



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 24. Februar 2016 (StB 77)

B+A 3/2016

## **Entwicklungsareal Industriestrasse**

Baurechtsvertrag betreffend die Abgabe  
von Grundstück 1325, GB Luzern, linkes  
Ufer, an die Kooperation Industriestrasse  
Luzern – Genossenschaftsverband

**Vom Grossen Stadtrat mit einer  
Änderung beschlossen am  
21. April 2016  
(Definitiver Beschluss des Grossen  
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)**

## Bezug zur Gesamtplanung 2016–2020

### Leitsatz Gesellschaft

Die Stadt Luzern zeichnet sich durch eine solidarische Gemeinschaft aus dank

- lebendiger und sicherer Quartiere mit starken Freiwilligenstrukturen und hoher Lebensqualität,
- attraktiver öffentlicher Räume und eines vielfältigen Wohnraumangebots,
- eines qualitativ hochstehenden und vielfältigen Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebots,
- flexibler und effizienter Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsangebote,
- der Förderung der Integration aller Bevölkerungsgruppen.

### Leitsatz Umwelt

Die Stadt Luzern trägt Sorge zur Umwelt, indem sie

- die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft anstrebt,
- die Mobilitätsnachfrage mit flächen- und energieeffizienten Verkehrsarten abdeckt und Emissionen wie Schadstoffe und Lärm reduziert,
- energiesparende Bauweisen unterstützt,
- den Gebrauch erneuerbarer Ressourcen fördert,
- den einzigartigen Lebensraum naturnah weiterentwickelt,
- die „Stadt der kurzen Wege“ mit einer dichten, gemischten Nutzungsstruktur fördert.

### Wirkungsziel Wohnen

Ziel ist, dass in der Stadt Luzern ein ausgewogenes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht und bis Ende 2020 mindestens 600 neue gemeinnützige Wohnungen realisiert oder im Bau sind.

### Soziale Wohlfahrt

**Fünfjahresziel 5.3** Basierend auf der Umsetzungsstrategie zur Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ sind zwischen 2015 und 2020 600 neue gemeinnützige Wohnungen realisiert oder im Bau. Die städtische Wohnraumpolitik trägt zur Erhaltung der hohen Lebensqualität und des vielfältigen Wohnungsangebots bei. Massnahmen für die soziale Durchmischung der Quartiere und zur Förderung von vielfältigem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sind eingeleitet.

### Umwelt und Raumordnung

**Fünfjahresziel 7.2** Auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft und weg vom Atomstrom ist der zweite Aktionsplan „Luft, Energie, Klima“ verabschiedet. Erste Massnahmen daraus sind umgesetzt. Mindestens zwei 2000-Watt-Siedlungen sind im Bau.

## Volkswirtschaft

**Fünfjahresziel 8.1** Die durch die Bau- und Zonenordnung geschaffenen Entwicklungspotenziale werden, wo geeignet, in Mitwirkungsverfahren ausgeschöpft.

## Übersicht

Die Stadt Luzern ist mit ihrem Finanzvermögen zwischen Unterlachenstrasse, Kellerstrasse, Geissensteinring und Industriestrasse Eigentümerin von sechs Liegenschaften. Die bestehende, fragmentarische Bebauung ist weitgehend alt und in schlechtem baulichen Zustand. Zurzeit sind die Räumlichkeiten vermietet. Die Nutzung umfasst Ateliers, Gewerberäume sowie eine Wohnung. Das Areal ist in Relation zu den geltenden baurechtlichen Bestimmungen stark unternutzt und weist ein grosses Nutzungspotenzial auf. Deshalb wollen der Stadtrat und der Grosse Stadtrat auf diesen städtischen Grundstücken durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger Wohnungen erstellen lassen sowie Platz für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe schaffen.

Für die Bepanung und Bebauung dieser Grundstücke wurde im Jahr 2011 ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Das Grundstück sollte von der Stadt an die gewinnende Bietergemeinschaft verkauft werden. Mit B+A 15/2012: „Verkauf der Grundstücke 1323, 1324, 1325, 1574, 2147, 2191, GB Luzern, linkes Ufer, Industriestrasse, Luzern“ vom 4. April 2012 sowie mit Ergänzungen gemäss StB 510 vom 6. Juni 2012 stimmte das Parlament dem Verkauf des Areals an der Industriestrasse zu. In der Folge wurde die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ lanciert. Da diese Beschlüsse dem obligatorischen Referendum unterlagen, wurde dem Volk in der Abstimmung sowohl die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ wie auch der Gegenvorschlag „Verkauf der Grundstücke“ unterbreitet. Am 23. September 2012 sprachen sich die Stimmberechtigten für die Annahme der Initiative und somit gegen die Veräusserung der Grundstücke an die Allreal Generalunternehmung AG aus. Die Stadt wurde durch die Initiative für die Abgabe des Areals im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger verpflichtet. Am 17. Juni desselben Jahres erteilten die Stimmberechtigten mit der städtischen Volksinitiative „Für zahlbaren Wohnraum“ den Auftrag, gesamtstädtisch mehr gemeinnützige Wohnungen zu schaffen. Das städtische Areal an der Industriestrasse wurde daraufhin im B+A 12/2013 vom 5. Juni 2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ und im neuen Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern vom 17. Januar 2013, Art. 7 Abs. 3, für den gemeinnützigen Wohnungsbau bestimmt.

Das Parlament verabschiedete mit dem Bericht B 12/2014: „Industriestrasse: Ausschreibungskriterien“ vom 30. April 2014 die Ausschreibungskriterien und deren Gewichtung. Diese sind im vorausgegangenen partizipativen Prozess erarbeitet worden. Die Ausschreibung für die Baurechtsabgabe wurde am 8. September 2014 öffentlich publiziert.

Einzigste Bewerberin war die Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband. Das Beurteilungsgremium tagte am 3. März 2015 und empfahl einstimmig das Projekt zur Weiterverhandlung an den Stadtrat.

In den anschliessenden Verhandlungsrunden wurden die offenen Punkte mit der Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband geklärt. Die erzielten Resultate sind Bestandteil dieses Berichtes und Antrages und im Baurechtsvertrag festgehalten. Das Baurecht über die Grundstücke an der Industriestrasse wird der Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband bis 31. Dezember 2096 eingeräumt. Sie realisiert darauf gemeinnützigen Wohnraum und bezahlt der Stadt Luzern einen einmaligen Baurechtszins von Fr. 11'020'000.–.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Haltung des Stadtrates</b>	<b>7</b>
<b>2 Ausgangslage</b>	<b>8</b>
2.1 Schlüsselareal Steghof: Entwicklungskonzept	9
2.2 Entwicklung des Areals Industriestrasse	10
<b>3 Ausschreibung an gemeinnützige Wohnbauträger</b>	<b>11</b>
<b>4 Siegerprojekt der Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband</b>	<b>12</b>
4.1 Abgabe des Projekts	12
4.2 Präsentation	12
4.3 Bericht des Beurteilungsgremiums und Zuschlag des Stadtrates	13
<b>5 Wichtige Parameter zum Baurechtsvertrag</b>	<b>14</b>
5.1 Vorgaben des Stadtrates	14
5.2 Vertragspartner	14
5.3 Baurechtsgegenstand	14
5.4 Baurechtsdauer	14
5.5 Einmalzahlung für Baurechtszins	14
5.6 Fälligkeit der Einmalzahlung für den Baurechtszins	16
5.7 Ordentlicher Heimfall	16
5.8 Vorzeitiger Heimfall und teilweise Rückerstattung des Baurechtszinses	16
5.9 Bestehende Gebäulichkeiten	17
5.10 Art der Wohnungen	17
5.11 Abbrüche, Abfälle, Bauschadstoffe und verschmutzter Aushub	18
5.12 Bebauung und Nutzung	19
5.13 Finanzierungsbestätigung der Bank	19
5.14 Planungsverfahren	19
5.15 Baustandard, Energie, Mobilität	19
5.16 Duldungspflicht GasseChuchi	20

<b>6</b>	<b>Finanzielle Aspekte</b>	<b>20</b>
6.1	Bisherige Mietzinserträge versus Einmalzahlung	20
6.2	Verwendung der Einmalzahlung	21
6.3	Mehrkosten für Bauschadstoffe und verschmutzten Aushub	22
<b>7</b>	<b>Kreditrechtliche Zuständigkeit</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Antrag</b>	<b>23</b>

## **Anhang**

- 1 Checkliste
- 2 Mutationsplan
- 3 Entwurf Baurechtsvertrag

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

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **1 Haltung des Stadtrates**

Der Stadtrat legt mit der Abgabe der Grundstücke im Baurecht an die Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband den Grundstein für eine innovative des Areals zum Nutzen der Luzernerinnen und Luzerner. Mit der Abgabe der Grundstücke im Baurecht werden zwei Volksaufträge umgesetzt: Einerseits erhielt der Stadtrat mit der Annahme der städtischen Volksinitiative „Für zahlbaren Wohnraum“ im Juni 2012 den Auftrag, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen am gesamtstädtischen Wohnungsbestand innert 25 Jahren von aktuell zirka 13 auf 16 Prozent zu erhöhen. Dies entspricht voraussichtlich rund 2'300 zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen. Mit dem Areal an der Industriestrasse will der Stadtrat, wie im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ angekündigt, einen Beitrag zur Umsetzung der Initiative leisten. Andererseits wird der Stadtrat dem Volkswillen gemäss der angenommenen Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ vom September 2012 gerecht. Diese fordert, dass die Grundstücke an der Industriestrasse im Baurecht an einen Bauträger abzugeben sind, der auf dem Areal gemeinnützige Wohnungen realisiert.

Der Stadtrat ist überzeugt, mit der Baurechtsnehmerin Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband eine gute Lösung vorzulegen. Der Verbund der fünf in der Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband zusammengeschlossenen Wohnbaugenossenschaften ist innovativ und schweizweit einmalig. Beteiligt sind die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern abl, die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern, die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern GWI, die Liberale Baugenossenschaft und die WOGENO Luzern.

Dass sich für die Entwicklung des Areals Industriestrasse gleich fünf Wohnbaugenossenschaften zusammenschliessen, ist eindrücklich und macht das Engagement der Wohnbaugenossenschaften in Luzern deutlich. Der Stadtrat schätzt dieses Engagement sehr. Die Stadt ist allein nicht in der Lage, den Volksauftrag zur Realisierung von voraussichtlich zusätzlichen 2'300 gemeinnützigen Wohnungen umzusetzen. Sie ist dabei auf die massgebliche Unterstützung der Wohnbaugenossenschaften angewiesen. Diese haben den Ball aufgenommen und sich die Umsetzung der Initiative selbst auf die Fahne geschrieben. Die Zusammenarbeit zwischen den Wohnbaugenossenschaften, insbesondere auch dem G-Net, und der Stadt sind sehr gut und darauf ausgerichtet, Schritt für Schritt auf die Umsetzung der Initiative hinzuarbeiten. Das Engagement der fünf Genossenschaften in der Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband stellt einen besonderen Beitrag zur Erfüllung der diesbezüglichen Volksaufträge dar. Der Stadtrat ist überzeugt,

dass durch die Abgabe der Grundstücke an der Industriestrasse an die Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband die breit abgestützten Vorgaben des partizipativen Prozesses unter Einbezug des Grossen Stadtrates eingehalten werden und ein zukunftsorientiertes Projekt mit nationaler Ausstrahlung entstehen wird: ein Mehrwert für das Quartier, für den gemeinnützigen Wohnungsbau und die Baukultur in der Stadt Luzern. Die Planung, die Erstellung, der Betrieb und die Erneuerung der Bebauung auf dem Areal Industriestrasse sollen sich durch einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen auszeichnen und den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen. Neben den klassischen Betriebsenergien für Raumklima, Warmwasser, Licht und Apparate sollen auch die Themenbereiche Baumaterial (Graue Energie) und die durch die Nutzung der Gebäude induzierte Mobilität berücksichtigt werden.

Mit dem Bericht B 12/2014: „Industriestrasse: Ausschreibungskriterien“ vom 30. April 2014 hat das Parlament von den Kriterien für die zukünftige Bebauung, vom Prozess und vom Landwert zustimmend Kenntnis genommen. Das Verhandlungsergebnis zwischen der Stadt und der Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband berücksichtigt die Ausschreibungskriterien und basiert auf dem vom Parlament zustimmend zur Kenntnis genommenen Landwert von 12,96 Mio. Franken.

## **2 Ausgangslage**

Das städtische Areal an der Industriestrasse umfasst sechs Grundstücke und hat eine Gesamtfläche von 9'170 m<sup>2</sup>. Nach der geplanten Neugestaltung des Geissensteinrings reduziert sich diese Fläche auf rund 8'700 m<sup>2</sup>. Es ist vorgesehen, diese Grundstücke vor der Baurechtsabgabe zu einem neuen Stammgrundstück zusammenzulegen. Das Areal wird heute vorwiegend mit Lagerflächen, einigen Ateliers, kleingewerblichen Nutzungen und einer Wohnung belegt. Die Objekte sind voll vermietet und werfen einen jährlichen Ertrag von rund Fr. 158'000.– ab.



Abbildung 1: Planungsgebiet mit mutierter Parzellennummer und Baulinien

Fläche Planungsgebiet	m <sup>2</sup>
Alte Parzelle 1325	1'261
Alte Parzelle 1324	2'677
Alte Parzelle 1323	1'286
Alte Parzelle 1574	1'123
Alte Parzelle 2191	1'232
Alte Parzelle 2147	1'591
<b>Total Bruttofläche</b>	<b>9'170</b>
Abzug Geissensteinring	481
<b>Total Nettofläche mutierte Parzelle 1325</b>	<b>8'689</b>

## 2.1 Schlüsselareal Stegghof: Entwicklungskonzept

Im Raumentwicklungskonzept 2008 hat die Stadt Luzern das Gebiet Stegghof mit dem Areal Industriestrasse als Schlüsselareal bezeichnet und eine städtebauliche Entwicklungsstudie dafür in Auftrag gegeben. Das Entwicklungskonzept Schlüsselareal Stegghof wurde im Jahr 2010 abgeschlossen. Ausgehend von analytischen Betrachtungen und skizzierten Szenarien sowie den Bedürfnissen und Anforderungen der beteiligten Grundeigentümer steuern Entwicklungsprinzipien die zukünftigen Veränderungsprozesse des Schlüsselareals Stegghof. Die Prinzipien sorgen als innere und äussere Leitplanken dafür, dass sich der Stegghof zu einem attraktiven und lebendigen Stadtquartier mit ausgepräg-

ter eigener Identität entwickeln kann. Sie greifen einerseits bestehende Qualitäten thematisch auf und entwickeln diese weiter, andererseits skizzieren sie neue Ideen für die zukünftige etappierte Entwicklung des Steghofs. Eine Erkenntnis war, dass die einzelnen Areale innerhalb des gesamten Schlüsselareals im Rahmen der Vorgaben, aber zeitlich unabhängig, als Teilareale entwickelt werden können.

Für das Schlüsselareal Steghof wurden übergeordnete Grundsätze formuliert. Bezüglich des Areals Industriestrasse sind die folgenden massgebend:

- Die Grundstücke im Bearbeitungsperimeter sollen grundsätzlich der Wohn- und Arbeitszone (mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen sowie Wohnen) zugewiesen werden.
- Die Flexibilität in der Nutzungsauf- und Nutzungsverteilung muss gewährleistet sein.
- Die Schlüsselareale sind Vorzeigebispiele einer nachhaltigen Quartierentwicklung.
- Die zukünftige Dichte im Bearbeitungsperimeter soll sich an der Tribschenstadt orientieren.
- Im Vordergrund steht eine qualifizierte Verdichtung und nicht eine Nutzflächenmaximierung.
- Freiraumanteile/-qualitäten müssen gesichert werden.
- Strukturbildende Festlegungen (z. B. Baubereiche, Freiräume) sollen in qualifizierten Verfahren definiert und festgelegt werden.

## 2.2 Entwicklung des Areals Industriestrasse

Gestützt auf die Vorgaben der Gesamtplanung und des Entwicklungskonzepts Schlüsselareal Steghof führte die Stadt Luzern 2011 einen Projektwettbewerb für Architekten und Investoren (Investorenwettbewerb) durch. Siegreich war das Projekt „Urban Industries“, das den Kauf des Areals und den Bau von rund 70 Wohnungen und 9'500 Quadratmeter Gewerbe- und Dienstleistungsflächen vorsah.

Am 23. September 2012 nahmen die Stimmberechtigten der Stadt Luzern die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ an und verhinderten damit den geplanten Verkauf. Das Initiativbegehren besagte stattdessen, dass das Areal Industriestrasse an einen gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht abzugeben sei. Im Begleittext des Unterschriftenbogens stand u. a.:

„Wir sagen Ja zum Erhalt von kulturellen Freiräumen und günstigem Wohnraum.

Wir sagen Ja zu einem lebendigen Quartier mit Platz auch fürs Kleingewerbe.

Wir sagen Ja zu einer massvollen Weiterentwicklung statt Abriss und Vertreibung.“

Die Auslegung dieser Anregungsinitiative war offen. Ein partizipativer Prozess unter Einbezug des Parlaments in Form eines Planungsberichts (B 12/2014) führte zu einem breit abgestützten Kriterienkatalog, der als Voraussetzung für die nun vorliegende Vergabe gilt.

### 3 Ausschreibung an gemeinnützige Wohnbauträger

Gestützt auf die Vorgaben der Gesamtplanung, des Entwicklungskonzepts Schlüsselareal Steghof sowie der Ausschreibungsunterlagen von 2011 hat die Stadt Luzern eine Ausschreibung für gemeinnützige Wohnbauträger durchgeführt. Mit dem Ausschreibungsverfahren waren folgende Ziele zu erreichen:

An der Industriestrasse soll ein lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier mit einer eigenständigen Identität und bezahlbaren Wohnungen entstehen.

- Damit dies gelingt, muss der künftige Wohnbauträger unter anderem dafür sorgen, dass der Anteil an Familienwohnungen mindestens 50 Prozent beträgt.
- Das Gebäude „Chäslager“ an der Industriestrasse 9, in dem heute Künstlerateliers untergebracht sind, ist im Bauinventar als erhaltenswert eingetragen. Dieses Gebäude muss erhalten bleiben.
- Die künftige Bebauung an der Industriestrasse muss so realisiert werden, dass das „Zertifikat für 2000-Watt-Areale“ von Energiestadt für die Phasen „Areal in Entwicklung“ und „Areal in Betrieb“ erfüllt wird.
- Der Stadtrat erwartet von den Wohn- und Baugenossenschaften, die an der Ausschreibung teilnehmen, auch Aussagen zu einem breiten Wohnungsangebot von 2,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen für verschiedene Lebensformen.
- Zudem sollen flexible Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen und die Kreativwirtschaft angeboten sowie Wohnateliers und künstlerische Produktionsstätten realisiert werden.

Die Vorgaben für die Ausschreibung wurden im partizipativen Prozess erarbeitet. Das Parlament verabschiedete diese im B 12/2014: „Industriestrasse: Ausschreibungskriterien“ vom 30. April 2014.

Die Kriterien für die Beurteilung durch das Gremium waren (Gewichtung in Klammer):

- **Konzept (50 Prozent)**  
Das eingereichte Konzept ist bindend und muss Aussagen zu den Ausschreibungskriterien enthalten, welche vom Parlament verabschiedet wurden. Das Konzept ist integrierter Bestandteil des Baurechtsvertrages.
- **Preisangebot (50 Prozent)**  
Der Bewerber muss einen Landwert bieten, auf welchem der zukünftige Baurechtszins berechnet wird. Es wurde ein Landwert von mindestens 12,96 Mio. Franken erwartet.

Die Stadt erwartet nach der Baurechtsvergabe eine umgehende Planung des Areals. Es muss ein qualifiziertes Planungsverfahren durch einen Wettbewerb gemäss anerkannten Normen (z. B. SIA 142) lanciert und daraus ein Siegerprojekt gekürt werden.

Bei einem BZO-konformen Projekt erfolgt danach die Erarbeitung des Gestaltungsplans.

Bei einer abweichenden Bebauungsstruktur wird eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) erforderlich sein. Diese zieht eine Studie über die Bebauungsstruktur und einen Bebauungsplan nach sich. Der Bauträger muss in diesem Fall aufzeigen, wie er diese Option umsetzen will.

Die Stadt sieht in dieser innovativen Bebauungsstruktur vor allem qualitative Vorteile in Bezug auf die Struktur, Nutzungsvielfalt und Identität des Areals.

## 4 Siegerprojekt der Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband

### 4.1 Abgabe des Projekts

Es wurde ein Angebot abgegeben. Dieses wurde fristgerecht eingereicht. Das Angebot stammt von der Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband (nachfolgend „Kooperation“ genannt). Sie setzt sich aus folgenden fünf Genossenschaften zusammen:

- Allgemeine Baugenossenschaft Luzern abl
- Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern
- Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern GWI
- Liberale Baugenossenschaft
- WOGENO Luzern

Hervorgegangen ist die „Kooperation“ aus dem G-Net, dem Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger Luzern.

### 4.2 Präsentation

Die „Kooperation“ präsentierte am 3. März 2015 ihre Bewerbung vor dem Beurteilungsgremium<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Das Gremium setzte sich aus folgenden Personen zusammen:

**Beurteilungsgremium:** Baudirektorin Manuela Jost, Vorsitz; Friederike Pfromm, Leiterin Dienstabteilung Immobilien; Deborah Arnold, Projektleiterin Stadtentwicklung; Rosie Bitterli Mucha, Chefin Kultur und Sport; extern: Ursula Müller, Bereichsleiterin Projektentwicklung, Amt für Hochbauten Stadt Zürich; Prof. Dr. Markus Schmidiger, Studienleiter MAS Immobilienmanagement HSLU, IFZ.

**Nicht stimmberechtigte Fachpersonen:** Daniel Bernet, Jurist Baudirektion; Patricia Hirschi, Leiterin Portfolio-management, Immobilien; Ursula Eiholzer, Betriebswirtschaftliche Mitarbeiterin, Finanzverwaltung; extern: Dr. iur. Christian Portmann, Geschäftsführer Conport, Zürich.

Die Präsentation beinhaltete folgende Schwerpunkte:

- Ausgangslage
- Vorstellung Genossenschaften
- Vision für Arealentwicklung Industriestrasse
- Umsetzung einzelner Anforderungen
- Organisation im Planungs- und Realisierungsprozess
- Kosten und Investitionsabsichten
- Prozessablauf

Anschliessend wurden Rückfragen aus dem Beurteilungsgremium vom siebenköpfigen Bewerberteam beantwortet. In der abschliessenden Diskussion wies das Gremium explizit auf den hohen Innovationsgrad der Bewerbung hin und das damit verbundene grosse Potenzial für die Ausstrahlung des Quartiers und der Stadt. Dem Zusammenschluss der fünf auch politisch sehr unterschiedlich ausgerichteten Genossenschaften wurde eine hohe gesellschaftspolitische Tragfähigkeit beigemessen. Das Beurteilungsgremium würdigte zudem die hohe Qualität des eingereichten Angebots, die anspruchsvolle Herangehensweise und den einheitlichen Auftritt der Kooperationsmitglieder. Es war sich einig, dass auf das Angebot einzugehen sei, und empfahl deshalb dem Stadtrat, die Bewerbung der Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband weiterzuverfolgen.

#### **4.3 Bericht des Beurteilungsgremiums und Zuschlag des Stadtrates**

Zur Bewerbung der „Kooperation“ schreibt das Beurteilungsgremium in seinem Bericht, dass es sich um eine gute und interessante Bewerbung handle, welche für das Quartier und die Stadt Luzern eine sehr positive Aussenwirkung generieren könne. Das Beurteilungsgremium würdigte zudem die hohe Qualität des eingereichten Angebots, die innovative Herangehensweise und den hohen Grad an Konsens und Absprache unter den Kooperationsmitgliedern. Es bedankte sich bei der „Kooperation“ für die geleistete Arbeit.

Das Beurteilungsgremium empfahl dem Stadtrat die Bewerbung der „Kooperation“ und schlug vor, die offenen Fragen des Angebots mit Vertretern der „Kooperation“ zu klären. Der Stadtrat ist dieser Empfehlung gefolgt und hat den Zuschlag an die Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband erteilt.

## **5 Wichtige Parameter zum Baurechtsvertrag**

### **5.1 Vorgaben des Stadtrates**

Im Sommer 2014 wurde vom Parlament der B 12/2014: „Industriestrasse: Ausschreibungskriterien“ zustimmend zur Kenntnis genommen. Darin sind die Ausschreibungskriterien aufgelistet, welche einen verbindlichen Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen bilden und auch bei den Verhandlungen zum vorliegenden Projekt zur Anwendung kamen.

### **5.2 Vertragspartner**

Vertragspartner der Stadt Luzern ist die Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband.

### **5.3 Baurechtsgegenstand**

Die Teilflächen der Grundstücke 1574 und 2191, GB Luzern, I. U., werden dem Grundstück 1322, GB Luzern, I. U., zugemessen. Alsdann werden die Grundstücke 1323, 1324, 2147, 1574 und 2191, GB Luzern, I. U., mit Grundstück 1325, GB Luzern, I. U., vereinigt. Nach Durchführung der Mutation ist die Stadt Luzern Eigentümerin von Grundstück 1325, GB Luzern, I. U., mit einer neuen Fläche von 86 a 89 m<sup>2</sup>. Sie räumt der Baurechtsnehmerin Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband auf der gesamten Fläche von Grundstück 1325, GB Luzern, I. U., ein selbstständiges und dauerndes Baurecht ein.

### **5.4 Baurechtsdauer**

Das selbstständige und dauernde Baurecht beginnt mit der Eintragung im Tagebuch des Grundbuches und wird für eine feste Dauer bis 31. Dezember 2096 eingeräumt.

### **5.5 Einmalzahlung für Baurechtszins**

Mit der Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband hat die Stadt Luzern eine Einmalzahlung für den Baurechtszins vereinbart.

Es zeigte sich anlässlich der Verhandlungen mit der „Kooperation“, dass der von der Stadt geforderte Baurechtszins nicht akzeptiert wurde. Da die Forderungen der Stadt vom Grossen Stadtrat vorgegeben wurden und deshalb kein Verhandlungsspielraum bestand, war man auf eine Konsenslösung angewiesen. Diese konnte in Form der Einmalzahlung gefunden werden.

Die Stadt Luzern setzt mit diesem Verhandlungsergebnis ein Zeichen für die Umsetzung der Wohnraumpolitik und würdigt den hohen Konsens der fünf Wohnbaugenossenschaften. Zudem ist das Resultat für die Stadt insofern positiv, als die verhandelte Einmalzahlung

lung auf dem geforderten jährlichen Baurechtszins basiert. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass mit einer Einmalzahlung der jährliche Baurechtszins nicht indexiert ist und somit eine Teuerungsentwicklung der nächsten 80 Jahre nicht berücksichtigt.

Der Landwert leitet sich aus dem Kaufangebot der Allreal Generalunternehmung AG für das Wettbewerbsprojekt aus dem Jahre 2011 ab. Weil die Stammparzelle im Eigentum der Stadt verbleibt, wird für das Baurecht eine Reduktion von 20 Prozent gegenüber dem Kaufpreis gewährt. Für den Erhalt des Käselagers, welchen das Projekt der Allreal nicht vorgesehen hatte, wird zusätzlich 1 Mio. Franken abgezogen. Weitere Reduktionen, z. B. für ökologische Vorgaben (z. B. SIA-Effizienzpfad Energie) wurden nicht gewährt.

Die Methodik zur Kalkulation und der Berechnung der Einmalzahlung sieht wie folgt aus:

<b>Verkehrswert</b>	<b>Fr. 17'200'000.–</b>
– Abzug betreffend Erhalt Käselager	<u>Fr. –1'000'000.–</u>
<b>Verkehrswert netto</b>	<b>Fr. 16'200'000.–</b>
– Reduktion Baurecht (20 %)	<u>Fr. –3'240'000.–</u>
<b>Berechnungsbasis für Baurechtszins</b>	<b><u>Fr. 12'960'000.–</u></b>

Zinssatz für Baurechtszins	2,25 %*
<b>Jährlicher Baurechtszins (Fr. 12'960'000.– × 2,25 %)</b>	<b>Fr. 291'600.–</b>

\* 1,75 % Referenzzinssatz plus 0,5 % Zuschlag für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung

Barwert des Baurechtszinses (2,25 %, 80 Jahre, Barwertfaktor vorschüssig 37,7812)	
Barwert des jährlichen Baurechtszinses (Fr. 291'600.– × 37,7812)	Fr. 11'017'000.–
<b>Barwert/Einmalzahlung (gerundet)</b>	<b><u>Fr. 11'020'000.–</u></b>

Der Barwert rechnet Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten anfallen (Zahlungsstrom), auf einen bestimmten Zeitpunkt (z. B. das Jahr der Einmalzahlung) um, indem er den Zeitwert des Geldes berücksichtigt (Barwertmethode). Der Barwertfaktor gibt also die Höhe der Abzinsung bei einem gegebenen Zinssatz – in diesem Fall 2,25 % – und einer gegebenen Zeitdauer – in diesem Fall 80 Jahre – vor. Als Grundrechnung gilt, dass die Rate von Fr. 291'600.– im ersten Jahr keine Abzinsung erfährt – also mit Faktor 1 multipliziert wird. Im Folgejahr wird die Rate um den Faktor  $1/(1+0,0225)$  reduziert, wodurch sie noch Fr. 285'183.37 beträgt, im dritten Jahr  $1/(1+0,0225)^2$ , was einem Zeitwert von Fr. 278'907.95 entspricht, bis zum 80. Jahr  $1/(1+0,0225)^{79}$ , was einen Zeitwert der Rate von Fr. 50'278.87 ergibt. Werden die erste und alle weiteren zeitwertkorrigierten Ratenzahlungen addiert, resultierten Fr. 11'016'983.59. Werden in gleicher Art alle Faktoren addiert, ergibt sich der Barwertfaktor 37,7811509 für vorschüssig geleistete Zahlungen. Wird die Rate von Fr. 291'600.– mit dem Barwertfaktor von 37,7811509 multipliziert, resultiert wieder der Barwert von Fr. 11'016'983.59.

Die „Kooperation“ hat daher der Stadt Luzern einmalig und vorschüssig einen Baurechtszins von Fr. 11'020'000.– zu bezahlen, was dem aufgerundeten Barwert entspricht.

## **5.6 Fälligkeit der Einmalzahlung für den Baurechtszins**

Die Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband leistet eine Einmalzahlung in der Höhe von Fr. 11'020'000.–. Der Baurechtszins bzw. die Einmalzahlung ist innert 30 Tagen nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch zur Bezahlung fällig.

## **5.7 Ordentlicher Heimfall**

Bei Löschung des Baurechts infolge Zeitlaufes oder Vereinbarung der Beteiligten gehen sämtliche auf dem Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Die Baurechtsgeberin bezahlt der Baurechtsnehmerin eine Heimfallsentschädigung im Umfang von 80 Prozent des dannzumaligen Zustandswerts der Bauten und Anlagen. Der Zustandswert entspricht dem Gebäudeneuwert, reduziert um die Altersentwertung, somit dem Zeitwert im Zeitpunkt des Heimfalls. Der Zustandswert wird durch Schätzung ermittelt. Sind von der Baurechtsnehmerin in den letzten 25 Jahren vor Ablauf des Baurechts umfassende Erneuerungen geplant, so führen die Parteien rechtzeitig 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 restlichen Baurechtsdauer.

## **5.8 Vorzeitiger Heimfall und teilweise Rückerstattung des Baurechtszinses**

Wenn die Baurechtsnehmerin oder ihre Rechtsnachfolger in grober Weise ihre dinglichen Rechte überschreiten, wichtige vertragliche Verpflichtungen verletzen oder das Baurecht nicht fristgerecht ausgeübt wird, so kann die Baurechtsgeberin den Heimfall vorzeitig gemäss Art. 779f ZGB herbeiführen. Dies setzt voraus, dass die Baurechtsgeberin die Baurechtsnehmerin vorgängig schriftlich gemahnt und ihr eine angemessene Frist zur Behebung des vertragswidrigen Zustands angesetzt hat. Erfolgt der vorzeitige Heimfall des Baurechts, weil die Baurechtsnehmerin der Überbauungspflicht nicht nachgekommen ist, so hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin keine Entschädigung für bereits erfolgte Vorinvestitionen, wie ausgearbeitete oder sogar bewilligte Bauprojekte, zu leisten.

Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts bezahlt die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin für die bestehenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung im Umfang des dannzumaligen Zustandswerts (angemessene Entschädigung i. S. von Art. 779g ZGB).

Schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund bleibt vorbehalten.

Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts bezahlt die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin einen Anteil des kapitalisierten und im Voraus bezahlten Baurechtszinses innert 60 Tagen nach Löschung des Baurechts im Grundbuch zurück.

## 5.9 Bestehende Gebäulichkeiten

Das Käselager an der Industriestrasse 9 ist im Bauinventar als erhaltenswert eingetragen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, mit der Gebäudesubstanz schonend und denkmalverträglich umzugehen.

Die ehemalige Porzellanfabrik an der Industriestrasse 15/17 bleibt während der Planungsphase bis und mit der ersten Bauetappe auf dem Areal erhalten. Langfristig wird das Gebäude rückgebaut.

## 5.10 Art der Wohnungen

Gemäss dem Bericht B 12/2014: „Industriestrasse: Ausschreibungskriterien“ muss der Anteil der Familienwohnungen, d. h. 4½-Zimmer-Wohnungen oder grösser, auf dem Areal mindestens 50 Prozent betragen. Angedacht ist in der Bewerbung der „Kooperation“ ein Mix aus traditionellen und neuen Wohnformen, welche bei Änderungen an Raumbedarf einen Umzug in grössere oder kleinere Wohnungen ermöglichen soll.

<b>GWI und Wohnwerk</b>	Ca. 50 Wohnungen	Wohnungsmix, eher innovative Wohnformen (z. B. Hallenwohnungen, Cluster), Wohnateliers
<b>LBG</b>	Ca. 30–40 Wohnungen	Wohnungsmix mit Schwerpunkt 4- bis 5-Zi.-Wohnungen, Cluster, betreute Wohnungen/Alterswohnungen
<b>WOGENO</b>	Ca. 15–20 Wohnungen	Wohnungsmix mit Schwerpunkt 4- bis 5-Zi.-Wohnungen, Wohnateliers
<b>abl</b>	Bis 100 Wohnungen	Mix aus allen genannten Wohnformen

Abbildung 2: Aus Bewerbung der Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband

## 5.11 Abbrüche, Abfälle, Bauschadstoffe und verschmutzter Aushub

Aufgrund von Untersuchungen, die im Auftrag der Stadt Luzern im Jahre 2011 durch die Firma CSD Ingenieure AG durchgeführt wurden, ist bekannt, dass auf dem Areal Industriestrasse Verschmutzungen vorhanden sind. Bauschadstoffe wie Asbest, PAK oder PCB werden zu Mehrkosten beim Rückbau führen. Verschmutzungen des Untergrundes (künstliche Auffüllungen) werden Mehrkosten bei der Aushubentsorgung zur Folge haben.

Bezüglich der auf den Grundstücken vorhandenen bzw. zu erwartenden Verschmutzungen des Untergrundes wird von den Parteien Folgendes vereinbart:

Gemäss dem vorliegenden Gutachten der CSD-Ingenieure wurde festgestellt, dass in den bestehenden Bauten schadstoffhaltige Materialien entweder mit Asbest oder polychlorierten Biphenylen (PCB) und/oder polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vorhanden sind. Es besteht der Verdacht auf KW-Kohlenwasserstoff-Belastung von Bodenplatten. Durch die festgestellten Bauschadstoffe werden beim Rückbau der Gebäude Mehrkosten entstehen. Die Stadt Luzern trägt für diese Sachverhalte die Kosten, die auf rund Fr. 80'000.– geschätzt werden (+/- 20 %). Falls wider Erwarten und entgegen den bisherigen Abklärungen (Gutachten CSD-Ingenieure) auf dem Baurechtsareal weitere sanierungsbedürftige Altlasten vorhanden sind, trägt die Stadt Luzern die dadurch entstehenden Kosten.

Die abfallrechtliche Untersuchung hat im Weiteren gezeigt, dass Mehrkosten aus der Entsorgung von verschmutztem Aushub resultieren werden. Für die frühere Erschliessung und Bebauung des Areals wurde die Geländeoberfläche vermutlich in mehreren Etappen mit Schüttungen (Bauschutt, Strassenabbruch und Koffermaterial) eingeebnet. Die Auffüllung enthält stellenweise Abfälle wie Leitungsrohre, Eisenbleche, Elektrokabel, Maschinenteile, Stahlträger, Schlacken usw. Dadurch werden beim baubedingten Aushub im Bereich der künstlichen Auffüllungen Mehrkosten entstehen. Diese werden mit einer Genauigkeit von +/- 20 % auf insgesamt Fr. 799'270.– geschätzt. Die Kosten für diese Sachverhalte bis maximal Fr. 800'000.– werden von der Stadt Luzern zu einem Drittel und von der Baurechtsnehmerin zu zwei Dritteln bezahlt.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Stadt Luzern über auftretende Schadstoffe und die zu treffenden Massnahmen unverzüglich zu informieren. Bei den Rückbauarbeiten ist eine Triage zwischen mit Schadstoffen belastetem und nicht mit Schadstoffen belastetem Material vorzunehmen. Die von der Stadt Luzern zu tragenden Kosten für das schadstoffbelastete Material (z. B. Altöl, Asbest, PCB-haltige Bauteile usw.) sind mit Nachweis der Menge und der Art der Entsorgung separat auszuweisen (Transport- und Deponierechnungen). Bezüglich der Abfälle und Materialien ist die Baurechtsnehmerin ebenso verpflichtet, die Stadt Luzern während der baubedingten Aushubarbeiten über das Zuvorsorgekommen von verschmutztem Aushub umgehend zu orientieren und ihr gegenüber die dadurch verursachten Mehrkosten detailliert nachzuweisen.

Die Kosten für sämtliche weiteren Abbrüche, Abbrucharbeiten, den Rückbau bestehender Gebäude und Anlagen, die Demontagen und Abfallentsorgungen, die Sicherheitsmassnahmen, die Transporte und die Deponiegebühren hat die Baurechtsnehmerin zu tragen. Dies gilt auch vollumfänglich für die von Grundstück 1325, GB Luzern, l. U., hinausragenden Gebäudeteile.

## **5.12 Bebauung und Nutzung**

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Stadt Luzern auf dem Areal ein Kindergartenlokal (ca. 150 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche) inkl. Aussenfläche mit Spielplatz (ca. 200 m<sup>2</sup>) gemäss den „Empfehlungen Schulbauten für die Volksschule“ der kantonalen Dienststelle Volksschulbildung zu vermieten. Die Kosten sollen die Mietkosten, wie sie Genossenschaften anwenden, nicht übersteigen. Die Stadt mietet das geforderte Kindergartenlokal ab Fertigstellung. Es steht ihr frei, das Kindergartenlokal bei eigenem Nichtgebrauch zonenkonform unterzuvermieten. Die Art der Nutzung bei einer Untervermietung ist mit der Baurechtsnehmerin hinsichtlich des Branchenmixes auf dem Areal abzusprechen.

## **5.13 Finanzierungsbestätigung der Bank**

Vor Beginn der Abbruch- und Bauarbeiten ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, der Stadt Luzern, Baudirektion, die definitive und verbindliche Finanzierungsbestätigung der Luzerner Kantonalbank AG vorzulegen, wonach für das gesamte Investitionsvolumen die notwendigen Mittel bereitstehen (Eigenmittel) bzw. durch Kredite zugesichert sind.

## **5.14 Planungsverfahren**

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, für das Bauprojekt ein qualifiziertes Planungsverfahren durch einen Wettbewerb gemäss anerkannten Normen (z. B. SIA 142) durchzuführen. In der Wettbewerbsjury muss mindestens eine Fachperson der Stadt Luzern und ein Mitglied des Stadtrates vertreten sein, davon mindestens eine Person mit Stimmrecht. Die Auswahl der Fachjury, d. h. der externen Architektinnen/Architekten für die Fachjury, obliegt der Baurechtsnehmerin. Die Baurechtsnehmerin legt der Stadt Luzern die Vorauswahl der Juryzusammensetzung zur Genehmigung vor. Vorbehalten bleibt die Wahl der Vertretung der Stadt Luzern in der Jury.

## **5.15 Baustandard, Energie, Mobilität**

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, für das Areal Industriestrasse das „Zertifikat für 2000-Watt-Areale“ von Energiestadt für die Phasen „Areal in Entwicklung“ und „Areal in Betrieb“ zu erlangen. Die Zertifizierungszeitpunkte richten sich nach den Vorgaben von Energiestadt für 2000-Watt-Areale.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Areal autoarm zu gestalten und diesbezüglich die Richtlinien der Stadt Luzern zum autoarmen Wohnen zu berücksichtigen.

## **5.16 Duldungspflicht GasseChuchi**

Die Stadt Luzern ist Eigentümerin des Grundstücks 1118, GB Luzern, I. U. Auf diesem Grundstück befinden sich derzeit die Gassenküche, die Kontakt- und Anlaufstelle und das Ambulatorium. Es können auf diesem Grundstück ersatzweise vergleichbare Betriebe mit keinen erhöhten Emissionen errichtet und betrieben werden. Im Zusammenhang mit dem Bestand und Betrieb dieser Institutionen können Immissionen gegenüber den Grundstücken (3962) und 1325, GB Luzern, I. U., auftreten.

Zulasten der Grundstücke (3962) und 1325, GB Luzern, I. U., wird eine Grunddienstbarkeit begründet, solche Betriebe sowie Immissionen solcher Betriebe, die im Zusammenhang mit dem Bestand und Betriebe entstehen können, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden und auf Klagen zu verzichten. Werden die gesetzlichen Bestimmungen verletzt, gilt der Klageverzicht nicht.

## **6 Finanzielle Aspekte**

### **6.1 Bisherige Mietzinsenerträge versus Einmalzahlung**

Aus den an die Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband abzutretenden Liegenschaften erzielt die Stadt heute jährliche Erträge in der Höhe von rund Fr. 158'000.–. Für den Erhalt der minimalen Betriebstauglichkeit der bestehenden Gebäude betragen die jährlichen Aufwendungen in den vergangenen Jahren rund Fr. 15'000.–. Es ist davon auszugehen, dass sich die Erträge aus den kurzfristig noch verbleibenden Objekten stetig reduzieren, die Aufwendungen für den anfallenden Unterhalt oder gar den vorzeitigen Rückbau hingegen ansteigen dürften. Das Areal bedarf deshalb dringend einer umfassenden Neuentwicklung. Aufgrund dieser Ertragslage ist es sinnvoll, dass ab Eintragung des Baurechts im Grundbuch der Übergang von Nutzen und Schaden zu 100 Prozent an die „Kooperation“ erfolgt. Dabei verzichtet die Stadt zwar auf die heute fliessenden jährlichen Erträge, überbindet aber sämtliche Risiken der Baurechtsnehmerin und erzielt mit der Baurechtsabgabe eine schnelle Einmalzahlung. Die Einmalzahlung ist kein Präjudiz für kommende Baurechtsabgaben und als Spezialität dieses Verhandlungsfalls zu betrachten. Die Stadt Luzern setzt damit ein Zeichen für die Umsetzung der Wohnraumpolitik und würdigt die gute Zusammenarbeit der fünf städtischen Wohnbaugenossenschaften untereinander.

Gemäss der städtischen Liegenschaftspolitik (B+A 6/2002 vom 20. Februar 2002) wird die Stadt in der Regel als Wohnbauträgerin nicht selbst aktiv. Mit der Annahme der städtischen Volksinitiative „Für zahlbaren Wohnraum“ haben die Stimmberechtigten den

Auftrag erteilt, dass bis 2036 der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am gesamtstädtischen Wohnungsbestand 16 Prozent betragen muss bzw. rund 2'300 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen geschaffen werden müssen. Deshalb wurde das Areal an der Industriestrasse mit dem B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ für den gemeinnützigen Wohnungsbau bestimmt. Mit der Abgabe des Areals an die „Kooperation“ erhält die Stadt eine Einmalzahlung in der Höhe von 11,02 Mio. Franken. Zudem entsteht eine qualitative Aufwertung eines Quartiers, in welchem rund 150 bis 200 neue Wohnungen im gemeinnützigen Segment realisiert werden. Damit wird ein substanzieller Beitrag zur Erreichung der Zielsetzungen der städtischen Wohnraumpolitik geleistet.

## 6.2 Verwendung der Einmalzahlung

Für die Verwendung einer Einmalzahlung des Baurechtszinses sieht der Stadtrat zwei Varianten:

### Variante A

Die vom Stadtrat bevorzugte Variante A sieht vor, dass die Einmalzahlung in der Laufenden Rechnung als Ertrag verbucht wird und gleichzeitig in gleicher Höhe eine Einlage in die Vorfinanzierung für Investitionen in die Schulinfrastruktur vorgenommen wird.

Die Rechtmässigkeit dieser Variante ist sowohl mit dem städtischen Finanzinspektorat als auch mit der Finanzaufsicht des Kantons Luzern abgeklärt. Weiter ist diese Variante unter der Rechnungslegung HRM1 möglich. Voraussetzung ist aber, dass der Grosse Stadtrat gleichzeitig mit der Bewilligung der Einmalzahlung über die Einlage in eine Vorfinanzierung entscheidet.

### Variante B

Eine andere Variante stellt die erfolgsneutrale Buchung in der Bilanz mit einer jährlich erfolgswirksamen Auflösung des Baurechtszinses zugunsten der Laufenden Rechnung dar. Die Einmalzahlung von Fr. 11'020'000.– wird erfolgsneutral in der Bilanz auf der Passivseite unter den übrigen Verpflichtungen bilanziert. Der jährliche, abdiskontierte, durchschnittliche Baurechtszins von Fr. 137'750.– wird während der Baurechtsdauer von 80 Jahren jährlich erfolgswirksam aufgelöst ( $80 \times \text{Fr. } 137'750.- = \text{Fr. } 11'020'000.-$ ).

### Fazit:

Aufgrund der Strategie zur Finanzierung der Schulraumoffensive ist die Variante A zu präferieren. So kann der einmalige Baurechtszins zweckbestimmt und unmittelbar wertschöpfend eingesetzt werden. Es wird daher der Antrag gestellt, die Einmalzahlung des Baurechtszinses von Fr. 11'020'000.– zugunsten der Laufenden Rechnung und unter gleichzeitiger Einlage in die Vorfinanzierung zu verbuchen.

Sollte der Grosse Stadtrat sich grundsätzlich gegen eine Einmalzahlung aussprechen, würde dies bedeuten, dass die Stadt Luzern erneut Verhandlungen mit der Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband aufnehmen müsste.

### 6.3 Mehrkosten für Bauschadstoffe und verschmutzten Aushub

Gemäss zwei bei CSD-Ingenieure, Kriens, in Auftrag gegebenen Gutachten werden schadstoffbelastete Gebäudeteile und verschmutzter Aushub anfallen. Die geschätzten Mehrkosten beim Rückbau belaufen sich auf Fr. 78'165.– (+/- 20 %) und werden vollumfänglich von der Stadt übernommen. Die Mehrkosten der Entsorgung des verschmutzten Aushubs werden auf Fr. 799'270.– geschätzt (+/- 20 %). Davon wird von der Stadt bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 800'000.– ein Drittel übernommen. Dies ergibt einen Gesamtbetrag von Fr. 350'000.–, welchen zu übernehmen sich die Stadt mit vorliegendem Baurechtsvertrag verpflichtet hat.

## 7 Kreditrechtliche Zuständigkeit

Das Grundstück 1325, GB Luzern, linkes Ufer, soll im Baurecht abgegeben werden. Die Einmalzahlung für dieses Grundstück beträgt gesamthaft Fr. 11'020'000.–. Für die Ermittlung der massgebenden Höhe der Ausgabe bei einem Baurechtsvertrag ist nach Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3 der Gemeindeordnung das 20-fache des jährlichen Baurechtszinses heranzuziehen. Für das Baurecht an der Industriestrasse ist aber wie erwähnt eine Einmalzahlung vorgesehen. Da es keinen jährlichen Baurechtszins gibt, ist folglich vorliegend die vorgesehene Einmalzahlung in der Höhe von 11,02 Mio. Franken als massgebender Wert anzusehen. Damit unterliegt der Beschluss des Grossen Stadtrates betreffend die Zustimmung zum Baurecht gemäss Art. 68 lit. b Ziff. 3 in Verbindung mit Art. 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.

Zu keinem anderen Ergebnis bezüglich der Zuständigkeit würde es im Übrigen führen, wenn der für die Kalkulation der Einmalzahlung angewandte jährliche Baurechtszins als Basis herangezogen würde, vgl. Kapitel 6.1: Fr. 291'600.– × 20 = Fr. 5'832'000.–. Auch bei dieser Berechnung unterliegt der Beschluss des Grossen Stadtrates dem fakultativen Referendum.

Was die vorgesehene Vorfinanzierung für Schulinfrastrukturen anbelangt, so schränkt sie die freie Verfügbarkeit von städtischen Vermögenswerten ein und erfordert als Ausgabe die Bewilligung durch die kreditrechtlich zuständige Instanz. Bei einer Vorfinanzierung in der Höhe von rund 11,02 Mio. Franken ist dies der Grosse Stadtrat; der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum (Art. 69 lit. c in Verbindung mit Art. 68 lit. b Ziff. 7 GO).

## 8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Kooperation Industrie-  
strasse Luzern – Genossenschaftsverband betreffend das Grundstück 1325, GB Luzern,  
linkes Ufer, sowie
- der Verbuchung der Einmalzahlung des Baurechtszinses von Fr. 11'020'000.– zugun-  
sten der Laufenden Rechnung und unter gleichzeitiger Einlage in die Vorfinanzierung  
Schulinfrastrukturen zuzustimmen und
- für die Übernahme der Mehrkosten beim Rückbau schadstoffbelasteter Gebäudeteile  
sowie für den Anteil eines Drittels der Mehrkosten aus der Entsorgung von ver-  
schmutztem Aushub einen Kredit von Fr. 350'000.– zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 24. Februar 2016



Stefan Roth  
Stadtpräsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber

## **Der Grosse Stadtrat von Luzern,**

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 3 vom 24. Februar 2016 betreffend

### **Entwicklungsareal Industriestrasse**

**Baurechtsvertrag betreffend die Abgabe von Grundstück 1325, GB Luzern, linkes Ufer,  
an die Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

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

**beschliesst:**

- I. 1. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband betreffend das Grundstück 1325, GB Luzern, linkes Ufer, wird zugestimmt.
  2. Die Einmalzahlung des Baurechtszinses von Fr. 11'020'000.– wird zugunsten der Laufenden Rechnung verbucht und gleichzeitig in gleicher Höhe in die Vorfinanzierung Schulinfrastrukturen eingelegt.
  3. Für die Übernahme der Mehrkosten beim Rückbau schadstoffbelasteter Gebäudeteile sowie für den Anteil eines Drittels der Mehrkosten aus der Entsorgung von verschmutztem Aushub wird ein Kredit von Fr. 350'000.– bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

**Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern,**  
(unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderung)

**Der Grosse Stadtrat von Luzern,**

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 3 vom 24. Februar 2016 betreffend

**Entwicklungsareal Industriestrasse**

**Baurechtsvertrag betreffend die Abgabe von Grundstück 1325, GB Luzern, linkes Ufer,  
an die Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

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

**beschliesst:**

- I. 1. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband betreffend das Grundstück 1325, GB Luzern, linkes Ufer, wird zugestimmt.

~~2. Die Einmalzahlung des Baurechtszinses von Fr. 11'020'000.– wird zugunsten der laufenden Rechnung verbucht und gleichzeitig in gleicher Höhe in die Vorfinanzierung Schulinfrastrukturen eingelegt.~~

2. Für die Übernahme der Mehrkosten beim Rückbau schadstoffbelasteter Gebäudeteile sowie für den Anteil eines Drittels der Mehrkosten aus der Entsorgung von verschmutztem Aushub wird ein Kredit von Fr. 350'000.– bewilligt.

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

Luzern, 21. April 2016

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Laura Grüter Bachmann  
Ratspräsidentin



Toni Göpfert  
Stadtschreiber





# **Anhang 1**

## **Checkliste**

**CHECKLISTE**  VERKAUF  BAURECHT

Objekte: Baurecht an Genossenschaftsverband Industriestrasse Luzern (GVI): Industriestrasse 9, 11, 15, 17 (Grundstücks-A1Nr. 1325 GB Luzern, I.U) Ort: Luzern

Kriterien für eine Abgabe der Immobilie	Erfüllungsgrad					Kommentar	Erläuterung
	Gewicht	nicht	kaum	mittel	gut		
<b>Siedlungspolitische Ziele</b>							
Reserve für öffentliche Interessen					x	Stadt fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau (öffentliches Interesse)	
Strategische Lage				x		siehe oben	
Schwerpunktbildung im Quartier					x	mit neuer Wohnüberbauung wird das Quartier stark aufgewertet	
Schaffung von Freiflächen				x		Innerhalb der Baukörper werden diverse neue Freiflächen entstehen	
Erfüllung Zonenzweck/Verdichtung					x	Bebauung gemäss neuer BZO mit Gestaltungsplanpflicht, evtl. innovative	
Nachhaltige Entwicklung					x	Bebauung nach Energiestadt Zertifikat für 2000-Watt-Areale	
<b>Volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele</b>							
Quartieraufwertung					x	es entsteht ein neuer Quartierteil, "Verslumung" des Areals wird verhindert	
Wohnbauförderung					x	es werden zirka 155-160 neue Wohnungen realisiert	
Wertschöpfung					x	Neuzuzüger im mittleren Einkommenssegment erbringen zstzl. Steuersubstr	
Ansiedlung von Betrieben					x	Dienstleistungsanteil rund 25%; entspricht zirka 150 Arbeitsplätzen	
Kreativwirtschaft					x	siehe oben	
<b>Sozialpolitische Ziele</b>							
Vielfältiges Wohnungsangebot					x	es entstehen neue Wohnungen in verschiedenen Grössen	
Preisgünstiger Wohnraum					x	Baugenossenschaften garantieren preisgünstigen Wohnungsbau	
Vielfältiger Bewohnermix					x	innovative Wohnformen, Familien-, Clusterwohnungen, Betreute Whg.	
Wohnraum für Betagte, Menschen in Ausbildung usw.					x	siehe oben	
Förderung der Wohnbautätigkeit					x	Wohnungsbau mit Investitionsvolumen von rund 88 Mio. Franken	
<b>Finanzpolitische Ziele</b>							
Nachhaltige Ertragssicherung		x				keine jährlich wiederkehrenden Einnahmen (Einmalzahlung)	
Hohe Werthaltigkeit					x	alte baufällige Gebäuden werden durch hochwertige Neubauten ersetzt	
Grosses Entwicklungspotenzial					x	durch Neubebauung wird das Potenzial dieses Areals realisiert	
Geringe Unterhaltskosten					x	Unterhalt der bestehenden Altbausubstanz entfällt für die Stadt	
Geringe Bewirtschaftungskosten					x	Keine Bewirtschaftungskosten in Zukunft für die Stadt	
<b>Baukulturelle Ziele</b>							
Gute städtebauliche Qualität					x	durch Wettbewerbsverpflichtung wird hochwertige Bebauung sichergestellt	
Gute architektonische Qualität					x	siehe oben	
Gute bautechnische Qualität					x	Verpflichtung zum Energiestadt Zertifikat für 2000-Watt-Areale und Autoarm	
Gute haustechnische Qualität					x	siehe oben	
<b>Mittelwert Kriterienenerfüllung</b>					x	<b>Analyse spricht für Abgabe der Grundstücke zu Gunsten gem. Wohnungsba</b>	

Kriterien für den Verkauf	Gewicht	ja	nein	Kommentar
Grundstück befindet sich in Aussengemeinde				
Grundstück / Teilfläche dient der Grenzberreinigung				
Grundstück / Teilfläche gehört zu Landwirtschaftsbetrieb				
Kleine, isolierte Flächen ohne strategische Bedeutung				
Isolierte Liegenschaften ohne strategische Bedeutung				
Portfoliobereinigung				
Kauf- und Tauschgeschäft				
Geschäft mit städtischen Unternehmen				
Geschäft mit nahestehenden Organisationen				
Geschäfte mit gemeinnützigen oder öffentlichen Trägerschaften				
Gebietsentwicklung mit Gemeinden / Kanton / Dritte				
Reduktion von Schulden				
Erfüllung von besonderen öffentlichen Aufgaben				
<b>Mittelwert Kriterienenerfüllung</b>				

Beschrieb				
Parzelle Nr.	Nr. 1325 GB Luzern I.U.	Baujahr	-	Objektbeschreibung: Städtisches Entwicklungsareal an der Industriestrasse
Lage	Industriestrasse	Volumen GV	-	
Bezeichnung	Entwicklungsareal für Wohnungsbau	Wert GV	-	
Eigentümer	Stadt Luzern, Finanzvermögen	Arealfäche	8'689 m2	

Wirtschaftlichkeitsberechnung		Transaktionsergebnisse	
Ertragspotenzial		Buchwert per: 31.12.2014	
Volumen SIA	noch offen	Landwert gem. Vorgabe Stadt	Fr. 6'675'000.-
Nutzfläche SIA	zirka 19'800 m2	Einmalzahlung BRZ	Fr. 12'960'000.-
Mieterträge brutto	-		Fr. 11'020'00.-
Mieterträge netto	-		-
Kap. Satz	-		
Ertragswert	-		

Antrag: Der Baurechtsabgabe des Grundstückes Nr. 1325 GB Luzern, I.U. an den Genossenschaftsverband Industriestrasse Luzern (GVI) ist zuzustimmen.

Erläuterungen:  
Mit der Abgabe der städtischen Grundstücke an der Industriestrasse an den Genossenschaftsverband Industriestrasse Luzern (GVI) wird ein weiterer wichtiger Schritt zur Umsetzung der Wohnbauoffensive gemäss B+A 12/2013 „Städtische Wohnraumpolitik II“ vollzogen. Zudem wird der Initiative „Ja für eine lebendige Industriestrasse“ Rechnung getragen. Mit der Beplanung des Areals durch den Genossenschaftsverband und dem qualifiziertes Planungsverfahren durch einen Wettbewerb gemäss anerkannten Normen (z. B. SIA 142) wird ein architektonisch überzeugendes Projekt sichergestellt. Die Stadt hat beim Wettbewerbsverfahren Einsitz in der Jury. Mit der Verpflichtung zum Energiestadt Zertifikat für 2000-Watt-Areale wird auch den ökologischen Aspekten Rechnung getragen.

Bearbeitung	Verfasser: Anja Kloth, Immo / BM	Entscheidenantrag	Vertrag
	Datum: 14. Dezember 2015	Nr.: Datum:	Entwurf: Def. Vertrag:

## **Anhang 2**

### **Mutationsplan**

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.

Nachführungsgeometer Erwin Vogel  
**Emch+Berger WSB AG Vermessungen**  
Oberbauerstr. 42, 6010 Kriens  
Telefon 041 329 00 40

11.12.2015 / As

*Erwin Vogel*

Kellerstrasse

1334

2941

686



1329

Unterlachenstrasse

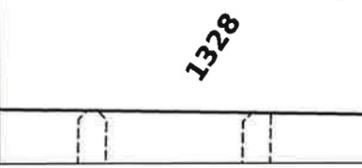


1834

Geissensteinring

1322

8879 m<sup>2</sup>  
-1 m<sup>2</sup> Inf. Rundung  
8878 m<sup>2</sup>  
9359 m<sup>2</sup>



Industriestrasse

991

210400

210350

1833

1319

666400

## **Anhang 3**

### **Entwurf Baurechtsvertrag**

# **Öffentliche Urkunde**

## **Durchführung der Mutation Nr. 5665 Stadt Luzern Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes Begründung von Dienstbarkeiten**

Vor dem unterzeichnenden Notar des Kantons Luzern sind heute erschienen:

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

vertreten durch das Offizium, Herrn Stadtpräsident Stefan Roth, geb. 10.11.1960, von Littau, in Luzern und Herrn Stadtschreiber Toni Göpfert, geb. 16.06.1954, von Luzern und Russo TI, in Luzern

*Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin*

und

**Kooperation Industriestrasse Luzern - Genossenschaftsverband**,

vertreten laut Handelsregister durch die beiden kollektivzeichnungsberechtigten Mitglieder des Vorstandes, ....

*Baurechtsnehmer*

betreffend

**Grundstücke Nrn. 1323, 1324, 1325, 2147, 1574 und 2191 GB Luzern I.U.**

## I. Beschrieb der beteiligten Grundstücke

### 1. Grundstück Nr. 1322, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 1322 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

**Stadt Luzern**, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

#### **Grundstückbeschrieb** zu Grundstück 1322 Luzern linkes Ufer

<b>Grundstück Nr.:</b>	1322	<b>Grundbuch:</b>	Luzern linkes Ufer
<b>E-GRID:</b>	CH959250883533		
<b>Grundstücksart:</b>	Liegenschaft	<b>Fläche:</b>	88 a 79 m <sup>2</sup>
<b>Plan Nr.:</b>	447,448,449	<b>Ortsbezeichnung:</b>	Geissensteinring
<b>Kulturart:</b>	Gemeindestrasse		

#### **Gebäude / Gebäudeversicherung:**

keine

#### **Erwerbsakt:**

Kauf, 30. Oktober 1895 Beleg: KP 41/862  
Kauf, 30. Oktober 1895 Beleg: KP 41/862  
Kauf, 31. Dezember 1902 Beleg: KP 49/573  
Kauf, 31. Dezember 1902 Beleg: KP 49/513  
Kauf, 09. März 1938 Beleg: 64  
Kauf, 09. März 1938 Beleg: 65  
Kauf, 18. Januar 1943 Beleg: 45  
Kauf, 02. August 1943 Beleg: 125  
Kauf, 16. März 1946 Beleg: 261  
Kauf, 19. Januar 1948 Beleg: 260  
Kauf, 14. Juli 1952 Beleg: 470  
Kauf, 14. Juli 1952 Beleg: 470  
Kauf, 14. Januar 1993 Beleg: 94  
Tausch, 22. Februar 1993 Beleg: 210-220  
Schenkung, 02. September 2005 Beleg: 2005 01322  
Zueignung, 20. März 2013 Beleg: 2013 00353

#### **Katasterschätzung:**

Fr.

keine

## Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1322 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
G.UEB/000314	R.	Einfriedungspflicht (Wert: Fr. 950.00) z.L. Nr. 2386	Bereinigungsheft 1923, 1434 09.11.1928 Beleg 297/30.06.1941
D.2005/000239	L.	Baurecht für unterirdische Leitungen und Anlagen lt. Plan z.G. Nr. 1220	Beleg 1322/02.09.2005 Beleg 1064/18.06.2008
D.2013/000093	L.	Überbaurecht für Eingangsportal lt. Plan z.G. Nr. 3730	Beleg 353/20.03.2013
D.2013/000094	L.	Überbaurecht für Keller lt. Plan z.G. Nr. 3730	Beleg 353/20.03.2013

## Vormerkungen zu Grundstück 1322 Luzern linkes Ufer

keine

## Anmerkungen zu Grundstück 1322 Luzern linkes Ufer

keine

## Grundpfandrechte zu Grundstück 1322 Luzern linkes Ufer

keine

---

## 2. Grundstück Nr. 1323, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 1323 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**  
**Stadt Luzern**, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2



### **Anmerkungen** zu Grundstück 1323 Luzern linkes Ufer

<b>Register-Nr</b>	<b>Stichwort</b>	<b>Beleg / Datum</b>
A.UEB/004333	Revers betr. Garage und Magazin	Bereinigungsheft 1238
A.UEB/004337	Revers betr. Hofüberdachung	Beleg 949 01.12.1964

### **Grundpfandrechte** zu Grundstück 1323 Luzern linkes Ufer

keine

---

## **3. Grundstück Nr. 1324, Luzern linkes Ufer**

**Eigentümer** zu Grundstück 1324 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**  
**Stadt Luzern**, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

### **Grundstückbescrieb** zu Grundstück 1324 Luzern linkes Ufer

<b>Grundstück Nr.:</b>	1324	<b>Grundbuch:</b>	Luzern linkes Ufer
<b>E-GRID:</b>	CH173588925052		
<b>Grundstücksart:</b>	Liegenschaft	<b>Fläche:</b>	26 a 77 m <sup>2</sup>
<b>Plan Nr.:</b>	448	<b>Ortsbezeichnung:</b>	Industriestrasse 11
<b>Kulturart:</b>	offenes Land		

#### **Gebäude / Gebäudeversicherung:**

Strasse: Industriestrasse 11

Werkstätte mit Büro Nr. 685 HH, vers.	Fr.	18'000.00
Garage mit Werkstattanbau Nr. 685 HH1, vers.	Fr.	6'000.00
Auto-Unterstand Nr. 685 HH2, vers.	Fr.	5'000.00

**Erwerbsakt:** Tausch/Kauf, 09. Juni 1997 Beleg: 1129

**Katasterschätzung:** Fr. keine

## Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1324 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
D.UEB/011463	L. + R.	Grenzbaurecht z.G. + z.L. Nr. 1323	Bereinigungsheft 1239
D.UEB/011464	L. + R.	Grenzbaurecht z.G. + z.L. Nr. 1325	Bereinigungsheft 1239

## Vormerkungen zu Grundstück 1324 Luzern linkes Ufer

keine

## Anmerkungen zu Grundstück 1324 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
A.UEB/001840	Revers betr. Garage	Bereinigungsheft 1239
A.UEB/001841	Revers betr. Krangleiseanlage	Bereinigungsheft 1239
A.UEB/001842	Revers betr. Garageanbau	Beleg 52 07.04.1936
A.UEB/001843	Revers betr. Kantine	Beleg 28 02.01.1948

## Grundpfandrechte zu Grundstück 1324 Luzern linkes Ufer

keine

---

## 4. Grundstück Nr. 1325, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

**Stadt Luzern**, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

## Grundstückbescrieb zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

<b>Grundstück Nr.:</b>	1325	<b>Grundbuch:</b>	Luzern linkes Ufer
<b>E-GRID:</b>	CH189250358871		
<b>Grundstücksart:</b>	Liegenschaft	<b>Fläche:</b>	12 a 61 m <sup>2</sup>
<b>Plan Nr.:</b>	448	<b>Ortsbezeichnung:</b>	Industriestrasse 9, Unterlachenstrasse 37
<b>Kulturart:</b>	Hofraum		

### Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Industriestrasse 9

Lagerhaus mit Wohnung Nr. 685 DD, vers.	Fr.	562'000.00
Garage Nr. 685 DD1, vers.	Fr.	13'000.00
Wellblechschuppen Nr. 685 DD2, vers.	Fr.	6'000.00

**Erwerbsakt:** Tausch/Kauf, 09. Juni 1997 Beleg: 1129

**Katasterschätzung:** Fr. keine

## Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
D.UEB/011464	L. + R.	Grenzbaurecht z.G. + z.L. Nr. 1324	Bereinigungsheft 1239

## Vormerkungen zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

keine

## Anmerkungen zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
A.UEB/004338	Revers betr. Magazinbaute	Bereinigungsheft 1242
A.UEB/004339	Revers betr. Verlegung eines Schuppens	Bereinigungsheft 1242

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

keine

---

**5. Grundstück Nr. 2147, Luzern linkes Ufer**

Eigentümer zu Grundstück 2147 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**  
**Stadt Luzern**, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

**Grundstückbeschreibung** zu Grundstück 2147 Luzern linkes Ufer

<b>Grundstück Nr.:</b>	2147	<b>Grundbuch:</b>	Luzern linkes Ufer
<b>E-GRID:</b>	CH243550880083		
<b>Grundstücksart:</b>	Liegenschaft	<b>Fläche:</b>	15 a 91 m <sup>2</sup>
<b>Plan Nr.:</b>	448	<b>Ortsbezeichnung:</b>	Kellerstrasse, Gasstrasse
<b>Kulturart:</b>	offenes Land		

**Gebäude / Gebäudeversicherung:**

keine

**Erwerbsakt:** Tausch/Kauf, 09. Juni 1997 Beleg: 1129

**Katasterschätzung:** Fr. keine

## Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 2147 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
D.UEB/001358	L.	Immissionsbeschränkung mit Ausnahme des Betriebes eines Eisenlagers z.G. Nr. 1330, 1331, 1332, 1333, 1926, 1927, 2192	Beleg BH 1773 21.01.1925
D.UEB/006830	R.	Fahrrecht z.L. Nr. 1330	Bereinigungsheft 1245 21.01.1925

## Vormerkungen zu Grundstück 2147 Luzern linkes Ufer

keine

## Anmerkungen zu Grundstück 2147 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
A.UEB/004340	Revers betr. Lagerhütte	Bereinigungsheft 1773
A.UEB/004341	Revers betr. Lagerhütte	Bereinigungsheft 1773

## Grundpfandrechte zu Grundstück 2147 Luzern linkes Ufer

keine

---

## 6. Grundstück Nr. 1574, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 1574 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**  
**Stadt Luzern**, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

## Grundstückbescrieb zu Grundstück 1574 Luzern linkes Ufer

**Grundstück Nr.:** 1574                      **Grundbuch:** Luzern linkes Ufer  
**E-GRID:** CH595088943537

**Grundstücksart:** Liegenschaft **Fläche:** 11 a 23 m<sup>2</sup>  
**Plan Nr.:** 448 **Ortsbezeichnung:** Geissensteinring 15,  
Industriestrasse 17  
**Kulturart:** Hofraum

**Gebäude / Gebäudeversicherung:**

Strasse: Industriestrasse 17

Gewerbegebäude mit Büros Nr. 685 TT, vers. Fr. 2'634'000.00

**Erwerbsakt:** Tausch/Kauf, 09. Juni 1997 Beleg: 1129

**Katasterschätzung:** Fr. keine

**Dienstbarkeiten / Grundlasten** zu Grundstück 1574 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
D.UEB/020849	L. + R.	Grenzbaurecht z.G. + z.L. Nr. 1323	Bereinigungsheft 1238

**Vormerkungen** zu Grundstück 1574 Luzern linkes Ufer

keine

**Anmerkungen** zu Grundstück 1574 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
A.UEB/004345	Revers betr. Garagebaute mit überdecktem Lagerraum	Bereinigungsheft 1444
A.UEB/004346	Revers betr. Erstellung eines Vordaches	Bereinigungsheft 1444
A.UEB/004347	Auflage betr. Erdanker	Beleg 1170 14.08.1987

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 1574 Luzern linkes Ufer

keine

---

## 7. Grundstück Nr. 2191, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 2191 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**  
**Stadt Luzern**, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

### Grundstückbeschreibung zu Grundstück 2191 Luzern linkes Ufer

<b>Grundstück Nr.:</b>	2191	<b>Grundbuch:</b>	Luzern linkes Ufer
<b>E-GRID:</b>	CH635088350022		
<b>Grundstücksart:</b>	Liegenschaft	<b>Fläche:</b>	12 a 32 m <sup>2</sup>
<b>Plan Nr.:</b>	448	<b>Ortsbezeichnung:</b>	Industriestrasse 17
<b>Kulturart:</b>	Hofraum, Betriebsareal		
<b>Gebäude / Gebäudeversicherung:</b> Strasse: Industriestrasse 17			
Magazin- und Schopfgebäude Nr. 685 TT1, vers.		Fr.	282'000.00
<b>Erwerbsakt:</b>	Tausch/Kauf, 09. Juni 1997 Beleg: 1129		
<b>Katasterschätzung:</b>		Fr.	keine

### Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 2191 Luzern linkes Ufer

keine

### Vormerkungen zu Grundstück 2191 Luzern linkes Ufer

keine

### Anmerkungen zu Grundstück 2191 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
A.UEB/004342	Revers betr. Garagebaute	Bereinigungsheft 1444
A.UEB/004343	Revers betr. Vordach	Bereinigungsheft 1444
A.UEB/004344	Revers betr. Lagerschuppen-Anbau	Beleg 90 02.04.1941

## **Grundpfandrechte** zu Grundstück 2191 Luzern linkes Ufer

keine

### **II. Durchführung der Mutation Nr. 5665 Stadt Luzern**

1. Gemäss Mutation Nr. 5665 Stadt Luzern und Mutationsplan 1:500 vom 11.12.2015 werden Teilflächen der Grundstücke Nrn. 1574 und 2191 GB Luzern l.U. dem Grundstück Nr. 1322 GB Luzern l.U. zugemessen. Alsdann werden die Grundstücke Nrn. 1323, 1324, 2147, 1574 und 2191 GB Luzern l.U. mit Grundstück Nr. 1325 GB Luzern l.U. vereinigt. Es wird diesbezüglich auf den Mutationsplan verwiesen (Beilage 1).
2. Die Durchführung der Mutation ergibt folgende Flächenbuchhaltung:

<b>Grundstück Nr.</b>	<b>Alte Fläche</b>	<b>Zugang</b>	<b>Abgang</b>	<b>Rundung</b>	<b>Neue Fläche</b>
1322 GB Luzern l.U.	88 a 79 m <sup>2</sup>	04 a 81 m <sup>2</sup>	-	./ 01 m <sup>2</sup>	93 a 59 m <sup>2</sup>
1323 GB Luzern l.U.	12 a 86 m <sup>2</sup>	-	12 a 86 m <sup>2</sup>	-	-
1324 GB Luzern l.U.	26 a 77 m <sup>2</sup>	-	26 a 77 m <sup>2</sup>	-	-
1325 GB Luzern l.U.	12 a 61 m <sup>2</sup>	74 a 28 m <sup>2</sup>	-	-	86 a 89 m <sup>2</sup>
2147 GB Luzern l.U.	15 a 91 m <sup>2</sup>	-	15 a 91 m <sup>2</sup>	-	-
1574 GB Luzern l.U.	11 a 23 m <sup>2</sup>	-	11 a 23 m <sup>2</sup>	-	-
2191 GB Luzern l.U.	12 a 32 m <sup>2</sup>	-	12 a 32 m <sup>2</sup>	-	-

3. Bereinigung der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Anmerkungen und Grundpfandrechte von Grundstück Nr. 1574 GB Luzern I.U.

**Dienstbarkeiten / Grundlasten** zu Grundstück 1574 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
D.UEB/020849	L. + R.	Grenzbaurecht z.G. + z.L. Nr. 1323	Bereinigungsheft 1238
		- löschen auf Nr. 1574 - nicht übertragen auf Nrn. 1325, 1322	

**Vormerkungen** zu Grundstück 1574 Luzern linkes Ufer

keine

**Anmerkungen** zu Grundstück 1574 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
A.UEB/004345	Revers betr. Garagebaute mit überdecktem Lagerraum	Bereinigungsheft 1444
	- löschen auf Nr. 1574 - nicht übertragen auf Nrn. 1325, 1322	
A.UEB/004346	Revers betr. Erstellung eines Vordaches	Bereinigungsheft 1444
	- löschen auf Nr. 1574 - nicht übertragen auf Nrn. 1325, 1322	
A.UEB/004347	Auflage betr. Erdanker	Beleg 1170 14.08.1987
	- löschen auf Nr. 1574 - nicht übertragen auf Nrn. 1325, 1322	

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 1574 Luzern linkes Ufer

keine

4. Bereinigung der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Anmerkungen und Grundpfandrechte von Grundstück Nr. 1323 GB Luzern I.U.

**Dienstbarkeiten / Grundlasten** zu Grundstück 1323 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
D.UEB/011463	L. + R.	Grenzbaurecht z.G. + z.L. Nr. 1324  - löschen auf Nr. 1323 - nicht übertragen auf Nr. 1325	Bereinigungsheft 1239
D.UEB/020849	L. + R.	Grenzbaurecht z.G. + z.L. Nr. 1574  - löschen auf Nr. 1323 - nicht übertragen auf Nr. 1325	Bereinigungsheft 1238
D.UEB/020850	L.	Baurecht für Kabelverteilkabine z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern 2  - löschen auf Nr. 1323 - übertragen auf Nr. 1325	Beleg 401 19.05.1954

**Vormerkungen** zu Grundstück 1323 Luzern linkes Ufer

keine

**Anmerkungen** zu Grundstück 1323 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
A.UEB/004333	Revers betr. Garage und Magazin  - löschen auf Nr. 1323 - nicht übertragen auf Nr. 1325	Bereinigungsheft 1238
A.UEB/004337	Revers betr. Hofüberdachung  - löschen auf Nr. 1323 - nicht übertragen auf Nr. 1325	Beleg 949 01.12.1964

## **Grundpfandrechte** zu Grundstück 1323 Luzern linkes Ufer

keine

### 5. Bereinigung der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Anmerkungen und Grundpfandrechte von Grundstück Nr. 1324 GB Luzern I.U.

## **Dienstbarkeiten / Grundlasten** zu Grundstück 1324 Luzern linkes Ufer

<b>Register-Nr</b>	<b>L=Last R=Recht</b>	<b>Stichwort</b>	<b>Beleg / Datum</b>
D.UEB/011463	L. + R.	Grenzbaurecht z.G. + z.L. Nr. 1323	Bereinigungsheft 1239
		- löschen auf Nrn. 1323, 1324 - nicht übertragen auf Nr. 1325	
D.UEB/011464	L. + R.	Grenzbaurecht z.G. + z.L. Nr. 1325	Bereinigungsheft 1239
		- löschen auf Nrn. 1324, 1325 - nicht übertragen auf Nr. 1325	

## **Vormerkungen** zu Grundstück 1324 Luzern linkes Ufer

keine

## **Anmerkungen** zu Grundstück 1324 Luzern linkes Ufer

<b>Register-Nr</b>	<b>Stichwort</b>	<b>Beleg / Datum</b>
A.UEB/001840	Revers betr. Garage	Bereinigungsheft 1239
	- löschen auf Nr. 1323 - nicht übertragen auf Nr. 1325	
A.UEB/001841	Revers betr. Krangleiseanlage	Bereinigungsheft 1239
	- löschen auf Nr. 1323 - nicht übertragen auf Nr. 1325	
A.UEB/001842	Revers betr. Garageanbau	Beleg 52 07.04.1936
	- löschen auf Nr. 1323 - nicht übertragen auf Nr. 1325	

A.UEB/001843

Revers betr. Kantine

Beleg 28.02.1948

- löschen auf Nr. 1323
- nicht übertragen auf Nr. 1325

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 1324 Luzern linkes Ufer

keine

6. Bereinigung der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Anmerkungen und Grundpfandrechte von Grundstück Nr. 1325 GB Luzern l.U.

**Dienstbarkeiten / Grundlasten** zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
D.UEB/011464	L. + R.	Grenzbaurecht z.G. + z.L. Nr. 1324	Bereinigungsheft 1239

- löschen auf Nrn. 1324, 1325

**Vormerkungen** zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

keine

**Anmerkungen** zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
A.UEB/004338	Revers betr. Magazinbaute	Bereinigungsheft 1242
	- löschen auf Nr. 1325	
A.UEB/004339	Revers betr. Verlegung eines Schuppens	Bereinigungsheft 1242
	- löschen auf Nr. 1325	

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

keine

7. Bereinigung der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Anmerkungen und Grundpfandrechte von Grundstück Nr. 2147 GB Luzern I.U.

**Dienstbarkeiten / Grundlasten** zu Grundstück 2147 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
D.UEB/001358	L.	Immissionsbeschränkung mit Ausnahme des Betriebes eines Eisenlagers z.G. Nr. 1330, 1331, 1332, 1333, 1926, 1927, 2192  - löschen auf Nr. 2147 - übertragen auf Nr. 1325	Beleg BH 1773 21.01.1925
D.UEB/006830	R.	Fahrrecht z.L. Nr. 1330  - löschen auf Nr. 2147 - nicht übertragen auf Nr. 1325	Bereinigungsheft 1245 21.01.1925

**Vormerkungen** zu Grundstück 2147 Luzern linkes Ufer

keine

**Anmerkungen** zu Grundstück 2147 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
A.UEB/004340	Revers betr. Lagerhütte  - löschen auf Nr. 2147 - nicht übertragen auf Nr. 1325	Bereinigungsheft 1773
A.UEB/004341	Revers betr. Lagerhütte  - löschen auf Nr. 2147 - nicht übertragen auf Nr. 1325	Bereinigungsheft 1773

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 2147 Luzern linkes Ufer

keine

8. Bereinigung der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Anmerkungen und Grundpfandrechte von Grundstück Nr. 2191 GB Luzern I.U.

**Dienstbarkeiten / Grundlasten** zu Grundstück 2191 Luzern linkes Ufer

keine

**Vormerkungen** zu Grundstück 2191 Luzern linkes Ufer

keine

**Anmerkungen** zu Grundstück 2191 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
A.UEB/004342	Revers betr. Garagebaute - löschen auf Nr. 2191 - nicht übertragen auf Nrn. 1325, 1322	Bereinigungsheft 1444
A.UEB/004343	Revers betr. Vordach - löschen auf Nr. 2191 - nicht übertragen auf Nrn. 1325, 1322	Bereinigungsheft 1444
A.UEB/004344	Revers betr. Lagerschuppen-Anbau - löschen auf Nr. 2191 - nicht übertragen auf Nrn. 1325, 1322	Beleg 90 02.04.1941

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 2191 Luzern linkes Ufer

keine

**III. Beschrieb von Grundstück Nr. 1325 GB Luzern I.U. nach Durchführung der Mutation Nr. 5665 Stadt Luzern**

**Eigentümer** zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**  
**Stadt Luzern**, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

## Grundstückbescrieb zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

<b>Grundstück Nr.:</b>	1325	<b>Grundbuch:</b>	Luzern linkes Ufer
<b>E-GRID:</b>	CH189250358871		
<b>Grundstücksart:</b>	Liegenschaft	<b>Fläche:</b>	86 a 89 m <sup>2</sup>
<b>Plan Nr.:</b>	448	<b>Ortsbezeichnung:</b>	Industriestrasse 9, Unterlachenstrasse 37
<b>Kulturart:</b>	Hofraum		

### Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Industriestrasse 9

Lagerhaus mit Wohnung Nr. 685 DD, vers.	Fr.	562'000.00
Garage Nr. 685 DD1, vers.	Fr.	13'000.00
Wellblechschuppen Nr. 685 DD2, vers.	Fr.	6'000.00
Magazin- und Gewerbegebäude Nr. 685 SS, vers.	Fr.	1'635'000.00
Lagergebäude und Hofüberdachun Nr. 685 SS1, vers.	Fr.	222'000.00
Werkstätte mit Büro Nr. 685 HH, vers.	Fr.	18'000.00
Garage mit Werkstatthanbau Nr. 685 HH1, vers.	Fr.	6'000.00
Auto-Unterstand Nr. 685 HH2, vers.	Fr.	5'000.00
Gewerbegebäude mit Büros Nr. 685 TT, vers.	Fr.	2'634'000.00
Magazin- und Schopfgebäude Nr. 685 TT1, vers.	Fr.	282'000.00

**Erwerbsakt:** Tausch/Kauf, 09. Juni 1997 Beleg: 1129  
Parzellierung laut Tagebuch

**Katasterschätzung:** neu auszumitteln

## Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
D.UEB/020850	L.	Baurecht für Kabelverteilkabine z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern 2	Beleg 401 19.05.1954
D.UEB/001358	L.	Immissionsbeschränkung mit Ausnahme des Betriebes eines Eisenlagers z.G. Nr. 1330, 1331, 1332, 1333, 1926, 1927, 2192	Beleg BH 1773 21.01.1925

**Vormerkungen** zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

keine

**Anmerkungen** zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

keine

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

keine

**IV. Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes**

9. Ausgangslage

Nach Durchführung der Mutation Nr. 5665 Stadt Luzern ist die Stadt Luzern Eigentümerin von Grundstück Nr. 1325 GB Luzern l.U. mit einer neuen Fläche von 86 a 89 m<sup>2</sup>. Sie räumt hiermit dem Baurechtsnehmer auf der gesamten Fläche von Grundstück Nr. 1325 GB Luzern l.U. ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein.

10. Belastetes Grundstück

Das selbständige und dauernde Baurecht im Sinne von Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB ist zu Gunsten des Baurechtsnehmers als Dienstbarkeit auf Grundstück Nr. 1325 GB Luzern l.U. einzutragen. Das selbständige und dauernde Baurecht ist als Grundstück Nr. (3962) GB Luzern l.U. in das Grundbuch aufzunehmen.

11. Mutationsplan

Die örtliche Situation des belasteten Grundstückes und des selbständigen und dauernden Baurechtes ergeben sich aus der Mutation Nr. 5665 Stadt Luzern, gemäss Mutationsplan 1:500, vom 11.12.2015. Dieser Mutationsplan wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet (Beilage 1).

12. Beginn und Dauer des Baurechtes

Das selbständige und dauernde Baurecht beginnt mit der Eintragung im Tagebuch des Grundbuches und wird für eine feste Dauer bis 31.12.2096 (sechsendneunzig) eingeräumt.

13. Inhalt des Baurechtes

Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, aufgrund dieses Baurechtsvertrages Wohn-, Gewerbe- und Kulturbauten im Sinne der öffentlich-rechtlichen Nutzungsplanung und der nachfolgenden Bauvorschriften zu errichten und beizubehalten.

14. Eintragung im Grundbuch

Im Grundbuch ist auf Grundstück Nr. 1325 GB Luzern I.U. einzutragen:

Last	Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohn-, Gewerbe- und Kulturbauten auf einer Fläche von 86 a 89 m <sup>2</sup> z.G. Nr. (3962) GB Luzern I.U. bis 31.12.2096.
------	--

## **V. Baurechtszins**

15. Grundsatz

Für die Einräumung und Gewährung des selbständigen und dauernden Baurechtes gemäss vorliegender Öffentlicher Urkunde schuldet der Baurechtsnehmer der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins. Der Baurechtszins wurde für die gesamte Dauer des selbständigen und dauernden Baurechtes kapitalisiert und beträgt CHF 11'020'000.- (elf Millionen zwanzigtausend Schweizer Franken).

16. Bezahlung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins von CHF 11'020'000.- ist innert 30 Tagen nach Eintragung des Baurechtes im Grundbuch zur Bezahlung fällig. Die Bezahlung erfolgt auf das Konto IBAN CH21 0077 8010 0000 2660 2 der Stadt Luzern bei der Luzerner Kantonalbank AG.

17. Berechnung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird für die gesamte Dauer des selbständigen und dauernden Baurechtes kapitalisiert und durch eine Einmalzahlung abgegolten. Die Berechnung der Einmalzahlung basiert auf folgenden Grundlagen:

• <b>Verkehrswert für Grundstück Nr. 1325 GB Luzern l.U.</b>	<b>CHF 17'200'000.-</b>
- Abzug betreffend Erhalt Käselager	<u>CHF 1'000'000.-</u>
- Verkehrswert netto	CHF 16'200'000.-
- Reduktion Baurecht (20 %)	<u>CHF 3'240'000.-</u>
• <b>Berechnungsbasis für Baurechtszins</b>	<b>CHF 12'960'000.-</b>
<hr/> <hr/>	
- Zinssatz für Berechnung Baurechtszins	2.25 %
(1.75 % Referenzzinssatz plus 0.5 % Zuschlag für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung)	
• <b>Jährlicher Baurechtszins (12'960'000.- x 2.25 %) = CHF</b>	<b>291'600.-</b>
- Barwert des Baurechtszinses (2.25 %, 80 Jahre, Barwertfaktor vorschüssig, 37.7812)	
- Barwert des jährlichen Baurechtszinses (291'600 x 37.7812)	CHF 11'017'000.-
• <b>Barwert / Einmalzahlung (gerundet)</b>	<b>CHF 11'020'000.-</b>
<hr/> <hr/>	

## **VI. Heimfallsregelung**

### 18. Ordentlicher Heimfall

18.1 Bei Löschung des Baurechtes infolge Zeitablaufes oder Vereinbarung der Beteiligten gehen sämtliche auf dem Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.

18.2 Die Baurechtsgeberin bezahlt dem Baurechtsnehmer eine Heimfallsentschädigung im Umfange von 80 % des dannzumaligen Zustandswertes der Bauten und Anlagen. Der Zustandswert entspricht dem Gebäudeneuwert, reduziert um die Altersentwertung, somit dem Zeitwert im Zeitpunkt des Heimfalls. Der Zustandswert wird durch Schätzung ermittelt.

18.3 Sind vom Baurechtsnehmer in den letzten fünfundzwanzig Jahren vor Ablauf des Baurechtes umfassende Erneuerungen geplant, so führen die Parteien rechtzeitig Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung der Baurechtsdauer. Kommt eine Verlängerung der Baurechtsdauer nicht zustande, so verständigen sich die Parteien über die noch zu tätigenden Investitionen und deren Abschreibung während der restlichen Baurechtsdauer.

### 19. Vorzeitiger Heimfall

19.1 Wenn der Baurechtsnehmer oder seine Rechtsnachfolger in grober Weise ihre dinglichen Rechte überschreiten, wichtige vertragliche Verpflichtungen verletzen oder das Baurecht nicht fristgerecht ausgeübt wird, so kann die Baurechtsgeberin den Heimfall vorzeitig gemäss Art. 779f ZGB herbeiführen. Dies setzt voraus, dass die Baurechtsgeberin den Baurechtsnehmer vorgängig schriftlich gemahnt und ihm eine angemessene Frist zur Behebung des vertragswidrigen Zustandes angesetzt hat.

19.2 Erfolgt der vorzeitige Heimfall des Baurechtes, weil der Baurechtsnehmer der Überbauungspflicht nicht nachgekommen ist, so hat die Baurechtsgeberin dem Baurechtsnehmer keine Entschädigung für bereits erfolgte Vorinvestitionen, wie ausgearbeitete oder sogar bewilligte Bauprojekte, zu leisten.

19.3 Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechtes bezahlt die Baurechtsgeberin dem Baurechtsnehmer für die bestehenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung im Umfange des dannzumaligen Zustandwertes (angemessene Entschädigung i.S. von Art. 779g ZGB). Schuldhaftes Verhalten des Baurechtsnehmers als Herabsetzungsgrund bleibt vorbehalten.

20. Teilweise Rückerstattung des im Voraus bezahlten Baurechtszinses

20.1 Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechtes bezahlt die Baurechtsgeberin dem Baurechtsnehmer einen Anteil des kapitalisierten und im Voraus bezahlten Baurechtszinses zurück. Der Betrag des zurückzuerstattenden Baurechtszinses wird wie folgt berechnet:

- |   |            |                  |
|---|------------|------------------|
| a) Vorausbezahlter Baurechtszins gemäss Berechnung von vorstehend Ziff. V/17  | CHF        | 11'020'000.–     |
| b) Berechnung des kapitalisierten Baurechtszinses für die verkürzte Baurechtsdauer bis zum Heimfall, analog Berechnungsweise gemäss vorstehend Ziff. V/17 | ./.        | <u>CHF</u> ..... |
| c) Differenzbetrag  | <u>CHF</u> | <u>.....</u>     |

Der vorerwähnte Differenzbetrag ist innert 60 Tagen nach Löschung des Baurechtes im Grundbuch zur Bezahlung fällig.

20.2 Für eine allfällige Rückerstattung gemäss vorstehend Ziff. 20.1 gilt Art. 779d ZGB analog. Soweit die allfällige Heimfallsentschädigung zur Befriedigung der Gläubiger, denen das Baurecht verpfändet war, für ihre noch bestehenden Forderungen nicht ausreicht, ist die Stadt Luzern berechtigt, eine allfällige Rückerstattung des Baurechtzinses an diese Gläubiger zu leisten.

21. Bewertungen und Schätzungen

Die unter der Ziff. VI allenfalls notwendigen Bewertungen und Schätzungen sind durch einen gemeinsamen zu bestimmenden, neutralen Experten vorzunehmen, welcher die Verhandlungsgrundlagen für die Parteien vorzubereiten hat. Können sich die Parteien nicht innert einer Frist von zwei Monaten ab entsprechendem Antrag auf einen gemeinsamen Experten einigen, so wird dieser auf Antrag einer Partei vom Präsidenten des Kantonsgerichtes Luzern bestimmt.

22. Grundbucheintragung

Die Abänderung der gesetzlichen Heimfallsregelung ist im Grundbuch vorzumerken.

## **VII. Eigentumsübertragung und Gewährleistung**

23. Bestehende Bauten und Anlagen

Die bei Beginn des selbständigen und dauernden Baurechtes auf Grundstück Nr. 1325 GB Luzern l.U. bestehend Bauten und Anlagen gehen unentgeltlich in das Eigentum des Baurechtsnehmers über.

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

Mit der Durchführung der Mutation Nr. 5665 Stadt Luzern gemäss vorstehend Ziff. II wird von der bisherigen Fläche der Grundstücke Nrn. 1574 und 2191 GB Luzern I.U. insgesamt eine Fläche von 04 a 81 m<sup>2</sup> abgetrennt und dem Grundstück Nr. 1322 GB Luzern I.U. (Geissensteinring) zugemessen. Die auf dieser Teilfläche von 04 a 81 m<sup>2</sup> bestehenden Bauten und Bauteile sind bis zum Abbruch der Gebäude Bestandteil von Grundstück Nr. 1325 GB Luzern I.U.

24. 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.

25. Sach- und Rechtsgewährleistung

25.1 Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich die Kosten eines aussergerichtlichen Vergleichs oder die Prozesskosten im Zusammenhang mit einer privat- oder öffentlich-rechtlichen Streitigkeit betreffend die Dienstbarkeit "D.UEB/001358 L. Immissionsbeschränkung mit Ausnahme des Betriebes eines Eisenlagers" zu übernehmen und den Baurechtsnehmer schadlos zu halten.

25.2 Der Baurechtsnehmer bestätigt, dass er den Zustand und Ausbaustandart der bestehenden Bauten und Anlagen, die in sein Eigentum übergehen, aus eigener Besichtigung und Prüfung kennt. Der Baurechtsnehmer verzichtet gegenüber der Stadt Luzern auf sämtliche Ansprüche aus Sach- und Rechtsgewährleistung, soweit dieser Verzicht gesetzlich zulässig ist. Vorbehalten bleibt die spezielle Regelung bezüglich Altlasten (Ziff. 26).

26. Regelung betreffend Abbrüche, Abfälle, Bauschadstoffe und verschmutzter Aushub

Bezüglich der auf den Grundstücken vorhandenen bzw. zu erwartenden Verschmutzungen des Untergrundes wird von den Parteien folgendes vereinbart:

26.1 Gemäss dem vorliegenden Gutachten der CSD-Ingenieure wurde festgestellt, dass in den bestehenden Bauten Bauschadstoffe wie Asbest-, polychlorierte Biphenyle (PCB) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) haltige Materialien vorhanden sind. Es besteht der Verdacht auf KW-Kohlenwasserstoff-Belastung von Bodenplatten. Durch die festgestellten Bauschadstoffe werden beim Rückbau der Gebäude Mehrkosten entstehen. Die Stadt Luzern trägt für diese Sachverhalte die Kosten, die auf rund CHF 80'000.– geschätzt werden (+/- 20%). Falls wider Erwarten und entgegen den bisherigen Abklärungen (Gutachten CSD-Ingenieure) auf dem Baurechtsareal weitere sanierungsbedürftige Altlasten vorhanden sind, trägt die Stadt Luzern die dadurch entstehenden Kosten.

26.2 Die abfallrechtliche Untersuchung hat im Weiteren gezeigt, dass Mehrkosten aus der Entsorgung von verschmutztem Aushub resultieren werden. Für die frühere Erschliessung und Bebauung des Areals wurde die Geländeoberfläche vermutlich in mehreren Etappen mit Schüttungen (Bauschutt, Strassenabbruch und Koffermaterial) eingeebnet. Die Auffüllung enthält stellenweise Abfälle wie Leitungsrohre, Eisenbleche, Elektrokabel, Maschinenteile, Stahlträger, Schlacken etc. Dadurch werden beim baubedingten Aushub im Bereich der künstlichen Auffüllungen Mehrkosten entstehen. Diese werden mit einer Genauigkeit von +/- 20 % auf insgesamt CHF 799'270.– geschätzt. Die Kosten für diese Sachverhalte bis maximal CHF 800'000.– werden von der Stadt Luzern zu einem Drittel und vom Baurechtsnehmer zu zwei Dritteln bezahlt.

26.3 Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, die Stadt Luzern über auftretende Schadstoffe gemäss vorstehender Ziff. 26.1 und die zu treffenden Massnahmen unver-

züglich zu informieren. Bei den Rückbauarbeiten ist eine Triage zwischen mit Schadstoffen belastetem und nicht mit Schadstoffen belastetem Material vorzunehmen. Die von der Stadt Luzern zu tragenden Kosten für das schadstoffbelastete Material (z.B. Altöl, Asbest, PCB-haltige Bauteile etc.) sind mit Nachweis der Menge und der Art der Entsorgung separat auszuweisen (Transport- und Deponierechnungen). Bezüglich der Abfälle und Materialien im Sinne von vorstehend Ziff. 26.2 ist der Baurechtsnehmer ebenso verpflichtet, die Stadt Luzern während den baubedingten Aushubarbeiten über das zum Vorschein kommen von verschmutztem Aushub umgehend zu orientieren und ihr gegenüber die dadurch verursachten Mehrkosten detailliert nachzuweisen.

26.4 Die Kosten für sämtliche weiteren Abbrüche, Abbrucharbeiten, den Rückbau bestehender Gebäude und Anlagen, die Demontagen und Abfallentsorgungen, die Sicherheitsmassnahmen, die Transporte und die Deponiegebühren hat der Baurechtsnehmer zu tragen. Dies gilt auch vollumfänglich für die auf Grundstück Nr. 1325 GB Luzern I.U. hinausragenden Gebäudeteile (vgl. vorstehend Ziff. 23 Abs. 2).

## 27. Erschliessung

Der Baurechtsnehmer bestätigt, dass er die rechtliche und die tatsächliche Erschliessung der Baurechtsfläche kennt. Die Stadt Luzern bestätigt, dass das baurechtsbelastete Grundstück Nr. 1325 GB Luzern I.U. bau- und planungsrechtlich erschlossen ist. Sämtliche weitergehenden Erschliessungsmassnahmen, insbesondere die interne Erschliessung innerhalb des Areals von Grundstück Nr. 1325 GB Luzern I.U. bzw. des Baurechtsperimeters werden vom Baurechtsnehmer getragen.

28. Übernahme der Mietverträge

28.1 Der Baurechtsnehmer bestätigt, dass er sämtliche für die bestehenden Bauten und Anlagen (vgl. vorstehend Ziff. 23) geltenden Mietverträge kennt und mit allen Rechten und Pflichten zur Aushaltung übernimmt. Die Baurechtsgeberin bestätigt dem Baurechtsnehmer, sämtliche Mietverträge samt dazugehörigen Verträgen und Absprachen bekannt gegeben zu haben. Alle mit diesen Mietverhältnissen zusammenhängenden Kosten und Erträge gehen ab Übergang von Nutzen und Schaden zu Lasten und zu Gunsten des Baurechtsnehmers.

28.2 Die Stadt Luzern bestätigt dem Baurechtsnehmer, dass in sämtlichen Mietverträgen, die im Zusammenhang mit Grundstück Nr. 1325 GB Luzern I.U. bestehen, folgende Regelung besteht:

„Der vorliegende Mietvertrag wird im Hinblick auf das bevorstehende Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Erhalt der erforderlichen, rechtskräftigen Baubewilligung abgeschlossen. Die Erstreckung des Mietverhältnisses ist daher gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. d OR ausgeschlossen.“

Sollten Mietverträge vorliegen, die die vorerwähnte Regelung nicht enthalten, wird die Baurechtsgeberin für daraus beim Baurechtsnehmer entstehenden Schaden ersatzpflichtig.

28.3 Die Stadt Luzern übergibt dem Baurechtsnehmer per Übergang von Nutzen und Schaden alle von ihr nicht mehr benötigten liegenschaftsbezogenen Akten, so insbesondere auch die Mietverträge, allfällige Pläne sowie Schlüssel und Schlüsselverzeichnisse und dergleichen.

## VIII. Bauvorschriften

### 29. Grundsätzliches

Der Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrages mit dem Baurechtsnehmer erfolgt im Hinblick auf die Entwicklung des Areals Industriestrasse, Luzern. Die Einräumung des Baurechtes an den Baurechtsnehmer erfolgt nach diversen politischen Diskussionen und Entscheidungen. Die Überbauung des Areals soll darum insbesondere unter drei Aspekten dem Grundsatz der Nachhaltigkeit Rechnung tragen:

29.1 Das Projekt soll bezüglich Umwelt folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Die Planung, die Erstellung, der Betrieb und die Erneuerung der Bebauung auf dem Aral der Industriestrasse sollen sich durch einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen auszeichnen und den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen;
- Das Projekt soll wegweisend sein für eine Arealentwicklung der kurzen Wege mit Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung auf engem Raum;
- Das Projekt soll Vorbildcharakter im Hinblick auf die Förderung der Biodiversität im urbanen Raum haben.

29.2 In sozialer Hinsicht soll das Projekt folgende Zielsetzungen erfüllen:

- Mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum soll ein Beitrag zur Umsetzung des Auftrages gemäss B&A 12/2013: "Städtische Wohnraumpolitik II" erreicht werden;
- Es soll ein lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier mit Spielräumen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse bzw. Lebensformen entstehen;

- Es soll eine eigenständige Identität mit vielfältigen Erscheinungsformen geschaffen werden.

29.3 In wirtschaftlicher Hinsicht wird für die Stadt Luzern folgendes angestrebt:

- Mit der Abgabe des Areals im Baurecht wird ein angemessener Baurechtszins erzielt, welcher sich an den Marktpreisen orientiert;
- Das Projekt muss für die Trägerschaft (Baurechtsnehmer), welche die Anforderungen der Gemeinnützigkeit im Sinne des sozialen Wohnungsbaus erfüllt, wirtschaftlich tragbar sein.

## 30. Überbauungsverpflichtung

### 30.1 Realisierung 1. Etappe

Der Baurechtsnehmer ist einerseits verpflichtet, spätestens ein Jahr nach rechtskräftiger Genehmigung des Gestaltungsplanes ein bewilligungsfähiges Baugesuch für mindestens 65 % des gesamten Volumens einzureichen und zuständigenorts genehmigen zu lassen.

Der Baurechtsnehmer ist andererseits verpflichtet, die Neuüberbauung des Vertragsobjektes umgehend und ohne Unterbruch zu realisieren bzw. realisieren zu lassen, wenn die entsprechende Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.

### 30.2 Generelle Bestimmungen

Kommt es bezüglich der Einreichung der Baugesuche oder des Baubeginnes zu Verzögerungen, welche der Baurechtsnehmer weder verursacht noch zu verantworten hat, gelten die zeitlichen Vorgaben als um die Dauer der jeweiligen Verzögerungen entsprechend verlängert. Dies gilt insbesondere bei allfälligen Einsprache- und Beschwerdeverfahren.

### 30.3 Allfällige Änderungen der Bau- und Zonenordnung

Erfordert die vom Baurechtsnehmer beabsichtigte Überbauungsstruktur die Anpassung der Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern, so verlängern sich die vorerwähnten Fristen generell um den dafür notwendigen Zeitaufwand, jedoch um höchstens zwei Jahre.

## 31. Entscheid über die Überbauungsstruktur

31.1 Die Stadt Luzern hat in ihrer Ausschreibung darauf hingewiesen, dass die Option einer innovativen Bebauungsstruktur besteht. Die Umsetzung einer solchen Bebauungsstruktur könnte eine Erhöhung der in der Bau- und Zonenordnung festgelegten Überbauungsziffer erfordern.

31.2 Aufgrund der vom Baurechtsnehmer zu erarbeitenden Studie prüft die Stadt Luzern (Stadtentwicklung), ob die Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung gross sind und ob sich damit an der Grundordnung etwas ändert. Aufgrund des Ergebnisses entscheidet dann die Stadt Luzern, welches Verfahren gewählt wird.

31.3 Kommt es zu einem Bebauungsplanverfahren oder zu einer Änderung der BZO, muss mit einem zusätzlichen Zeitbedarf von ca. 1 ½ Jahren (ohne Einsprachen) gerechnet werden. Im Rahmen eines solchen Verfahrens wird der Baurechtsnehmer von der Gestaltungsplan-Pflicht befreit.

31.4 Bezüglich der entsprechenden Planungsverfahren und Planungsschritte sowie der Entscheidungskriterien bezüglich der Abweichungen von der BZO wird auf die Übersicht "Arealentwicklung" vom 28.04.2014 verwiesen (vgl. Beilage 2).

## **IX. Zwingende Vorgaben (Auflagen)**

### 32. Grundsätzliches zu den zwingenden Vorgaben (Auflagen)

32.1 Die Stadt Luzern hat bei der Ausschreibung die Vorgaben formuliert, die die Interessenten für das selbständige und dauernde Baurecht zwingend erfüllen müssen. Der Baurechtsnehmer hat seine Bewerbung und sein Angebot für den Erwerb des selbständigen und dauernden Baurechtes somit in Kenntnis dieser Vorgaben eingereicht. Diese Vorgaben bilden Auflagen im Rechtssinne. Sie müssen vom Baurechtsnehmer während der gesamten Dauer des Baurechtsvertrages selber erfüllt werden. Allfälligen Rechtsnachfolgern müssen diese Auflagen überbunden werden, inkl. der Verpflichtung zur weiteren Überbindung.

32.2 Bei der Beurkundung des Baurechtsvertrages liegt die schriftliche Bestätigung der Luzerner Kantonalbank AG vor, wonach die Möglichkeit einer Finanzierungslösung für das gesamte notwendige Investitionsvolumen (excl. Baurechtszins) besteht. Vorbehalten bleiben die definitive Projektprüfung durch die Bewilligungsinstanzen der Luzerner Kantonalbank AG und die verbindliche Finanzierungszusage aufgrund der definitiven Unterlagen (Beilage 3).

32.3 Vor Beginn der Abbruch- und Bauarbeiten ist der Baurechtsnehmer verpflichtet, der Stadt Luzern, Baudirektion, die definitive und verbindliche Finanzierungsbestätigung der Luzerner Kantonalbank AG vorzulegen, wonach für das gesamte Investitionsvolumen die notwendigen Mittel bereit stehen (Eigenmittel) bzw. durch Kredite zugesichert sind.

### 33. Zwingende Vorgaben bezüglich des Baurechtsnehmers selber

33.1 Der Baurechtsnehmer muss ein gemeinnütziger Wohnbauträger sein. Er hat gemäss Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum das Kriteri-

um der "Gemeinnützigkeit" zu erfüllen und gegenüber der Stadt Luzern nachzuweisen. Diese zwingende Auflage gilt auch bei der Übertragung des selbständigen und dauernden Baurechtes oder bei der Einräumung von Unterbaurechten.

33.2 Der Baurechtsnehmer muss über verbindliche Belegungsvorschriften verfügen, welche in geltenden Statuten festgelegt oder von der Genossenschaftsversammlung beschlossen worden sind.

34. Zwingende Vorgaben bezüglich der bestehenden Gebäulichkeiten

Auf Grundstück Nr. 1325 GB Luzern I.U. befindet sich das Käselager (Gebäude Nr. 685 DD). Aufgrund des städtebaulichen und geschichtlichen Wertes dieses Gebäude und der Bedeutung für die Authentizität und Identität des Ortes Industriestrasse ist dieses Gebäude im Bauinventar als erhaltenswert eingetragen. Aufgrund des selbständigen und dauernden Baurechtes geht das Eigentum an diesem Gebäude an den Baurechtsnehmer über. Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, mit dieser Gebäudesubstanz schonend und denkmalverträglich umzugehen.

35. Vorgaben betreffend Überbauung und Nutzung

35.1 Der Anteil an Familienwohnungen, d.h. 4 1/2 Zimmerwohnungen oder grösser, muss auf dem Areal mindestens 50 % betragen.

35.2 Auf dem Areal ist mindestens ein Gemeinschaftsraum vorzusehen, der den Bewohnern des Areals und auch den Bewohnern des umliegenden Quartiers zur vielseitigen Nutzung zur Verfügung steht (z.B. Feste, Mittagstisch, Ausstellungen, Versammlungen usw.).

35.3 Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, der Stadt Luzern auf dem Areal ein Kindergartenlokal (ca. 150 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche) inkl. Aussenfläche mit Spielplatz (ca.

200 m<sup>2</sup>) gemäss den "Empfehlungen Schulbauten für die Volksschule" der kantonalen Dienststelle Volksschulbildung, zu vermieten. Die Kosten sollen die Mietkosten, wie sie Genossenschaften anwenden, nicht übersteigen. Die Stadt mietet das geforderte Kindergartenlokal ab Fertigstellung. Es steht ihr frei, das Kindergartenlokal bei eigenem Nichtgebrauch zonenkonform unterzuvermieten. Die Art der Nutzung bei einer Untervermietung ist mit dem Baurechtsnehmer hinsichtlich des Branchenmixes auf dem Areal abzusprechen.

35.4 Der Baurechtsnehmer nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt Luzern nicht als Bestellerin, Eigentümerin, Mieterin oder Betreiberin von Räumlichkeiten für Kultur auf dem Areal auftreten wird.

35.5 Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die Immissionen der "Bar 59" bzw. des "Uferlos" im Bauprojekt zu berücksichtigen.

### 36. Vorgaben betreffend Planung und Realisierung

36.1 Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet für das Bauprojekt ein qualifiziertes Planungsverfahren durch einen Wettbewerb gemäss anerkannten Normen (z.B. SIA 142) durchzuführen. In der Wettbewerbsjury muss mindestens eine Fachperson der Stadt Luzern und ein Mitglied des Stadtrates vertreten sein, davon mindestens eine Person mit Stimmrecht. Die Auswahl der Fachjury, d.h. der externen Architektinnen/Architekten für die Fachjury, obliegt dem Baurechtsnehmer. Der Baurechtsnehmer legt der Stadt Luzern die Vorauswahl der Jury-Zusammensetzung zur Genehmigung vor. Vorbehalten bleibt die Wahl der Vertreter der Stadt Luzern in der Jury.

36.2 Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, für das Areal Industriestrasse das "Zertifikat für 2000-Watt-Areale" von Energiestadt für die Phasen "Areal in Entwicklung"

und "Areal in Betrieb" zu erlangen. Die Zertifizierungszeitpunkte richten sich nach den Vorgaben von Energiestadt für 2000-Watt-Areale.

36.3 Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, das Areal autoarm zu gestalten und diesbezüglich die Richtlinien der Stadt Luzern zum autoarmen Wohnen zu berücksichtigen. Die minimale Anzahl von Parkplätzen gemäss Parkplatzreglement der Stadt Luzern ist gleichzeitig das Maximum der möglichen Parkplätze. Möchte der Baurechtsnehmer noch weniger Parkplätze als das Minimum gemäss der Berechnungsbasis des Parkplatzreglementes realisieren, so muss er ein plausibles Mobilitätskonzept erstellen und dieses mit dem Baugesuch einreichen. Für die Planung, Gestaltung, Ausstattung und Geometrie der Parkplätze sind die gültigen VSS-Normen massgebend. Für die Planung der Veloparkierung sind die Empfehlungen des Bundesamtes für Strassen (ASTRA, [www.astra.ch](http://www.astra.ch)) und der Velokonferenz Schweiz ([www.velokonferenz.ch](http://www.velokonferenz.ch)) zu beachten.

## **X. Empfehlungen**

### 37. Grundsätzliches

Mit der Ausschreibung hat die Stadt Luzern Empfehlungen formuliert. Die sachgerechte Umsetzung dieser Empfehlungen bildet für die Stadt Luzern ein wesentliches Element für den Abschluss des Baurechtsvertrages. Aufgrund des Inhaltes der Empfehlungen sind diese offen formuliert und nicht durch starre Vorgaben. Es wurde bewusst den Interessenten überlassen, ein Konzept vorzulegen, in welchem dargestellt wird ob und wie die entsprechenden Empfehlungen umgesetzt werden.

38. Verbindlichkeit des Konzeptes

Das vom Baurechtsnehmer eingereichte Konzept für die Umsetzung der Empfehlungen ergibt sich aus Beilage 4 zu dieser Öffentlichen Urkunde und bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Baurechtsvertrages. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, dieses Konzept bei der Planung und Realisierung vollständig umzusetzen und zu erfüllen.

## **XI. Dienstbarkeitsbegründungen**

39. Dienstbarkeit: Duldungspflicht für Immissionen

39.1 Die Stadt Luzern ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1118 GB Luzern I.U.

Auf diesem Grundstück befinden sich derzeit die Gassenküche, die Kontakt- und Anlaufstelle und das Ambulatorium. Es können auf diesem Grundstück ersatzweise vergleichbare Betriebe mit keinen erhöhten Emissionen errichtet und betrieben werden. Im Zusammenhang mit dem Bestand und Betrieb dieser Institutionen können Immissionen gegenüber den Grundstücken Nrn. (3962) und 1325 GB Luzern I.U. auftreten.

39.2 Zulasten der Grundstücke Nrn. (3962) und 1325 GB Luzern I.U. wird eine Grunddienstbarkeit begründet, solche Betriebe sowie Immissionen solcher Betriebe, die im Zusammenhang mit dem Bestand und Betriebe entstehen können, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden und auf Klagen zu verzichten. Werden die gesetzlichen Bestimmungen verletzt, gilt der Klageverzicht nicht.

39.3 Es ist auf den Grundstücken Nrn. (3962) und 1325 GB Luzern I.U. im Grundbuch einzutragen:

Last                      Duldung von Immissionen z.G. Nr. 1118 GB Luzern I.U.

40. Dienstbarkeit: Näherpflanzrecht für Bäume

40.1 Für die Neugestaltung des Geissensteinrings sieht das Strassenprojekt eine Strassenverbreiterung, Trottoirs und Bäume vor.

40.2 Die im Projekt vorgesehenen Bäume unterschreiten den gesetzlich vorgesehenen Grenzabstand. Die Bäume dürfen bis auf maximal 3.0 m an die Grenze der belasteten Grundstücke gepflanzt werden. Das entsprechende Näherpflanzrecht ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Die örtliche Lage der von der Dienstbarkeit betroffenen Grundstücksgrenze ergibt sich aus dem Dienstbarkeitsplan (Beilage 4, blau markiert).

40.3 Auf den Grundstücken Nrn. (3962) und 1325 GB Luzern I.U. ist einzutragen:

Last	Näherpflanzrecht für Bäume laut Plan z.G. Grundstück Nr. 1322 GB Luzern I.U.
------	---

40.4 Im Sinne einer obligatorischen Vereinbarung wird festgehalten, dass die Bäume in Absprache zwischen den beiden Parteien gepflanzt werden.

## **XII. Schlussbestimmungen**

41. Versicherungen

Der Baurechtsnehmer bestätigt, dass er Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) kennt. Er hat demnach die privatrechtlichen Versicherungsverhältnisse auf den Zeitpunkt des Beginnes des Baurechtes selber zu regeln.

42. Vertragskosten, Gebühren und Abgaben

42.1 Die Kosten der Parzellierung inkl. des Vermessungsplanes sowie die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten im Zusammenhang mit der vorliegenden Öffentlichen Urkunde werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

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

43. Abrechnung per Übergang von Nutzen und Schaden

Die Parteien rechnen über alle periodischen Kosten und Erträge (z.B. Mieterträge) per Übergang von Nutzen und Schaden ausseramtlich, unter Entlastung des Notars ab. Die entsprechende Abrechnung wird von der Stadt Luzern erstellt. Ein allfälliger Ausgleichssaldo ist innerhalb von 30 Tagen nach dem Vorliegen dieser Abrechnung zur Bezahlung fällig.

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

Die unterzeichneten Vertreter des Baurechtsnehmers bestätigen i.S. des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), dass der Baurechtsnehmer nicht durch Personen im Ausland beherrscht ist und bei dem Baurechtsnehmer keine rückzahlbaren Mittel (Darlehen von Dritten) von Personen im Ausland bestehen. Er kann darum das selbständige 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.

45. Gerichtsstand

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

46. Überbindungspflicht

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, bei einer allfälligen Übertragung des selbständigen und dauernden Baurechtes auf Dritte oder bei der Einräumung von Unterbaurechten die obligatorischen Bestimmungen gemäss vorliegender Öffentliche Urkunde zu überbinden, inkl. der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

47. Genehmigungsvorbehalt

47.1 Der vorliegende Vertrag untersteht dem fakultativem Referendum. Sollten die Stimmbürger diesem Vertrag nicht bis zum 30.06.2017 zustimmen, so fällt der vorliegende Vertrag als gegenstandslos dahin.

47.2 Wird der Vertrag durch den Grossen Stadtrat oder das Stimmvolk abgelehnt, schuldet keine der Vertragsparteien gegenüber der anderen Vertragspartei eine Entschädigung. In diesem Falle werden die Kosten gemäss vorstehend Ziff. 42.1 vollumfänglich durch die Stadt Luzern bezahlt.

48. Grundbuchanmeldung

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:

48.1 Durchführung der Mutation Nr. 5665 Stadt Luzern gemäss Mutationsplan 1:500 vom 11.12.2015 und gemäss vorstehender Öffentlicher Urkunde, Ziff. II.

48.2 Begründung des selbständigen und dauernden Baurechtes Nr. (3962) zulasten von Grundstück Nr. 1325 GB Luzern I.U. und zu Gunsten des Baurechtsnehmers gemäss vorstehender Öffentlicher Urkunde Ziff. IV.

48.3 Vormerkung der Heimfallsregelung auf den Grundstücken Nrn. (3962) und 1325 GB Luzern I.U. gemäss vorstehender Öffentlicher Urkunde Ziff. VI.

48.4 Eintragung der Duldung von Immissionen als Grunddienstbarkeit zulasten der Grundstücke Nrn. (3962) und 1325 GB Luzern I.U. und zu Gunsten von Grundstück Nr. 1118 GB Luzern I.U. gemäss vorstehender Öffentlicher Urkunde, Ziff. XI/39.

48.5 Eintragung eines Näherpflanzrechtes als Grunddienstbarkeit zulasten der Grundstücke Nrn. (3962) und 1325 GB Luzern I.U. und zu Gunsten von Grundstück Nr. 1322 GB Luzern I.U. gemäss vorstehender Öffentlicher Urkunde, Ziff. XI/40.

Die Eintragung des selbständigen und dauernden Baurechtes gemäss vorstehend Ziff.

48.2 darf nicht erfolgen ohne gleichzeitige Eintragung der Dienstbarkeitsbegründungen gemäss Ziff. 48.4 und 48.5 (Art. 47 Abs. 4 GBV).

Der Notar wird von den Parteien ermächtigt, allfällige Änderungen formeller Natur, insbesondere im Zusammenhang mit der Durchführung der Mutation Nr. 5665 Stadt Luzern, von sich aus vorzunehmen, unter gleichzeitiger Benachrichtigung der Parteien.

49. Vertragsausfertigung

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

50. Schlussbestimmung

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

Luzern,

**Baurechtsgeberin**  
Stadt Luzern

**Baurechtsnehmer**  
Kooperation Industriestrasse  
Luzern - Genossenschaftsverband

.....  
Stefan Roth

.....  
Toni Göpfert

.....

.....

### **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.: ...../2016

Ausfertigung: 6 Exemplare