhalle bereits bestellt und auf 30 Jahre gemietet. Der entsprechende Beschluss des Kantonsrates ist Anfang Juli 2008 in Rechtskraft erwachsen. Für weitere Informationen wird auf die entsprechende Botschaft des Regierungsrates (B 53 vom 15. April 2008) verwiesen.

3.6.1 Vertragskonzept Hallenbad

Das Hallenbad ist ein wesentlicher Teil des Sportgebäudes, das vom Anlagegefäss der Credit Suisse errichtet wird. Das Bau- und Nutzungsmodell steht auf zwei Säulen: Einerseits errichtet die Baurechtsnehmerin (Anlagegefäss der Credit Suisse) den Grundausbau für das Hallenbad, andererseits realisiert die Stadt als Bauherrin den Innenausbau.

Die Investitionskosten für das Hallenbad setzen sich wie folgt zusammen:

Grundausbau durch Baurechtsnehmerin
 Mieterausbau durch Stadt
 Total, ohne Reserve und Projektführungskosten
 14,693 Mio. Franken
 14,293 Mio. Franken
 28,986 Mio. Franken

Dieser Gesamtbetrag liegt unter dem Betrag gemäss Memorandum of Understanding (siehe B+A 51/2007) und unter beispielsweise demjenigen Betrag, der am 12. Juni 2008 Basis für die Präsentation vor den Mitgliedern des Grossen Stadtrates bildete. Damals war noch von 29,244 Mio. Franken ausgegangen worden.

Der Grundausbau wird mit einem Mietvertrag für 30 Jahre fest an die Stadt vermietet. Über diese Mietdauer hinaus steht der Stadt eine Option zur Verlängerung der Miete für zweimal 10 Jahre zu gleichen Bedingungen zu. Die Miete ist eine reine Kostenmiete auf Basis von 6 Prozent Zins inklusive Abschreibung/Amortisation und enthält keinen kalkulatorischen Landanteil. Bewirtschaftung, Unterhalt und Erneuerung des Grundausbaus sind in der Miete eingeschlossen. Der Mietzins für den Grundausbau beträgt mit 881'580 Franken pro Jahr ebenfalls weniger als bisher kommuniziert (Präsentation Grosser Stadtrat vom 12. Juni 2008:

924'000 Franken); er ist indexiert, wobei lediglich 80 Prozent der jeweiligen Teuerung überwälzt werden. Die Überwälzung kann jährlich vorgenommen werden.

Aufgrund dieser zwei unterschiedlichen Bau- und Nutzungskonzeptionen (Grundausbau, Mieterausbau), welche anderen Bedingungen und Rechtsfolgen unterliegen, ist es notwendig, dass der Grundausbau strikte vom Mieterausbau abgegrenzt wird. Hierzu wurde ein detaillierter Leistungsbeschrieb erstellt, der einerseits die Leistungen im Grundausbau als Korrelat zum Mietzins enthält, andererseits diejenigen des Innenausbaus, die von der Stadt als Investition finanziert werden müssen.

Der Vertragstext findet sich im Beilagenheft.

3.6.2 Projekt Hallenbad

Im Erdgeschoss des Sportgebäudes befinden sich neben den Verkaufs- und Dienstleistungsflächen auch die Eingangshalle und der Empfang des Hallenbades. Dank vertikaler Durchblicke werden die Besuchenden bereits hier neugierig und aufmerksam gemacht, damit sie sich innerhalb der verschiedenen Nutzungen gut zurechtfinden können. Das eigentliche Hallenbad befindet sich im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss gegen Westen ausgerichtet. Durch die transparente Gebäudehülle bietet das Hallenbad eine einmalige Sport- und Freizeitumgebung mit ungestörtem Ausblick auf das Blätterdach der Vorzone, die Allmend, den Pilatus und die umliegende Landschaft und den Natur- und Erholungsraum. Auf den gleichen Ebenen sind die Doppelturnhalle, der zugehörige Theorieraum sowie die Geräteräume angeordnet.

Das Projekt umfasst, übersichtlich gruppiert und auf einer Ebene angeordnet, ein Schwimmbecken (25×21 Meter) mit acht Bahnen, zwei Lernschwimmbecken (eines davon mit höhenverstellbarem Boden) und einen Eltern-Kind-Bereich. Eine Etage tiefer und von der Beckenebene gut einsehbar, liegt das Springerbecken mit einem 5-Meter-Turm, einem 3-Meter- und einem 1-Meter-Brett. Von einer zum Verweilen einladenden Galerie aus können die Aktivitäten im Schwimmer- und Springerbecken überblickt werden. Die Wasserfläche ist mit gut 1'000 Quadratmeter mehr als doppelt so gross wie im bestehenden Hallenbad an der Bireggstrasse. Eines der beiden Lernschwimmbecken enthält zudem Elemente eines Erlebnisbeckens, wie z. B. einen Strömungskanal, Unterwassersprudel und Sprudelsitzbänke.

Zweckmässig und einladend gestaltet werden der Eingangsbereich im Erdgeschoss, der grosszügige Umkleide- und Sanitärbereich im ersten Obergeschoss und die zeitgemässe Badezone im zweiten Obergeschoss. Die Beckenumgangs-, Aufenthalts- und Aktivitätszonen mit Sitz- und Liegemöglichkeiten bieten einen grossartigen optischen Bezug zwischen Innen- und Aussenräumen. Besonderen Wert wird auch auf die Sichtverbindungen zwischen den verschiedenen Nutzungsbereichen gelegt, ohne dass dabei das Bedürfnis nach Geborgenheit und Intimität gestört wird. Das ganze Hallenbad entspricht selbstverständlich den Grundsätzen des behindertengerechten Bauens.

Die Elektro-, die Heizungs- und die Sanitärinstallationen ab den Übergabeschnittstellen innerhalb des Sportgebäudes, die komplette Lüftungsanlage und die Badewasseraufbereitung sowie der gesamte Innenausbau und die Betriebseinrichtungen werden durch die Stadt Luzern direkt erstellt und finanziert. Die haustechnischen Installationen entsprechen den heutigen Anforderungen, die an ein modernes Hallenbad gestellt werden. Für die Badewasseraufbereitung soll das sich im Hallenbad Bireggstrasse bestens bewährte Fabrikat zur Anwendung gelangen. Die für den Ausbau vorgesehenen Materialien sind nutzer-, unterhalts- und reinigungsfreundlich, und mit der Farbgebung wird eine angenehme Stimmung erzielt. Das neue Hallenbad wird mit den geplanten Räumlichkeiten und Angeboten der Gesundheitsförderung, der sportlichen Betätigung sowie der Erholung und der sinnvollen Freizeitgestaltung dienen. Die Atmosphäre des Hallenbades wird fröhlich, entspannend, familienfreundlich sein und zum Besuch des Hallenbades animieren.

Unterlagen zum Hallenbad befinden sich in der Aktenauflage.

3.6.3 Kosten Mieterausbau Hallenbad

Der Innenausbau des Hallenbades erfolgt als Mieterausbau und wird durch die Stadt als Auftraggeberin gegenüber einem Generalplaner vorgenommen. Die Auftragsvergabe unterliegt somit dem Submissionsrecht. Planung, Bestimmung des Ausbaustandards und der Qualität erfolgen also durch die Stadt. Folgerichtig trägt die Stadt auch das Bauherrenrisiko (Projekt-, Planungs-, Vergabe- und Finanzierungsrisiko). Die Stadt bzw. die Hallenbad Luzern AG hat damit den Hallenbad-Ausbau in eigenen Händen und kann die Funktionalität auf ihre betrieblichen Bedürfnisse ausrichten.

Die Gesamtkosten für das Hallenbad sind aufgeteilt gemäss Elementkostengliederung (EKG) in Kosten für den Grundausbau und den Mieterausbau und sind wie folgt veranschlagt:

Preisbasis Mai 2008

Kostengenauigkeit für Grundausbau: Pauschalpreis über Miete verrechnet

Kostengenauigkeit für Mieterausbau: ±15 %

EKG	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau	Gesamtkosten
Α	Baureifmachung und allg. Bauteile	2'440'298	0.–	2'440'298
В	Bauvorbereitung	884'667	0.–	884'667
C	Allgemeines zu Rohbau	278′100.–	0.–	278′100.–
D	Rohbau bis OK Bodenplatte	126′000.–	0.–	126′000.–
Ε	Rohbau Gebäude	5′278′993.–	0.–	5′278′993.–
I	Installationen und Transportanlagen	1′134′530.–	5′173′000.–	6′307′530.–
M	Ausbau Gebäude	0.–	5′258′900.–	5′258′900.–
Р	Betriebseinrichtungen	0	0.–	0.–
R	Ausstattung	0	230′000.–	230′000.–
Т	Umgebung	440'860	0.–	440'860

EKG	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau	Gesamtkosten
V	Baunebenkosten	1′109′437.–	639′714.–	1′749′151.–
W	Honorare	2'063'195	1′982′061.–	4′045′256.–
Z	Mehrwertsteuer 7,6 %	936′899.–	1′009′559.–	1′946′458.–
	Total	14'692'979.–	14′293′234.–	28′986′213.–
	Bauherrenreserve und Rundung	2′021.–	561′766.–	563′787.–
	Total inkl. Reserve/Rundung	14'695'000	14′855′000.–	29′550′000.–

Das Investitionsvolumen für den Mieterausbau beträgt somit 14,855 Mio. Franken (14,293 Mio. Franken plus 0,561 Mio. Franken Bauherrenreserve für Unvorhersehbares). Bewirtschaftung, Unterhalt und Erneuerung des Innenausbaus obliegen der Stadt. Für die Kostenplanung liegen vom TU/Generalplaner in Zusammenarbeit mit der Stadt erstellte Pläne und Baubeschriebe vor; für den Grundausbau sind es Pläne und Baubeschriebe und für den durch die Stadt zu erfolgenden Mieterausbau mit Schnittstellenabgrenzung (Stufe Vorprojekt) sind es Baubeschriebe.

Für die Hallenbad-spezifischen Fragen der Planung, die Bestimmung des Standards und der Qualität wurde neben der Hallenbad Luzern AG, als zukünftiger Betreiberin, beratend ein externer, gesamtschweizerisch anerkannter Experte für die Hallenbadplanung beigezogen. Es handelt sich um Thomas Spengler, der die Hallenbad Luzern AG auch hinsichtlich Betriebsmodell beraten hat. Die vom TU/Generalplaner berechneten Kosten wurden durch das Büro für Bauökonomie AG, Luzern, einer Kosten- und Qualitätsplausibilisierung unterzogen. Ebenso sind Standard-, Qualitäts- und Kostenvergleiche mit anderen Hallenbadprojekten in der Schweiz erfolgt. Bei diesen Referenzobjekten handelt es sich jedoch ausschliesslich um Sanierungs-/Erweiterungsprojekte, da in der Schweiz in den letzten Jahren kein Hallenbad von Grund auf neu gebaut wurde.

3.7 Hypothetische Vergleichsvarianten "Eigentum" und "Vollmiete"

3.7.1 Variantenmodell

Am 13. März 2008 hat der Grosse Stadtrat das Postulat 370 teilweise überwiesen. Die Postulanten forderten den Stadtrat auf, das Investorenmodell mit Miete anderen (Eigentums-) Varianten gegenüberzustellen und entsprechende Vergleichskalkulationen vorzunehmen. Der Stadtrat machte in seiner Stellungnahme zum Postulat deutlich, dass das gewählte Investorenmodell grundsätzlich eine Mietlösung für die Service-public-Anlagen bedeutete, wie dies bereits mit B+A 51/2007 angekündigt worden war. Der Antrag auf teilweise Überweisung bezog sich denn auch darauf, dass der Stadtrat darlegte, dass die Stadt im Zusammenhang mit dem Mieterausbau – in eingeschränktem Masse – als Bauherrin und Eigentümerin auftreten könnte

Wie bereits anlässlich der Behandlung des erwähnten Postulates 370 angekündigt, fand am 12. Juni 2008 eine Informationsveranstaltung für die Mitglieder des Grossen Stadtrates statt,

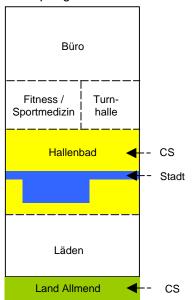
an welcher das Mietmodell für das Hallenbad und denkbare, hypothetische Varianten dazu erläutert wurden. Die Varianten wurden von Balmer-Etienne entwickelt; Markus Winkler, dipl. Wirtschaftsprüfer und Partner bei Balmer-Etienne, präsentierte die Rechenbeispiele. Ausgangspunkt bilden die vier Grundvarianten:

B+A Variantenvergleich: Darstellung der gerechneten Varianten Hallenbad

Variante 1 (KOI)

Bestehendes Projekt KOI Grundausbau: CS; Miete durch Stadt Innenausbau: Stadt (Mieterausbau) Land: CS (Baurecht der Stadt)

Sportgebäude



Investitionskosten

Grundausbau und Innenausbau Land: nicht berücksichtigt

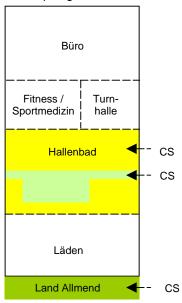
Kosten aus Optik Stadt

Investition Innenausbau Laufende Kosten: Miete Grundausbau Mietdauer 30 Jahre

Variante 2 (Vollvermietung CS)

Projekt Allmend mit Vollvermietung CS Grundausbau: CS; Miete durch Stadt Innenausbau: CS; Miete durch Stadt Land: CS (Baurecht der Stadt)

Sportgebäude



Investitionskosten

Grundausbau und Innenausbau Land: nicht berücksichtigt

Investition Optik Stadt

keine Investition Laufende Kosten: Miete Grund- und Innenausbau Mietdauer 30 Jahre

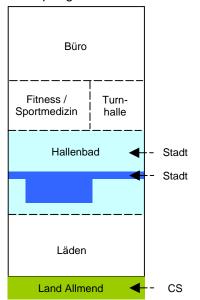
Variante 3 (Stockwerkeigentum Stadt)

Projekt Allmend mit Stockwerkeigentum Grundausbau: Stadt (im StWEG)

Innenausbau: Stadt

Land: CS (Baurecht der Stadt)

Sportgebäude



Investitionskosten

Grundausbau und Innenausbau Land: nicht berücksichtigt

Investition Optik Stadt

Investition in Grund- und Innenausbau Laufende Kosten: Bewirtschaftung Grundausbau, StWEG-Anteile, Einzahlung in Erneuerungsfonds

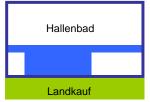
Variante 4 (neu "grüne Wiese)

Alternativprojekt auf "grüner Wiese" Grundausbau: Stadt (neues Projekt)

Innenausbau: Stadt

Land: Stadt (bestehend oder Kauf)

Neues sep. Hallenbad



Investitionskosten

Grundausbau und Innenausbau Land: ? abhängig vom Standort

Investition Optik Stadt

Investition in Grund- und Innenausbau evtl. Investition in Landkauf (?) Laufende Kosten: Bewirtschaftung, Unterhalt/Erneuerung Grundausbau Basierend auf diesen Grundvarianten und den Basiszahlen für Baukosten wurden Kostenmodelle gerechnet und – für die Vergleichbarkeit notwendig – die Kosten über den gesamten Planzeitraum von 30 Jahren auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme abdiskontiert. Daraus ergeben sich folgende vergleichbare Kosten, wobei die Zahlen gegenüber der Präsentation vom 12. Juni 2008 aktualisiert wurden:⁷

in Mio. Franken	Variante 1 KOI	Variante 2 Vollmiete	Variante 3 StWEG Stadt	Variante 4 "grüne Wiese"
Grundausbau: Diskontierte Miete bzw. Baukosten	15,561	15,561	14,693	12,273
Innenausbau: Diskontierte Miete bzw. hypothetische, diskontierte Baukosten	14,293	16,918	14,293	14,293
Land	0	0	0	?
Laufende Kosten: Bauherren-, Planungs- und Vergaberisiko der Stadt Unterhalt Innenausbau Heiz- und Nebenkosten Bewirtschaftung, Unterhalt,	Innen- ausbau Stadt Stadt in Miete	keine Stadt Stadt in Miete	vollum- fänglich Stadt Stadt 3,4	vollum- fänglich Stadt Stadt 2,4
Erneuerung Grundausbau (diskontierte, jährliche Ausgaben)	III Whete	III Wilete	3,4	2,4
Total Kosten:	29,854	32,480	32,876	29,274
Barwert bei 5 % Abdiskon- tierung (siehe Fussnote 8)				
Zum Vergleich: Total Kosten bei 4 % Abdiskontierung	31,723	36,381	33,344	29,599
Kostenabweichung zu Projekt KOI		+9 % bis +15 %	+5 % bis +10 %	-2 % bis -7 % (ohne Land)

Der Variantenvergleich ergibt also auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme abdiskontierte Kosten zwischen 29 und 36 Mio. Franken. Die Kostenabweichung zum Projekt beträgt je nach Abdiskontierungssatz⁸ bei der teuersten Variante "Vollmiete" +9 bzw. +15 Prozent, bei der

⁷ In den Kostenmodellen sind keine Reservepositionen berücksichtigt.

⁸ Konzept des Gegenwartswertes (Barwertes): Einzahlungen und Auszahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten anfallen, sind auf den heutigen Zeitpunkt bezogen nicht gleichwertig und müssen deshalb gleichnamig gemacht werden.

Abzinsung (Diskontierung): Die Umwandlung einer zukünftigen Zahlung (Zeitwert) in einen Barwert heisst diskontieren. Die Cashflows müssen einschliesslich Zinseszins auf den heutigen Zeitpunkt zurückgerechnet, d. h. diskontiert werden.

günstigsten Variante "grüne Wiese" –2 bzw. –7 Prozent. Bei der günstigsten Variante sind die Landkosten nicht bekannt. Es ist von einem Flächenbedarf von rund 8'000 Quadratmetern auszugehen, was je nach Preis zu hohen zusätzlichen Kosten (in der Grössenordnung von 4 bis 8 Mio. Franken) führen würde, welche das günstige Resultat wieder verschlechtern würden. Ferner könnten diese effektiven Landkosten voraussichtlich auch nicht oder nur beschränkt auf weitere Nutzungen aufgeteilt werden, wie dies bei den anderen drei Varianten für hypothetisch angenommene Landkosten der Fall wäre.

3.7.2 Differenziertes Mietmodell für das Hallenbad

Dieser von Fachpersonen entwickelte und gerechnete Variantenvergleich darf als tauglich, aber nicht als absolute Grösse betrachtet werden. Es liegt in der Natur der Sache, dass solche hypothetische Vergleiche immer davon abhängig sind, welche Grundannahmen getroffen werden. Dennoch zeigt er auf, dass die Unterschiede nicht so substanziell sind, dass ein bestimmtes Modell absolut zu bevorzugen wäre. Insbesondere auch die Variante "grüne Wiese" führt zu durchaus vergleichbaren Kosten. Angesichts dieses Ergebnisses ist es aus Sicht des Stadtrates umso legitimer, die Vorteile des Mietmodells, mit dem zusätzlichen Element Mieterausbau im Eigentum, hervorzustreichen. Es sind dies betriebliche, aber auch andere Vorteile. Generell seien folgende Stärken des vorgeschlagenen PPP-Modells kurz in Erinnerung gerufen:

- Gesamtkonzept mit multifunktionalem Sportzentrum für Freizeit, Breitensport, Schulsport, Fitness mit grossen Synergien durch gegenseitige Befruchtung,
- optimale (mehrfache) Nutzung Land Allmend,
- optimale Verkehrserschliessung,
- grosses Projekt und Bauvolumen mit tendenziell tieferen Gesamtkosten,
- Synergie beim Restaurationsangebot,
- sehr attraktive, benutzerfreundliche Lösung.

Aus ökonomischer Sicht sprechen für das Modell:

- kalkulierbare Kosten Grundausbau inkl. Unterhalt,
- Bestimmung Ausbaustandard Innenausbau durch Stadt; Qualität so besser im Griff, weniger Potenzial für Auseinandersetzungen mit Realisatoren,
- öffentliche Submission für zumindest rund 14 Mio. Franken,
- Finanzierungsvorteil Stadt für Innenausbau; langfristiges Finanzierungsrisiko für Grundausbau beim Investor.

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass das differenzierte Mietmodell gegenüber einem Eigentumsmodell oder gegenüber der heutigen Situation mit dem Hallenbad grosse betriebliche Vorteile aufweist. Er will eine nachhaltige Mietlösung für den Service public. Da ist es von Vorteil, dass im Sportgebäude auch ein attraktives Fitnesszentrum betrieben werden soll. Die im Vordergrund stehenden Fitness-Betreiber (Migros) sind nur an einer Mietlösung interessiert und realisieren ihre Angebote immer mit Rohbaumiete und Mieterausbau. Eine Eigentumsbegründung käme für sie gar nicht in Frage. Wollte die Stadt nun an ihren Anlagen Eigentum

bilden, müssten – neben den Baurechtsparzellen, die auf jeden Fall geschaffen werden müssen – Stockwerkeigentumseinheiten begründet werden, was zu sehr komplexen Rechtsverhältnissen führen würde. Im Zusammenhang mit dem Projekt betrachten die Immobilien-Anlagegefässe der CS eine Investition in Miteigentumseinheiten aus diversen Gründen grundsätzlich als für alle Parteien suboptimal und haben im Rahmen der Anlagekriterien klar von dieser Variante abgesehen; das Modell entspricht nicht dem offerierten Investitionsprojekt bzw. der Offerte der Anlagegefässe der CS. Auch der Kanton Luzern hat sich für die Mietlösung bei den Turnhallen entschieden. Das Investorenmodell mit Mietlösung wird im Bereich der Privatwirtschaft regelmässig für die Raumbeschaffung gewählt; es dürfte sich in den nächsten Jahren zunehmend auch für die Bedürfnisse der öffentlichen Hand als sinnvoll erweisen.

In Postulat 370 ebenfalls gefordert waren Vergleiche mit anderen Hallenbadprojekten. In den letzten Jahren wurde in der Schweiz kein Hallenbad neu gebaut; es gibt darum keine wirklich vergleichbaren Objekte. In Davos wurde ein bestehendes Hallenbad saniert und um Mehrzweckbecken, Kinderplanschbecken, Aussenbecken und Wellness erweitert. Total wurden 18 Mio. Franken investiert. Davos ist bezüglich Ausbaustandard und Qualität Referenzobjekt für den Mieterausbau in Luzern. Als weiteres Referenzprojekt kann Tribschen Luzern gelten. Hier wurden ursprünglich Kosten von gegen 43 Mio. Franken errechnet; das reduzierte, vereinfachte Wettbewerbsprojekt für 34 Mio. Franken wurde schliesslich abgelehnt. Die anlässlich der Parlamentsveranstaltung vom 12. Juni 2008 präsentierten Unterlagen finden sich vollständig in der Aktenauflage.

3.8 Stadt als Bauherrin: Breitensportnutzungen und Tribüne

Nach der Parzellierung der übrigen Baurechtsgrundstücke behält die Stadt das Grundstück, auf dem die Leichtathletiktribüne errichtet wird, in ihrem Eigentum. Der Anlagenteil bleibt aber Bestandteil des Projekts Sportarena Luzern bzw. des Architekturvorschlages KOI, wird jedoch von der Stadt als Bauherrin gebaut. Diejenigen Bereiche des Breitensports, welche sich in der Osttribüne des Stadions befinden, werden zunächst – wie bereits ausgeführt – innerhalb des Baurechtsgrundstückes Stadion ausgeschieden und mittels einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Luzern (Eigentümerin des Stammgrundstücks 1411 und des späteren neuen Teilgrundstücks) nutzbar gemacht.

Sowohl der Grundausbau als auch der Innenausbau der Leichtathletiktribüne und der Breitensporträume in der Mitteltribüne Ost des Stadions werden durch die Stadt erstellt. Das Investitionsvolumen für die Breitensporträume und die Leichtathletiktribüne beträgt 12,8 Mio. Franken (12,267 Mio. Franken plus 0,533 Mio. Franken Bauherrenreserve für Unvorhersehbares). Die vom TU/Generalplaner berechneten Kosten wurden durch das Büro für Bauökonomie AG, Luzern, einer Kosten- und Qualitätsplausibilisierung unterzogen. Ebenso sind Standard-, Qualitäts- und Kostenvergleiche mit anderen vergleichbaren Objekten vorgenommen worden.

-

⁹ Genaue Zahlen siehe Kostenzusammenstellung unten.

3.8.1 Beschrieb

Als Folge des Gesamtkonzepts für die Sportarena fallen die bestehenden Breitensporträume in der heutigen Mitteltribüne des Stadions und die bestehende Leichtathletiktribüne weg. Neu werden die Breitensporteinrichtungen im Baukörper der ostseitigen Tribüne des Fussballstadions platziert. Es handelt sich dabei um rund 16 Garderobenräume mit den zugehörigen Duschen- und Umkleideräumen für die verschiedenen Breitensportvereine und ihre vielfältigen Nutzungsbedürfnisse. Ebenfalls enthalten sind Gymnastik- und Krafträume für das Talentförderungszentrum. Dazu kommen verschiedene Räume für Schiedsrichter, Sanität, Büros, Material, Geräte, Archive sowie eine Vereinsstube und Sitzungszimmer. Alle diese Räume sind erdgeschossig angeordnet und können unabhängig vom Matchbetrieb des FCL direkt erreicht werden. Dank der kompakten Anordnung der Räume lassen sie sich flexibel den jeweiligen Nutzern zuordnen, was aufwendige Separatlösungen und Leerstände verhindert. Vertreter von LCL und LSC haben sich zusammen mit dem TFZ klar für eine derartige optimierte Belegung ausgesprochen.

Die wegfallende Mitteltribüne Richtung Leichtathletikanlagen wird durch eine neue, frei stehende Tribüne mit rund 1'950 gedeckten Sitzplätzen ersetzt. Nebst den Räumen für die Zeitmessung auf der Tribüne sind im Hohlraum darunter 4 Laufbahnen mit einer Länge von 80 Metern angeordnet. Diese dienen insbesondere im Winter für Start- und Schnelligkeitstrainings. Daneben liegt ein grosser Lagerraum für die voluminösen Sportgeräte (Matten, Hürden usw.) und die Geräte für den Schulsport. Zudem ist als Ersatz für die Räume im abgebrochenen Turnerhaus eine kleine Garderobe mit WC/Dusche für die nichtorganisierten Freizeitsportler vorgesehen. Das ganze Tribünengebäude wird aus Kosten- und Energiespargründen nur temperiert und nicht beheizt.

3.8.2 Bauherrenrolle und Kosten

Die Stadt wird die Räume für den Breitensport und die Leichtathletiktribüne selbst erstellen. Im Rahmen der Erstellung des Stadions wird auch der Rohbau für die Breitensporträume erstellt. Damit wird der Hohlraum unter den Zuschauertribünen ausgenutzt. Die den Breitensporträumen direkt zuteilbaren Kosten werden in Form einer Pauschalzahlung abgegolten. Alle übrigen Roh- und Ausbauarbeiten sowie die gesamte Erstellung der Leichtathletiktribüne erfolgt im Auftrag und auf Rechnung der Stadt, ähnlich dem Mieterausbau im Hallenbad. Diese Bauarbeiten sind dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterstellt. Die Stadt wird als Auftraggeberin gegenüber dem Generalplaner (ARGE Halter/Eberli und Planungsteam) auftreten. Sie übernimmt somit auch die Oberverantwortung für Planung und Bestimmung des Ausbaustandards und der Qualität. Folgerichtig trägt die Stadt auch das Bauherrenrisiko (Projekt-, Planungs-, Vergabe- und Finanzierungsrisiko).

Die Gesamtkosten für die Breitensporträume und die Leichtathletiktribüne sind aufgeteilt gemäss Elementkostengliederung (EKG) in Kosten für den Ausbau der Breitensporträume und die Leichtathletiktribüne und sind wie folgt veranschlagt:

Preisbasis Mai 2008 Kostengenauigkeit für Breitensport (Elemente A–E5; rund 2,5 Mio. Franken: Pauschalpreis) Kostengenauigkeit für Bau LA-Tribüne und Breitensport (Elemente E6–Z): ±15 %

EKG	Bezeichnung	Breitensport- räume	Tribüne	Total
Α	Baureifmachung und allg. Bauteile	551′748.–	0	551′748.–
В	Bauvorbereitung	44′758.–	199'000.–	243′758.–
C	Allgemeines zu Rohbau	200′728.–	380'000	580′728.–
D	Rohbau bis OK Bodenplatte	151′556.–	341′000.–	492′556.–
Ε	Rohbau Gebäude	940′356.–	2′536′200.–	3′476′556.–
1	Installationen und Transportanlagen	1′330′000.–	417′000.–	1′747′000.–
M	Ausbau Gebäude	849′500.–	436′000.–	1′285′500.–
Р	Betriebseinrichtungen	185′000.–	0	185′000.–
R	Ausstattung	15′000.–	223′000.–	238′000.–
Т	Umgebung	201'814.–	0	201'814
V	Baunebenkosten	367'682.–	271′932.–	639'614
W	Honorare	901′640.–	861′118.–	1′762′758.–
Z	Mehrwertsteuer 7,6 %	431′312.–	430′559.–	861′871.–
	Total	6′171′095.–	6'095'809	12′266′904.–
	Bauherrenreserve und Rundung	28′905.–	504′191.–	533′096.–
	Total inkl. Reserve/Rundung	6′200′000.–	6′600′000.–	12′800′000.–

Unterlagen zu den Anlagenteilen Tribüne und Breitensport befinden sich in der Aktenauflage.

3.9 Beitrag der Stadt Luzern an Stadion bzw. an Planungsaufwendungen

Neben dem indirekten Beitrag von 31,7 Mio. Franken aus dem Baurecht leistet die Stadt einen Barbeitrag an die Finanzierung des Stadions. Wie bereits ganz ursprünglich in Aussicht genommen, beläuft sich dieser auf insgesamt 15 Mio. Franken; 8 Mio. davon als Grundbeitrag und 7 Mio. für besondere städtebauliche Qualität. Letztere ist beim Projekt zweifelsohne gegeben. Es wäre denkbar gewesen, dass ein qualitativ weniger gutes Projekt mehr Rentabilität hätte aufweisen können, weshalb die Unterteilung in die beiden Teilbeträge durchaus sinnvoll war.

Der Beitrag von 15 Mio. Franken wird für den Stadionbau verwendet. Bauherrin für das Stadion wird die Stadion Luzern AG sein, in der die Stadt nicht vertreten ist. In diesem Sinne ist der Beitrag der Stadt so zu verstehen wie in anderen Fällen auch: Die Stadt leistet ihren An-

teil, überlässt aber das Weitere den privaten Initianten und Projektträgern. Ähnliche Modelle gab es in der jüngeren Vergangenheit bei den Investitionsbeiträgen von Bund, Kanton und Stadt an das Verkehrshaus der Schweiz oder – in weit kleinerem Masse – beispielsweise an den Neubau des Spielleute-Pavillons.

Von diesem Beitrag von insgesamt 15 Mio. Franken wird die Stadt Luzern unmittelbar nach Rechtskraft der Volksabstimmung vom 30. November 2008 7 Mio. Franken an die ARGE Halter/Eberli überweisen. Die Stadt leistet damit eine erste, grössere Zahlungstranche, um die erheblichen Planungsaufwendungen, die der ARGE Halter/Eberli bis dahin entstanden sind, auch nach dem Verfall des Eventualkredites von 7,1 Mio. Franken, der auf B+A 51/2007 basierte, mitzutragen. Eine zweite Zahlungstranche von 3 Mio. Franken ist für den 30. April 2009 vereinbart, sofern bis dahin keine Baubewilligung vorliegen sollte und soweit die geltend gemachten Planungskosten plausibilisiert sind. Die Stadt beteiligt sich bis zum Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung an den Planungsaufwendungen, die auf mindestens 15 Mio. Franken zu veranschlagen sind. Sollte es dazu nicht oder nicht vor dem 31. August 2011 kommen, so verbleibt der bezahlte Betrag bei der ARGE Halter/Eberli. Sobald aber die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist, wird die Zahlung von insgesamt maximal 10 Mio. Franken an den zugunsten der Stadion Luzern AG fälligen Beitrag verrechnet. Der restliche Betrag von 5 Mio. Franken wird nach Baufortschritt des Stadions ausbezahlt. Diese Restanz unterliegt einer Indexklausel, die im Baurechtsvertrag Stadion geregelt ist. Danach wird der Betrag gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise indexiert, sofern bis Dezember 2009 keine rechtskräftige Baubewilligung für das Stadion vorliegt.

Aus Sicht des Stadtrates ist das Risiko, dass eine Baubewilligung nicht in nützlicher Frist erhältlich gemacht werden kann, so einzuschätzen, dass es aus heutiger Sicht nicht projektgefährdend sein dürfte: Mit der Schaffung einer Sonderbauzone und einem Gestaltungsplan, die auf das Projekt KOI zugeschnitten sind, sowie angesichts der bereits geführten Einsprache- und Beschwerdeverfahren sind objektiverweise dafür sehr gute Voraussetzungen geschaffen. Wenn der Stadtrat dieses Risiko dennoch mitträgt, so aus den folgenden Überlegungen:

- Bereits mit dem Eventualkredit von 7,1 Mio. Franken hat sich die Stadt Luzern am Risiko der Realisatoren bzw. Investoren beteiligt. Diese Beteiligung wird faktisch fortgeführt und entsprechend dem Projektfortschritt erhöht.
- Aus betriebswirtschaftlicher und unternehmerischer Optik ist es nachvollziehbar, dass die Realisatoren das entsprechende Risiko nicht alleine tragen können und wollen. Es nützt der Stadt Luzern nichts, wenn ihre Partnerin in einem grossen Projekt finanziell in Schwierigkeiten geraten würde.
- Der städtische Beitrag von 7 Mio. Franken steht für städtebauliche und architektonische Qualität. Indem die Stadt für diesen Beitrag gleich nach der Volksabstimmung vom 30. November 2008 mit ins Risiko geht, bringt sie zum Ausdruck, dass sie hinter dem architektonischen Konzept, insbesondere auch mit den Wohn-Hochhäusern, steht. Sollte sich

- dennoch herausstellen, dass der Umzonungsentscheid gegen übergeordnetes Recht verstösst, so stünde die Stadt dafür mit in der Verantwortung.
- Könnte beispielsweise wegen trölerischer Einsprachen bis zum 31. August 2011 keine rechtskräftige Baubewilligung erteilt werden und stiege darum die CS aus ihren Verträgen aus so könnten die finanziellen Folgen eines solchen Entscheids nicht alleine der ARGE Halter/Eberli überbunden werden.

Nicht gerade steht die Stadt hingegen für Folgen, die ein nicht gesetzeskonformes Baubewilligungsgesuch mit sich bringen würde. Entsprechende Risiken trägt die Stadt nicht mit. Das Baubewilligungsgesuch hat sorgfältig und unter Wahrung der architektonischen Identität des Projekts KOI zu erfolgen, wofür ja gerade der Beitrag von 7 Mio. Franken steht. Weitere Risikobeteiligungen hat die Stadt ausdrücklich abgelehnt.

4 Betrieb der neuen Anlagen

4.1 Fussballstadion, FC Luzern-Innerschweiz AG und FCL Breitensport

Der Sportbetrieb in den künftigen neuen Allmend-Anlagen wird nicht mehr der gleiche sein wie heute. Die wichtigste Veränderung besteht darin, dass das Fussballstadion nicht mehr durch die Stadt Luzern unterhalten und betrieben wird, sondern durch die Baurechtsnehmer der Stadt. Baurechtsnehmerin ist die Stadion Luzern AG, die für das Gebäude und den Gebäudeunterhalt verantwortlich ist. Betreiberin des Stadions wird die Stadion Betriebs AG sein, die ihrerseits mit den Nutzern, allen voran dem FCL, aber auch andern Sport- oder Eventveranstaltern, Nutzungs- und Mietabsprachen trifft. Dem Baurechtsvertrag und dem Kommentar dazu (Kap. 3.5.4) sind die entsprechenden Bedingungen und Absprachen zu entnehmen.

4.1.1 Beiträge der Stadt

Die FC Luzern-Innerschweiz AG verantwortet nicht nur die 1. Mannschaft, sondern auch den Sportbetrieb aller andern FCL-Mannschaften. Im Nachwuchsbereich (U14 bis U21), der zur AG gehört, sind es sechs Mannschaften mit 18 Betreuenden, und bei den Junioren (F-Junioren bis U13), die zum Verein gehören, sind es acht Mannschaften mit acht Betreuenden. Deren Räume und Infrastrukturen sind Teil des Stadions.

Die Verhandlungsdelegation der Stadt hat ein Paket von Massnahmen entwickelt, die mithelfen, dass die FC Luzern-Innerschweiz AG, aber auch der ihr zuzuordnende Verein FCL während der Bauzeit bis zur Inbetriebnahme des neuen Stadions wirtschaftlich und sportlich überleben können. Diese Massnahmen sollen die Verantwortlichen bei ihren Anstrengungen für den Aufbau eines professionellen und reibungslosen Fussballbetriebs sowohl auf obers-

Seite 54

¹⁰ Die FC Luzern-Innerschweiz AG beschäftigt gesamthaft 63 Festangestellte, inkl. Spieler, Trainer, Betreuer und Geschäftsstelle. Ferner engagieren sich 80 Volunteers für die Organisation des Spielbetriebs der 1. Mannschaft.

tem nationalem Niveau als auch in der ganzen Breite der Vereinsaktivitäten im neuen Stadion ohne weitere Hilfe der Stadt unterstützen.

Erlass der Stadionmiete ab Sommer 2008

Der bis Sommer 2008 laufende Vertrag zwischen der Stadt Luzern und der FC Luzern-Innerschweiz AG sah eine pauschale Stadionmiete von jährlich 50'000 Franken vor. Dieser relativ niedrige Betrag ist damit begründet, dass es sich beim heutigen Stadion tatsächlich um eine komplett veraltete Anlage handelt. Ferner übernahmen die Verantwortlichen des FCL unter diesem Vertrag ein Paket von Reinigungs- und Unterhaltspflichten, für die früher die Stadt aufkam, was zu einer erheblichen Entlastung seitens der Stadt (Strasseninspektorat) führte. Diese Entlastungen wurden im Zuge des städtischen Entlastungs- und Überprüfungsprojekts EÜP realisiert. Hinzu kam ferner ab dem neuen Vertrag im Jahr 2007 der Beitrag von 1.50 Franken pro verkaufte Eintrittskarte zur Mitfinanzierung der polizeilichen Aufwendungen.

Der Vertrag wurde ab Sommer 2008 auf Zusehen hin verlängert. Die restliche Vertragsdauer hängt selbstverständlich davon ab, wann das Allmend-Stadion einem Neubau weichen muss und wie der Übergangsbetrieb organisiert wird. Eine pauschale Stadionmiete wurde nicht mehr vereinbart. Sie ist ab dem Jahr 2009 nicht mehr budgetiert.

Erfolgsabhängige Beiträge

Tourismus nachhaltig positiv ist.

Die FC Luzern-Innerschweiz AG wird ab 1. Januar 2009 in den Kreis derjenigen Billettsteuerpflichtigen eingereiht, die erfolgsabhängige Beiträge geniessen. Für die Zeit bis zum Stadionbezug sollen zwei Drittel der abgelieferten Steuern rückerstattet werden¹¹; für die ersten fünf
Jahre im neuen Stadion die Hälfte der abgelieferten Beträge. In Anwendung des Billettsteuerreglements wird die entsprechende Verordnung per 1. Januar 2009 angepasst. Die Kriterien
für die erfolgsabhängigen Beiträge gemäss Reglement sind erfüllt:

- Langjähriger, erfolgreicher, nicht gewinnorientierter Leistungsausweis
 Die Geschichte des FCL als der Zentralschweizer Fussballclub mit verschiedenen Sektionen und
 Mitwirkung in praktisch allen Ligen bis in die obersten Spielklassen ist lang und zweifelsohne
 von Erfolgen begleitet. Im Sport bedingt jeder Erfolg auch Misserfolg. Trotz der vor einigen
 Jahren gewählten Rechtsform einer AG (die alle Super-League-Clubs heute wählen müssen)
 ist der FCL nicht als gewinnorientiertes Unternehmen zu betrachten. Dividendenauszahlungen sind nicht das Ziel der Tätigkeit.
- Touristisch nachhaltig positive Wirkung
 Der FCL sorgt für mindestens nationale, eventuell auch übernationale Ausstrahlung und
 Positionierung der Stadt Luzern im Sportgeschehen. Der Bekanntheitsgrad Luzerns wird
 damit gefördert und gestärkt. Dies darf auch wenn der FCL direkt wohl nur einige wenige
 Übernachtungen generiert durchaus als Wirkung angesehen werden, die auch für den

¹¹ Soweit der FCL ausserhalb der Stadt Luzern Spiele austrägt, kommt es für diese Spiele natürlich nicht zu erfolgsabhängigen Beiträgen, da es dann auch keine Billettsteuer-Erträge in Luzern gibt.

3 • •

Qualitative Aussergewöhnlichkeit

Die aussergewöhnliche Qualität des FCL liegt zum einen darin, dass er der einzige immer wieder auch in der obersten Spielklasse positionierte Fussballclub der Region ist. Sie darf aber auch darin gesehen werden, dass der FCL ein grosses Angebot im Breiten- und Jugendsport bietet, das als solches in der Region kaum übertroffen wird. Für die Aussergewöhnlichkeit sprechen zudem die bekanntlich vergleichsweise hohen Zuschauerzahlen.

In finanzieller Hinsicht wird davon ausgegangen, dass dem FCL durch die erfolgsabhängigen Beiträge bis zum geplanten Bezug des neuen Stadions rund 385'000.– Franken zukommen würden, sofern auf der Luzerner Allmend gespielt wird. Für die Zeit nach Bezug des Stadions ist bei erfolgsabhängigen Beiträgen im Umfang von 1/2 der geleisteten Steuer und vorsichtiger Kalkulation von rund 250'000 Franken pro Jahr auszugehen.

Beiträge an Nachwuchsbereich

Ferner wird die Stadt Luzern zulasten des Sportteils des Fonds zur allgemeinen Förderung von Kultur und Sport (K+S-Fonds) während der nächsten fünf Jahre Beiträge an den Nachwuchsbereich des FCL leisten; dies in Form von Einlagen in die von der Stadt zu gründende Stiftung, die auch das Naming Right verwaltet. Die entsprechenden Mittel sind zweckgebunden für die Nachwuchsförderung des FCL zu verwenden. Für das Jahr 2009 ist erstmals ein Beitrag von 400'000 Franken budgetiert. Für die Folgejahre sind 300'000 Franken (2010) und 3-mal 100'000 Franken geplant. Die Zahlungen der Stadt werden jährlich budgetiert und sind bei gesamthaft 1 Mio. Franken begrenzt.

Einsparungen Stadion-Unterhalt

Die Beiträge für den Unterhalt des Stadions, für den heute die Stadt aufkommt, entfallen künftig, weil neu die privaten Betreiber für diesen zuständig sind. Gemäss Abklärungen der Baudirektion beträgt der Einsparungseffekt rund 200'000 Franken pro Jahr. Diese Einsparungen gehen befristet an die FC Luzern-Innerschweiz AG. Die Zahlungen erfolgen, bevor der Spareffekt bei der Stadt vollends anfällt. Mit diesen Beiträgen trägt die Stadt zum provisorischen bzw. Übergangsbetrieb des FCL bei, der während der Bauzeit mit starken betrieblichen und kommerziellen Einbussen auskommen muss. Der Beitrag der Stadt ist bei insgesamt 1 Mio. Franken limitiert; er erfolgt in Form von drei jährlichen Zahlungen (nach Volksabstimmung im Herbst 2008: 300'000 Franken, im Jahr 2009 300'000 Franken und im Jahr 2010 400'000 Franken). Ein entsprechender Beschlussantrag für den notwendigen Kredit findet sich im Beschlussdispositiv.

4.1.2 Übergangsbetrieb

Ob der FCL während der Bauzeit der Sportarena zweieinhalb Saisons innerhalb der Baustelle spielen wird, wie dies ursprünglich geplant war, ist zurzeit noch offen. Im Wettbewerbsprojekt waren für den Übergangsbetrieb an einem anderen Ort 3 Mio. Franken eingesetzt. Ein Auslagern des Profi-Spielbetriebes auf Super-League-Niveau während der Bauzeit auf einen anderen Platz wirft viele organisatorische und/oder finanzielle Fragen auf. Aus diesem Grund wurde diese Option zunächst verworfen. Zurzeit laufen aber wiederum Abklärungen

seitens des Investorenteams rund um die ARGE Halter/Eberli und des FCL, einen solchen Übergangsbetrieb zu installieren. Zur Diskussion steht der Standort Emmen. Die entsprechenden Verhandlungen und Arbeiten sind im Gange und werden voraussichtlich erst im Herbst 2008 abgeschlossen. Als Entscheidungsgrundlage benötigt die Gemeinde Emmen von den FCL-Verantwortlichen ein detailliertes Konzept. Sollte es zu einer Auslagerung kommen, so könnte die Bauzeit um ein Jahr verkürzt werden, was zweifelsohne verschiedene Vorteile hätte. Das neue Stadion könnte dann bereits nach eineinhalb Jahren im Sommer 2010 in Betrieb genommen werden. Der Stadtrat steht einer solchen Option offen gegenüber; er erachtet dies jedoch als Sache der Verantwortlichen des FCL, der ARGE Halter/Eberli und der Gemeinde Emmen.

4.2 Breiten- und Leistungssport

Sämtliche Breitensport- und Leistungssportvereine auf der Luzerner Allmend, die bisher Infrastrukturen im Stadion oder innerhalb der Gegentribüne benutzt haben, namentlich der Luzerner Sportclub LSC, der Leichtathletik-Club Luzern LCL sowie das Talentförderungszentrum TFZ (heute Schiessstand B), aber auch viele andere dauernde, periodische oder punktuelle Nutzerinnen und Nutzer der Anlagen werden in der neuen Anlage wiederum Platz finden. Breitensportlich orientierte Vereine bilden die Basis für den Leistungssport; dieser ist darauf angewiesen, dass eine gezielte und gute jugendsportliche Förderung in den Breitensportvereinen stattfindet. Umgekehrt ist es für diese Vereine wichtig, leistungsorientierte Angebote und Partnerorganisationen zu haben, die Talente in Richtung sportliche Spitze fördern. Es ist darum sehr sinnvoll, beides zusammen zu sehen und die entsprechenden Angebote nahe beieinander anzuordnen. LSC und LCL sind Traditionsvereine in Luzern, mit langer Geschichte, einem beträchtlichen Leistungsausweis im Breiten-, Leistungs- und Spitzensport. Das Projekt Sportarena Allmend bringt für diese Vereine neue Anlagen auf aktuellem Stand, was von grosser sportpolitischer Bedeutung ist.

Zusammen mit LSC und LCL wird das TFZ neu zu einer Hauptnutzerin der Anlageteile Tribüne und Breitensport. Für die entsprechenden Kosten (inkl. Unterhalt) kommt die Stadt, die Eigentümerin ist, auf. Grundsätzlich ist vorgesehen, die bisherige Praxis mit Gebrauchsüberlassung, teilweise kombiniert mit Benutzungsgebühren, auch für den Betrieb in der neuen Anlage fortzusetzen. Dies gilt selbstverständlich auch für alle anderen Nutzenden der heutigen Anlagen, seien diese Nutzungen periodisch, dauernd oder einzeln.

Es ist geplant, für die Zeit nach der Fusion mit Littau ein umfassendes Konzept für die Bewirtschaftung (grosser und kleiner Unterhalt) und das Management (Betrieb, Miete, Tarife) der städtischen Sportanlagen zu erstellen, aus dem auch eine neue Gebührenregelung hervorgehen wird. Es ist nicht ausgeschlossen, dass es im Zuge dieser Arbeiten zu Anpassungen kommen wird, die dann jedoch separat zu begründen und beschliessen sein werden. Ein entsprechendes Reglement liegt in der Zuständigkeit des Grossen Stadtrates.

4.3 Hallenbad

4.3.1 Die Hallenbad Luzern AG

Das Hallenbad an der Bireggstrasse wird von der Hallenbad Luzern AG betrieben. Aktionäre sind zu 80 Prozent die Stadt Luzern und zu weiteren je 10 Prozent die Sektion Luzern der Schweizerischen Lebensrettungs-Gesellschaft (SLRG) und der Schwimmklub Luzern. Die Hallenbad Luzern AG ist eine reine Betriebsgesellschaft; sie verantwortet den Betrieb des Bades. Das Bad selber, Terrain, Anlage, Infrastruktur usw. steht heute im Eigentum der Stadt Luzern. Die Stadt Luzern deckt den jeweils Ende Jahr resultierenden Fehlbetrag jährlich zulasten der Laufenden Rechnung. Für das Jahr 2009 beträgt die entsprechende Budgetposition 350'000 Franken.

Die beiden Schwimmsportvereine engagieren sich stark in der Jugendarbeit und im Breitensport. Sie leisten so einen grossen Beitrag zur Volksgesundheit wie auch zur Unfallverhütung. Schwimmen ist eine beliebte Freizeitbeschäftigung: Über 80 Prozent der Hallenbadbesuchenden sind Privatpersonen. Die Schwimmsportvereine sehen es als ihre Aufgabe, die Interessen dieser grössten, nicht organisierten Benutzergruppe zu vertreten.

Schwimmklub Luzern

Der Schwimmklub Luzern verfolgt das Ziel, alle vom Schweizerischen Schwimmverband anerkannten Sportarten zu fördern. Dazu gehören: Schwimmen allgemein, Turmspringen, Wasserball sowie das Wasserballett. Er sorgt für die gute körperliche Verfassung seiner Mitglieder und fördert die Kameradschaft. Er hält schwimmsportliche Veranstaltungen ab und unterstützt die Bestrebungen zum Bau von Schwimmsportanlagen. Der Schwimmklub Luzern verfügt über eine eigene Schwimmschule. Der Schwimmklub Luzern ist für alle offen.

- Jährlich erlernen rund 450 Personen (Kinder, Jugendliche und Erwachsene) das Schwimmen in der Schwimmschule;
- wöchentlich trainieren etwa 130 Kinder und Jugendliche in der Breitensport- oder Leistungssportgruppe;
- etwa 8 Kinder nehmen am Training Turmspringen teil;
- wöchentlich sind etwa 15 Wasserballer im Training;
- jährlich nehmen rund 50 Kinder am Schwimmlager teil;
- alljährlich stellt der Schwimmklub Leiter zur Verfügung zur Durchführung der Schulsportwochen der Stadt Luzern;
- jährlich stellt der Schwimmklub freiwillige Helferinnen und Helfer zur Durchführung der "schnellsten Wasserratte" für die Stadtschulen von Luzern;
- der Schwimmklub organisiert und führt die Luzerner Seeüberquerung durch;
- einmal im Jahr wird die SKL Klubmeisterschaft durchgeführt.

Schweizerische Lebensrettungs-Gesellschaft (SLRG), Sektion Luzern

Die Schweizerische Lebensrettungs-Gesellschaft (SLRG) bezweckt die Verhütung von Unfällen und die Rettung von Menschenleben bei Unfällen und Katastrophen, insbesondere aus stehenden und fliessenden Gewässern. Die SLRG Sektion Luzern bietet Rettungsschwimmkurse

für Jugendliche und Erwachsene an. Das Angebot wird ergänzt durch Rettungs-Freitauch-kurse und Kurse in Nothilfe/Herz-Lungen-Wiederbelebung (CPR). Sowohl die Jugend- als auch die Sport- und Wettkampfgruppen trainieren wöchentlich im Hallenbad Luzern, ebenso die Unterwasser-Rugby-Gruppe. Die Mitglieder der Tauchgruppe treffen sich regelmässig zu Tauchgängen. Die SLRG Sektion Luzern ist bei verschiedenen Anlässen am, im oder auf dem Wasser für den Rettungsdienst besorgt, so z. B. auch an Ruderregatten auf dem Rotsee und bei Seeüberquerungen. Die SLRG ist eine gemeinnützige Organisation und arbeitet eng mit anderen Rettungsorganisationen und Sportverbänden zusammen:

- über 60 ausgebildete Rettungsschwimmer/innen (Brevet I, CPR),
- 250 Teilnehmer/innen an Fortbildungskursen (inkl. Lehrer/innen-Weiterbildung),
- 700 Kursleiterstunden (Grundkurse, Fortbildungskurse),
- 550 Einsatzstunden Strandwache Ufschötti (Juni–August),
- 2'000 Einsatzstunden Rettungsdienst Rotsee-Regatten.

4.3.2 Die Hallenbad Luzern AG als Betreiberin

Gemäss Mietvertrag betreffend Hallenbad im Sportgebäude ist die Stadt Luzern künftig verpflichtet, das neue Hallenbad selbst oder durch eine von ihr beherrschte Rechtsperson zu führen. Wie bisher soll dies die Hallenbad Luzern AG sein. Für die Rohbaumiete, die Investition (Mieterausbau) sowie den Unterhalt kommt die Stadt Luzern auf. Ob allenfalls die Stadt den formellen Status als Mieterin der Hallenbad Luzern AG weiter überträgt, ist derzeit noch offen und hängt davon ab, wie die mehrwertsteuerlichen Auswirkungen zu beurteilen sind.

Die voraussichtliche Betreiberin des Fitnesszentrums, die Migros, will mit der Hallenbad Luzern AG zusammenarbeiten und Synergien suchen. Entsprechende Vorgespräche und erste Konsultationen haben bereits stattgefunden und werden fortgeführt. Entsprechende Absichten hat auch die Hirslanden-Gruppe in Bezug auf die von ihr geplante sportmedizinische Einrichtung geäussert.

Die Hallenbad Luzern AG soll also wie bisher als Betriebsgesellschaft tätig sein. Anders als bisher soll aber die Aktiengesellschaft nicht mehr über einen reinen Defizitbeitrag mit der Stadt Luzern verbunden sein. Neu wird die Hallenbad Luzern AG in ein zeitgemässes Führungsmodell mit einem Leistungsauftrag der Stadt Luzern eingebunden. Dieser wird verbunden mit einem jährlichen Betriebsbeitrag. Leistungsauftrag und Beitrag der Stadt Luzern werden im Vier-Jahres-Rhythmus dem Parlament zum Beschluss vorgelegt. Die Steuerung der Hallenbad Luzern AG durch periodisch erneuerte Leistungsaufträge und entsprechende jährliche Betriebsbeiträge entspricht modernem Verwaltungsmanagement: Die Legislative wird in den Prozess einbezogen und hat Gelegenheit, periodisch über Leistungen, Kosten und Ertrag des Hallenbades informiert zu werden und zu diskutieren. Nötigenfalls können Korrekturen vorgenommen werden.

Ein entsprechender Bericht und Antrag mit Leistungsauftrag und Finanzierungsbeitrag für eine erste Vertragsperiode von rund vier Jahren wird – mit Blick auf die Eröffnung des

Bades – rechtzeitig dem Grossen Stadtrat zugeleitet. Bis dahin bleibt Zeit, weitere erforderliche Detailabklärungen und Beschlüsse vorzunehmen bzw. vorzubereiten. Dieses Vorgehen hat ferner den Vorteil, dass die entsprechenden Finanzierungsbeschlüsse erst erfolgen, wenn der Eröffnungszeitpunkt des Bades klar ist und die Planung weiter konkretisiert ist.

4.3.3 Kapitalbedarf

Damit die Hallenbad Luzern AG in die Lage versetzt wird, in einem Vier-Jahres-Rhythmus eigenverantwortlich und ohne zusätzliche Defizitbeiträge der Stadt zu arbeiten, ist es notwendig, die Aktiengesellschaft per Betriebsaufnahme mit neuem Kapital auszustatten. Ein Betrag in der Höhe von rund 1 Mio. Franken sollte es der Gesellschaft erlauben, während vier Jahren Gewinne und allfällige Verluste auszugleichen. Die drei heutigen Aktionäre Stadt, Lebensrettungsgesellschaft und Schwimmklub wollen sich anteilsmässig an dieser Aktienkapital-Erhöhung beteiligen. Das ist besonders zu begrüssen, wird doch damit der private Anteil und die Mitverantwortung zentraler Nutzergruppen des Bades auch für die Zukunft erhalten. Der Anteil der Stadt an der Kapitalerhöhung wird ebenfalls im Rahmen des erwähnten gesonderten Berichtes und Antrages zum Leistungsauftrag der Hallenbad Luzern AG zum Beschluss vorgelegt.

4.3.4 Leistungsauftrag und Betriebsbeitrag

Im Zuge der Planung und Entwicklung des detaillierten Raum- und Betriebskonzepts für das neue Hallenbad wurden ein erster Entwurf für den künftigen Leistungsauftrag und ein Businessplan erstellt. Dies in Zusammenhang mit Fachpersonen, insbesondere mit dem bereits erwähnten Bäderspezialisten Thomas Spengler, der viele Referenzobjekte sehr gut kennt. Der Leistungsauftrag führt aus, worin das öffentliche Interesse am Hallenbad besteht, und hält fest, worauf die Stadt besonderen Wert legt, und er stellt diesen Leistungen der Hallenbad Luzern AG einen städtischen Betriebsbeitrag gegenüber.

Die folgenden Punkte dürften im künftigen Leistungsauftrag, der im Entwurf vorliegt, angesprochen werden:

- Genereller Auftrag: Die Hallenbad Luzern AG stellt mit dem von ihr betriebenen Hallenbad der Allgemeinheit, insbesondere auch Schulen, Vereinen und weiteren Gruppierungen, einen sicheren und leistungsfähigen Bade- und Sportbetrieb zur Verfügung und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum sportlichen und gesundheitsfördernden Angebot der Stadt Luzern. Die Hallenbad Luzern AG bietet den Schulen die Gelegenheit zur Durchführung des Schwimmunterrichts.
- Kundenorientierte Vorgaben: Primat der Kundenbedürfnisse, Betriebszeiten, Schliessungen
- Vorgaben im Hinblick auf Sicherheit und Hygiene
- Betriebswirtschaftliche Vorgaben: Preispolitik, Rolle der Stadt Luzern
- Synergievorgaben
- Kostentragung und -abgrenzung
- Leistungen der Stadt Luzern (bauliche und technische Infrastruktur, Betriebsbeitrag)

- Einmaliger Beitrag der Stadt an Aktienkapitalerhöhung (für erste Vertragslaufzeit)
- Berichterstattung und Controlling
- Gültigkeitsdauer und Evaluation

Der im Entwurf ebenfalls vorliegende Businessplan basiert auf Annahmen für die Entwicklung der Einnahme- und Ausgabepositionen. Sie sind vorsichtig geschätzt. Trotzdem wird insgesamt von einem höheren Besucheraufkommen ausgegangen; ferner sollten einzelne Kostenpunkte gegenüber heute optimiert werden können. Inwieweit gerade beim energieintensiven Hallenbad ein Contracting-Modell zur Anwendung kommen soll und kann, wird noch abgeklärt: Ein Contracting-Modell für energetische Bereiche des Hallenbades würde die Investitionskosten der Stadt reduzieren, dafür aber die Betriebskosten erhöhen. Die Zahlen sind darum noch nicht als definitiv anzusehen, sondern als Grössenordnungen. Insgesamt wird mit einem notwendigen Betriebsbeitrag der Stadt von 400'000 Franken pro Jahr gerechnet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich zu heute weniger Nebenerträge möglich sind, die heute einen beträchtlichen Teil des Umsatzes darstellen (Fitness, Sauna). Eine weitere Detaillierung folgt bis zur Verabschiedung der Vorlage zum Hallenbad-Betrieb, die im Jahr 2009 oder 2010 an den Grossen Stadtrat gelangt. Der provisorische Businessplan findet sich in der Aktenauflage.

Für den künftigen Hallenbad-Betrieb ist aufgrund der ausgehandelten Verträge und der vorstehend ausführten Überlegungen von folgenden Kosten auszugehen:

Jährliche Miete gemäss Mietvertrag 881'580 Franken Jährlicher Betriebsbeitrag durch Stadt, Schätzung 400'000 Franken 1'281'580 Franken **Total**

Ferner wird der laufende Betrieb mit dem einmal anfallenden städtischen Beitrag an die Kapitalisierung der Hallenbad Luzern AG, voraussichtlich 8/10 von 1 Mio. Franken, somit 800'000 Franken, unterstützt. Bei diesen Kosten handelt es sich um Aufwendungen, welche die Stadt auch für ein Hallenbad an einem andern Ort oder im Rahmen eines anderen Projekts aufwenden müsste. Sie sind abhängig vom Leistungsauftrag, von der Attraktivität des Bades und vom Geschick der Betreiber. 12

¹² Die Betriebsbeiträge und anderen Leistungen, welche die Stadt direkt an die Hallenbad Luzern AG entrichten wird, werden dem Parlament in einem späteren Zeitpunkt, wenn die Planung sich konkretisiert hat, mit einem separaten Bericht und Antrag unterbreitet.

5 Auswirkungen auf andere Nutzungen

5.1 Schützengesellschaft der Stadt Luzern

5.1.1 Ausgangslage

Im Programm zum Investorenwettbewerb war festgehalten, dass sich die Stadt Luzern gegenüber der Schützengesellschaft vorvertraglich verpflichtet hat, auf dem Grundstück 1411, GB Luzern, linkes Ufer, die Last zur Duldung der vorgegebenen Immissionen aufzuerlegen bzw. der Schützengesellschaft das Recht auf die bisherige emissionsträchtige Nutzung einzuräumen. Die Lärmemissionen ab der sanierten und behördlich abgenommenen Schiessanlage Zihlmatt seien vorgegeben und hinzunehmen. Diese Duldungspflicht werde grunddienstbarkeitlich gesichert. Weil die Schiessanlage Zihlmatt lärmsaniert ist, gilt die Duldungspflicht auch öffentlich-rechtlich. Die Schützengesellschaft ist daher zu keinen Lärmschutzmassnahmen verpflichtet. Auf diesen Punkt hat die Schützengesellschaft stets hingewiesen.

Damit das Projekt Sportarena Allmend bewilligungsfähig ist, muss für die Lärmimmissionen der offenen Schiessanlage Zihlmatt, die von der Schützengesellschaft der Stadt Luzern betrieben wird, eine Lösung gefunden werden. Hinsichtlich der Schiesslärmproblematik sind die Kosten bei der Kalkulation der Wohn-Hochhäuser zu veranschlagen. Für die Lösung des Lärmproblems der offenen Schiessanlage Zihlmatt hat das Investorenteam KOI verschiedene Lärmschutzmassnahmen geprüft. Als taugliche Massnahmen erwiesen sich eine Teileinhausung der offenen Schiessanlage auf etwa 15 Metern Länge, die Auslagerung des Schiesswesens und die Übernahme des Landes der Schützengesellschaft oder die Erstellung einer Schiesssporthalle.

5.1.2 Problematik und Gang der Verhandlungen

Zwischen den Stadtschützen, der ARGE Halter/Eberli und der Stadt Luzern finden seit Herbst 2007 Verhandlungen in dieser Frage statt. Dabei wurde seitens der Stadt Luzern auch vorgebracht, dass gesamtheitlich betrachtet eine Auslagerung des gesamten Schiesswesens die beste Lösung darstelle. Die Schiessanlagen Stalden Kriens/Obernau und Hüslenmoos Emmen seien nicht ausgelastet, weshalb eine derartige Entwicklung willkommen wäre.

Im Schreiben vom 4. Januar 2008 erklärte sich die Schützengesellschaft der Stadt Luzern zu Verhandlungen über eine Schiesssporthalle bereit. Gleichzeitig hat sie einen Verhandlungskatalog vorgelegt. Am ausserordentlichen Gesellschaftsbot vom 28. März 2008 liess sich der Vorstand der Schützengesellschaft zu Verhandlungen über eine Schiesssporthalle ermächtigen. Mit der Begründung, dass dafür eine Statutenänderung notwendig wäre, wurde über die Auslagerungsvariante nicht abgestimmt. Eine Teileinhausung der Schiessanlage Zihlmatt auf einer Länge von rund 15 Metern lehnte das Bot ab.

In der Folge erarbeitete die ARGE Halter/Eberli in Zusammenarbeit mit der Schützengesellschaft ein Projekt für eine Schiesssporthalle, in der Schiessstände für 25 Meter, 50 Meter und für 10-Meter-Luftdruckschiessen vorgesehen sind. Die Schiesssporthalle ist auf dem Grundstück der Stadtschützen 2444, GB Luzern, linkes Ufer, im Bereich der heute offenen 25-Meterund 50-Meter-Schiessanlage situiert. Die Erstellungskosten für die Schiesssporthalle werden auf 4,6 Mio. Franken geschätzt. Die Schiesssporthalle wird von der ARGE Halter/Eberli gebaut, die eine entsprechende Garantieerklärung abgibt.

Eine entsprechende Grundsatzeinigung in zentralen Eckpunkten wurde am 13. Juni 2008 ausgehandelt und protokolliert. Die Schützengesellschaft der Stadt Luzern hat daraufhin ihre Beschwerde gegen das Umzonungsverfahren, die beim Regierungsrat des Kantons Luzern hängig war, zurückgezogen. Der Vorstand der Stadtschützen will dem nächsten Bot beantragen, die Schiesssporthalle zu den ausgehandelten Konditionen zu realisieren. Das Einigungsprotokoll findet sich in der Aktenauflage.

5.1.3 Beitrag der Stadt Luzern an Schiesssporthalle Zihlmatt

Mit der Schiesssporthalle lässt sich die Lärmproblematik für alle Allmendnutzenden und das Wohngebiet Biregg definitiv lösen. Die Stadtschützen sind in ihrem Betrieb nicht mehr auf Schiesstage beschränkt. Auch sind Fragen der Sicherheit der Schiessanlagen Zihlmatt und die öffentliche Zugänglichkeit des Natur- und Erholungsraums Allmend geklärt. Durch die Integration der Luftdruckschützen in die Schiesssporthalle Zihlmatt kann die bestehende Luftdruckschützenhalle, die energetisch zu sanieren wäre, abgerissen werden. Damit wird der geplante Grünkorridor, der die Freiräume westlich und östlich der Horwerstrasse verbinden wird, deutlich verbessert. Mit der Offenlegung des Horwer Dorfbaches, der heute unter der 50-m-Schiessanlage Zihlmatt eingedolt ist, kann eine ökologisch sinnvolle Massnahme realisiert werden. Die Lösung steht somit im Interesse aller Beteiligten und führt zu einer deutlichen Aufwertung der Allmend. Soweit eine Optimierung im öffentlichen Interesse ist, beteiligt sich die Stadt Luzern mit einem finanziellen Beitrag. Die Erstellungskosten für die Halle von rund 4,6 Mio. Franken werden von der Stadt Luzern und der ARGE Halter/Eberli je zur Hälfte getragen. Die Schützengesellschaft hat dafür kein Kapital einzusetzen. Mit der Schiesssporthalle wird die Schützengesellschaft in die Lage versetzt, den Schiesssport weiter auszuüben und noch vermehrt zu fördern. Sie kann sich um den Schiesssport Verdienste erwerben. Bereits hat der Schweizerische Schützenverband SSV Interesse bekundet, sich am Betrieb einer solchen Halle zu beteiligen. Entsprechende Abklärungen und Verhandlungen laufen.

Die Schützengesellschaft trägt die Betriebskosten sowie den betrieblichen und baulichen Unterhalt der Schiesssporthalle als Eigentümerin selbst. Im Sinne einer Anschubfinanzierung haben sich die ARGE Halter/Eberli und die Stadt bereit erklärt, einmalig je 100'000 Franken pauschal an die Betriebskosten zu leisten. Ferner wird die Stadt in den nächsten zehn Jahren je 15'000 Franken zulasten des Sportteils des K+S-Fonds an die Schützengesellschaft der Stadt Luzern zahlen; dies im Sinne einer Subvention an den Schiesssportbetrieb in der Halle.

Beiträge der Stadt

Beitrag an Investitionskosten 2,3 Mio. Franken
Anteil Stadt Anschubfinanzierung Betrieb 0,1 Mio. Franken
Total 2,4 Mio. Franken

Jährlicher Beitrag der Stadt Schiesssportbetrieb 15'000 Franken

Total 10 Jahre 150'000 Franken

Der Vertrag für den jährlichen Betriebsbeitrag wird auf zehn Jahre, ab Betriebsaufnahme, abgeschlossen. Der Beitrag wird in der Kompetenz des Stadtrates zulasten des Sportteils des K+S-Fonds ausbezahlt.

Wichtige Voraussetzung für den Bau der Schiesssporthalle ist die vorgängige altlastentechnische Sanierung des Baugrundes (Parzellen 2444 und 2445). Im Zuge der Erarbeitung des Sanierungsprojekts Schiessanlagen Allmend wurden hier teilweise erhebliche Bodenbelastungen mit Schwermetallen (Blei und Antimon) festgestellt. Sie sind auf die langjährige Schiesstätigkeit auf den Zihlmatt-Anlagen zurückzuführen. Die gesetzlich erforderlichen altlastentechnischen Sanierungsmassnahmen umfassen diejenigen Bereiche, die Bleibelastungen über 1'000 ppm¹³ aufweisen. Darüber hinaus fällt im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Areals weiterer mässig schwermetallbelasteter Aushub an, der fachgerecht entsorgt werden muss. Zudem sind bestehende Bauten abzubrechen und Terraingestaltungen vorzunehmen. Insgesamt ist nach heutigem Kenntnisstand von Brutto-Aufwendungen in der Höhe von rund 440'000 Franken auszugehen. Der Kostenanteil für die Durchführung der gestützt auf gesetzliche Grundlagen verfügten altlastentechnischen Sanierungsmassnahmen beläuft sich auf etwa 220'000 Franken. Dieser Anteil wird nach Abschluss der Sanierung im Zuge des Kostenverteilungsverfahrens auf die Kostentragungspflichtigen gemäss ihrem Verursacheranteil umgelegt. Ausfallkosten gehen zulasten des Kantons Luzern. Die baubedingten Entsorgungskosten von 150'000 Franken und die Kosten für die Abbrüche und die Terraingestaltung von 70'000 Franken werden zwischen der ARGE Halter/Eberli und der Stadt Luzern geteilt, was für die Stadt einen Kreditbedarf von 110'000 Franken ergibt.

Altlastentechnische Sanierung, Terraingestaltung

Baubedingte Entsorgungskosten 150'000 Franken Kosten für Abbrüche und Terraingestaltung 70'000 Franken Total 220'000 Franken

Anteil Stadt ½ 110'000 Franken

_

¹³ 1'000 ppm = 1 Gramm pro kg Bodenmaterial.

Somit setzt sich der zu kreditierende Betrag im Zusammenhang mit der Schiesssporthalle wie folgt zusammen:

Beiträge Stadt an Investition und Betrieb Schiesssportanlage 2,4 Mio. Franken

Anteil Stadt an altlastentechnischer Sanierung
 0,11 Mio. Franken

Total 2,51 Mio. Franken

5.1.4 Weitere Massnahmen im Zusammenhang mit dem Freiraum

Ausgehend vom Projekt Schiesssporthalle können die Voraussetzungen für die Realisierung verschiedener Massnahmen zur Aufwertung des Natur- und Erholungsraums Allmend geschaffen werden. Insbesondere sind zu nennen:

- Rad-/Gehwegverbindung Kreisel Allmend-Schiessplätze-Zihlmattweg: Mit der Lösung der Sicherheitsproblematik durch den Bau der Schiesssporthalle und aufgrund der Zustimmung der Stadtschützen zu einem Fuss- und Fahrwegrecht zur Querung ihres Grundstücks 776, GB Horw, kann die gewünschte direkte Rad-/Gehwegverbindung über die ehemaligen Schiessplätze (gemäss Fussweg-Richtplan der Gemeinde Horw) realisiert werden.
- Naturnahe Gestaltung und Pflege im Bereich Zihlmatt: Die Stadt Luzern erhält von den Stadtschützen das Recht, die Grünflächen der Grundstücke 2444, GB Luzern, linkes Ufer, und 776, GB Horw, im Sinne der Zielsetzungen des Freiraumprojekts nach ökologischen, naturnahen Grundsätzen zu gestalten und zu bewirtschaften. Dieses Recht umfasst insbesondere die Bepflanzung und die Terraingestaltung.
- Öffnung und Revitalisierung des Horwer Dorfbachs: Zwischen dem alten Schützenhaus, der 50-m-Anlage und der geplanten Schiesssporthalle wird der heute eingedolte Horwer Dorfbach auf einer Länge von 80 Metern geöffnet und zukünftig in einem rund 15 Meter breiten Korridor als naturnaher Bachlauf geführt. Mit der Bachöffnung wird ein wichtiger Beitrag zur ökologischen Verbesserung des Fliessgewässernetzes auf den ehemaligen Schiessplätzen und zur landschaftlichen Aufwertung des Freiraums geleistet. Für die Bachrevitalisierung ist mit Kosten von rund 100'000 Franken zu rechnen, die über den städtischen Rahmenkredit für die Erneuerung der öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen finanziert werden.
- Öffnung und Revitalisierung des Finsterlochbachs: Die Stadtschützen erteilen der Stadt Luzern das Recht, einen rund 45 Meter langen Abschnitt des Finsterlochbachs am östlichen Rand des Grundstücks 776, GB Horw, offen zu legen. Damit kann der Finsterlochbach zukünftig auf seiner ganzen Länge als offener, naturnaher Bachlauf geführt werden.

5.1.5 Gastroservitut der Schützengesellschaft der Stadt Luzern

Die Thematik wird auch in den Baurechtsverträgen geregelt, siehe darum auch Kap. 3.5.1. Die Schützengesellschaft der Stadt Luzern verpflichtet sich, das Gastroservitut gegen eine einmalige pauschale Entschädigung von 400'000 Franken aufzuheben. Gegenstand bzw. Antrag der Grundbuchanmeldung wird die Löschung des Rechts auf dem Grundstück 2443 und die

Löschung der Last auf dem Grundstück 1411 sowie auf dem Grundstück 3802 sein. Auf dem Grundstück 1411 befindet sich das Baurechtsgrundstück 3765, welches im Eigentum der Lumag, Luzerner Messe- und Ausstellungs-AG ist.

5.2 Allmend-Süd, Spielfelder 33 und 34

Bereits im Zusammenhang mit den Anträgen für die Entlastungs- und Ersatzmassnahmen gemäss B+A 36/2007 und B+A 51/2007 wurde dargelegt, dass der Ausfall an nutzbaren Sportflächen mit diesen Massnahmen allein nicht voll kompensiert werden kann. Zusätzlich zu den bereits realisierten Entlastungsmassnahmen und den unmittelbar bevorstehenden Sanierungsmassnahmen beim sogenannten Grusplatz beantragt der Stadtrat deshalb, die Fussballfelder 33 und 34 westlich der Horwerstrasse auf der Höhe des Garderobengebäudes Allmend-Süd mit Kunstrasen auszustatten, um deren Kapazität zu erhöhen.

5.2.1 Projektbeschrieb

Das Projekt wird durch das Planungsteam Ingenieurbüro Emch+Berger WSB AG und den Landschaftsarchitekten Robert Gissinger erarbeitet. Robert Gissinger hat schon die heutigen Naturrasenspielfelder 31–34 auf der Allmend erstellt und ist daher mit den Gegebenheiten bestens vertraut. Es ist vorgesehen, die gesamte Fläche von 96×136 Meter der beiden Spielfelder 33 und 34 als Kunstrasen auszubilden. Die Nutzung der Fläche ist primär auf den analog heute angeordneten Spielfeldern (je 57,5×90 m) vorgesehen. Quer dazu soll aber auch ein 1.-Liga-Feld markiert werden (70×106 m). Dadurch ergibt sich im Bereich Allmend-Süd eine höhere Flexibilität in Bezug auf den Trainings- und Spielbetrieb. Es ist vorgesehen, den Kunstrasenbereich komplett einzuzäunen. Der Zugang erfolgt durch ein 5 Meter breites Tor mit Schmutzschleuse.

Als Spielfeldbelag ist das verfüllte Kunstrasensystem Prestige-XM 60 mit integrierter Dämpfung vorgesehen. Das gleiche Produkt wird auf der Sportanlage Wartegg eingebaut und wurde auch in Littau (Sportanlage Ruopigen) verwendet. Die Spielfeldmarkierungen werden in den Kunstrasen integriert (eingeklebt), sodass dadurch keine zusätzlichen Arbeitsfugen entstehen. Der eigentliche Spielfeldbelag (Kunstrasen), der selber eine dämpfende Wirkung aufweist, wird auf einer 6 cm starken Schicht aus Drainasphalt verlegt. Da der Baugrund gemäss den vorhandenen Untersuchungen stark setzungsempfindlich ist, sind zusätzliche Auflasten zu vermeiden. Es ist deshalb vorgesehen, die entfernte Humusschicht und einen Teil des Unterbodens durch eine 40 cm starke Schicht aus Leichtschüttmaterial (Misapor) zu ersetzen. Um eine Durchmischung zwischen dem anstehenden Material und der neuen Aufschüttung/Kofferung zu verhindern, ist als Trennlage ein Geovlies vorgesehen. Die wasserdurchlässige Kunstrasenfläche wird durch ein System von Sickerleitungen entwässert. Es können teilweise die vorhandenen Leitungen verwendet werden. Auf zwei Seiten wird das Kunstrasenspielfeld, das ein Diagonalgefälle aufweist, mit einer Entwässerungsrinne abgeschlossen. Der gewählte Kunstrasen erfordert eine Bewässerungsanlage, da während des Spielbetriebes eine feuchte Oberfläche notwendig ist. Dies dient einerseits der Verminderung der Verletzungsgefahr, andererseits der Temperatursenkung auf dem Spielfeld an heissen Tagen. Die ganze

Bewässerungsanlage ist im Boden versenkt und kann für beide Spielfelder unabhängig voneinander betrieben werden.

Die beiden Spielfelder verfügen schon heute über eine Beleuchtung für den abendlichen Trainingsbetrieb. Diese Beleuchtung soll in der bisherigen Stärke belassen und nicht auf die Anforderungen für den Spielbetrieb in der 1. Liga aufgerüstet werden.

5.2.2 Kosten

Preisbasis April 2008, Kostengenauigkeit ±10 Prozent

NPK	Arbeitsgattung	Kosten in Fr.
110	Vorbereitungs-, Rodungs- und Abbrucharbeiten	600'000
	Baustelleneinrichtungen, Abbruch, Demontagen	
150	Bauarbeiten für Werkleitungen	100'000
180	Spielfelder	1′300′000
	Kunstrasenfläche inkl. Unterbau und Umzäunung	
210	Erdbauarbeiten	360'000
220	Oberbauarbeiten	1′100′000
	Fundationsschicht, Abschlüsse und Belagsarbeiten	
230	Entwässerungen	320′000
240	Rohbauarbeiten für Kunstbauten	10′000
400	Bewässerungsanlage	75′000
500	Elektroarbeiten	10′000
820	Bewilligungen/Gebühren	80′000
830	Baunebenkosten	50′000
850	Bauherrenleistungen	80′000
870	Honorare	360'000
	Bauingenieur, Landschaftsarchitekt, Geologe,	
	Elektroplaner, Sanitärplaner	
880	Übergangskosten	455′000
	Verschiedenes, Unvorhergesehenes und MWST	
	Gesamtkosten, Stand April 2008, inkl. MWST	4′900′000

5.2.3 Realisierungstermin

Unmittelbar nach der Krediterteilung ist die Ausführungsplanung und Submission der Arbeiten durchzuführen. Die Ausführung wird nach der Erstellung der neuen Plätze Allmend-Süd, östlich der Horwerstrasse, d. h. voraussichtlich im Herbst 2009, starten.

5.3 Boccia

Durch die verschiedenen Allmend-Projekte werden drei bestehende Boccia-Anlagen stark tangiert. Die zwei Bahnen des Luzerner Sportclubs LSC müssen den Neubauten der Messe weichen, die je zwei Bahnen von VBL und FCL werden durch die Realisierung der neuen Sportarena mit Vorzone verdrängt. Die Frage nach Ersatzlösungen wurde deshalb schon früh gestellt. Zusammen mit den Benutzenden wurden im engeren und weiteren Allmend-Perimeter eine Vielzahl von möglichen Lösungen identifiziert und geprüft. Auch die teilweise Auslagerung nach Emmenbrücke wurde diskutiert. Alle Varianten wurden an den definierten Zielsetzungen gemessen: Insbesondere sollen Synergien durch die gemeinsame Nutzung der Sportanlagen und Infrastrukturen geschaffen werden. Dies bedingt eine enge Zusammenarbeit der bisher unabhängig operierenden Clubs.

Aufgrund der intensiven Lösungssuche hat sich der Standort Materialschuppen auf Allmend-Süd (bei den Fliegerschuppen) als einziger machbarer und zufriedenstellender Standort herausgestellt. Die Vereine sind bereit, in einer gemeinsamen Anlage mit neu insgesamt vier Bahnen (statt bisher sechs Bahnen) zu spielen. Dies bedeutet auch die Zusammenlegung der bisherigen Clubinfrastrukturen (Club-Beizli) mit der damit verbundenen teilweisen Einbusse von Selbstständigkeit. Die Clubs sind bereit, eine gemeinsame Trägerorganisation zu schaffen, und haben bereits die entsprechenden Vorarbeiten geleistet. Sie sind nun überzeugt, dass das geplante Bocciodromo eine einmalige Chance darstellt, den Boccia-Sport auf der Luzerner Allmend weiterhin zu pflegen und möglicherweise auch wieder vermehrt Mitwirkende und Mitglieder anzusprechen.

5.3.1 Lösungskonzept Bocciodromo "Materialschuppen"

Im neuen Bocciodromo sollen vier wettkampftaugliche Bahnen erstellt werden. Dazu kommen die nötigen Garderoben- und Nebenräume. Wichtiges Element der ganzen Anlage sind auch die Clubräumlichkeiten: Hier kann ein eigentlicher Identifikationspunkt innerhalb der erneuerten Allmend entstehen, der regionale und überregionale Turniere beherbergen wird und es den drei Vereinen ermöglicht, zusammenzuwachsen und mit den Erträgen die Betriebs- und Unterhaltskosten des neuen Bocciodromos abzudecken.

Ein Umbau der bestehenden Materialschuppen wäre zwar machbar, aber nicht sinnvoll. Die Änderungs- und Sanierungsarbeiten wären zu umfangreich. Deshalb wurde ein Projekt für einen Neubau am gleichen Ort und in analoger Form der Schuppen erarbeitet. Die entsprechende Kostenermittlung ergibt Kosten von rund 3,5 Mio. Franken. Darin enthalten sind die relativ hohen Abbruch-, Vorbereitungs- und Fundationsarbeiten von rund 350'000 Franken und die zusätzlichen Kosten für die Umsetzung des Minergie-Standards bei den beheizten Räumen.

Die Vereine sind aufgrund ihrer Strukturen und der Mitgliederzahlen nicht in der Lage, in die Bauherrenrolle zu treten. Sie verfügen nicht über die erforderlichen Sachkompetenzen und Risikofähigkeit für eine solche Aufgabe. Deshalb wird die Bauherrschaft bei der Stadt liegen.

Sie erstellt den sogenannten Edelrohbau mit den nötigen Sportinfrastrukturen. Die Vereine werden Eigenleistungen vorwiegend im Bereich des Clublokals erbringen. Damit ist auch eine etappierte, sich über längere Zeit erstreckende Ausbauphase möglich, die den Möglichkeiten der Vereine angepasst ist und es ihnen erlaubt, soweit möglich einfache, improvisierte Lösungen zu wählen. Realistischerweise kann davon ausgegangen werden, dass die Clubs maximal 400'000 Franken an Eigenleistungen (Fronarbeit, Gerätelieferung, Ausbauten) erbringen können. Für die Stadt verbleibt somit ein Kostenanteil von 3,1 Mio. Franken.

Mit der vorgeschlagenen Lösung ist die Stadt Luzern Eigentümerin der Anlage und behält damit langfristig volle Handlungsfreiheit. Die Clubs (oder eventuell die neu zu schaffende Träger- oder Betriebsorganisation) erhalten einen Gebrauchsleihevertrag, der sie zur Tragung der Betriebs- und Unterhaltskosten verpflichtet.

5.3.2 Kosten

Preisbasis April 2008, Kostengenauigkeit ±15 Prozent

NPK	Arbeitsgattung	Kosten in Fr.
1	Vorbereitungs-, Räumungs- und Fundationsarbeiten	345′000
211	Baumeisterarbeiten	350'000
214	Montagebau in Holz Tragwerk, Bekleidungen, Treppe, Gerüstungen	1′150′000
22	Rohbau 2 (Hülle)	270′000
23–25	Elektro/Heizung/Lüftung/Sanitär	210′000
27–28	Ausbau 1 + 2	200′000
29	Honorare	165'000
38	Boccia-Bahnen	140′000
4	Umgebung	55'000
5	Baunebenkosten/Eigenleistung Stadt	165'000
57	Reserve für Unvorhersehbares	50'000
	Gesamtkosten, Stand April 2008, inkl. MWST	3′100′000

In dieser Zusammenstellung sind die Aufwendungen für die Einrichtungen, Möbel, Vorhänge, Geräte und dergleichen im Clublokal nicht enthalten, da sie durch die Boccia-Vereine geleistet werden.

5.3.3 Realisierungstermin

Die bisherigen Anlagen von FCL und VBL müssen im Frühjahr 2009 abgebrochen werden. Die Anlage des LSC kann voraussichtlich bis im Sommer 2009 bestehen bleiben, allerdings unter Inkaufnahme von massiven Baustellenimmissionen. Es ist vorgesehen, die Bauarbeiten für das Bocciodromo im März 2009 aufzunehmen, zusammen mit den Arbeiten an den Fliegerschup-

pen. Die Bauzeit wird rund 6 Monate dauern. Die Boccia-Vereine werden voraussichtlich während einiger Zeit provisorische Lösungen für ihre Sporttätigkeit suchen müssen.

5.4 Stützpunkt Aussensport (Magazin Strasseninspektorat)

Auf dem Perimeter der künftigen Sportarena liegt auch der heutige Stützpunkt des Ressorts Aussensport des Strasseninspektorats. Von hier aus werden alle Sportanlagen der Allmend und verschiedene weitere Sportplätze im gesamten Stadtgebiet betreut. Es handelt sich bei diesem Gebäude primär um eine Einstellhalle für die nötigen Transport- und Pflegemaschinen und die dazugehörenden Büro-, Garderoben-, Sanitär- und Materialräume.

Für die Realisierung der Sportarena muss dieser Stützpunkt an einen andern Ort verlegt werden. Es ist noch offen, wer in Zukunft für die Pflege des Spielfeldes innerhalb der Sportarena besorgt ist; das liegt zunächst in der Verantwortung der Stadion Luzern bzw. der Stadion Betriebs AG. Sicher ist aber, dass die übrigen rund 15 Spielfelder auf der Allmend und weitere städtische Spielfelder in jedem Fall auch in Zukunft vom Ressort Aussensport betreut werden. Hinzukommen werden zusätzliche Anlagen im neuen Stadtteil Littau. Es ist deshalb ein Ersatzstandort im Perimeter Allmend zu schaffen. Nach Abklärung verschiedener Alternativen (Turnerhaus, Leichtathletiktribüne, Stand B usw.) hat sich gezeigt, dass der bestehende südliche Fliegerschuppen als Ersatzstandort ideal ist.

5.4.1 Lösungskonzept Stützpunkt Aussensport im Fliegerschuppen Süd

Die beiden Fliegerschuppen sind wichtige Zeitzeugen aus der Geschichte der Allmend. Das Militär nutzte die Allmend ab 1918 offiziell als Fliegerstützpunkt. Ausschlaggebend dafür war u. a. die Lage Luzerns an den Flugrouten Zürich-Thun und Zürich-Tessin. Die beiden Luzerner Fliegerschuppen waren anfänglich in Thun stationiert. 1923 errichtete der Bund die beiden Fliegerschuppen, die Stadt musste das Flugfeld vorbereiten (Planierung). 1955 zog die Militärfliegerei von der Allmend ab. Die Schuppen wurden nun von den Flugzeugwerken Emmen und dem Zeughaus Kriens als Lagerschuppen benützt.

Es handelt sich um sogenannte "Hetzer"-Konstruktionen, die bausatzähnlich erstellt wurden. Sie sind die letzten noch erhaltenen Bauwerke dieser Art in der Schweiz und werden deshalb als "erhaltenswert" eingestuft. Sie schliessen den Freiraum der Allmend räumlich gegen den Einschnitt der Zentralbahn und gegen die Grossbauten auf der Krienser Seite ab. Zusammen mit dem Gebäude der Kynologen und dem Bocciodromo bilden sie eine Zäsur zum anschliessenden Gewerbegebiet auf Krienser Boden.

Der Fliegerschuppen Süd wird bis jetzt als Lager- und Trocknungsraum für Holzschnitzel verwendet, die vorwiegend in der Heizung des Schulhauses Hubelmatt verfeuert werden. Das Rohmaterial kommt aus dem Pilatus-, Biregg- und Gütschwald. Wenn dieser Schuppen neu für den Stützpunkt Aussensport verwendet wird, muss für das Schnitzellager eine andere Lösung gesucht werden. Verhandlungen haben insbesondere mit der Korporation Horw stattgefun-

den, die ähnliche Bedürfnisse zu erfüllen hat und zudem einen neuen Forsthof erstellen möchte. Die definitive Lösung ist jedoch noch ausstehend.

Durch die neue Linienführung der Zentralbahn wird auch dieser Schuppen tangiert. Er muss deshalb um rund 1/3 der Länge Richtung Osten verschoben werden. Diese Massnahmen werden durch das Projekt Ausbau Zentralbahn umgesetzt und finanziert. Nach der Verschiebung des Schuppens soll er für die Bedürfnisse des Stützpunktes Aussensport ausgebaut werden. Dabei soll ein Zwischenboden eingebaut werden, sodass die Büros, Sozialräume und Toiletten sowie Lagerräume und Servicewerkstatt hier Platz finden können.

5.4.2 Kosten

Es ist noch nicht abschliessend geklärt, welche Arbeiten durch das Projekt Zentralbahn und welche durch die Stadt ausgeführt werden. Es können sich deshalb in der Kostenzusammenstellung grössere Veränderungen innerhalb der Positionen ergeben. Auf jeden Fall ist die Verschiebung des Fliegerschuppens Sache des Projekts Zentralbahn, und lediglich die Ausbaukosten werden durch die Stadt übernommen. Folgende Ausbaukosten sind veranschlagt:

Preisbasis April 2008, Kostengenauigkeit ±15 Prozent

NPK	Arbeitsgattung	Kosten in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	100'000
21–22	Rohbau 1 + 2	545′000
23–25	Elektro/Heizung/Lüftung/Sanitär	200′000
27–28	Ausbau 1 + 2	180′000
29	Honorare	95'000
3	Betriebseinrichtungen	80′000
4	Umgebung	100′000
5	Baunebenkosten/Eigenleistung Stadt	100'000
57	Reserve für Unvorhersehbares	100'000
	Ausbaukosten, Stand April 2008, inkl. MWST	1′500′000

Diese Ausbaukosten ergeben rund 300 Franken pro Kubikmeter umbauten Raum (BKP 2) oder rund 490 Franken pro Quadratmeter nutzbare Fläche.

5.4.3 Realisierungstermin

Es ist davon auszugehen, dass der bisherige Standort des Stützpunktes bereits im Frühjahr 2009 durch die Bauarbeiten der Sportarena tangiert wird. Die Verschiebung des Fliegerschuppens Süd wird voraussichtlich im Februar 2009 erfolgen. Unmittelbar anschliessend sollte mit den Ausbauarbeiten begonnen werden können, damit der neue Stützpunkt im Frühsommer 2009 bezogen werden kann. Der Stützpunkt Aussensport ist in der Zeit der grossen Bauvorhaben auf Allmend von besonderer Wichtigkeit, da die verbleibenden Spielflächen sehr intensiv genutzt werden und deshalb auch einer intensiven Pflege bedürfen.

5.5 Weitere Auswirkungen: Tennis

Die Tennisanlage, die der Tennisclub Allmend von der Stadt gemietet hat und betreibt, wird vom heutigen Standort verlegt. Es handelt sich um einen Gestaltungsvorschlag des Projekts KOI und war keine Wettbewerbsaufgabe. Die Verlegung geht darum vollständig zulasten der ARGE Halter/Eberli. Im Gestaltungsplan ist das vorgesehene Gebiet vorgezeichnet; die genaue Anordnung ist noch zu klären. Die Stadt will die neue Anlage weiterhin dem TC Allmend vermieten. Ein Vertrag, der die notwendigen Festlegungen zwischen der Stadt Luzern und der ARGE Halter/Eberli regelt, ist in Verhandlung.

5.6 Stand übrige Ersatzmassnahmen

Nicht als Folge der Realisierung der Sportarena, sondern wegen des Ausbaus der Zentralbahn sind ebenfalls verschiedene Ersatzmassnahmen nötig, die mit den bereits erwähnten Massnahmen gut koordiniert und terminiert werden müssen.

5.6.1 Kynologen

Die beiden Gebäude des Kynologischen Vereins Luzern werden durch den Ausbau der Zentralbahn stark tangiert. Das Hauptgebäude soll deshalb umgebaut werden, indem das grosse Vordach neu an der Ostseite des Gebäudes angebracht wird. Das Nebengebäude mit WC und Bibliothek soll nördlich neben das Hauptgebäude verschoben werden. Die beiden Trainingsplätze müssen ebenfalls verlegt werden. Der bestehende Parkplatz wird stark reduziert. Die Arbeiten erfolgen im Frühjahr 2009. Alle diese Massnahmen werden durch das Projekt Zentralbahn umgesetzt und finanziert.

5.6.2 LFK-Fliegerschuppen

1989 trat das Luzerner Fasnachtskomitee mit der Bitte an die Stadt, ihm ein Gebäude für den Bau der Fasnachts-Sujets zu überlassen. Die Stadt verhandelte darauf mit dem Militär und konnte 1990 einen Schuppen übernehmen und dem LFK vermieten. Dieser nördliche Fliegerschuppen wird um rund die Hälfte eingekürzt und ostseitig wieder angebaut. Die Ausbauten für das Luzerner Fasnachtskomitee LFK werden entsprechend angepasst. Die Arbeiten erfolgen im Frühjahr 2009. Alle diese Massnahmen werden durch das Projekt Zentralbahn umgesetzt und finanziert.

5.6.3 Pferderennsport

Während der Jahre 2009 bis 2013 können auf der Allmend wegen der Baustelle für den Ausbau Zentralbahn keine Pferderennen durchgeführt werden. Die Genossenschaft Pferdesport Allmend Luzern und der Verein Pferderennen Luzern sollen durch entsprechende Unterstützung in die Lage versetzt werden, die Jahre ohne Pferderennen zu überbrücken und die Wiederaufnahme der Rennen nach Abschluss der Bauarbeiten zu gewährleisten. So soll der "Grosse Preis von Luzern" auch dann ausgelobt und durch einen Beitrag der Stadt Luzern unterstützt werden, wenn das Rennen an einem andern Ort, beispielsweise in Aarau, stattfinden würde. Durch entsprechende Aktivitäten von Genossenschaft und Verein sollen die Sponsoren und Vereinsmitglieder motiviert werden, den Pferderennen die Unterstützung auch

nach dem Unterbruch wieder zu gewähren. Das Projekt Zentralbahn übernimmt die vereinbarten Unterstützungsbeiträge. Zurzeit noch in Klärung ist, inwieweit das Projekt für ein Pferdezentrum Ruswil die Situation beeinflusst.

5.6.4 Bauplatzinstallationen und Deponieflächen

Die Projekte Zentralbahn, Messe und Sportarena benötigen grössere Flächen für ihre jeweiligen Bauplatzinstallationen. Für die Sportarena werden diese vorwiegend im Bereich des jetzigen Tennisclub-Standortes sein. Für die Zentralbahn sind das Areal der jetzigen Festhalle sowie das Umgelände beim Clubhaus der Kynologen sowie das Spielfeld 44 vorgesehen. Zusätzlich benötigt die Zentralbahn mehrere Flächen für Aushubmaterial-Deponien. Es handelt sich dabei um eine Fläche innerhalb der Pferderennbahn anschliessend an den Knie-Platz und um eine grosse Fläche auf dem Schiessplatzgelände zwischen Zihlmattweg und Bireggwald. Diese Flächen stehen während der gesamten Bauzeit der Hauptprojekte für keine andere Nutzung zur Verfügung. Die Fläche auf dem Schiessplatzgelände muss vorgängig altlastentechnisch saniert werden. Die Wiederherstellung ist Sache der jeweiligen Verursacher-Projekte.

5.7 Provisorien

Gemäss Wettbewerbsprogramm für den Investorenwettbewerb sorgt die Investorenseite dafür, dass während der Bauzeit der Breitensportbetrieb auf der Allmend weiterhin möglich ist. Zweifelsohne wird es in einzelnen Phasen Flexibilität aller Beteiligten erfordern.

6 Erschliessungen und Vorzone

6.1 Abhängigkeiten der Projekte

Die Neuordnung von Messe und Stadion und die gegenüber heute zusätzlichen Nutzungen, vorab die Wohn- und Freizeitnutzungen, bedingen entsprechende Verkehrs- und Aufenthaltsanlagen.

Die Projekte für die Sportarena und für die Messe ermöglichen weitgehend unabhängige Zugänge und Zufahrten zu den verschiedenen Nutzungen und bieten Raum für eine grosszügige Vorzone zwischen den Bauten und der Horwerstrasse. Im Bereich der Messe liegt die unterirdische Haltestelle Allmend der Zentralbahn; die Vorzone dient somit grundsätzlich den Fussgängern und dem ruhenden Verkehr, unterbrochen durch wenig Anlieferungsverkehr.

Die Erschliessungen und die Aufenthaltsanlagen sind teils zwingende Voraussetzung für die Sportarena und deshalb im Gesamtkredit Sportarena enthalten. Im Bereich Messe ist die Vorzone Voraussetzung für die dannzumalige Halle 2013 und soll so weit wie möglich in Koordination und im Zuge mit den Arbeiten für die Zentralbahn erstellt werden, weshalb der entsprechende Kredit auch jetzt, aber losgelöst vom Kredit Sportarena, genehmigt werden soll.

Gemäss rechtsgültiger Zonenordnung liegen die Sportarena und die entsprechende Vorzone in der Sonderbauzone 5, Messe und Vorzone von Messe in der Zone für öffentliche Zwecke. In der Sonderbauzone gilt Gestaltungsplanpflicht, gestützt auf Wettbewerbsverfahren. Da die Vorzone über beide Zonen geht und die Ausgestaltung dem Wettbewerb Sportarena entspricht, erfolgt die planerische Festlegung nicht im Gestaltungsplan Sportarena, sondern im Strassen- und Baulinienplan, zusammen mit weiteren Erschliessungsanlagen.

Im Wettbewerbsprogramm für die Sportarena war vorgesehen, dass der Investor auch die Vorzone auf eigene Kosten erstellt. In der Weiterbearbeitung des Wettbewerbes und den Kostenabgrenzungen wurde dieser Ansatz insofern korrigiert, als dass der Investor sämtliche Kosten für die zu verlegenden Tennisanlagen übernimmt und die Stadt im Gegenzug die ganze Vorzone erstellt und, ausgenommen spezifische Ausstattungselemente wie Kassenhäuschen usw., auch finanziert. Damit ist gewährleistet, dass die ganze Vorzone den Standards für öffentliche Anlagen entspricht.

Die Erschliessungen und vor allem die Vorzone sind betrieblich und technisch eng mit den übrigen Anlagen verknüpft. Dank intensiver Planung ist gewährleistet, dass die Bauten höhenmässig optimal liegen und die Aufgänge aus der S-Bahn-Haltestelle Allmend am richtigen Ort und mit richtiger Kote die Oberfläche erreichen.

Der Strassen- und Baulinienplan lag gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan öffentlich auf. Es gab keine Einsprachen hierzu. In Stellungnahmen der Gemeinde Horw und des VCS wurde insbesondere auf die Notwendigkeit eines Verkehrsmanagements mit Parkplatzbewirtschaftung hingewiesen. Auch aus Sicht des Kantons ist ein Verkehrsmanagement notwendig. Dieses und weitere Anliegen werden in der weiteren Projektierung berücksichtigt. Die Notwendigkeit eines Verkehrsmanagements ergibt sich im Übrigen auch aus dem Fahrtenmodell.

6.2 Erschliessungsmassnahmen Sportarena

6.2.1 Massnahmen am übergeordneten Strassennetz

Für den mit täglich 2'500 Fahrten zugelassenen Mehrverkehr aus den kommerziellen Nutzungen gemäss Fahrtenmodell sind gemäss Parkplatzreglement rund 640 Parkplätze zu erstellen. Im Projekt ist hiezu eine unterirdische Anlage mit Einfahrt ab dem Zihlmattweg vorgesehen. Der Mehrverkehr bedingt entsprechende Anpassungen an der Horwerstrasse sowie am Zihlmattweg, insbesondere im Interesse des Langsamverkehrs. Der Zihlmattweg wird längs des Gestaltungsplangebiets auf 8 Meter verbreitert, was komfortable Radstreifen in Kombination mit einer Kernfahrbahn erlaubt.

Die Horwerstrasse erhält eine Busspur zwischen dem Kreisel Allmend und dem neu zu realisierenden Kreisel Zihlmattweg. Gemäss früherer Planung des Kantons war diese Busspur zwischen Zihlmattweg und Moosmattstrasse vorgesehen, möglichst nahe beim Bahnübergang Zentralbahn; der motorisierte Individualverkehr (MIV) sollte hier zurückgehalten werden können, auch in Abhängigkeit von der Stausituation vor der Barriere. Mit der Tieflegung der

Zentralbahn entfällt die Barriere; damit entfallen auch die Staus davor. Die Busspur ist darum zwischen dem Kreisel Allmend und dem Kreisel Zihlmattweg zweckmässiger. Auf dieser Strecke kann der MIV auch Richtung Sportarena und Messe zurückgehalten werden.

Die Velofahrerinnen und Velofahrer von Horw nach Luzern werden längs der neuen Busspur auf einem Radstreifen geführt. Ergänzend hiezu ist eine Veloverbindung quer über die Allmend längs des Regenrückhaltebeckens geplant; diese soll zum Schutz der Horwer Schülerinnen und Schüler aus dem Bireggquartier so weit wie möglich bereits vor den grossen Bauarbeiten an der Sportarena erstellt werden, evtl. als Provisorium, um der jeweils aktuellen Baustellensituation gerecht werden zu können.

Das auf der Horwerstrasse entstehende Kreisverkehrssystem erlaubt eine optimale Verkehrsbewirtschaftung, speziell auch mit Wendemöglichkeiten für den öffentlichen Verkehr und Cars. An den Kreiseln Zihlmattweg und Moosmattstrasse sind Lichtsignalanlagen zur Priorisierung des öffentlichen Verkehrs geplant. Der bestehende Wendeplatz für die ehemalige Trolleybuslinie 5 wird umgebaut und ermöglicht den Verkehrsbetrieben bei Grossbetrieb mit Extrafahrten die Aufstellung von Sonderbussen sowie zusätzliche Ein- und Aussteigemöglichkeiten. Die Haltestellen der Buslinie 20 beim Zihlmattweg und bei der S-Bahn-Haltestelle Allmend werden neu gestaltet. Ansonsten wird die Horwerstrasse selber nicht verändert. Es wird davon ausgegangen, dass das Stadion selber im Vergleich zu heute nur einen unwesentlichen Mehrverkehr auf dem Strassennetz verursacht, da mit entsprechenden Massnahmen die Stadionbesuchenden auf den öffentlichen Verkehr verwiesen werden.

6.2.2 Massnahmen am Zihlmattweg: interne Erschliessung Sportarena

Das Stadion ist von allen Seiten durch befahrbare Flächen umschlossen. Die Anlieferung erfolgt, gemeinsam mit der Anlieferung Messe, über eine neue rückwärtige Anlieferungsstrasse ab der Moosmattstrasse. Vor dem Stadion erfolgt die Anlieferung im Einbahnverkehr mit Ausfahrt in die Horwerstrasse. Für Fernseh-Übertragungswagen, Fahrzeuge mit technischer Einrichtung, Cars und Servicefahrzeuge ist ein Fahr- und Aufstellungsbereich vor dem Stadion vorgesehen. Die Gastfans betreten das Stadion getrennt von den übrigen Besucherinnen und Besuchern am südöstlichen Eingang; Zu- und Wegfahrt der Fans mit vbl-Bussen erfolgen über eine eigene Fahrgasse zum Zihlmattweg. Ab dort können die Fans je nach Situation auf verschiedenen Wegen zum Bahnhof transportiert werden.

6.2.3 Die Vorzone

Die eigentliche Vorzone misst gesamthaft rund 60 Meter in der Tiefe und 450 Meter in der Länge, also rund 30'000 Quadratmeter; abzüglich der vom Restaurant Schützenhaus beanspruchten Fläche von rund 2'000 Quadratmetern. Die Erwartungen an diesen Raum sind verschieden, je nach Benutzergruppe und Nutzungssituation. Im Bereich Messe wird die Vorzone geprägt durch die S-Bahn-Haltestelle Allmend, vor dem Stadion durch Kassenhäuschen und dem Restaurant Schützenhaus und im Bereich des Sportgebäudes durch Anlagen für den allgemeinen Publikumsverkehr.

Bei grossen Veranstaltungen bewegen sich grosse Fussgängerströme zu den verschiedenen Standorten, an normalen Tagen kommen und gehen verschiedenste Personen mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln und Zielen, spätabends ist die Vorzone fast leer. Städtebaulich ist die Vorzone der "rote Teppich" zu Messe und Sportarena und bildet den Auftakt zu den ganz speziellen Bauten. Zusammengefasst soll die Vorzone städtebaulich gut, funktional optimal und betrieblich zweckmässig ausgestaltet sein und dabei den spezifischen Anforderungen möglichst aller Nutzenden in jeder Situation genügen. Um diesem Ziel näher zu kommen, wurden unter Leitung der Hochschule Luzern Soziale Arbeit die verschiedenen Anspruchsgruppen zu einem Workshop eingeladen. Es wurde darüber diskutiert, was die Vorzone leisten solle, welche Nutzungskonflikte entstehen können und welche Infrastrukturen erwartet würden. Hierzu stand ein Katalog von Infrastrukturen zur Verfügung. Unterlagen zu diesem Workshop finden sich in der Aktenauflage.

Die im Entwurf vorgestellten Pläne wurden von allen Anspruchsgruppen positiv beurteilt. Wichtige Erkenntnis war, dass für die verschiedenen Nutzungsszenarien Bespielungspläne erstellt werden sollen, die einen gut visualisierten Überblick über die geplanten Nutzungen, die Belegung der Räume, allfällige Überschneidungen sowie "Ruheinseln", wo eben nichts passiert, geben. Für die Bewirtschaftung der Parkplätze soll ein Konzept erarbeitet werden, das besagt, wo wie viele Parkplätze bei welchen Szenarien zur Verfügung stehen. Im Weiteren wurde eine eigenständige Infrastruktur (Kiosk, WC, Telefon usw.) mit Service-public-Charakter als wichtig erachtet. Das jetzt vorliegende generelle Projekt berücksichtigt diese Erkenntnisse.

Die Vorzone präsentiert sich im generellen Projekt als ebene Fläche, ohne vertikale Versätze, die multifunktional nutzbar ist. Ausnahmen bilden bewusst platzierte Bereiche mit Sitzgelegenheiten. Die Vorzone ist grossteils mit hochstämmigen Bäumen begrünt. Die Begrünung erfolgt somit quasi "in der ersten Etage", d. h. über dem Boden durch das Blätterdach der vorgesehenen Bäume. Durch den Einbezug dieser zusätzlichen Ebene erhält die Vorzone eine qualitative Erweiterung in der vertikalen Dimension. Diese Tendenz wird durch die Wahl der wenigen, auf rund 20 Meter hohen Masten montierten Beleuchtungen unterstrichen.

Die Vorzone wird mit einer möglichst geringen Anzahl von Kleinbauten und Möblierungen versehen – Metallbügel für Veloparkierung, Abschrankung/Baumschutz, Beschilderungen, Hydranten, Abfalleimer, Robidogkästen, WC-Anlage, Kassenhäuschen usw. – und zeitweise zusätzlich mit temporären Elementen belegt: Zelten, Absperrungen, Wegweisern usw. Wahl und Ausgestaltung dieser Elemente sind angedacht und müssen in den nächsten Planungsschritten konkretisiert werden. Die entsprechenden Planungen werden nach Kreditgenehmigung wieder unter Einbezug der Anspruchsgruppen aufgenommen. Vor der Messe, quasi als Auftakt zur gesamten Vorzone, ist ein Wasserbecken vorgesehen; für die Ausgestaltung soll ein "Kunst und Bau"-Wettbewerb unter Künstlerinnen und Künstlern durchgeführt werden.

Vorzone Übersicht



6.3 Erschliessungsmassnahmen Messe

6.3.1 Rückwärtige Erschliessung für Messe und Sportarena

Die Erschliessung der Messe für Zulieferer erfolgt über die vorstehend erwähnte rückwärtige Anlieferungsstrasse. Das Publikum erreicht das Messegelände über die Vorzone. Für grosse Ausstellungen gilt wie für den Stadionbetrieb, dass die Besucherinnen und Besucher mit geeigneten Massnahmen auf den öffentlichen Verkehr verwiesen werden.

6.3.2 Die Vorzone Messe mit Haltestelle Zentralbahn

Ein funktional wichtiges und städtebaulich prägendes Element ist die Zentralbahn-Haltestelle Allmend. Drei Treppen erschliessen die unterirdische Haltestelle, zwei davon sind überdacht. Beim zentralen Aufgang, wo auch ein Lift vorgesehen ist, entstehen eine WC-Anlage sowie ein Kiosk. Diese Angebote beleben den Ort und ermöglichen damit eine soziale Kontrolle dieser unbedienten S-Bahn-Station. Die Haltestelle ist im vom Bundesamt für Verkehr, BAV, genehmigten Projekt Zentralbahn enthalten, allerdings ohne die oberirdischen Infrastrukturen. Das mit der Vorzone und in Koordination mit der Messeplanung überarbeitete Projekt wird darum als Projektänderung beim BAV eingereicht.

6.4 Parkierung

Es ist unbestritten, dass es auf der Allmend für den Alltagsbetrieb Parkplätze braucht. In der Vorzone sind zirka 220 Plätze vorgesehen, weitere befinden sich bei den Schiessanlagen, den Tennisplätzen, dem Leist entlang der Westseite der Horwerstrasse und auf dem Knie-Platz. Es ist vorgesehen, die verschiedenen Plätze gemäss oben beschriebenem Konzept (siehe Kap. 6.2.3) zu bewirtschaften. Sie werden alle mit Schrankenanlagen und zentralen Kassenanlagen ausgerüstet. Ein Parkleitsystem mit ersten Informationen bereits auf dem übergeordneten Strassennetz, wenn möglich schon auf der Autobahn, soll unnötige Fahrten vermeiden.

6.5 Fahrtenmodell

Das Fahrtenmodell ist im Bericht zum Strassen- und Baulinienplan wie folgt beschrieben:

Für das ganze Gebiet Luzern Süd wurde ein Fahrtenmodell entwickelt. Im Rahmen der Arbeiten zum Verkehrsmanagement Schlund wurde die Verkehrsentwicklung untersucht (siehe Kanton Luzern, Verkehrsmanagement Schlund, Verkehrsgrundlagen, SNZ, 31. Mai 2004). Bei einem Vollausbau des ESP Schlund wird für weite Teile ein ausgelastetes Strassennetz prognostiziert. Zusätzlicher Verkehr verlagert sich gemäss Hochrechnung auf die Horwerstrasse (+3'000 Fahrten/Tag).

Für die Zusatznutzungen im Rahmen des Projekts Sportarena Allmend hat der Stadtrat ein Fahrtenkontingent von max. 2'500 Fahrten/Tag (DTV) bewilligt. Der Berechnung dieses Zusatzkontingentes liegen folgende Planungswerte gemäss Vorgaben des Projektwettbewerbes zugrunde. Die Überprüfung dieser Zahlenwerte mit den neuesten Projektplänen zeigt, dass die gesetzten Rahmenbedingungen eingehalten werden.

	BGF/Anzahl	Fahrten pro Einheit	Fahrten pro Tag	MIV in Fahrten pro
				Tag
Stadion				19
Geschäftsstelle FCL	250	3 pro 100	8	8
	Quadratmeter	Quadratmeter		
Geschäftsstelle Breitensport	160	3 pro 100	5	5
	Quadratmeter	Quadratmeter		
Geschäftsstelle Leichtathletik	210	3 pro 100	6	6
	Quadratmeter	Quadratmeter		
Sportgebäude				1969
Hallenbad				540
Turnhallen, Fitness				1060
Büro	2′600	3 pro 100	<i>78</i>	78
	Quadratmeter	Quadratmeter		
Dienstleistungen	690	6 pro 100	41	41
	Quadratmeter	Quadratmeter		
Verkauf*)	ca. 1'000	25 pro 100	250	250
	Quadratmeter	Quadratmeter		
Wohnen				495
	13′290	2 pro 100	266	266
Wohnungen Turm 1	13 290	2 pro 100 Quadratmeter	200	200
Wohnungen Turm 2	11′470	2 pro 100	229	229
		Quadratmeter		
Total Perimeter Sportarena				2483

^{*)} Es wird angenommen, dass die Verkaufsangebote zu etwa 50 Prozent von Nutzern des Sportzentrums und von Bewohnern der Wohn-Hochhäuser genutzt werden. Diese verursachen keine zusätzlichen Motorfahrzeugfahrten.

Im Projekt der Messe sind 800 Quadratmeter Büroflächen vorgesehen, 300 Quadratmeter davon neu. Im Fahrtenkontingent finden diese Platz.

Die Umsetzung des Fahrtenmodells erfordert entsprechende Kontrollinstrumente. Dabei muss gemäss Planungsvorgabe der durch die Zusatznutzungen verursachte Neuverkehr erfasst werden. Das Bewirtschaftungskonzept sieht vor, die Zahl der Zu- und Wegfahrten zu allen Parkierungsflächen (private Tiefgarage und öffentliche Oberflächenparkplätze) mittels Schrankenanlagen zu messen.

Die von 281 auf 221 Stellplätze reduzierten öffentlichen Parkflächen im Vorgelände von Messe, Stadion und Sportzentrum dienen wie bisher dem allgemeinen Gebrauch. Sie sind gebührenpflichtig. Zur Ermittlung der von der Zusatznutzung auf diesen öffentlichen Parkplätzen verursachten Fahrten werden hier die Fahrtenzwecke stichprobenweise erhoben. Die Fahrten der bisherigen Nutzer (Breitensport) sind im Kontingent von 2'500 zusätzlichen Fahrten/Tag nicht enthalten und werden von den total gezählten Fahrten in Abzug gebracht.

Bei Grossveranstaltungen wird ein Teil der Parkgarage als VIP-Parkflächen genutzt werden. Da Grossveranstaltungen nicht durch das Fahrtenmodell erfasst werden, ist dafür ein spezifisches Kontingent zu bestimmen. Dieses errechnet sich bei 30 Grossveranstaltungen pro Jahr wie folgt: $30 \times 100 \text{ VIP-Plätze} \times 2 \text{ Fahrten pro Platz} = 6'000 \text{ Fahrten insgesamt}$

Für die Koordination und Überwachung der Parkplatzbewirtschaftung bestimmt der Stadtrat eine Kommission. Sie wird nicht nur die Tarifstrukturen, sondern auch die Überwachung des Fahrtenkontingentes regeln.

Gemäss Art. 19a BZR, Sonderbauzone S 05 sind die Mehrfahrten pro Tag infolge der Zusatznutzung auf 2'500 Fahrzeug-Fahrten pro Tag (DTV) oder auf 920'000 Fahrzeug-Fahrten pro Jahr (inkl. 6'000 VIP-Fahrten) beschränkt. Die effektiv erzeugten Zu- und Wegfahrten werden an der Tiefgaragenein-/-ausfahrt gemessen.

Die Fahrtenzahlen der verbleibenden öffentlichen Parkplätze werden ebenfalls überwacht und durch Schrankenanlagen gemessen. Die Fahrtenzwecke werden in regelmässigen Abständen stichprobenweise erhoben.

Für die Koordination und Überwachung der Parkplatzbewirtschaftung bestimmt der Stadtrat eine Kommission, bestehend aus Delegierten der Stadtverwaltung und der Baurechtsnehmer Wohn-Hochhäuser, Sportgebäude und Stadion sowie der Messe.

Die Kommission überwacht die Einhaltung des Fahrtenkontingentes. Sie erstattet darüber dem Stadtrat jährlich Bericht.

Werden in zwei aufeinanderfolgenden Jahren die Grenzwerte von 2'500 Fahrten pro Tag bzw. 920'000 Fahrten pro Jahr DTV überschritten, schlägt die Kommission auf der Basis einer umfassenden Situationsanalyse dem Stadtrat falls notwendig geeignete Steuerungsmassnahmen vor. Im Vordergrund stehen dabei Tariferhöhungen.

Über die Modalitäten und Zuständigkeiten der Kommission erlässt der Stadtrat im Rahmen der Baubewilligung ein Reglement.

Auf Vorschlag der Gemeinde Horw soll in der Fahrtenmodell-Kommission eine Vertretung der Gemeinden Horw und Kriens sowie des Kantons vertreten sein.

6.6 Kosten

6.6.1 Anlagen Sportarena

Es handelt sich um diejenigen Anlagen für Erschliessung und/oder Vorzone ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, die zwingend realisiert werden müssen, damit die Sportarena Allmend betrieblich funktioniert.

1. Notwendige Anpassungen am übergeordneten Strassennetz:

•	Anpassungen Zihlmattweg	Fr.	800'000
•	Kreisel Zihlmattweg	Fr.	1′000′000.–
•	Busbevorzugung Kreisel Zihlmattweg	Fr.	300'000
•	Rückwärtige Erschliessung	Fr.	800'000
•	Parkleitsysteme	Fr.	1′000′000.–
•	Provisorische Verkehrsführungen und Massnahmen	<u>Fr.</u>	200'000
То	tal	Fr.	4′100′000

2. Erschliessung und Ausstattung der Vorzone Sportarena

•	Vorzone im Bereich Sportarena	Fr.	6'300'000
•	WC-Anlage bei Kassenhäuschen	<u>Fr.</u>	100′000.–
То	tal	Fr	6'400'000

Gesamttotal, brutto Fr. 10'500'000.–

Davon übernimmt das Investorenteam rund um die ARGE Halter/Eberli spezielle Möblierungen wie Veloparkierungsanlagen sowie einen Anteil am Parkleitsystem, total rund 370'000 Franken. Den Landpreis von rund 540'000 Franken für die Erschliessungsfläche, die der Schützengesellschaft der Stadt Luzern abgekauft wird, wird von der ARGE Halter/Eberli bezahlt.

6.6.2 Anlagen Messe und Zentralbahn

•	Vorzone im Bereich Messe	<u>Fr.</u>	<u>4′900′000.–</u>
To	tal, brutto	Fr.	4′900′000

Die Kosten für die Erschliessung der S-Bahn-Haltestelle mit Kiosk und WC auf der Vorzone in der Höhe von 600'000 Franken werden über das Projekt Zentralbahn finanziert, zulasten einer noch auszuhandelnden speziellen Beitragsposition der Stadt im Rahmen des bereits gesprochenen Kredites.

6.6.3 Massnahmen Kantonsstrasse (Horwerstrasse)

Diese Massnahmen (Busspur, Rad- und Gehweg, Bypass bei Kreisel Allmend) mit Kosten von etwa 2,4 Mio. Franken gehen zulasten des Kantons.

6.6.4 Kostenstand und Genauigkeit

Vorstehende Zusammenstellungen beruhen auf Kostenschätzungen im Rahmen des generellen Projekts. Details wie Möblierungen usw. werden mit der weiteren Projektierung definiert. In diesem Sinne haben die beantragten Kreditmittel den Charakter von Rahmenkrediten, die trotz noch offenen Details mit einer maximalen Abweichung von +/–10 Prozent eingehalten werden können und müssen. Der Kostenstand ist Juni 2008, mit einem Index von 119,2 Punkten (April 2008).

6.7 Betrieb und Unterhalt

Für Betrieb und Unterhalt der Horwerstrasse ist der Kanton zuständig. Die entsprechenden Aufwendungen beim Zihlmattweg sind etwa gleich wie heute.

Betrieb und Unterhalt der Vorzone, für welche die Stadt und ihre Partner zuständig sind, werden um einiges aufwendiger als bisher. Einerseits durch die Mehrfläche von rund 6'000 Quadratmetern, die aufwendigere Ausstattung mit rund 80 Bäumen, verschiedenste Möblierungen wie Beschilderungen, WC-Anlagen und Parkierungsanlagen usw., andererseits durch die zu erwartende intensivere Nutzung.

Für die heutige Vorzone beträgt der Unterhaltsaufwand rund 24'000 Quadratmeter à 5 Franken = 120'000 Franken pro Jahr. Für die neue Vorzone beträgt der Unterhaltsaufwand pro Quadratmeter voraussichtlich 10 Franken pro Jahr, also total 30'000 Quadratmeter à 10 Franken = 300'000 Franken pro Jahr, nicht eingerechnet den Betrieb der Kassenanlagen.

Der grösste Teil dieser durchschnittlichen Aufwendungen fällt im Bereich vor der Sportarena an. Zudem ist hier der betriebliche Unterhalt auch zeitlich stark von den unterschiedlich intensiven Nutzungen abhängig. Es ist vorgesehen, dass die Betreiber des Sportgebäudes den betrieblichen Unterhalt auf der entsprechenden Vorzone übernehmen. Als Entschädigung hierfür kann über die Erträge aus der Parkierung vor dem Sportgebäude verfügt werden. Es ist anzunehmen, dass viele Besucherinnen und Besucher des Sportgebäudes die offene Parkierung vor dem Sportgebäude der unterirdischen in der Tiefgarage vorziehen werden; mit der gewählten Lösung erhalten die Betreiber der Tiefgarage somit einen Teil der entgangenen Erträge zurück.

Die verbleibenden Gesamtaufwendungen für den betrieblichen Unterhalt auf der Vorzone zulasten der Stadt werden damit – wie bisher – rund 120'000 Franken pro Jahr betragen.

Die bei allen Parkierungsanlagen, also nicht nur den neuen, sondern auch beim Knie-Platz und beim Leist, vorgesehenen Bewirtschaftungsanlagen mit zentralen Kassen und das Parkleitsystem verursachen pro Anlage einen jährlichen Aufwand von etwa 30'000 Franken (unabhängig von der Anzahl bewirtschafteter Plätze). Die Parkierungsanlagen generieren pro Parkplatz bei einer Gebühr von 2 Franken pro Stunde und einer täglichen Belegung während ein bis zwei Stunden einen Ertrag von rund 1'000 Franken pro Jahr. Andererseits verursacht

ein Parkplatz mit einer Verkehrsfläche von etwa 25 Quadratmetern einen jährlichen Unterhaltsaufwand von rund 250 Franken.

Eine Parkierungsanlage mit 40 Parkplätzen ergibt folgende Rechnung:

Aufwand für Bewirtschaftung 30'000 Franken
Unterhalt: 40 Plätze à 250 Franken
Aufwand total 40'000 Franken

Ertrag: 40 Plätze à 1'000 Franken 40'000 Franken

Parkierungsanlagen ab 40 Parkplätzen können somit kostendeckend betrieben werden. Die öffentlichen Anlagen auf der Allmend liegen alle über dieser Grösse. Insgesamt kann somit voraussichtlich der gesamte Unterhalt der Vorzone mit dem Ertrag aus den Parkierungsgebühren finanziert werden. Es wird geprüft, ob die Bewirtschaftung der Parkierungsanlagen, wie auch das Parkleitsystem, an einen spezialisierten Anbieter vergeben werden können. In diesem Falle müsste auch die Übertragung des betrieblichen Unterhalts geprüft werden, ähnlich wie es für den Parkplatz vor dem Sportgebäude mit den Investoren vereinbart wurde.

7 Ausblick

7.1 Zeitplan

Folgende weiteren Schritte stehen an:

Bereinigung Annexverträge bis Mitte August 2008
 Due Diligence CS bis 10. September 2008
 Zustimmung CS zu Verträgen 10. September 2008
 Gründung Stadion Luzern AG bis zur Beurkundung
 Beurkundung bis 25. September 2008

Das Baubewilligungsverfahren für das Projekt Sportarena beginnt mit der Eingabe des Baubewilligungsgesuches. ¹⁴ Diese ist von der ARGE Halter/Eberli für den 1. September 2008 geplant. Parallel dazu erfolgt die Auflage des Strassenprojekts durch die Stadt.

Bereits vorher, im August, sollten der Gestaltungsplan und der Strassenplan (exkl. Kantonsstrassen) durch die Stadt genehmigt bzw. erlassen werden können. Die Genehmigung des gesamten Strassenplanes durch den Regierungsrat sollte danach im September/Oktober 2008 erfolgen können.

Im Baurechtsvertrag betreffend Stadion ist mit Bezug auf den angestrebten Termin für die Baubewilligungserteilung der 1. Januar 2009 als Ziel formuliert. Das bedeutet, dass für das

¹⁴ Alle Termine verstehen sich ohne Reserven bei allfälligen Einsprachen und Beschwerden.

Baubewilligungsverfahren, inkl. UVP, vier Monate veranschlagt sind. Die Stadt Luzern bildet mit Blick auf dieses Verfahren eine Projektorganisation, die auch die zuständigen Stellen des Kantons mit einbezieht.

7.2 Gesamtkoordination Allmend und Projektmanagement Projekte der Stadt Luzern

Die Vielzahl von grossen Projekten (Sportarena, Messe, Zentralbahn, Vorzone, weitere), die gleichzeitig auf der Allmend realisiert werden sollen, bedürfen einer intensiven Koordinationstätigkeit. Dabei sind die übergeordneten Interessen der Gesamtentwicklung Allmend im Auge zu behalten, und es ist sicherzustellen, dass sich die Projekte nicht gegenseitig negativ beeinflussen. Themen wie Grundwasserabsenkungen, Höhennivellements, Baustellenlogistik, Zu- und Abtransport, Risikobeurteilungen, Umweltverträglichkeit, Haftungs- und Versicherungsfragen, Information und Kommunikation, Termine usw. sind im Spannungsfeld der jeweiligen Interessen zu identifizieren und einer Lösung zuzuführen. Es ist vorgesehen, dass eine Bauherrendelegation für diese Querschnittthemen verantwortlich zeichnet und für die operative Umsetzung einen Allmend-Koordinator oder eine -Koordinatorin im Mandatsverhältnis entsprechend dem tatsächlichen Handlungsbedarf einsetzt. Die Kosten für diese externe Koordinationsstelle sind durch die verschiedenen Bauherrschaften gemeinsam zu tragen.

Die Stadt ist zudem als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin sowie als Auftraggeberin oder Bauherrin in vielen Teilbereichen in Planung, Bau und Koordination direkt involviert. Die dafür nötigen Koordinations- und Bauprojektmanagement-Aufgaben wurden bis anhin von verschiedenen Kadermitgliedern der Stadtverwaltung wahrgenommen. Dies war insofern sinnvoll, als sich eine Vielzahl von konzeptionellen Fragestellungen mit hohem Koordinationsund Abstimmungsbedarf ergaben. In der kommenden Realisierungsphase ist eine solche Organisationsform nicht mehr zweckmässig. Es soll deshalb ein städtischer Projektleiter oder eine Projektleiterin eingesetzt werden, der oder die besteller- bzw. bauherrenseits die Federführung für alle Projekte übernimmt, in denen die Stadt direkt involviert ist. Er oder sie wird soweit nötig unterstützt durch Teilprojektleiter aus der Baudirektion. Der Gesamtleiter oder die Gesamtleiterin ist insbesondere auch für das Vertragscontrolling verantwortlich und hat sicherzustellen, dass die vertraglichen Abmachungen in den Baurechts-, Miet-, Planer- und Werkverträgen tatsächlich umgesetzt werden. Er oder sie ist Ansprechperson nach aussen, koordiniert die internen Arbeiten der Verwaltung und rapportiert direkt dem Baudirektor. Ferner wird ein städtischer Lenkungsausschuss gebildet, in dem die Besteller- und Nutzerseite bzw. Vertreter der involvierten Direktionen und Mitglieder des Stadtrates vertreten sein werden.

Die Stadt tritt im Zusammenhang mit der Sportarena und den anderen Allmend-Projekten nur teilweise als Bauherrin auf. Es geht also nicht nur um Projektleitung im herkömmlichen Sinne. Übergeordnete Projektmanagement-Aufgaben sowie das Vertragscontrolling werden im Vordergrund stehen. Aus diesem Grunde soll die erwähnte besondere Organisationsform gebildet werden, ausserhalb bzw. über den herkömmlichen Strukturen. Der Stadtrat hat sich für die frühzeitige Ausschreibung der Position bereits im Juni 2008 entschieden, damit idealerweise noch Einarbeitungszeit gegeben ist, bis es gegen Ende Jahr dann wirklich losgeht mit den Allmend-Projekten.

Die anteiligen Kosten für die Gesamtkoordination Allmend und die Bruttokosten für die Position des Projektleiters bzw. der Projektleiterin Allmend sind vorliegend zu kreditieren. Ferner sind auch in der nächsten Phase Kreditmittel für externe Fachleute und Berater notwendig, wie Baukosten-Management (Büro für Bauökonomie), Juristen oder andere Fachleute. Anfallen werden ferner Kosten für Kommunikationsmassnahmen, Abbrüche, Anpassungen und Weiteres. Da diese Kosten nicht direkt den Teilprojekten Hallenbad sowie Tribüne und Breitensport zugeordnet werden können, werden sie gesamthaft erfasst.

Folgende Aufwendungen der Stadt sind insgesamt abzudecken:

•	Projektierungskosten diverse	70'000 Franken
•	Koordination mit andern Allmend-Projekten (Anteil Stadt)	330'000 Franken
•	Interner (eventuell externer) Projektleitungsaufwand	1'050'000 Franken
•	Honorare für Beratungen	240'000 Franken
•	Kommunikation / Eröffnung	225'000 Franken
•	Diverses / Grundlagen / allg. Reserve	205'000 Franken
•	Abbrüche / Anpassungen	130'000 Franken

Total 2'250'000 Franken

8 Erwägungen

8.1 Umfassende nachhaltige Entwicklung der Allmend

Die Entwicklung der Luzerner Allmend steht im Einklang mit dem Grundanliegen der Nachhaltigkeit, dem sich die Stadt Luzern in ihrer Gesamtplanung seit einigen Jahren explizit verschrieben hat. Die vier Elemente dieser Entwicklung – die bereits beschlossene Entwicklung des Messeplatzes, Ausbau und Tieflegung der Zentralbahn, die geplante Erneuerung und Vergrösserung des Natur- und Erholungsraums auf der Allmend und die im vorliegenden Bericht und Antrag zur Diskussion stehende umfassende Erneuerung der Sport- und Freizeitanlagen – tragen den drei Zieldimensionen der Nachhaltigkeit (Umwelt, Wirtschaft, Gesellschaft) allesamt Rechnung:

 Die Allmend wird deutlich ökologischer, indem notwendige Bodensanierungen durchgeführt werden, Freiflächen langfristig frei bleiben und die verdichtete Nutzung klar strukturiert wird, und zwar im Rahmen eines Fahrtenmodells, das den Mehrverkehr beschränkt und das als einer der wichtigsten Parameter für die Planung auf der verdichteten Zone gilt. Ferner wird eine stark verbesserte Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (S-Bahn-Station für ausgebaute und tiefgelegte Zentralbahn) und dem Langsamverkehr dafür sorgen, dass die Allmend zunehmend weniger mit privaten motorisierten Verkehrsmitteln angefahren wird. Schliesslich darf auch die vollständige Einhausung des verbleibenden Schiessbetriebes als ökologischer Entwicklungsschritt gesehen werden.

- Die Allmend-Entwicklung, namentlich diejenige der Sport- und Freizeitanlagen, darf als gesellschaftliches Plus gesehen werden. Die Allmend ist vermehrt Ort der Erholung, Ort für Spass und Spiel, aber auch Marktplatz, wo sich Menschen aus Luzern, der Region und der Zentralschweiz begegnen. Nicht zuletzt entsteht mit der umfassenden Allmend-Entwicklung und dem Bau der beiden Wohn-Hochhäuser ein markantes Zeichen am heutigen Stadtrand, das den Verbindungspunkt zu Kriens und Horw, zu Luzern-Süd insgesamt kennzeichnet. Damit wird die Allmend zu einem Zentrum der Stadtregion Luzern.
- Schliesslich bringt die gesamte Allmend-Entwicklung einen deutlichen wirtschaftlichen Schub. Insgesamt ist von einem Investitionsvolumen von über ½ Mrd. Franken auszugehen. Dazu kommen die langfristigen wiederkehrenden Effekte eines gut ausgebauten Messezentrums, attraktiver Wohnungen und einer Profifussball-Anlage auf Super-League-Niveau sowie weiterer Sportanlässe mit Potenzial, wie beispielsweise das Leichtathletik-Meeting, das dieses Jahr bereits zum 20. Mal durchgeführt wird. Die erneuerten Anlagen werden es ferner erlauben, weitere neue Anlässe und Wettkämpfe durchzuführen und zu pflegen, die in den heutigen Gegebenheiten nicht möglich sind.

Im Folgenden finden sich ein paar wenige Hinweise zu spezifischen Nachhaltigkeitsthemen im Zusammenhang mit der Sportarena.

8.1.1 **Umwelt**

Neubauten bringen unter ökologischen Aspekten Vor- und Nachteile. Zweifelsohne führt die Realisierung des Sportarena-Projekts zu mehr Verkehr und somit unter diesem Titel zu mehr Umweltbelastung, als dies heute der Fall ist. Dadurch aber, dass für die verdichtete Entwicklung eine Wohnnutzung zum Zuge kommt, kann dieses Mehr in den ursprünglich vorgezeichneten Grenzen von plus 2'500 Fahrten pro Tag gehalten werden. Dies wäre mit einer anderen kommerziellen Mantelnutzung, beispielsweise mit einem Grossverteiler – das an andern Orten verwendete übliche Finanzierungsmodell für Sportstadien –, nicht möglich.

Mit der Realisierung der Sportarena findet eine komplette Erneuerung heute stark veralterter Anlagen statt, zu denen auch das über 40-jährige Hallenbad an der Bireggstrasse zählt. Letzteres muss als Energieschleuder bezeichnet werden. Ein Neubau im Minergie-Standard wird hier eine deutliche Verbesserung bringen. Als Energiequelle kommt bei Sportgebäude und Wohn-Hochhäusern ein Wärmeverbund mit Umweltenergienutzung (Grundwasserförderung, Energiepfähle und weitere Aktivierung der Gebäudefundamente) sowie eine konsequente Abwärmenutzung und Wärmerückgewinnung der Lüftungs- und Heizungsanlagen zum Zuge. Ferner will der Investor/Realisator Contracting-Möglichkeiten abklären sowie andere alterna-

tive Energien. Beim Stadion ist Energie-Contracting vorgesehen. Bereits erwähnt wurde die vollständige Bereinigung der Schiesslärmthematik für die Allmend.

8.1.2 Wirtschaft

Die Investitionen rund um den Stadionneubau mit dem angestrebten Mix im Bereich Spitzenund Breitensport, Hallenbad, Fitness, Turnhallen, aber auch kommerziellen Nutzflächen wie Wohnungsbau bringen der Stadt Luzern hohen volkswirtschaftlichen Nutzen. Die Realisierung des Projekts Sportarena bringt Luzern ein neues, architektonisch überzeugendes Super-League-taugliches Fussballstadion, und zwar gebaut, teilfinanziert und betrieben durch Private.

Das Projekt führt somit zu einem erheblichen privaten Investment auf dem Platz Luzern. Hinzu kommen die jährlich wiederkehrenden volkswirtschaftlichen Effekte, die mit der Durchführung von Fussballspielen in der obersten Spielklasse verbunden sind. Zahlreiche Firmen und Unternehmen aus dem KMU-Kreis der Zentralschweiz engagieren sich bereits heute, werden sich aber auch künftig als Sponsoren des FCL, als Besitzer einer Loge oder einer VIP-Einheit oder bei einer der Unterstützungsorganisationen für den Fussballsport in Luzern engagieren. Damit wird in Luzern ein bisher nicht aktives Gebiet des privatwirtschaftlichen Engagements, wie es in Zürich, Basel oder Bern längst funktioniert, erschlossen: Ähnlich wie grosse und mittlere Schweizer Unternehmen vom positiven Image von Lucerne Festival profitieren und sich für dieses kulturelle Angebot engagieren, werden Firmen und Unternehmen sich mit dem FCL verbinden. Dass dabei andere Risiken zu berücksichtigen sind als bei einem kulturellen Festival, nämlich solche, die mit sportlichem Erfolg und Misserfolg zusammenhängen, ist Teil des "Deals" und steht der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Sportanlässe nicht entgegen.

Weitere volkswirtschaftliche Effekte dürften vor allem auch mit dem Sportgebäude verbunden sein: Es wird überaus attraktive Wassersport- und Fitnesseinrichtungen beherbergen sowie die lange ersehnten Turnhallen für den kantonalen Hochschulsport. Schliesslich liegt in den Wohn-Hochhäusern ein wirtschaftliches Potenzial – dies wird durch die Tatsache, dass sich die Credit Suisse mit eigens geschaffenen Anlagegefässen auf der Allmend engagiert, deutlich unterstrichen.

Die Sportarena soll in einem PPP errichtet werden: Das Investorenmodell führt die Stärken beider Seiten – der öffentlichen Hand und der privaten Seite – sinnvoll zusammen. Auch dieses Modell selber erachtet der Stadtrat als im volkswirtschaftlichen Sinne zukunftsweisend.

Die Aufträge für die Bauwirtschaft kommen zu einer Zeit, wo die Branche mit rückläufigen Volumen zu kämpfen hat. Die Gesamtinvestitionen im Zusammenhang mit der Sportarena von rund 300 Mio. Franken sichern nicht nur direkt involvierte Arbeitsplätze, sondern haben auch einen positiven Effekt auf viele kleinere und mittelgrosse Betriebe der ganzen Region. Unterhalt und Betrieb der Anlagen werden auch nach der Bauzeit für Beschäftigung und

Wertschöpfung sorgen. Schliesslich schaffen Events im Bereich Spitzensport und Freizeit zusätzliche Arbeitsplätze.

Es ist aber der Gesamtkontext aller Projekte, inklusive Projekten Ausbau und Tieflegung Zentralbahn und Erneuerung der Infrastruktur im Messewesen, zu sehen. Die Projekte erlauben das Realisieren von Synergien in verschiedenen Bereichen. So bringt die neue Bahn-Station nicht nur einen Nutzen für die Messeinfrastruktur, sondern auch für die Sportstätten rund um das Stadion und für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohn-Hochhäuser.

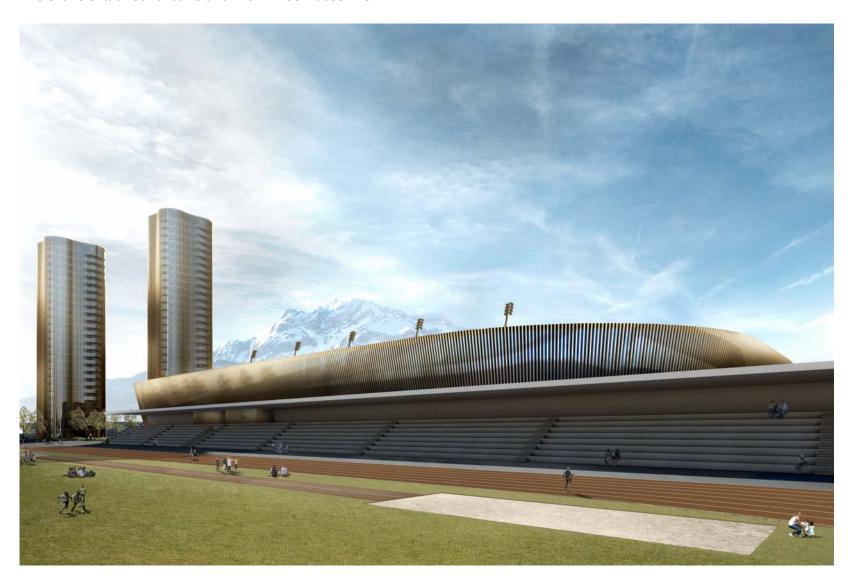
Die Standortattraktivität wird gesteigert, durch neuen Wohnraum an interessanter Lage werden zusätzliche Steuern generiert, und durch die Sportstätten wird die Bevölkerung zu mehr Sport animiert. Nicht nur tiefe Steuern, sondern auch andere Standortfaktoren spielen bei der Wohnortwahl eine Rolle. Das Freizeitangebot insbesondere im Bereich Sport ist für viele Leute wichtig. Dieses erhält durch moderne Anlagen in verschiedensten Bereichen des Breitensports einen Attraktivitätsschub. Durch das elegante Stadion, die neuen Wohn-Hochhäuser und die Neugestaltung der Vorzone wird das ganze Gebiet aufgewertet. Die Sportarena wird neben dem KKL zum neuen Aushängeschild avancieren und den Ruf der schönen Stadt Luzern sowohl für Besucherinnen und Besucher wie auch potenzielle Zuziehende steigern.

Der Bau der zwei Wohn-Hochhäuser bringt eine Stärkung der im Vergleich zu anderen Städten deutlich untervertretenen Bewohnenden-Segmente. Dies führt ebenfalls zu steigenden Konsumausgaben, höheren Steuereinnahmen und positiven Imageeffekten. Das Regionale Steueramt hat in einer groben Schätzung die zusätzlichen Steuereinnahmen, die durch die neuen Bewohnerinnen und Bewohner der Hochhäuser generiert werden können, auf rund 1 Mio. Franken geschätzt.

8.1.3 Gesellschaft

Sport und Freizeitbeschäftigung – ob aktiv oder passiv – sind Branchen, die Zukunftspotenzial aufweisen. Mit ihrem Engagement für die Sportarena Allmend investiert die Stadt Luzern substanziell in diesen Domänen. Beim Sport, am Match oder beim aktiven Fitnesstraining lernen sich Menschen kennen und entstehen private oder geschäftliche Partnerschaften. Die total erneuerten Sport- und Freizeitanlagen auf der Luzerner Allmend werden für die Luzernerinnen und Luzerner einen beliebten Ort der Erholung und der Freizeitbeschäftigung darstellen, der wiederum für die Dauer von mindestens 30 Jahren halten wird. Der immaterielle Wert solcher Einrichtungen und Anlagen ist nicht zu unterschätzen: Auch die künftige Generation von Luzernerinnen und Luzernern wird sich mit ihrer "Allmend" identifizieren und in ihr ein Stück Heimat und Verbundenheit mit ihrer Herkunft finden.

Ansicht Leichtathletiktribüne und Wohn-Hochhäuser KOI



8.2 Stadtentwicklung

Das Projekt KOI der Luzerner Architekten Marques und Bühler sieht eine Anlage für Spitzenund Breitensport mit integrierter Wohnnutzung vor, die städtebaulich, architektonisch, wirtschaftlich und betrieblich ein einzigartiges Zeichen setzen wird. Das Projekt KOI ging aus einem Investorenwettbewerb hervor; bereits nach der ersten Jurierung wurde das Projekt von einer namhaften Fachjury im ersten Rang eingereiht. Überzeugt hat von Anfang an die architektonisch-städtebauliche Qualität. Das Projekt ist eine grosse Entwicklungschance für die Stadt Luzern. Auf der Allmend entsteht ein Sport-, Wirtschafts- und Freizeitraum, dessen Bedeutung weit über die Stadt Luzern hinausreicht. Verdichtetes Bauen bedeutet auch schonungsvollen Umgang mit den Ressourcen.

Wohnen auf der Allmend ist sinnvoll. Attraktiver Wohnraum, gebaut von privaten Investoren, stärkt die Stadt Luzern. Auf der Allmend entstehen keine Wolkenkratzer, sondern verträglich dimensionierte, moderne Wohn-Hochhäuser. Der Nutzungsmix bringt mehr Leben auf die Allmend, was die Sicherheit der Allmend-Nutzer fördert.

Gleichzeitig mit der Vorlage für die definitive Realisierung der Sportarena Allmend wird der Vorschlag für die Gestaltung der Vorzone zwischen der S-Bahn-Station Allmend vor dem Messeareal und dem Zihlmattweg vorgestellt. Durch die Verlegung der Tennisplätze in das Gebiet südlich des Zihlmattweges wird die Vorzone grösser. Das Sportgebäude bekommt ein Gesicht zur Horwerstrasse hin. Wie heute befinden sich auf der Vorzone auch Parkplätze. Es sind aber weniger als heute. Ferner ist eine Gestaltung mit vielen Bäumen geplant. Die Parkplätze des MIV werden bewirtschaftet, damit das Fahrtenmodell von maximal zusätzlichen 2'500 Fahrten pro Tag durchgesetzt werden kann. Insgesamt wird ein beliebter Stadt- und Begegnungsraum entstehen.

8.3 Sportliche Entwicklung

Die heutigen Sportanlagen auf der Luzerner Allmend sind komplett veraltet. Die Sportarena Allmend und damit die rasche Realisierung eines neuen, Super-League-tauglichen Stadions ist für den FC Luzern überlebenswichtig. Mit der Sportarena Allmend können gleichzeitig notwendige neue Infrastrukturen realisiert werden. Die Stadt erhält endlich ein neues Hallenbad. Der Kanton realisiert eine Doppelturnhalle für den Hochschulsport.

Die Kosten für das Stadion belaufen sich auf rund 63,5 Mio. Franken. Stadt und Kanton Luzern leisten daran einen Beitrag von 22 Mio. Franken sowie das notwendige Terrain. Weitere mindestens 9,8 Mio. Franken bringt der FC Luzern für den Ausbau zu einem A+-Stadion auf. Getragen, unterhalten und betrieben wird das Stadion von privaten Gesellschaften; die Stadt trägt diesbezüglich keine Lasten. Für die Stadt Luzern entsteht durch die Ausgliederung des Stadions in privat getragene Eigentums- und Betriebsgesellschaften keine Abhängigkeit vom Investor. Sie trägt auch kein Betriebsrisiko, da sie nicht Stadioneigentümerin und auch nicht Betreiberin ist. Es besteht somit keine direkte Verbindung zwischen der Stadt Luzern und dem Profi-Spielbetrieb auf der Allmend.

Das neue Hallenbad wird rund doppelt so viel Wasserfläche wie heute aufweisen. Das Hallenbad wird von der Hallenbad Luzern AG betrieben, die viel Erfahrung mitbringt und in der neben der Stadt Luzern die beiden grössten Schwimmsportorganisationen Luzerns mitwirken. Das Betriebsmodell ist zeitgemäss: Die Hallenbad Luzern AG erhält von der Stadt einen Leistungsauftrag; sie sorgt für einen sicheren und kundenorientierten Badebetrieb. Die Stadt übernimmt Miete und Unterhalt des Bades und leistet den notwendigen Betriebsbeitrag. Der Fitnesszentrum-Betreiber wird eng mit der Hallenbad Luzern AG zusammenarbeiten, um Badegästen und Fitness-Sportlern ein möglichst umfassendes Angebot machen zu können.

Der Luzerner Sportclub und der Leichtathletik-Club Luzern sowie das Talentförderungszentrum erhalten in der Sportarena neue, zeitgemässe und bedürfnisgerechte Anlagen, welche die veralteten Einrichtungen in der heutigen Stadion-Gegentribüne ersetzen. Verantwortliche aller Organisationen waren in die Planung einbezogen und freuen sich auf die neuen Anlagen. Ihr Leistungsausweis ist unbestritten: Hunderte von sportbegeisterten Jugendlichen und Erwachsenen sind in ihren Angeboten aktiv und treiben regelmässig Sport.

Gemeinsam mit den Projektverantwortlichen für die Sportarena wurde ein Konzept für eine Schiesssporthalle entwickelt, in welcher der auf der Allmend verbleibende Schiessbetrieb der Luzerner Stadtschützen künftig stattfinden wird. Das bedeutet deutlich mehr Grün- und Freiflächen auf der Allmend und ein komplettes Verschwinden des Schiesslärms. Der Luftdruck-Schiessbetrieb, der heute noch in einer gesonderten Halle auf der Allmend stattfindet, wird ebenfalls in die neue Halle verlegt – die wenig ansehnliche Halle aus den 70er-Jahren kann dafür ersatzlos abgebrochen werden und ermöglicht so einen wirkungsvollen Grünkorridor.

8.4 PPP als Chance

Die Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Investoren im Rahmen eines Investorenmodells führt beim Bau und Betrieb öffentlicher Einrichtungen zu einer Reduktion des Kapitaleinsatzes der öffentlichen Hand und erschliesst gleichzeitig neue kommerzielle Möglichkeiten für private Investoren.

Das Modell der Stadt Luzern mit privaten Investoren und Bauherren kann als schweizweit richtungsweisend für die künftige Finanzierung von kostenintensiven Sportanlagen angesehen werden. Dies jedenfalls bestätigen Aussagen von Immobilienfachleuten und von Verantwortungsträgern aus anderen Städten. Sportlerinnen und Sportler erhalten die Anlagen von der Stadt zum Gebrauch und zur Nutzung – für die Mietkosten kommt, wo notwendig, die öffentliche Hand auf.

Mit dem gewählten Investorenmodell sind mögliche Risiken der Stadt unter verschiedenen Titeln minimiert: So trägt die Stadt beim Stadion und in eingeschränktem Masse beim Hallenbad hinsichtlich Grundausbau kein Bauherrenrisiko. Hinsichtlich Stadionträgerschaft und -betrieb trägt sie ferner kein direktes Risiko für Unterhalt und Betrieb und kein indirektes

Risiko am sportlichen Erfolg der Profimannschaft. Der Stadtrat ist überzeugt, dass das Investorenmodell zukunftsträchtig ist: Die öffentliche Hand wird vermehrt – wie private – auch ihre Infrastrukturbedürfnisse gemeinsam mit qualifizierten Partnern aus der Privatwirtschaft realisieren, um die jeweiligen Stärken optimal zum Tragen zu bringen.

8.5 Finanzpolitische Aspekte

Die Stadt Luzern hat sich in den letzten Jahren eine finanzpolitisch recht gute Situation schaffen können. Der städtische Finanzhaushalt befindet sich in konsolidierter Verfassung. Die anstehenden Investitionen können dank der tiefen Verschuldung verantwortet werden, wenn auch dabei ein Anstieg der Verschuldung in Kauf genommen werden muss. Die künftige finanzielle Entwicklung der Stadt wird massgebend vom Umfang der Steuerausfälle aufgrund der geplanten Revision des kantonalen Steuergesetzes sowie der generellen Wirtschaftsentwicklung abhängen.

Aus finanzpolitischer Sicht ist die Realisierung des KOI-Projekts eine attraktive Chance. Günstiger wird die Stadt nie zu einer neuen Sportarena kommen. Das ausgehandelte Modell für den Stadionbau und -betrieb minimiert die Risiken der öffentlichen Hand – ein zeitgemässes, den spezifischen Unwägbarkeiten des Profifussballs angepasstes Businessmodell bringt die notwendigen privaten Mittel bei, um ein Stadion ohne Beteiligung der öffentlichen Hand zu betreiben. Bei einer Ablehnung der Vorlage würden sich die Ansprüche und der Erneuerungsbedarf der veralteten Sportstätten nicht in Luft auflösen. Es wäre allerdings sehr fraglich, ob sich ein neues Projekt wiederum zum Teil mit kommerziellen Nutzungen finanzieren liesse. Die Stadt wäre ausserdem mit hohen und naturgemäss nicht nachhaltigen Instandhaltungsinvestitionen konfrontiert, um Sicherheit und Gebrauchsfähigkeit zu gewährleisten. Würde das Projekt Sportarena vom Volk oder vom Parlament abgelehnt, wären nicht nur die jahrelange Arbeit von Verwaltung und Politik vergeblich, sondern es wären auch Planungskosten von insgesamt über 15 Mio. Franken (Sportarena und Hallenbad, siehe Kap. 1.4) ohne konkreten Nutzen abzuschreiben.

Das geschätzte Investitionsvolumen auf der Allmend von gesamthaft gut ½ Mrd. Franken in den nächsten vier Jahren wird sich positiv auf die Luzerner Wirtschaft auswirken und damit die Steuereinnahmen beeinflussen. Auch die neuen Wohnungen werden sich positiv auf das Steuersubstrat auswirken.

Zu beachten ist ferner, dass mit der Realisierung des neuen Hallenbades im Rahmen der Sportarena das Grundstück an der heutigen Bireggstrasse für eine neue Nutzung frei wird. Im Rahmen der laufenden BZO-Revision soll über die künftige Nutzung dieses Areals befunden werden. Im Raumentwicklungskonzept wird es als Schlüsselareal identifiziert, weil es ein grösseres Nutzungs- oder Umnutzungspotenzial aufweist. Dabei soll auch das Areal des Feuerwehrgebäudes in die Überlegungen einbezogen werden. Dank der Verlegung der Zentralbahn fallen Lärmimmissionen durch Bahn und stauenden Individualverkehr weg. Durch die kommende Langsamverkehrsachse wird eine optimale Verkehrsanbindung Richtung Allmend

und Bahnhof erreicht. Zudem wird durch die vorgesehene Gestaltung der Achse die Umgebung markant aufgewertet. Mit einer gemischten Wohn- und Geschäftsüberbauung kann ein Landwert für das Hallenbadareal von schätzungsweise 7 bis 9 Mio. Franken realisiert werden.

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die finanziellen Aufwendungen für das Projekt Sportarena Allmend, welche Gegenstand dieses Berichtes und Antrages sind. Dabei wird unterschieden, ob es sich bei den Aufwendungen um einmalige Investitionen handelt oder ob diese in Zukunft dauernd oder befristet die Laufende Rechnung oder Fonds der Stadt Luzern belasten. Positionen, die zwar in diesem Bericht und Antrag erwähnt sind, jedoch mit einer separaten Vorlage zu einem späteren Zeitpunkt kreditiert werden, sind ebenfalls aufgeführt.

8.6 Finanzielle Aufwendungen (tabellarische Übersicht)¹⁵

Kredit	te zulasten Inve	stitionsrechnung (in Mio. Frankei	n)					
B+A Investition			öffentliche Hände		Private	Total Kosten		
Кар.			Stadt	Kanton/ Bund				
	Sportarena		74.4	7.0	24.5	105.9		
3.5.3	Hallenbad	Grundausbau			14.7	14.7		
3.6		Mieterausbau	14.9			14.9		
3.8	Breitensport		12.8			12.8		
3.9	Stadion	Direkter Investitionsbeitrag	15.0	7.0		22.0		
3.5		Indirekter Beitrag (Baurechtszins)	31.7			31.7		
3.5.4		Beitrag FCL			9.8	9.8		
	Auswirkungen	auf andere Nutzungen	12.01	0.0	2.9	14.92		
5.1.3	Schiesssporth	alle Zihlmatt (inkl. Sanierung)	2.51		2.51	5.02		
5.2	-	Spielfelder 33 und 34	4.9			4.9		
5.3	Bocciodromo		3.1		0.4	3.5		
5.4		ussensport (Magazin STIL)	1.5			1.5		
	Erschliessung u		15.03	0.0	0.37	15.40		
6.6	Vorzone Spor		10.13		0.37	10.5		
6.6	Vorzone Mes	se und Zentralbahn	4.9			4.9		
	Bauherrenkost		2.25	0.2	0.3	2.75		
7.2	Koordination	, Projektmanagement, Diverses	2.25	0.2	0.3	2.75		
	Total Kosten		103.7	7.2	28.1	138.97		
3.5		itrag (Baurechtszins)	-31.7		31.7			
	Total liquiditätswirksame Kosten (ohne Baurecht) 72.0 7.2 59.8 138.97							
Kredit	te zulasten Lauf	ende Rechnung						
B+A Kap.	Kreditposition				Kosten	Laufzeit		
3.6	Miete für Grun	dausbau Hallenbad			881′580	30 Jahre		
4.1.1	Beitrag an FCL	(für Übergangsbetrieb; Ø-Betrag pro Jahı	^)		333′333	3 Jahre		
Kredit	te zulasten Fond	ls (Billettsteuer)						
B+A Kap.	Kreditposition				Kosten	Laufzeit		
4.1.1		Billettsteuer an FCL (nach Bezug Sta		ıbhängig)	250'000	5 Jahre		
4.1.1	•				200'000	5 Jahre		
5.1.3						10 Jahre		
Mit separatem B+A zu kreditieren (Beträge provisorisch)								
B+A Kap.	Kreditposition				Kosten	Laufzeit		
4.3	Aktienkapital Hallenbad AG (def. Betrag abhängig von Beteiligung Privater)				900'000	einmalig		
4.3	Abgeltung Leistungsauftrag Hallenbad (gem. provisorischem Businessplan) 400'000 unber				unbeschränkt			

 $^{^{\}rm 15}$ Nicht berücksichtigt sind die Kosten für den laufenden Unterhalt der eigenen Anlagen.

8.7 Haltung des Stadtrates

8.7.1 Politischer Prozess und Verhandlungsresultat

Das Projekt Sportarena ist das Ergebnis eines langen, politisch umstrittenen Prozesses und von Verhandlungen, die sich nicht immer einfach gestalteten. Der politische Prozess wurde in verschiedenen Diskussionen im Grossen Stadtrat geführt – auch die Stimmberechtigten waren mit der Volksabstimmung zur Umzonung vom 24. Februar 2008 rechtzeitig einbezogen. Sie haben den vom Stadtrat vorgeschlagenen Weg unterstützt und grünes Licht zur Realisierung von Wohn-Hochhäusern auf der Allmend gegeben. Diese bilden das Kernstück des Investorenmodells – in den nachfolgenden weiteren Verhandlungen mit der privaten Seite hat sich der Stadtrat von diesem Grundkonsens leiten lassen.

Die Interessen der privaten Partner stimmten nicht immer mit denjenigen der öffentlichen Hand, die der Stadtrat und seine Verhandlungsdelegation konsequent vertreten haben, überein. Privatinvestoren – es liegt in der Natur der Sache – suchen den Gewinn und dessen Optimierung. Die städtische Verhandlungsdelegation hat die öffentlichen Interessen an der Gesamterneuerung der Allmend-Anlagen den Vorstellungen und Wünschen der privaten Seite gegenüberzustellen und Lösungen auszuhandeln, die in ihrer Gesamtheit vertretbar sind. Ein solches Gesamtergebnis, das auch für die öffentliche Hand grosse Vorteile aufweist, liegt nun vor. Vertretbare, im Gesamten betrachtet nicht schwerwiegende, Konzessionen sind dabei in Kauf zu nehmen. Je nach Standpunkt sind diese bei der Vorzonengestaltung oder bei der Parkierungslösung oder aber beispielsweise bei der vergleichsweise hohen Kostenbeteiligung der Stadt für die Schiesssporthalle zu finden. Dass die Mietkosten für das Hallenbad hoch anmuten, hat damit zu tun, dass das Investorenmodell eine Vollkostenbetrachtung und -berechnung mit sich bringt, die alle effektiv anfallenden Kosten darstellt und berücksichtigt. In dem Sinne schafft das Investorenmodell Kostentransparenz.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass das gute Verhandlungsergebnis nun umgesetzt werden soll. Es gilt, das Ergebnis als Ganzes zu betrachten und zu würdigen. Die Stadt Luzern bzw. ihre Bewohnerinnen und Bewohner investieren finanzielle Mittel und denjenigen Teil der Allmend, der verdichtet werden darf, und erhalten mit der Umsetzung des Projekts in einem Zug einen ganzen Strauss von attraktiven Leistungen, die sie dringend brauchen.

Es ist dem Stadtrat bewusst, dass nicht alle politischen Kreise mit der Realisierung der Sportarena Allmend im vorgeschlagenen Sinne einverstanden sind. Der engagiert geführte Abstimmungskampf im Januar/Februar 2008 hat dies deutlich gemacht. Der Stadtrat ist aber der Ansicht, dass der von den Stimmberechtigten unterstützte Kurs nun weiterverfolgt werden soll, und hofft, dass die skeptischen Kreise sich der übergeordneten Sicht sowie den Vorteilen der Gesamterneuerung der Sport- und Freizeitanlagen auf der Allmend anschliessen können. In diesem Sinne hofft der Stadtrat darauf, dass sich die Gegner der Umzonung und insbesondere der Wohnnutzung auf der Allmend im demokratischen Sinne der Mehrheitsauffassung anschliessen werden.

8.7.2 Die Gunst der Stunde

Der Stadtrat möchte die Gunst der jetzigen Stunde nutzen:

- Die Allmend steht in Entwicklung Messe und Zentralbahn fanden die Zustimmung der Stimmberechtigten, der Kantonsrat stimmte der Turnhallenvorlage zu – nun geht es darum, dass auch die Stadt abschliessend Ja sagt zur Sportarena.
- Der FCL spielt in der Super League. Er lag Ende Saison 2007/2008 auf Platz sechs, der fünfte Platz wurde knapp verfehlt. Fussball findet in Luzern nach wie vor viele begeisterte und faire Anhänger: Die FCL-Fans sind als treu, enthusiastisch und vergleichsweise friedfertig bekannt. Sie haben ein modernes Fussballstadion verdient.
- Mit dem Projekt KOI ist aus dem Wettbewerb ein qualitativ überzeugendes und städtebaulich mutiges Architekturprojekt hervorgegangen. Zwei Luzerner Architekten der mittleren Generation haben sich auch gegen internationale Konkurrenz durchgesetzt.
- Die geplanten Anlagen für den Sport finden die Zustimmung der involvierten Nutzerkreise: Nicht nur die Verantwortlichen des FCL, sondern auch der Luzerner Sportclub, der Leichtathletik-Club Luzern, die Boccia-Vereine, die Schützengesellschaft der Stadt Luzern, der Tennisclub und vor allem auch die Wassersportvereine freuen sich auf die neuen Anlagen. Sie waren weitgehend in den Entwicklungsprozess einbezogen und konnten ihre Anliegen einbringen.
- Das ausgehandelte Modell für den Stadionbau und -betrieb minimiert die Risiken der öffentlichen Hand – ein zeitgemässes, den spezifischen Unwägbarkeiten des Profifussballs angepasstes Businessmodell bringt die notwendigen privaten Mittel bei, um ein Stadion ohne Beteiligung der öffentlichen Hand zu betreiben.
- Der Finanzhaushalt der Stadt Luzern ist konsolidiert. Dank der tiefen Verschuldung sind die beantragten Investitionen zu verantworten. Wie sich die finanzielle Situation entwickeln wird, ist offen. Auch darum ist ein mutiger Entscheid zugunsten der Allmend-Investitionen jetzt richtig.
- Drei Grossbaustellen gleichzeitig auf der Allmend sorgen für einen raschen und markanten Entwicklungsschub und vermeiden eine jahrelange Baustelle Allmend.
- Das geschätzte Investitionsvolumen auf der Allmend von gesamthaft rund ½ Mrd. Franken in den nächsten vier Jahren wird sich positiv auf die Luzerner Wirtschaft auswirken.
- Luzern ist im Aufbruch die vermehrte Orientierung und Nähe zum Metropolitanraum Zürich macht Luzern zu einem attraktiven Ort für Freizeit, Erholung und Wohnen. Auch die Allmend profitiert von diesem Entwicklungsschub.

9 Entscheidungsablauf

9.1 Allgemeines

Kernstück des Investorenmodells ist der Abschluss von umfassenden, komplexen Baurechtsverträgen. Diese Verträge bilden die Verbindung zwischen der Stadt Luzern und der Investorenseite für die Sportarena. Es sind zwei verschiedene Vertragspartner der Stadt involviert: Anlagegefässe der Credit Suisse in zwei Fällen und die Stadion Luzern AG im Fall des Stadions. Der Mietvertrag für das Hallenbad ist Bestandteil des entsprechenden Baurechtsvertrages. Mit dem Beschluss zum vorliegenden Bericht und Antrag beantragt der Stadtrat die Zustimmung zu den ausgehandelten Verträgen. Seine Zustimmung zum Vertragswerk steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gremien (Grosser Stadtrat und Stimmberechtigte). Der Zeitplan für die weiteren Entscheide ist bekannt: Für den 30. November 2008 ist die Volksabstimmung geplant.

Die Beurkundung der Baurechtsverträge ist bis zum 25. September 2008 vorgesehen. Damit weiss der Grosse Stadtrat, wenn er am 25. September die Vorlage behandelt, ob die Verträge auch effektiv abgeschlossen worden sind.

9.2 Entscheidungsablauf seitens der Investoren

Seitens der Investoren, namentlich der Immobilien-Anlagegefässe der Credit Suisse, ist ein dem abgestuften öffentlichen Entscheidungsprozess vergleichbares Verfahren erforderlich: Nachdem der vorliegende Bericht und Antrag vom Stadtrat verabschiedet wurde und somit die materiellen Rahmenbedingungen und Einigungen zwischen den Parteien festgelegt sind, beginnt auch seitens der Partner der Stadt Luzern das finale Entscheidungsverfahren. Selbstverständlich haben bereits früher im Laufe der Verhandlungen Konsultationen und Vorprüfungen stattgefunden, sodass der Stadtrat davon ausgeht, dass auch seitens der Investoren ein positiver Entscheid resultieren wird.

Die Credit Suisse erwirbt die Anlagenteile Wohn-Hochhäuser und Sportgebäude mit Abschluss der Baurechtsverträge (inkl. Mietvertrag). Der Kauf ist suspensiv bedingt durch Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung sowie weiteren kumulativ zu erfüllenden Bedingungen. Die CS nimmt eine umfassende Prüfung des Projekts vor (sog. Due Diligence), zu der eine umfassende Projektanalyse gehört, und formuliert auf dieser Basis je Anlagegefäss einen internen Kaufantrag. Dieser unterliegt in Abhängigkeit des Investitionsvolumens jeweils der Bewilligung durch die Organe des erwerbenden Immobilien-Anlagegefässes der Credit Suisse. Dieses Verfahren ist für die Zeit ab dem 9. Juli 2008 geplant. Der Entscheid der zuständigen Gremien wird bis zum 10. September 2008 vorliegen, sodass der Beurkundungs-Endtermin vom 25. September 2008 eingehalten werden kann. Stimmt die CS den Verträgen zu, gilt deren Offerte bis zum 31. August 2011.

Diese Prüfung liegt auch im Interesse der Stadt Luzern: Passiert das Projekt diese Abklärungen, darf davon ausgegangen werden, dass ein solides und vertrauenswürdiges Verhandlungsergebnis erzielt wurde.

Es ist also immer noch möglich, dass die Verträge schlussendlich nicht zustande kommen, weil die zuständigen Gremien der erwerbenden Anlagegefässe der CS ihnen nicht zustimmen. Diese Gefahr ist dem PPP immanent. Der Stadtrat beantragt die seitens der Stadt Luzern zu fällenden Beschlüsse darum selbstverständlich unter dem Vorbehalt, dass auch die Vertragspartner zustimmen. Sollte es bis zum 25. September 2008 nicht zu dieser Zustimmung kommen, wäre das Geschäft im Grossen Stadtrat abzutraktandieren.

9.3 Erläuterung zum Beschlussdispositiv Stadt

Das Beschlussdispositiv, das der Stadtrat dem Grossen Stadtrat vorlegt, sieht verschiedene Typen von Beschlüssen vor:

- Den dem obligatorischen Referendum unterstehenden Hauptbeschluss zur Realisierung der Sportarena Allmend (Projekt KOI) mit allen Teilbeschlüssen, die zwingend mit dem Hauptprojekt verbunden sind und verbunden sein müssen:
 - die drei Baurechtsverträge (inkl. Vertrag für die Miete des Hallenbades). Teil dieser Verträge sind auch diejenigen Aufwendungen, die sich unmittelbar aus dem Vertragsabschluss ergeben, wie beispielsweise der Betrag von 31,7 Mio. Franken aus der Baurechtserteilung für die Wohn-Hochhäuser und für das Sportgebäude, den die Stadt ins Stadion investiert;
 - der Kredit f
 ür den Mieterausbau f
 ür das Hallenbad;
 - der Kredit für den Bau der Anlagenteile Tribüne und Breitensport;
 - der Kredit für den städtischen Beitrag an das Stadion bzw. an Planungsaufwendungen;
 - der Kredit für die Schiesssporthalle, ohne die das Projekt Sportarena nicht baubewilligungsfähig ist und somit nicht realisiert werden kann;
 - der Kredit für die zwingend notwendigen Erschliessungsmassnahmen und Arbeiten auf der Vorzone;
 - der Kredit für die Gesamtkoordination Allmend und das weitere Projektmanagement sowie diverse Aufwendungen.

All diese Teilbeschlüsse bilden eine Einheit und sind notwendig, damit die Sportarena im Investorenmodell realisiert werden kann. Es gibt zu ihnen nur ein umfassendes Ja oder ein Nein. Ein Herauslösen einzelner Teile ist nicht möglich.

- Zwei Beschlüsse, die unter dem Vorbehalt der Zustimmung zum Hauptbeschluss stehen und – mit Referendumsmöglichkeit – in der Kompetenz des Grossen Stadtrates liegen:
 - der Beitrag an die FC Luzern-Innerschweiz AG;
 - der Kredit für den Stützpunkt Aussensport des Strasseninspektorats.

Sie sollen nur rechtskräftig werden, wenn die Sportarena realisiert werden kann. Sollte eine Gruppierung hinsichtlich dieser beiden Beschlüsse (oder eines der beiden) das Referendum ergreifen, muss aus Gründen der Fairness dannzumal klar sein, ob die Sportarena realisiert werden kann oder nicht. Mit der Veröffentlichung der entsprechenden Beschlüsse wird darum bis nach der Abstimmung über die Sportarena zugewartet (Veröffentlichung voraussichtlich am 6. Dezember 2008). Die Referendumsfrist von 60 Tagen läuft erst ab diesem Zeitpunkt.

- Drei Beschlüsse, die unabhängig von der Hauptvorlage rechtskräftig werden sollen und mit Referendumsmöglichkeit – in der Kompetenz des Grossen Stadtrates liegen:
 - der Kredit für den Umbau der Naturrasenfelder 33 und 34 in Kunstrasen;
 - der Kredit für die Erstellung der Boccia-Halle (teilweise Folge des bereits beschlossenen Messe-Projekts);
 - der Kredit für die Gestaltung der Vorzone vor der Messe.

Sie sollen nach Vorschlag des Stadtrates auch rechtskräftig werden können, wenn die Sportarena nicht realisiert werden kann, d. h., sie sollen auf jeden Fall umgesetzt werden können.

10 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Realisierung der Sportarena Allmend im Investorenmodell, gemäss den vorstehenden Ausführungen, zuzustimmen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 9. Juli 2008

Urs W. Studer Stadtpräsident



Toni Göpfert Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 23 vom 9. Juli 2008 betreffend

Sportarena Allmend Luzern: Realisierung des Siegerprojekts KOI,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4, Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. c, Art. 67 Ziff. 2 lit. a und c, Art. 68 Ziff. 2 lit. a sowie Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I.

1.

Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und Credit Suisse Asset Management Funds, Zürich, betreffend die Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts für die Wohn-Hochhäuser auf dem Grundstück 1411, Grundbuch Luzern-Stadt, I.U., wird zugestimmt.

Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich, betreffend die Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts für das Sportgebäude auf dem Grundstück 1411, Grundbuch Luzern-Stadt, I.U., inklusive des Mietvertrags für das Hallenbad im Sportgebäude als integrierender Bestandteil des Baurechtsvertrags (Mietzins 881'580 Franken pro Jahr), wird zugestimmt.

3.

Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Stadion Luzern AG betreffend die Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts für das Stadion auf den Grundstücken 1411 und 3802, Grundbuch Luzern-Stadt, I.U., wird zugestimmt.

4

Für den Mieterausbau des Hallenbades wird ein Kredit von 14,855 Mio. Franken bewilligt.

Für den Bau der Anlagenteile Tribüne und Breitensport wird ein Kredit von 12,8 Mio. Franken bewilligt.

6.

Für den Beitrag der Stadt Luzern an den Bau des Fussballstadions wird ein Kredit von 15 Mio. Franken bewilligt, davon ein Betrag von 10 Mio. Franken für die Beteiligung an den Planungsaufwendungen.

7

Für die Sanierung und Vorbereitung des Baugrundes für die Schiesssporthalle der Stadtschützen sowie für den Beitrag der Stadt Luzern an deren Bau und die Anschubfinanzierung für den Betrieb wird ein Kredit von 2,51 Mio. Franken bewilligt.

8.

Für die mit dem Bau der Sportarena notwendigen Anpassungen am übergeordneten Strassennetz sowie für die Erschliessung und Ausstattung der Vorzone der Sportarena wird ein Kredit von 10,5 Mio. Franken bewilligt.

9.

Für die Gesamtkoordination Allmend und das weitere Projektmanagement sowie diverse Aufwendungen der Stadt wird ein Kredit von 2,25 Mio. Franken bewilligt.

II.

Unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zu Ziffer I wird für einen Beitrag der Stadt an die FC Luzern-Innerschweiz AG ein Kredit von 1 Mio. Franken bewilligt.

III.

Unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zu Ziffer I wird für den Ausbau des Stützpunktes Aussensport des Strasseninspektorats für die Pflege der Aussenanlagen ein Kredit von 1,5 Mio. Franken bewilligt.

IV.

Für den Umbau der Naturrasenfelder 33 und 34 auf Allmend-Süd in Kunstrasenspielfelder wird ein Kredit von 4,9 Mio. Franken bewilligt.

٧.

Für die Erstellung der Boccia-Halle wird ein Kredit von 3,1 Mio. Franken bewilligt.

VI.

Für die Erschliessung und Ausstattung der Vorzone bei der Messe wird ein Kredit von 4,9 Mio. Franken bewilligt.

VII.

Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum. Die Beschlüsse gemäss den Ziffern II bis VI unterliegen je einzeln dem fakultativen Referendum.

Luzern, 25. September 2008

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Rolf Hilber Ratspräsident Toni Göpfert Stadtschreiber





In	haltsv	verzeichnis	Seite	
1	1 Verträge			
	1.1	Öffentliche Urkunde betreffend Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes für Wohnhochhäuser	5	
	1.2	Öffentliche Urkunde betreffend Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes für Sportgebäude	23	
	1.3	Mietvertrag für Hallenbad	41	
	1.4	Öffentliche Urkunde betreffend Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes für das Stadion	57	
2	Plän	e	85	
	2.1	Sportgebäude und Hallenbad	85	
	2.2	Breitensport und Tribüne	93	
	2.3	Stadion	97	
	2.4	Situation Spielfelder 31, 32, 33, 34 Allmend-Süd mit Kunstrasenfläche	105	
	2.5	Belastungskarte mit Sanierungsbereich	109	
	2.6	Schiesssporthalle	113	
	2.7	Bachöffnung	117	
	2.8	Bocciodromo	121	
	2.9	Stützpunkt Aussensport	125	
	2.10	Erschliessung und Vorzone	131	

Hinweis: Bei den Verträgen und Plänen handelt es sich um Entwürfe, die den letzten Verhandlungsstand per 8. Juli 2008 wiedergeben. Kleinere, formelle Änderungen bleiben vorbehalten.

- 1 Verträge
- 1.1 Öffentliche Urkunde betreffend Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes für Wohnhochhäuser

\sim	•	41		ie U			
•	++~	10 + 1	$\cdot \wedge $	_	W /	1100	_
				-			_
_					,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	4 4	

betreffend

Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechtes (nach Art. 779 ff. ZGB) für Wohnhochhäuser

Vor dem unterzeichneten Notar des Kantons Luzern,erschienen:	sind heute
Einwohnergemeinde Luzern, Stadthaus, 6002 Luzern,	
nachfolgend "Stadt" genannt, vertreten durch den Stadtrat, dieser vertreten durch das Offiz nämlich und	:ium,
als Eigentümerin der Parzelle GB Luzern und Baured	
und	

Credit Suisse Asset Management Funds, Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich, Firmen-Nr. CH 020.3.906.072-2, Sihlcity - Kalandergasse 4, 8045 Zürich,

handelnd für den Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

vertreten durch CREDIT SUISSE, Real Estate Asset Management, Sihlcity - Kalandergasse 4, 8070 Zürich, diese hier mit Vollmacht vertreten durch xx, geb. xx, von xx, in xx

als Baurechtsnehmerin

Einleitende Feststellungen

In Hinblick auf die zahlreichen Bedingungen, von denen die Verbindlichkeit des vorliegenden Vertrages abhängt (vgl. Ziff. 16), nimmt die Stadt Luzern die Parzellierung und Vermessung der neuen Grundstücke im Zusammenhang mit der Sportarena Luzern erst nach Eintritt der in Ziff. 16 aufgeführten Bedingungen vor. Der Notar hat den nachfolgenden Beschrieb des Stammgrundstücks aufgrund eines vor Beurkundung dieses Vertrages entworfenen Parzellierungsbegehrens (das den Parteien bekannt ist) und aufgrund von entsprechenden Dienstbarkeitsregelungen erstellt (Beilage 7). Das Parzellierungsbegehren als Grundlage für den nachfolgenden Beschrieb des Stammgrundstücks ist definitiv erstellt und unterzeichnet, wurde jedoch dem Grundbuchamt noch nicht eingereicht. Die Pläne der Bauten und Anlagen, die diesem Baurechtsvertrag zugrunde liegen, geben den Projektierungsstand der Baueingabe wieder. Es ist daher damit zu rechnen, dass sich infolge der Vermessung und der fortschreitenden detaillierten Planungen in Bezug auf das Flächenmass, die Dienstbarkeiten, Vorund Anmerkungen und insbesondere auch in Bezug auf die Lage, Ausdehnung und äussere Gestaltung der Wohnhochhäuser samt Nebenanlagen Änderungen ergeben können. Aus diesen Änderungen und Ergänzungen dürfen der Baurechtsnehmerin keinerlei mehr als geringfügigen Kosten entstehen; insbesondere dürfen der Baurechtsnehmerin aus Dienstbarkeiten keine mehr als geringfügigen Betriebs- oder Unterhaltskosten anfallen. Zudem dürfen diese Änderungen und Ergänzungen keine wesentliche Wertverminderung des Baurechtsgrundstücks zur Folge haben. Sollten solche Änderungen eine Anpassung und Ergänzung des vorliegenden Baurechtsvertrages erforderlich machen, so verpflichten sich die Parteien, entsprechenden zusätzlichen Erklärungen zuhanden des Grundbuchamtes oder einer allfälligen Ergänzung dieser öffentlichen Urkunde zuzustimmen und die entsprechenden Erklärungen bzw. öffentliche Urkunde zu unterzeichnen. Zusätzlich ermächtigen die Parteien den Notar, allenfalls notwendige Änderungen dieses Vertrages rein formeller Natur von sich aus vorzunehmen.

1. Eigentumsverhältnisse / Liegenschaftsbeschrieb

Die Stadt Luzern ist Eigentümerin des folgenden Grundstücks (Stammgrundstück) Nr.

(Wortlaut gemäss bereinigtem/ergänztem Parzellierungsbegehren)

2. Einräumung des Baurechts

¹ Die Baurechtsgeberin räumt hiermi	it der Credit Suisse Asset Management Funds zu Lasten des in
Ziff. 1 genannten Grundstücks Nr	auf einer Fläche von (ca. 6 500 m²) ein selbständiges und
dauerndes Baurecht gemäss Art. 77	9 ff. ZGB ein. Das Baurechtsgrundstück erhält die neue Grund-
stücknummer	

- Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die auf dem baurechtsbelasteten Stammgrundstück Nr. bestehenden und einzutragenden dinglichen Rechte und Lasten, Vormerkungen und Anmerkungen, sowohl als Recht wie auch als Pflicht für das Baurecht gelten. Diese werden der Baurechtsnehmerin zur Einhaltung übertragen.
- ³ Der Baurechtsnehmer ist berechtigt und auch verpflichtet (vgl. Ziff. 3), auf dem Baurechtsgrundstück die nachfolgenden Kategorien von **Anlagen und Gebäuden zu errichten und beizubehalten**:

Wohnhochhäuser:

- Zwei Wohnhochhäuser gemäss Gestaltungsplan G 340 Allmend.
- Weitere freie kommerzielle Zusatznutzungen gemäss eigener Definition der Baurechtsnehmerin.
- ⁴ Die Baurechtsnehmerin ist im Rahmen des Zwecks des Baurechts, den übrigen Bestimmungen dieses Vertrages und der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (Gestaltungsplan G 340 Allmend samt Fahrtenmodell, Beilage 6) frei, wie sie das Baurechtsgrundstück nutzen will. Sie hat für spätere bauliche Änderungen nur dann die Zustimmung der Baurechtsgeberin einzuholen, wenn sie den Zweck der einzelnen Bauten und Anlagen gemäss Ziffer 2 Abs. 3 in erheblicher Weise ändern will oder die bestehende Nutzung auf dem Baurechtsgrundstück Sportgebäude wesentlich beeinträchtigt wird. Die baupolizeilichen Bewilligungen bleiben in jedem Fall vorbehalten.
- ⁵ Die **Lage, Ausdehnung und äussere Gestaltung** der Wohnhochhäuser ergeben sich aus dem diesem Vertrag beigehefteten Plänen (**Beilage 2**).
- ⁶ Im gegenseitigen Einvernehmen können **Art und Umfang des Baurechts** geändert werden. Vgl. dazu nachfolgende Ziff. 13 und 14.
- ⁷ Nach Fertigstellung der Bauten und Anlagen übergibt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen Plansatz der tatsächlich ausgeführten Bauten und Anlagen (**Revisionspläne**). Sie werden von beiden Parteien unterzeichnet dem Grundbuchamt als Belegsergänzung zum Baurecht angemeldet.

Grunddienstbarkeiten für die Duldung von Imr	n auf dem Baurechtsgrundstück einzutragenden nissionen aus den umliegenden Nachbargrundstücken nend, Restaurant Schützenhaus, Schiessanlage Zihl-			
3. Pflicht zur Erstellung der I	Bauten und Anlagen			
	igt, sondern auch verpflichtet, die in Ziff. 2 aufgeführten g und auf eigene Kosten auf dem Baurechtsgrund-			
Massgebend für die Erstellung aller geplanten in nachfolgenden Grundlagen:	neuen Bauten und Anlagen sind insbesondere die			
 Situationsplan, Grundrisspläne, Fassadenpläne im Mst gemäss Beilage 2. Leistungsbeschrieb für die Erstellung der Bauten und Anlagen vom (Datum) gemäss Beilage 3. Terminplan vom (Datum) gemäss Beilage 4. 				
Gemäss dem Terminplan sind die nachfolgende	en Termine vorgesehen :			
Baubeginn:	Mai 2009 (vorbehältlich Einsprachen)			
Zwischentermin für einzelne Bauteile:				
Fertigstellung und Inbetriebnahme:	Oktober 2011			
Betreffend der Verpflichtung zu Betrieb und	Unterhalt des Baurechtsgrundstückes vgl. Ziff. 4.			

Verpflichtung zu Betrieb und Unterhalt 4.

¹ Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, das Baurechtsgrundstück mit all den damit verbundenen unterschiedlichen Nutzungen in eigener Verantwortung zu verwalten. Das Baurechtsgrundstück soll nach privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten geführt und die gegebenen Nutzungen nach den Regeln der freien Marktwirtschaft verwertet werden, damit daraus ein angemessener Ertrag erwirtschaftet werden kann.

- ² Die Baurechtsnehmerin hat bei einer allfälligen Übertragung der Verwaltung und des Unterhalts des Baurechtsgrundstücks an einen **Dritten sicherzustellen**, dass die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen und Nutzungen gegenüber der Baurechtsgeberin oder gegenüber Dritten vollumfänglich eingehalten werden. Sie garantiert für deren Einhaltung.
- ³ Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, das Gebäude samt Anlagen während der gesamten Dauer des Baurechts auf eigene Kosten ordnungsgemäss zu unterhalten und gemäss aktuellem Stand der Technik zu erneuern und bei einer allfälligen Zerstörung (z.B. durch Brand) wieder aufzubauen. Die Erneuerungszyklen werden dabei von den Parteien partnerschaftlich festgelegt (siehe auch Ziff. 6 Abs. 4). Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, diese Verpflichtungen Dritten zu übertragen.
- ⁴ Die Baurechtsnehmerin schliesst für das Gebäude eine **Grundeigentümer-Haftpflichtversiche- rung** und die üblichen **Sachversicherungen** ab und behält sie während der ganzen Baurechtsdauer bei.

5. Wegbedingung der Haftung

- ¹ Die Baurechtsnehmerin übernimmt das Baurechtsgrundstück in dem **Zustand**, in dem es sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befindet. Eine Haftung der Baurechtsgeberin für allfällige Mängel des Baurechtsgrundstücks samt den heute darauf bestehenden Gebäuden und Anlagen wird, soweit gesetzlich zulässig, **wegbedungen**.
- ² Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis über die Beschaffenheit des **Baugrunds** (Unterlage 7 des Wettbewerbs). Betreffend Altlasten weist das Baurechtsgrundstück keinen Eintrag im Verdachtsflächenkataster auf. Die Baurechtsgeberin haftet der Baurechtsnehmerin für allfällige **Altlasten** auf dem Baurechtsgrundstück.

6. Dauer des Baurechts

- ¹ Das Baurecht wird für eine Dauer von **99 Jahren** (ab Eintrag im Grundbuch) eingeräumt.
- ² Nutzen und Schaden des Baurechtsgrundstücks gehen mit Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt auf die Baurechtsnehmerin über.

- ³ Die Parteien nehmen 10 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer Verhandlungen über eine allfällige **Verlängerung des Baurechtsvertrags** auf mit dem Ziel, dass binnen eines Jahres diese Frage geklärt ist.
- ⁴ Falls die Baurechtsnehmerin keine Verlängerung des Baurechts wünscht, verhandeln die Parteien über eine allfällige Aufteilung der für die Werterhaltung der Gebäude und Anlagen entstehenden grösseren **Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten** bis zum ordentlichen Ablauf der Baurechtsdauer.

7. Abgeltung für Baurecht

- ¹ Für die Einräumung des Baurechts während der Baurechtsdauer von 99 Jahren bezahlt die Baurechtsnehmerin an die Baurechtsgeberin einen einmaligen Betrag von **CHF [22.0] Mio.** Eine periodische Zahlung eines eigentlichen Baurechtszinses entfällt somit.
- Die Bezahlung von **CHF [22.0] Mio.** erfolgt nach dem **Zahlungsplan** (Baufortschritt des Stadions) gemäss **Beilage 5**. Die 1. Rate im Betrag von CHF wird gegen Rechnung innert 20 Tagen zur Zahlung fällig, nachdem die aufschiebenden Bedingungen gemäss Ziff. 16 kumulativ eingetreten sind.

8. Heimfall

- ¹ Wenn die Baurechtsnehmerin in **grober Weise** ihr dingliches Recht überschreitet oder wesentliche vertragliche Verpflichtungen in grober Weise verletzt, insbesondere,
- wenn sie das Baurecht nicht mehr für die eigentliche Zweckbestimmung gemäss Ziff. 2 benutzt,
- wenn sie ihrer Erstellungspflicht gemäss Ziff. 3 Abs 1 für den Baubeginn nicht innert 6 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Vertrages (Erfüllung sämtlicher Bedingungen gemäss Ziff 16 Abs. 1) nachkommt oder die Fertigstellung der Bauten und Anlagen nicht innert 3 1/2 Jahren nach Rechtskraft des vorliegenden Vertrages erfolgt,
- wenn sie ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin ein Unterbaurecht einräumt,
- wenn sie nicht willens oder ausserstande ist, Bauten, Anlagen und Einrichtungen binnen 4 Jahren wieder funktionstüchtig herzustellen, falls diese durch Feuer oder andere Ursachen zerstört wurden,
- wenn ihr der Konkurs oder ein anderes Zwangsliquidationsverfahren bevorsteht oder über sie eröffnet ist.

- wenn andere wichtige Gründe vorliegen, welche der Baurechtsgeberin nach objektiven Kriterien die Fortsetzung des Baurechtsverhältnisses unzumutbar machen,
- 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. Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin wird bei der Bemessung der Entschädigung als Herabsetzungsgrund berücksichtigt.
- ² Beim **ordentlichen Heimfall** (nach Ablauf der vertraglichen Dauer des Baurechts) bezahlt die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke und Anlagen eine Heimfallentschädigung in der Höhe **des dannzumaligen Verkehrswerts**. Entsteht Streit über die Höhe der Heimfallentschädigung, gilt hiefür Ziff. 14.
- ³ Die Bestimmungen gemäss Abs. 1 und 2 sind im Grundbuch vorzumerken.

9. Übertragbarkeit des Baurechts / Begründung von Stockwerkeigentum

- ¹ Das Baurecht ist als Ganzes oder in Teilen (d.h. durch Einräumung von Unterbaurechten) **übertragbar.** Die Baurechtsnehmerin und die Baurechtsgeberin verpflichten sich, die Verpflichtungen aus diesem Baurechtsvertrag einem Rechtsnachfolger bzw. einer Rechtsnachfolgerin mit Weiterüberbindungspflicht vollständig zu überbinden.
- ² Die Übertragung bedarf jedoch der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin, welche innert 30 Tagen seit der schriftlichen Mitteilung der Übertragung zu erteilen ist. Die Baurechtsgeberin darf jedoch die Zustimmung verweigern, wenn schwerwiegende und begründete Bedenken bestehen, dass ein Rechtsnachfolger bzw. eine Rechtsnachfolgerin imstande ist, die sich aus diesem Vertrag und den zugehörigen Verträgen ergebenden Verpflichtungen auf die Dauer einzuhalten. Die Baurechtsgeberin behält sich vor, die Zustimmung zur Übertragung des Baurechts nur zu erteilen, wenn der neue Baurechtsberechtigte ihr gegenüber die Übernahme der Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag schriftlich bestätigt.
- ³ Die Baurechtsnehmerin kann Stockwerkeigentum begründen. Bei der Veräusserung von Stockwerkeinheiten besteht das Vorkaufsrecht gemäss Ziff. 11.

10. Rechtsstreitigkeiten mit Dritten

- ¹ Rechtsstreitigkeiten mit Dritten, die im Zusammenhang mit der Erstellung, dem Bestand, dem Betrieb und der Benützung der Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück gemäss Ziff. 2 entstehen, sind von der **Baurechtsnehmerin** auf ihre Kosten zu führen (davon ausgenommen sind Einsprachen aus dem notwendigen Umzonungs- und Gestaltungsplanverfahren auf dem Baurechtsgrundstück). Sollten durch solche Rechtsstreite der Baurechtsgeberin Nachteile erwachsen, hat die Baurechtsnehmerin dies der Baurechtsgeberin so **rechtzeitig mitzuteilen**, dass diese allenfalls selber und frühzeitig ihre Rechte wahrnehmen kann.
- ² Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung keine nachbarrechtlichen oder sonstigen Rechtsstreitigkeiten und Verfahren im Zusammenhang mit dem Stamm- oder Baurechtsgrundstück bestehen, angedroht oder rechtshängig sind.

11. Vorkaufsrecht

- ¹ Die Parteien haben Kenntnis vom gesetzlichen Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin am baurechtsbelasteten Grundstück Nr. sowie vom gesetzlichen Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin (Stadt Luzern als Baurechtsgeberin) am Baurechtsgrundstück gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB. Das gesetzliche Vorkaufsrecht kommt insbesondere zur Anwendung bei der Übertragung des Baurechts gemäss Ziff. 9. Die Übertragung des Baurechts auf ein anderes Immobilien-Anlagegefäss unter dem Management der Credit Suisse stellt keinen Vorkaufsfall dar.
- ² Die Bestimmung gemäss Abs. 1 ist im Grundbuch gemäss Art. 681 b ZGB vorzumerken.

12. Öffentlich-rechtliche Abgaben

Öffentlich-rechtliche Abgaben, Gebühren, Steuern, Versicherungsprämien und weitere Kosten, die im Zusammenhang mit dem Baurechtsgrundstück und den gestützt darauf bestehenden und von der Baurechtsnehmerin erstellten neuen Bauten und Anlagen entstehen, gehen ab Beginn des Baurechts zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

13. Anpassung des Vertrags an veränderte Verhältnisse und salvatorische Klausel

- Verändern sich die Verhältnisse seit Vertragsabschluss (oder seit einer Anpassung des Vertrages) in Bezug auf wesentliche Vertragspunkte einer Weise, die aus objektiver Sicht so erheblich ist, dass das Festhalten an der vertraglichen Regelung einer Partei nicht zumutbar ist, so zeigt sie dies und die von ihr gewünschte Anpassung des Vertrags so frühzeitig als möglich der andern Partei schriftlich mit. Die andere Partei verpflichtet sich, je nach Dringlichkeit der Sache, spätestens jedoch binnen drei Monaten, auf den Anpassungswunsch der andern Partei schriftlich zu antworten und Vertragsverhandlungen aufzunehmen. Beide Parteien verpflichten sich, ihre Standpunkte zu begründen und, soweit dies möglich und zumutbar ist, die entsprechenden Dokumente und Berechnungen offen zu legen und zu beweisen. Erzielen die Parteien im direkten Gespräch keine Einigung oder hält eine Partei den Beizug eines Sachverständigen oder eines Vermittlers/Schlichters als sinnvoll, so ist die andere Partei verpflichtet, sich auf Verhandlungen unter Beizug dieses Dritten einzulassen. Über die Bestellung dieses Dritten und das weitere Vorgehen vgl. Ziff. 14.
- ² Die **Nichtigkeit oder Unwirksamkeit** einzelner Vereinbarungsbestimmungen hat nicht die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der restlichen Bestimmungen dieses Vertrags zur Folge. Die Parteien sind gehalten, in diesem Falle anstelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen eine Regelung zu treffen, die Sinn und Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen am besten erreicht. Gleich zu verfahren ist für den Fall, dass dieser Vertrag eine Lücke aufweist.

14. Konfliktbewältigung

¹ Verlangt eine Partei die **Anpassung des Vertrages** (vgl. Ziff. 13) oder entsteht aus diesem Vertrag zwischen den Parteien Uneinigkeit, so verpflichten sie sich, in direkten Gesprächen eine gütliche Einigung zu suchen. Kommt eine solche nicht zu Stande, 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 des Vermittlers/Schlichters legen die Parteien das geeignete Vorgehen und die einzuhaltenden Spielregeln fest.

Können sich die Parteien über den Schlichter/Vermittler nicht einigen, kann jede Partei den Präsidenten des Obergerichts des Kantons Luzern anrufen, der den Parteien einen Schlichter/Vermittler vorschlägt.

- ² Kommt über die Bestellung des Vermittlers keine Einigung zu Stande oder scheitert die Vermittlung/ Schlichtung, entscheidet über den Streit ein **Schiedsgericht**. Das Schiedsgericht kann aus einer oder drei Personen bestehen, die für die zu beurteilende Streitfrage kompetent sein müssen. Kommt keine Einigung über die Ernennung eines Einzelschiedsrichters zu Stande, so ist der Streit einem Schiedsgericht, bestehend aus drei Richtern, vorzulegen. Sobald eine Partei ihren Schiedsrichter ernannt und der Gegenpartei bekannt gegeben hat, hat die Gegenpartei innert 30 Tagen ihren Schiedsrichter ebenfalls zu ernennen. Die so bestimmten beiden Schiedsrichter wählen hernach binnen 20 Tagen den Obmann. Bestimmt die Gegenpartei ihren Schiedsrichter nicht fristgerecht oder können sich die beiden Schiedsrichter nicht fristgerecht auf einen Obmann einigen, nimmt der Präsident des Obergerichts des Kantons Luzern auf Antrag einer Partei die Ernennungen vor.
- ³ Für das schiedsgerichtliche Verfahren gilt das Konkordat über die Schiedsgerichtsbarkeit, subsidiär die Vorschriften der Zivilprozessordnung des Kantons Luzern. Sitz des Schiedsgerichts ist **Luzern**.

15. Kosten und Gebühren

Die Kosten des Vermessungsamtes (Parzellierung), des Notars und des Grundbuchamtes sowie eine allfällige Handänderungssteuer gehen zulasten der **Baurechtsnehmerin**.

16. Aufschiebende Bedingungen

- ¹ Der vorliegende Baurechtsvertrag ist erst verbindlich, wenn die nachfolgenden aufschiebenden **Bedingungen kumulativ** erfüllt sind:
- Rechtskräftige Zustimmung des Souveräns (Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Luzern) zur Kreditvorlage für den einmaligen Beitrag der Stadt Luzern an die Erstellung des Stadions. Mit dem Eintritt der Rechtskraft des entsprechenden befürwortenden Beschlusses gilt die Bedingungen als eingetreten.
- 2. Erteilung der Baubewilligungen für das Stadion, das Sportgebäude, die Wohnhochhäuser und die Tribüne/Breitensport auf den Baurechtsgrundstücken sowie für die Schiesssporthalle Zihlmatt und Eintritt der Rechtskraft derselben. Wird die Baubewilligung für einzelne vorgenannte Bauwerke oder Teile davon nicht erteilt, kann aber der Mangel mit einer Projektänderung so geheilt werden, dass die in den vier separaten Baurechtsverträgen vorgesehenen Nutzungen jeweils pro Baurechtsvertrag mit in gestalterischer und wirtschaftlicher Hinsicht unwesentlichen Einschränkungen dennoch verwirklicht werden können, so gilt die vorgenannte Bedingung als erfüllt.

- 3. Rechtsverbindlichkeit des Baurechtsvertrages für das Stadion (Fussballstadion der Kategorie A+ mit allen weiteren geplanten Nebenräumen und Anlagen) auf dem Baurechtsgrundstück Nr. zwischen der Stadt Luzern und der Stadion Luzern AG.
- 4. Rechtsgültige Unterzeichnung des Baurechtsvertrages für das Sportgebäude auf dem Baurechtsgrundstück Nr.zwischen der Stadt Luzern und der Credit Suisse Anlagestiftung.
- ² Sobald die vorerwähnten Bedingungen kumulativ eingetreten sind, teilt die Stadt Luzern dies dem Notar schriftlich (mit Kopie an die Baurechtsnehmerin) mit, damit er den vorliegenden Vertrag gemäss Ziff. 18 beim **Grundbuchamt Luzern-Stadt** zur Eintragung anmelden kann.
- ³ Sofern die aufschiebenden Bedingungen gemäss Abs. 1 hievor bis am **31. August 2011** nicht kumulativ und vollständig eingetreten sind, kann jede Partei bis 30. September 2011 (Datum Poststempel) ohne Kosten- und Entschädigungsfolge von diesem Vertrag zurücktreten, womit der Vertrag aufgehoben wird. Sie teilt den Rücktritt der andern Partei mit eingeschriebenem Brief mit.
- ⁴ Treten die in Abs. 1 genannten Bedingungen nicht ein und erklärt eine Partei vorzeitig den Rücktritt gemäss Abs. 3, so trägt jede Partei sämtliche ihr im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag angefallenen Kosten für Planung und Projektierung, Rechtsberatung, Entwicklungsrisiken usw.

Hinweis des Notars 17.

Der Notar hat die Parteien darauf hingewiesen, dass für die Handänderungssteuer sowie für die Kosten und Gebühren des Grundbuchamts ein den eingetragenen Pfandrechten im Range vorgehendes gesetzliches Pfandrecht (für die Dauer von zwei Jahren vom Tage ihrer rechtskräftigen Festsetzung) besteht.

Anmeldung beim Grundbuchamt **18.**

- ¹ Sobald die Bedingungen für das Zustandekommen des Vertrages erfüllt sind, meldet der Notar dem Grundbuchamt Luzern-Stadt zur Eintragung an:
- Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts, Baurechtsgrundstück Nr. zu Gunsten der Baurechtsnehmerin gemäss Ziff. 2.
- Vormerkungen gemäss Ziff. 8 (Heimfall) und 11 (Vorkaufsrechte der Baurechtsnehmerin und der Stadt Luzern).

² Der Notar ist insbesondere ermächtigt, allenfalls notwendige Änderungen am Vertrag, soweit diese eindeutig rein formeller Natur sind, von sich aus vorzunehmen.

19. Beilagen

Integrierende Bestandteile dieser Urkunde bilden die nachfolgenden **Dokumente und Unterlagen**:

- Beilage 1: Mutationsplan, der vom GIS Dienstleistungszentrums der Stadt Luzern noch zu erstellen ist
- Beilage 2: Situationsplan, Grundrisspläne aller Geschosse und Fassadenpläne der Wohnhochhäuser vom(Datum)
- Beilage 3: **Leistungsbeschrieb** für Erstellung der Wohnhochhäuser vom (Datum)
- Beilage 4: **Terminplan** für Erstellung der Wohnhochhäuser vom (Datum)
- Beilage 6: Fahrtenmodell gemäss Gestaltungsplan G340 Allmend
 Beilage 7: Unterzeichnetes Parzellierungsbegehren und Dienstbarkeitswortlaute

20. Ausfertigung

Diese Urkunde wird **6-fach** ausgefertigt: je zwei Exemplare für die Stadt Luzern und die Baurechtsnehmerin, je ein Exemplar für das Grundbuchamt und den Notar.

Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen dieser Ver ihrem Willen entspricht.	rtrag vom Notar vorgelesen worden ist und dass
Luzern,	
Die Vertragsparteien	
Die Baurechtsgeberin:	Die Baurechtsnehmerin:
Einwohnergemeinde Luzern vertreten durch:	Credit Suisse Asset Management Funds vertreten durch:

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt, dass

- er diese Urkunde den Urkundsparteien vorgelesen hat, soweit dies nach den einschlägigen Beurkundungsvorschriften erforderlich ist;
- diese dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht;
- die Urkundsparteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterzeichnet haben;
- sich die Unterzeichneten gegenüber dem Notar über ihre Identität ausgewiesen haben,

Luzern,

Der Notar

Ordn.-Nr.:

1.2 Öffentliche Urkunde betreffend Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes für Sportgebäude

••				
	4		Urkı	
/ 1446		a b a		
		7-114	IIFKI	$\mathbf{H} \mathbf{H} \mathbf{H} \mathbf{H} \mathbf{H}$
			UINI	11145

betreffend

Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechtes (nach Art. 779 ff. ZGB) für Sportgebäude

Vor dem unterzeichneten Notar des Kantons Luzern,erschienen:	sind heute
Einwohnergemeinde Luzern, Stadthaus, 6002 Luzern, nachfolgend "Stadt" genannt, vertreten durch den Stadtrat, dieser vertreten durch nämlich	
als Eigentümerin der Parzelle GB u	Luzern linkes Ufer nd Baurechtsgeberin
und	

Credit Suisse Anlagestiftung, Stiftung mit Sitz in Zürich,

Firmennummer CHF-020.7.903.680-3, c/o Credit Suisse, Kalanderplatz 1, 8045 Zürich, mit Vollmacht vertreten durch xx, geb. xx, von xx, in xx

als Baurechtsnehmerin

Einleitende Feststellungen

In Hinblick auf die zahlreichen Bedingungen, von denen die Verbindlichkeit des vorliegenden Vertrages abhängt (vgl. Ziff. 16), nimmt die Stadt Luzern die Parzellierung und Vermessung der neuen Grundstücke im Zusammenhang mit der Sportarena Luzern erst nach Eintritt der in Ziff. 16 aufgeführten Bedingungen vor. Der Notar hat den nachfolgenden Beschrieb des Stammgrundstücks aufgrund eines vor Beurkundung dieses Vertrages entworfenen Parzellierungsbegehrens (das den Parteien bekannt ist) und aufgrund von entsprechenden Dienstbarkeitsregelungen erstellt (Beilage 9). Das Parzellierungsbegehren als Grundlage für den nachfolgenden Beschrieb des Stammgrundstücks ist definitiv erstellt und unterzeichnet, wurde jedoch dem Grundbuchamt noch nicht eingereicht. Die Pläne der Bauten und Anlagen, die diesem Baurechtsvertrag zugrunde liegen, geben den Projektierungsstand der Baueingabe wieder. Es ist daher damit zu rechnen, dass sich infolge der Vermessung und der fortschreitenden detaillierten Planungen in Bezug auf das Flächenmass, die Dienstbarkeiten, Vorund Anmerkungen und insbesondere auch in Bezug auf die Lage, Ausdehnung und äussere Gestaltung des Sportgebäudes samt Nebenanlagen Änderungen ergeben können. Aus diesen Änderungen und Ergänzungen dürfen der Baurechtsnehmerin keinerlei mehr als geringfügigen Kosten entstehen; insbesondere dürfen der Baurechtsnehmerin aus Dienstbarkeiten keine mehr als geringfügigen Betriebs- oder Unterhaltskosten anfallen. Zudem dürfen diese Änderungen und Ergänzungen keine wesentliche Wertverminderung des Baurechtsgrundstücks zur Folge haben. Sollten solche Änderungen eine Anpassung und Ergänzung des vorliegenden Baurechtsvertrages erforderlich machen, so verpflichten sich die Parteien, entsprechenden zusätzlichen Erklärungen zuhanden des Grundbuchamtes oder einer allfälligen Ergänzung dieser öffentlichen Urkunde zuzustimmen und die entsprechenden Erklärungen bzw. öffentliche Urkunde zu unterzeichnen. Zusätzlich ermächtigen die Parteien den Notar, allenfalls notwendige Änderungen dieses Vertrages rein formeller Natur von sich aus vorzunehmen

1. Eigentumsverhältnisse / Liegenschaftsbeschrieb

Die Stadt Luzern ist Eigentümerin des folgenden Grundstücks (Stammgrundstück) Nr.

(Wortlaut gemäss bereinigtem/ergänztem Parzellierungsbegehren)

2. Einräumung des Baurechts

¹ Die Baurechtsgeberin r	äumt h	iermit der Credit Suisse Anlagestiftung zu Lasten des in Ziff. 1 ge-			
nannten Grundstücks Nr.		auf einer Fläche von (ca. 6'500 m²) ein selbständiges und dauern-			
des Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB ein. Das Baurechtsgrundstück erhält die neue Grundstück-					
nummer					

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die auf dem baurechtsbelasteten Stammgrundstück Nr. bestehenden und einzutragenden dinglichen Rechte und Lasten, Vormerkungen und Anmerkungen sowohl als Recht wie auch als Pflicht für das Baurecht gelten. Diese werden der Baurechtsnehmerin zur Einhaltung übertragen.

³ Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und auch verpflichtet (vgl. Ziff. 3), auf dem Baurechtsgrundstück ein Sportgebäude mit einem Service Public-Teil und einer freien kommerziellen Nutzung zu errichten und beizubehalten.

a. Der Service Public-Teil besteht aus

- einem Hallenbad mit Nebenräumen, an dem der Baurechtsgeberin oder einem von ihr bezeichneten Dritten gemäss vorstehendem Grundbuchbeschrieb ein Nutzungsrecht als Dienstbarkeit zusteht. Die Einzelheiten, insbesondere die Beteiligung der Berechtigten am Unterhalt, sind in dem separat abgeschlossenen Mietvertrag, der Bestandteil der Dienstbarkeit ist, geregelt (Beilage 5). Die Dienstbarkeit endet mit Ablauf des entsprechenden Mietverhältnisses.
- einer Doppel-Turnhalle mit Nebenräumen, an der der Baurechtsgeberin oder einem von ihr bezeichneten Dritten (vorgesehen derzeit Kanton Luzern) gemäss Grundbuchbeschrieb ein Nutzungsrecht als Dienstbarkeit zusteht. Die Einzelheiten, insbesondere die Beteiligung der Berechtigten am Unterhalt, sind in dem separat abgeschlossenen Mietvertrag, der Bestandteil der Dienstbarkeit ist, geregelt (Beilage 6). Die Dienstbarkeit endet mit Ablauf des entsprechenden Mietverhältnisses.
- b. Für die freie kommerzielle Nutzung sind heute ein Fitnesscenter, ein Wellnessbereich, sportmedizinische Einrichtungen, Ladenlokale/Verkaufsräume, Büroräume usw. vorgesehen.
 Die Baurechtsnehmerin ist im Rahmen des Zwecks des Baurechts, der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages und der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (Gestaltungsplan G 340 Allmend samt Fahrtenmodell, Beilage 8) frei, wie sie den freien kommerziellen Teil konkret nutzen will. Sie hat für bauliche Änderungen auch nicht die Zustimmung der Baurechtsgeberin einzuholen, es sei denn, solche würden den Service Public-Teil beeinträchtigen. Die baupolizeilichen Bewilligungen bleiben jedoch vorbehalten.

Die Baurechtsgeberin regelt mittels separatem Dienstbarkeitsvertrag **Unterhalt und Bewirtschaftung** der auf den Grundstücken Nrn. 2538, 2733 und 3802 GB Luzern linkes Ufer gelegenen **Vorzone**. Gemäss Dienstbarkeitsvertrag erstellt die Baurechtsgeberin auf dieser Fläche auf eigene Kosten unter anderem 99 Aussenparkplätze (einschliesslich Parkierung- und Gebührensystemen, integriert in das Gesamt-Parksystem). Die Erträge dieser Parkplätze kommen vollumfänglich der Baurechtsnehmerin zu. Die Baurechtsnehmerin übernimmt auf eigene Kosten die Bewirtschaftung und den Unterhalt der Vorzone für den vorerwähnten Teil der 99 Parkplätze auf den Grundstücken Nrn. 2538, 2733, 3802 GB Luzern linkes Ufer (inkl. aller Anlagen für die Parkierung).

- Die Lage, Ausdehnung und äussere Gestaltung des Sportgebäudes samt den vorgesehenen einzelnen Nutzungen gemäss Abs. 3 ergeben sich aus den diesem Vertrag beigehefteten Plänen (Beilage 2). Die Festlegung der einzelnen Nutzungen im Service Public-Bereich erfolgt im Rahmen des Zwecks gemäss Abs. 3 durch die jeweilige Mieterin. Die jeweilige Mieterin ist auch für den Mieterausbau im jeweiligen Mietobjekt des Sportgebäudes verantwortlich; der Baurechtsnehmerin obliegt lediglich die Bereitstellung des Sportgebäudes im Grundausbau gemäss dem Leistungsbeschrieb (Beilage 3). Bezüglich der geplanten Nutzung und des Betriebs der Mietobjekte sowie insbesondere dessen baulichen Anforderungen gemäss Mietverträgen (Mieterausbau) kann die Baurechtsnehmerin ausdrücklich nicht in die Verantwortung genommen werden.
- Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis davon, dass die Mieterin des Hallenbades beabsichtigt, für den Mieterausbau die ARGE Halter AG Zürich/Eberli Partner Generalunternehmung AG, Sarnen, im Rahmen eines **Generalplanervertrages/Baumanagementvertrages** mit den notwendigen Teilleistungen (gemäss SIA-Ordnung 102) zu beauftragen.
- ⁵ Im gegenseitigen Einvernehmen können **Art und Umfang des Baurechts** geändert werden. Vgl. dazu nachfolgende Ziff. 13 und 14, die unter Vorbehalt zwingender Bestimmungen des Mietrechts vorgehen.

Laufen die von der Baurechtsgeberin für den Service Public-Teil (Hallenbad und Doppel-Turnhalle) vorbehaltenen Nutzungsrechte gemäss Mietvertrag (inkl. Optionsrechte) aus und einigen sich die Parteien des Mietvertrages nicht auf die Weiterführung einer öffentlichen Nutzung durch sie oder einen von ihr bestimmten Dritten, so ist die Baurechtsnehmerin in der Nutzung der damit frei werdenden Gebäudeteile frei und schuldet der Baurechtsgeberin hiefür keine Vergütung. In diesem Fall ist die Baurechtsnehmerin berechtigt, die Löschung des entsprechenden Nutzungsrechtes (Dienstbarkeit) beim Grundbuchamt anzumelden. Zudem bietet die Baurechtsgeberin Hand zu dadurch allenfalls erforderlichen Änderungen des Baurechtsvertrages im Rahmen des Gestaltungsplanes (einschliesslich Zweckänderungen / Neubauten o.ä.).

Nach Fertigstellung der Bauten und Anlagen	übergibt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin
einen Plansatz der tatsächlich ausgeführten Ba	uten und Anlagen (Revisionspläne). Sie werden – von
beiden Parteien unterzeichnet – dem Grundbud	chamt als Belegsergänzung zum Baurecht angemeldet.
⁷ Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis von de	n auf dem Baurechtsgrundstück bestehenden Grund-
dienstbarkeiten für die Duldung von Immissio	nen aus den umliegenden Nachbargrundstücken Nr.
(insbesondere Sportarena Allmend	l, Restaurant Schützenhaus, Schiessanlage Zihlmatt).
3. Pflicht zur Erstellung der I	Bauten und Anlagen
¹ Die Baurechtsnehmerin ist nicht nur berecht	gt, sondern auch verpflichtet, die in Ziff. 2 aufgeführten
Bauten und Anlagen (Sportgebäude im Grund	ausbau gemäss Leistungsbeschrieb / Beilage 3) in
eigener Verantwortung und auf eigene Kost	en auf dem Baurechtsgrundstück zu erstellen.
Massgebend für die Erstellung aller geplanten i	neuen Bauten und Anlagen (Sportgebäude) sind insbe-
sondere die nachfolgenden Grundlagen:	
 Situationsplan, Grundrisspläne, Fassadenpl 	äne im Mst gemäss Beilage 2.
	auten und Anlagen vom (Datum) gemäss
Beilage 3.	
 Terminplan vom (Datum) gemäss Bei 	lage 4.
Gemäss dem Terminplan sind die nachfolgend	en Termine vorgesehen :
Baubeginn:	Mai 2009 (vorbehältlich Einsprachen)
Zwischentermin für einzelne Bauteile:	
Fertigstellung und Inbetriebnahme:	Oktober 2011
² Die Baurechtsnehmerin bezahlt an die erstm	aligen Erstellungskosten der Vorzone und an die
spezielle Möhlierung für die Sportarena (Velost	änder) einen Betrag von nauschal CHF 250 000 sowie

² Die Baurechtsnehmerin bezahlt an die erstmaligen **Erstellungskosten der Vorzone** und an die spezielle Möblierung für die Sportarena (Veloständer) einen Betrag von pauschal CHF 250 000 sowie 30 % der Kosten für den erstmaligen Anschluss an das städtische Parkleitsystem, maximal jedoch CHF 120 000. Der Gesamtbetrag wird gegen Rechnung innert 20 Tagen zur Zahlung fällig, nachdem die aufschiebenden Bedingungen gemäss Ziff. 16 kumulativ eingetreten sind.

³ Betreffend der Verpflichtung zu **Betrieb und Unterhalt** des Baurechtsgrundstückes vgl. Ziff. 4.

4. Verpflichtung zu Betrieb und Unterhalt

- ¹ Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, das Baurechtsgrundstück mit all den damit verbundenen unterschiedlichen Nutzungen in eigener Verantwortung zu verwalten. Das Baurechtsgrundstück soll nach privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten geführt und die gegebenen Nutzungen nach den Regeln der freien Marktwirtschaft verwertet werden, damit daraus ein angemessener Ertrag erwirtschaftet werden kann. Vorbehalten bleiben die Nutzungsrechte gemäss Ziff. 2 Abs. 3 lit. a (Mietverträge, siehe Beilagen 5 und 6).
- ² Die Baurechtsnehmerin hat bei einer allfälligen Übertragung der Verwaltung und des Unterhalts des Baurechtsgrundstücks an einen **Dritten sicherzustellen**, dass die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen und Nutzungen gegenüber der Baurechtsgeberin **oder gegenüber Dritten** vollumfänglich eingehalten werden. Sie garantiert für deren Einhaltung.
- ³ Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, das Gebäude samt Anlagen (**Sportgebäude** im Grundausbau **gemäss Leistungsbeschrieb / Beilage 3**) während der gesamten Dauer des Baurechts auf
 eigene Kosten ordnungsgemäss zu unterhalten und gemäss aktuellem Stand der Technik zu erneuern
 und bei einer allfälligen Zerstörung (z.B. durch Brand) wieder aufzubauen. Die Erneuerungszyklen
 werden dabei von den Parteien partnerschaftlich festgelegt (siehe auch Ziff. 6 Abs. 4). Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, diese Verpflichtungen Dritten zu übertragen.
- ⁴ Die Baurechtsnehmerin schliesst für das Gebäude eine **Grundeigentümer-Haftpflichtversiche- rung** und die üblichen **Sachversicherungen** gemäss Bestimmungen der Mietverträge ab und behält sie während der ganzen Baurechtsdauer bei.

5. Wegbedingung der Haftung

- ¹ Die Baurechtsnehmerin übernimmt das Baurechtsgrundstück in dem **Zustand**, in dem es sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befindet. Eine Haftung der Baurechtsgeberin für allfällige Mängel des Baurechtsgrundstücks samt den heute darauf bestehenden Gebäuden und Anlagen wird, soweit gesetzlich zulässig, **wegbedungen**.
- ² Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis über die Beschaffenheit des **Baugrunds** (Unterlage 7 des Wettbewerbs). Betreffend Altlasten weist das Baurechtsgrundstück keinen Eintrag im Verdachtsflächenkataster auf. Die Baurechtsgeberin haftet der Baurechtsnehmerin für allfällige **Altlasten** auf dem Baurechtsgrundstück.

6. Dauer des Baurechts

- ¹ Das Baurecht wird für eine Dauer von **99 Jahren** (ab Eintrag im Grundbuch) eingeräumt.
- ² Nutzen und Schaden des Baurechtsgrundstücks gehen mit Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt auf die Baurechtsnehmerin über.
- ³ Die Parteien nehmen 10 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer Verhandlungen über eine allfällige **Verlängerung des Baurechtsvertrags** auf mit dem Ziel, dass binnen eines Jahres diese Frage geklärt ist.
- ⁴ Falls die Baurechtsnehmerin keine Verlängerung des Baurechts wünscht, verhandeln die Parteien über eine allfällige Aufteilung der für die Werterhaltung der Gebäude und Anlagen entstehenden grösseren **Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten** bis zum ordentlichen Ablauf der Baurechtsdauer.

7. Abgeltung für Baurecht

- ¹ Für die Einräumung des Baurechts während der Baurechtsdauer von 99 Jahren bezahlt die Baurechtsnehmerin an die Baurechtsgeberin einen einmaligen Betrag von **CHF [9.7] Mio.** Eine periodische Zahlung eines eigentlichen Baurechtszinses entfällt somit.
- Die Bezahlung von **CHF [9.7] Mio.** erfolgt nach dem **Zahlungsplan** (Baufortschritt des Stadions) gemäss **Beilage 7**. Die 1. Rate im Betrag von CHF wird gegen Rechnung innert 20 Tagen zur Zahlung fällig, nachdem die aufschiebenden Bedingungen gemäss Ziff. 16 kumulativ eingetreten sind.

8. Heimfall

- ¹ Wenn die Baurechtsnehmerin in **grober Weise** ihr dingliches Recht überschreitet oder wesentliche vertragliche Verpflichtungen in grober Weise verletzt, insbesondere,
- wenn sie das Baurecht nicht mehr für die eigentliche Zweckbestimmung gemäss Ziff. 2 benutzt,
- wenn sie ihrer Erstellungspflicht gemäss Ziff. 3 Abs. 1 für den Baubeginn nicht innert 6 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Vertrages (Erfüllung sämtlicher Bedingungen gemäss Ziff 16 Abs. 1) nachkommt oder die Fertigstellung der Bauten und Anlagen nicht innert 3 1/2 Jahren nach Rechtskraft des vorliegenden Vertrages erfolgt,

- wenn sie die Mietverträge (vgl. Ziff. 2 Abs. 3 lit. a) in schwerwiegender Weise verletzt,
- wenn sie ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin ein Unterbaurecht einräumt,
- wenn sie nicht willens oder ausserstande ist, Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Sportgebäude
 im Grundausbau gemäss Leistungsbeschrieb / Beilage 3) binnen 4 Jahren wieder funktionstüchtig herzustellen, falls diese durch Feuer oder andere Ursachen zerstört wurden,
- wenn ihr der Konkurs oder ein anderes Zwangsliquidationsverfahren bevorsteht oder über sie eröffnet ist.
- wenn andere wichtige Gründe vorliegen, welche der Baurechtsgeberin nach objektiven Kriterien die Fortsetzung des Baurechtsverhältnisses unzumutbar machen,

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. Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin wird bei der Bemessung der Entschädigung als Herabsetzungsgrund berücksichtigt.

- ² Beim **ordentlichen Heimfall** (nach Ablauf der vertraglichen Dauer des Baurechts) bezahlt die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke und Anlagen eine Heimfallentschädigung in der Höhe **des dannzumaligen Verkehrswerts**. Entsteht Streit über die Höhe der Heimfallentschädigung, gilt hiefür Ziff. 14.
- ³ Die Bestimmungen gemäss Abs. 1 und 2 sind im Grundbuch vorzumerken.

9. Übertragbarkeit des Baurechts / Begründung von Stockwerkeigentum

- Das Baurecht ist als Ganzes oder in Teilen (d.h. durch Einräumung von Unterbaurechten) **übertragbar.** Die Baurechtsnehmerin und die Baurechtsgeberin verpflichten sich, die Verpflichtungen aus diesem Baurechtsvertrag einem Rechtsnachfolger bzw. einer Rechtsnachfolgerin mit Weiterüberbindungspflicht vollständig zu überbinden.
- ² Die Übertragung bedarf jedoch der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin, welche innert **30** Tagen seit der schriftlichen Mitteilung der Übertragung zu erteilen ist. Die Baurechtsgeberin darf jedoch die Zustimmung verweigern, wenn schwerwiegende und begründete Bedenken bestehen, dass ein Rechtsnachfolger bzw. eine Rechtsnachfolgerin imstande ist, die sich aus diesem Vertrag und den zugehörigen Verträgen ergebenden Verpflichtungen auf die Dauer einzuhalten. Die Baurechtsgeberin behält sich vor, die Zustimmung zur Übertragung des Baurechts nur zu erteilen, wenn der neue Bau-

rechtsberechtigte ihr gegenüber die Übernahme der Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag schriftlich bestätigt.

³ Die Baurechtsnehmerin kann Stockwerkeigentum begründen. Bei der Veräusserung des Hallenbades und/oder der Doppel-Turnhalle je mit Nebenräumen besteht das Vorkaufsrecht gemäss Ziff. 11.

10. Rechtsstreitigkeiten mit Dritten

- ¹ Rechtsstreitigkeiten mit Dritten, die im Zusammenhang mit der Erstellung, dem Bestand, dem Betrieb und der Benützung der Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück gemäss Ziff. 2 entstehen, sind von der **Baurechtsnehmerin** auf ihre Kosten zu führen (davon ausgenommen sind Einsprachen aus dem notwendigen Umzonungs- und Gestaltungsplanverfahren auf dem Baurechtsgrundstück). Sollten durch solche Rechtsstreite der Baurechtsgeberin Nachteile erwachsen, hat die Baurechtsnehmerin dies der Baurechtsgeberin so **rechtzeitig mitzuteilen**, dass diese allenfalls selber und frühzeitig ihre Rechte wahrnehmen kann.
- ² Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung keine nachbarrechtlichen oder sonstigen Rechtsstreitigkeiten und Verfahren im Zusammenhang mit dem Stamm- oder Baurechtsgrundstück bestehen, angedroht oder rechtshängig sind.

11. Vorkaufsrecht

- Die Parteien haben Kenntnis vom gesetzlichen Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin am baurechtsbelasteten Grundstück Nr. sowie vom gesetzlichen Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin (Stadt Luzern als Baurechtsgeberin) am Baurechtsgrundstück gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB. Das gesetzliche Vorkaufsrecht kommt insbesondere zur Anwendung bei der Übertragung des Baurechts und bei der Veräusserung von Stockwerkeinheiten (vgl. Ziff. 9). Die Übertragung des Baurechts auf ein anderes Immobilien-Anlagegefäss unter dem Management der Credit Suisse stellt keinen Vorkaufsfall dar.
- ² Diese Bestimmung gemäss Abs. 1 ist im Grundbuch gemäss Art. 681 b ZGB vorzumerken.

12. Öffentlich-rechtliche Abgaben

Öffentlich-rechtliche Abgaben, Gebühren, Steuern, Versicherungsprämien und weitere Kosten, die im Zusammenhang mit dem Baurechtsgrundstück und den gestützt darauf bestehenden und von der Baurechtsnehmerin erstellten neuen Bauten und Anlagen entstehen, gehen ab Beginn des Baurechtszu Lasten der Baurechtsnehmerin.

13. Anpassung des Vertrags an veränderte Verhältnisse und salvatorische Klausel

- Verändern sich die **Verhältnisse** seit Vertragsabschluss (oder seit einer Anpassung des Vertrages) in Bezug auf wesentliche Vertragspunkte in einer Weise, die aus objektiver Sicht so erheblich ist, dass das Festhalten an der vertraglichen Regelung einer Partei nicht zumutbar ist, so zeigt sie dies und die von ihr gewünschte Anpassung des Vertrags so frühzeitig als möglich der andern Partei schriftlich mit. Die andere Partei verpflichtet sich, je nach Dringlichkeit der Sache, spätestens jedoch binnen drei Monaten, auf den Anpassungswunsch der andern Partei schriftlich zu antworten und **Vertragsverhandlungen** aufzunehmen. Beide Parteien verpflichten sich, ihre Standpunkte zu begründen und, soweit dies möglich und zumutbar ist, die entsprechenden Dokumente und Berechnungen offen zu legen und zu beweisen. Erzielen die Parteien im direkten Gespräch keine Einigung oder hält eine Partei den Beizug eines Sachverständigen oder eines Vermittlers/Schlichters als sinnvoll, so ist die andere Partei verpflichtet, sich auf Verhandlungen unter Beizug dieses Dritten einzulassen. Über die Bestellung dieses Dritten und das weitere Vorgehen vgl. Ziff. 14.
- ² Die **Nichtigkeit oder Unwirksamkeit** einzelner Vereinbarungsbestimmungen hat nicht die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der restlichen Bestimmungen dieses Vertrags zur Folge. Die Parteien sind gehalten, in diesem Falle anstelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen eine **Regelung** zu treffen, die Sinn und Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen am besten erreicht. Gleich zu verfahren ist für den Fall, dass dieser Vertrag eine Lücke aufweist.

14. Konfliktbewältigung

¹ Verlangt eine Partei die **Anpassung des Vertrages** (vgl. Ziff. 13) oder entsteht aus diesem Vertrag zwischen den Parteien Uneinigkeit, so verpflichten sie sich, in direkten Gesprächen eine gütliche Einigung zu suchen. Kommt eine solche nicht zu Stande, 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 des Vermittlers/Schlichters legen die Parteien das geeignete Vorgehen und die einzuhaltenden Spielregeln fest.

Können sich die Parteien über den Schlichter/Vermittler nicht einigen, kann jede Partei den Präsidenten des Obergerichts des Kantons Luzern anrufen, der den Parteien einen Schlichter/Vermittler vorschlägt.

- ² Kommt über die Bestellung des Vermittlers keine Einigung zu Stande oder scheitert die Vermittlung/ Schlichtung, entscheidet über den Streit ein Schiedsgericht. Das Schiedsgericht kann aus einer oder drei Personen bestehen, die für die zu beurteilende Streitfrage kompetent sein müssen. Kommt keine Einigung über die Ernennung eines Einzelschiedsrichters zu Stande, so ist der Streit einem Schiedsgericht, bestehend aus drei Richtern, vorzulegen. Sobald eine Partei ihren Schiedsrichter ernannt und der Gegenpartei bekannt gegeben hat, hat die Gegenpartei innert 30 Tagen ihren Schiedsrichter ebenfalls zu ernennen. Die so bestimmten beiden Schiedsrichter wählen hernach binnen 20 Tagen den Obmann. Bestimmt die Gegenpartei ihren Schiedsrichter nicht fristgerecht oder können sich die beiden Schiedsrichter nicht fristgerecht auf einen Obmann einigen, nimmt der Präsident des Obergerichts des Kantons Luzern auf Antrag einer Partei die Ernennungen vor.
- ³ Für das schiedsgerichtliche Verfahren gilt das Konkordat über die Schiedsgerichtsbarkeit, subsidiär die Vorschriften der Zivilprozessordnung des Kantons Luzern. Sitz des Schiedsgerichts ist Luzern.

15. Kosten und Gebühren

Die Kosten des Vermessungsamtes (Parzellierung), des Notars und des Grundbuchamtes sowie eine allfällige Handänderungssteuer gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

16. Aufschiebende Bedingungen

- Der vorliegende Baurechtsvertrag ist erst verbindlich, wenn die nachfolgenden aufschiebenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:
- 1. Rechtskräftige Zustimmung des Souveräns (Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Luzern) zur Kreditvorlage für den einmaligen Beitrag der Stadt Luzern an die Erstellung des Stadions. Mit dem Eintritt der Rechtskraft des entsprechenden befürwortenden Beschlusses gilt die Bedingungen als eingetreten.
- 2. Erteilung der Baubewilligungen für das Stadion, das Sportgebäude, die Wohnhochhäuser und die Tribüne/Breitensport auf den Baurechtsgrundstücken sowie für die Schiesssporthalle Zihlmatt und

Eintritt der Rechtskraft derselben. Wird die Baubewilligung für einzelne vorgenannte Bauwerke oder Teile davon nicht erteilt, kann aber der Mangel mit einer Projektänderung so geheilt werden, dass die in den vier separaten Baurechtsverträgen vorgesehenen Nutzungen jeweils pro Baurechtsvertrag mit in gestalterischer und wirtschaftlicher Hinsicht unwesentlichen Einschränkungen dennoch verwirklicht werden können, so gilt die vorgenannte Bedingung als erfüllt.

- Rechtsgültige Unterzeichnung der Mietverträge mit der Stadt Luzern (gemäss Beilage 5) und dem Kanton Luzern (gemäss Beilage 6) für die Nutzung des Hallenbades mit Nebenräumen sowie der Doppel-Turnhalle im Sportgebäude.
- 4. Rechtsverbindlichkeit des **Baurechtsvertrages für das Stadion** (Fussballstadion der Kategorie A+ mit allen weiteren geplanten Nebenräumen und Anlagen) auf dem Baurechtsgrundstück Nr. zwischen der Stadt Luzern und der Stadion Luzern AG.
- 5. Rechtsgültige Unterzeichnung des **Baurechtsvertrages für zwei Wohnhochhäuser** auf dem Baurechtsgrundstück Nr. zwischen der Stadt Luzern und der Credit Suisse Asset Management Funds.
- ² Sobald die vorerwähnten Bedingungen kumulativ eingetreten sind, teilt die Baurechtsgeberin dies dem Notar (mit Kopie an die Baurechtsnehmerin) schriftlich mit, damit er den vorliegenden Vertrag gemäss Ziff. 18 beim **Grundbuchamt Luzern-Stadt** zur Eintragung anmelden kann.
- ³ Sofern die aufschiebenden Bedingungen gemäss Abs. 1 hievor bis am **31. August 2011** nicht kumulativ und vollständig eingetreten sind, kann jede Partei bis 30. September 2011 (Datum Poststempel) ohne Kosten- und Entschädigungsfolge von diesem Vertrag zurücktreten, womit der Vertrag aufgehoben wird. Sie teilt den Rücktritt der andern Partei mit eingeschriebenem Brief mit.
- ⁴ Treten die in Abs. 1 genannten Bedingungen nicht ein und erklärt eine Partei vorzeitig den Rücktritt gemäss Abs. 3, so trägt jede Partei sämtliche ihr im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag angefallenen Kosten für Planung und Projektierung, Rechtsberatung, Entwicklungsrisiken usw.

17. Hinweis des Notars

Der Notar hat die Parteien darauf hingewiesen, dass für die **Handänderungssteuer** sowie für die **Kosten und Gebühren des Grundbuchamts** ein den eingetragenen Pfandrechten im Range vorgehendes gesetzliches Pfandrecht (für die Dauer von zwei Jahren vom Tage ihrer rechtskräftigen Festsetzung) besteht.

18. Anmeldung beim Grundbuchamt

- ¹ Sobald die Bedingungen für das Zustandekommen des Vertrages erfüllt sind, meldet der Notar dem Grundbuchamt Luzern-Stadt zur **Eintragung an**:
- Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts, Baurechtsgrundstück Nr.
 zu Gunsten der Baurechtsnehmerin gemäss Ziff. 2.
- Vormerkungen gemäss Ziff. 8 (Heimfall) und 11 (Vorkaufsrechte der Baurechtsnehmerin und der Stadt Luzern).
- ² Der Notar ist insbesondere ermächtigt, allenfalls notwendige Änderungen am Vertrag, soweit diese eindeutig rein formeller Natur sind, von sich aus vorzunehmen.

19. Beilagen

Integrierende Bestandteile dieser Urkunde bilden die nachfolgenden Dokumente und Unterlagen:

- Beilage 1: Mutationsplan, der vom GIS Dienstleistungszentrums der Stadt Luzern noch zu erstellen ist
- Beilage 2: Situationsplan, Grundrisspläne aller Geschosse und Fassadenpläne des Sportgebäudes (Doppel-Turnhalle sowie Hallenbad mit Nebenräumen) vom(Datum).
- Beilage 3: Leistungsbeschrieb für Erstellung des Sportgebäudes vom (Datum).
- Beilage 4: Terminplan für Erstellung des Sportgebäudes vom (Datum)
- Beilage 5: Mietvertrag vom (Datum) für Hallenbad mit Nebenräumen im Sportgebäude zwischen der Credit Suisse Anlagestiftung und der Stadt Luzern.
- Beilage 6: Mietvertrag vom (Datum) für Doppel-Turnhalle mit Nebenräumen im Sportgebäude zwischen der Credit Suisse Anlagestiftung und dem Staat Luzern.
- Beilage 7: **Zahlungsplan** (gemäss Baufortschritt des Stadions) vom (Datum)
- Beilage 8: Fahrtenmodell gemäss Gestaltungsplan G340 Allmend
- Beilage 9: Unterzeichnetes Parzellierungsbegehren und Dienstbarkeitswortlaute

20. Ausfertigung

Diese Urkunde wird **6-fach** ausgefertigt: je zwei Exemplare für die Stadt Luzern und die Baurechtsnehmerin, je ein Exemplar für das Grundbuchamt und den Notar.

Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen dieser Vertrag vom Notar vorgelesen worden ist und dass er ihrem Willen entspricht.					
Luzern,					
Die Vertragsparteien					
Die Baurechtsgeberin:	Die Baurechtsnehmerin:				
Einwohnergemeinde Luzern vertreten durch:	Credit Suisse Anlagestiftung vertreten durch:				

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt, dass

- er diese Urkunde den Urkundsparteien vorgelesen hat, soweit dies nach den einschlägigen Beurkundungsvorschriften erforderlich ist;
- diese dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht;
- die Urkundsparteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterzeichnet haben;
- sich die Unterzeichneten gegenüber dem Notar über ihre Identität ausgewiesen haben,

Luzern,

Der Notar

Ordn.-Nr.:

1.3 Mietvertrag für Hallenbad

Mietvertrag für Hallenbad

zwischen:	Credit Suisse Anlagestiftung Stiftung mit Sitz in Zürich, Firmennummer CHF-020.7.903.680-3	als Vermieterin	
vertreten durch:	Credit Suisse Real Estate Asset Management Kalandergasse 4 8070 Zürich		
und	Stadt Luzern Stadthaus Hirschengraben 17 6002 Luzern oder ein von ihr bezeichneter Dritter	als Mieterin	
Seite 1 von 14	VIS	UM Mieterin: Vermieterin:	

Inhaltsverzeichnis

1.			
	1.1 Liegenschaft, Mieterin/Betreiberin		
	1.2 Mietflächen		
	1.4 Zweckänderung		
	1.5 Duldung von Immissionen		
2.	•		
۷.	2.1 Mietzins		
	2.2 Anpassung Mietzins bei Mietbeginn / Bestellungsänderungen		
	2.3 Zahlung Bruttomietzins		
	2.4 Indexierung		
	2.5 Wertvermehrende Aufwendungen und Mehrleistungen bezüglich Grundausbau		
	2.6 Anpassung der Akontozahlungen für Nebenkosten		
	2.7 Option Mehrwertsteuer		
3.	, , ,		
	3.1 Mietbeginn / -ende		
	3.2 Verlängerung der Mietdauer		
4.	Nebenkosten	6	,
5.	Übergabe, Mängel	7	,
6.	Unterhalt und Gebrauch der Mietsache, Reklameschilder, Bewilligungen	7	,
٠.	6.1 Unterhalt und Gebrauch der Mietsache (Grundausbau)		
	6.2 Meldepflicht		
	6.3 Reklameschilder		
	6.4 Bewilligungen		
	6.5 Zutrittsrecht der Vermieterin		
7.			
	7.1 Erstmaliger Mieterausbau und Übergabetermin Grundausbau		
	7.2 Abgrenzung von Grundausbau und Mieterausbau		
	7.4 Weitere Bestimmungen (Mieterausbauten, Sicherheitsleistung etc.)		
0	Rückgabe bei Beendigung des Mietverhältnisses		
8.			
9.	Versicherungen	. 10	
10	. Verschiedenes	. 11	
	10.1 Schlüsselübergabe		
	10.2 Meldepflicht		
	10.3 Untermiete des Mietverhältnisses		
11	. Aufschiebende Bedingungen und Dahinfallen des Vertrages	. 11	
12	Schlussbestimmungen	. 11	
	12.1 Vormerkung des Vertrages im Grundbuch		
	12.2 Ungültige oder undurchführbare Bestimmungen		
	12.3 Vertragsänderungen		
	12.4 Parteiwechsel seitens der Vermieterin		
	12.6 Gerichtsstand/Anwendbares Recht		
	12.0 GEHCHSSIGHU/AHWEHUDGIES NECHL	. 17	١
12	12.7 Vertragsausfertigung	. 12	

Seite 2 von 14

VISUM

Mieterin:

Vermieterin:

1. Mietobjekt

1.1 Liegenschaft, Mieterin/Betreiberin

Gegenstand dieses Mietvertrages ist das Hallenbad der Liegenschaft "Sportgebäude" auf dem Baurechtsgrundstück Kat.Nr. Luzern linkes Ufer.

Grundlage des vorliegenden Mietvertrages bildet somit der Baurechtsvertrag vom [Datum] zwischen der Stadt Luzern (Baurechtsgeberin) und der Credit Suisse Anlagestiftung (Baurechtsnehmerin), welche im Rahmen des vorliegenden Mietvertrages gleichzeitig als Vermieterin auftritt.

Die Parkplätze sowie die Zufahrt zu den unterirdischen Parkplätzen sind nicht Gegenstand dieses Mietvertrages. Diese Anlagen werden von der Vermieterin entweder im Sinne eines öffentlichen Parkhauses selber betrieben oder an Dritte vermietet.

Die Mieterin ist berechtigt, den vorliegenden Vertrag durch eine Übertragungserklärung mit allen Rechten und Pflichten auf einen von ihr bezeichneten Dritten (z.B. die Hallenbad Luzern AG), zu übertragen. Bei einer Übertragung haftet die Stadt Luzern während der gesamten Mietdauer solidarisch mit der neuen Mieterin für alle Verbindlichkeiten aus dem vorliegenden Mietvertrag. Soweit Bestimmungen des Baurechtsvertrages durch eine Übertragung betroffen sind, verpflichten sich die Parteien gegenseitig, entsprechend notwendigen formellen Änderungen zuzustimmen.

Die Mieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt (Hallenbad mit Nebenräumen) selber zu betreiben oder durch die Hallenbad Luzern AG betreiben zu lassen.

1.2 Mietflächen

Die Vermieterin vermietet der Mieterin die nachstehenden Flächen, deren Lage und Grösse in den beigelegten Grundrissplänen blau markiert **sind (Beilage 1)**. Diese Plankopien bilden einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages.

Tabellarische Zusammenstellung:

Et	age	Objekt	Fläche ca. in m2
di۱	/erse	Hallenbad mit Nebenräumen	gemäss Beilage 2

Die Flächen gem. Zusammenstellung (Beilage 2) werden bei der Übergabe des Mietobjektes definitiv ausgemessen. Die damit verbundenen Kosten werden von der Vermieterin getragen. Die erwähnten Flächen sind Richtwerte und können von den tatsächlichen Flächen abweichen. Auf den Nettomietzins haben allfällige Abweichungen keinen Einfluss.

Im Falle einer späteren Abtrennung, respektive Aufteilung gelten folgende Begrenzungen: Achse Trennwände; Innenkante Fassadenwand roh; Aussenkante Erschliessungskerne roh; bei Fenstern und Türen Innenkante. Innenstützen werden der Mietfläche angerechnet.

Der Zustand und die Beschaffenheit der Mietsache sind im beiliegenden Baubeschrieb Hallenbad Grundausbau vom [Stand Beurkundung; aktuelle Version: 020 vom 10. Juli 2008] (Beilage 3) festgehalten.

1.3 Verwendungszweck

Die Mieterin verwendet die Räume als:

- Hallenbad (einschliesslich Garderoben und Nebenräumen)

1.4 Zweckänderung

Wesentliche Ausdehnungen, Einschränkungen und/oder Änderungen des Zwecks sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

Seite 3 von 14	VISUM	Mieterin:	
		Vermieterin:	

1.5 Duldung von Immissionen

Die Mieterin hat Kenntnis von den auf den Mietobjekten bestehenden Grunddienstbarkeiten für die Duldung von Immissionen aus den umliegenden Nachbargrundstücken Nr...... (insbesondere Sportarena Allmend, Restaurant Schützenhaus, Schiessanlage Zihlmatt). Die Mieterin wird hieraus keinerlei Rechte für sich ableiten und insbesondere keine Mietzinsreduktionen geltend machen.

2. Mietzins und Mietzinsanpassungen

2.1 Mietzins

Etage	Objekt			Fläche ca.	Preis/ m ²	Fr. pro Jahr	Fr. pro Monat
diverse	Hallenbad räumen	mit	Neben-				
Total Nettomietzins					881 580.00	73 465.00	
Akonto Nebenkosten (Kostenschätzung): [steht noch nicht fest]							
Total Bruttomietzins					[73 465.00]		

Zahlbar am 1. Tag jedes Monats (vorschüssig).

Der vereinbarte Nettomietzins versteht sich für rohe, das heisst unausgebaute Mieträumlichkeiten gemäss dem beiliegenden Baubeschrieb Hallenbad Grundausbau [Stand Beurkundung; aktuelle Version: 020 vom 10. Juli 2008] (Beilage 3) und dem beiliegenden Schnittstellenpapier Abgrenzung der Leistungen nach BKP Grund- und Mieterausbau (Beilage 4).

Der vereinbarte Nettomietzins versteht sich für die Mieträumlichkeiten gemäss den beiliegenden Plänen (Beilage 1) und Baubeschrieb (Beilage 3). Der Nettomietzins bleibt unverändert, soweit der Investitionsbetrag gemäss dieser Ziffer nicht durch Bestellungsänderungen der Mieterin gemäss Änderungsmodalität (Ziff. 2.2) zu Minder- oder Mehrkosten führt.

Folgende Anlagekosten wurden dem Nettomietzins zu Grunde gelegt:

Anlagekosten / Grundausbau	CHF 14 693 000.00

2.2 Anpassung Mietzins bei Mietbeginn / Bestellungsänderungen

Der Mietzins für den Grundausbau gemäss Ziffer 2.1 basiert auf den Plangrundlagen und dem Baubeschrieb gemäss **Beilagen 1 und 3** und Gesamt-Anlagekosten (Grundausbau) von CHF [14'693'000.00].

Will die Mieterin nach Abschluss dieses Vertrages die Anforderungen an den Bauten und Anlagen, wie sie gemäss Plänen (Beilage 1) und Baubeschrieb (Beilage 3) umschrieben sind, ändern (Bestellungs-änderungen), so teilt sie dies der Vermieterin rechtzeitig mit. Haben die Änderungswünsche Mehr- oder Minderkosten zur Folge, so teilt die Vermieterin dies und die neue Höhe der Kosten bzw. des Nettomietzinses (gemäss Anpassungsmodalität Abs. 4 nachstehend) schriftlich mit. Hierauf entscheidet die Mieterin, ob sie an der gewünschten Änderung festhalten will und orientiert die Vermieterin innert 20 Tagen nach Eingang der Offerte schriftlich über die Bestellungsänderung bzw. über ihren Entscheid.

Seite 4 von 14	VISUM	Mieterin:	
		Vermieterin [.]	

Soweit mit einer Bestellungsänderung (Grundausbau) der Übergabetermin gemäss Ziff. 5 Veränderungen erfährt, hat dies die Vermieterin der Mieterin mit Abgabe der Offerte zur Bestellungsänderung mitzuteilen.

Die Anpassung des Mietzinses gemäss Ziff. 2.1 erfolgt im gleichen Verhältnis auf der Basis einer Verzinsung zu 6% (Anlagekosten / Grundausbau) p.a. für die allfälligen Mehr- und Minderkosten.

2.3 Zahlung Bruttomietzins

Der Bruttomietzins ist monatlich im Voraus am Verfalltag zu bezahlen (anderweitige schriftliche Absprachen vorbehalten). Bei verspäteter Zahlung verrechnet die Vermieterin der Mieterin 5 % (p.a.) Verzugszins vom geschuldeten Betrag ab dem Verfalltag. Allfällige Spesenverrechnungen (Mahngebühren) bleiben vorbehalten.

2.4 Indexierung

Jährlich mit Wirkung per 1. Januar jeden Jahres, erstmals jedoch mit Wirkung per 1. Januar 2013, wird der in Ziffer 2.1 festgelegte Nettomietzins den Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik zu 80 % (achtzig Prozent) angepasst.

Massgebend ist die Indexreihe mit 100 Punkten per Dezember 2005. Basis für die erstmalige Anpassung ist der Indexstand per November 2011 bzw. der Indexstand des Monats des tatsächlichen Mietbeginnes gemäss Ziffer 3.1. Für die folgende Mietzinsanpassung ist jeweils der Indexstand vom Oktober des Vorjahres massgebend. Die Anpassungen erfolgen nach folgender Formel:

Gültige Jahresmiete netto x Indexveränderung seit letzter Anpassung x 80% LIK bei der letzten Anpassung

= Nettomietzinsaufschlag pro Jahr

Die Vermieterin wird die Mietzinsanpassungen der Mieterin unter Einhaltung einer 1-monatigen Anzeigefrist mitteilen. Im Übrigen bleiben die jeweiligen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen vorbehalten.

Der vereinbarte Anfangs-Jahresnettomietzins kann nicht unterschritten werden. Vorbehalten bleibt eine allfällige Mietzinsanpassung infolge von Minder- oder Mehrkosten durch Bestellungsänderungen der Mieterin gemäss Ziff. 2.2 sowie infolge von veränderten Verhältnissen bei MWST-Option der Mietobjekte gemäss Ziff. 2.7.

2.5 Wertvermehrende Aufwendungen und Mehrleistungen bezüglich Grundausbau

Investitionen für vorgenommene wertvermehrende Aufwendungen und Mehrleistungen der Vermieterin sowie für Kosten von vorgenommenen umfassenden Überholungen, zu denen die Mieterin jeweils vorgängig ihre Zustimmung erteilt hat, berechtigen die Vermieterin, auch während der festen Vertragsdauer, zu einer Erhöhung des Mietzinses unter Anwendung eines angemessenen Satzes für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt im Rahmen der mietrechtlichen Bestimmungen. Solche Anpassungen sind der Mieterin unter Einhaltung einer 3-monatigen Anzeigefrist auf einen beliebigen Monatsersten mit amtlichem Formular mitzuteilen.

2.6 Anpassung der Akontozahlungen für Nebenkosten

Bei Bedarf können Akontobeiträge für Nebenkosten auch während der festen Vertragsdauer unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist auf den nächsten Monatsersten entsprechend der Nebenkostenabrechnung angepasst werden.

2.7 Option Mehrwertsteuer

Das Mietobjekt ist zum heutigen Zeitpunkt nicht optiert (freiwillige Unterstellung unter die MWST). Die Parteien behalten sich vor, falls die Voraussetzungen hierzu auf Seiten der Mieterin gegeben sind und eine Partei eine Option verlangt, das Mietobjekt jederzeit zu einem späteren Zeitpunkt zu optieren und zwar auch während der festen Vertragsdauer und unabhängig von Kündigungsfristen und -terminen. Die

Seite 5 von 14	VISUM	Mieterin:	
	,	/ermieterin:	

Vermieterin verpflichtet sich, die notwendigen Vorkehrungen für eine Option auf schriftliche Anzeige der Mieterin hin unverzüglich in die Wege zu leiten.

Bei einer Option ist die Vermieterin verpflichtet, den Nettomietzins gemäss Ziff. 2.1 und 2.2 aufgrund der in diesem Falle an sie zur Rückzahlung fällig werdenden MWST-Vorsteuerbeträge zu rekalkulieren. Der Mieterin ist diese Reduktion des Investitionsbetrages mit einer Mietzinsreduktion analog Anpassungsmodus in Ziffer 2.2 Abs. 4 auf den relevanten Optierungszeitpunkt hin anzuzeigen.

Sollte eine Partei die Optierung verlangen, verpflichten sich die Parteien, sich gegenseitig alle für die Option notwendigen relevanten Unterlagen kostenlos zur Verfügung zu stellen.

3. Mietbeginn / -ende, Verlängerung

3.1 Mietbeginn / -ende

Der Mietbeginn findet gemäss Terminplanung in **Beilage 5** statt. Bei Terminverzögerungen bzw. Verzögerungen von Meilensteinen (Entscheide Stadt, rechtskräftige Baubewilligung, Änderungswünsche der Mieterin verschieben sich die untenstehenden Termine entsprechend.

Mietbeginn und Fälligkeit der ersten Mietzinszahlung am: 1. November 2011 Vertragsablauf per: 31. Oktober 2041

Der Mietvertrag ist für die vereinbarte Dauer fest abgeschlossen und endet mit Ablauf der festen Vertragsdauer ohne vorherige Kündigung automatisch. Vorbehalten bleibt eine allfällige Verlängerung der Mietdauer gemäss Ziffer 3.2 nachfolgend.

3.2 Verlängerung der Mietdauer

Die Vermieterin räumt der Mieterin eine einseitige 1. Option ein, das Mietverhältnis **zu den gleichen Bedingungen** um weitere 10 Jahre zu verlängern. Die Ausübung der 1. Option ist von der Mieterin der Vermieterin spätestens 24 Monate vor Ablauf der festen Mietdauer gem. Ziffer 3.1 schriftlich per Einschreiben mitzuteilen.

Die Vermieterin räumt der Mieterin nach Ablauf der ersten Option vorstehend eine 2. Option ein, das Mietverhältnis **zu den gleichen Bedingungen** nochmals um weitere 10 Jahre zu verlängern. Die Ausübung der 2. Option ist von der Mieterin der Vermieterin spätestens 24 Monate vor Ablauf der 1. Optionsdauer schriftlich per Einschreiben mitzuteilen. Nimmt die Mieterin die 2. Option nicht in Anspruch, so endet der Mietvertrag mit Ablauf der ersten Optionsdauer ohne vorherige Kündigung automatisch.

4. Nebenkosten

Im Nettomietzins nicht inbegriffen und Gegenstand einer separaten Nebenkostenabrechnung sind die folgenden Nebenkosten, soweit diese bei der Vermieterin anfallen:

- Heiz- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 VMWG
- allf. Klimatisierung und Lüftung der Miet- und der Allgemeinräume (sämtliche damit zusammenhängenden Kosten wie Wasser, Abwasser, Strom, Kälte, Wärme, Service-Abo, Bedienung, Überwachungen, Verbrauchsmaterial)
- Allgemeinstrom
- Service-Abonnemente, Wartungsverträge und individuelle Wartung von Lift, Rolltreppen, Sprinkler, Brandmeldeanlagen, Feuerlöscher, Hebebühnen, Fassadenlift, Tore, Flachdach, Pumpen
- Bewachung
- Wasser
- Ahwasser

- Abwassei			
- Spülen Kanalisation			
- Reinigung Pumpenschächte			
- Kehrichtabfuhr			
- Versicherungen für Heizanlage (ohne Gebäudeversicherun	ıg)		
Seite 6 von 14	VISUM	Mieterin:	
	`	√ermieterin:	

- Hauswartung (inkl. Personalnebenkosten)
- Hauswartmaterial
- Reinigung allg. Räume und Flächen
- Reinigung von Fenster aussen, Storen-, Rolladen- oder Sonnenschutzanlagen, welche ausschliesslich dem Mietobjekt dienen (Reinigungspflicht Mieterin) nach vorgängiger Absprache mit Mieterin und nach vorgängiger Bekanntgabe des mutmasslichen Kostenanteils
- Umgebungsarbeiten
- Unterhalt Pflanztröge
- Schneeräumung
- Antennen und Urheberrechtsgebühren
- 4 % Verwaltungshonorar zuzüglich MwSt. auf den anfallenden Kosten gemäss Nebenkosten-Abrechnung.

Die Nebenkostenabrechnung bezieht sich ausschliesslich auf die gem. Beilage 1 und 2 von der Mieterin ausschliesslich genutzten Bauteile und Flächen. Die Vermieterin und die Mieterin einigen sich vor Mietbeginn auf einen Kostenverteilschlüssel, wobei die Kostenverteilung nach anerkannten Grundsätzen zu erfolgen hat. Die Vermieterin wird die Mieterin zudem frühzeitig über die mutmassliche Höhe der Nebenkosten (Budget) informieren.

Die Mieterin hat das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörenden Belege bei der Vermieterin einzusehen. Eine Abrechnung gilt von der Mieterin als anerkannt, wenn nicht innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt bei der Vermieterin Einspruch erhoben wird.

Die Belastung weiterer mit dem Betrieb des Mietobjektes zusammenhängenden Kosten und Abgaben, welche auf Grund veränderter Verhältnisse oder gesetzlicher Vorschriften während der Mietdauer neu eingeführt werden, bleibt vorbehalten.

Über die Nebenkosten wird ein Mal pro Jahr abgerechnet.

Abgaben und Unkosten, welche ausschliesslich den Betrieb des Mietobjektes betreffen, sind in jedem Fall von der Mieterin zu tragen, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden.

5. Übergabe, Mängel

Die Übergabe des Mietobjekts an die Mieterin zum Mieterausbau erfolgt (unter Vorbehalt der Terminverschiebung gemäss Ziff. 3.1 vorne) am 1. Mai 2011.

Fällt der Übergabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder einem am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, so erfolgt die Übergabe ohne Mietzinsreduktion am nächsten Werktag bis 12.00 Uhr. Der Mieterin werden die Räumlichkeiten gemäss Baubeschrieb und Grundrissplänen übergeben. Allfällige Mängel sind in einem Mängelprotokoll aufzunehmen. Zeigen sich neben den im Protokoll aufgeführten Beanstandungen weitere Mängel, so hat die Mieterin Reklamationen innert 30 Tagen seit der Übergabe des Mietobjekts schriftlich geltend zu machen. Andernfalls gelten sämtliche Räume als in vertragsgemässem Zustand übernommen.

Die Mieterin ist berechtigt, an den Schluss- und Garantieabnahmen der Mietobjekte zwischen Vermieterin und Totalunternehmerin teilzunehmen.

6. Unterhalt und Gebrauch der Mietsache, Reklameschilder, Bewilligungen

6.1 Unterhalt und Gebrauch der Mietsache (Grundausbau)

Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt sowie die darin enthaltenen Einrichtungen und Anlagen schonend zu behandeln und in gutem und sauberem Zustand zu halten.

Unterhalt und kleinere Reparaturen des Grundausbaus sind bis zum Betrag von 0,5 % des Jahresnettomietzinses, maximal jedoch bis CHF 1' 500.– pro Reparatur und Einzelfall, Sache der Mieterin. Die Aussenreinigung der Mietsache, namentlich der Fassade und der Zufahrtsrampen, sowie die Reinigung der

Seite 7 von 14	VISUM	Mieterin:	
		Vermieterin:	

Tiefgarage gehen zu Lasten der Vermieterin (wohingegen die Fensterreinigung aussen zu Lasten der Mieterin geht und über die Nebenkosten abgerechnet wird).

Die Mieterin haftet für Schäden, welche durch sie oder ihre Angestellten verursacht werden. Sie verpflichtet sich, solche Schäden jeweils umgehend auf eigene Kosten durch Fachpersonal beheben zu lassen.

Die Mietsache ist so zu gebrauchen, dass Nachbarn etc. nicht gestört sind und nicht Anstoss nehmen können

Vor der Installation von schweren Gegenständen hat sich die Mieterin bei der Vermieterin insbesondere über die Belastbarkeit der Böden zu vergewissern. Nutzungsänderungen bedürfen der schriftlichen Bewilligung durch die Vermieterin.

Allfällige Schaufenster und Vitrinen sind von der Mieterin auf eigene Kosten sauber und gefällig zu gestalten.

6.2 Meldepflicht

Der Mieter hat Schäden am Mietobjekt sofort zu melden. Im Übrigen gilt Art. 257g OR.

6.3 Reklameschilder

Die Fassadenteile sind nicht mitvermietet. Signaletikanlagen für die Mietsache, Plakate, Schaukästen, Antennenanlagen usw. dürfen nur mit Genehmigung der Vermieterin und nur an den von ihr bestimmten Stellen des Gebäudes angebracht werden, sind jedoch nicht mietzinspflichtig. Die Genehmigung der Vermieterin erstreckt sich auf Grösse, Mietzins, Farbe, Form, Material und Anordnung derselben. Die Betriebs- und Reinigungskosten übernimmt die Mieterin. Bei Instandstellungsarbeiten an Gebäudeteilen hat die Mieterin die Beschriftung auf eigene Kosten zu demontieren, bzw. wieder zu montieren. Bei Demontage der Beschriftungen sind allfällige Beschädigungen zu reparieren und die Fassadenoberfläche mittels geeigneter Massnahme den übrigen Bauteilen anzugleichen (Reinigung/Malerarbeiten). Allenfalls erforderliche behördliche Bewilligungen werden von der Mieterin eingeholt. Die Kosten und Gebühren hierfür gehen zu Lasten desselben, welcher ebenfalls die Anschlusskosten und den Elektrizitätsverbrauch zu bezahlen hat.

Wo in Liegenschaften die Beschriftung mittels einheitlichem Konzept erfolgt, verpflichtet sich die Mieterin, ihre Beschriftung diesem Konzept anzupassen. Die Kosten gehen zu ihren Lasten.

6.4 Bewilligungen

Alle für die Benützung und den Betrieb der von der Mieterin gemieteten Räumlichkeiten notwendigen behördlichen Bewilligungen sind Sache der Mieterin; ebenso damit zusammenhängende Kosten.

Soweit es für die Wertbeständigkeit der Liegenschaften oder des Mietobjektes von Bedeutung ist, trifft die Mieterin auch eine Gebrauchpflicht.

6.5 Zutrittsrecht der Vermieterin

Der Vermieterin und den von ihr beauftragten Personen steht das Recht zu, unter angemessener Voranmeldung, das Mietobjekt zwecks Wahrung der Eigentümerrechte zu betreten. Bei gekündigten Mietverhältnissen oder Verkaufsverhandlungen ist die Mieterin verpflichtet, das Mietobjekt während den allgemein üblichen Geschäftszeiten den Mietinteressenten in oder ohne Begleitung der Vermieterin zur Besichtigung zugänglich zu machen. Die Mieterin hat das Recht, die Mietinteressenten auf Besichtigungen zu begleiten, soweit die Wahrung ihrer Geschäftsgeheimnisse dies erfordert.

Seite 8 von 14	VISUM	Mieterin:	
		Vermieterin:	

7. Mieterausbau

7.1 Erstmaliger Mieterausbau und Übergabetermin Grundausbau

Die Mieterin erstellt auf eigene Kosten den erstmaligen Mieterausbau gemäss den beiliegenden Plänen (Beilage 1), gemäss dem beiliegenden Baubeschrieb (Beilage 3) und gemäss dem ebenfalls beiliegenden Schnittstellenpapier Abgrenzung der Leistungen nach BKP Grund- und Mieterausbau (Beilage 4). Das Eigentum des Mieterausbaus liegt bei der Mieterin (Stadt Luzern). Die Mieterin ist verpflichtet, den Mieterausbau mit dem mit dem Grundausbau betrauten Totalunternehmer zu koordinieren. Die Vermieterin genehmigt mit der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages diesen erstmaligen Mieterausbau.

In Bezug auf die rechtzeitige Fertigstellung und Übergabe des Mietobjektes gemäss Ziff. 3.1 und Ziff. 5, muss die bautechnische Abwicklung des Mieterausbaus im Rahmen der üblichen Bauverfahren sichergestellt sein, so dass sowohl der Grundausbau als auch der Mieterausbau rechtzeitig zum geplanten Mietbeginn fertig erstellt werden können. Die formelle Übergabe für die Erstellung des Mieterausbaus hat seitens der Vermieterin spätestens 6 Monate vor Mietbeginn an die Mieterin zu erfolgen, d.h. voraussichtlich per 1. Mai 2011. Die Verfügbarkeit des Grundausbaus zu diesem Zeitpunkt für die Erstellung des notwendigen Mieterausbaus beinhaltet alle notwendigen Zutritt- und Erschliessungsmöglichkeiten, Schnittstellen und Anschlusspunkte. Der Übergabetermin an die Mieterin zur Erstellung des Mieterausbaus wird von der Vermieterin beim Betonieren der obersten Geschossdecke, mindestens 12 Wochen im voraus, definitiv bestätigt.

Der Vermieterin obliegt die Bereitstellung der Hülle im **Grundausbau** (Edel-Rohbau). Bezüglich der geplanten Nutzung und des Betriebs des Mietobjekts sowie insbesondere dessen baulichen Anforderungen (Mieterausbau) kann die Vermieterin ausdrücklich nicht in die Verantwortung genommen werden. So ist die Konzeption, die Einhaltung der erforderlichen Masse, Infrastruktur, die Ausstattung im Mieterausbau, Anzahl Besucher etc. sowie die allfällige Definition der Art der sportlichen Events alleinige Sache der Mieterin (z.B. Einhaltung der Anforderungen für eine mögliche Austragung internationaler Wettkämpfe).

7.2 Abgrenzung von Grundausbau und Mieterausbau

Der Grundausbau ergibt sich aus dem beiliegenden Baubeschrieb Hallenbad Grundausbau [Stand Beurkundung; aktuelle Version: 020 vom 10. Juli 2008] (Beilage 3) und dem beiliegenden Schnittstellenpapier Abgrenzung der Leistungen nach BKP Grund- und Mieterausbau (Beilage 4). Über den Grundausbau hinausgehende Ausbauten der Mieträumlichkeiten gelten als Mieterausbau.

7.3 Unterhalt des Mieterausbaus

Ausschliesslich zu Lasten der Mieterin gehen die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen ihrer eigenen Einrichtungen und Anlagen und der von ihr mit Einwilligung der Vermieterin erstellten Ausbauten (erstmaliger Mieterausbau gemäss Ziff. 7.1 und nachfolgender Mieterausbau gemäss Ziff. 7.4), auch wenn diese mit dem Gebäude fest verbunden sind. Die Vermieterin kann von der Mieterin den Unterhalt der Anlagen verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen die Mietsache zu beschädigen droht.

7.4 Weitere Bestimmungen (Mieterausbauten, Sicherheitsleistung etc.)

Die Mieterin ist verpflichtet, im Deckenhohlraum und im Boden die Führung von Kanälen, Röhren, Kabeln etc. entschädigungslos zu dulden.

Geplante Änderungen und Erneuerungen der Mieterin im Rahmen des Verwendungszweckes gemäss Ziff. 1.3 sind der Vermieterin vorgängig schriftlich mitzuteilen. Hierzu sind ihr entsprechende Pläne Mst. 1:50 vorzulegen.

Der Mieterin obliegt die Einhaltung sämtlicher den Aus-/Umbau betreffenden gesetzlichen Vorschriften wie kommunales und kantonales Baugesetz, SIA-Normen und Richtlinien einschlägiger Fachverbände, SUVA-Vorschriften, Brandschutzvorschriften, etc.

Seite 9 von 14	VISUM	Mieterin:	
		Vermieterin [.]	

Die Mieterin trägt alle Kosten, welche durch ihre Bautätigkeit verursacht werden. Dazu gehören auch Begleitschäden wie Schadenersatzansprüche Dritter, Mietzinsreduktionsforderungen benachbarter Mieter infolge Baulärms, allfälliger Kostenersatz für die Beseitigung halbfertiger, wertloser Mieterbauten, Regressansprüche wegen Bauhandwerkerpfandrechten, etc.

Anschlussgebühren für Wasser, Elektrisch, Kanalisation, usw. sowie Prämienanpassungen der progressiven Gebäudeversicherung, welche auf den Mieterbau zurückzuführen sind, gehen anteilsmässig z.L. der Mieterin.

Die Mieterin gewährleistet, dass für die Mieterausbauten keine Bauhandwerkerpfandrechte eingetragen werden. Geschieht dies trotzdem, hat die Mieterin dafür besorgt zu sein, dass diese Pfandrechte sofort auf ihre Kosten gelöscht werden; die entsprechende Verpflichtung besteht bereits im Stadium der vorläufig-vorsorglichen Eintragung eines jeden Bauhandwerkerpfandrechtes. Im Unterlassungsfall haftet die Mieterin der Vermieterin für den entstandenen Schaden.

Für jedes Bauvorhaben hat die Mieterin eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Die Vermieterin hat das Recht, dort wo Eingriffe in die allgemeinen Gebäudeteile erfolgen, insbesondere im Bereich Statik, Installationen und Gebäudehülle, Planern und/oder Unternehmer/Produkte/Systeme vorzuschreiben.

Die Gebäudestatik darf nicht beeinträchtigt werden. Die maximale Bodenlast beträgt ... kg/m2. Abweichungen von diesen beiden Punkten sind der Vermieterin mit Beilage eines entsprechenden Ingenieurgutachtens zur Bewilligung vorzulegen.

Im Übrigen gilt Art. 260a 1-3 OR.

8. Rückgabe bei Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Ablauf des Mietverhältnisses müssen die Räumlichkeiten geräumt und in sauber gereinigtem Zustand mit allen Schlüsseln/Batches/etc. bis spätestens am letzten Tag der Kündigungsfrist, 12.00 Uhr, zurückgegeben werden. Fällt der Tag auf einen Samstag, Sonntag oder einen am Ort der Sache staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.

Die Mieterin hat bei der Beendigung des Mietverhältnisses keine Verpflichtung, die über den Grundausbau gemäss dem beiliegenden Baubeschrieb Hallenbad Grundausbau [Stand Beurkundung; aktuelle Version: 020 vom 10. Juli 2008] (Beilage 3) und dem beiliegenden Schnittstellenpapier Abgrenzung Grund- und Mieterausbau (Beilage 4) hinausgehenden Mieterausbauten (erstmaliger Mieterausbau gemäss Ziff. 7.1 und nachfolgender Mieterausbau gemäss Ziff. 7.4) zu entfernen. Falls die Mieterin diese Mieterausbauten im Mietobjekt belässt, so schuldet die Vermieterin der Mieterin hierfür keine Entschädigung, auch wenn das Mietobjekt dadurch einen erheblichen Mehrwert aufweisen sollte.

9. Versicherungen

Die Vermieterin versichert das Mietobjekt ohne Mobiliar und Einrichtungen gegen Feuer-, Elementarund Gebäudewasserschäden.

Die Vermieterin versichert sich für Haftpflichtschäden gegenüber Drittpersonen nur soweit, wie sie zur Haftung herangezogen werden kann. Der Rest ist Sache der Mieterin. Die Mieterin verpflichtet sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung für Mieterschäden.

Weitergehende Versicherungen, wie zum Beispiel gegen Mobiliar-Wasserschäden, Betriebsausfallversicherungen (Feuer/Wasser), sämtliche Glasbruchschäden an Schaufenstern, Spiegeln, Glastüren und Fenstern, inbegriffen Beschriftungen und Leuchtreklamen, Einbauten/Mobiliar/Einrichtungen, welche nicht das Mietobjekt gemäss Baubeschrieb (Beilagen 3) betreffen, sind – bei Bedarf - ausschliesslich Sache der Mieterin.

Die Vermieterin verpflichtet sich, der obligatorischen Gebäudeversicherung des Kantons Luzern (GVL) die relevanten Baukostenangaben zur Festlegung des amtlichen Versicherungswertes zur Verfügung zu stellen.

Seite 10 von 14	VISUM	Mieterin:	
		Vermieterin:	

10. Verschiedenes

10.1 Schlüsselübergabe

Bei der Übergabe des Mietobjektes wird ein Verzeichnis über die der Mieterin übergebenen Schlüssel/Batches und dergleichen aufgenommen. Der Mieterin werden (effektive Zahl angeben) Schlüssel/Batches abgegeben. Weitere Schlüssel/Batches gehen zu Lasten der Mieterin.

Am Tage der Rückgabe des Mietgegenstandes hat die Mieterin sämtliche Schlüssel/Batches etc. abzugeben.

10.2 Meldepflicht

Die Mieterin hat Schäden am Mietobjekt sofort zu melden. Im Übrigen gilt Art. 257 g OR.

10.3 Untermiete des Mietverhältnisses

Untermiete ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet, wobei die Mieterin der Vermieterin vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen sowie die Personalien des Untermieters bekanntzugeben hat. Der Vermieterin ist eine Kopie des Untermietvertrages auszuhändigen. Im Übrigen gilt Art. 262 OR.

11. Aufschiebende Bedingungen und Dahinfallen des Vertrages

Der vorliegende Mietvertrag tritt erst in Kraft, wenn kumulativ die folgenden Bedingungen eingetreten sind:

- 1. Zustimmung des Souveräns/Volksabstimmung (Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Luzern) zum Projekt KOI bzw. Eintritt der Rechtskraft derselben.
- 2. Rechtskraft der Baubewilligungen für das ganze Projekt (Sportgebäude, Wohnhochhäuser, Tribüne/Breitensport, Stadion und Schiesssporthalle Zihlmatt);
- 3. Abschluss der Baurechtsverträge zwischen dem jeweiligen Investor und der Stadt Luzern über die Grundstücke Kat.Nr. (Sportgebäude) und Kat. Nr. (Wohnhochhäuser);
- 4. Rechtsverbindlichkeit des Baurechtsvertrages über das Grundstück Kat.Nr. (Stadion);
- 5. Abschluss des Mietvertrages betreffend Doppelturnhalle;
- 6. Abschluss der Totalunternehmer-Werkverträge zwischen dem jeweiligen Investor und der Totalunternehmerin über sämtliche Anlageobjekte (Sportgebäude, Wohnhochhäuser).

Sofern die aufschiebenden Bedingungen gemäss dieser Ziffer bis am 31. August 2011 nicht kumulativ und vollständig eingetreten sind kann jede Partei verlangen, dass der vorliegende Vertrag für beide Vertragsparteien ohne Kosten- und Entschädigungsfolge dahinfällt. Diejenige Partei, welche von ihrem Recht Gebrauch macht, hat dies der anderen Partei mittels eingeschriebenem Brief bis zum 30. September 2011 mitzuteilen. Sämtliche Kosten und Folgekosten, welche im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag bei den Parteien angefallen sind (Rechtsberatung, Projektierungs- und Planungskosten, Entwicklungsrisiken usw.), gehen vollumfänglich zulasten der jeweiligen Partei. Vorbehalten bleiben anderslautende schriftliche Vereinbarungen zwischen den Parteien.

12. Schlussbestimmungen

12.1 Vormerkung des Vertrages im Grundbuch

Die Mieterin wird ermächtigt, den Mietvertrag auf eigene Kosten im Grundbuch vorzumerken sowie solche Vormerkungen allenfalls erneuern zu lassen, alles immer höchstens für die jeweils vereinbarte Vertragsdauer.

Seite 11 von 14	VISUM	Mieterin:	
		Vermieterin:	

12.2 Ungültige oder undurchführbare Bestimmungen

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder undurchführbar sein oder dieser Vertrag eine Lücke enthalten, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Parteien werden ungültige oder undurchführbare Bestimmungen durch möglichst nahe oder gleichkommende, gültige und durchführbare Bestimmungen ersetzen. Gleiches gilt auch im Falle einer Lücke in diesem Vertrag.

12.3 Vertragsänderungen

Änderungen des Mietvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form.

Sind im Mietvertrag oder in einer allfälligen Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag Abmachungen vereinbart, welche den Beilagen widersprechen, so gehen diese vor.

12.4 Parteiwechsel seitens der Vermieterin

Die Vermieterin kann den vorliegenden Mietvertrag, ohne dass hierfür eine Zustimmung der Mieterin erforderlich ist, auf ein anderes Immobilien-Anlagegefäss unter dem Management der Credit Suisse übertragen. Die Vermieterin teilt eine solche Übertragung der Mieterin innert 20 Tagen schriftlich mit.

12.5 Auskunftspflicht

Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin alle Änderungen rechtlicher und wirtschaftlicher Art, welche sich auf das Mietverhältnis für die Vermieterin negativ auswirken könnten, unverzüglich zu melden. Alle von der Vermieterin in diesem Zusammenhang eingeforderten Unterlagen und Informationen sind ihr kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Ebenso wird die Mieterin eine Änderung der Unternehmensform oder eine Einschränkung der Haftung der Vermieterin mitteilen.

12.6 Gerichtsstand/Anwendbares Recht

Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien die zuständigen Gerichte am Ort der gelegenen Sache.

Dieser Mietvertrag untersteht Schweizerischem Recht.

12.7 Vertragsausfertigung

Der vorstehende Mietvertrag wird in zwei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet und erlangt erst Rechtsgültigkeit mit Unterzeichnung durch beide Parteien.

13. Beilagen zum Mietvertrag

Folgende Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil zum Mietvertrag:

Beilage 1 Pläne Sportgebäude mit blau eingefärbten Mietflächen Hallenbad

Erdgeschoss 1 : 200	Stand [Beurkundung]
1. Obergeschoss 1 : 200	Stand [Beurkundung]
2. Obergeschoss 1 : 200	Stand [Beurkundung]
3. Obergeschoss 1 : 200	Stand [Beurkundung]
4. Obergeschoss 1 : 200	Stand [Beurkundung]
5. Obergeschoss 1 : 200	Stand [Beurkundung]
Längsschnitt 1 1 : 200	Stand [Beurkundung]
Längsschnitt 2 1 : 200	Stand [Beurkundung]
Querschnitt 1 1: 200	Stand [Beurkundung]
Visualisierung Breitensportgebäude	Stand [Beurkundung]

Seite 12 von 14	VISUM	Mieterin:	
		\/awaaiatawiw.	

Beilage 2	Flächenzusammenstellung ausschliesslich genutzter Teile Halle	enbad	Stand [Beurkundung]
Beilage 3	Baubeschrieb Hallenbad Grunda (aktuelle Version 020 vom 10. Juli		Stand [Beurkundung]
Beilage 4	Abgrenzung der Leistungen nach Grund- und Mieterausbau	ВКР	Stand [Beurkundung]
Beilage 5	Terminplan Gesamtprojekt Stand		Stand [Beurkundung]
Zürich, den		Luzern, den	
Vermieterin: Vertreten durch:		Mieterin: Vertreten durc	h:
Dieser Mietvertra	ag erlangt erst mit Unterzeichnung all	er Mietparteier	n Gültigkeit.

VISUM Mieterin: _____

Vermieterin: _____

Stand [Beurkundung]

Beilagenverzeichnis:

Beilage 5

Beilage 1	Pläne Sportgebäude mit blau eingefärbten Mietflä	chen Hallenbad
	Erdgeschoss 1: 200 1. Obergeschoss 1: 200 2. Obergeschoss 1: 200 3. Obergeschoss 1: 200 4. Obergeschoss 1: 200 5. Obergeschoss 1: 200 Längsschnitt 1 1: 200 Längsschnitt 2 1: 200 Querschnitt 1 1: 200 Visualisierung Breitensportgebäude	Stand [Beurkundung]
Beilage 2	Flächenzusammenstellung ausschliesslich genutzter Teile Hallenbad	Stand [Beurkundung]
Beilage 3	Baubeschrieb Hallenbad Grundausbau (aktuelle Version 020 vom 10. Juli 2008)	Stand [Beurkundung]
Beilage 4	Abgrenzung der Leistungen nach BKP Grund- und Mieterausbau	Stand [Beurkundung]

Terminplan Gesamtprojekt Stand

OCILE IT VOIL IT	/ISUM	Mieterin:	
------------------	-------	-----------	--

Vermieterin:

1.4 Öffentliche Urkunde betreffend Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes für das Stadion

••							
\frown	ff_	ntli	iah	~ 1	امرا	/ I I II	4
u	ше		GH	IE L	JIP	(un	ıue

betreffend

Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechtes (nach Art. 779 ff. ZGB) für das Stadion

Vor dem unterzeichneten Notar des Kantons Luzern sind heute erschienen:

Einwohnergemeinde Luzern, Stadthaus, 6002 Luzern,
vertreten durch den Stadtrat, dieser vertreten durch das Offizium, nämlich und
als Eigentümerin der Parzelle GB Luzern linkes Ufer und Baurechtsgeberin nachfolgend "Stadt Luzern" genannt
und
Stadion Luzern AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in (Ort), Adresse/PLZ/Ort, vertreten durch die kollektivzeichnungsberechtigten Herren und
als Baurechtsnehmerin nachfolgend "Baurechtsnehmerin" genannt
und
a) Eberli Partner Generalunternehmung AG, Feldstrasse 2, 6060 Sarnen,
vertreten durch

b)	Halter AG Zürich, Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich,
	vertreten durch
c)	Löwen Sport und Event AG, c/o Marc Bieri, Rechtsanwalt und Notar, Töpferstrasse 5, 6004 Luzern
	vertreten durch

als Aktionäre der Stadion Luzern AG

Einleitende Feststellungen

In Hinblick auf die zahlreichen Bedingungen, von denen die Verbindlichkeit des vorliegenden Vertrages abhängt (vgl. Ziff. 20), nimmt die Stadt Luzern die Parzellierung und Vermessung der neuen Grundstücke im Zusammenhang mit der Sportarena Luzern erst nach Eintritt der in Ziff. 20 aufgeführten Bedingungen vor. Der Notar hat den nachfolgenden Beschrieb des Stammgrundstücks aufgrund eines vor Beurkundung dieses Vertrages entworfenen Parzellierungsbegehrens (das den Parteien bekannt ist) erstellt. Die Pläne der Bauten und Anlagen, die diesem Baurechtsvertrag zugrunde liegen, geben den Projektierungsstand eines Vorprojekts wieder. Es ist daher damit zu rechnen, dass sich infolge der Vermessung und der fortschreitenden detaillierten Planungen in Bezug auf das Flächenmass, die Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen und insbesondere auch in Bezug auf die Lage, Ausdehnung und äussere Gestaltung des Stadions und der Nebenanlagen samt der Räume und Anlagen, an denen die Stadt gemäss Ziff. 2 Abs. 3 Nutzungsrechte vorbehalten hat, Änderungen ergeben. Sollten solche Änderungen eine Anpassung und Ergänzung des vorliegenden Baurechtsvertrages erforderlich machen, so verpflichten sich die Parteien unwiderruflich, entsprechenden zusätzlichen Erklärungen zuhanden des Grundbuchamtes oder einer allfälligen Ergänzung dieser öffentlichen Urkunde zuzustimmen und die entsprechenden Erklärungen bzw. öffentliche Urkunde zu unterzeichnen.

Zusätzlich ermächtigen die Parteien den Notar, allenfalls notwendige Änderungen dieses Vertrages formeller Natur von sich aus vorzunehmen.

1. Eigentumsverhältnisse / Liegenschaftsbeschrieb

Die Stadt Luzern ist Eigentümerin des folgenden Grundstücks (Stammgrundstück) Nr. 3889

2. Einräumung des Baurechts

- Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die auf dem baurechtsbelasteten Stammgrundstück Nr. 3889 bestehenden dinglichen Rechte und Lasten, Vormerkungen und Anmerkungen sowohl als Recht wie auch als Pflicht für das Baurecht gelten.
- ³ Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und auch verpflichtet (vgl. Ziff. 3), auf dem Baurechtsgrundstück **ein Stadion mit Nebenanlagen** zu errichten und beizubehalten:
 - a. Beim Stadion handelt es sich um ein Fussballstadion der Kategorie A+ mit rund 16 800 Zuschauerplätzen (davon rund 800 Business Seats und rund 100 Logenplätze) für den FC Luzern oder eine allfällige Nachfolgeorganisation für einen professionellen Super-League-Betrieb, der den Anforderungen der Swiss Football League entspricht und auch internationale Spiele zulässt, mit den nötigen Infrastrukturen für Spielbetrieb, Zuschaueranlagen, Medien, Veranstaltungen, samt allen erforderlichen technischen Einrichtungen, Parkplätzen und allgemeinen Räumen. Zudem kann das Stadion auch für andere Anlässe (Events etc.) verwendet werden.

b. Die Nebenanlagen umfassen:

- Räume und Anlagen im Erdgeschoss der Mitteltribüne Ost. An diesen steht dem Baurechtsgrundstück Tribüne/Breitensport gemäss vorstehendem Grundbuchbeschrieb ein
 ausschliessliches Benützungsrecht als Grunddienstbarkeit zu (vgl. dazu auch Ziff. 6 Abs. 5).
- Räume und Anlagen im Erdgeschoss der Nordtribüne (Nutzung für das Leistungszentrum Nachwuchs Fussball durch den jeweiligen Träger des Fussballbetriebes, derzeit FC Luzern-Innerschweiz AG).
- Räume und Anlagen im Erdgeschoss der Südtribüne (Nutzung durch den jeweiligen Träger des Fussballbetriebes, derzeit FC Luzern-Innerschweiz AG).

Zweck des Baurechts ist die Errichtung und der Betrieb der vorgenannten Bauten und Anlagen.

- ⁵ **Nutzen und Schaden** am Baurechtsgrundstück gehen mit Tagebucheintrag im Grundbuch an die Baurechtsnehmerin über. **Die Grundbuchanmeldung erfolgt gemäss Ziffer 22.**
- Will die Baurechtsnehmerin Änderungen oder Ergänzungen an den in diesem Vertrag vorgesehenen Bauten und Anlagen vornehmen, so hat sie dafür nur dann die Zustimmung der Stadt Luzern einzuholen, wenn sie den Zweck der einzelnen Bauten und Anlagen (vgl. Ziff. 2 Abs. 3), das städtebauliche Erscheinungsbild derselben, den Inhalt und Umfang der in diesem Vertrag begründeten Nutzungen und/oder die der Stadt Luzern bzw. Dritten eingeräumte Nutzungsrechte in erheblicher Weise ändern will. Vgl. dazu nachfolgende Ziff. 17 und 18. Für die Abänderung dinglicher und real-obligatorischer Bestimmungen dieses Vertrages, namentlich bei Änderung von Zweck und Art der Nutzung einzelner Baurechtsbauten ist eine öffentliche Beurkundung erforderlich.

Die baupolizeilichen Bewilligungen bleiben in jedem Fall vorbehalten.

- ⁷ Nach Fertigstellung der Bauten und Anlagen übergibt die Baurechtsnehmerin der Stadt Luzern einen Plansatz der tatsächlich ausgeführten Bauten und Anlagen (Revisionspläne). Sie werden von beiden Parteien unterzeichnet dem Grundbuchamt als Belegsergänzung zum Baurecht angemeldet.
- ⁸ Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis von den zu Gunsten und zu Lasten des Baurechtsgrundstücks bestehenden Grunddienstbarkeiten betreffend die **Duldung von Immissionen** (insbesondere Restaurant Schützenhaus, Schiessanlage Zihlmatt).
- Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Stadt Luzern für die Aufhebung der bisherigen auf dem Stammgrundstück Nr. 1411 lastenden **Gewerbebeschränkung** (Gastro-Servitut mit dem Wortlaut, dass "nur in Verbindung mit sportlichen Veranstaltungen [Matschen und Wettkämpfen] öffentlich gewirtet werden kann") eine Entschädigung von CHF 400 000. Ferner bezahlt die Baurechtsnehmerin der Stadt Luzern einen Betrag von CHF 541 500 für den **Erwerb der Erschliessungsfläche** östlich des Restaurants Schützenhaus (Abparzellierung einer Teilfläche von 570 m² ab dem Grundstück Nr. 2443 Grundbuch linkes Ufer und Vereinigung dieser Fläche mit dem Grundstück Nr. 2538 Grundbuch linkes Ufer gemäss Mutationsplan Nr. 5581 vom 25. April 2008 des GIS-DLZ Luzern). Die Ablösung der Gewerbebeschränkung und der Kauf der Erschliessungsfläche erfolgen im Hauptvertrag zwi-

schen der Stadt Luzern und der Schützengesellschaft der Stadt Luzern. Der Gesamtbetrag von total CHF 941 500 wird seitens der Baurechtsnehmerin nach schriftlicher Voranzeige der Stadt Luzern auf den Tag der Grundbuchanmeldung dieses Hauptvertrages zur Zahlung fällig.

- Der Baurechtsnehmerin ist bekannt, dass die folgenden **Grunddienstbarkeiten** in einem späteren Zeitpunkt auf dem Baurechtsgrundstück errichtet werden:
- Einfriedungspflicht und damit verbunden die Kosten für bauliche, gestalterische und sicherheitstechnische Massnahmen im Zusammenhang mit der Vorzone zwischen Restaurant Schützenhaus und der Westfassade des Stadions, einschliesslich der Abgrenzung und Einfriedung des Grundstücks Nr. 2443 der Schützengesellschaft der Stadt Luzern, entlang der östlichen und, soweit erforderlich, auch entlang der nördlichen und südlichen Grenze zu tragen.
- Einfriedungspflicht und damit verbunden die Kosten für bauliche Massnahmen gemäss Bericht "Strassen- und Baulinienplan" zum Gestaltungsplan G340 Allmend zu tragen hat (Führung von Fans der Gastmannschaft über den Südosteingang ins Stadion und damit verbunden die Notwendigkeit, dass die Grundstücke Nr. 2444 und 2445 GB Luzern linkes Ufer auf ihrer Länge gegen den Zihlmattweg von der Baurechtsnehmerin auf ihre Kosten eingefriedet und unterhalten werden). Die Baurechtsnehmerin bestätigt, auf Aufforderung der berechtigten Grundeigentümer hin die notwendigen Dienstbarkeitsverträge im gegebenen Zeitpunkt zu unterzeichnen.
- Betreffend notwendigen Provisorien zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebes / Breitensportnutzung, die derzeit auf dem Baurechtsgrundstück ausgeübt werden, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, die dafür notwendigen Ersatzmassnahmen vollumfänglich vorzusehen und diese auf
 eigene Kosten zu erstellen oder durch Dritte erstellen zu lassen (gemäss Wettbewerbsprogramm
 vom 3. Oktober 2006, Ziff. 4.12).

3. Pflicht zur Erstellung der Bauten und Anlagen sowie einmalige Zahlungen

¹ Die Baurechtsnehmerin ist nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die in Ziff. 2 aufgeführten Bauten und Anlagen in **eigener Verantwortung und auf eigene Kosten** auf dem Baurechtsgrundstück zu erstellen.

Massgebend für die Erstellung aller geplanten neuen Bauten und Anlagen sind insbesondere die nachfolgenden **Grundlagen**:

- Die in Ziff. 2 Abs. 4 aufgeführten Pläne (gemäss Beilagen 1 und 2).
- Leistungsbeschrieb für die Erstellung des Stadions vom (Datum) gemäss Beilage 3.
- Totalunternehmervertrag vom (Datum) gemäss Beilage 4.

Terminplan vom (Datum) gemäss Beilage 5.

Hinsichtlich der Termine gilt folgende Regelung:

Die Parteien streben folgende Termine an:

- 1. Januar 2009 Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung

- 15. Januar 2009 Baubeginn

- 16. August 2010 Eröffnung des Stadions

Die Bauzeit beträgt verbindlich maximal 19 Monate seit Baubeginn.

Die Parteien sind sich bewusst, dass die vorgenannten Termine von externen Faktoren abhängen (Einsprachen, externe Verfahren etc.). Ferner kann die Stadioneröffnung und der Umzug des FC Luzern (FC Luzern-Innerschweiz AG) nur zweimal jährlich erfolgen (Mitte Januar, Mitte Juli).

Total

a) von der Stadt Luzern direkt

5 000 000
b) von der Stadt Luzern aus den einmaligen Zahlungen der Baurechtsnehmerinnen der Parzellen Wohnhochhäuser und Sportgebäude für die freie kommerzielle Nutzung

7 000 000
c) vom Kanton Luzern
7 000 000
9 800 000

63 489 000

² Die Baurechtsnehmerin hat die in der **Vorzone** vorgesehenen Infrastrukturbauten (Kassahäuschen), für die zugunsten des Stammgrundstücks entsprechende Baurechte begründet worden sind, auf ihre Kosten zu erstellen.

³ Zur Verpflichtung zu Betrieb und Unterhalt vgl. Ziff. 4.

⁴ Für die Erstellung des Stadions mit sämtlichen Nebenbauten und Anlagen) werden der Baurechtsnehmerin die nachfolgenden **einmaligen Zahlungen** zugesichert:

⁵ Bei den einmaligen Zahlungen der Stadt Luzern und des Kantons Luzern handelt es sich um Höchstbeträge, die **grundsätzlich** nicht an die Teuerung angepasst werden. Der Direktertrag der Baurechtsgeberin aus den kommerziellen Nutzungen auf dem Allmend-Areal **gemäss Abs. 4 lit. b**)

hiervor wird in der tatsächlichen vereinnahmten Höhe ausgerichtet. Die Stadt Luzern übernimmt keine Haftung für die von Dritten versprochenen einmaligen Zahlungen.

Sollte bis am 31. Dezember 2009 keine rechtskräftige Baubewilligung für das Stadion vorliegen, so wird der einmalige Beitrag der Stadt Luzern gemäss Abs. 4 lit. a) vorstehend, soweit dieser nicht bereits für die Abgeltung von Planungsleistungen bezahlt wurde, an die Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Massgebend für die mögliche Anpassung (Basis Index Dezember 2005 = 100 Punkte) ist der Indexstand per 31. Dezember 2009, wobei für die Anpassung des Beitrages als Basis der Indexstand per 31. Dezember 2007 gilt. Die Stadt Luzern setzt sich dafür ein, dass der Kanton Luzern seinen Beitrag gemäss Abs. 4 lit. c) ebenfalls diesem Regime unterstellt.

- ⁶ Die vorgenannten einmaligen Zahlungen werden der Baurechtsnehmerin entsprechend dem Baufortschritt gemäss **Zahlungsplan (Beilage 6)** geleistet.
- Für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin auf dem Baurechtsgrundstück in den ersten 30 Jahren ab Vertragsunterzeichnung Grundpfandrechte begründet, verpflichtet sie sich, auf erstes Verlangen der Baurechtsgeberin die einmaligen Zahlungen der Stadt Luzern gemäss Ziff. 3 Abs. 4 lit. a und b, insgesamt somit CHF 46'689'000, ohne Zinsen zurückzuzahlen. Die Rückzahlungspflicht wird durch Begründung eines Inhaber-Schuldbriefs zu Lasten des Baurechtsgrundstücks wie folgt sichergestellt:
- Inhaber-Schuldbrief im Betrag von CHF 50 Mio. (in Worten: fünfzig Millionen CHF),
 Maximalzinsfuss 10%, im 1. Rang;

Der Inhaber-Schuldbrief wird der Stadt Luzern (fiduziarisch) zu Eigentum übergeben (Sicherungsübereignung). Das Grundbuchamt Luzern-Stadt wird angewiesen, den Inhaber-Schuldbrief im Sinne von Art. 857 Abs. 3 ZGB und Art. 58 GBV direkt der Stadt Luzern auszuhändigen.

Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren übernimmt die Stadt Luzern. Der Inhaber-Schuldbrief wird von der Stadt Luzern nach 30 Jahren gelöscht oder der Baurechtsnehmerin unbelastet ausgehändigt.

4. Verpflichtung zu Betrieb und Unterhalt

¹ Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, das Stadion mit all den damit verbundenen unterschiedlichen Nutzungen sorgfältig betreiben und bewirtschaften zu lassen. Abgesehen von den durch die Stadt Luzern vorbehaltenen Nutzungsrechten (Ziff. 2 Abs. 3 lit. b), hat die Baurechtsnehmerin das Stadion nach privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu führen und die gegebenen Nutzungen

nach den Regeln der freien Marktwirtschaft verwerten zu lassen, um daraus einen **angemessenen Ertrag** zu erwirtschaften. Indessen sind Veranstaltungen mit rechts- oder sittenwidrigem oder gewaltverherrlichendem Inhalt ausdrücklich verboten.

Betreffend Betriebskonzept vgl. Ziff. 6.

- ² Soweit die Baurechtsnehmerin den Betrieb und Unterhalt des Stadions samt Nebenanlagen **Dritten überträgt** (vgl. nachfolgende Ziff. 6), hat sie diesen die sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtungen und Nutzungsrechte vollumfänglich zu überbinden. Die Baurechtsnehmerin haftet für deren Einhaltung.
- Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Bauten und Anlagen (inkl. Umgebung) auf dem Baurechtsgrundstück sowie die **Kassahäuschen** in der Vorzone (vgl. Ziff. 3 Abs. 2 und **Beilagen 1 und 2**) während der gesamten Dauer des Baurechts auf eigene Kosten ordnungsgemäss zu **unterhalten**, zu **erneuern** sowie bei einer allfälligen Zerstörung (z.B. durch Brand) wieder **aufzubauen**. Die Wiederaubaupflicht ist mindestens in diesem Ausmass vorzunehmen, wie sie durch die dannzumalige Entschädigung von Versicherungsleistungen (insbesondere Gebäudeversicherung des Kantons Luzern) sowie dem dannzumaligen Stand des Erneuerungsfonds gemäss Abs. 6 nachfolgend vorgenommen werden kann.
- ⁴ Die Baurechtsnehmerin schliesst für die Bauten und Anlagen eine Grundeigentümer-Haftpflichtversicherung und die üblichen Sachversicherungen ab und behält sie während der ganzen Baurechtsdauer bei.
- ⁵ Die Baurechtsnehmerin hat die im Rahmen der Erstfinanzierung erstellten Bauten und Anlagen gemäss Ziff. 2 Abs. 3 zum symbolischen Betrag von CHF 1 als Eigentum zu **bilanzieren**. Eine Aufwertung dieser Bauten und Anlagen ist nur nach Art. 670 OR zulässig.
- Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, zur Finanzierung grosser Unterhalts- und Erneuerungskosten ab dem ersten Betriebsjahr einen Erneuerungsfonds anzulegen, damit die Finanzierung der Erneuerung von Bauten und Anlagen nach der üblichen Lebensdauer sichergestellt ist.

 Sollte die Stadioneröffnung nicht im August 2010 stattfinden, sondern in das Jahr 2011 verschoben werden müssen, so wird für die ersten beiden Betriebsjahre auf die Einlage in den Erneuerungsfonds verzichtet. Die für den Erneuerungsfonds erforderlichen Mittel, mindestens jedoch CHF 575 000 pro Jahr (nach heutigem Erkenntnisstand), sind von der Baurechtsnehmerin jährlich solange in den Erneuerungsfonds einzubringen, bis dieser einen Stand von 20 % der effektiv bis dahin getätigten Bauinvestitionen (erstmalige Erstellung inkl. allfälliger Ergänzungs- oder Erweiterungsbauten) erreicht hat. Diese Erneuerungsfondsbeiträge sind buchhalterisch als Rückstellung zu

verbuchen. Dieser Fonds ist bei einer Bank mit Sitz in Luzern anzulegen und die Bank hat sich gemäss separater Erklärung gegenüber der Stadt Luzern zu verpflichten, darüber zu wachen, dass der Erneuerungsfonds nur für grössere Unterhaltsarbeiten sowie für die Erneuerung von Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück verwendet wird. Eine Verwendung für Ergänzungs- oder Erweiterungsbauten oder -anlagen auf dem Baurechtsgrundstück ist nicht gestattet. Vorbehalten bleiben allfällige von der Swiss Football League zwingend verfügte Nachrüstungen, welche mit vorgängiger Zustimmung der Stadt Luzern aus dem Erneuerungsfonds mitfinanziert werden können. Die Baurechtsnehmerin hat der Stadt Luzern jeweils per Ende eines Jahres unaufgefordert einen Beleg über den Bestand dieses Erneuerungsfonds vorzulegen.

Die Stadt Luzern ist dafür besorgt, dass der Baurechtsnehmerin die Erträge der von ihr noch zu gründenden **Stiftung** für das Naming-Right des Stadions (vgl. Ziff. 7) während der ganzen Baurechtsdauer vollumfänglich als Beiträge überwiesen werden. Die Beiträge sind in den Erneuerungsfonds (vgl. vorstehender Abs. 6) einzulegen, bis dieser die erforderliche Mindesthöhe gemäss Abs. 6 vorstehend erreicht hat. Im Umfang der Beiträge der Stiftung sind der von der Stadion Betriebs AG zu bezahlende Mietzins (vgl. Ziff. 6 Abs. 2) sowie die Einlagen der Baurechtsnehmerin in den Erneuerungsfonds (Ziff. 4 Abs. 6) zu reduzieren. Die Zuwendungen der Stiftung dürfen nur für den grossen Unterhalt des Stadions (vgl. Ziff. 6 Abs. 3) verwendet werden.

Aktienrechtliche Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin gegenüber der Stadt Luzern

- ¹ An der **Stadion Luzern AG** sind **im Zeitpunkt der Rechtskraft des vorliegenden Vertrages** beteiligt:
 - a. Die einfache Gesellschaft bestehend aus der Eberli Partner Generalunternehmung AG, Sarnen, und der Halter AG Zürich, als Erstellerin des Stadions mit insgesamt 60% der Aktien
 - b. Die Löwen Sport und Event AG, eine Holdinggesellschaft, der die FC Luzern-Innerschweiz AG gehört, mit 40% der Aktien.
- ² Der **Verwaltungsrat** setzt sich aus drei Mitgliedern zusammen, je aus einem Vertreter
 - a. der einfachen Gesellschaft Eberli Partner Generalunternehmung AG und Halter AG Zürich
 - b. der Löwen Sport und Event AG
 - c. der von der Stadt Luzern noch zu gründenden Stiftung für das Naming-Right des Stadions (vgl. Ziff. 7 Abs. 1). Sie ist nicht Aktionärin.

³ Die Stadion Luzern AG hat während der ganzen Baurechtsdauer ein **Aktienkapital** von mindestens CHF 5,0 Mio. – davon mindestens CHF 2 Mio. einbezahlt - aufzuweisen. Die Gesellschaft hat unmittelbar vor Anmeldung des vorliegenden Baurechtsvertrages beim Grundbuchamt den Nachweis zu erbringen, dass das Aktienkapital von CHF 5.0 Mio. zu mindestens 2 Mio. einbezahlt ist, welche zur Verfügung der Gesellschaft stehen (vgl. Ziff. 20 Abs. 1 lit. g.).

Das Aktienkapital darf nicht zur Erstfinanzierung der Bauten und Anlagen (gemäss Ziff. 2 Abs. 3) sowie innert den ersten acht Jahren seit Unterzeichnung dieses Vertrages nicht für Ergänzungs- und Erweiterungsinvestitionen verwendet werden.

Bei einem allfälligen Kapitalverlust der Gesellschaft gemäss Art. 725 Abs. 1 OR sind unverzüglich Sanierungsmassnahmen zu treffen.

⁴ Die Gesellschaft soll nach Möglichkeit einen **Reingewinn** erwirtschaften, der eine Auszahlung einer Dividende erlaubt. Eine Dividende darf indes erst ausbezahlt werden, wenn die Gesellschaft die Einlagen in den Erneuerungsfonds gemäss Ziff. 4 Abs. 6 vorgenommen hat. Die jährliche Maximaldividende soll unter Berücksichtigung der handelsrechtlichen Vorschriften nicht mehr als acht Prozent des einbezahlten Aktienkapitals betragen, was in die Statuten der Gesellschaft als unabänderliche Bestimmung aufgenommen ist.

Die Gesellschaftsmittel dürfen zur Hauptsache nur für den Unterhalt des Stadions verwendet werden.

- Im Falle, dass die heutigen Aktionäre oder ihre Rechtsnachfolger ihre **Aktien verkaufen** oder sonstwie an Dritte **übertragen**, sei es direkt oder indirekt infolge Fusion, Spaltung, Vermögensübertragung oder infolge anderer Rechtsvorkehren, die wirtschaftlich einer Handänderung gleichkommen, oder sei es, dass die Aktien infolge Zwangsvollstreckung, Erbgang oder aus andern Gründen an Dritte übergehen, steht primär der **Stadt Luzern** und subsidiär den anderen Aktionären unter **Vorbehalt der nachfolgenden Ausnahmen** ein Kaufsrecht an den Aktien zu. Dieses Kaufsrecht besteht dann nicht, wenn
- die Aktien innerhalb der einfachen Gesellschaft, bestehend aus der Eberli Partner Generalunternehmung AG, Sarnen, und der Halter AG Zürich, übertragen werden oder übergehen.
- die Aktien an eine vom heutigen Aktionär beherrschte Gesellschaft übertragen werden bzw. übergehen sollen, sofern der Erwerber das vorstehende Kaufsrecht schriftlich anerkennt, oder
- die Eberli Partner Generalunternehmung AG und/oder die Halter AG Z\u00fcrich insgesamt maximal 20% des gesamten Aktienkapitals an Dritte \u00fcbertragen oder sie an Dritte \u00fcbergehen, sofern der Erwerber das vorstehende Kaufsrecht schriftlich anerkennt; oder
- die Aktien seitens der Aktionäre der Baurechtsnehmerin an ein Schweizer Kreditinstitut sicherungshalber übertragen werden, sofern sich dieses verpflichtet, die Aktien nach vollständiger Tilgung der Verbindlichkeiten an die ursprünglichen Aktionäre zurück zu übertragen und die vorlie-

genden Bestimmungen schriftlich anerkennt. In diesem Fall löst auch die Rückübertragung kein Kaufrecht aus.

Bei einer Übertragung oder einem Übergang von Aktien an die Löwen Sport und Event AG oder an deren Tochtergesellschaft FC Luzern-Innerschweiz AG oder an natürliche oder juristische Personen, die den beiden genannten Gesellschaften ideell und/oder wirtschaftlich nahe stehen und diese durch den Erwerb die Aktienmehrheit erlangen würden, steht primär der Stadt Luzern, subsidiär den anderen Aktionären, indes ein Kaufsrecht zu.

Die heutigen Aktionäre verpflichten sich, das vorgenannte Kaufsrecht ihren Rechtsnachfolgern mit der **Weiterüberbindungspflicht** zu überbinden.

Übt die Stadt Luzern das ihr zustehende bedingte Kaufsrecht an einer oder mehreren Transaktionen nicht aus, so bleibt ihr Kaufsrecht dessen ungeachtet **zeitlich unbeschränkt** bestehen.

Bei Ausübung des Kaufsrechts wird der Kaufpreis wie folgt festgelegt:

- In den ersten 30 Jahren seit Unterzeichnung des vorliegenden Baurechtsvertrags entspricht der Kaufpreis dem Nennwert der zu kaufenden Aktien zuzüglich
 - aufgelaufene Teuerung, die ab Vertragsunterzeichnung bis zur rechtsgültigen Ausübung des Kaufrechts anhand des Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK; Basis Dezember 2005 = 100 Punkte) berechnet wird, zuzüglich
 - 8% Verzinsung pro Jahr des indexierten Nennwerts, abzüglich
 - die den Aktionären jährlich ausgerichtete Dividende (ohne Zinsen) pro Aktie.

Kauft ein Dritter die Aktien zu einem Preis, der unter dem vorstehend umschriebenen Maximalpreis liegt, so hat der Kaufrechtsausübende den von einem Dritten offerierten Preis zu bezahlen.

 Wird das Kaufsrecht nach dem 31. Jahr seit Unterzeichnung des Baurechtsvertrags ausgeübt, so hat der Kaufpreis dem wirklichen Wert der Aktie zu entsprechen.

Können sich die Parteien über den Kaufpreis nicht einigen, so gilt Ziff. 18 über die Konfliktbewältigung.

Das Kaufsrecht dauert erstmals 20 Jahre ab Unterzeichnung dieses Baurechtsvertrages und verlängert sich jeweils um weitere 20 Jahre, sofern es nicht mit einer Frist von zwei Jahren auf das Ende einer Laufzeit von den Aktionären oder der Stadion Luzern AG gekündigt wird. Im Falle einer solchen Kündigung hat primär die Stadt Luzern, subsidiär die anderen Aktionäre, ein Kaufsrecht an allen Aktien der Stadion Luzern AG, wobei die vorstehenden Bestimmungen sinngemäss gelten.

Die Aktionäre und die Stadion Luzern AG verpflichten sich, der Stadt Luzern und den übrigen Aktionären jeden **Kaufrechtsfall** unverzüglich durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Die Stadt Luzern bzw. die übrigen Aktionäre haben das Kaufsrecht innert 90 Tagen seit **Mitteilung des definitiven Kaufpreises** mit eingeschriebenem Brief auszuüben. Der Kauf ist hierauf innert 20 Tagen ab der Ausübungserklärung Zug um Zug durch Übergabe der indossierten, mit dem Genehmigungsvermerk

des Verwaltungsrats versehenen Aktien und durch Eintragung des Erwerbs im Aktienbuch sowie durch vollständige Bezahlung des Kaufpreises zu vollziehen.

- ⁷ Die Aktionäre verpflichten sich, in den **Statuten** eine Vinkulierung vorzusehen, wonach die Namenaktien nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragen werden dürfen (Art. 685 a OR). Für die Ablehnung einer Übertragung gilt Art. 685 b OR.
- ⁸ Zur Sicherstellung des Kaufsrechts der Stadt Luzern haben die Stadion Luzern AG und ihre Aktionäre alle **Aktien** bei der Stadt Luzern oder unter den Bedingungen von Absatz 5 hiervor bei der Kreditgeberin zu **hinterlegen**. Die Aktien dürfen nur unter Einhaltung des vorliegenden Vertrages herausgegeben werden. Wird die Aktienherausgabe verlangt und kumulativ der vorliegende Vertrag eingehalten, so ist die Aktienaufbewahrerin verpflichtet, die Aktien vorbehaltslos **und unverzüglich** herauszugeben.
- Die Aktionäre der Stadion Luzern AG, welche zur Zeit der Vertragsunterzeichnung gemeinsam zugleich als Aktionäre die Stadion Betriebs AG beherrschen, sichern zu, Aktien der Stadion Betriebs AG nur soweit zu übertragen, als dadurch Aktionäre, welche die Stadion Betriebs AG einzeln oder gemeinsam beherrschen, nicht zugleich auch die FC Luzern-Innerschweiz AG einzeln oder gemeinsam beherrschen. Diese Übertragungsbeschränkung bezüglich der Aktien der Stadion Betriebs AG gilt ab Unterzeichnung des vorliegenden Baurechtsvertrages bis Ablauf von fünf Jahren seit Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

6. Betriebskonzept für das Baurechtsgrundstück

Der Baurechtsnehmer hat dafür zu sorgen, dass das Betriebskonzept für das Baurechtsgrundstück während der ganzen Baurechtsdauer folgende **Rahmenbedingungen** erfüllt:

- ¹ Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die **Nutzung und den Betrieb des Stadions** und aller dazu gehörenden Nebenanlagen (vgl. aber nachfolgenden Abs. 5) einer separaten Betriebsgesellschaft, der bereits gegründeten Stadion Betriebs AG, zu übertragen. Dabei ist die Stadion Betriebs AG ihrerseits zu verpflichten, den eigentlichen Fussballbetrieb wiederum Dritten bzw. dem jeweiligen Träger des Fussballbetriebes zu übertragen, nämlich derzeit auf die FC Luzern-Innerschweiz AG. Diese Struktur ist für die ganze Baurechtsdauer beizubehalten (vgl. auch Ziff. 5 Abs. 9).
- ² Die Baurechtsnehmerin hat die Betreiberin des Stadions, die Stadion Betriebs AG, zur Bezahlung eines **Pacht- bzw. Mietzinses** zu verpflichten. Er ist so zu bemessen, dass die Baurechtsnehmerin

ihrer Verpflichtung, den betriebsbereiten Zustand des Stadions während der ganzen Baurechtsdauer aufrecht zu erhalten, erfüllen kann. Die Stadt Luzern wird sich bemühen, möglichst kooperativ mit der Stadion Betriebs AG zusammen zu arbeiten, damit diese den vertraglichen Mietzins erwirtschaften kann (best Effort).

Die Vertragsparteien gehen von einem Mietzins von mindestens CHF 900 000 pro Jahr aus, welcher der Teuerung anzupassen ist (vgl. dazu auch Ziff. 4 Abs. 6). Für eine Unterschreitung dieses Mietzinses haben die Parteien vorgängig die schriftliche Zustimmung der Stadt Luzern einzuholen. Sollte die Stadioneröffnung nicht im August 2010 stattfinden, sondern in das Jahr 2011 verschoben werden müssen, so beträgt der Mietzins für die ersten beiden Betriebsjahre CHF 325 000.

³ Der Baurechtsnehmerin obliegt der sog. "**grosse Unterhalt**" des Stadions sowie der Ersatz derjenigen Einrichtungen, welche eine Nutzungs- und damit Abschreibungsdauer von mehr als 5 Jahren haben. Grundsätzlich obliegen der Baurechtsnehmerin auch die üblichen periodischen und kleinen Unterhaltsarbeiten. Die Baurechtsnehmerin hat aber den sog. **"kleinen Unterhalt"** der Stadionbetreiberin zu überbinden. Der kleine Unterhalt umfasst Investitionen für Einrichtungen, welche eine Nutzungs- und damit Abschreibungsdauer von 5 oder weniger Jahren haben.

Die für den "grossen Unterhalt" erforderlichen Mittel sollen insbesondere durch die Äufnung eines **Erneuerungsfonds** und Zuwendungen der dafür geplanten Stiftung in diesen Fonds gemäss Ziff. 4 Abs. 6 sichergestellt werden.

- ⁴ Die Stadion Betriebs AG ist zu verpflichten, das Stadion und die für den Fussball bestimmten Räume und Anlagen dem jeweiligen Träger des Fussballbetriebes, derzeit die FC Luzern-Innerschweiz AG, **für den Sportbetrieb** zur Verfügung zu stellen. Die Einzelheiten der Benutzung und des dafür zu bezahlenden Zinses sind in einem separaten Mietvertrag zwischen der Stadion Betriebs AG und dem jeweiligen Träger des Fussballbetriebes zu regeln.

7. Reklamerecht und Naming-Right

- ¹ Der Baurechtsnehmerin steht das **Reklamerecht** des Stadions zu. Die Baurechtsnehmerin holt für das Konzept für die Reklame die Zustimmung der Stadt Luzern ein und überbindet dieses Zustimmungserfordernis einem allfälligen Dritten, dem das Reklamerecht übertragen wird.
- ² Der Stadt Luzern steht das **Naming-Right** für das neue Fussballstadion/Stadion zu. Die Stadt Luzern wird das Naming-Right des Stadions in eine noch zu gründende **Stiftung** unentgeltlich einbringen. Die Einbringung erfolgt mit der Auflage, dass die Stiftung die operative Vermarktung des Naming-Rights der FC Luzern-Innerschweiz AG auf Rechnung der Stiftung überlässt, wobei der Stadt Luzern in Bezug auf die Namensgebung des Stadions und des Naming-Right-Partners ein Vetorecht zusteht. Die Stadt hat das Vetorecht innert 90 Tagen seit formeller Anfrage geltend zu machen.

Die Stiftung bezweckt die optimale Vermarktung des Naming-Right mit dem Ziel, aus den diesbezüglichen Erträgen den betriebsbereiten Zustand des Stadions während der ganzen Baurechtsdauer durch Zuwendungen an die Baurechtsnehmerin (Erneuerungsfonds) mitzufinanzieren (vgl. Ziff. 4 Abs. 6 und 7).

8. Wegbedingung der Haftung

- ¹ Die Baurechtsnehmerin übernimmt das Baurechtsgrundstück in dem **Zustand**, in dem es sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befindet. Eine Haftung der Stadt Luzern für allfällige Mängel des Baurechtsgrundstücks samt den heute darauf bestehenden Gebäuden und Anlagen wird, soweit gesetzlich zulässig, **wegbedungen**.
- Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis über die Beschaffenheit des **Baugrunds** (Unterlage 7 des Wettbewerbs). Betreffend Altlasten weist das Baurechtsgrundstück keinen Eintrag im Verdachtsflächenkataster auf. Die Stadt Luzern haftet der Baurechtsnehmerin für sämtliche Belastungen, Verunreinigungen oder umweltgefährdende Rückstände des Untergrundes oder vorbestehender Bauten, soweit diese umweltrechtliche Massnahmen mit Kostenfolgen (insbesondere im Sinne der eidgenössischen Altlastenverordnung) auf dem Baugrundstück nach sich ziehen. Allfällige, im Zusammenhang mit der Sortierung, Entsorgung und Reinigung, Deponie von Boden-, Aushub- und Abbruchmaterialien aufgrund deren Schadstoff oder Abfallbelastung anfallende Mehrkosten sind von der Stadt Luzern zu bezahlen. Die Stadt Luzern hat allfällige Schäden bezüglich Nutzungseinschränkungen, welche sich aus den stofflichen Belastungen selbst oder durch behördliche Anordnungen aufgrund solcher stofflichen Belastungen ergeben, der Baurechtsnehmerin zu ersetzen. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt im Falle des Auftretens stofflicher Belastungen im vorgenannten Sinne alle erforderli-

chen Massnahmen in die Wege zu leiten und auszuführen, um den Untergrund oder vorbestehende Bauten von den Belastungen zu befreien. Die damit verbundenen Kosten sind von der Stadt Luzern zu tragen.

9. Dauer des Baurechts

- ¹ Das Baurecht wird für eine Dauer von **99 Jahren** (ab Eintrag im Grundbuch) eingeräumt.
- ² Die Parteien nehmen 10 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer Verhandlungen über eine allfällige **Verlängerung des Baurechtsvertrags** auf mit dem Ziel, binnen eines Jahres diese Frage zu klären. Zum Vorgehen vergleiche auch Ziff. 18.
- ³ Falls die Baurechtsnehmerin keine Verlängerung des Baurechts wünscht, verhandeln die Parteien über eine allfällige Aufteilung der für die Werterhaltung der Gebäude und Anlagen entstehenden grösseren **Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten** bis zum ordentlichen Ablauf der Baurechtsdauer.

10. Baurechtszins

- ¹ Die Stadt Luzern verzichtet während der Dauer des Baurechtes (99 Jahre) auf die Entrichtung eines Baurechtszinses. Die Einräumung des Baurechtes erfolgt somit **unentgeltlich.**
- Vorbehalten bleiben allfällige Änderungen in Art und Umfang des Baurechtes gemäss Ziff. 2 Abs.
 6.

11. Heimfall

- ¹ Wenn die Baurechtsnehmerin in **grober Weise** ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, insbesondere,
- wenn sie der Erstellungspflicht (Ziff. 3) nicht nachkommt
- wenn sie das Baurecht nicht mehr für die eigentliche Zweckbestimmung gemäss Ziff. 2 Abs. 3
 benutzt
- wenn sie ohne Zustimmung der Stadt Luzern ein Unterbaurecht einräumt

- wenn sie nicht willens oder ausserstande ist, Bauten, Anlagen und Einrichtungen binnen vier Jahren wieder funktionstüchtig herzustellen, falls diese durch Feuer oder andere Ursachen zerstört wurden
- wenn ihr der Konkurs oder ein anderes Zwangsliquidationsverfahren angedroht wird oder über sie eröffnet ist

so kann die Stadt Luzern 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. Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin wird bei der Bemessung der Entschädigung als Herabsetzungsgrund berücksichtigt. Die von der Stadt Luzern geleisteten einmaligen Zahlungen gemäss Ziff. 3 Abs. 4 sind bei der Bemessung der Heimfallentschädigung ebenfalls zu berücksichtigen.

- ² Beim **ordentlichen Heimfall** (nach Ablauf der vertraglichen Dauer des Baurechts) bezahlt die Stadt Luzern der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke und Anlagen eine Heimfallentschädigung in der Höhe von **80% des dannzumaligen Verkehrswerts**. Entsteht Streit über die Höhe der Heimfallentschädigung, gilt hiefür Ziff. 18.
- ³ Die Bestimmungen gemäss Abs. 1 und 2 sind im Grundbuch gemäss Art. 779 e-g ZGB vorzumerken.

12. Übertragbarkeit des Baurechts

- ¹ Das Baurecht ist als Ganzes oder in Teilen (d.h. durch Einräumung von Unterbaurechten) **übertragbar.** Die Baurechtsnehmerin und die Stadt Luzern verpflichten sich, die Verpflichtungen aus diesem Baurechtsvertrag einem Rechtsnachfolger mit Weiterüberbindungspflicht vollständig zu überbinden.
- Will die Baurechtsnehmerin das Baurecht übertragen, so hat sie dafür die **schriftliche Zustim-mung** der Stadt Luzern einzuholen. Diese kann die Zustimmung verweigern, wenn schwerwiegende und begründete Bedenken bestehen, dass ein Rechtsnachfolger nicht imstande ist, die sich aus diesem Vertrag und den zugehörigen Verträgen ergebenden Verpflichtungen auf die Dauer einzuhalten. Die Stadt Luzern behält sich vor, die Zustimmung zur Übertragung des Baurechts nur zu erteilen, wenn der neue Baurechtsnehmer ihr gegenüber die Übernahme der Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag schriftlich bestätigt.

13. Rechtsstreitigkeiten mit Dritten

Rechtsstreitigkeiten mit Dritten, die im Zusammenhang mit der Erstellung, dem Bestand, dem Betrieb und der Benützung der Bauten und Anlagen des Stadions entstehen, sind von der Baurechtsnehmerin auf ihre Kosten zu führen. Sollten durch solche Rechtsstreite der Stadt Luzern Nachteile erwachsen, hat die Baurechtsnehmerin dies der Stadt Luzern so rechtzeitig mitzuteilen, dass diese allenfalls selber und frühzeitig ihre Rechte wahrnehmen kann.

14. Vorkaufsrecht

- Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin am baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 3889 gemäss Art. 682, Abs. 2 ZGB wird wegbedungen.
- ² Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Stadt Luzern am Baurechtsgrundstück gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bleibt jedoch bestehen. Die Parteien vereinbaren in Anwendung von Art. 681 b Abs. 1 ZGB, dass die Stadt Luzern das Baurechtsgrundstück im Vorkaufsfall zum dannzumaligen Verkehrswert abzüglich der noch werthaltigen Anteile der einmaligen Zahlungen gemäss Ziff. 3 Abs. 4 erwerben kann.
- ³ Die Bestimmungen von Abs. 1 und 2 sind im Grundbuch vorzumerken.

15. Öffentlich-rechtliche Abgaben, Mehrwertsteuer

- ¹ Öffentlich-rechtliche Abgaben, Gebühren, Steuern, Versicherungsprämien und weitere Kosten, die im Zusammenhang mit dem Baurechtsgrundstück und den gestützt darauf bestehenden und von der Baurechtsnehmerin erstellten neuen Bauten und Anlagen entstehen, gehen ab Übergang von Nutzen und Schaden (vgl. Ziff. 2 Abs. 5) zu Lasten der **Baurechtsnehmerin**.
- ² Soweit der vorliegende Baurechtsvertrag unter die gesetzlichen Bestimmungen über die Mehrwertsteuer fällt, gelten ausgewiesene Beträge **exklusive Mehrwertsteuer**, insbesondere die ausgewiesenen einmaligen Zahlungen gemäss Ziff. 3 Abs. 4.

16. Garantieverpflichtungen der Baurechtsnehmerin

Die Baurechtsnehmerin ist dafür besorgt und garantiert, dass sie selbst, der Totalunternehmer des Stadions oder Dritte der Stadt Luzern bei Unterzeichnung des Baurechtsvertrages als Sicherheit für sämtliche in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen, insbesondere für die Einhaltung der vertraglichen Fristen, der Bestimmungen über Betrieb und Unterhalt der Bauten und Anlagen und der von der Stadt vorbehaltenen Nutzungsrechte eine **Garantieverpflichtung** einer namhaften Bank oder Versicherungsgesellschaft (Garantin) mit einem Haftungsbetrag von **CHF 5 Mio.** (**Erfüllungsgarantie**) für die Zeit ab Baubeginn bis zum Ablauf von drei Betriebsjahren und mit einem reduzierten Haftungsbetrag von CHF 2 Mio. für die Zeit vom 4. bis zum 14. Betriebsjahr übergibt. Die Garantie ist vorbehaltlos einzuräumen und seitens der Garantin auf erstes Verlangen der Stadt Luzern zu erfüllen.

17. Anpassung des Vertrags an veränderte Verhältnisse und salvatorische Klausel

Verändern sich die **Verhältnisse** seit Vertragsabschluss (oder seit einer Anpassung des Vertrages) in einer Weise, die aus Sicht einer Partei erheblich ist, so zeigt sie dies und die von ihr gewünschte Anpassung des Vertrags so frühzeitig als möglich der andern Partei schriftlich an. Die andere Partei verpflichtet sich, je nach Dringlichkeit der Sache, spätestens jedoch binnen drei Monaten, auf den Anpassungswunsch der andern Partei schriftlich zu antworten und **Vertragsverhandlungen** aufzunehmen. Beide Parteien verpflichten sich, ihre Standpunkte zu begründen und die entsprechenden Dokumente und Berechnungen offenzulegen und, soweit dies möglich und zumutbar ist, zu beweisen. Erzielen die Parteien im direkten Gespräch keine Einigung oder hält eine Partei den Beizug eines Sachverständigen oder eines Vermittlers/Schlichters als sinnvoll, so ist die andere Partei verpflichtet, sich auf Verhandlungen unter Beizug dieses Dritten einzulassen. Über die Bestellung dieses Dritten und das weitere Vorgehen vergleiche Ziff. 18.

² Die **Nichtigkeit oder Unwirksamkeit** einzelner Vereinbarungsbestimmungen hat nicht die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der restlichen Bestimmungen dieses Vertrages zur Folge. Die Parteien sind gehalten, in diesem Falle anstelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen eine **Regelung** zu treffen, die Sinn und Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen am besten erreicht. Gleich zu verfahren ist für den Fall, dass dieser Vertrag eine Lücke aufweist.

18. Konfliktbewältigung

¹ Verlangt eine Partei die **Anpassung des Vertrages** (vgl. Ziff. 17) oder entsteht aus diesem Vertrag zwischen den Parteien Streit, so verpflichten sie sich, in direkten Gesprächen eine gütliche Einigung zu suchen. Kommt eine solche innert drei Monaten ab erstem Gespräch nicht zu Stande, 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 des **Vermittlers/Schlichters** legen die Parteien das geeignete Vorgehen und die einzuhaltenden Spielregeln fest.

Können sich die Parteien über den Schlichter/Vermittler innert 30 Tagen nicht einigen, kann jede Partei den Präsidenten des Obergerichts des Kantons Luzern anrufen, der den Parteien einen Schlichter/Vermittler vorschlägt.

² Kommt über die Bestellung des Vermittlers keine Einigung zu Stande oder scheitert die Vermittlung/Schlichtung, entscheidet über den Streit ein **Schiedsgericht**. Das Schiedsgericht kann aus einer oder drei Personen bestehen, die für die zu beurteilende Streitfrage kompetent sein müssen.

Kommt keine Einigung über die Ernennung eines Einzelschiedsrichters zu Stande, so ist der Streit einem Schiedsgericht, bestehend aus drei Richtern, vorzulegen. Sobald eine Partei ihren Schiedsrichter ernannt und der Gegenpartei bekannt gegeben hat, hat die Gegenpartei innert 30 Tagen ihren Schiedsrichter ebenfalls zu ernennen. Die so bestimmten beiden Schiedsrichter wählen hernach binnen 20 Tagen den Obmann. Bestimmt die Gegenpartei ihren Schiedsrichter nicht fristgerecht oder können sich die beiden Schiedsrichter nicht fristgerecht auf einen Obmann einigen, nimmt der Präsident des Obergerichts des Kantons Luzern auf Antrag einer Partei die Ernennungen vor.

³ Für das schiedsgerichtliche Verfahren gilt das Konkordat über die Schiedsgerichtsbarkeit, subsidiär die Vorschriften der Zivilprozessordnung des Kantons Luzern. Sitz des Schiedsgerichts ist **Luzern**.

19. Kosten und Gebühren

Die Kosten für die notwendige **Grundstücksparzellierung** trägt die Stadt Luzern. Die Kosten beigezogener Berater trägt jede Partei selbst. Die Gebühren des **Notars und des Grundbuchamtes** sowie eine allfällige **Handänderungssteuer** trägt die Baurechtsnehmerin. Für die Handänderungssteuer liegt ein Steuerruling vor.

20. Aufschiebende Bedingungen

- ¹ Der vorliegende Baurechtsvertrag ist erst verbindlich, wenn die nachfolgenden aufschiebenden **Bedingungen kumulativ** erfüllt sind:
- a. Rechtskräftige Zustimmung der zuständigen Behörden und allenfalls des Volkes zur entsprechenden Kreditvorlage für die einmaligen Zahlungen der Stadt Luzern sowie des Kantons Luzern gemäss Ziff. 3 Abs. 4 lit. a) und c) an die Erstellung des Stadions.
- b. Erteilung der Baubewilligung für das Stadion, das Sportgebäude, die Wohnhochhäuser, die Tribüne/Leistungssport und die Schiesssporthalle Zihlmatt und Eintritt der Rechtskraft derselben. Wird die Baubewilligung für einzelne vorgenannte Bauwerke oder Teile davon nicht erteilt, kann aber der Mangel mit einer Projektänderung so geheilt werden, dass die im vorliegenden Vertrag vorgesehenen Nutzungen mit unwesentlichen Einschränkungen in gestalterischer und wirtschaftlicher Hinsicht dennoch verwirklicht werden können, so gilt die vorgenannte Bedingung als erfüllt.
- c. Rechtsgültige Unterzeichnung der zwei **Baurechtsverträge** für das **Sportgebäude** (Baurechtsgrundstück Nr.) und die **zwei Wohnhochhäuser** (Nr.) zwischen der Stadt Luzern und der Credit Suisse (Anlagegefässe 1, Anlagegefäss 2).
- d. Vollständig zugesicherte Finanzierungen des gesamten Werkpreises für die Erstellung der Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück gemäss Ziff. 2 (der aktuelle mutmassliche Werkpreis beträgt CHF 63 489 000).
 - Als Zusicherung für die einmaligen Zahlungen der Stadt Luzern und des Kantons Luzern gemäss Ziff. 3 Abs. 4 lit. a und c gilt die Erfüllung der Bedingung von Ziff. 20 lit. a. Als Zusicherung für die einmaligen Zahlungen gemäss Ziff. 3 Abs. 4 lit. b gilt der Abschluss der drei übrigen Baurechtsverträge für Wohnhochhäuser, Sportgebäude und Tribüne/Breitensport sowie die darin vereinbarte(n) erste(n) Teilzahlung(en) an die Stadt Luzern. Die Zahlungen gemäss Ziff. 3 Abs. 4 lit. d und die Finanzierung allfälliger Mehrkosten sind durch vorbehaltlose und unwiderrufliche **Zahlungsversprechen** (Währung: in Schweizer Franken) von anerkannten Finanzinstituten mit Sitz in der Schweiz sicherzustellen.
- e. Abschluss des **Totalunternehmervertrages** für die Erstellung aller Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück (**Beilage 4**) sowie Abschluss des notwendigen **Nutzungsvertrages** mit dem Stadionbetreiber gemäss Ziff. 6 Abs. 1 und 2.
- f. Vorliegen der **Erfüllungsgarantie** einer namhaften Bank oder Versicherungsgesellschaft gemäss Ziff. 16.
- g. Nachweis der Baurechtsnehmerin, dass das Aktienkapital der Stadion Luzern AG um den allfälligen Differenzbetrag zwischen dem im Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegenden Vertrags tatsächlich bestehenden Aktienkapital zum vertraglich erforderlichen Aktienkapital in der Höhe von

mindestens CHF 5.0 Mio. gemäss Ziff. 5 Abs. 3 erhöht und davon mindestens CHF 2.0 Mio. einbezahlt wurden.

- ² Sobald die vorerwähnten Bedingungen kumulativ eingetreten sind, teilt die Stadt Luzern dies dem Notar schriftlich mit, damit er den vorliegenden Vertrag gemäss Ziff. 22 beim **Grundbuchamt Luzern-Stadt** zur Eintragung anmelden kann.
- ³ Sofern die aufschiebenden Bedingungen gemäss Abs. 1 hievor bis am **31. August 2011** nicht kumulativ und vollständig eingetreten sind, kann jede Partei bis 30. September 2011 von diesem **Vertrag zurücktreten**, womit der Vertrag aufgehoben wird. Sie teilt den Rücktritt der andern Partei mit eingeschriebenem Brief mit.
- ⁴ Treten die in Abs. 1 genannten Bedingungen nicht ein oder erklärt eine Partei vorzeitig den Rücktritt gemäss Abs. 3, so trägt jede Partei sämtliche ihr im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag angefallenen Kosten für Planung und Projektierung, Rechtsberatung, Entwicklungsrisiken usw. Vorbehalten bleibt die separate Finanzierungsvereinbarung zwischen der Stadt Luzern und der einfachen Gesellschaft bestehend aus der Halter AG Zürich und der Eberli Partner Generalunternehmung AG, Sarnen.

21. Hinweis des Notars

Der Notar hat die Parteien darauf hingewiesen, dass für die **Handänderungssteuer** sowie für die **Kosten und Gebühren des Grundbuchamts** ein den eingetragenen Pfandrechten im Range vorgehendes gesetzliches Pfandrecht (für die Dauer von zwei Jahren vom Tage ihrer rechtskräftigen Festsetzung) besteht.

22. Anmeldung beim Grundbuchamt

Sobald die Bedingungen für das Zustandekommen des Vertrages erfüllt sind, meldet der Notar dem Grundbuchamt Luzern-Stadt zur **Eintragung an**:

- Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts, Baurechtsgrundstück Nr. 3893, zu
 Gunsten des Baurechtsnehmers gemäss Ziff. 2
- Vormerkungen gemäss Ziff. 11 (Heimfall) und Ziff. 14 (Wegbedingung Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers, Abänderung Vorkaufsrecht der Stadt Luzern).
- Errichtung eines Inhaber-Schuldbriefes gemäss Ziff. 3 Abs. 7.

23. Beilagen

Integrierende Bestandteile dieser Urkunde bilden die nachfolgenden Dokumente und Unterlagen:

- Beilage 1: Situationsplan
- Beilage 2: Grundrisspläne aller Geschosse und Fassadenpläne des Stadions vom
 (Datum)
- Beilage 3: Leistungsbeschrieb für die Erstellung des Stadions (Stadionanlage mit sämtlichen Nebenbauten und Anlagen) vom (Datum)
- Beilage 4: Totalunternehmervertrag vom (Datum) für die Erstellung des Stadions zwischen der Stadion Luzern AG und der einfachen Gesellschaft Eberli Partner Generalunternehmung AG und der Halter AG Zürich.
- Beilage 5: Terminplan vom (Datum).
- Beilage 6: **Zahlungsplan** für Ausrichtung der einmaligen Zahlungen gemäss Ziff. 3 Abs. 7.

24. Ausfertigung

Diese Urkunde wird **6-fach** ausgefertigt: je zwei Exemplare für die Stadt Luzern und den Baurechtsnehmer, je ein Exemplar für das Grundbuchamt und den Notar.

Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen dieser Verer ihrem Willen entspricht. Luzern,	ertrag vom Notar vorgel	esen worden ist und dass
Die Vertrag	gsparteien	
Die Baurechtsgeberin:	Die Baurechtsnehm	erin:
Einwohnergemeinde Luzern vertreten durch:	Stadion Luzern AG vertreten durch:	
Aktienrechtliche Verpflichtung (Ziff. 5):		
Eberli Partner Generalunternehmung AG vertreten durch:	Halter AG Zürich vertreten durch:	
Löwen Event und Sport AG		
vertreten durch:		

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt, dass

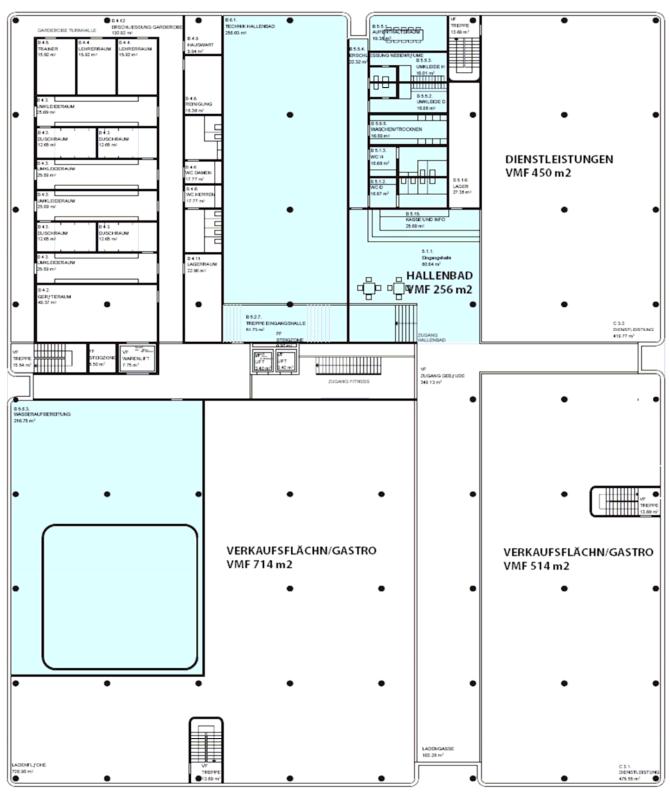
- er diese Urkunde den Urkundsparteien vorgelesen hat, soweit dies nach den einschlägigen Beurkundungsvorschriften erforderlich ist;
- diese dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht;
- die Urkundsparteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterzeichnet haben;
- sich die Unterzeichneten gegenüber dem Notar über ihre Identität ausgewiesen haben.

Luzern,									
Luzciii,									

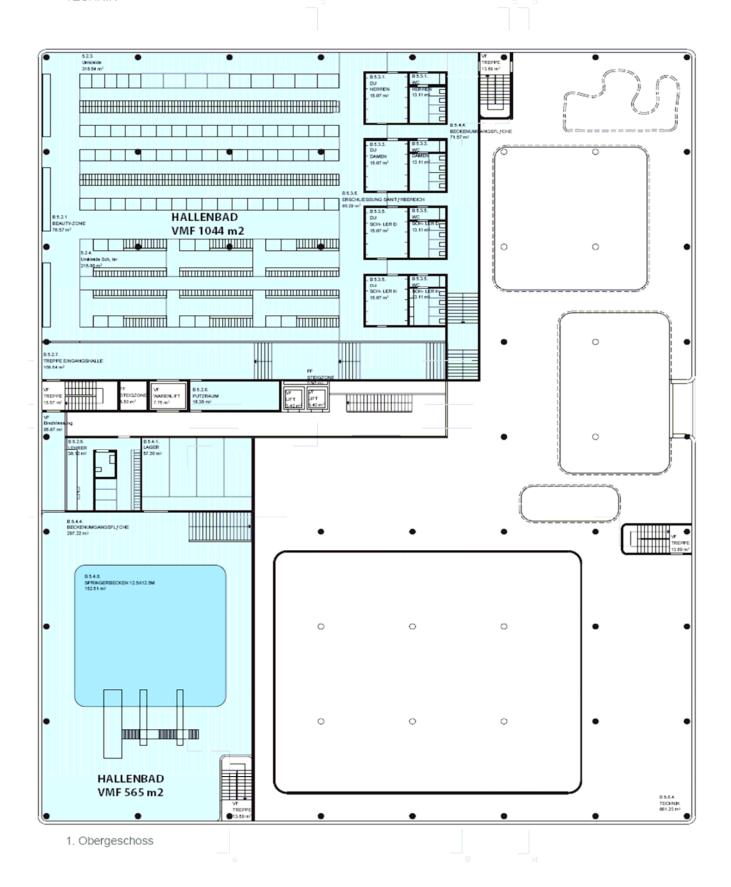
Der Notar:

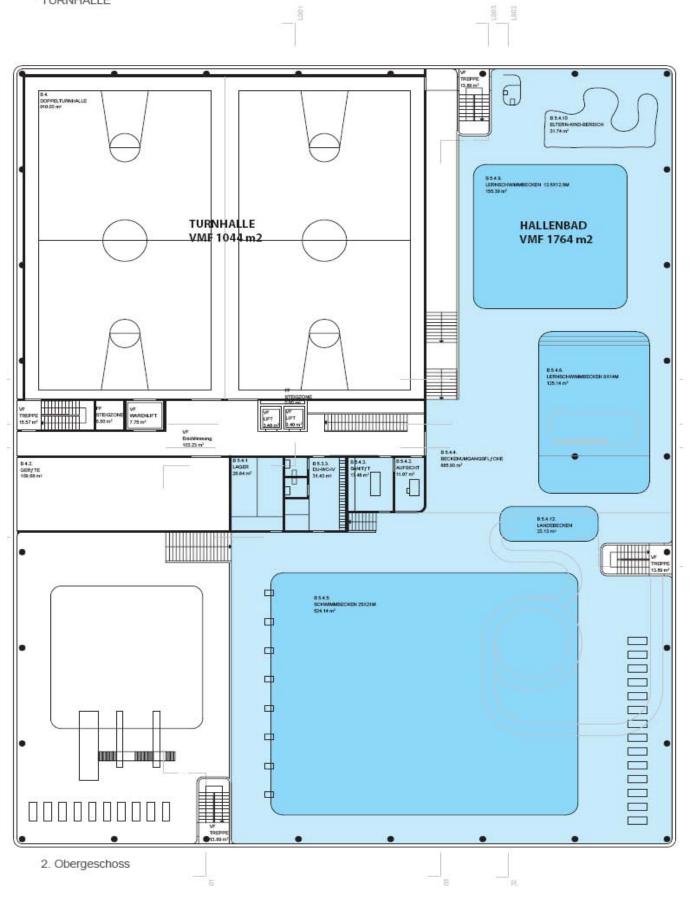
Ordn.-Nr.: 2008/....

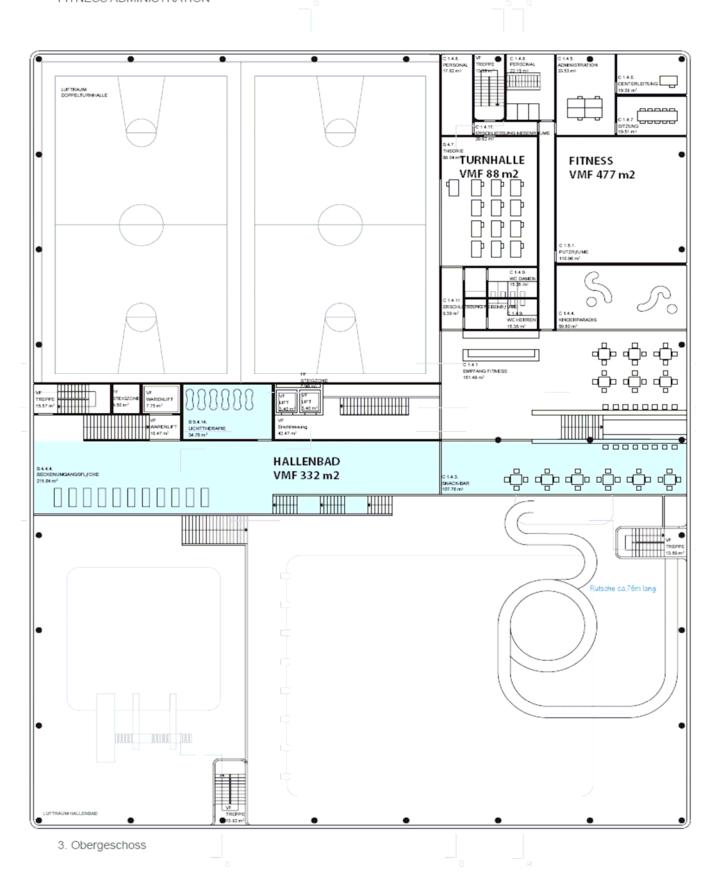
- 2 Pläne
- 2.1 Sportgebäude und Hallenbad



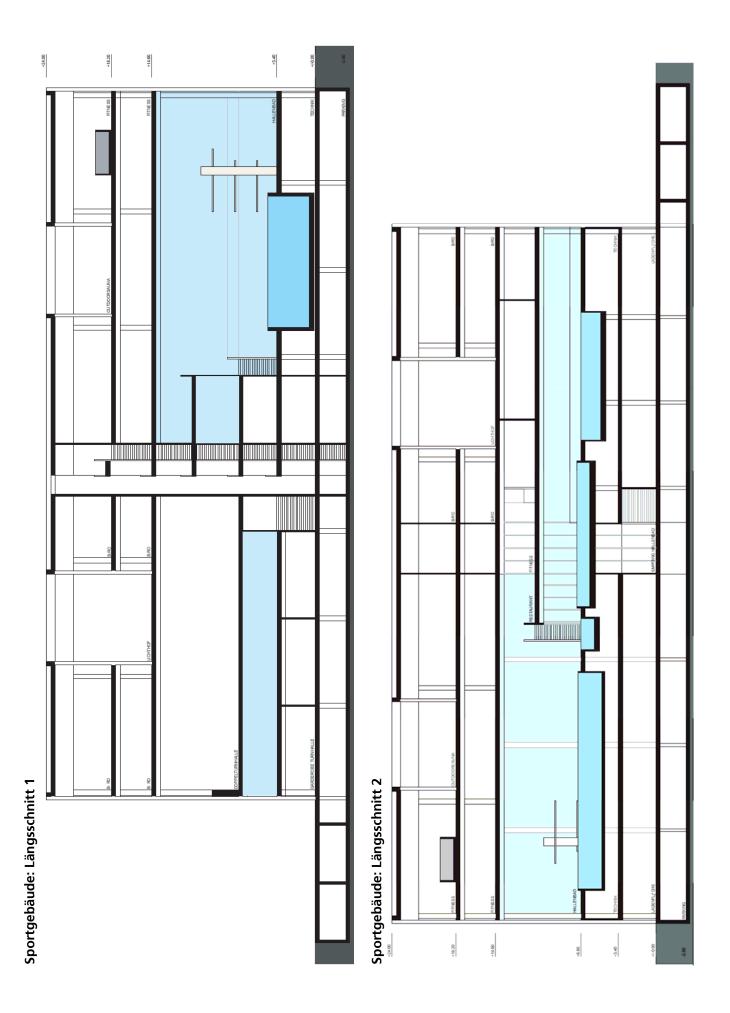
Erdgeschoss



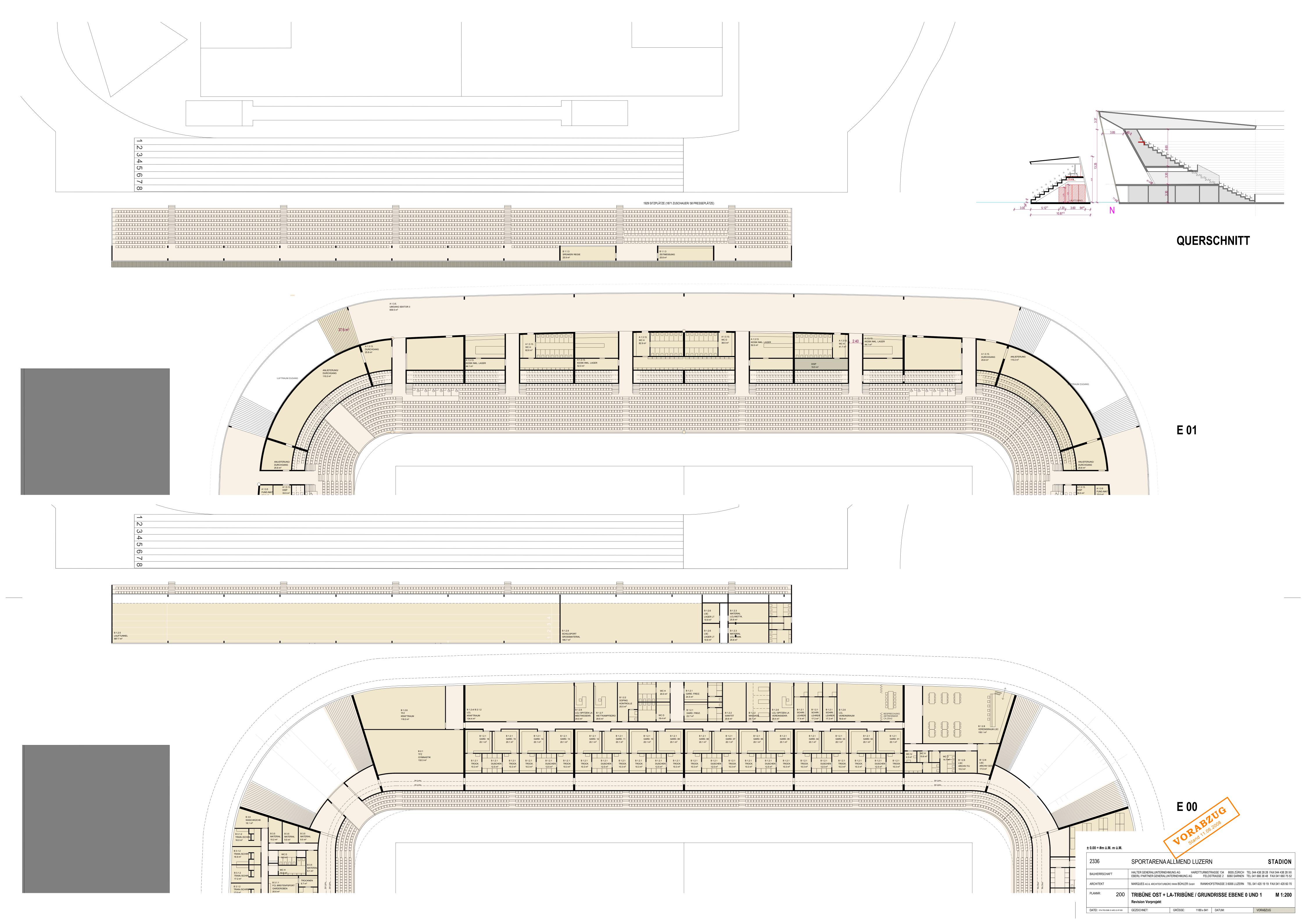




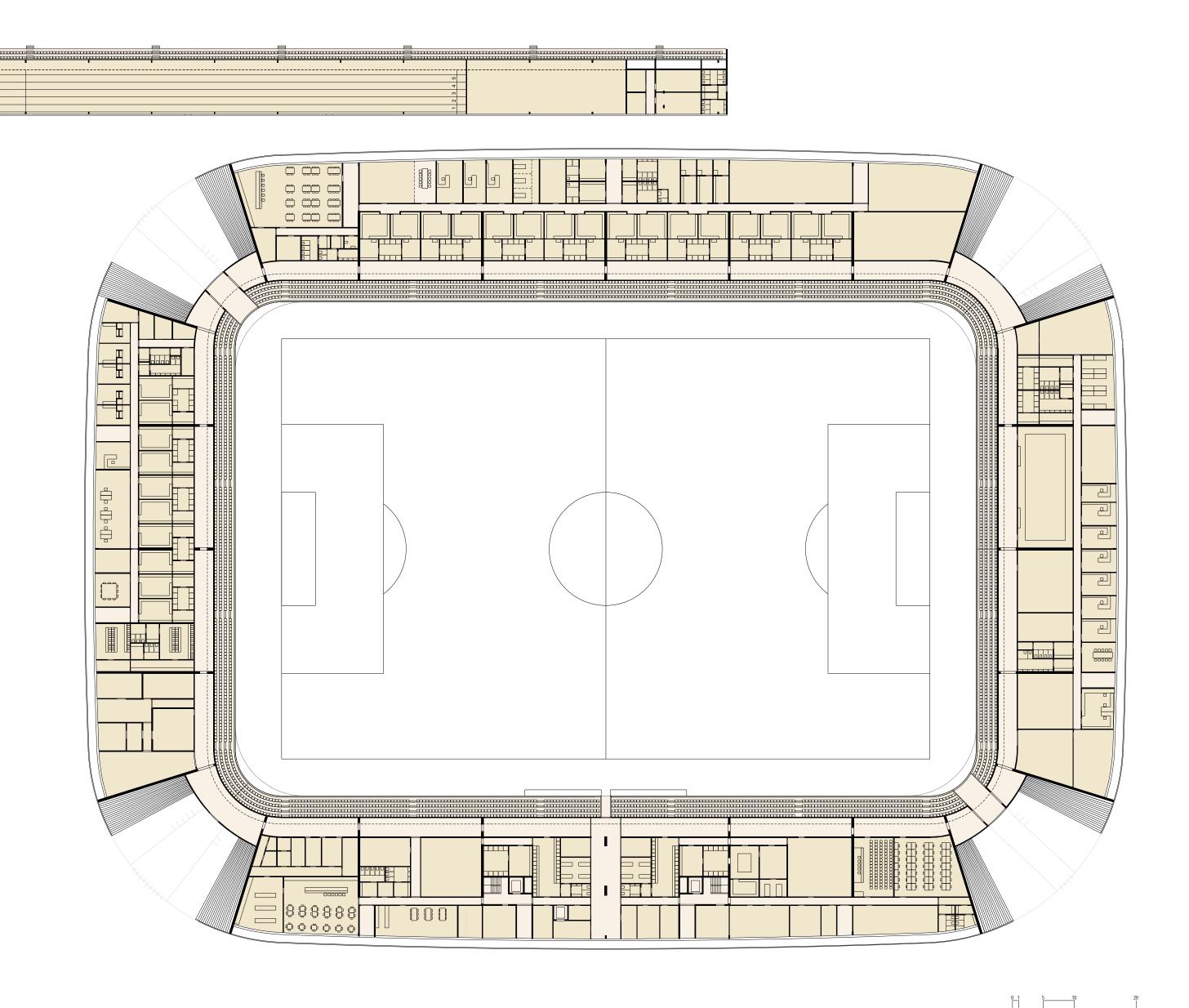
Sportgebäude: Querschnitt 1

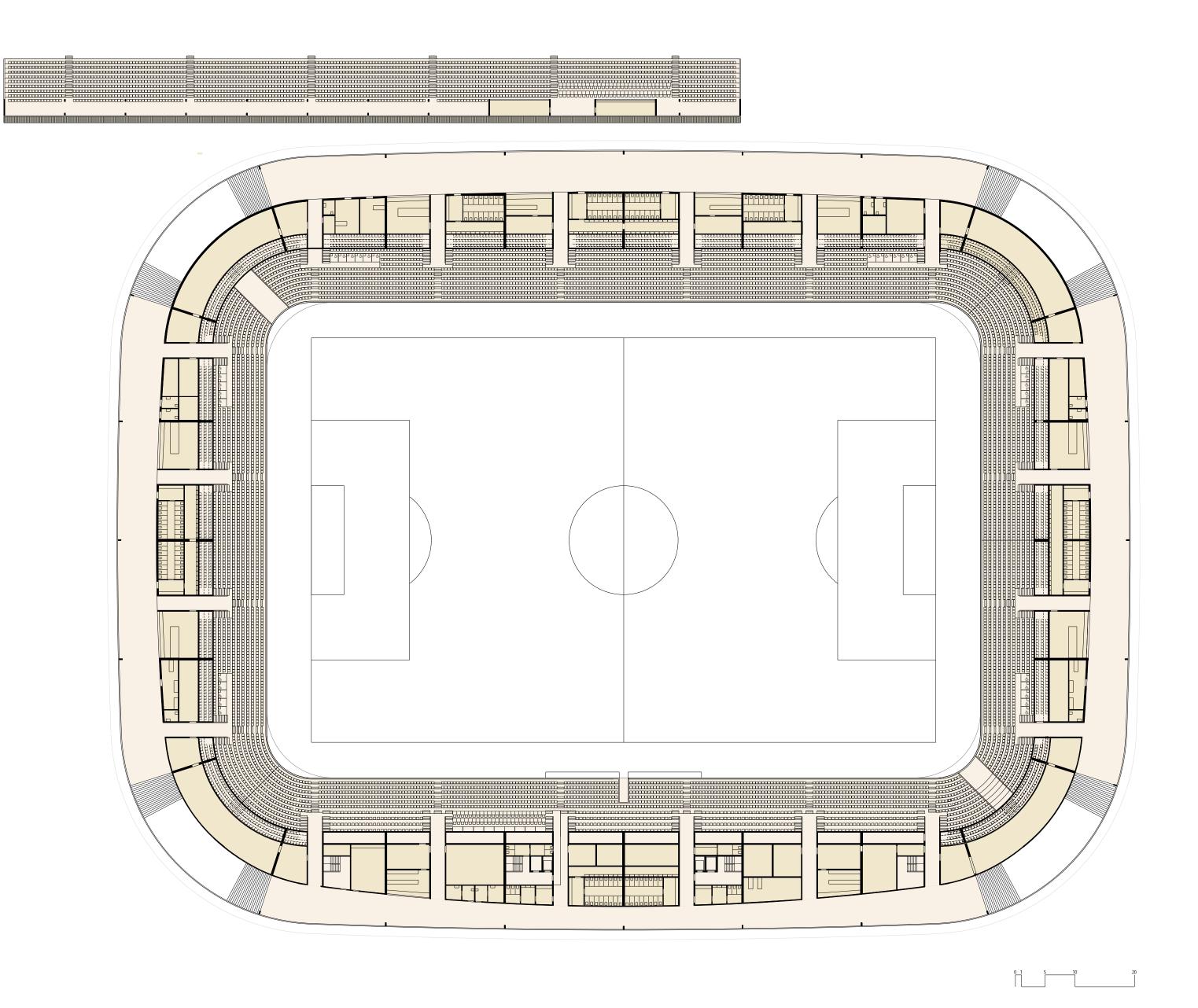


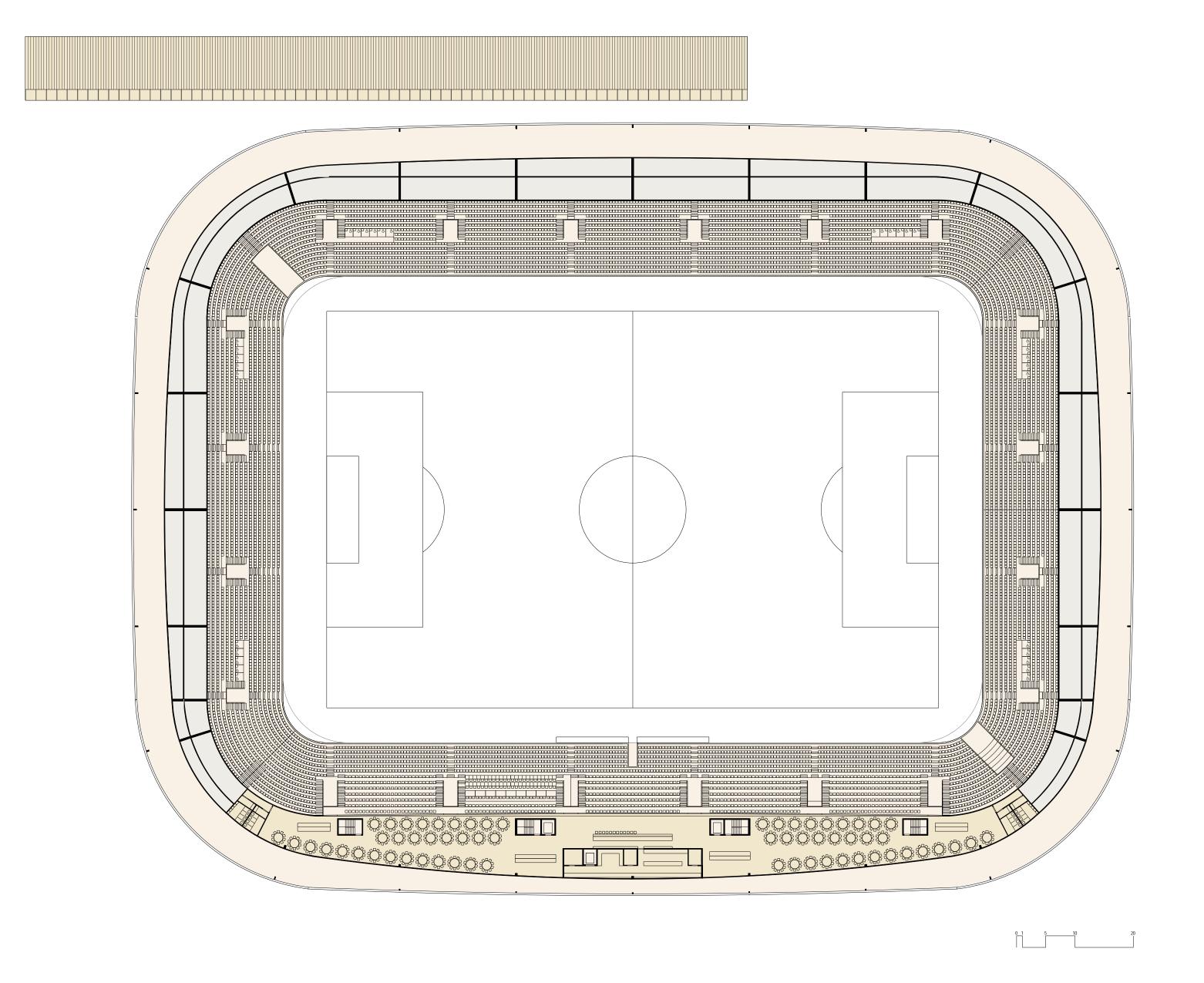
2.2 Breitensport und Tribüne

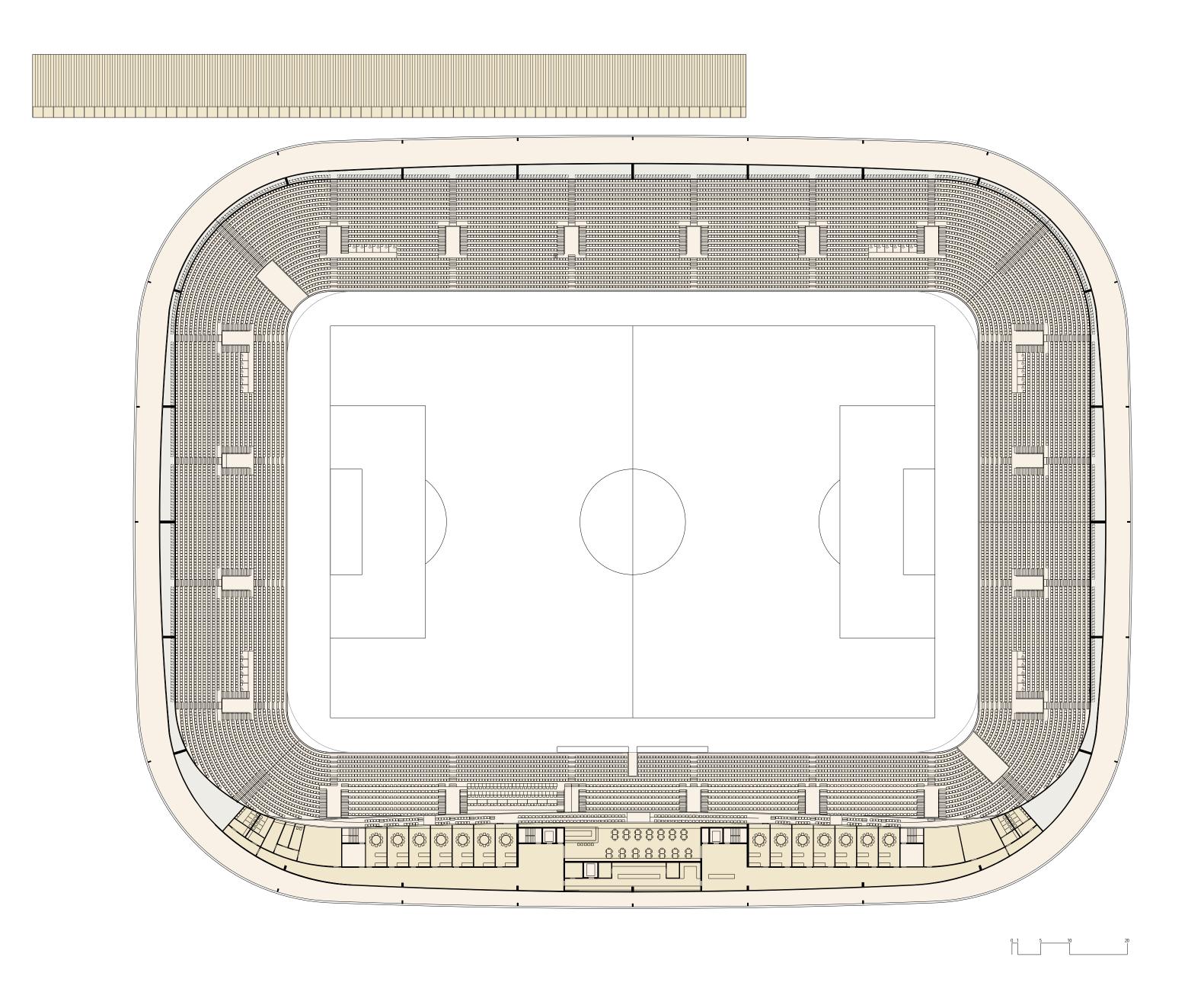


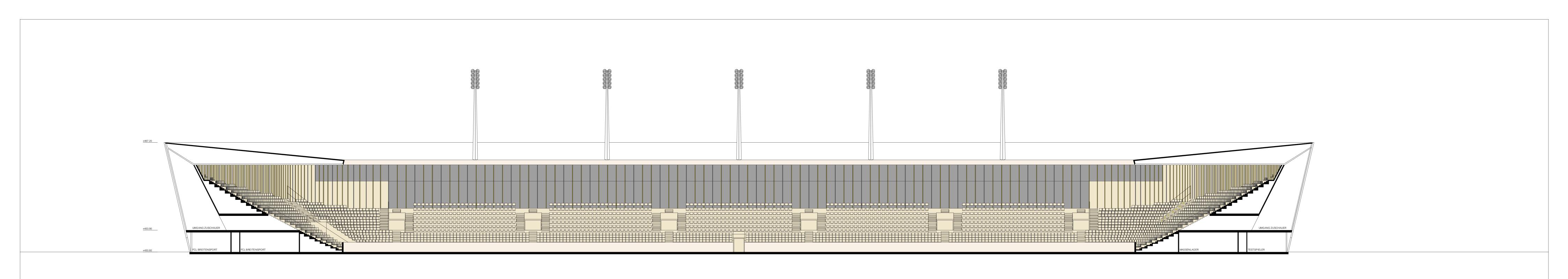
2.3 Stadion



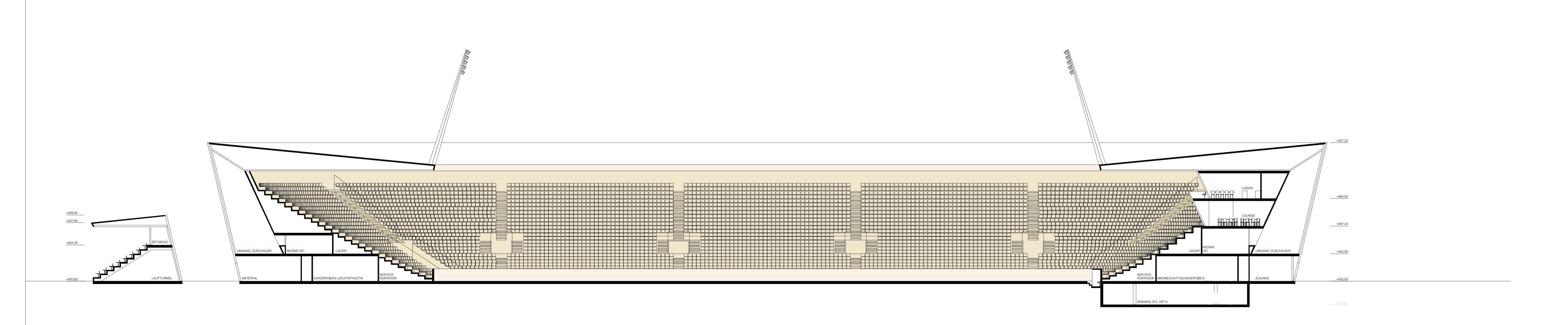








LÄNGSSCHNITT



	BETON ORT	R.BR	OK ROHE BR <s td="" tung<=""><td>ALLE MASSE SIND ROHMASSE.</td></s>	ALLE MASSE SIND ROHMASSE.
	KALKSANDSTEIN	F.BR	OK FERTIG BR <s td="" tung<=""><td>SFMTLICHE MASSE SIND VOM UNTERNEHMER AUF EIGENE</td></s>	SFMTLICHE MASSE SIND VOM UNTERNEHMER AUF EIGENE
	LEICHTBAUW <i>f</i> NDE	R.ST	UK ROHER STURZ	VERANTWORTUNG ZU PRÆ EN, BZW. AN ORT UND STELLE ZU NEHMEN. ALLF£LLIGE MASSDIFFERENZEN SIND SOFORT DER
	BACKSTEIN	F.ST	UK FERTIG STURZ	BAULEITUNG BZW. DEM ARCHITEKTEN ZU MELDEN.
	Wf RMEDf MMUNG	BA	BODENABLAUF	MAUERWERKSQUALIT TEN UND TRAGW NDE SIEHE INGENIEUR-PL NE.
▽ ±0.00	KOTE FERTIG	BST	BODENSTECKDOSE	
▼ -0.14	KOTE ROH	DW	DACHWASSER	
<u></u>	ENTW. METEORWASSER	SB	SICHTBETON	T <r-und ab="" fensterh+hen="" fertig="" gemessen="" h+herem<="" ok="" td=""></r-und>
	ENTW. SCHMUTZWASSER	UKD	UK ROHE DECKE	BODEN, SCHWELLE, bzw. FENSTERBANK BIS UK ROH STURZ.
A	SCHNITT			
BAUINGENIEU	R			
SANIT <i>f</i> R & HA	USTECHN.KOORD.			
HEIZUNG L∢ FT	TUNG KLIMA			
ELEKTRO				

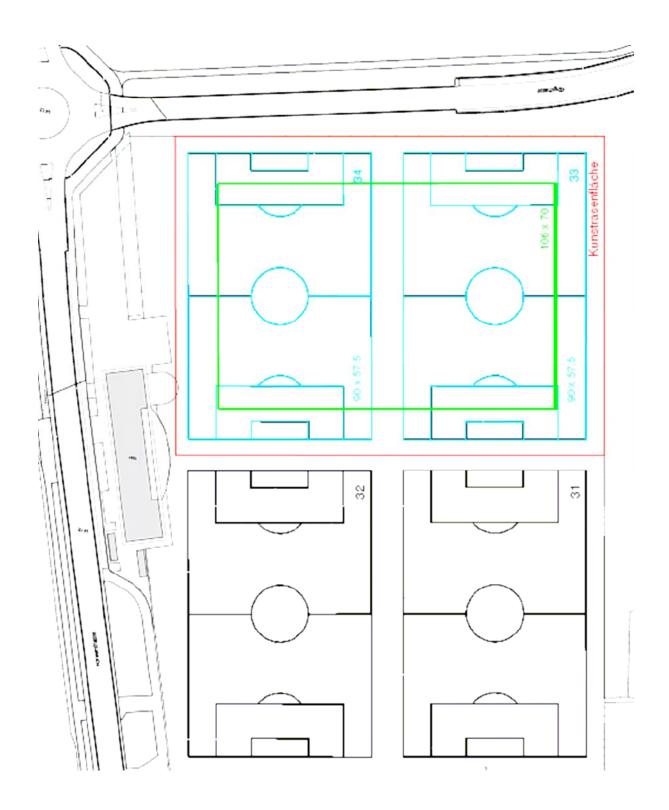
PLANRE	VISIONEN			KONTROLLE
NDEX:	DATUM:	NAME:	fNDERUNGEN:	DATUM / VISUM:

± 0.00 = #### m $_{\mbox{\tiny J}}$. M.

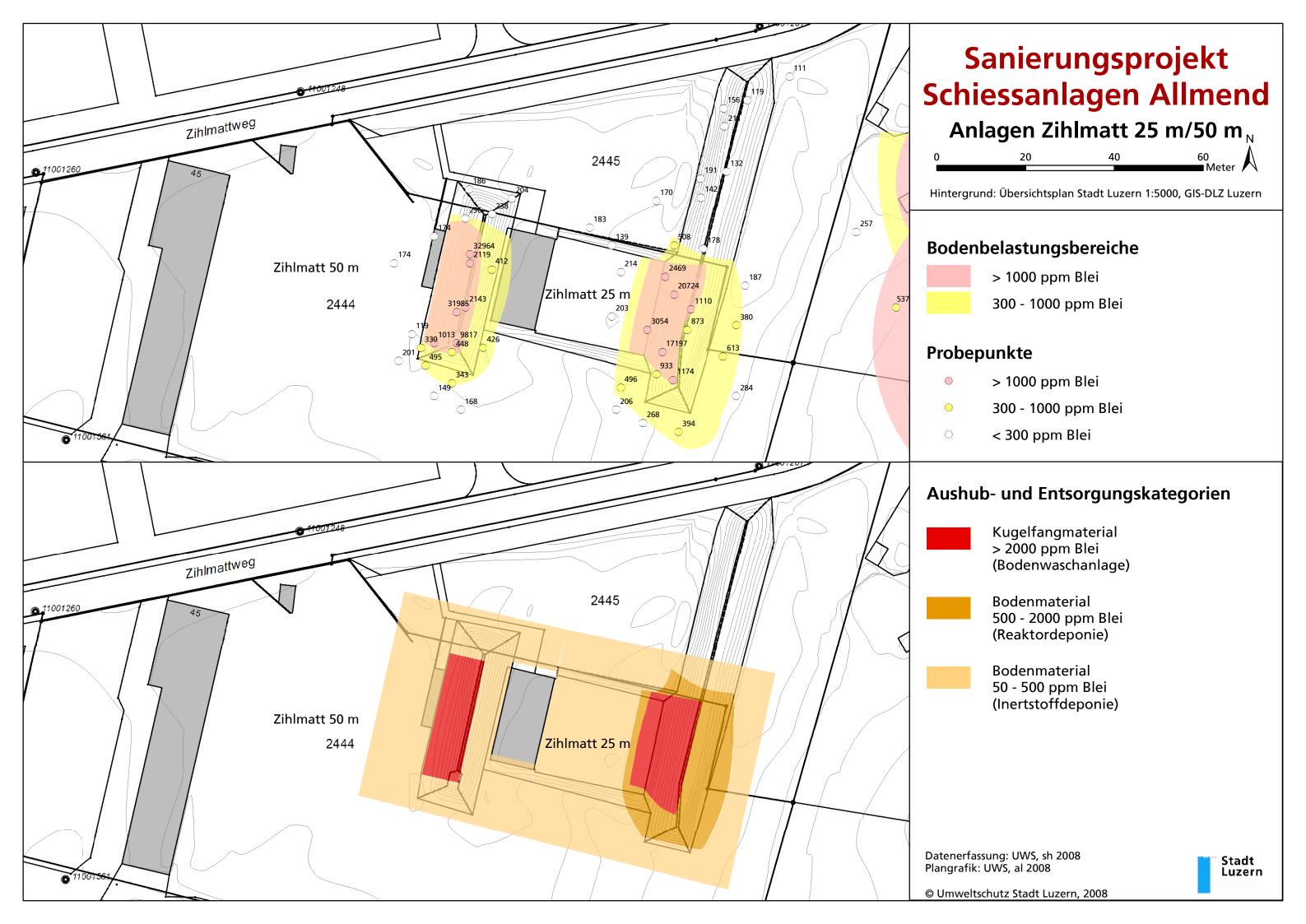
2336	STADION SPORTARENA ALLMEND
BAUHERRSCHAFT	HALTER GENERALUNTERNEHMUNG AG HARDTTURMSTRASSE 134 8005 Z CRICH TEL 044 438 28 28 FAX 044 438 28 XX EBERLI PARTNER GENERALUNTERNEHMUNG AG FELDSTRASSE 2 6060 SARNEN TEL 041 666 38 48 FAX 041 660 75 52
ARCHITEKT	MARQUES AG & ARCHITEKTURB RO IWAN B HLER GmbH RANKHOFSTRASSE 3 6006 LUZERN TEL 041 420 19 19 FAX 041 420 60 70
05	SCHNITTE Abgabe Phase 3 1:200
PLANNUMMER: 05	GEZEICHNET: ES/SCHR GR÷SSE: 1200 x 840 DATUM: August 2007 #Projektstatus

QUERSCHNITT

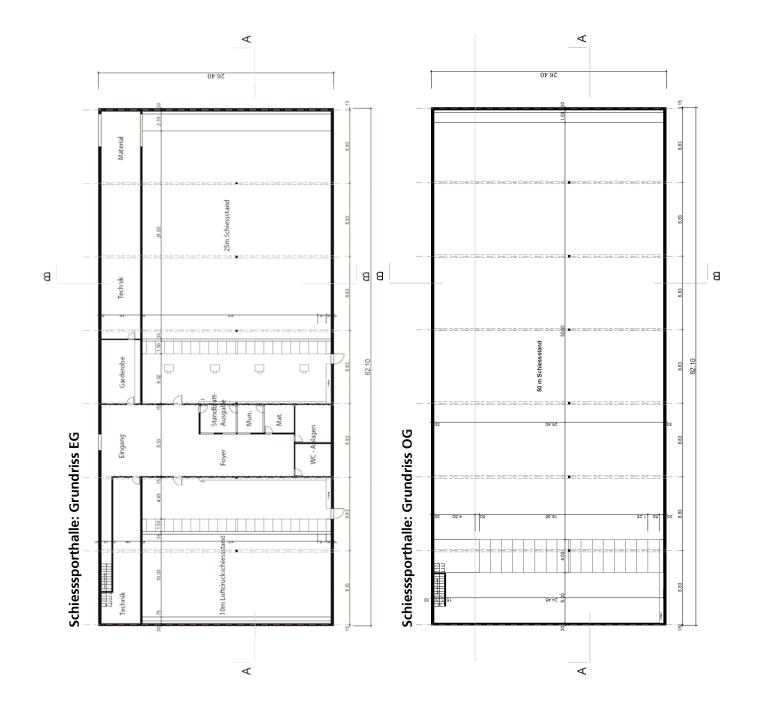
2.4	Situation Spielfelder 31, 32, 33, 34 Allmend-Süd mit Kunstrasenfläche



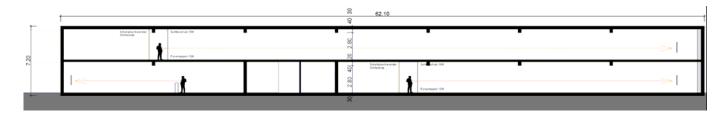
2.5 Belastungskarte mit Sanierungsbereich



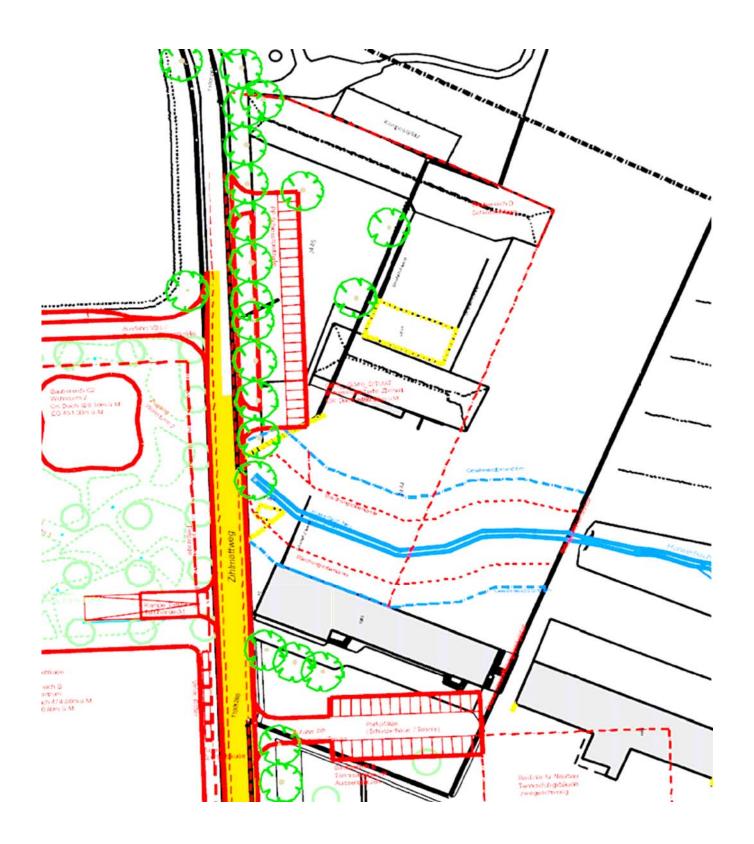
2.6 Schiesssporthalle



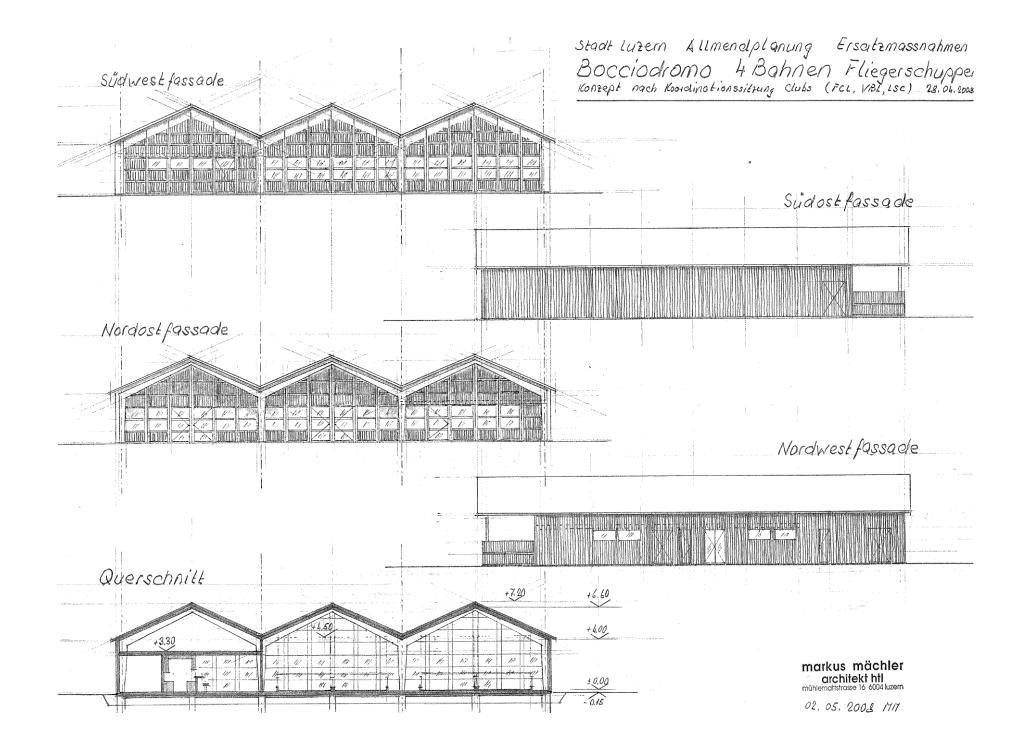
Schiesssporthalle: Längsschnitt

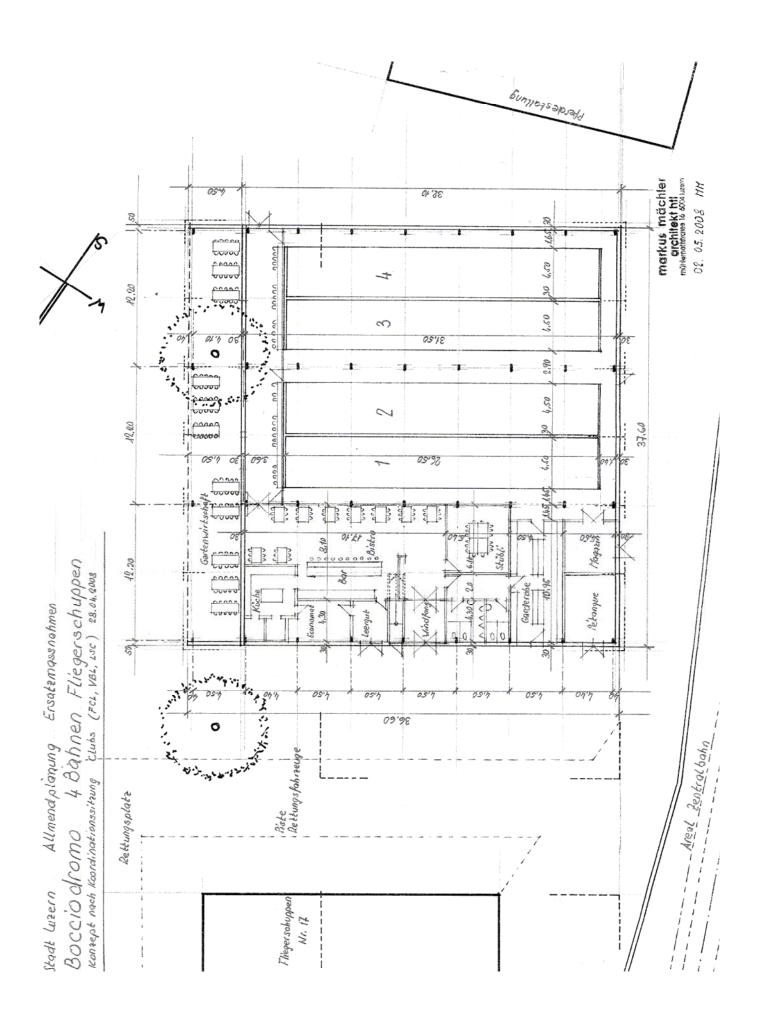


2.7 Bachöffnung



2.8 Bocciodromo

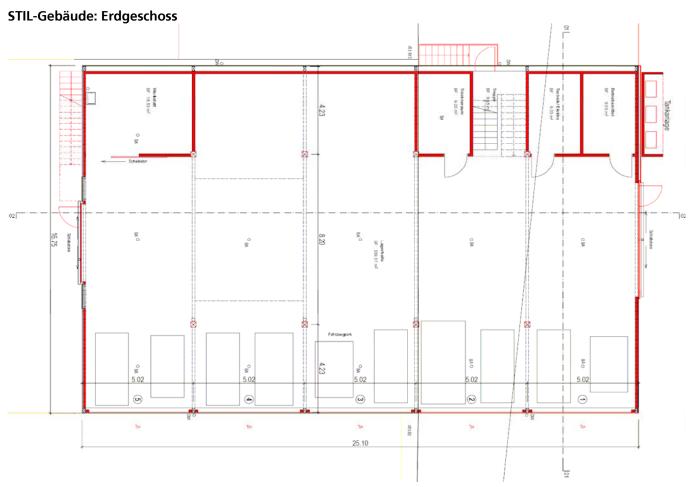




2.9 Stützpunkt Aussensport

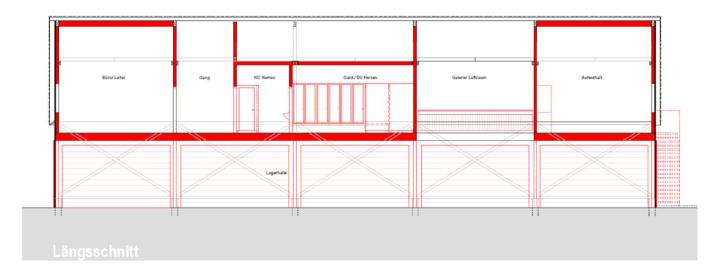
Stützpunkt Aussensport: Neubau Situation



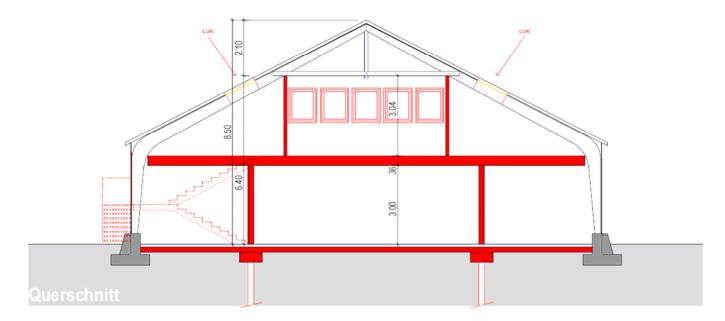




STIL-Gebäude: Längsschnitt



STIL-Gebäude: Querschnitt



2.10 Erschliessung und Vorzone

