



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 19. August 2020 (StB 555)

B+A 25/2020

Arealentwicklung Pilatusplatz

- Ergebnis des Projektwettbewerbs
für Investoren und Architekten
- Abgabe im Baurecht mit
Projektverpflichtung

**Vom Grossen Stadtrat
mit einer Protokollbemerkung
beschlossen
am 12. November 2020.
(Definitiver Beschluss des Grossen
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)**

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

Strategischer Schwerpunkt gemäss Gemeindestrategie

- **Attraktiven Wirtschaftsstandort und Tourismusdestination weiterentwickeln**

Leitsatz: Luzern hat als Wirtschaftsstandort eine grosse Anziehungskraft. Ein breiter Branchenmix und ein hoher Anteil an KMU sind die Basis für eine stabile, krisenresistente Wirtschaftsstruktur. Diese Stärken will die Stadt Luzern für die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts halten und weiterentwickeln.

Legislaturgrundsätze und -ziele gemäss Legislaturprogramm

Verkehr

Legislaturziel Z19.3

Die Stadt Luzern setzt einen hindernisfreien Zugang zum öffentlichen Verkehr gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) und gemäss einer nachvollziehbaren Prioritätenordnung um.

Umweltschutz und Raumordnung

Legislaturziel Z20.1

Die Stadt Luzern strebt die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft an. Bis 2021 wird der Energieverbrauch (Leistungsbedarf) auf 4'000 bis 4'400 Watt pro Kopf und der Treibhausgasausstoss auf 4,7 Tonnen CO₂-Äquivalente pro Kopf und Jahr gesenkt.

Legislaturziel Z20.3

Die Stadt Luzern entwickelt eine Strategie zum Umgang mit den Auswirkungen des Klimawandels.

Legislaturziel Z20.4

Die urbanen Grünräume werden als attraktive Aufenthalts- und Begegnungsräume gestaltet und betrieben. Die naturnahen Freiräume bleiben sowohl innerhalb wie ausserhalb des Siedlungsraums erhalten, werden aufgewertet und besser vernetzt, die Biodiversität wird gefördert. Die Stadt Luzern ist Grünstadt Schweiz mit Gold-Level.

Volkswirtschaft

Legislaturziel Z22.2

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

Legislaturziel Z24

Die Stadt bewahrt ein Gesamtverhältnis von 1:1, d. h. von einer bzw. einem Beschäftigten pro Einwohnerin bzw. Einwohner.

Übersicht

Mit diesem Bericht und Antrag beantragt der Stadtrat, das städtische Entwicklungsareal am Pilatusplatz im Baurecht an die Bietergemeinschaft des Projekts «Lu Two» abzugeben, welche aus der Senda Immobilien AG, Joos & Mathys Architekten AG und PR Landschaftsarchitekten besteht. Das Baurecht soll für eine Dauer von 80 Jahren eingeräumt werden. Gemäss Angebot der Bietergemeinschaft wird ein Baurechtszins von jährlich Fr. 500'000.– entrichtet.

Der Grosse Stadtrat hat mit dem B+A 16/2014: «Arealentwicklung Pilatusplatz» einen Projektierungskredit für die Durchführung eines Investorenwettbewerbs für die Abgabe im Baurecht nach Wettbewerb mit Projektverpflichtung bewilligt. Im Juli 2018 hat der Stadtrat wesentliche Grundlagen und Vorgehen des Investorenwettbewerbs definiert. Im Juni 2019 hat der Stadtrat dem Wettbewerbsprogramm zugestimmt.

Der Projektwettbewerb wurde im Juni 2019 im Kantonsblatt publiziert. Potenziell interessierte Bietergemeinschaften wurden mit einer Informationsveranstaltung und durch die Medien frühzeitig auf den Wettbewerb aufmerksam gemacht. Zudem wurde eine Informationsveranstaltung für Interessengruppen aus den direkt angrenzenden Quartieren durchgeführt.

Bis zum Abgabetermin im Dezember 2019 wurden 30 Projektbeiträge eingereicht. Sechs Bietergemeinschaften, welche die Eignungskriterien nicht erfüllten, wurden von der Beurteilung ausgeschlossen. Das Preisgericht tagte im Januar 2020 und empfahl dem Stadtrat einstimmig das Projekt «Lu Two» der Bietergemeinschaft Senda Immobilien AG, Joos & Mathys Architekten AG und PR Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung.

Das Projekt «Lu Two» überzeugt den Stadtrat, weil es die städtischen Ziele zur Arealentwicklung am besten umsetzt. Das architektonisch gelungene Projekt geht differenziert mit dem städtebaulichen Kontext um. Publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss schaffen eine attraktive Öffentlichkeit. Der angebotene Baurechtszins von Fr. 500'000.– lag deutlich über dem im Verfahren geforderten Mindestbaurechtszins von Fr. 459'000.–.

Gestützt auf die Empfehlungen des Preisgerichts hat der Stadtrat deshalb im März 2020 beschlossen, dass das städtische Entwicklungsareal an die Senda Immobilien AG, die Investorin des Siegerprojekts «Lu Two», abgegeben werden soll.

Das Projekt «Lu Two» ist ein integrierender Bestandteil des Baurechtsvertrags. Die Investorin wird verpflichtet, umgehend nach Genehmigung des Baurechtsvertrags die notwendigen Planungs- und Bewilligungsverfahren für die Bebauung des Areals einzuleiten und anschliessend ohne Unterbruch die Realisierung in Angriff zu nehmen. Die Fertigstellung wird bis Ende 2025 erwartet.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ziele des Stadtrates	6
2 Ausgangslage	6
3 Verfahren	7
3.1 Verfahrensart	7
3.2 Verfahrensbegleitung	8
3.3 Teilnahmeberechtigung und Teambildung	8
3.4 Preisgericht	9
3.5 Ausschreibungskriterien	10
3.5.1 Eignungskriterien	10
3.5.2 Beurteilungskriterien	10
3.5.3 Bewertung der Beurteilungskriterien A–C	11
3.5.4 Bewertung des Beurteilungskriteriums D (Baurechtszinsangebot)	11
3.6 Ablauf und Termine	12
3.6.1 Ausschreibung	12
3.6.2 Anmeldung	12
3.6.3 Fragebeantwortung	12
3.6.4 Abgabe	12
3.6.5 Vorprüfung	13
3.6.6 Jurierung	13
4 Vorgaben und Rahmenbedingungen	14
4.1 Das Entwicklungsareal	14
4.2 Haus Mühlebachweg 8	15
4.3 Gestaltungsplan	15
4.4 Landwert	15
4.5 Mindestbaurechtszins	16
5 Bedingungen des Baurechtsvertrags	16
5.1 Dauer und Heimfall	16
5.2 Baurechtszinszahlung	16
5.3 Anpassung des Baurechtszinses	17
5.4 Genehmigungsvorbehalt	17

6 Ergebnis des Projektwettbewerbs	18
6.1 Beurteilung und Rangierung	18
6.2 Würdigung des Preisgerichts	18
6.3 Empfehlung des Preisgerichts	19
6.4 Würdigung des Stadtrates	20
6.5 Vertragspartner Senda Immobilien AG	21
7 Weiterer Ablauf und Termine	22
7.1 Grundstücksmutationen	22
7.2 Weiteres Vorgehen	24
8 Zuständigkeit	25
9 Antrag	25

Anhang

- 1 Entwurf Baurechtsvertrag
- 2 Parzellierungsbegehren betreffend Grundstück 3976, GB Luzern, I. U.

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ziele des Stadtrates

Mit der Abgabe des Entwicklungsareals im Baurecht werden die Voraussetzungen geschaffen, dass der Pilatusplatz ab Ende 2025 nicht mehr nur als Verkehrsknotenpunkt wahrgenommen wird, sondern dass sich der Ort zu einem Anziehungspunkt für die Bevölkerung und zu einem attraktiven Standort für Unternehmen entwickeln kann. Das Siegerprojekt «Lu Two» zeigt auf, wie die im B+A 16/2014: «Arealentwicklung Pilatusplatz» gesetzten Ziele erreicht werden. Der Stadtrat konnte dadurch den Empfehlungen des Preisgerichts mit Überzeugung folgen.

Mit dem Siegerprojekt «Lu Two» werden auf fünf Etagen flexibel nutzbare Geschäftsräume und in den oberen Stockwerken attraktive Wohneinheiten geschaffen. Der Bietergemeinschaft ist es gelungen, ein architektonisch überzeugendes Projekt zu präsentieren, das sich in die bestehende Umgebung einpasst und trotzdem neue städtebauliche Akzente schafft. Der Stadtrat freut sich besonders, dass mit einer Mischung aus Gewerbe- und Gastronomienutzungen in den Durchgängen, im Hofraum und im Attikageschoss die Luzerner Bevölkerung von neuen Angeboten profitieren wird. Gar als neuer Treffpunkt im Quartier könnte sich das als Kaffeehäuschen genutzte Fachwerkhaus am Mühlebachweg 8 entwickeln, das als schützenswert eingestuft ist.

In der weiteren Bearbeitung wird der Stadtrat besonders darauf achten, dass die nächsten Verfahrensschritte wie vereinbart umgehend angegangen werden und dass der Empfehlungskatalog des Preisgerichts umgesetzt wird. Dabei stehen eine nachhaltige Freiraumgestaltung mit einem geringen Anteil an versiegelten Flächen und eine angemessene Begrünung sowie die Erfüllung des SIA-Effizienzpfads Energie im Zentrum.

2 Ausgangslage

Für viele Besucher und Besucherinnen, die mit dem Bus oder dem Auto nach Luzern reisen, vermittelt der Pilatusplatz einen der ersten Eindrücke von Luzern. Zudem ist der Pilatusplatz, der sich in Gehdistanz zum Hauptbahnhof befindet, ein intensiv genutzter Knotenpunkt im öffentlichen Verkehrsnetz. Gleichzeitig begrenzen die verkehrsreichen Strassenachsen, die diesen Ort prägen, die Weiterentwicklung und die Ausdehnung der Luzerner Innenstadt.

Das Potenzial, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu steigern und durch attraktive Erdgeschossnutzungen wirtschaftliches Wachstum zu generieren, soll am Pilatusplatz genutzt werden. Aufgrund der aktuellen Gegebenheiten werden Vorbeigehende kaum zum Verweilen angeregt, es

gibt wenige attraktive und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen. So bleibt die Funktionalität des Pilatusplatzes als öffentlicher Raum unbefriedigend. Das grosse Potenzial des Standorts kann nicht ausgeschöpft werden.

Die Entwicklung des städtischen Areals am Pilatusplatz bietet die Chance, einen Beitrag zur innerstädtischen Verdichtung zu leisten, wirtschaftliches Wachstum zu generieren und die Ansiedlung von Unternehmen zu fördern. Dabei kann die Entwicklung dem Platz ein Gesicht geben, ihn räumlich fassen und beleben. So kann der Pilatusplatz – und damit die Stadt Luzern – für Unternehmen attraktiv gestaltet werden und seinem Potenzial gerecht werden, die Stadt an prominenter Stelle mitzuprägen.

Um diese Chance zu nutzen, hat der Grosse Stadtrat im Februar 2017 beschlossen, einen Projektwettbewerb für Investoren und Architekten (Abgabe im Baurecht mit Projektverpflichtung) für die Arealentwicklung Pilatusplatz durchzuführen. Gemäss B+A 16/2014: «Arealentwicklung Pilatusplatz» soll die Entwicklung des Areals am Pilatusplatz die Ansiedlung von wertschöpfungsintensiven Unternehmen ermöglichen, um künftig zusätzliches Steuersubstrat zu generieren und eine städtebauliche Aufwertung erzielen.

Für die Ansiedlung von wertschöpfungsintensiven Unternehmen werden insbesondere grössere, zusammenhängende Büroflächen benötigt. Zu einer wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung des Areals soll zudem beitragen, dass die stadträumliche Attraktivität des Pilatusplatzes gestärkt wird. Deshalb muss die Entwicklung des Areals der Prominenz des Standorts und der angestrebten, grossen Strahlkraft des Projekts Rechnung tragen. Die Gestaltung soll die Identität der Lokalität stärken, indem sie auf deren Stärken eingeht und sie herausarbeitet. Die zu entwickelnden Bauten sollen dem Pilatusplatz eine räumliche Fassung verleihen, während Freiräume neu definiert und qualitativ gestaltet werden sollen.

Der Projektwettbewerb wurde gemäss den Vorgaben des Stadtrates durchgeführt.

3 Verfahren

3.1 Verfahrensart

Beim durchgeführten Verfahren handelte es sich um einen Projektwettbewerb für Investoren und Architekten/Landschaftsarchitekten (Projektwettbewerb gemäss Art. 3.3 SIA 142), kombiniert mit einem Baurechtszinsangebot. Weil keine Mittel zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe beschafft werden sollten, unterstand das Wettbewerbsverfahren nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Um ein faires Verfahren zu gewährleisten, orientierte sich die freiwillige Ausschreibung dennoch an den Grundsätzen des öffentlichen Beschaffungsrechts. Der Projektwettbewerb wurde anonym durchgeführt. Alle am Verfahren Beteiligten haben sich verpflichtet, das Anonymitätsgebot einzuhalten. Sowohl die Fragebeantwortung als auch die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge erfolgten anonym. Die Anonymität wurde erst nach Abschluss der Beurteilung aufgelöst. Das Wettbewerbsverfahren erfolgte einstufig und wurde öffentlich ausgeschrieben.

3.2 Verfahrensbegleitung

Veranstalterin des Projektwettbewerbs für Investoren und Architekten war die Stadt Luzern, vertreten durch die Baudirektion, Dienstabteilung Immobilien.

Im Rahmen einer freiwilligen Offertanfrage an vier Planungsbüros wurde die Verfahrensbegleitung an die Metron Raumentwicklung AG in Brugg vergeben.

3.3 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Um eine gesamtheitliche Planung und Realisierung sicherzustellen, richtete sich die Ausschreibung an Bietergemeinschaften, die zwingend aus einem Investor/Totalunternehmer und einem Projektierungsteam mit Planern und Planerinnen der Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur zu bestehen hatte. Die Federführung hatte durch den Investor/Totalunternehmer zu erfolgen. Mehrfachteilnahmen für alle Fachrichtungen waren nicht zulässig.

Teilnahmeberechtigt waren Bietergemeinschaften, die folgende Kriterien erfüllten:

- Investor/Totalunternehmer mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz. Der Stichtag für den Nachweis des Domizils war der Publikationstermin.
- Projektierungsteam, das zwingend aus Planern und Planerinnen der Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur bestand, mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit der Staat Gegenrecht gewährt. Der Stichtag für den Nachweis des Domizils war der Publikationstermin.

Der Beizug von weiteren Fachplanern erfolgte nach Bedarf und Vorschlag der Teilnehmenden.

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen waren Fachleute, die eine gemäss SIA-Ordnung 142, Artikel 12.2, nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts hatten. Nicht zugelassen waren insbesondere Fachleute, die bei der Auftraggeberin oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. Experten und Expertinnen) angestellt waren, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt waren oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis standen (Wegleitung Befangenheit und Ausstandsgründe SIA 142i-202d).

3.4 Preisgericht

Die folgenden Personen wirkten im Preisgericht mit:

Sachpreisrichter/in (stimmberechtigt)

- Manuela Jost, Stadt Luzern, Baudirektion (Stadträtin)
- Marko Virant, Stadt Luzern, Immobilien (Stadtbaumeister)
- Prof. Dr. Michael Trübstein MRICS, Hochschule Luzern (Leiter Studiengang MScRE)
- Dominic Church, Stadt Luzern, Immobilien (Projektleiter strategische Planung)
- Dominik Frei, Stadt Luzern, Stadtplanung (Ressortleiter Gebietsentwicklung und öffentlicher Raum) (Ersatz) (entschuldigt)

Fachpreisrichter/innen (stimmberechtigt)

- Prof. Luca Deon, Deon AG, Luzern (Städtebau/Architektur) (Vorsitz)
- Prof. Valentin Bearth, Bearth & Deplazes, Chur (Städtebau/Architektur)
- Jürg Rehsteiner, Stadt Luzern, Stadtarchitekt (Städtebau/Architektur)
- Katrin Schubiger, 10:8 Architekten GmbH, Zürich (Städtebau/Architektur)
- Erich Zwahlen, Zwahlen & Zwahlen, Cham (Landschaftsarchitektur)
- Caroline Fiechter, Fiechter & Salzmann Architekten, Zürich (Städtebau/Architektur) (Ersatz)

Experten und Expertinnen (Mitglieder des Preisgerichts, nicht stimmberechtigt)

- Patrick Ernst, brücker+ernst GmbH sia, Luzern (Experte Energie und Nachhaltigkeit)
- Peter Weber, Stadt Luzern, Finanzdirektion (Beauftragter für Wirtschaftsfragen)
- Andreas Zettel, Wirtschaftsförderung Luzern, Unternehmensentwicklung
- Brigitte Hürzeler, Vorstand QV Obergrund (Vertreterin Quartierkräfte)
- Jael Sara Huwiler, Stadt Luzern, Stadtplanung (Projektleiterin Gebietsentwicklung und öffentlicher Raum)

Weitere Experten und Expertinnen (Beizug bei Bedarf für Fragebeantwortung, Vorprüfung, Beurteilung)

- Cony Grünenfelder, kantonale Denkmalpflegerin
- Bernhard Gut, Stadt Luzern, Umweltschutz (Energiebeauftragter)
- Stefan Herfort, Stadt Luzern, Umweltschutz (Projektleiter Natur-/Landschaftsschutz)
- Markus Hofmann, Stadt Luzern, Bereich Baugesuche (Leiter)
- Roger Furrer, Sinus AG, Lärmschutz und Umweltplanung
- Stefan Huonder, Stadt Luzern, Tiefbauamt
- Martin Urwyler, Stadt Luzern, Mobilität
- Corrado von Felten, Gebäudeversicherung Luzern (Brandschutzexperte VKF)
- Bojan Stevanovic, Swiss Safety Center AG (Brandschutzexperte VKF)
- Stephan Vollenweider, Balmer-Etienne AG (Experte Finanzierung und Wirtschaftlichkeit)
- Dr. Stefan Mattmann, Egli Mattmann Hehli Rechtsanwälte Notare

3.5 Ausschreibungskriterien

3.5.1 Eignungskriterien

Nachweis der fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit

Die Bauträgerschaft verfügt über die personellen und finanziellen Ressourcen, welche die Zahlung des jährlichen Baurechtszinses und die Bebauung des Areals gewährleisten.

Finanzierungskonzept und Finanzierungsnachweis («Bonität»)

Der Investor/Totalunternehmer verfügt über die finanziellen Ressourcen, welche gewährleisten, dass das eingereichte Projekt – auch unter Berücksichtigung von Sensitivitätsüberlegungen – tatsächlich erstellt und der angebotene Baurechtszins während der Baurechtsdauer entrichtet werden kann. Ferner muss er die im Muster-Baurechtsvertrag verlangten Garantien erfüllen.

Nachweis Wirtschaftlichkeit

Die Veranstalterin verlangt, dass das Projekt eine vollständige Eigenwirtschaftlichkeit aufweist. Die aus dem Projekt erwarteten Erträge müssen mindestens die mit dem Projekt verbundenen Aufwendungen decken.

Finanzielles Angebot

Die Bauträgerschaft bietet den geforderten Baurechtszins von mindestens Fr. 459'000.–.

Baurechtsvergabe und Baurechtsvertrag

Mit der Teilnahme am Projektwettbewerb und der rechtskräftigen Unterschrift anerkennen die Investoren/Totalunternehmer die Bestimmungen des Muster-Baurechtsvertrags.

Wettbewerbsbeiträge, welche die Eignungskriterien nicht erfüllten, wurden von der Beurteilung ausgeschlossen.

3.5.2 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht bewertete die Wettbewerbsbeiträge anhand von Kriterien in den folgenden Bewertungsfeldern:

A) Kontext Städtebau und Architektur (Gewichtung 40 %)

- Entwurfsidee (städtebauliches, architektonisches und freiräumliches Konzept)
- Identitätsstiftende Wirkung (volumetrische und gestalterische Strahlkraft)
- Eingliederung in die Umgebung/Stadtsilhouette/Stadtraumbildung
- Gestalterische Qualität (Ausdruck, Fassadengestaltung, Materialisierung)
- Aussenraumqualität (Funktionalität, Zonierung, Atmosphäre)
- Umgang mit historischen Bauten
- Anbindung der Erdgeschossnutzung an den öffentlichen Raum

B) Nutzung und Erschliessung (Gewichtung 20 %)

- Nutzungskonzept/Nutzungsmix (qualitativ und quantitativ)
- Funktionalität und Qualität des Raumangebots (Nutzbarkeit, Erschliessung)
- Nutzungsflexibilität (Nutzungsneutralität, Veränderbarkeit)

- Arealerschliessung und Wegführung
- Mobilitätsstrategie

C) Nachhaltigkeit und Effizienz (Gewichtung 10 %)

- Materialwahl und Konstruktion
- Umsetzungsstrategie SIA-Effizienzpfad Energie
- Wirtschaftlichkeit der Grundrisse (Volumen und Flächen nach SIA 416)
- Effizienter Betrieb: Logistik, Anlieferung, Entsorgung, Reinigung
- Ökologische Aspekte

D) Baurechtszinsangebot (Gewichtung 30 %)

- Baurechtszins

3.5.3 Bewertung der Beurteilungskriterien A–C

Das Preisgericht vergab für die Beurteilungskriterien A–C Punkte zwischen 1 und 5:

- 5 sehr gut
- 4 gut
- 3 genügend
- 2 ungenügend
- 1 schlecht

Die Punkte wurden entsprechend der definierten Gewichtung pro Beurteilungskriterium verrechnet.

Um die Anonymität zu gewährleisten, wurden die Projektbeiträge anhand der Kriterien A–C und die Baurechtszinsangebote anhand des Kriteriums D getrennt beurteilt.

3.5.4 Bewertung des Beurteilungskriteriums D (Baurechtszinsangebot)

Beim Baurechtszinsangebot (D) wurden die Punkte für die Bewertung aufgrund einer linearen Kurve mit folgenden Eckwerten festgelegt:

- 5 Maximalpunktzahl für den Baurechtszins von Fr. 500'000.– oder für das höchste gültige Angebot, sofern dieses über Fr. 500'000.– lag
- 1 Minimalpunktzahl für den Mindestbaurechtszins von Fr. 459'000.–

Die Punkte wurden entsprechend der definierten Gewichtung pro Beurteilungskriterium verrechnet.

3.6 Ablauf und Termine

3.6.1 Ausschreibung

Mit einer Medienmitteilung am 14. Juni 2019 wurden potenziell interessierte Bietergemeinschaften frühzeitig darauf aufmerksam gemacht, dass der Wettbewerb am 22. Juni 2019 im Kantonsblatt publiziert werden sollte. Am Abend des 1. Juli 2019 wurde eine Informationsveranstaltung für Interessengruppen aus den direkt angrenzenden Quartieren durchgeführt. Am Morgen des 2. Juli 2019 wurde eine weitere Informationsveranstaltung für potenziell interessierte Bietergemeinschaften durchgeführt.

Der Projektwettbewerb wurde auf folgenden Informationsplattformen ausgeschrieben:

- www.stadtluzern.ch
- Kantonsblatt Luzern
- www.simap.ch
- Zeitschrift TEC21/www.tec21.ch
- www.konkurado.ch

3.6.2 Anmeldung

Die definitive Anmeldung zur Teilnahme am Projektwettbewerb hatte bis zum 13. September 2019 schriftlich per Post an den Notar zu erfolgen.

Gleichzeitig mit der Anmeldung leisteten die Bietergemeinschaften ein Depot von Fr. 500.–, wofür sie vom Notar eine Zahlungsbestätigung erhielten. Das Depot wurde nach Abschluss des Projektwettbewerbs an die Bietergemeinschaften zurückgezahlt.

Nach Überweisung des Depotbetrags erhielt die Bietergemeinschaft einen Link, um die Wettbewerbsunterlagen herunterladen zu können. Auf Voranmeldung konnte das Modell bei der Stadt Luzern gegen Vorweisung der Zahlungsbestätigung des Depots abgeholt werden.

3.6.3 Fragebeantwortung

Nach erfolgter Anmeldung konnten die Bietergemeinschaften bis spätestens 23. August 2019 über den Notar Fragen zum Programm und zur Aufgabenstellung einreichen. Der Notar stellte die eingegangenen Fragen anonymisiert zur Beantwortung durch das Preisgericht zusammen und leitete Bietergemeinschaften die beantworteten Fragen zu. Insgesamt wurden 154 Fragen eingereicht und beantwortet. Aufgrund der grossen Anzahl und Komplexität eingegangener Fragen wurde die Abgabefrist um eine Woche verlängert.

3.6.4 Abgabe

Aufgrund der Verlängerung mussten Projektbeiträge und Angebote somit bis 13. Dezember 2019 an die im Wettbewerbsprogramm angegebenen Stellen eingereicht werden. Es haben 30 Bietergemeinschaften ihren Projektbeitrag und ihr Angebot fristgerecht, davon 29 unter Einhaltung der Anonymität eingereicht.

3.6.5 Vorprüfung

Die Vorprüfung fand vom 13. Dezember 2019 bis zum 9. Januar 2020 statt. Die Vorprüfung der anonymen Projektbeiträge erfolgte durch die Metron Raumentwicklung AG in Zusammenarbeit mit dem Preisgericht und den Experten und Expertinnen. Die Unterlagen zur Bietergemeinschaft und zum Baurechtszinsangebot wurden separat durch den Notar geprüft. Der Notar wurde dabei durch die Balmer-Etienne AG in Luzern unterstützt, um die Bonität der Bietergemeinschaft und die Wirtschaftlichkeit der eingereichten Angebote zu prüfen. Die Vorprüfung ergab, dass insgesamt sechs Bietergemeinschaften die Eignungskriterien nicht erfüllten. Diese wurden einstimmig vom Preisgericht von der Beurteilung ausgeschlossen.

3.6.6 Jurierung

Die zweitägige Jurierung fand am 10. Januar und 14. Januar 2020 statt. An beiden Tagen liess sich Dominik Frei entschuldigen. Da er selbst als Ersatz vorgesehen war, war für ihn kein weiterer Ersatz notwendig. Dementsprechend war das Preisgericht vollzählig anwesend und gemäss SIA 142 jederzeit beschlussfähig. Im Vordergrund der Beurteilung stand die Qualität der Projektbeiträge. In einem ersten Schritt wurden die anonym eingereichten Projektbeiträge für die Gestaltung einer städtebaulich und architektonisch überdurchschnittlich und wirtschaftlich tragbaren Bebauung hinsichtlich der Bewertungskriterien A–C beurteilt. Nach zwei Beurteilungsrundgängen und einem Kontrollrundgang hat das Preisgericht einstimmig sechs Projektbeiträge der engeren Wahl identifiziert und anhand der Beurteilungskriterien A–C rangiert. Nach dieser definitiven Rangierung eröffnete der Notar die Baurechtszinsangebote der Bietergemeinschaften zur Anwendung des Bewertungskriteriums D.

4 Vorgaben und Rahmenbedingungen

4.1 Das Entwicklungsareal

Das Entwicklungsareal Pilatusplatz ist aus mehreren kleineren Grundstücken entstanden, welche die historisch gewachsene Baustruktur widerspiegeln. Aufgrund von Veränderungen des Strassenverlaufs und der Bebauungsstruktur entsprachen die bestehenden Grundstücksgrenzen nicht mehr der Situation vor Ort. Im April 2019 entschied der Stadtrat deshalb, das Entwicklungsareal neu zu ordnen und der aktuellen Situation anzupassen. Seither besteht das Entwicklungsareal aus den Grundstücken 229, GB Luzern, linkes Ufer (2'645 m²), davon 1'580 m² im Finanzvermögen und 1'065 m² im Verwaltungsvermögen, sowie 232, GB Luzern, linkes Ufer, Mühlebachweg 8 (70 m²).

Im September 2019 hat der Stadtrat Teilflächen des Grundstücks 217, GB Luzern, linkes Ufer (125 m²), und des Grundstücks 121, GB Luzern, linkes Ufer (11 m²), als nicht mehr öffentlich erklärt. Gleichzeitig wurden diverse Teilflächen der Obergrundstrasse, welche im Rahmen der Mutation dem Grundstück 217, GB Luzern, linkes Ufer, zugeordnet wurden (insgesamt 91 m²), neu als öffentlich erklärt.

Im Juni 2019 entschied der Stadtrat, zwei Teilflächen des Entwicklungsareals im Baurecht an die siegreiche Bietergemeinschaft des Projektwettbewerbs abzugeben.

Dazu wird ein neues Grundstück fassadenscharf auf das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs ausgelegt. Auf dem neu gebildeten Grundstück soll deckungsgleich ein selbstständiges Baurechtsgrundstück errichtet und abgegeben werden. Gleichzeitig soll deckungsgleich mit dem Grundstück 232, GB Luzern, linkes Ufer (Mühlebachweg 8), ein unselbstständiges Baurechtsgrundstück errichtet und mit dem o. g. selbstständigen Baurechtsgrundstück abgegeben werden.

4.2 Haus Mühlebachweg 8

Die Mühle des Heiliggeistspitals wurde 1674 an den neu angelegten Mühlebach verlegt. In den folgenden Jahren entstanden die beiden Riegelbauten Mühlebachweg 8 und 10 (Spitalmühle). Heute ist das Haus Mühlebachweg 8 im kantonalen Bauinventar als «schützenswert» verzeichnet. Es bildet Teil der Baugruppe Bruchstrasse 3 und muss erhalten bleiben.

Bereits 2013 hatte die Dienstabteilung Immobilien hummburkart architekten in Luzern beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Dabei wurde erwogen, das Bauwerk zu verschieben. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurde die Machbarkeitsstudie im Jahr 2018 überarbeitet und ergänzt. Dabei wurden Baukörper ausgelotet, die sich stärker an den massgeblichen Bau-linien, Grundstücksgrenzen und städtebaulichen Fluchten orientieren. Die Überarbeitung der Machbarkeitsstudie ergab, dass das Haus Mühlebachweg 8 am jetzigen Ort bestehen bleiben kann. Die Stadtbaukommission hat sich im Juli 2018 dafür ausgesprochen, den Erhalt des Hauses Mühlebachweg 8 als Vorgabe ins Wettbewerbsprogramm aufzunehmen.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat im Juni 2019 beschlossen, den Erhalt des Hauses Mühlebachweg 8 als Vorgabe in das Wettbewerbsprogramm einzugliedern. Die Lage des Hauses Mühlebachweg verursacht eine Verletzung des Grenz- und Gebäudeabstandes. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für diesen Unterabstand eine Ausnahmegewilligung einzuholen.

4.3 Gestaltungsplan

Eine Teilfläche des Entwicklungsareals unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Im Sinne einer kohärenten Gesamtkonzeption wurde die Baurechtsnehmerin verpflichtet, unter Mitwirkung der städtischen Baudirektion einen Gestaltungsplan zu erarbeiten, dessen Perimeter das gesamte Entwicklungsareal umfasst. Die Baurechtsnehmerin trägt die Kosten für die Ausarbeitung und die Bewilligung des Gestaltungsplans.

4.4 Landwert

Die Dienstabteilung Immobilien hat die Arlewo AG beauftragt, auf Grundlage der Machbarkeitsstudie 2019 eine Landwertschätzung für das Neubaugrundstück zu erstellen. Auf Grundlage dieser Landwertschätzung wurde für das Neubaugrundstück ein Verkehrswert von Fr. 17'962'610.– ermittelt. Gleichzeitig wurde für das Grundstück 232, GB Luzern, I. U. (Mühlebachweg 8), ein Verkehrswert von Fr. 410'000.– ermittelt. Im Gegensatz zum Vorgehen bei Abgaben im Baurecht an gemeinnützige Bauträger handelt es sich hierbei nicht um ein Fixpreisverfahren. Mit der Landwertschätzung wird lediglich das Mindestangebot festgelegt. Aus diesem Grund wurde nur eine Schätzung durchgeführt.

4.5 Mindestbaurechtszins

Der jährlich zu entrichtende Mindestbaurechtszins setzte sich aus dem Mindestbaurechtszins für das Neubaugrundstück und dem Baurechtszins für das Baurechtsgrundstück Mühlebachweg 8 zusammen. Der Mindestbaurechtszins resultierte jeweils aus der Verzinsung des Verkehrswerts. Als Zinssatz diente der bei Abschluss (Beurkundung) des Baurechtsvertrags geltende Referenzzinssatz mit einem Zuschlag von 1 Prozent für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung.

Zum Zeitpunkt der Ausschreibung lag der Referenzzinssatz bei 1,5 Prozent. Somit kam der jährliche Mindestbaurechtszins auf:

Neubaugrundstück:	Fr. 17'962'610.– × 2,5 % =	Fr. 449'065.–
Grundstück 232, I. U.:	Fr. 410'000.– × 2,5 % =	Fr. 10'250.–
Mindestbaurechtszins gesamt (gerundet)		Fr. 459'000.–

5 Bedingungen des Baurechtsvertrags

Mit der Teilnahme am vorliegenden Projektwettbewerb und der rechtskräftigen Unterschrift anerkannten Investoren/Totalunternehmer die Bestimmungen des Muster-Baurechtsvertrags.

5.1 Dauer und Heimfall

Das selbstständige und dauernde Baurecht soll über eine Dauer von 80 Jahren abgeschlossen werden. Bei Untergang/Beendigung des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Parteien gehen sämtliche auf dem Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Dabei hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin eine Heimfallentschädigung im Umfang von 80 Prozent des dannzumaligen Zustandswerts der Bauten und Anlagen zu entrichten. Der Zustandswert wird durch eine unabhängige Schätzung ermittelt und berücksichtigt Alter und Entwertung der Bauten und Anlagen.

5.2 Baurechtszinszahlung

Die Baurechtsnehmerin hat der Baurechtsgeberin während der ganzen Dauer des Baurechts einen Baurechtszins zu entrichten. Der Baurechtszins wird während der ersten Jahre der Baurechtsdauer gestaffelt. Ab Tagebucheintrag ist 50 Prozent des vereinbarten Baurechtszinses zu bezahlen, nach drei Jahren ab Tagebucheintrag ist der Baurechtszins vollumfänglich zu bezahlen. Eine Einmalzahlung ist nicht möglich.

5.3 Anpassung des Baurechtszinses

Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt erstmals im fünften Jahr der Baurechtsdauer. Anschliessend erfolgt die Anpassung des Baurechtszinses alle fünf Jahre. Die Berechnung des Baurechtszinses basiert auf zwei Faktoren, nämlich dem Basislandwert und dem Zinssatz:

- Der Basislandwert wird alle fünf Jahre den veränderten Verhältnissen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die Anpassung an die Veränderung des Landesindex für Konsumentenpreise erfolgt zu 100 Prozent, wobei der Anfangsbasislandwert unterschritten werden kann.
- Der massgebliche Zinssatz wird alle fünf Jahre den veränderten Verhältnissen angepasst. Die Anpassung erfolgt nach Massgabe der gewichteten, durchschnittlichen Entwicklung des Referenzzinssatzes der vergangenen fünf Jahre. Der Zuschlag von 1 Prozent für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung bleibt dabei während der ganzen Baurechtsdauer unverändert bestehen und wird somit wiederum auf den neu ermittelten Zinssatz geschlagen. Der Anfangszinssatz (bei Abschluss des Baurechtsvertrags) kann dabei unterschritten werden.

Falls während der Baurechtsdauer durch Umzonung oder Revision der Bau- und Zonenordnung die Baurechtsgrundstücke eine höhere Ausnützung erhalten, von welcher die Baurechtsnehmerin Gebrauch macht, wird der Landwert des Grundstücks durch eine neutrale Landwertschätzung neu festgelegt und gestützt darauf der Baurechtszins neu berechnet.

5.4 Genehmigungsvorbehalt

Zur Ermittlung der Zuständigkeit ist bei Baurechtsverträgen das 20-fache des jährlichen Baurechtszinses massgebend (Art. 58 Ziff. 3 GO der Stadt Luzern). Demnach unterliegt die Zustimmung zum Baurechtsvertrag dem fakultativen Referendum. Sollte die zuständige Behörde ihre Zustimmung nicht erteilen, kommt der Baurechtsvertrag nicht zustande. In diesem Falle schuldet keine der Parteien der jeweils anderen Partei eine Entschädigung.

6 Ergebnis des Projektwettbewerbs

6.1 Beurteilung und Rangierung

Nach zwei Beurteilungsrundgängen und einem Kontrollrundgang hat das Preisgericht einstimmig die definitive Beurteilung anhand der Beurteilungskriterien A–C festgelegt.

- Das Projekt «Lu Two» erhielt für das Kriterium A «Kontext Städtebau und Architektur» mit 5 Punkten die mit Abstand beste Bewertung. Das zweitbeste Projekt «Playtime» erhielt eine Bewertung von 4 Punkten. Mit 40 Prozent erhielt das Kriterium A in der Gesamtbewertung das grösste Gewicht.
- Für das Kriterium B «Nutzung und Erschliessung» erhielt das Projekt «Lu Two» ebenfalls 5 Punkte, während das zweitbeste Projekt «Levare» 4,5 Punkte erhielt. Das Kriterium B erhielt in der Gesamtbewertung eine Gewichtung von 20 Prozent.
- Für das Kriterium C «Nachhaltigkeit und Effizienz» erhielt das Projekt «Lu Two» zusammen mit den Projekten «Häuser am Pilatusplatz» und «Pilatushof» die mit 4 Punkten höchste vergebene Punktzahl. Das Kriterium C erhielt in der Gesamtbewertung eine Gewichtung von 10 Prozent.

Aufgrund der definitiven Beurteilung hat das Preisgericht einstimmig sechs Projektbeiträge der engeren Wahl identifiziert und anhand der Beurteilungskriterien rangiert:

1. Platz: «Lu Two»
2. Platz: «Häuser am Pilatusplatz»
3. Platz: «Playtime»
4. Platz: «Pilatushof»
5. Platz: «Tomli»
6. Platz: «Levare»

Nach dieser definitiven Rangierung eröffnete der Notar die Baurechtszins-Angebote der Bietergemeinschaften zur Anwendung des Bewertungskriteriums D. Die sechs Projektbeiträge der engeren Wahl sowie der erste Rang blieben durch die Anwendung des Bewertungskriteriums D unverändert.

6.2 Würdigung des Preisgerichts

Im Schlussbericht des Preisgerichts werden die rangierten Projektbeiträge einzeln gewürdigt und anhand der Beurteilungskriterien A–C beschrieben und beurteilt.

Das Siegerprojekt «Lu Two» der Bietergemeinschaft Senda Immobilien AG, Joos Mathys Architekten AG und PR Landschaftsarchitekt überzeugte das Preisgericht vor allem durch die Simultanität von Grosszügigkeit und differenzierter Kleinmassstäblichkeit. Mit einer äusserst sorgfältigen, geschossübergreifenden Fassadengliederung werde ein «Stadtpalais» von hoher Strahlkraft

geschaffen. Die Nutzung des Hauses Mühlebachweg 8 als Kaffeehäuschen schaffe eine attraktive Wechselbeziehung zum Neubau. Schlüssig sei, dass die lateralen und hofseitigen Wohnungen im Dachgeschoss weitergezogen und die platzseitigen Räume als öffentliche Flächen vorgeschlagen würden. Das rund um ein zentrales Rückgrat angeordnete, allseitige Tragskelett in Massivbauweise schaffe kurze Spannweiten und einen rationalen Einsatz von Masse, gleichzeitig Sorge eine geschickte Zentralisierung der vertikalen und horizontalen Schächte für eine effiziente und anpassungsfähige Mediienschliessung. Das Preisgericht bewertete zudem die raumhohen und teilweise nach aussen versetzten Kastenfenster als architektonisch ausgereift und sah in ihnen die Fähigkeit, viele Aufgaben wie Lärmschutz, Sonnenschutz und Absturzsicherung zu integrieren, ohne ihre Eleganz preiszugeben. Das Preisgericht war überzeugt, dass die vielschichtige Öffentlichkeit und grosse Anziehungskraft dieses Gebäudes den Pilatusplatz nachhaltig zu einer beliebten Luzerner Adresse machen wird.

6.3 Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht hat einstimmig empfohlen, die Verfasserinnen des Siegerprojekts «Lu Two» mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Auf dieser Grundlage hat das Preisgericht das Projekt «Lu Two» vertieft kommentiert und zusätzlich konkrete Hinweise für die weitere Bearbeitung ausgesprochen. Dazu wurde ein Empfehlungskatalog zu den Themen Aussenraum, Fassadengestaltung, Nutzungen, Lärmschutz, Baurecht, Brandschutz und Gebäudestandard angefertigt.

Der Empfehlungskatalog des Preisgerichts enthält unter anderem die folgenden Punkte:

- Die Freiraumgestaltung ist als integraler Teil des Projekts mit zu entwickeln und zu realisieren. Die dazu notwendigen Verantwortlichkeiten sind rechtzeitig zu klären und die benötigten Mittel zu sichern.
- Es wird eine Aussage zur Differenzierung der eingesetzten Bodenbeläge erwartet. Der Einsatz sickerfähiger Beläge sowie differenzierter und stadtklimatisch hochwertiger Begrünung ist in die Überlegungen mit einzubeziehen.
- In der Weiterbearbeitung ist das Projekt dahingehend zu entwickeln, dass die Zielwertanforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie erreicht werden können.



Abb. 1: Visualisierung Projektbeitrag «Lu Two»

6.4 Würdigung des Stadtrates

Gestützt auf die Empfehlungen des Preisgerichts hat der Stadtrat das Ergebnis des Projektwettbewerbs und das weitere Vorgehen im März 2020 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Projekt «Lu Two» überzeugt den Stadtrat, weil es die städtischen Ziele zur Arealentwicklung souverän und eigenständig umsetzt.

In den Augen des Stadtrates glänzt das architektonisch gelungene Projekt vor allem im differenzierten Umgang mit dem städtebaulichen Kontext. Der Neubau begegnet dem Innenhof und den dort bestehenden Bauten mit grosser Sorgfalt. Das Haus Mühlebachweg 8 als Kaffeehäuschen und der Innenhof erhalten ein neues, publikumsorientiertes Leben. Weitere öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss des Neubaus machen es für die Bevölkerung zugänglich und attraktiv. Insbesondere die öffentliche Nutzung des obersten Geschosses trägt zur positiven Wahrnehmung des Pilatusplatzes als städtischer Anziehungs- und Aufenthaltsort bei. Die Möglichkeit des Zugangs zum Dachgeschoss entspricht den Bedürfnissen der Luzerner Bevölkerung und trägt so zur Akzeptanz der Arealentwicklung bei. Aus diesem Grund ist die öffentliche Nutzung des obersten Geschosses durch die Bestimmungen des Baurechtsvertrags zwingend vorgegeben. Die ansprechenden Büro- und Wohnräumlichkeiten werden dem Stellenwert dieser zentralen Lage gerecht. Die attraktive und qualitätsvolle Fassadengestaltung entfaltet an diesem intensiv genutzten Knotenpunkt der Innenstadt eine identitätsstiftende Wirkung.

Mit einem kompakten Baukörper und einem materialeffizienten Tragwerk verfolgt das Projekt einen effizienten und massvollen Ressourceneinsatz im Sinne der Grauen Energie. Zusammen mit der

Erfüllung des SIA-Effizienzpfads Energie wird es so in der Lage sein, durch einen minimierten ökologischen Fussabdruck einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Deshalb ist durch eine wirksame Qualitätssicherung (QS) über alle Bauphasen sicherzustellen, dass die Zielwerte und Zusatzanforderungen gemäss SIA-Effizienzpfad Energie, Ausgabe 2017, für die nicht erneuerbare Primärenergie und die Treibhausgasemissionen erfüllt werden.

Die Empfehlungen des Preisgerichts in Bezug auf die Freiraumgestaltung sind vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Aussenbereiche des Entwicklungsareals im Alleineigentum der Stadt verbleiben und von ihr weiterbearbeitet werden. Dabei wird besonderes Augenmerk darauf zu richten sein, den Anteil versiegelter Flächen möglichst gering zu halten und durch angemessene Begrünung einen Beitrag zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas zu leisten.

6.5 Vertragspartner Senda Immobilien AG

Die Senda Immobilien AG ist eine hundertprozentige Tochter der 2008 gegründeten Senda Investment AG. Aktionäre und Verwaltungsräte der Senda Investment AG sind Christoph Rubeli und seine Kinder. Das Unternehmen verfolgt das strategische Ziel, im Raum Luzern, Zug und Zürich ein wirtschaftlich, ökologisch und sozial nachhaltiges Immobilienportfolio aufzubauen.

Christoph Rubeli war von 2013 bis 2018 Co-CEO der Partners Group. Als Partner mit Verantwortung für Governance hat Rubeli die kontinuierliche Entwicklung und die Einhaltung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Standards verantwortet und die Partners Group als ein Vorbild für Unternehmensverantwortung konsolidiert. Diese prägende Erfahrung bringt Rubeli in die Führung der Senda Immobilien AG ein.

Das Investmentportfolio der Senda Immobilien AG ist darauf ausgerichtet, architektonisch und städtebaulich qualitätsvolle Standorte zu schaffen. Als General Manager ist Roman Pechlaner für die Realisierung dieses Ziels zuständig. Für diese Aufgabe kann er auf langjährige Erfahrung aus der Umsetzung von anspruchsvollen Neu- und Umbauprojekten für Swiss Life zurückgreifen.

Die Senda Immobilien AG ist familiär eng mit der Zentralschweiz verbunden. Zusammen mit der nachhaltig orientierten Unternehmensphilosophie sieht der Stadtrat diese regionale Verankerung als solides Fundament für die qualitätsvolle und langfristig wertschöpfende Entwicklung des Piltusplatzes.

7 Weiterer Ablauf und Termine

7.1 Grundstücksmutationen

Das Grundstück 229, GB Luzern, linkes Ufer, umfasst eine Teilfläche von 1'580 m², welche sich im Finanzvermögen befindet, sowie eine Teilfläche von 1'065 m², welche sich im Verwaltungsvermögen befindet. Auf der Teilfläche, welche sich im Finanzvermögen befindet, wird ein neues Grundstück fassadenscharf auf das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs ausgelegt.

Das neu gebildete Baurechtsgrundstück erhält die Grundstücksnummer 3976, GB Luzern, linkes Ufer, und wird zirka 867 m² umfassen. Eine Restfläche des Finanzvermögens, welche voraussichtlich zirka 682 m² umfassen wird, soll nicht mit dem Baurechtsgrundstück abgegeben werden. Es ist geplant, diese Restfläche den Aussenanlagen der Spitalmühle zuzuschlagen und voraussichtlich im Geschäftsjahr 2021, mit dem AFP 2021–2024, in das städtische Verwaltungsvermögen zu übertragen. Da diese Restfläche nicht bebaut werden kann, können darauf keine Erträge generiert werden. Bei einem Ansatz von Fr. 500.–/m² wird der Anlagewert der zu übertragenden Restfläche auf zirka Fr. 341'000.– geschätzt.

Zwei weitere Restflächen des Finanzvermögens, welche aufgrund der Gebäudegeometrie des Siegerprojekts «Lu Two» nahe der Kreuzung von Pilatusstrasse und Obergrundstrasse sowie entlang der Obergrundstrasse entstehen und zusammen rund 28 m² umfassen, werden mit einer Grundstücksmutation dem Grundstück 217, GB Luzern, linkes Ufer, zugeschlagen und im Geschäftsjahr 2021 ins Verwaltungsvermögen übertragen. Diese Restflächen können nicht bebaut werden und können deshalb ebenfalls keine Erträge generieren. Bei einem Ansatz von Fr. 500.–/m² wird der Anlagewert der zu übertragenden Restflächen auf zirka Fr. 14'000.– geschätzt.

Im Rahmen der Vorbereitungen zur Abgabe im Baurecht wurde festgestellt, dass das Grundstück 232, GB Luzern, linkes Ufer, nicht mit dem Fussabdruck des Hauses Mühlebachweg 8 übereinstimmt, weil das Bauwerk bzw. die dazugehörigen Aussenanlagen sich teilweise auf dem Grundstück 229, GB Luzern, linkes Ufer, befinden. Dieser Umstand wird mit einer Grundstücksmutation korrigiert, indem zwei Teilflächen des Grundstücks 229, linkes Ufer, welche insgesamt rund 4 m² umfassen, dem Grundstück 232, GB Luzern, linkes Ufer, zugeschlagen werden. Dabei wird eine dieser Teilflächen, welche zirka 1 m² umfasst, aus dem Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragen. Bei einem Ansatz von Fr. 500.–/m² wird der Anlagewert der zu übertragenden Fläche auf zirka Fr. 500.– geschätzt.



Abb. 2: Das Entwicklungsareal Pilatusplatz

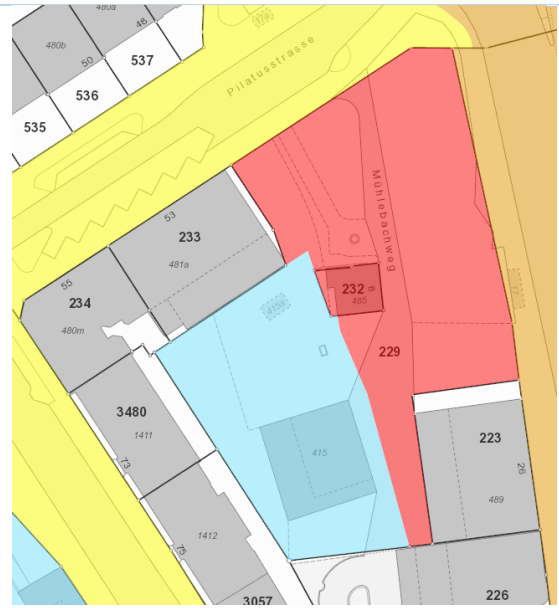


Abb. 3: Heutige Einteilung in Finanzvermögen (rot), Verwaltungsvermögen (blau) und öffentlicher Grund (gelb/orange)

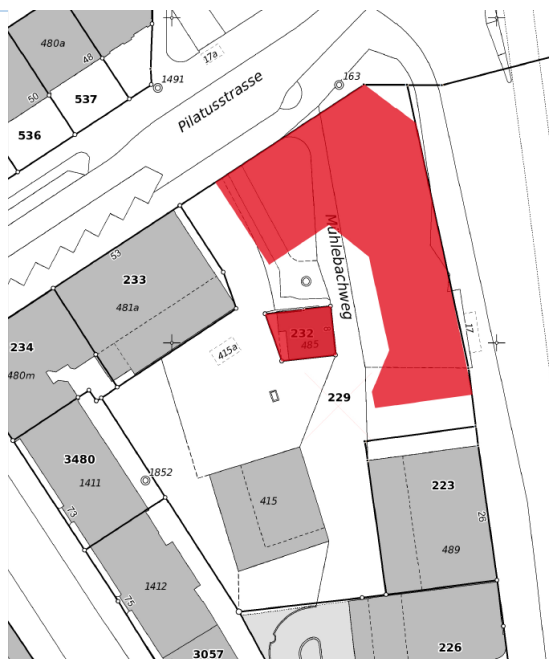


Abb. 4: Die hier rot angelegten Flächen sollen im Baurecht abgegeben werden.



Abb. 5: Die hellblaue Fläche soll neu in das Verwaltungsvermögen übertragen werden.

Entlang der Obergrundstrasse und der Pilatusstrasse werden während der Bauphase Spundwände zur Baugrubensicherung installiert. Bei einer zu erwartenden Dauer von bis zu zwei Jahren fallen dafür während der Bauphase Gebühren in Höhe von rund Fr. 6'800.– an. Unter der Voraussetzung, dass die Spundwände im öffentlichen Grund nach Fertigstellung des Bauwerks wieder entfernt werden, werden diese Gebühren von der Baudirektion, Dienstabteilung Immobilien (Globalbudget Immobilienmanagement Liegenschaften Finanzvermögen) getragen.

Aufgrund der Vorgabe, dass das Baurechtsgrundstück fassadenscharf definiert und abgegeben wird, muss die Baugrubensicherung hofseitig zwangsläufig im Grundstück 229, GB Luzern, linkes Ufer, erstellt werden. Unter der Voraussetzung, dass die Spundwände im Verwaltungsvermögen nach Fertigstellung des Bauwerks wieder entfernt werden, räumt die Baudirektion der Bauherrschaft deshalb unentgeltlich das Recht ein, diese temporären Spundwände auf dem Grundstück 229 zu erstellen.

7.2 Weiteres Vorgehen

Die Baurechtsnehmerin wurde verpflichtet, umgehend nach Rechtskraft des Baurechtsvertrags die notwendigen Planungs- und Bewilligungsverfahren für die Überbauung des Baurechtsareals einzuleiten bzw. vorzunehmen und anschliessend ohne Unterbruch die Realisierung in Angriff zu nehmen. Die weiteren Projektschritte werden mit dem Gesamtprojekt «Pilatusplatz» und mit der Verkehrsführung in der Pilatusstrasse koordiniert.

Der von der Baurechtsnehmerin eingereichte Projektbeitrag zum vorliegenden Projektwettbewerb bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Baurechtsvertrags. Die Baurechtsnehmerin verpflichtete sich mit der Unterzeichnung des Baurechtsvertrags, diesen Projektbeitrag bei der Planung und Realisierung vollständig umzusetzen und zu erfüllen.

Mit der Abgabe im Baurecht delegiert die Stadt Luzern die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts aus dem Projektwettbewerb innerhalb der Bestimmungen des Baurechtsvertrags an die Baurechtsnehmerin. Die Stadt Luzern nimmt somit keinen Einfluss auf die weitere Honorierung der beauftragten Planer in den Phasen Gestaltungsplan und Projektierung/Realisierung.

Das Gestaltungsplanverfahren und sämtliche Projektierungsaufwendungen bis zu den rechtskräftigen planerischen Voraussetzungen für die Realisierung tätigt die Baurechtsnehmerin auf eigenes Risiko.

Der Investor ist verpflichtet, für die Erarbeitung des Gestaltungsplans sowie für das gesamte Planungs- und Bauvorhaben das Projektierungsteam aus dem Wettbewerbsverfahren (Architekt und Landschaftsarchitekt) mit mind. 58,5 Prozent der Leistungen gemäss SIA-Norm 102, Art. 7.8, und SIA-Norm 105 zu beauftragen.

Die Aussenbereiche des Entwicklungsareals werden nicht im Baurecht abgegeben, sondern in das Verwaltungsvermögen der Stadt Luzern übertragen. Immobilien und Stadtgärtnerei werden gemeinsam ein Vorprojekt zur Gestaltung der Aussenbereiche des Entwicklungsareals durchführen und dieses in die Erarbeitung des Gestaltungsplans unter Leitung der Baurechtsnehmerin einfließen lassen. Im Anschluss an die Bewilligung des Gestaltungsplans wird die Stadtgärtnerei ein Planungs- und Bauvorhaben zum Aussenraum durchführen, welches in zeitlicher Abstimmung auf die Fertigstellung des Hochbaus durch die Baurechtsnehmerin fertiggestellt werden soll. Die Gestaltung des Aussenraums wird die Anforderungen der städtischen Politik zur Klimaanpassung erfüllen, unter anderem werden sickerfähige Beläge und differenzierte, stadtklimatisch hochwertige Begrünungen geschaffen.

		2020	2021	2022	2023	2024
Senda Immobilien AG im Lead			Erarbeitung + Baugesuch Gestaltungsplan	Projektierung + Baugesuch Hochbau	Realisierung Hochbau	
Stadt Luzern im Lead	Stadtgärtnerei	Vorprojekt Aussenraum	Mitwirkung Gestaltungsplan	Projektierung + Baugesuch Aussenraum		Realisierung Aussenraum
	Immobilien					

Tab. 1: Schematische Übersicht über Zuständigkeiten und voraussichtlichen Zeitplan der Entwicklung

8 Zuständigkeit

Das Grundstück 3976, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, soll im Baurecht abgegeben werden. Als Eigentümerin des Baurechts ist die Senda Immobilien AG einzutragen. Der jährliche Baurechtszins für das Grundstück beträgt Fr. 500'000.–. Gemäss Art. 58 Abs. 2 Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 (GO; sRSL 0.1.1.1.1) ist zur Ermittlung der massgebenden Höhe der Ausgabe bei Baurechtsverträgen das 20-Fache des jährlichen Baurechtszinses massgebend. Der so ermittelte Wert liegt demzufolge bei Fr. 10'000'000.–. Damit unterliegt der Beschluss des Grossen Stadtrates betreffend die Zustimmung zum Baurecht gemäss Art. 68 lit. c Ziff. 8 in Verbindung mit Art. 69 lit. d Ziff. 10 GO dem fakultativen Referendum.

9 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Parzellierung gemäss Mutationsvorschlag vom 5. August 2020 zuzustimmen, der Umteilung der Teilflächen mit einer Gesamtfläche von insgesamt 710 m² und einem Anlagewert von zirka Fr. 355'000.– aus dem Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen zuzustimmen und die damit verbundenen Ausgaben zu bewilligen sowie dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Senda Immobilien AG betreffend das Grundstück 3976, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, zuzustimmen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 19. August 2020


Beat Züsli
Stadtpräsident


Michèle Bucher
Stadtschreiberin



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 25 vom 19. August 2020 betreffend

Arealentwicklung Pilatusplatz

- Ergebnis des Projektwettbewerbs für Investoren und Architekten
- Abgabe im Baurecht mit Projektverpflichtung,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von § 19 Abs. 1 lit. a der Verordnung zum Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 10. Januar 2017 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 68 lit. c Ziff. 8 und Art. 69 lit. d Ziff. 10 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. 1. Der Parzellierung gemäss Mutationsvorschlag vom 5. August 2020 wird zugestimmt und der Umteilung der Teilflächen mit einer Gesamtfläche von insgesamt 710 m² und einem Anlagewert von Fr. 355'000.– aus dem Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen wird zugestimmt und die damit verbundenen Ausgaben bewilligt.
2. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Senda Immobilien AG betreffend das Grundstück 3976, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, wird zugestimmt,
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 12. November 2020

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Lisa Zanolla
Ratspräsidentin



Michèle Bucher
Stadtschreiberin



Protokollbemerkung des Grossen Stadtrates

Zu B+A 25/2020 «Arealentwicklung Pilatusplatz: Ergebnis des Projektwettbewerbs für Investoren und Architekten; Abgabe im Baurecht mit Projektverpflichtung»

Die **Protokollbemerkung** zu Kapitel 7.2 «Weiteres Vorgehen» auf Seite 24 f. lautet:

«Die Aussenbereiche werden mit konsumationspflichtfreien Aufenthaltsmöglichkeiten und barrierefrei ausgestaltet.»

Anhang 1

Entwurf Baurechtsvertrag

ÖFFENTLICHE URKUNDE

- **Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes**
- **Errichtung einer Baurechtsdienstbarkeit (unselbstständiges Baurecht)**

Vor dem unterzeichnenden Notar des Kantons Luzern sind heute erschienen:

Stadt Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern

vertreten durch das Offizium, Herrn Stadtpräsident Beat Züsli, geb. 8. Juni 1963, von Emmen, in 6005 Luzern, Rodteggstrasse 22, und Frau Stadtschreiberin Michèle Bucher, geb. 11. August 1981, von Luzern, in 6004 Luzern, Museggstrasse 31.

Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin
der Grundstücke Nr. 3976, 232 und 229 GB Luzern I.U.

und

Senda Immobilien AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug, CHE-329.946.537,
Schöneegg 25, 6300 Zug

vertreten durch das einzelzeichnungsberechtigte Mitglied des Verwaltungsrates Herrn Claudio Rubeli, geb. 11. Januar 1992, von Zug, in 6343 Rotkreuz, Suurstoffi 37

Baurechtsnehmerin

1. Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes

1.1. Belastetes Grundstück

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin im Sinne von Art. 779 ff. ZGB ein selbstständiges und dauerndes Baurecht am Grundstück Nr. 3976, GB Luzern I.U. ein. Das Baurecht erstreckt sich auf die gesamte Fläche des Grundstückes Nr. 3976, GB Luzern I.U.

Dieses selbstständige und dauernde Baurecht im Sinne von Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB ist zu Gunsten der Baurechtsnehmerin als Dienstbarkeit auf Grundstück Nr. 3976, GB Luzern I.U. (Stammgrundstück) einzutragen. Das selbstständige und dauernde Baurecht ist als Grundstück Nr. 3977 GB Luzern I.U. (Baurechtsgrundstück) in das Grundbuch einzutragen. Die Baurechtsnehmerin ist als Eigentümerin dieses selbstständigen und dauernden Baurechtes in das Grundbuch einzutragen.

1.2. Plan

Die örtliche Situation des belasteten Grundstückes und des selbstständigen und dauernden Baurechtes ergeben sich aus der Mutation Nr. xxxx Stadt Luzern, gemäss Mutationsplan 1:500, vom 5.08.2020. Dieser Mutationsplan wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet (Beilage 1).

2. Inhalt des Baurechtes

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, auf dem selbstständigen und dauernden Baurechtsgrundstück Nr. 3977, GB Luzern I.U. das Projekt «Lu Two» nach ihrem Bebauungskonzept von guter architektonischer und städtebaulicher Qualität weiter zu projektieren, zu realisieren und zu betreiben.

3. Beginn und Dauer des Baurechtes

Das selbstständige und dauernde Baurecht wird über eine Dauer von 80 Jahren abgeschlossen. Das Baurecht beginnt mit dem Tagebucheintrag im Grundbuch.

4. Eintragung im Grundbuch

Im Grundbuch ist auf Grundstück Nr. 3976, GB Luzern I.U. einzutragen:

Last	Baurecht als selbstständiges und dauerndes Recht für Wohn- und Gewerberäumlichkeiten Projekt «Lu Two» z.G. Senda Immobilien AG für die Dauer von 80 Jahren.
------	---

Im Grundbuch ist auf Grundstück Nr. 3977, GB Luzern I.U. einzutragen:

Recht Baurecht als selbstständiges und dauerndes Recht für Wohn- und Gewerbe-
räumlichkeiten Projekt «Lu Two» z.L. Nr. 3976, GB Luzern I.U.

5. Errichtung einer Baurechtsdienstbarkeit (unselbstständiges Baurecht)

5.1. Belastetes Grundstück

Die Stadt Luzern als Grundeigentümerin des Grundstückes Nr. 232, GB Luzern I.U. räumt der Baurechtsnehmerin zu Gunsten des Baurechtsgrundstückes Nr. 3977, GB Luzern I.U. und zu Lasten des Grundstückes Nr. 232, GB Luzern I.U. ein unselbstständiges Baurecht ein. Das Baurecht umfasst das gesamte Grundstück Nr. 232 mit dem bestehenden Bürogebäude Nr. 111 0485, Mühlebachweg 8 und übrige Grundstückfläche. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, das bestehende Gebäude beizubehalten.

Zum Baurechtszins, Eigentumsübertragung, Sach- und Rechtsgewährleistung, Heimfall und weitere obligatorische Bestimmungen wird auf die nachfolgende Vereinbarung verwiesen.

5.2. Eintragung im Grundbuch

Im Grundbuch ist auf dem Grundstück Nr. 232, GB Luzern I.U. einzutragen:

Last Baurecht für Bürogebäude z.G. Nr. 3977

6. Baurechtszins für das selbstständig und dauernde Baurecht sowie für die Baurechtsdienstbarkeit (unselbstständiges Baurecht)

6.1. Grundsatz

Die Baurechtsnehmerin hat der Baurechtsgeberin während der ganzen Dauer des Baurechts einen Baurechtszins zu entrichten. Der Baurechtszins wird während den ersten 3 Jahren der Baurechtsdauer im Umfang von 50 Prozent teilweise erlassen. Ab Tagebucheintrag ist 50 Prozent des vereinbarten Baurechtszinses zu bezahlen, nach 3 Jahren ab Tagebucheintrag ist der Baurechtszins vollumfänglich zu bezahlen.

6.2. Berechnung des Baurechtszinses

Der jährlich zu entrichtende Mindestbaurechtszins setzt sich aus dem Mindestbaurechtszins für das selbstständige Baurechtsgrundstück Nr. 3977, GB Luzern I.U. und dem Baurechtszins für das unselbstständige Baurecht zu Lasten Nr. 232, GB Luzern I.U. zusammen.

Der Baurechtszins für das selbstständige Baurechtsgrundstück Nr. 3977, GB Luzern I.U. entspricht der von der Baurechtsnehmerin gebotenen Summe. Der Baurechtszins entspricht der Verzinsung des Basis-Landwerts.

Der Baurechtszins für das unselbstständige Baurecht zu Lasten Nr. 232, GB Luzern I.U. wird auf Grundlage einer Landwertschätzung berechnet, welche die Stadt Luzern Immo bei der Arlewo AG in Auftrag gegeben hat. Der jährlich zu entrichtende Mindestbaurechtszins resultiert danach aus der Verzinsung des Berechnungswerts. Als Zinssatz dient der dannzumal gültige Referenzzinssatz plus einen Zuschlag von 1 % für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung.

6.3. Baurechtszins

Der (initiale) Baurechtszins für das selbstständige Baurechtsgrundstück beträgt jährlich CHF 489'750 (in Worten: Vierhundertneunundachtzigtausendsiebenhundertfünzig Schweizer Franken).

Der (initiale) Baurechtszins für das unselbstständige Baurecht beträgt jährlich CHF 10'250 (in Worten: Zehntausendzweihundertfünzig Schweizer Franken).

Der Baurechtszins beträgt insgesamt jährlich CHF 500'000 (in Worten: Fünfhunderttausend Schweizer Franken).

6.4. Bezahlung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins von CHF 500'000 (in Worten: Fünfhunderttausend Schweizer Franken) p.a. wird von der Baurechtsnehmerin quartalsweise vorschüssig an die Stadt Luzern bezahlt, jeweils per 01. Januar, 01. April, 01. Juli und 01. Oktober jeden Jahres, erstmals auf das Datum des Tagebucheintrages der vorliegenden Öffentlichen Urkunde (pro rata).

7. Anpassung des Baurechtszinses für das selbstständige und dauernde Baurecht sowie für die Baurechtsdienstbarkeit (unselbstständiges Baurecht)

7.1. Grundsatz

Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt erstmals im fünften Jahr der Baurechtsdauer. Anschliessend erfolgt die Anpassung des Baurechtszinses alle fünf Jahre. Die Berechnung des Baurechtszinses basiert auf zwei Faktoren, nämlich dem Basislandwert und dem Zinssatz.

7.2. Anpassung des Basislandwerts

Der Basislandwert wird alle fünf Jahre den veränderten Verhältnissen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die Anpassung an die Veränderung des Landesindex

für Konsumentenpreise erfolgt zu 100 %, wobei der Anfangsbasislandwert unterschritten werden kann.

7.3. Anpassung des Zinssatzes

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

7.4. Anpassung infolge zusätzlicher Ausnützung

Wenn während der Baurechtsdauer durch Umzonung gemäss der Revision der BZO das Baurechtsgrundstück Nr. 3977, GB Luzern I.U. und das Grundstück Nr. 232, GB Luzern I.U. eine höhere Ausnützung erhält, von welcher die Baurechtsnehmerin Gebrauch macht, wird der Landwert des Grundstücks durch eine neutrale Landwertschätzung neu festgelegt und gestützt darauf der Baurechtszins neu berechnet.

7.5. Eintragung im Grundbuch

Die Vereinbarung über die Verpflichtung zur Bezahlung des Baurechtszinses und die Anpassung des Baurechtszinses ist auf den Grundstücken Nr. 3977 und Nr. 232, GB Luzern I.U. wie folgt vorzumerken: «Vereinbarungen betr. Bezahlung und Anpassung des Baurechtszinses».

8. Sicherstellung des Baurechtszinses

8.1. Grundsatz

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses errichten die Parteien zu Gunsten der Baurechtsgeberin und zu Lasten des Baurechtsgrundstückes Nr. 3977, GB Luzern I.U. eine Grundpfandverschreibung in der Höhe von drei jährlichen Baurechtszinsen, somit von CHF 1'500'000 (in Worten: Eine Million und Fünfhunderttausend Schweizer Franken) im ersten Rang, ohne Vorgang.

8.2. Eintragung im Grundbuch

Im Grundbuch ist zu Lasten von Grundstück Nr. 3977, GB Luzern I.U. einzutragen:

CHF 1'500'000 (in Worten: Eine Million und Fünfhunderttausend Schweizer Franken)_ Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) lastend im 1. Rang, ohne Vorgang zu Gunsten der Stadt Luzern, Maximalzinsfuss 10 %, angehend mit Abschluss des Baurechtsvertrages. Als Unterpfund dient das Baurechtsgrundstück.

9. Eigentumsübertragung

9.1. Bestehende Anlagen

Die bei Beginn des selbstständigen und dauernden Baurechtes auf Grundstück Nr. 3977 und dem unselbstständigen Baurecht zu Lasten Nr. 232, (Bürogebäude Mühlebachweg 8) GB Luzern I.U. bestehenden Anlagen und Bauten gehen mit der Begründung des selbstständigen und dauernden Baurechtes unentgeltlich in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über.

9.2. Abrechnung über periodische Kosten und Erträge

Die Parteien rechnen über sämtliche periodischen Kosten und Erträge der bestehenden Bauten und Anlagen per Übergang von Nutzen und Schaden ausseramtlich, unter Entlastung des Notars, ab. Die Abrechnung wird von der Stadt Luzern erstellt. Ein allfälliger Ausgleichssaldo ist innerhalb von 30 Tagen nach Vorliegen dieser Abrechnung zu bezahlen.

9.3. Liegenschaftsbezogene Dokumente und Unterlagen

Die Stadt Luzern übergibt der Baurechtsnehmerin per Übergang von Nutzen und Schaden alle von ihr nicht mehr benötigten liegenschaftsbezogenen Akten.

9.4. Versicherungen

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) kennt. Sie hat demnach die privatrechtlichen Versicherungsverhältnisse auf den Zeitpunkt des Beginnes des Baurechtes selber zu regeln.

10. Sach- und Rechtsgewährleistung

10.1. Grundsatz

Unter dem Vorbehalt der Regelung gemäss nachfolgend Ziff. 10.2 betreffend Altlasten vereinbaren die Parteien in Bezug auf die Gewährleistung der Baurechtsgeberin was folgt:

- a) Die Baurechtsnehmerin bestätigt, den tatsächlichen und rechtlichen Zustand des Vertragsobjekts und insbesondere der darauf bestehenden Anlagen und Bauten

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

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

10.2. Regelung betreffend Altlasten

- a) Gemäss den bei der Beurkundung dieses Vertrages vorliegenden Mitteilungen der Dienststelle Umwelt und Energie vom 19.03.2019 liegen dieser Dienststelle in Bezug auf das Vertragsobjekt keine Kenntnisse über Belastungen des Untergrundes vor; das Vertragsobjekt ist diesbezüglich auch in keinem Kataster vermerkt. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien betreffend Altlasten im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Altlastenverordnung, also betreffend sanierungsbedürftige belastete Standorte was folgt.
- b) Sollten der Baurechtsnehmerin bei der Realisierung von neuen Bauten und/oder baulichen Anlagen auf dem Vertragsobjekt oder bei neuen Erkenntnissen ausserhalb baulicher Tätigkeiten unter öffentlich- oder privatrechtlichen Titeln Mehrkosten im Zusammenhang mit der Ermittlung, Untersuchung und Entsorgung bzw. Sanierung von belasteten Standorten entstehen, so verpflichtet sich die Baurechtsgeberin dazu, der Baurechtsnehmerin die ausgewiesenen Mehrkosten zu erstatten. Dabei ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, der Baurechtsgeberin von belasteten Standorten sofort nach ihrer jeweiligen Entdeckung mittels eingeschriebenen Briefes Mitteilung zu machen und ihr Gelegenheit zu geben, die entsprechenden belasteten Standorte zu besichtigen. Die fachmännische Entsorgung bzw. Sanierung von belasteten Standorten erfolgt umgehend nach der Entdeckung, und zwar auf Kosten und in Absprache mit der Baurechtsgeberin durch die Baurechtsnehmerin oder einen von der Baurechtsnehmerin entsprechend beauftragten fach- und sachverständigen Dritten. Dabei ist die Baurechtsgeberin berechtigt, die Entsorgung bzw. Sanierung zu kontrollieren bzw. kontrollieren zu lassen.
- c) Die (Mehr-)Kosten für die Entsorgung bzw. Sanierung (inkl. Kosten für die Ermittlung und Untersuchung) sind der Baurechtsgeberin von der Baurechtsnehmerin bzw. vom von ihr beauftragten Dritten in offener, transparenter Abrechnung direkt

in Rechnung zu stellen. Dabei ist die Baurechtsgeberin berechtigt, die entsprechende Abrechnung zu kontrollieren bzw. kontrollieren zu lassen.

11. Übertragbarkeit

Das Baurecht Nr. 3977 ist übertragbar. Vorbehalten (und bestehen) bleibt das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB. Für die Übertragung des Baurechtes hat die Baurechtsnehmerin die Zustimmung der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin einzuholen. Diese Zustimmung darf nicht verweigert werden, wenn durch die Übertragung die Erfüllung der Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin, insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses und die Überbauungsverpflichtung, nicht gefährdet wird, bzw. wenn der Erwerber volle Gewähr für die Einhaltung des Baurechtsvertrages bietet, kreditwürdig ist und sich auch zur Übernahme sämtlicher obligatorischen Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin bereit erklärt.

Als Übertragung gilt jede Verschaffung der Verfügungsmacht am Grundstück oder an der Baurechtsnehmerin.

Für folgende Rechtsgeschäfte ist keine Zustimmung der Baurechtsgeberin einzuholen:

- für die Ausgestaltung des Baurechtes zu Stockwerkeigentum und/oder die spätere Übertragung einzelner Eigentumswohnungen (Stockwerkeigentums-Grundstücke)
- für die Verselbstständigung von Einstell- oder Abstellplätzen für Fahrzeuge als Miteigentums-Grundstücke und/oder übertragbare Benützungsrechte und die spätere Übertragung einzelner dieser Einstell- oder Abstellplätze.

Diese Vereinbarungen zur Übertragbarkeit sind gemäss Art. 779a Abs. 2 und Art. 779b ZGB auf den beteiligten Grundstücken im Grundbuch vorzumerken.

12. Heimfallsregelung

12.1. Ordentlicher Heimfall

- a) Bei Untergang/Beendigung des selbstständigen und dauernden Baurechtes infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Parteien gehen sämtliche auf dem Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Dabei hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin eine Heimfallentschädigung im Umfang von 80 % des dazumaligen Zustandswertes der Bauten und Anlagen zu entrichten. Der Zustandswert wird durch eine unabhängige Schätzung ermittelt und berücksichtigt Alter und Entwertung der Bauten und Anlagen.
- b) Auf den Zeitpunkt des Ablaufens der Baurechtsdauer für das selbstständige und dauernde Baurecht fällt das Bürogebäude Mühlebachweg 8 auf dem Grundstück

Nr. 232, GB Luzern I.U., mit den übrigen befestigten Flächen entschädigungslos an die Baurechtsgeberin des Stammgrundstückes (Grundstück Nr. 3976).

- c) Sind von der Baurechtsnehmerin in den letzten 25 Jahren vor Ablauf des Baurechts umfassende Sanierungen oder Erneuerung an ihren Bauten und Anlagen geplant, so führen die Parteien rechtzeitig im Voraus Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung der Baurechtsdauer. Kommt eine Verlängerung der Baurechtsdauer nicht zustande, so verständigen sich die Parteien über die noch zu tätigen Investitionen und deren Abschreibung während der verbleibenden Baurechtsdauer.

12.2. Vorzeitiger Heimfall

- a) Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder wesentliche vertragliche Verpflichtungen in grober Weise verletzt, so kann die Baurechtsgeberin gegen eine angemessene Entschädigung den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779 f–g ZGB herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.
- b) Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin wird bei der Bemessung der Entschädigung als Herabsetzungsgrund berücksichtigt. Sollten sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen können, entscheidet das ordentliche Gericht.

12.3. Grundbucheintragung

Die Abänderung der gesetzlichen Heimfallsregelung ist im Grundbuch vorzumerken.

13. Weitere obligatorische Vertragsbestimmungen

13.1. Überbauungsverpflichtung

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, umgehend nach Rechtskraft des Baurechtsvertrages (auf eigene Kosten und eigenes Risiko) die notwendigen Planungs- und Bewilligungsverfahren für die Überbauung des Baurechtsareals durch das Projekt «Lu Two» einzuleiten resp. vorzunehmen und anschliessend ohne Unterbruch die Realisierung in Angriff zu nehmen.

13.2. Zwingende Vorgaben (Auflagen)

Die Stadt hat bei der Ausschreibung die Vorgaben formuliert, welche die Interessenten für das selbstständige Baurecht Nr. 3977, GB Luzern I.U. und das unselbstständige Baurecht zu Lasten Nr. 232, GB Luzern I.U. zwingend erfüllen müssen. Die Baurechtsnehmerin hat

ihre Bewerbung und ihr Angebot für den Erwerb des selbstständigen und dauernden Baurechtes somit in Kenntnis dieser Vorgaben eingereicht. Gestützt darauf gelten die nachfolgenden Vereinbarungen für die gesamte Dauer des Baurechtsvertrages.

- a) Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, auf dem selbstständigen Baurechtsgrundstück Nr. 3977 eine Bebauung zu erstellen, welche oberirdisch über eine Geschossfläche von mindestens 7'000 m² verfügt. Der grösstmögliche Anteil der Geschossfläche wird für Büroflächen genutzt. Der Anteil der Geschossfläche für Wohnungen geht nicht über den nach Art. 14 Abs. 5 der geltenden BZO geforderten Anteil hinaus. Das Erdgeschoss besitzt eine öffentlichkeitswirksame Nutzung, welche dem Stellenwert des Standorts im Stadtgefüge gerecht wird. Im obersten Geschoss des Bauwerks befindet sich eine öffentlich zugängliche Nutzung.
- b) Bauten und Freiräume leisten einen messbaren Beitrag dazu, dass die Zielstellungen der 2000-Watt-Gesellschaft und der Grünstadt Schweiz erfüllt werden. Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, Bauten nach dem erhöhten Gebäudestandard gemäss Art. 43 Abs. 3 des geltenden BZR zu planen und zu realisieren. Es gilt die Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard vom 17. September 2014. Entsprechend sind die Zielwerte und Zusatzanforderungen gemäss SIA-Effizienzpfad Energie, Ausgabe 2017, für die nicht erneuerbare Primärenergie und Treibhausgasemissionen zu erfüllen.
- c) Bestandteil des unselbstständigen Baurechtes Nr. 232, GB Luzern I.U. ist das Bauwerk Mühlebachweg 8, welches im kantonalen Bauinventar der Stadt Luzern als schützenswert eingetragen ist. Das Bauwerk muss am aktuellen Standort erhalten und im Einklang mit seinem Schutzstatus aufgewertet werden. Renovierungen und Veränderungen sind möglich, müssen aber hohe Qualitätsanforderungen erfüllen. Die zuständige Denkmalschutzbehörde ist in die Bewilligungsverfahren einzubeziehen. Das Bauwerk muss auf eine Weise genutzt werden, welche das Gesamtkonzept der Entwicklung unterstützt und den umgebenden Aussenraum qualitativ bereichert.
- d) Die Gestaltung der Erdgeschosszone, insbesondere an der Obergrundstrasse, trägt dem hohen Aufkommen von Fussgängerinnen und Fussgängern und Fahrgästen des öffentlichen Verkehrs Rechnung. Flächen für den Fussverkehr und den Aufenthalt von ÖV-Fahrgästen sind angemessen dimensioniert. Infrastrukturen und witterungsgeschützte Aufenthaltsflächen für ÖV-Fahrgäste sind in die Gestaltung des Bauwerks integriert. Für die Bushaltestelle gilt die VSS-Norm 640 75 «Hinderungsfreier Verkehrsraum», Kap. 26 «Haltestellen des öffentlichen Verkehrs».

Die Gestaltung des Bauwerks muss die Befestigung von Trolleybusleitungen mittels Mauerhaken ermöglichen.
- e) Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Areal autoarm zu gestalten und diesbezüglich die Richtlinien der Stadt Luzern zum autoarmen Wohnen zu berücksichtigen. Die Baurechtsnehmerin muss ein plausibles Mobilitätskonzept erstellen und dieses spätestens mit dem Baugesuch einreichen. Für die Planung, Gestaltung,

Ausstattung und Geometrie der Parkplätze sind die gültigen VSS-Normen massgebend. Die Anordnung der Veloabstellplätze ist gemäss den Normen VSS SN 640 065 und VSS SN 640 066 zu planen.

- f) Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, unter Mitwirkung der Stadt Luzern (Baudirektion, Dienstabteilung Immobilien) einen Gestaltungsplan zu erarbeiten, dessen Perimeter das selbstständige Baurechtsgrundstück Nr. 3977, GB Luzern und das unselbstständige Baurecht Nr. 232, GB Luzern sowie das angrenzende städtische Grundstück Nr. 229, GB Luzern umfasst. Die Baurechtsnehmerin trägt die Kosten für die Ausarbeitung und die Bewilligung des Gestaltungsplans. Die Dienstabteilung Immobilien trägt die Kosten für ihre eigene Mitwirkung bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans.
- g) Mit der Ausschreibung des Investorenwettbewerbs hat die Stadt Luzern Vorgaben formuliert. Das von der Baurechtsnehmerin eingereichte Projekt für die Umsetzung dieser Vorgaben ergibt sich aus Beilage 2 zu dieser öffentlichen Urkunde und bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Baurechtsvertrages. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, dieses Projekt vollständig umzusetzen und zu realisieren.

13.3. Baugrubensicherung

Für die Baugrubensicherung muss temporär das Grundstück Nr. 229 auf einer Breite von 1.10 m beansprucht werden. Die Lage ist im Situationsplan «Baugrubensicherung» braun eingezeichnet. Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin unentgeltlich das Recht zum Einbau der Baugrubensicherung ein. Die Baugrubensicherung ist nach Abschluss der Bauarbeiten wieder zu entfernen.

13.4. Installationsfläche

Die Baurechtsnehmerin benötigt für die Bauinstallationen eine Installationsfläche auf dem Grundstück Nr. 229. Die Lage ist im Situationsplan «Installationsfläche» grün eingezeichnet. Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin unentgeltlich das Recht zur Benutzung der Installationsfläche ein. Die Fläche ist nach den Bauarbeiten wieder zu räumen.

14. Schlussbemerkungen

14.1. Übergang von Nutzen und Schaden

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt mit der Eintragung des Baurechtes im Tagebuch des Grundbuches.

14.2. Kosten Gebühren und Abgaben

- a) Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten im Zusammenhang mit der vorliegenden Öffentlichen Urkunde werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.
- b) Eine allfällige Handänderungssteuer im Zusammenhang mit dem Erwerb des selbstständigen und dauernden Baurechtes gemäss vorliegender Öffentlicher Urkunde wird von der Baurechtsnehmerin getragen. Eine Grundstückgewinnsteuer fällt nicht an, da die Stadt Luzern gemäss § 5 des Grundstückgewinnsteuergesetzes von der Grundstückgewinnsteuer befreit ist.

14.3. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

- a) Die unterzeichneten Vertreter der Baurechtsnehmerin bestätigen i.S. des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), dass die Baurechtsnehmerin keine «Person im Ausland» ist und nicht durch Personen im Ausland beherrscht ist und bei der Baurechtsnehmerin keine rückzahlbaren Mittel (Darlehen von Dritten) von Personen im Ausland bestehen.
- b) Die Baurechtsnehmerin kann darum das selbstständige und dauernde Baurecht gemäss vorliegender Öffentlicher Urkunde bewilligungsfrei erwerben. Die unterzeichneten Organe bestätigen im Weiteren, dass sie darüber informiert sind, dass unrichtige Angaben im vorerwähnten Zusammenhang verwaltungsrechtliche, zivilrechtliche und strafrechtliche Sanktionen nach sich ziehen können.

14.4. Gerichtsstand

Für allfällige Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag gilt das Schweizerische Recht. Gerichtsstand ist Luzern.

14.5. Überbindungspflicht für obligatorische Verpflichtungen

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bei einer allfälligen Übertragung des selbstständigen und dauernden Baurechtes auf Dritte oder bei der Einräumung von Unterbaurechten (und sinngemäss bei Teilverkäufen über Stockwerkeigentum) die obligatorischen Bestimmungen gemäss vorliegender Öffentlicher Urkunde zu überbinden, inkl. der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

15. Genehmigungsvorbehalt

Der vorliegende Vertrag untersteht dem fakultativen Referendum. Sollte die rechtskräftige Zustimmung nicht bis zum 30.06.2021 vorliegen, so fällt der vorliegende Vertrag als gegenstandslos dahin.

Wird der Vertrag durch den Grossen Stadtrat oder durch die Stimmberechtigten abgelehnt, schuldet keine der Vertragsparteien gegenüber der anderen Vertragspartei eine Entschädigung. In diesem Falle werden die Kosten gemäss Ziff. 14.2 lit. a vollumfänglich durch die Stadt Luzern bezahlt.

16. Grundbuchanmeldung

16.1. Der Notar wird von den Parteien beauftragt und bevollmächtigt, nach Rechtskraft des zustimmenden Beschlusses der Stimmbürger der Stadt Luzern zum vorliegenden Vertrag, dem zuständigen Grundbuchamt zur grundbuchlichen Behandlung und Eintragung anzumelden:

- a) Begründung des selbstständigen und dauernden Baurechtes Nr. 3977, GB Luzern I.U. zu Lasten von Grundstück Nr. 3976, GB Luzern I.U. und zu Gunsten der Baurechtsnehmerin gemäss vorstehender Öffentlicher Urkunde Ziff. I;
- b) Vormerkung auf Grundstück Nr. 3977, GB Luzern I.U.: «Vereinbarungen betr. Bezahlung und Anpassung des Baurechtszinses» gemäss vorstehend Ziff. 6 und 7;
- c) Eintragung einer Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im Betrage von CHF 1'500'000 (in Worten: Eine Million und Fünfhunderttausend Schweizer Franken), lastend im 1. Rang, ohne Vorgang auf Grundstück Nr. 3977, GB Luzern I.U. zu Gunsten der Stadt Luzern gemäss vorstehend Ziff. 7;
- d) Vormerkung: «Einschränkung der Übertragbarkeit» gemäss vorstehend Ziff. 11;
- e) Vormerkung: «Abänderung der gesetzlichen Heimfallsregelung» gemäss vorstehend Ziff. 12;
- f) Vormerkung: «Weitere obligatorische Vereinbarungen und Verpflichtungen zum Baurecht» gemäss vorstehend Ziff. 13.
- g) Errichtung des Baurechts für Bürogebäude zu Lasten von Grundstück Nr. 232, GB Luzern I.U. und zu Gunsten von Grundstück Nr. 3977, GB Luzern I.U.

16.2. Der Notar ist berechtigt, allfällige Änderungen und Ergänzungen der Öffentlichen Urkunde formeller Art von sich aus vorzunehmen, soweit dies im Zusammenhang mit der grundbuchlichen Behandlung erforderlich ist, unter gleichzeitiger Benachrichtigung der Parteien.

17. Vertragsausfertigung

Die vorliegende Öffentliche Urkunde wird sechsfach ausgefertigt. Je zwei Exemplare sind für die Stadt Luzern einerseits und die Baurechtsnehmerin andererseits sowie je ein Exemplar für den Notar und das Grundbuch bestimmt.

18. Schlussbestimmung

Die Urkundsparteien bestätigen, dass ihnen der Notar die vorstehende Öffentliche Urkunde soweit erforderlich vorgelesen hat und dass diese Urkunde ihrem Willen entspricht.

Luzern,

Stadt Luzern

Baurechtsnehmerin

Beat Züsli

Michèle Bucher

Claudio Rubeli

Beurkundung

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


Identitätsnachweis:

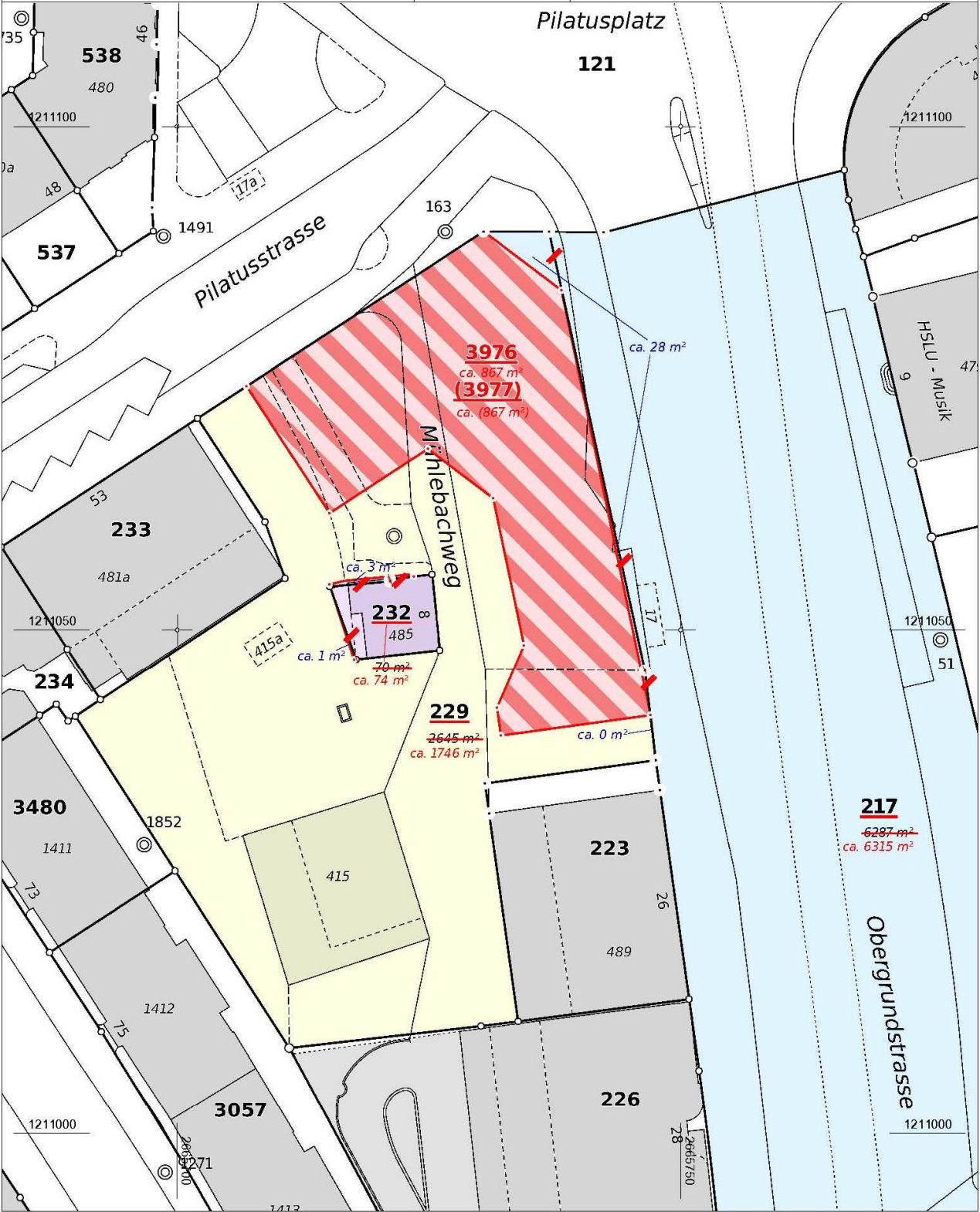
Luzern,

Der Notar


Ordnungs-Nr.: 2020/.....

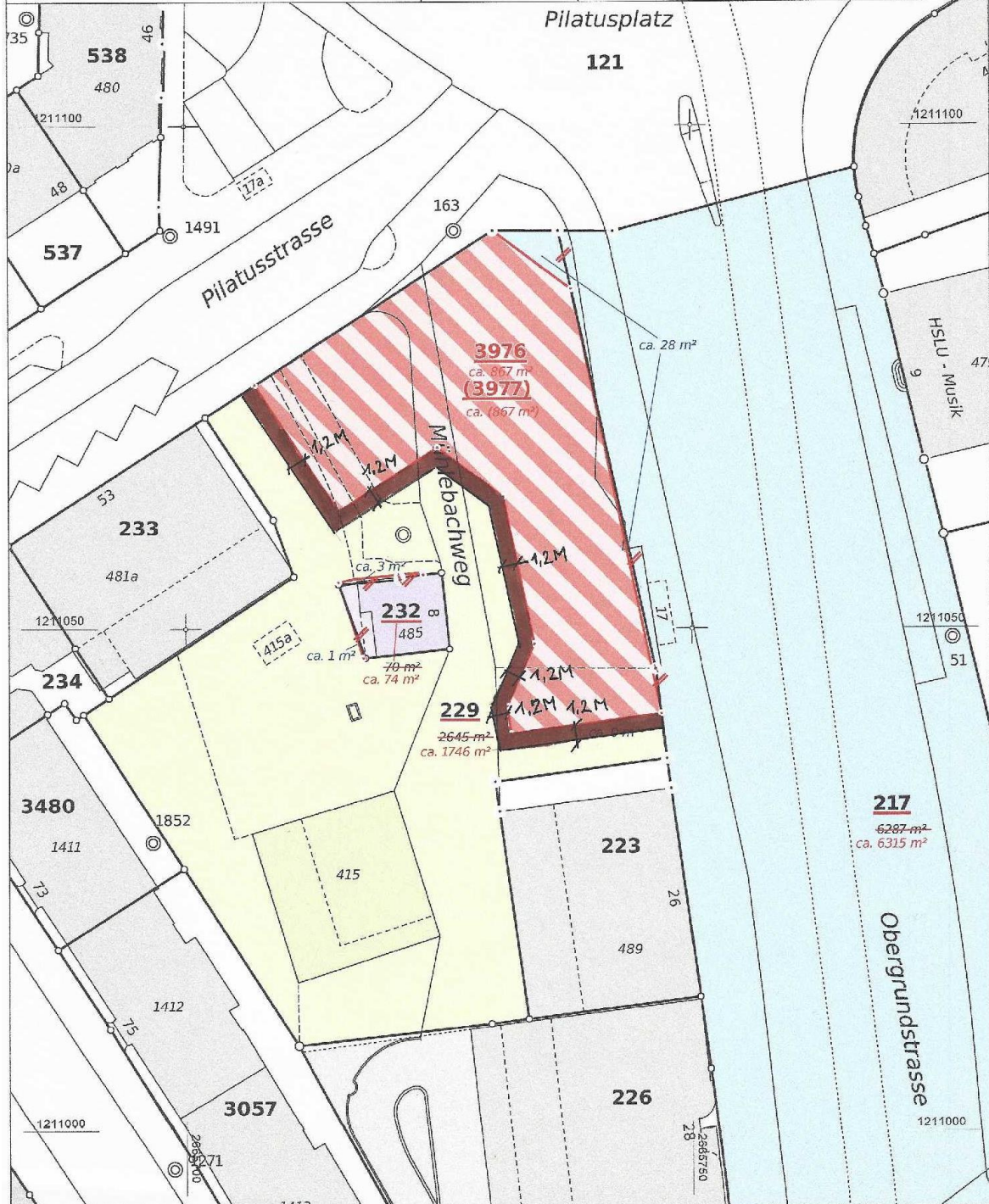
Ausfertigung: 6 Exemplare

Gemeinde Luzern Grundbuch Linkes Ufer	Plan: 426 GBPER 111	1: 500	Mutationsvorschlag V2 Vorgehende Mutationen: keine
Mutationen, die nicht innert sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert. Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§24, SRL 29) Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt. Legende: www.cadastre.ch/legende			Nachführungsgeometer Erwin Vogel Emch+Berger WSB AG Obernauerstr. 42, 6010 Kriens Tel.: 041 269 40 00 05.08.2020 / As



Situationsplan Baugrubensicherung

Gemeinde Luzern Grundbuch Linkes Ufer	Plan: 426 GBPER 111	1: 500	Mutationsvorschlag V2 Vorgehende Mutationen: keine
Mutationen, die nicht innert sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert. Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§24, SRL 29) Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt. Legende: www.cadastre.ch/legende			Nachführungsgeometer Erwin Vogel Emch+Berger WSB AG Oberrauerstr. 42, 6010 Kriens Tel.: 041 269 40 00 05.08.2020 / As



Situationsplan Installationsfläche



Anhang 2

**Parzellierungsbegehren
betreffend Grundstück 3976,
GB Luzern, I. U.**

ÖFFENTLICHE URKUNDE

betreffend

- **Parzellierung**
- **Errichtung von Dienstbarkeiten**

vom 10. August 2020

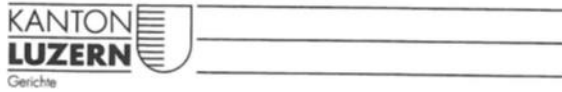
von der

Einwohnergemeinde Luzern, nachstehend Stadt genannt, vertreten durch das Offizium, Herrn Stadtpräsident Beat Züsli, geb. 8. Juni 1963, von Emmen, in 6005 Luzern, Rodteggstrasse 22, und Frau Stadtschreiberin Michèle Bucher, geb. 11. August 1981, von Luzern, in 6004 Luzern, Museggstrasse 31.

Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 229, 232 und 217, alle GB Luzern, I. U.

I. GRUNDSTÜCKBESCHRIEB

Der Liegenschaftsbeschrieb der Grundstücke Nr. 229, 232 und 217, alle GB Luzern, I. U., lautet wie folgt:



Grundbuchämter
www.grundbuch.lu.ch

Grundstückdatenblatt

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Luzern linkes Ufer	229	Liegenschaft	Nein
Luzern linkes Ufer	232	Liegenschaft	Nein
Luzern linkes Ufer	217	Liegenschaft	Nein

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

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

Dokument ohne Unterschrift und nur zu Informationszwecken erstellt am 4. August 2020 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.

Liegenschaft Nr. 229 Luzern linkes Ufer

Grundstückbeschreibung

Grundstück Nr.:	229	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH358150883549		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	2'645 m ²
Plan Nr.	426	Ortsbezeichnung	Obergrund
Kulturart:	Gebäude, Strasse, Weg, Trottoir, übrige befestigte Flächen, Gartenanlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Spitalmühle Nr. 415 (Mühlebachweg 10)	CHF	2'775'000.00
Velo-Unterstand Nr. 415.A (Mühlebachweg 10)	CHF	5'000.00

Katasterschätzung	CHF	0.00
--------------------------	-----	------

Eigentümer

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

Erwerbstitel

Kauf, 28.09.1904 Beleg KP 51/100
Kauf, 12.09.1906 Beleg KP 53/651
Kauf, 14.02.1968 Beleg 198LU

Anmerkungen

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
5881L.UEB	Bewilligung betreffend Kanalisation von 233 durch 229 mit Anschlussrecht	BH 233 13.06.2019 Beleg 3592OS
5884L.UEB	Revers betreffend Chalet	BH 233
5885L.UEB	Eigentumsbeschränkung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes betreffend Spitalmühle Errichtungsdatum: 22.10.1963	22.10.1963 Beleg 897LU

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
18656L.UEB: Last	Fuss- und Fahrwegrecht Errichtungsdatum: 07.11.1950 z.G. Nr. 232, 233	07.11.1950 Beleg 1068LU 11.03.1954 Beleg 996LU
25583L.UEB: Last	Leitungsrecht für Kabel und Elektrizität Errichtungsdatum: 07.11.1950 z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern	07.11.1950 Beleg 1068LU
25584L.UEB: Last	Leitungsrecht für Wasser Errichtungsdatum: 07.11.1950 z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern	07.11.1950 Beleg 1068LU 03.12.2007 Beleg 1646LU
448L.2007: Last	Leitungsrecht für Kanalisation Errichtungsdatum: 07.11.1950 z.G. Stadt Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2	03.12.2007 Beleg 1646LU
2508.2019: Last	Grenz- und Näherbaurecht Errichtungsdatum: 07.11.1950 z.G. Nr. 226	07.11.1950 Beleg 1068LU 18.11.1975 Beleg 1685LU 13.06.2019 Beleg 3592OS
18689L.UEB: Recht	Näherbaurecht für Garagen Errichtungsdatum: 09.05.1951 z.L. Nr. 3057	09.05.1951 Beleg 458LU 10.07.1951 Beleg 538LU 03.02.1954 Beleg 256LU 18.11.1975 Beleg 1685LU
25357L.UEB: Last	Fuss- und Fahrwegrecht Errichtungsdatum: 10.07.1951 z.G. Nr. 3057, 3480	10.07.1951 Beleg 538LU 23.12.1966 Beleg 1323LU
25494L.UEB: Last	Näherbaurecht Errichtungsdatum: 10.07.1951 z.G. Nr. 3057	10.07.1951 Beleg 538LU
2512.2019: Last	Grenz- und Näherbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 13.06.2019 z.G. Nr. 232	13.06.2019 Beleg 3593OS
2513.2019: Recht/Last	Werkleitungsrechte Errichtungsdatum: 13.06.2019 z.G. + z.L. Nr. 232	13.06.2019 Beleg 3593OS
2569.2019: Last	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 13.06.2019 z.G. Nr. 223	13.06.2019 Beleg 3594OS

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

Liegenschaft Nr. 232 Luzern linkes Ufer

Grundstückbeschreibung

Grundstück Nr.:	232	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH488150358872		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	70 m ²
Plan Nr.	426	Ortsbezeichnung	Obergrund
Kulturart:	Gebäude, übrige befestigte Flächen		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Bürogebäude Nr. 485 (Mühlebachweg 8)	CHF	400'000.00
--------------------------------------	-----	------------

Katasterschätzung	CHF	0.00
--------------------------	-----	------

Eigentümer

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

Erwerbstitel
Kauf, 27.06.2001 Beleg 1023LU

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
18656L.UEB: Recht	Fuss- und Fahrwegrecht Errichtungsdatum: 07.11.1950 z.L. Nr. 229	07.11.1950 Beleg 1068LU 11.03.1954 Beleg 996LU

18658L.UEB: Recht	Fuss- und Fahrwegrecht Errichtungsdatum: 07.11.1950 z.L. Nr. 486	07.11.1950 Beleg 1068LU 11.03.1954 Beleg 996LU
18659L.UEB: Recht	Fuss- und Fahrwegrecht Errichtungsdatum: 07.11.1950 z.L. Nr. 3057	07.11.1950 Beleg 1068LU
18660L.UEB: Recht	Fuss- und Fahrwegrecht Errichtungsdatum: 07.11.1950 z.L. Nr. 3480	07.11.1950 Beleg 1068LU 23.12.1966 Beleg 1325LU
2512.2019: Recht	Grenz- und Näherbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 13.06.2019 z.L. Nr. 229	13.06.2019 Beleg 3593OS
2513.2019: Recht/Last	Werkleitungsrechte Errichtungsdatum: 13.06.2019 z.G. + z.L. Nr. 229	13.06.2019 Beleg 3593OS

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

Liegenschaft Nr. 217 Luzern linkes Ufer

Grundstückbeschreibung

Grundstück Nr.:	217	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH258150883583		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	6'287 m ²
Plan Nr.	426, 432	Ortsbezeichnung	Obergrund
Kulturart:	Gebäude, Strasse, Weg, Trottoir, Verkehrsinsel, übrige befestigte Flächen, übrige humusierete Flächen		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Busstationsgebäude Pilatusplatz Nr. 17 (Obergrundstrasse 18) CHF 19'000.00

Katasterschätzung Keine Daten vorhanden

Eigentümer

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

Erwerbstitel

Kauf, 15.06.1934 Beleg KP 91/500
Kauf, 11.03.1954 Beleg 996LU
Kauf, 14.02.1968 Beleg 198LU
Kauf, 30.03.1971 Beleg 365LU
Tausch, 08.07.1980 Beleg 1038LU
Kauf, 06.06.2002 Beleg 920LU
Abtretung, 31.01.2005 Beleg 136LU

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
167L.2013: Last	Baurecht für Kanalisationsleitung lt. Plan Errichtungsdatum: 17.06.2013 z.G. Gemeindeverband Recycling Entsorgung Abwasser Luzern (REAL), Reusseggstrasse 15, 6020 Emmenbrücke	17.06.2013 Beleg 704LU

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

II. PARZELLIERUNG

Gemäss Mutationsplan Nr. 426 des Nachführungsgeometers Erwin Vogel, Emch+Berger WSB AG, findet in Bezug auf die Grundstücke Nrn. 229, 3976, 217 und 232, GB Luzern, I. U., folgende Flächenveränderung statt:

Grundstück Nr. 229

alte Fläche:		2'645	m ²
Abgang an Grundstück Nr. 3976	-	867	m ²
Abgang an Grundstück Nr. 217	-	28	m ²
Abgang an Grundstück Nr. 232	-	4	m ²
<i>neue Fläche:</i>		<i>1'746</i>	<i>m²</i>

Grundstück Nr. 217

alte Fläche:		6'287	m ²
Zugang von Grundstück Nr. 229		28	m ²
<i>neue Fläche:</i>		<i>6'315</i>	<i>m²</i>

Grundstück Nr. 232

alte Fläche:		70	m ²
Zugang von Grundstück Nr. 229		4	m ²
<i>neue Fläche:</i>		<i>74</i>	<i>m²</i>

III. BEREINIGUNG DER DIENSTBARKEITEN, GRUNDLASTEN, ANMERKUNGEN UND VORMERKUNGEN

1. Grundstück Nr. 229

Anmerkungen

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
5881L.UEB:	Bewilligung betreffend Kanalisation von 233 durch 229 mit Anschlussrecht	BH 233 13.06.2019 Beleg 3592OS
	- bleibt auf Nr. 229	
	- nicht übertragen auf Nr. 3977	

5884L.UEB:

Revers betreffend Chalet

BH 233

löschen

Es handelt sich offensichtlich um die denkmalgeschützte Spitalmühle, Mühlebachweg 10 und 12. Es ist keine Reversbaute mehr. Es gilt vielmehr die Anmerkung 5885L.UEB (vgl. BH N. 233 S. 2)

5885L.UEB:

Eigentumsbeschränkung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes betreffend Spitalmühle

22.10.1963 Beleg 897LU

Errichtungsdatum: 22.10.1963

- bleibt auf Nr. 229

- nicht übertragen auf Nr. 3976, 232, 217

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.

Stichwort

Beleg / Datum

18656L.UEB: Last

Fuss- und Fahrwegrecht

07.11.1950 Beleg 1068LU

Errichtungsdatum: 07.11.1950

11.03.1954 Beleg 996LU

z.G. Nr. 232, 233

- bleibt auf Nr. 229

- nicht übertragen auf Nr. 3976, 217

Es geht um das Recht zur Ausfahrt in die Bruchstrasse.

25583L.UEB: Last	Leitungsrecht für Kabel und Elektrizität Errichtungsdatum: 07.11.1950 z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern <i>- bleibt auf Nr. 229</i> <i>- übertragen auf Nr. 3976, 217</i> <i>- nicht übertragen auf Nr. 232</i>	07.11.1950 Beleg 1068LU
25584L.UEB: Last	Leitungsrecht für Wasser Errichtungsdatum: 07.11.1950 z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern <i>- bleibt auf Nr. 229</i> <i>- übertragen auf Nr. 3976, 217</i> <i>- nicht übertragen auf Nr. 232</i>	07.11.1950 Beleg 1068 LU 03.12.2007 Beleg 1646LU
448L.2007: Last	Leitungsrecht für Kanalisation Errichtungsdatum: 07.11.1950 z.G. Stadt Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern <i>- bleibt auf Nr. 229</i> <i>- übertragen auf Nr. 3976, 217</i> <i>- nicht übertragen auf Nr. 232</i>	03.12.2007 Beleg 1646LU
2508.2019: Last	Grenz- und Näherbaurecht Errichtungsdatum: 07.11.1950	07.11.1950 Beleg 1068LU 18.11.1975 Beleg 1685LU 13.06.2019 Beleg 3592OS

z.G. Nr. 226

- *bleibt auf Nr. 229*

- *nicht übertragen auf Nr. 3976, 217, 232*

18689L.UEB: Recht	Näherbaurecht für Garagen	09.05.1951 Beleg 458LU
	Errichtungsdatum: 09.05.1951	10.07.1951 Beleg 538LU
	z.L. Nr. 3057	03.02.1954 Beleg 256LU
		18.11.1975 Beleg 1685LU

- *bleibt auf Nr. 229*

- *nicht übertragen auf Nr. 3976, 217, 232*

25357L.UEB: Last	Fuss- und Fahrwegrecht	10.07.1951 Beleg 538LU
	Errichtungsdatum: 10.07.1951	23.12.1968 Beleg 1323LU
	z.G. Nr. 3057, 3480	

- *bleibt auf Nr. 229*

- *nicht übertragen auf Nr. 3976, 217, 232*

25494L.UEB: Last	Näherbaurecht	10.07.1951 Beleg 538LU
	Errichtungsdatum: 10.07.1951	
	z.G. Nr. 3057	

- *bleibt auf Nr. 229*

- *nicht übertragen auf Nr. 3976, 217, 232*

2512.2019: Last	Grenz- und Näherbaurecht lt. Plan	13.06.2019 Beleg 3593OS
	Errichtungsdatum: 13.06.2019	
	z.G. Nr. 232	

- bleibt auf Nr. 229
- nicht übertragen auf Nr. 3976, 217
- nicht übertragen auf Nr. 217

2513.2019: Recht/Last Werkleitungsrechte 13.06.2019 Beleg 3593OS
Errichtungsdatum: 13.06.2019
z.G. + z.L. Nr. 232

- bleibt auf Nr. 229
- übertragen auf Nr. 3976
- nicht übertragen auf Nr. 217

2569.2019: Last Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan 13.06.2019 Beleg 3594OS
Errichtungsdatum: 13.06.2019
z.G. Nr. 223

- bleibt auf Nr. 229
- nicht übertragen auf Nr. 3976, 217, 232

Grundpfandrechte (CHF 0.–)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

IV. ERRICHTUNG VON DIENSTBARKEITEN

1. Öffentliches Fusswegrecht

Zu Gunsten der Allgemeinheit und zu Lasten des Grundstücks Nr. 3976, GB Luzern, linkes Ufer, wird ein öffentliches Fusswegrecht begründet. Die Lage des öffentlichen Fusswegrechtes ist im beiliegenden Dienstbarkeitsplan A «öffentliche Wegrechte» gelb eingetragen. Die Kosten für die Erstellung, Unterhalt und Erneuerung des Fussweges gehen vollumfänglich zulasten des Baugrundstückes Nr. 3977, GB Luzern, linkes Ufer.

Im Grundbuch ist auf dem Grundstück Nr. 3976, GB Luzern, linkes Ufer, einzutragen:

L. Öffentliches Fusswegrecht lt. Plan
z.G. Allgemeinheit

2. Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Grundstück Nr. 232, GB Luzern, linkes Ufer, und zu Lasten Grundstück Nr. 229, GB Luzern, linkes Ufer

Zu Lasten des Grundstückes Nr. 229, GB Luzern, linkes Ufer, wird zu Gunsten des Grundstückes Nr. 232, GB Luzern, linkes Ufer, ein Fuss- und Fahrwegrecht eingeräumt. Die Lage des Fuss- und Fahrwegrechtes ist im Dienstbarkeitsplan B blau eingezeichnet. Die Kosten für die Erstellung, Unterhalt und Erneuerung des Fuss- und Fahrweges gehen zu Lasten des Grundstückes Nr. 229, GB Luzern, linkes Ufer.

Im Grundbuch ist auf dem Grundstück Nr. 229, GB Luzern, linkes Ufer, einzutragen:

L. Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan
z.G. Nr. 232

3. Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Grundstück Nr. 3976, GB Luzern, linkes Ufer, und zu Lasten Grundstück Nr. 229, GB Luzern, linkes Ufer

Zu Lasten des Grundstückes Nr. 229, GB Luzern, linkes Ufer, und zu Gunsten des Grundstückes Nr. 3976, GB Luzern, linkes Ufer, wird ein Fuss- und Fahrwegrecht eingeräumt. Die Lage des Fuss- und Fahrwegrechtes ist im Dienstbarkeitsplan C violett eingezeichnet. Die Kosten für die Erstellung, Unterhalt und Erneuerung des Fuss- und Fahrweges gehen zu Lasten des Grundstückes Nr. 229, GB Luzern, linkes Ufer.

Im Grundbuch ist auf dem Grundstück Nr. 229, GB Luzern, linkes Ufer, einzutragen:

L. Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan
z.G. Nr. 3976

4. Öffentliches Fusswegrecht

Zu Gunsten der Allgemeinheit und zu Lasten des Grundstückes Nr. 232, GB Luzern, linkes Ufer, wird ein öffentliches Fusswegrecht begründet. Die Lage des öffentlichen Fusswegrechtes ist im beiliegenden Dienstbarkeitsplan D rot eingezeichnet. Die Kosten für die Erstellung, Unterhalt und Erneuerung des Fussweges gehen zu Lasten des Grundstückes Nr. 229, GB Luzern, linkes Ufer.

Im Grundbuch ist auf dem Grundstück Nr. 229, GB Luzern, linkes Ufer, einzutragen:

L. Öffentliches Fusswegrecht lt. Plan
z.G. Allgemeinheit

5. Grenzbaurechte zu Gunsten Grundstück Nr. 3976, GB Luzern, linkes Ufer, und zu Lasten der Grundstücke Nrn. 217 und 121, GB Luzern, linkes Ufer

Entlang der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Nrn. 121, 217 und 3976, GB Luzern, linkes Ufer, wird für das Projekt «Lu Two» ein Grenzbaurecht zu Lasten der Grundstücke Nrn. 121 und 217, GB Luzern, linkes Ufer, und zu Gunsten des Grundstückes Nr. 3976, GB Luzern, linkes Ufer, begründet. Die Lage der Grenze und des Grenzbaurechtes ergibt sich aus dem Mutationsplan.

Im Grundbuch ist auf den Grundstücken Nrn. 217 und 121, GB Luzern, linkes Ufer, einzutragen:

L. Grenzbaurecht lt. Plan
z.G. Nr. 3976

6. Grenz- und Überbaurecht zu Gunsten Grundstück Nr. 3976, GB Luzern, linkes Ufer, und zu Lasten des Grundstückes Nr. 229, GB Luzern, linkes Ufer

Entlang der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Nr. 229 und 3976, GB Luzern, linkes Ufer, wird zu Gunsten des Grundstückes Nr. 229, GB Luzern, linkes Ufer, ein Grenz- und Überbaurecht für das Projekt «Lu Two» begründet. Die Lage des Überbaurechtes von 1 m über die gemeinsame Grenze ergibt sich aus dem beiliegenden Dienstbarkeitsplan E. Das Grenz- und Überbaurecht ist im Dienstbarkeitsplan grün eingezeichnet.

Im Grundbuch ist auf dem Grundstück Nr. 229, GB Luzern, linkes Ufer, einzutragen:

L. Grenz- und Überbaurecht lt. Plan
z.G. Nr. 3976

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Kosten

Die aus der Parzellierung entstehenden Beurkundungs- und Grundbuchgebühren und Geometerkosten gehen zu Lasten der Stadt Luzern.

2. Grundbuchanmeldung

Der beurkundende Notar wird ermächtigt und beauftragt, das Parzellierungsbegehren beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, anzumelden.

Zur Eintragung wird angemeldet:

- Parzellierung der Grundstücke Nr. 229, 232, 217, alle GB Luzern, i. U. mit Bereinigung der Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

3. Vollmacht

Der unterzeichnende Notar des Kantons Luzern erhält Vollmacht und Auftrag, allfällige Änderungen formeller Natur des Parzellierungsbegehrens von sich aus vorzunehmen.

4. Ausfertigung

Das vorliegende Parzellierungsbegehren wird vierfach ausgefertigt. Zwei Exemplare für die Stadt Luzern und je ein Exemplar für das Grundbuchamt und den Notar.

5. Bestätigung der Parteien

Die Vertreter der Urkundsparteien erklären, dass der Notar ihnen die vorstehende Urkunde, soweit gesetzlich vorgeschrieben, vorgelesen hat und dass diese ihren Willen enthält. Sie stellen das Gesuch um Einschreibung dieses Parzellierungsbegehrens im Grundbuch.

Luzern,

Die Urkundspartei

Für die Stadt Luzern

Beat Züsli

Michèle Bucher

Zustimmende Kenntnisnahme durch die Baurechtsnehmerin des Baurechtsgrundstückes Nr. 3977

Für die

Senda Immobilien AG
Schöneegg 25
6300 Zug

Claudio Rubeli


VI. BEURKUNDUNG

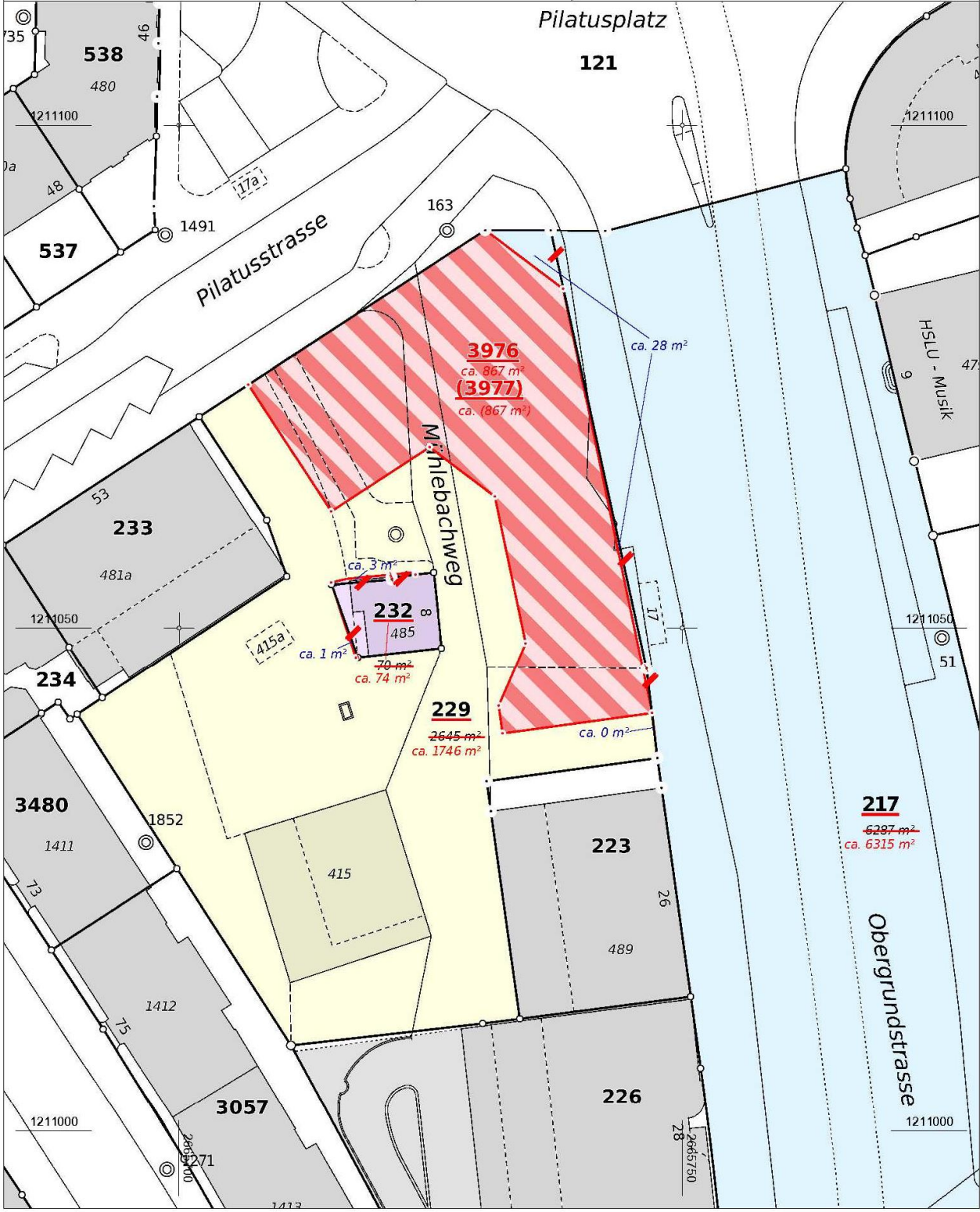
Der beurkundende Notar des Kantons Luzern bescheinigt, dass er diese Urkunde der Urkundspartei vorgelesen hat, dass diese dem ihm von der Partei mitgeteilten Willen entspricht und dass die Vertreter der Urkundspartei die Urkunde in seiner Gegenwart unterzeichnet haben. Die Vertreter der Urkundspartei haben sich dem Notar gegenüber mit ihrer Identitätskarte oder ihrem Reisepass ausgewiesen.

Luzern,


Der Notar:

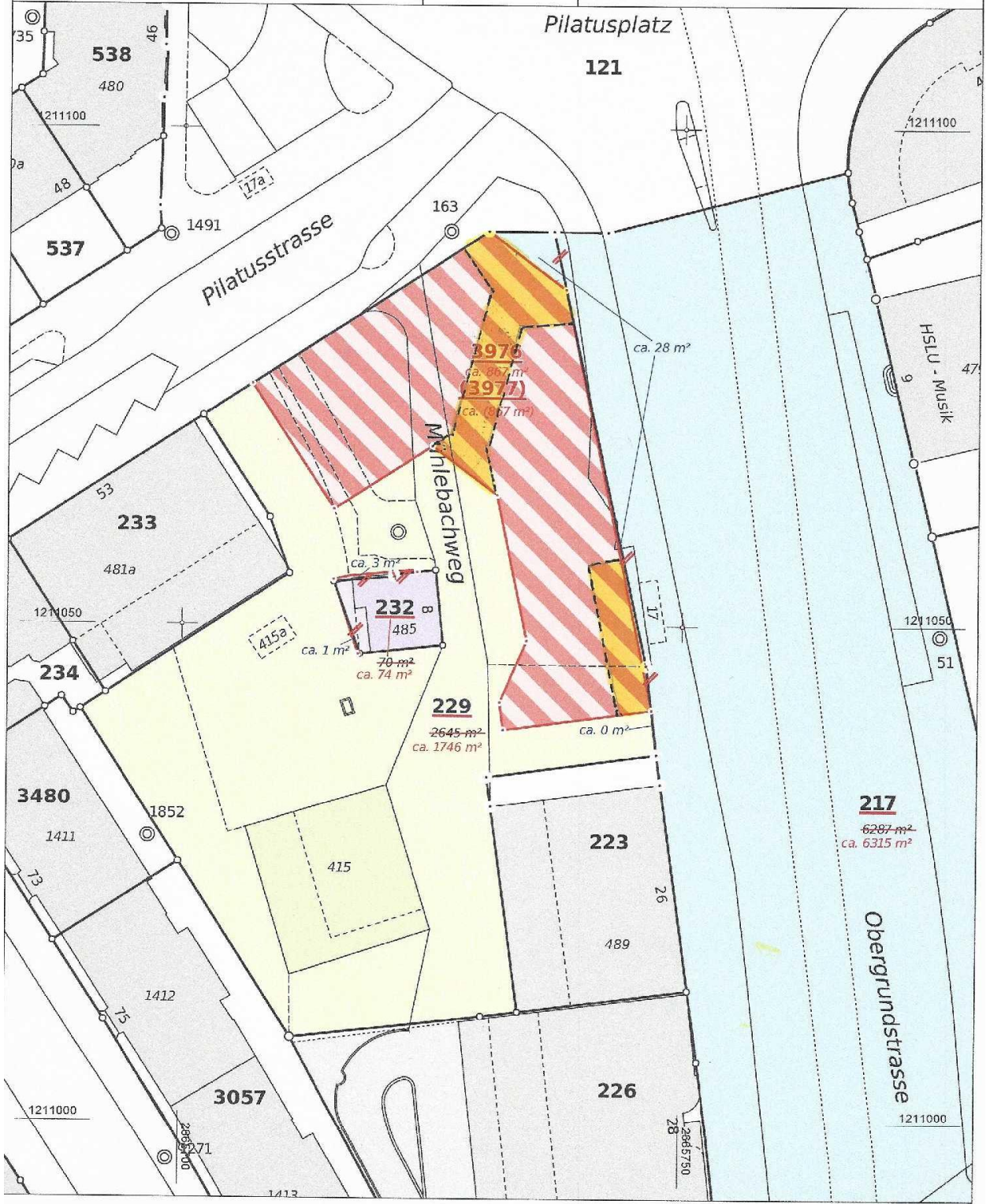
Ordnungs-Nr. 2020/

Gemeinde Luzern Grundbuch Linkes Ufer	Plan: 426 GBPER 111	1: 500	Mutationsvorschlag V2 Vorgehende Mutationen: keine
Mutationen, die nicht innert sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert. Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§24, SRL 29) Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt. Legende: www.cadastre.ch/legende			Nachführungsgeometer Erwin Vogel Emch+Berger WSB AG Obernauerstr. 42, 6010 Kriens Tel.: 041 269 40 00 05.08.2020 / As

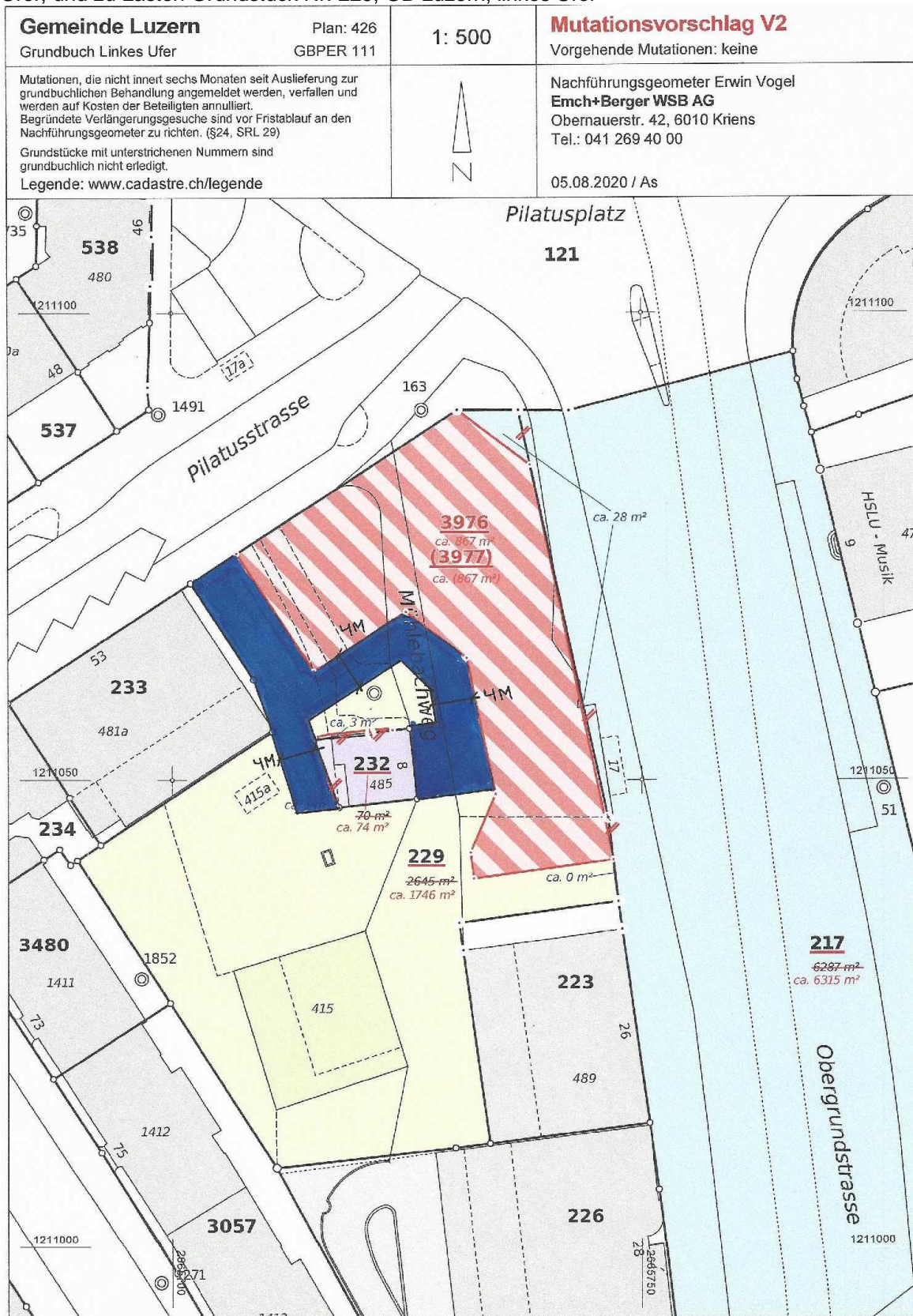


Dienstbarkeitsplan A, Öffentliche Wegrechte

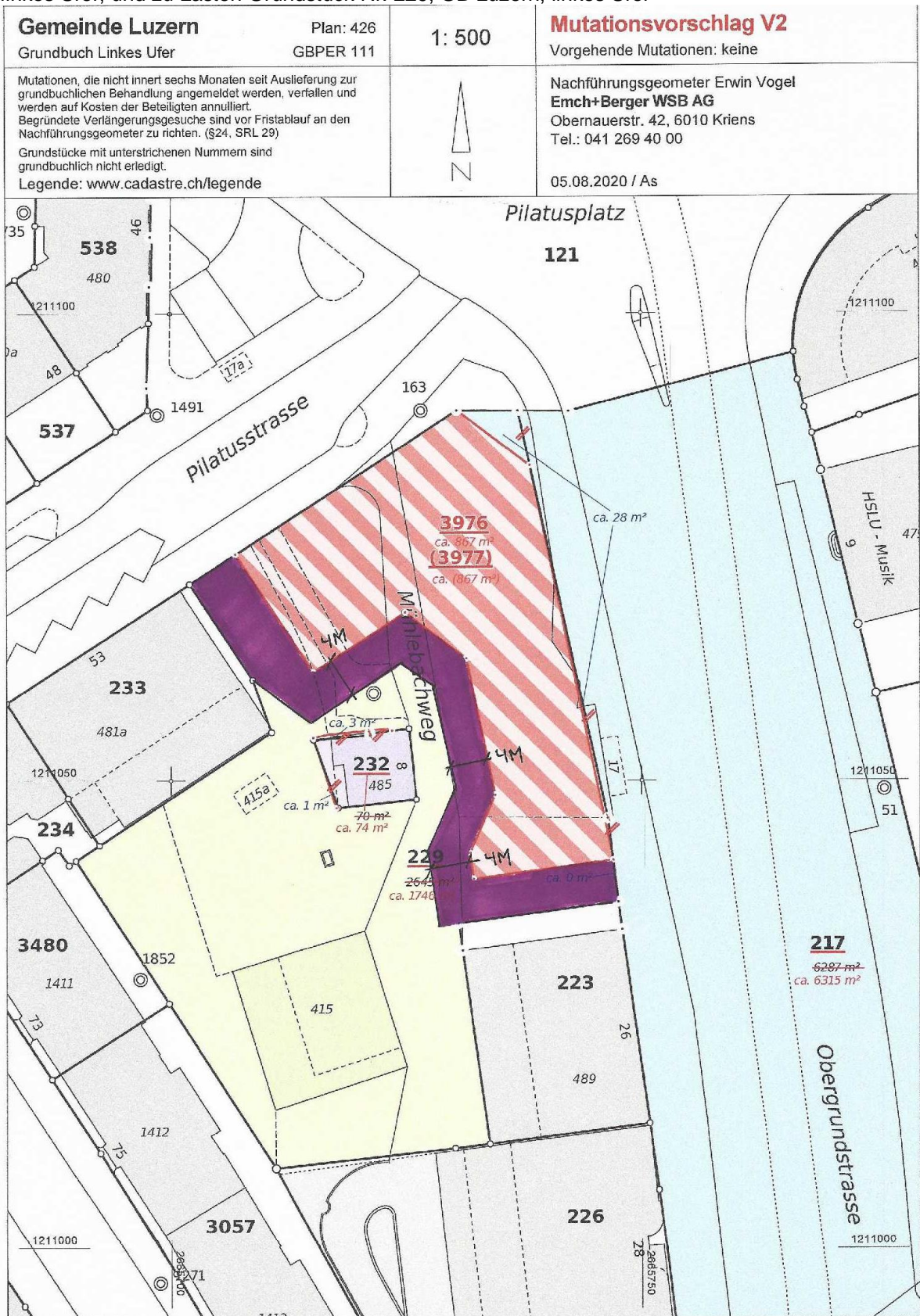
Gemeinde Luzern Grundbuch Linkes Ufer	Plan: 426 GBPER 111	1: 500	Mutationsvorschlag V2 Vorgehende Mutationen: keine
Mutationen, die nicht innert sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert. Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§24, SRL 29) Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt. Legende: www.cadastr.ch/legende			Nachführungsgeometer Erwin Vogel Emch+Berger WSB AG Obernauerstr. 42, 6010 Kriens Tel.: 041 269 40 00 05.08.2020 / As



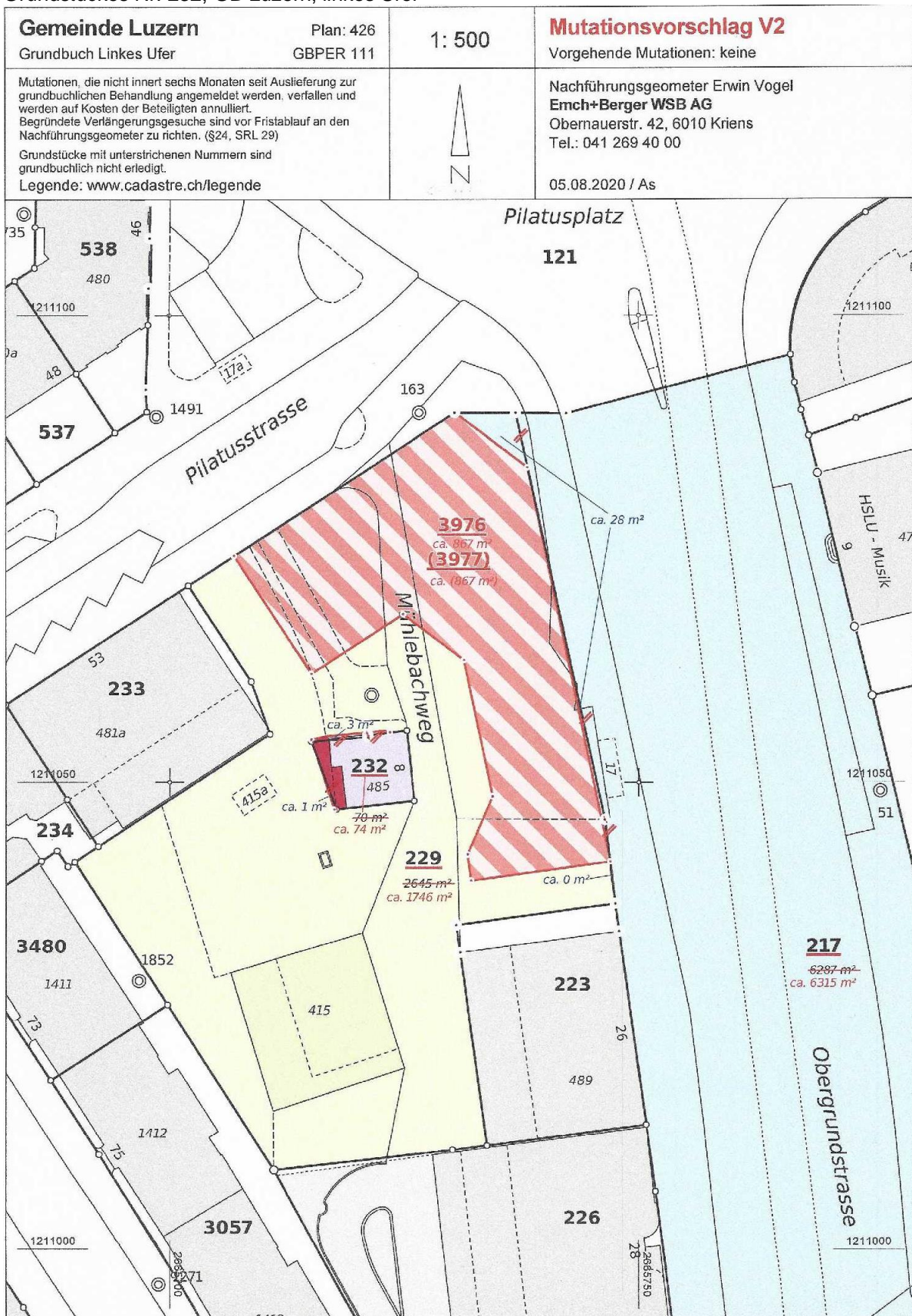
Dienstbarkeitsplan B, Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Grundstück Nr. 232, GB Luzern, linkes Ufer, und zu Lasten Grundstück Nr. 229, GB Luzern, linkes Ufer



Dienstbarkeitsplan C, Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Grundstück Nr. 3976, GB Luzern, linkes Ufer, und zu Lasten Grundstück Nr. 229, GB Luzern, linkes Ufer



Dienstbarkeitsplan D, Öffentliches Fusswegrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und zu Lasten des Grundstückes Nr. 232, GB Luzern, linkes Ufer



Dienstbarkeitsplan E, Überbaurecht zu Gunsten Grundstück Nr. 3976, GB Luzern, linkes Ufer, und zu Lasten des Grundstückes Nr. 229, GB Luzern, linkes Ufer

