Stadt
Luzern

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 18. Dezember 2013 (StB 1007)

B+A 31/2013

Naturarena Rotsee

- **Baurechtsvertrag**
- **Finanzieller Beitrag der Stadt Luzern**

Vom Grossen Stadtrat mit einer Protokollbemerkung und Änderung im Baurechtsvertrag beschlossen am 20. Februar 2014
(Protokollbemerkung am Schluss dieses Dokuments)

Bezug zur Gesamtplanung 2013–2017

Leitsatz Gesellschaft

Luzern macht sich für eine lebendige Stadtregion in Freiheit und Sicherheit stark.

Stossrichtung

- Zeitgemässes Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebot sicherstellen

Politikbereich Kultur und Freizeit

Fünfjahresziel 3.1 Geeignete überkommunale Trägerschaften planen, bewirtschaften und verwalten die Sportanlagen in der Stadtregion.

Projektplan

I34001 Rudersportanlagen Rotsee, Erneuerung

Übersicht

Der Stadtrat legt dem Parlament die notwendigen Beschlüsse vor, um den Rotsee als internationales Rudersportzentrum in einem Naturschutzgebiet, aber auch als Natur- und Erholungsraum zu erhalten, zu stärken und in die Zukunft zu führen.

Der Verein Naturarena Rotsee plant, gestützt auf eine Studie der Firma Metron, Brugg, welche Stadt und Kanton Luzern zusammen mit den involvierten Akteuren erarbeitet haben, die Rudersportanlagen am Luzerner Rotsee komplett zu erneuern, damit auch künftig in Luzern Rudersportanlässe durchgeführt werden können. Gleichzeitig sollen Investitionen getätigt werden, damit der Rotsee auch ausserhalb des Ruderbetriebes seine wichtige Funktion als Erholungsraum erfüllen kann; dies alles unter Berücksichtigung der Anforderungen zugunsten des Naturschutzes.

Die erforderlichen Investitionen betragen rund 16 Mio. Franken. Die Stadt will daran im Rahmen eines ausgehandelten Finanzierungsschlüssels 2,7 Mio. Franken leisten. Ferner will die Stadt die bestehende Baurechtslösung erneuern, welche es der Stiftung Ruderzentrum Luzern-Rotsee ermöglicht, anstelle des heutigen Gebäudes ein neues Rudersportzentrum zu errichten. Der Vertrag liegt vor.

Die beiden Entscheide betreffend Beitrag und Baurechtserteilung, die durch den Grossen Stadtrat zu fällen sind, sind je einzeln nicht sinnvoll, weshalb dem Parlament vorgeschlagen wird, dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Stiftung Ruderzentrum Luzern-Rotsee über die Baurechtsgrundstücke 4087, 4088 und 4089, GB Luzern, r. U., zuzustimmen und gleichzeitig für den Beitrag an das neue Ruderzentrum am Rotsee (Projekt Naturarena Rotsee) einen Kredit von 2,7 Mio. Franken zu bewilligen. Zudem soll auch das Postulat 324, Sonja Döbeli Stirnemann namens der FDP-Fraktion, vom 3. Oktober 2007: „Weckt den Göttersee aus dem Dornröschenschlaf“, als erledigt abgeschrieben werden.

Inhaltsverzeichnis Seite

1 Der Rotsee: Naturschutzzone, Erholungsraum und Sportanlage 5

1.1 Der „Göttersee“ 5

1.2 Postulat 324 2004/2009 „Weckt den Göttersee aus dem Dornröschenschlaf“ 7

2 „Zukunft Rotsee und Rudersport“ 8

2.1 Notwendige Gesamtanalyse 8

2.2 Die Entwicklungsstudie 8

2.3 Folgerungen und weitere Arbeiten 10

2.4 Verhandlungen auf behördlicher Ebene 11

3 Naturschutz und Erholung 12

4 Sportanlage: Projekt Naturarena Rotsee 13

4.1 Trägerschaft/Organisation 13

4.2 Bauprojekt 13

4.2.1 Zielturm und Ruderzentrum (TP 1 und TP 2) 13

4.2.2 Umgestaltung von Wegen, Plätzen und Uferzonen, Verbesserung Erschliessungen (TP 3) 14

4.2.3 Ruderspezifische Infrastrukturen (TP 4) 15

4.2.4 Schätzung der Gesamtkosten aller Investitionsmassnahmen 16

4.3 Betriebskonzept 16

4.4 Investition: Finanzierungsschlüssel 17

5 Baurechtsvertrag 18

5.1 Zuständigkeit für Abschluss 18

5.2 Inhalt 18

6 Stellungnahme des Stadtrates zur Petition vom April 2013 21

7 Weiteres Vorgehen und Ausblick 22

8 Antrag 23

Anhang

- Baurechtsvertrag mit Mutations- und Dienstbarkeitsplänen

Der Stadtrat von Luzern
an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Der Rotsee: Naturschutzzone, Erholungsraum und Sportanlage

1.1 Der „Göttersee"

Der Luzerner Rotsee ist zu ¾ auf Gemeindegebiet von Ebikon und zu ¼ auf Gebiet der Stadt Luzern gelegen. Eigentümerin des Sees ist die Einwohnergemeinde Luzern.

Der See wird seit 1933 als Rudersportanlage genutzt; dies nachdem früher Regatten im Luzerner Seebecken stattfanden. Ausgangspunkt für den Wechsel auf den ruhigen See ausserhalb des Stadtzentrums waren eine Europameisterschaft in Belgrad und eine Schweizermeisterschaft auf den Neuenburgersee, die von starkem Wellengang begleitet waren und förmlich ins Wasser fielen. 1960 wurde das Ruderzentrum errichtet, und 1962 konnte eine erste Weltmeisterschaft ausgerichtet werden, 1974 eine zweite Weltmeisterschaft, diesmal mit Beteiligung von Frauen, 1982 fand die dritte Weltmeisterschaft in Luzern statt, und 2001 schliesslich fanden die internationalen Rudereliten zum vierten und vorläufig letzten Mal im Rahmen einer Weltmeisterschaft an den Luzerner „Göttersee". Wurden 1962 noch 7 Rennen ausgetragen, waren es 2001 24 Wettkämpfe – der Aufwand hat also merklich zugenommen.

Der Rotsee begrüsst die internationale Ruderfamilie aber alljährlich zum Weltcup. Jedes Jahr messen sich hier rund 900 Ruderer aus 50 Nationen. Der Rotsee darf als der weltweit bedeutendste Austragungsort internationaler Ruderregatten bezeichnet werden. Der „Göttersee" gilt als schönstes und fairstes Gewässer überhaupt. Die Sportler mit ihren Teams sowie die Fans generieren jährlich über 11'000 Logiernächte in der Region und tragen die Bilder und den Namen von Luzern anschliessend in die ganze Welt hinaus. Der Rotsee ist somit ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, Teil des Brands „Luzern" und bester Werbeträger für die ganze Region. Der Rotsee ist die einzige Sportanlage mit nationaler Bedeutung auf Stadtgebiet.

1933: „Inbetriebnahme" des Rotsees als Regattabahn
1933: Die Schweizermeisterschaften werden als erste Regatta auf dem Rotsee ausgetragen.
1934: Europameisterschaften
1947: Europameisterschaften
1960: Umsetzung Bauvorhaben (Zielturm, Garderoben und Bootshallen, technische Installation auf dem Gewässer)
1960: Der Rotsee wird das erste nationale Ruderzentrum.
1962: Auf dem Rotsee finden die ersten Ruderweltmeisterschaften statt.
1966: Gründung der Stiftung Ruderzentrum Rotsee

1974: Weltmeisterschaften, Erweiterung Ruderzentrum
1982: Weltmeisterschaften
2001: Weltmeisterschaften
2007: Bewerbung für Weltmeisterschaft 2011: gegen Bled unterlegen

Jährliche Anlässe
(seit 1933): Int. Rotsee-Regatta (heute Rowing World Cup, Schweizermeisterschaften)

Die Weltmeisterschaftskandidatur für 2011 wurde fristgerecht und basierend auf intensiven Vorarbeiten eingereicht. Folgende Gründe waren ausschlaggebend für die Nichtnominierung der Weltmeisterschaftskandidatur 2011:

- Stark eingeschränkte Platzverhältnisse für Ruderboote und Material;
- Beschränkte Platzverhältnisse auf dem Rotsee für das Ein- und Ausrudern, die Begleitboote (Schiedsrichter, Lebensretter) und die Medienboote;
- Zweifel an der Fairness des Rotsees aufgrund von Beeinträchtigungen auf Bahn 6 (Sedelseite) durch die mitfahrenden Fernsehboote;
- Zu wenige Ein- und Auswasserstege für Ruderboote und die neuerdings in den Weltmeisterschaften integrierten Boote für behinderte Ruderinnen und Ruderer;
- Generell veraltete Infrastrukturen im Ziel- und Startbereich, speziell im Vergleich zu anderen internationalen Regattaplätzen in Europa und Übersee;
- Veraltete sanitäre Einrichtungen im Rudersportzentrum Rotsee. Die Teilnehmerzahlen an der Ruderwelt Luzern haben sich seit der Erstellung des Zentrums verdoppelt, weil über die Jahre zuerst das Frauen- und dann das Leichtgewichtsrudern in immer mehr Kategorien dazugekommen sind. In den kommenden Jahren wird auch das „adaptive rowing" (Behindertenrudern) zu beachten sein;
- Teile der Vegetation verhindern in wichtigen Bereichen den Trainern/Trainerinnen sowie den Zuschauenden das Beobachten in entscheidenden Rennphasen;
- Grosse Zweifel der internationalen Ruderwelt herrschen auch bezüglich der Umsetzungsmöglichkeiten von aktuellen und früheren Versprechungen zur Verbesserung der Situation am Rotsee.

Der Regattaverein Luzern ist nach einer vereinsinternen Analyse zu folgenden Erkenntnissen gelangt:

- Der Rotsee – und damit Luzern – wird für den internationalen Rudersport künftig nur berücksichtigt, wenn auf der klassischen Regattadistanz von 2'000 Metern im Rahmen von Ruderweltcup und Ruderweltmeisterschaften hochklassige Rennen ausgeschrieben werden können;
- Der Rudersport profitiert am Rotsee von der einmaligen naturnahen Umgebung („Göttersee"). Gleichzeitig setzt die Natur für die Durchführung der Regatten erhebliche Restriktionen. Die Frage lautet deshalb, wie in Zukunft hochklassige Regatten in verantwortungsvollem Umgang mit der Natur durchgeführt werden können;

- Die Organisation des Weltcupfinals ist jährlich dadurch gekennzeichnet, dass viele mobile Bauten und eine temporäre Kommunikationsinfrastruktur errichtet werden müssen. Dies führt zu entsprechend hohen Kosten in der Veranstaltungsrechnung, die über allfällige sinnvolle Investitionen teilweise massiv reduziert werden könnten;
- Der Rotsee läuft Gefahr, seinen Ruf als „Göttersee" zu verlieren, wenn für die Fernsehproduktion der Rennen keine echte Alternative zum Fernseh-Katamaranboot, welches das Rennen beeinträchtigt, gefunden und angeboten werden kann;
- Möglichkeiten zur Schaffung von mehr Platz für die Durchführung der Ruderregatten müssen evaluiert werden. Dabei sind insbesondere auch die Nutzung sowie die Möglichkeiten und Grenzen des heutigen Ruderzentrums Rotsee genau unter die Lupe zu nehmen;
- Der Verkehrskonzeption (Zu- und Wegfahrten, Parkplätze, Fernsehproduktion, Einsatzfahrzeuge) ist künftig mehr Beachtung zu schenken;
- Es stehen in allen Bereichen, sowohl bei Immobilien (Zielturm, Startanlage und Rudersportzentrum) als auch beim mobilen Material (Stege, Startanlage, Motorboote, Albano-System[1] und Bootsgestelle), erhebliche Investitionen an.

1.2 Postulat 324 2004/2009 „Weckt den Göttersee aus dem Dornröschenschlaf"

Am 3. Oktober 2007 reichte Sonja Döbeli Stirnemann namens der FDP-Fraktion das Postulat 324 ein. Der Stadtrat beantragte dessen Überweisung und führte aus:

„Die Positionierung Luzerns mit dem Rotsee als einzigartige natürliche Rudersportanlage ist unbestritten. […] Dieses Potenzial gilt es zu nutzen und weiterzuentwickeln. […] Auch der Stadtrat ist überzeugt, dass der Rudersport in Luzern ein besonderes Gewicht hat und als USP („unique selling proposition") angesehen werden kann. […]
Die Verantwortlichen von Ruderwelt Luzern sind mit den zuständigen Stellen von Stadt und Kanton Luzern laufend in Kontakt. Es geht nun darum, einerseits zu klären, welcher Handlungsbedarf sich aufgrund der Bewerbung per 2011 zusätzlich oder akzentuiert zeigt, und andererseits die Projekte für die Erneuerung der Anlagen weiter voranzutreiben. […]
Bei allen Überlegungen und Planungen ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Rotsee und seinen Ufern um ein kantonales Naturschutzgebiet handelt und deshalb den Aspekten von Natur- und Landschaftsschutz besondere Bedeutung zuzumessen ist."

Der Grosse Stadtrat überwies das Postulat im Januar 2008. Der damit ergangene Auftrag an Stadtrat und Verwaltung war wegweisend für die weiteren Arbeiten, welche in der Folge dargestellt wurden. Das Postulat ist seither hängig.

[1] Markierung der Ruderbahnen im Wasser.

2 „Zukunft Rotsee und Rudersport“

2.1 Notwendige Gesamtanalyse

Nach der gescheiterten Kandidatur und basierend auf der Analyse derselben entstand die Idee, eine Gesamtanalyse zu erstellen und die Vision einer internationalen Ruderwettkampfanlage im Rotsee zu konkretisieren; dies in Zusammenarbeit möglichst aller Beteiligten. Beigezogen wurde die Firma Metron, Brugg; im Projekt wirkten alle involvierten Kreise aktiv mit. Federführend war der Regattaverein Luzern.

Die Kosten wurden auf Fr. 130‘000.– veranschlagt; davon übernahmen der Kanton Fr. 50‘000.– und die Gemeinde Ebikon Fr. 30‘000.–. Die Stadt Luzern beteiligte sich mit Beschluss vom März 2008 ebenfalls mit Fr. 50‘000.–. Unzählige Stunden von ehrenamtlich tätigen Personen aus Quartier und Nachbarschaft, aus dem Bereich Naturschutz und dem Rudersport mussten nicht mitberechnet werden. Sie alle haben Grosses geleistet, und ihnen gebührt ein grosser Dank seitens der interessierten Öffentlichkeit.

2.2 Die Entwicklungsstudie

Die Entwicklungsstudie nahm wegen der Komplexität der Fragen mehr Zeit in Anspruch als ursprünglich angenommen und wurde im Frühling 2010 der Öffentlichkeit präsentiert. Ihr kann entnommen werden, wie vorgegangen wurde, wer beteiligt war und welche konkreten Vorschläge sie umfasst.

Die Studie kommt kurz zusammengefasst zum Schluss, dass Naturschutz, Erholungsgebiet und Rudersport zusammenpassen. Allerdings sind eine Reihe von Massnahmen notwendig, um dies zu realisieren, darunter die Anpassung der kantonalen Schutzverordnung sowie bauliche Investitionen in Rudersport und Erholungsgebiet. Die entsprechenden Kosten wurden grob geschätzt und mit maximal 11,7 Mio. Franken beziffert, wobei für einige notwendige Massnahmen keine Kostenschätzung abgegeben werden und diese somit auch nicht in die Schätzung der Gesamtkosten einfliessen konnten.

Anlässlich seines Seminars wurde dem Stadtrat am 9. März 2010 die Entwicklungsstudie der Firma Metron zur Zukunft des Rotsees und des Rudersports präsentiert. Der Bericht zeigt eine Strategie auf, wie der Rotsee auch künftig im Spannungsfeld von Naturschutz, Rudersport-event-Anlage und Naherholung erhalten, genutzt und betrieben werden kann. Notwendig sind hierfür verschiedene Massnahmen, und zwar in nutzungsplanerischer, betrieblicher und infrastruktureller bzw. baulicher Hinsicht.

Aus Sicht der Stadt gab es dazu folgende Feststellungen:

- Es besteht Einigkeit darüber, dass die Metron-Studie eine gute Diskussionsgrundlage für das weitere Vorgehen beim Rotsee darstellt.

- Die Vertreter des Regattavereins, der die nationalen und die internationalen Regattaanlässe auf dem Rotsee seit 1933 in ehrenamtlicher Tätigkeit veranstaltet, betonen die grosse wirtschaftliche und touristische Bedeutung der Rotsee-Anlässe für Luzern. Der Stellenwert des Rudersports in der öffentlichen Wahrnehmung ist heute vergleichsweise geringer als bei anderen, in der heutigen medialen Welt besonders zentralen Sportarten, was sich bei den Sponsoringbemühungen zeigt. Dem steht andererseits ein äusserst positives Image des Rudersports gegenüber.
- Der Rotsee ist ein Naturschutzgebiet und vor allem eine wichtige Winterrast- und Brutstätte für Wasservögel. Die heute geltenden Nutzungsregeln respektieren die Ansprüche des Vogelschutzes. Im Rahmen der Umsetzung der vorgeschlagenen planerischen Massnahmen wird es zunächst darum gehen, bei den Betriebszeiten den noch nicht gefundenen Konsens zu suchen und danach im Rahmen der Überarbeitung der Schutzverordnung und anderer Rechtsgrundlagen die Voraussetzungen für die weitere Planung zu schaffen.
- Es wird notwendig sein, das Projekt im Rahmen einer Public Private Partnership (PPP) umzusetzen. Die öffentlichen Hände wollen dabei mithelfen.
- Die Finanzierung der aufgezeigten Massnahmen dürfte das Kernproblem sein, das es in einem nächsten Schritt zu lösen gilt. Die Stadt Luzern sieht sich in den nächsten Jahren aufgrund ihrer Finanzplanung, welche die anstehende kantonale Steuersenkung und die Pflegefinanzierung zu verkraften hat und dies nur mit einschneidenden Sparmassnahmen tun kann, nicht in der Lage, hier federführend zu wirken. Insgesamt ist maximal von einer klar untergeordneten Beteiligung der Stadt Luzern auszugehen. Aus Sicht des Stadtrates hat die Stadt Luzern bei der Realisierung der Sportanlagenerneuerung auf der Luzerner Allmend eine überproportional grosse Belastung übernommen; nun sind aus seiner Sicht andere Kreise gefordert.
- Sportliche und/oder infrastrukturelle Entwicklungen in der Region Luzern sind künftig nur noch in gemeinsamer Anstrengung und mit möglichst breiter Trägerschaft finanziell verkraftbar und möglich. Der Kanton ist hinsichtlich der weiteren Sportstättenplanung und im Rahmen regionalplanerischer Schritte in dieser Richtung künftig vermehrt gefordert. Dies insbesondere dann, wenn es um eine Sportstätte oder Einrichtungen geht, die von nationaler bzw. internationaler Bedeutung sind, wie dies beim Rotsee der Fall ist. Der Stadtrat will sich darum sowohl an den Gemeindeverband LuzernPlus als auch an den Regierungsrat von Luzern wenden, seine Überlegungen aufzeigen und um Verhandlungen mit dem Regattaverein Luzern bzw. dessen Projektorganisation ersuchen.

Anschliessend nahm der Stadtrat von der Metron-Studie Kenntnis. Er sicherte seine Mithilfe bei deren Unterstützung zu, um die international beachteten Rudersportanlässe auf dem Rotsee, die auch aus touristischer Sicht attraktiv sind, für die Zukunft zu sichern. Dies unter den folgenden zwei Bedingungen:
- Einigung zwischen Naturschutzkreisen und Regattaverein über die Rotsee-Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Betriebs- und Nutzungszeiten;
- Absprache mit dem internationalen Ruderverband FISA, dass Luzern weiterhin im internationalen Wettkampfkalender figuriert.

In der Folge wurde die Studie der Öffentlichkeit vorgestellt. Sie fand ein mehrheitlich positives Echo.

In der Zwischenzeit wurde die für alle Beteiligten zentrale Einigung hinsichtlich Naturschutz im Rahmen der Erneuerung der kantonalen Schutzverordnung Rotsee gefunden.

Die FISA (internationaler Ruderverband) steht weiterhin hinter dem Rotsee und verfolgt das Projekt mit grossem Interesse. Sie dokumentiert dies einerseits mit ihrer Mitgliedschaft im Verein Naturarena Rotsee und andererseits mit einem Letter of Intent, in welchem sie bekräftigt, auch in Zukunft am Rotsee als Austragungsort internationaler Weltcuprennen festhalten zu wollen.

2.3 Folgerungen und weitere Arbeiten

Der Verein Naturarena Rotsee (NAR) wurde vor dem Hintergrund der Schlussfolgerungen der Entwicklungsstudie gegründet und beruht auf den folgenden Leitgedanken:

1. Der Verein ist überzeugt, dass sich in der Naturarena Rotsee die Interessen von Rudersport und Natur sinnvoll kombinieren lassen und dadurch Synergien genutzt werden können.
2. Der Verein betrachtet die Natur als eine wichtige Wertkomponente der Naturarena Rotsee und als Chance sowie als Möglichkeit, sich von anderen Wettkampfstätten, insbesondere künstlichen Regattabecken, abzuheben.
3. Die Naturarena Rotsee soll den Ruderathleten weiterhin faire Wettkämpfe in einer einmaligen Umgebung ermöglichen.
4. Rudersport in der Naturarena Rotsee stellt für die Region Luzern und die Schweiz einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor dar und ist Teil des Tourismus-Brands „Luzern".

Der Verein bezweckt die Modernisierung der für den Rudersport benötigten Infrastrukturen und baulichen Einrichtungen auf ein zeitgemässes und den Nutzungsbedürfnissen angemessenes Niveau, wie sie insbesondere in der Entwicklungsstudie „Zukunft Rotsee und Rudersport" der Metron vom 12. Februar 2010 aufgezeigt sind. Er sichert den Erhalt des Rotsees als Weltcupstandort, indem die Anforderungen dieser Veranstaltung so weit wie möglich erfüllt werden. Er respektiert die Interessen von Natur und Naherholung am Rotsee und setzt sich für den Erhalt und die nachhaltige Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes Rotsee ein.

Mitglieder des Vereins sind aktuell juristische Personen aus Wirtschaft, Sport und Gesellschaft, welche ein grosses Interesse an einer erfolgreichen Realisierung der geplanten Massnahmen haben. Folgende Personen bilden zurzeit den Vorstand:

- Felix Howald, Direktor Industrie- & Handelskammer Zentralschweiz
- Urs Hunkeler, Mitglied der Geschäftsleitung Messe Luzern
- Urs Fankhauser, Delegierter des Schweizerischen Ruderverbands
- Hansruedi Berchtold, Bauingenieur (Berchtold + Eicher AG Zug)
- René Fischer, Präsident Stiftung Ruderzentrum Luzern-Rotsee
- Cédric Habermacher, Geschäftsführer NAR (Stv. GF LuzernPlus)[2]

[2] Vereinsmitglieder sind: See-Club Luzern, Ruderclub Rotsee, Luzern, Ruderclub Reuss, Luzern, Seeclub Sursee, Tourismus Forum Luzern, Luzern Hotels, Industrie- und Handelskammer Zentralschweiz, Schweizerischer Ruderverband, IG Sport Luzern Plus, LuzernPlus, Wirtschaftsverband Stadt Luzern, Regattaverein Luzern, Quartierverein Maihof, Stiftung Ruderzentrum Luzern-Rotsee, FISA, Internationaler Ruderverband, Silverfoxes.

Der Verein machte sich in der Folge daran, die notwendigen Bauarbeiten näher zu planen und voranzutreiben. Die Stadt Luzern wünschte, dass zur Qualitätssicherung für die Hochbauten ein Studienauftrag im Wettbewerbsverfahren durchgeführt werde. Ferner wurden die vorhandenen Kostenprojektionen unter die Lupe genommen und näher detailliert. Unter der Leitung von Vorstandsmitglied Hansruedi Berchtold bildete sich für diese Arbeiten eine Baukommission mit aktuell folgenden Mitgliedern:

- Peter Tüfer, Architekt
- Christian Stofer, Direktor Schweizerischer Ruderverband
- Heinz Schaller, Baumanager
- Urs Hunkeler, Mitglied Geschäftsleitung Messe Luzern
- Cédric Habermacher, Geschäftsführer Naturarena Rotsee

Die Stadt Luzern trug an die Kosten dieser Vorprojektierungsphase insgesamt Fr. 210'000.– bei (StB 114 vom 9. Februar 2011: Beitrag Fr. 10'000.– an Verein NAR und StB 1030 vom 23. November 2011: Beitrag Fr. 200'000.– an Vorprojektkosten[3]).

Mit StB 940 vom 17. Oktober 2012 wurde seitens der Stadt Luzern die Baubewilligung für den Zielturm erteilt; die Arbeiten wurden im Winterhalbjahr 2012/13 ausgeführt. Seit dem 2. Juli 2013 ist der Zielturm im Betrieb. Dies ist das Ergebnis einer minutiös geplanten Umsetzung und der Bereitschaft des Kantons Luzern, diese Kosten vorzufinanzieren. Diese prioritäre Realisierung des Zielturms ist gegenüber der internationalen Rudergemeinschaft ein wichtiges Zeichen: Er steht für die grossen Anstrengungen aller Beteiligten bei der Gesamterneuerung der Infrastruktur.

2.4 Verhandlungen auf behördlicher Ebene

Die Behörden von Kanton und Stadt Luzern stehen und standen dem Projekt sehr positiv gegenüber. Auch auf Bundesebene wird das Projekt unterstützt.

Bereits am 23. November 2010 fand eine Sitzung statt, an welcher Max Pfister, Regierungsrat des Kantons Luzern, Urs W. Studer, Stadtpräsident von Luzern, und Sebastian Helmy, Gemeindeschreiber von Ebikon, zusammen mit Vertretern des Vereins Naturarena Rotsee (NAR) folgende Beschlüsse gefasst haben: Die Investitionen am Rotsee sollen im Rahmen einer Public Private Partnership finanziert werden. Die öffentliche Hand überträgt die Projektleitung sowie die Bauherrschaft dem Verein Naturarena Rotsee. Dieser soll als ersten Schritt – mit finanzieller Unterstützung der öffentlichen Hand – ein Vorprojekt erarbeiten, auf dessen Grundlage anschliessend der definitive Kostenteiler für das Gesamtprojekt verhandelt wird.

Parallel zu den Aktivitäten rund um die Entwicklung eines Bauprojekts führte der Verein NAR, unterstützt durch den regionalen Entwicklungsträger LuzernPlus, über längere Zeit Verhandlungen mit der öffentlichen Hand, um eine Finanzierung der notwendigen Baumass-

[3] Der Kanton Luzern beteiligte sich ebenfalls mit Fr. 200'000.–; die Gemeinde Ebikon leistete Fr. 40'000.–.

nahmen sicherzustellen. Es resultierte schliesslich Anfang 2013 ein Letter of Intent mit beabsichtigtem Kostenteiler. Er wird in Kapitel 4.4 erläutert.

3 Naturschutz und Erholung

Im September 2013 konnte die revidierte kantonale Verordnung zum Schutz des Rotsees und seiner Ufer in Kraft gesetzt werden. Sie ist das Ergebnis intensiver und konstruktiver Verhandlungen zwischen den Behörden von Kanton und Stadt Luzern und Vertretern des Rudersports, von Naturschutzorganisationen, der Fischerei sowie der an den Rotsee angrenzenden Quartiervereine Maihof und Hochwacht.

Mit der neuen Rotseeschutzverordnung kann der erforderliche Interessenausgleich zwischen den Anliegen des Naturschutzes, des Rudersports und der Erholung geleistet werden. Gleichzeitig bildet die Schutzverordnung die rechtliche Grundlage für die Beurteilung und Bewilligung der baulichen Infrastruktur für den Rudersport. Diese soll in der Erholungszone konzentriert werden, der die Rotseewiese, der Zielplatz und das nähere Umfeld des Restaurants Regatta zugeteilt wurden. Die erforderliche Konkretisierung der Nutzungsvorgaben für die Erholungszone erfolgte mit der neuen städtischen Bau- und Zonenordnung.

Weitere zentrale Inhalte der Schutzverordnung betreffen die Regelungen zum Rudertrainingsbetrieb (Zeitraum: 1. Mai bis 15. Oktober) und zu den Ruderregatten (Zeitraum: 1. Juni bis 30. September; Anzahl: maximal 4 pro Jahr bzw. 14 Regatten in 4 Jahren). Mit diesem Kompromiss kann gewährleistet werden, dass das Mass von Störungen durch den Ruderbetrieb auf brütende und rastende Wasservögel stabil gehalten oder sogar reduziert werden kann. Strenge Schutzbestimmungen gelten für die Moor- und Riedgebiete des oberen und unteren See-Endes, die teilweise nationale Bedeutung haben und die der Reservatszone zugewiesen wurden.

Ein wesentlicher Ausbau von Infrastruktureinrichtungen für die Erholungsnutzung ist nicht vorgesehen, Priorität sollen auch in Zukunft naturverträgliche extensive Erholungs- und Freizeitaktivitäten (z. B. Spazierengehen, Joggen, Naturerleben) haben.

4 Sportanlage: Projekt Naturarena Rotsee

4.1 Trägerschaft/Organisation

Baurechtsnehmerin der Stadt Luzern ist die Stiftung Ruderzentrum Luzern-Rotsee. Sie ist bereits heute Eigentümerin und betreibt den Zielturm und das Ruderzentrum und stellt es für den Rudersport zur Verfügung; in erster Linie den Veranstaltern der internationalen Ruderregatten, also dem Schweizerischen Ruderverband und der Ruderwelt Luzern. Ferner wird das Gebäude auch von den Luzerner Ruderclubs genutzt sowie natürlich von den Zusatznutzenden.

4.2 Bauprojekt

Die 22 Massnahmen aus der Metron-Studie werden durch den Verein Naturarena Rotsee als Bauherrn im Rahmen von 4 Teilprojekten umgesetzt:

TP 1 Neubau Zielturm
TP 2 Neubau Ruderzentrum
TP 3 Aufwertung/Erneuerung von Wegen, Plätzen, Uferzonen und Erschliessungen
TP 4 Ruderspezifische Infrastrukturen

4.2.1 Zielturm und Ruderzentrum (TP 1 und TP 2)

Für die notwendigen Hochbauten (Rudersportzentrum und Zielturm) wurde ein Studienauftrag mit fünf Teilnehmern durchgeführt. Dies mit der Absicht, im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens eine optimale architektonische Lösung für die Planungen in diesem sensiblen Gebiet zu finden. Gewonnen hat das Projekt „Himitsu Bako“ des Büros Andreas Fuhrimann Gabrielle Hächler Architekten AG aus Zürich.

Der Kanton Luzern war in der Jury mit Sven-Erik Zeidler (Leiter Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation) und Peter Kull (Dienststelle Landwirtschaft und Wald) vertreten, die Stadt Luzern mit Stadtarchitekt Jürg Rehsteiner, Gerlinde Venschott (Stadtgestaltung), Stefan Herfort (Umweltschutz) und Markus Hofmann (Baugesuche), die Gemeinde Ebikon mit Gemeinderat Peter Schärli und Peter Ottiger (Bau).

Die Jury hält in ihrem Bericht fest: „Das Projekt Himitsu Bako stellt einen sehr weitgehend bearbeiteten Beitrag zu der komplexen Aufgabe dar. Sowohl die präzise städtebauliche Setzung als auch die architektonische und räumliche Konzeption überzeugen. Das ‚freie‘ Erdgeschoss, aber auch die räumlich attraktive und geschickte Nutzungsanordnung im Obergeschoss schaffen sehr gute Voraussetzungen für den Ruderbetrieb. Die Wahl der einfachen und robusten Materialien – Sichtbeton, verzinktes Eisen, Sperrholz – betont den funktionalen Charakter des Gebäudes.

Der Zielturm bildet in seiner Erscheinung, aber auch in der Wahl der Materialien und der konstruktiven Konzeption eine starke architektonische Einheit mit dem Ruderzentrum.“

Visualisierung des Ruderzentrums gemäss Studienauftrag

Visualisierung des Zielturms gemäss Vorprojekt

4.2.2 Umgestaltung von Wegen, Plätzen und Uferzonen, Verbesserung Erschliessungen (TP 3)

Dieses Teilprojekt wurde von der Firma Metron in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern (Stadtarchitekt Jürg Rehsteiner und Stefan Herfort, Umweltschutz) sowie dem Kanton Luzern (Peter Kull, lawa) erarbeitet. Berchtold + Eicher Bauing. AG in Zug wurde als Subplaner für technische Beratungen, Vermessungsaufgaben sowie die Ausarbeitung des Vorprojekts für die Zufahrt zum Zielplatz und zur Projektionsleinwand beigezogen.

Die 22 Massnahmen der bereits erwähnten Metron-Studie aus dem Jahr 2010, welche mehrheitlich im Rahmen von Teilprojekt 3 umgesetzt werden, beinhalten den grösstmöglichen Konsens zwischen den Anforderungen des Rudersports einerseits und den Bedürfnissen hinsichtlich Erholung, Freizeit, Landschafts- und Naturschutz andererseits.

Die im Vorfeld geführten Diskussionen haben klar gezeigt, dass der Rotseeraum auch in Zukunft als extensiv zu nutzender Naherholungsraum der Bevölkerung zur Verfügung stehen soll. Es sind deshalb nur geringfügige Optimierungen für die Erholungsnutzung vorzusehen. Dazu gehören angepasste, naturnahe Ufer, die sowohl das Landschaftsbild (insbesondere beim Zielplatz) als auch die Sicht auf den See sowie auf das Renngeschehen verbessern. Eine weitere Nutzungsverdichtung im Bereich der Erholung wird sowohl aus der Sicht des Naturschutzes als auch aus der Sicht der Anwohnerschaft (Quartier Maihof) nicht angestrebt.

Die Planung der baulichen Massnahmen erfolgte nach dem Grundsatz, Eingriffe in sensible bzw. geschützte Lebensräume auf ein Minimum zu beschränken, wozu jeweils entsprechende Massnahmenvarianten evaluiert wurden. Nicht vermeidbare Eingriffe werden durch angemessene ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen kompensiert.

Folgende Massnahmen wurden im Teilprojekt 3 bearbeitet (in Klammer: Massnahmen gemäss Metron-Studie):

- M1: Aussichtsstufen Rotseewiese (M6.7b)
- M2: ökologische Ersatzmassnahme Delta Maihofbach (M6.7b)
- M3: Wegverbindung Rotseewiese–Zielplatz (M6.9a/c)
- M4: Platz Verkaufsstände (M6.9b)
- M5: Zielplatz Verpflegungszelt (M6.10c)
- M6: Zielplatz Tribünenzelt (M6.10c)
- M7: Zufahrt Zielplatz (M6.10b)
- M8: Zufahrt Projektionsleinwand und Ausbuchtung (M6.12a/b)
- M9: Spielwiese und Parkplatz Restaurant Regatta (M6.11)

Der Zugangsweg ab der Kaspar-Koppstrasse (Massnahme M6.7c gemäss Metron-Studie) wurde im Rahmen des Vorprojekts zu TP3 nicht bearbeitet. Die Federführung liegt bei der Gemeinde Ebikon. In der Gesamtkostenübersicht wurde aber trotzdem eine Schätzung der für die Naturarena Rotsee zu erwartenden Kosten vorgenommen. Die Verhandlungen mit den involvierten Parteien werden derzeit geführt.

4.2.3 Ruderspezifische Infrastrukturen (TP 4)

Neben dem Ruderzentrum und dem Zielturm ist es unerlässlich, auch gewisse ruderspezifische Infrastrukturen zu erneuern. Dazu gehören u. a. die Startanlage, das Albano-System, Datenleitungen sowie die Ein- und Auswasserungsstege. Die Firma Wipfli & Partner AG aus Luzern (neu bei Emch & Berger WSB) wurde beauftragt, einen entsprechenden Kostenvoranschlag einzureichen.

4.2.4 Schätzung der Gesamtkosten aller Investitionsmassnahmen

Teilprojekt	Kostenschätzung in CHF	Kosten-genauigkeit
Ersatzbau Zielturm	1‘080‘000.–	+/–15 %
Neubau Ruderzentrum	11‘472‘000.–	+/–25 %
Umgestaltung von Wegen, Plätzen und Uferzonen, Verbesserung Erschliessungen (inkl. Anteil Kaspar-Kopp-strasse)	978‘209.–	+/–20 %
Ruderspezifische Infrastrukturen	2‘190‘690.–	+/–20 %
ZWISCHENTOTAL	**15‘720‘899.–**	
Projektmanagement (inkl. Bauherrenvertretung)	300‘000.–	
TOTAL (inkl. 8 % MWST)	**16‘020‘899.–**	

4.3 Betriebskonzept

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Verein Naturarena Rotsee den Zielturm und das Ruderzentrum in das Eigentum der Stiftung Ruderzentrum Rotsee-Luzern übergeben. Diese organisiert den Betrieb in eigener Verantwortung. Es ist das erklärte Ziel, den Betrieb kostendeckend zu führen, sodass keine Beiträge vonseiten der öffentlichen Hand notwendig werden.

Um dies zu ermöglichen, muss im Rudersportzentrum eine Zusatznutzung installiert werden. In der neuen städtischen BZO wird für den Perimeter des Ruderzentrums eine solche zugelassen, welche den Schutzzielen der kantonalen Verordnung entspricht. Vonseiten des Vereins Naturarena Rotsee ist in diesem Zusammenhang die Vermietung einiger Räume des Ruderzentrums an eine Privatschule vorgesehen. Die Verhandlungen sind im Gange.

Die Stiftung Ruderzentrum Luzern-Rotsee stellt sicher, dass der Betrieb des neuen Ruderzentrums langfristig geführt werden kann, und trägt das entsprechende Risiko. Sie stützt sich dabei auf ein erarbeitetes Betriebskonzept, aus welchem unter Punkt 6 hervorgeht, wie der Betrieb finanziert werden soll. Die Haupteinnahmen resultieren aus den Vermietungen für den Ruderbetrieb sowie einer ganzjährigen Zusatznutzung. Das Konzept datiert vom Sommer 2013 und ist dynamisch zu verstehen, d. h., es können sich daran Änderungen ergeben.

Mit berücksichtigt ist auch die Äufnung eines Erneuerungsfonds, der für den laufenden grösseren und kleineren Unterhalt bestimmt ist. Darin nicht enthalten sind Rückstellungen für eine Gesamterneuerung nach rund 40 Jahren, wenn das Gebäude abgeschrieben ist. Dafür gibt der Rudersportbetrieb (trotz Zusatznutzung) zu wenig her.

4.4 Investition: Finanzierungsschlüssel

Das Gesamtprojekt wird im Rahmen einer Public Private Partnership umgesetzt und finanziert. Hinsichtlich des Finanzierungsschlüssels existiert ein Letter of Intent zwischen Stadt und Kanton Luzern, der Gemeinde Ebikon und dem Verein Naturarena Rotsee, welcher auf intensiven Verhandlungen in den Jahren 2012 und 2013 basiert. Demnach sind die folgenden Finanzierungsanteile beizubringen:

Private (inkl. NASAK 4)	Fr. 5'700'000.–
Kanton Luzern	Fr. 7'100'000.–
Stadt Luzern	Fr. 2'700'000.–
Gemeinde Ebikon	Fr. 500'000.–
Total	**Fr. 16'000'000.–**

Die Anteile des Bundes waren bei Verhandlungsabschluss noch nicht gesichert. Der Verein Naturarena Rotsee ging ursprünglich von einem Beitrag von 3 Mio. Franken aus. Dieser war allerdings lange Zeit nicht mehr gesichert, da der Gesamtkredit zu NASAK 4 vom Bundesrat im Jahr 2012 gekürzt wurde. Man war sich im Rahmen der Verhandlungen zum Finanzierungsschlüssel jedoch einig, dass der Verein das Risiko allfälliger Mindereinnahmen aus NASAK 4 selber zu tragen hätte. Glücklicherweise haben sich diese Befürchtungen mittlerweile als unbegründet herausgestellt, da dem Verein Naturarena Rotsee gemäss Bundesratsbeschluss vom 20. September 2013 wie ursprünglich geplant 3 Mio. Franken aus NASAK 4 zugesprochen werden.
Der Verein Naturarena Rotsee als Bauherr trägt weiterhin das Risiko nicht eingehender privater Beträge und allfälliger bauseitiger Kostenüberschreitungen.

Der Stadtrat hat diesem Finanzierungsschlüssel mit StB 66 vom 1. Februar 2013 zugestimmt. Dabei ist zu beachten, dass die Leistung der Stadt Luzern nicht nur einen Barbeitrag, sondern auch die unentgeltliche Überlassung der Baurechtsparzelle für weitere 50 Jahre beinhaltet, was einem Wert von Fr. 700'000.– entspricht (siehe dazu unten Kapitel 5.1).

Die städtischen Beiträge sind wie folgt in die Finanzplanung eingestellt:
2013: Fr. 500'000.–
2014: Fr. 900'000.–
2015: Fr. 1'100'000.–
2016: Fr. 200'000.–

5 Baurechtsvertrag

5.1 Zuständigkeit für Abschluss

Bei einer zurückhaltenden Schätzung wird von einem virtuellen Quadratmeterpreis für die möglichen Sport- und Zusatznutzungen von Fr. 500.– ausgegangen. Die Grösse der Baurechte beträgt rund 2‘000 m^2, was einem Grundstückswert von Fr. 1‘000‘000.– entspricht. Dies wiederum ergibt bei einem Zinssatz von 3,5 Prozent einen Jahreszins von Fr. 35‘000.–. Nach Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 (GO) entspricht das 20-Fache des jährlichen Baurechtszinses der massgebenden Höhe der Ausgabe. Somit ist der Gesamtbetrag des Kredites auf Fr. 700‘000.– zu veranschlagen. Diese Summe versteht die Stadt als indirekten Beitrag an die jährlichen Betriebskosten.

Nicht einberechnet sind dabei die Bootsstege sowie die Möglichkeiten, feste Installationen (für Fernsehaufnahmen, Datenkommunikation, Regattaveranstaltungen) am Seeufer zu montieren. Diese Installationen im und am Gewässer sind ausschliesslich für den Rudersport bewilligungsfähig und können nur für diesen verwendet werden. Es kann daher nicht von einem wirtschaftlichen Wert dieser Installationen gesprochen werden. Die Zustimmung zum Baurechtsvertrag und die Bewilligung des Kredits für den städtischen Beitrag von 2,7 Mio. Franken hängen sachlich zusammen und werden dem Grossen Stadtrat als einheitlicher Beschluss unterbreitet. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

5.2 Inhalt

Weil in das Ruderzentrum Luzern-Rotsee investiert werden soll, bedarf der heute bestehende Baurechtsvertrag einer Erneuerung und Verlängerung. Der bestehende Baurechtsvertrag dauert noch bis 31. Dezember 2020 und wird mit dem neuen Baurechtsvertrag aufgehoben.

Die neuen Baurechte 4087, 4088 und 4089, GB Luzern, r. U., werden zum Zweck unentgeltlich eingeräumt, dass die Baurechtsnehmerin ein Ruderzentrum mit Infrastrukturanlagen sowie einen Zielturm, je mit möglichen Zusatznutzungen, erstellt und betreibt. Das Ruderzentrum steht primär für den Regattabetrieb zur Verfügung. Ferner wird das Ruderzentrum für den Trainingsbetrieb des Schweizerischen Ruderverbands und der lokalen Ruderclubs genutzt. Die Baurechtsnehmerin schuldet der Baurechtsgeberin keinen Baurechtszins. Die Baurechte werden für eine Dauer von 50 Jahren ab Eintragung im Grundbuch eingeräumt.

Die Baurechtsnehmerin ist gemäss Baurechtsvertrag berechtigt, auf den Baurechtsgrundstücken ein Ruderzentrum mit entsprechenden Infrastrukturanlagen und Zielturm zu erstellen und zu betreiben. Zusatznutzungen sind im Rahmen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung und der kantonalen Schutzverordnung zulässig. Massgeblich für den Inhalt der Baurechte sind die ausgearbeiteten Bauprojekte, wie sie von der Stadt bewilligt werden bzw. sind (Lage, Ausdehnung, äussere Gestaltung usw.). In der Ausführung ist auf die Qualität zu achten.

Die Baurechtsnehmerin hat die von ihr erstellten Bauten und Anlagen in gutem Zustand zu erhalten und die dafür erforderlichen Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen. Sie ist überdies verpflichtet, bei der Ausübung der Baurechte alle einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (wie privat- und öffentlich-rechtliche Bauvorschriften, Immissionsvorschriften, nachbarrechtliche Vorschriften usw.) einzuhalten und die Baurechtsgeberin für allfällige Ansprüche, die sich aus der Verletzung und/oder Missachtung solcher Vorschriften ergeben, vorbehaltlos und uneingeschränkt schadlos zu halten.

Auf die Nachbarschaft ist bei der Nutzung der Baurechtsgrundstücke gebührend Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere für die Einhaltung der Nachtruhe nach den ortsüblichen Bestimmungen. Die Baurechtsnehmerin hat dafür eine Hausordnung zu erlassen und durchzusetzen.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, bei der Bebauung der Grundstücke die Massstäbe für energie- und umweltgerechtes Bauen (Gebäudestandard 2011, herausgegeben von Energie-Schweiz für Gemeinden) einzuhalten. Im Rahmen der Projektentwicklung ist die Umsetzung der Anforderungen von Minergie-A-Eco oder Minergie-P-Eco zu prüfen und mindestens modular auszuweisen.

Das Anbringen von aussen sichtbaren Reklamen und Beschriftungen jeder Art durch die Baurechtsnehmerin bedarf in jedem Fall (mit oder ohne Baubewilligung) der vorgängigen schriftlichen Bewilligung durch die Stadt Luzern. Während Regattaveranstaltungen können Reklamen angebracht werden.

Die Stadt Luzern bewilligt im Rahmen der in der kantonalen Schutzverordnung vorgegebenen Möglichkeiten (Anzahl/Zeitraum) Ruderveranstaltungen, welche am und auf dem Rotsee durchgeführt werden. Der Veranstalter ist verantwortlich, rechtzeitig mit der zuständigen Dienstabteilung der Stadt Kontakt aufzunehmen, um die Veranstaltung zu planen.

Die Rotseewiese und der Vorplatz des Ruderzentrums sind im Gemeingebrauch. Für den gesteigerten Gemeingebrauch ist eine Bewilligung der Stadt Luzern notwendig. Bewilligungen im Zusammenhang mit den Zusatznutzungen des Ruderzentrums werden nur ausnahmsweise erteilt.

Führen zusätzliche Nutzungen der Baurechtsnehmerin zu vermehrtem Reinigungsaufwand auf der Rotseewiese und dem Vorplatz, ist dieser durch die Baurechtsnehmerin zu tragen.

Die Anzahl der gemäss Parkplatzreglement notwendigen Parkplätze lässt sich erst mit der Baueingabe definitiv berechnen. Der Schutz der Grün- und Freiflächen, das Naturschutzgebiet und der Wunsch nach möglichst geringem Verkehrsaufkommen rechtfertigen es jedoch, die Anzahl der Parkplätze nach Art. 11 Parkplatzreglement schon im heutigen Zeitpunkt auf maximal fünf zu reduzieren. Die Stiftung Ruderzentrum Luzern-Rotsee ist mit dieser reduzierten Parkplatzzahl einverstanden. Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin daher unentgeltlich das Recht zur Nutzung von fünf Parkplätzen ein. Die Parkplätze sind durch die Berechtigte zu unterhalten.

Im Übrigen ist das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen und Anhängern sowie das Lagern von Booten auf den Stammgrundstücken verboten, soweit nicht in diesem Baurechtsvertrag Präzisierungen festgelegt werden. Bei Regattaveranstaltungen können im Rahmen der entsprechenden Bewilligungen Ausnahmen gewährt werden.

Im Weiteren werden der Baurechtsnehmerin die notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte sowie Anschluss- und Durchleitungsrechte für Werkleitungen und Grenzbaurechte eingeräumt.

Im Ruderzentrum erstellt die Baurechtsnehmerin auf ihre Kosten einen Raum für eine öffentliche WC-Anlage mit einem Zugang von aussen. Der Raum muss so gross sein, dass 2 WCs und 1 Pissoir Platz finden. Sie räumt der Baurechtsgeberin unentgeltlich ein Benützungsrecht an dieser WC-Anlage mit direktem Zugang von aussen ein. Den Innenausbau der WC-Anlage nimmt die Stadt Luzern auf eigene Kosten vor. Die Stadt Luzern trägt den Unterhalt für die WC-Anlage (exklusive Rohbau).

Für die notwendigen festen Infrastrukturbauten wie insbesondere die Unterwasserkonstruktionen für Startanlage und Startturm, die fixe Wasserkonstruktion für die Steganlage, den Lagerplatz für Stege entlang der Fassade des Ruderzentrums, die gerade Mauerkante für Längseinwasserung, die Verteilkästen, Schmutzwasseranschlüsse WC-Wagen, Trinkwasseranschlüsse, den Schmutzwasseranschluss Küche, den Schmutzwasser-Pumpschacht WC und Küche, die Anstufung im Bereich Tribünenzelt, die Markierung der Ziellinie, die Streckenmarkierung usw. erteilt die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin unentgeltlich das Recht zur Erstellung und Erneuerung. Über Infrastrukturen auf Grundstücken, die nicht im Eigentum der Stadt Luzern sind, sind separate Verträge abzuschliessen. Auf einen Eintrag der vorbeschriebenen Rechte im Grundbuch wird verzichtet. Zur Information sind die Infrastrukturanlagen des Ruderzentrums, wie sie sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses präsentieren, dem Baurechtsvertrag als Fotodokumentation beigelegt. Der Umfang der Infrastrukturanlagen richtet sich nach dem Zustand im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Die festen Infrastrukturen dürfen mit Zustimmung der Stadt Luzern ergänzt, verändert oder verschoben werden. Vorbehalten bleiben die notwendigen Bewilligungsverfahren. Die genannten festen Infrastrukturen sind durch die Baurechtsnehmerin ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baurechtsnehmerin haftet gegenüber Dritten für allfällige Schäden. Bei grossen Ruderveranstaltungen hat zwischen der Baurechtsgeberin und der Baurechtsnehmerin eine Übergabe und eine Rückgabe des Terrains stattzufinden, sodass allfällige Schäden zugeordnet werden können.

Nicht als gesteigerter Gemeingebrauch gilt die sportliche Nutzung des Vorplatzes des Ruderzentrums und von Teilen der Rotseewiese z. B. zur Vorbereitung der Boote usw. im Rahmen des allgemeinen Ruderbetriebs. Ebenfalls nicht als gesteigerter Gemeingebrauch gilt die kompakt organisierte Lagerung der Stegelemente und allenfalls weiterer Utensilien, welche der Durchführung der Regatten dienen, voraussichtlich entlang der südlichen oder östlichen Fassade des Gebäudes.

Eine Gewährleistung für allfällige Sachmängel des Baurechtsgrundstückes wird wegbedungen.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, spätestens ein Jahr nach Vertragsunterzeichnung ein Baugesuch einzureichen. Sie hat mit den Bauarbeiten für das Ruderzentrum innert zweier Jahre seit Rechtskraftbeschreitung der Baubewilligung zu beginnen. Die Bauarbeiten sind ohne Unterbruch auszuführen.

Sämtliche im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehenden Kosten (insbesondere Beurkundungs-, Geometer- und Grundbuchkosten) gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

Der Baurechtsvertrag ist erst verbindlich, wenn die nachfolgenden aufschiebenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind: rechtskräftige Zustimmung des Grossen Stadtrates zum vorliegenden Bericht und Antrag „Naturarena Rotsee", finanzieller Beitrag, Eingabe eines Baugesuches für das Gebäude innerhalb eines Jahres seit Vertragsunterzeichnung, Rechtskraftbeschreitung der Baubewilligung für die Errichtung des Gebäudes.

Im Übrigen wird auf den Vertragstext verwiesen, der sich im Anhang befindet.

6 Stellungnahme des Stadtrates zur Petition vom April 2013

Mit Datum vom 2. Mai 2013 wurde dem Stadtrat eine sogenannte Volkspetition zum neuen Ruderzentrum Rotsee eingereicht. Anwohner der Rotseehöhe 13, 15 und 19 in Luzern wollen, dass sich die Stadt für folgende Punkte beim Projekt Ruderzentrum Rotsee einsetzt:

- die Realisierung des neuen Ruderzentrums am aktuellen Standort,
- den Erhalt des Platzes und der Spielwiese vor dem Ruderzentrum,
- eine ganzjährig bewohnte Wohnung durch einen Hauswart,
- mehrere öffentliche WCs im Ruderzentrum.

Die Petition wird – soweit sich die Gründe nicht aus den Forderungen ergeben – u. a. mit Sicherheitsüberlegungen bzw. dem Schutz vor Unfällen und mit der möglichen Attraktivität für Nachtschwärmer begründet. Der Stadtrat hat den Verein Naturarena Rotsee aufgefordert, zu den Forderungen Stellung zu nehmen, und hat dazu die folgenden Ausführungen erhalten:

Der Verein informiert zu den einzelnen Anliegen der Petitionäre wie folgt:
Realisierung des neuen Ruderzentrums am aktuellen Standort
Dieses Anliegen deckt sich mit den Absichten des Vereins. Die aktuellen Planungen laufen dahingehend, dass das neue Ruderzentrum wiederum in den Hang hinein gebaut wird, sodass die aktuelle Lage möglichst übernommen werden kann. Gleichzeitig soll damit den Platzproblemen auf der Rotseewiese, welche während der Ruderregatten jeweils entstehen, entgegengewirkt werden.
Erhalt des Platzes und der Spielwiese vor dem Ruderzentrum
Mit der Verschiebung des Gebäudes an den Hang wird auch das zweite Anliegen erfüllt. Ziel ist, während der Regatten ein Verkehrsregime im Einbahnverkehr zu realisieren (Anfahrt via Rotseestrasse, Wegfahrt via Kaspar-Koppstrasse). Somit wird es weiterhin einen asphaltierten Bereich vor dem Ruderzentrum geben müssen.

Ganzjährig bewohnte Wohnung durch einen Hauswart
Es besteht die klare Forderung der öffentlichen Hand, dass die Eigentümerin des Ruderzentrums (Stiftung Ruderzentrum Rotsee) einen kostendeckenden Betrieb sicherzustellen hat, welcher ohne Beiträge der öffentlichen Hand auskommt. Unter dieser Bedingung ist eine Hauswartswohnung im Ruderzentrum nicht realisierbar.
Mehrere öffentliche WCs im Ruderzentrum
Im Rahmen der Erarbeitung des Raumprogramms hat der Verein vonseiten der Stadt Luzern die Vorgabe erhalten, ein öffentliches WC einzuplanen, welches von der Stadt selber unterhalten werden wird. Die Stadt hat diese Vorgabe aufgrund ihres WC-Konzepts gemacht.

Der Stadtrat erachtet diese Stellungnahme als plausibel und zufriedenstellend. Wesentliche Anliegen der Petitionärinnen und Petitionäre sind erfüllt, insbesondere da, wo dem nicht ökonomische Gründe entgegenstehen. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass es nicht statthaft ist, eine ganzjährig bewohnte Wohnung zu fordern, ohne dass sich die öffentliche Hand an den daraus entstehenden Kosten beteiligen würde.

Anstelle einer isolierten Stellungnahme wird der Stadtrat den Petitionärinnen und Petitionären diesen Bericht und Antrag zustellen.

7 Weiteres Vorgehen und Ausblick

Der Beschluss des Grossen Stadtrates zum vorliegenden Bericht und Antrag öffnet seitens der Stadt den Weg, dass der Verein Naturarena Rotsee das Projekt in eigener Verantwortung umsetzen kann. Mit der Sicherstellung der Gesamtfinanzierungen der Projekte und dem Abschluss des Baurechtsvertrages werden die entsprechenden Grundlagen geschaffen. Der Verein Naturarena Rotsee als Bauherr ist in der Folge auch zuständig für die notwendige Kommunikation und Information der interessierten Öffentlichkeit. Im 1. Quartal 2014 soll das Baugesuch eingereicht werden, in der Hoffnung, bis Herbst 2014 über eine Baubewilligung zu verfügen. Danach ist der Weg frei, dass die Bau- und Umsetzungsarbeiten aufgenommen werden können.

Das Gesamtprojekt soll bis zur Ruderwelt im Juni 2016 umgesetzt werden. Dabei ist es unumgänglich, dass im Sommer 2015 keine Regatten durchgeführt werden. Für die Jahre 2013 und 2014 wurden die Weltcupregatten bereits definitiv an Luzern vergeben.

Die Weltcupregatten auf dem Rotsee haben eine jahrzehntelange Tradition. Die Ruderwelt Luzern ist einziges Zentralschweizer Mitglied von SwissTopSport, der Vereinigung der bedeutendsten internationalen und jährlich stattfindenden Sportanlässe der Schweiz.

In den vergangenen Jahren hat der Final des Ruder-Weltcups meistens auf dem Rotsee stattgefunden. Der Rotsee war als Austragungsort immer gesetzt und ist aufgrund seiner einzigartigen Lage (kein künstliches Becken) und den optimalen Windverhältnissen als weltweit

schönstes und fairstes Gewässer anerkannt. Bis heute konnten bereits vier Weltmeisterschaften auf dem Rotsee ausgetragen werden.

Der internationale Ruderverband FISA bekennt sich zum Regattastandort Luzern. Dies dokumentiert er einerseits mit seiner Mitgliedschaft im Verein Naturarena Rotsee und andererseits mit einem Letter of Intent, in welchem er seine Absicht klar zum Ausdruck bringt, auch in den kommenden Jahren Weltcuprennen auf dem Rotsee durchzuführen. Als klare Voraussetzung wird dafür allerdings die zeitnahe Erneuerung der notwendigen Infrastrukturen genannt.

8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Stiftung Ruderzentrum Luzern-Rotsee über die Baurechtsgrundstücke 4087, 4088 und 4089, GB Luzern, r. U., zuzustimmen und für den Beitrag an das neue Ruderzentrum am Rotsee (Projekt Naturarena Rotsee) einen Kredit von 2,7 Mio. Franken zu bewilligen.
Zudem soll auch das Postulat 324, Sonja Döbeli Stirnemann namens der FDP-Fraktion, vom 3. Oktober 2007: „Weckt den Göttersee aus dem Dornröschenschlaf", als erledigt abgeschrieben werden.

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 18. Dezember 2013

Stefan Roth
Stadtpräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

Stadt
Luzern
Stadtrat

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 31 vom 18. Dezember 2013 betreffend

Naturarena Rotsee

- **Baurechtsvertrag**
- **Finanzieller Beitrag der Stadt Luzern,**

gestützt auf den Bericht der Bildungskommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 lit. b Ziff. 1 und 3 und Art. 69 lit. a Ziff. 3 und lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 87 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

I. 1. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Stiftung Ruderzentrum Luzern-Rotsee über die Baurechtsgrundstücke 4087, 4088 und 4089, GB Luzern, r. U., wird zugestimmt.

2. Für den Beitrag an das neue Ruderzentrum am Rotsee (Projekt Naturarena Rotsee) wird ein Kredit von 2,7 Mio. Franken bewilligt.

II. Das Postulat 324, Sonja Döbeli Stirnemann namens der FDP-Fraktion, vom 3. Oktober 2007: „Weckt den Göttersee aus dem Dornröschenschlaf", wird als erledigt abgeschrieben.

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

Luzern, 20. Februar 2014

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Thomas Gmür
Ratspräsident

Hans Büchli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat

Stadt
Luzern
Grosser Stadtrat

Protokollbemerkung des Grossen Stadtrates

Zu B+A 31/2013 Naturarena Rotsee

Die **Protokollbemerkung** zu Kapitel 5.2, Seite 19, lautet:
„Im Rahmen der Projektentwicklung ist die Umsetzung der Anforderungen von Minergie-A-Eco oder Minergie-P-Eco einzuhalten. Falls wichtige Gründe gegen den Standard oder die Zertifizierung sprechen, muss die Bauherrschaft der Stadt ein begründetes Ausnahmegesuch einreichen, dem der Stadtrat zustimmen muss."

Anhang: Öffentliche Urkunde; Baurechtsvertrag

Öffentliche Urkunde

vom (Datum)

Einräumung von selbständigen und dauernden Baurechten

zwischen

Stadt Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern, vertreten durch den Stadtrat, dieser vertreten durch das Offizium, nämlich ***Stadtpräsident Herrn Stefan Roth***, geb. 10. November 1960, von Luzern und ***Herrn Stadtschreiber Toni Göpfert***, geb. 16. Juni 1954, von Luzern und Russo/TI, beide wohnhaft in Luzern,

als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 952, 1041 und 1189, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer

Baurechtsgeberin

und

Ruderzentrum Luzern-Rotsee, Stiftung mit Sitz in Luzern (ID-Nr. CH-104.024.299), c/o HELFENSTEINER & BUCHER AG, Sedelstrasse 2, 6002 Luzern, vertreten durch deren Präsidenten, ***Herrn René Max Fischer***, geb. 21.08.1954, Berufsoffizier ausser Dienst, von Kriens LU, Rümikon AG, in 6043 Adligenswil, Obgardihalde 2 a, ausgewiesen durch seine Identitätskarte Nr. C2301295, ausgestellt am 06.07.06 in Adligenswil, gültig bis 05.07.16, und deren Vizepräsidenten ***Herrn Thomas Bucher***, geb. 18.04.1955, Lic. oec. HSG, von Luzern und Wolhusen, in 6300 Zug, Obere Roostmatt 6, ausgewiesen durch seine Identitätskarte Nr. C4967931, ausgestellt am 03.08.2010 in Zug, gültig bis 02.08.2020.

Baurechtsnehmerin

I. Ingress

Der Luzerner Rotsee ist zu ¾ auf Gemeindegebiet von Ebikon und zu ¼ auf Gebiet der Stadt Luzern gelegen. Eigentümerin des Sees ist die Einwohnergemeinde Luzern. Der See wird seit 1933 als Rudersportanlage genutzt.

2010/2011 entstand die Idee, ein Gesamtkonzept für die Weiterführung und Erneuerung der Rudersportanlage im Naturschutz- und Erholungsgebiet Rotsee zu erstellen. Dieses wurde von der Firma Metron AG in Brugg erstellt. Basierend darauf bildete sich der Verein Naturarena Rotsee mit dem Ziel, das Konzept umzusetzen und die Rudersportanlage dem Konzept entsprechend komplett zu erneuern und für den internationalen Rudersport zu erhalten. In der Folge wurden ein (Bau-) Projektwettbewerb durchgeführt und Finanzierungsverhandlungen zwischen privaten Rudersportkreisen und der öffentlichen Hand geführt und abgeschlossen. Parallel trieb der Kanton Luzern die Erneuerung der Schutzverordnung für den Rotsee voran.

Näheres dazu findet sich im städtischen Bericht und Antrag ... / 2013 vom ...., mit welchem auch der vorliegende Baurechtsvertrag dem Parlament vorgelegt wurde.

Für die Realisierung des ausgewählten Projekts (u.a. Neubau Zielturm [bereits erfolgt], Neubau Rudersportzentrum) schliesst die Stadt Luzern mit der Stiftung Ruderzentrum Luzern-Rotsee den nachfolgenden Baurechtsvertrag ab. Der Baurechtsvertrag vom 11. Oktober 1960 und die Vereinbarung über den Bau und den Betrieb der Rudersportanlage vom 11. Oktober 1989 werden aufgehoben.

II. Belastete Grundstücke

1. Die Stadt Luzern ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 952, 1041 und 1189, Luzern, r. U. Der Beschrieb der Grundstücke erfolgt nachfolgend mit den Grundbuchauszügen vom 3. Dezember 2013. Dabei ist zu beachten, dass die Firma der Baurechtsnehmerin in D.UEB/025385 nicht exakt derjenigen gemäss Handelsregistereintrag entspricht. Im Rubrum dieser Urkunde wurde die richtige Firma vermerkt.

Grundstück Nr. 952, Luzern rechtes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 952 Luzern rechtes Ufer

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

Grundstückbeschrieb zu Grundstück 952 Luzern rechtes Ufer

Grundstück Nr.:	952	**Grundbuch:**	Luzern rechtes Ufer
E-GRID:	CH995089783537		
Grundstücksart:	Liegenschaft	**Fläche:**	9 ha 68 a 01 m²
Plan Nr.:	201, 202, 203	**Ortsbezeichnung:**	Rotsee
Kulturart:	See		

Gebäude / Gebäudeversicherung:
Strasse: Rotsee

Zielturm Nr. 5118, vers. Die Meldung über den Versicherungswert und das Baustadium steht aus	Fr.	pendent

Erwerbsakt: Enteignung, 15. September 1926 Beleg: KP 79/182

Katasterschatzung: Fr.

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 952 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
D.UEB/025284	L.	Leitungsrecht für Freileitung z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern	Kaufsprotokoll 79/182 15.09.1926
D.UEB/024283	L.	Wasserbezugsrecht z.G. Nr. 2008	Kaufsprotokoll 89/126 16.09.1932 Beleg 356/28.02.1973
D.UEB/025285	L.	Baurecht für Rudersportanlage und Erweiterungsbau befristet bis 31. Dezember 2020 z.G. Stiftung Ruderzentrum Luzern-Rotsee, Werkhofstrasse 8, 6005 Luzern	Beleg 810 19.10.1960 Beleg 72/11.01.1973 Beleg 568/07.03.1997

Vormerkungen zu Grundstück 952 Luzern rechtes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 952 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
A.2012/000137	Bewilligung nach Wasserbaugesetz: Inanspruchnahme eines öffentlichen Gewässers mit Zielturm und Verbindungssteg	Beleg 1857/14.12.2012

Grundpfandrechte zu Grundstück 952 Luzern rechtes Ufer

keine

Grundstück Nr. 1041, Luzern rechtes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 1041 Luzern rechtes Ufer

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

Grundstückbeschrieb zu Grundstück 1041 Luzern rechtes Ufer

Grundstück Nr.:	1041	**Grundbuch:**	Luzern rechtes Ufer
E-GRID:	CH835089357960		
Grundstücksart:	Liegenschaft	**Fläche:**	2 ha 17 a 77 m²
Plan Nr.:	201, 204, 205	**Ortsbezeichnung:**	Rotseestrasse 18
Kulturart:	Wald, Anlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung:
Strasse: Rotseestrasse 18

Bootshalle mit Wohnung Nr. 3590, vers.	Fr.	3'071'000.00

Erwerbsakt:
Tausch, 07. Mai 1045 Beleg: 901
Kauf, 10. Mai 1929 Beleg: KP 83/290
Enteignung, 02. Juni 1933 Beleg: KP 84/535
Kauf, 25. Juni 1937 Beleg: KP 93/1088
Tausch, 08. Juni 1946 Beleg: 365

Katasterschatzung: Fr.

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1041 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
D.UEB/025407	L.	Baurecht für Rudersportanlage und Erweiterungsbau lt. Plänen befristet bis 31. Dezember 2020 z.G. Stiftung Ruderzentrum Luzern-Rotsee, Werkhofstrasse 8, 6005 Luzern	Beleg 810 19.10.1960 Beleg 72/11.01.1973 Beleg 568/07.03.1997

Vormerkungen zu Grundstück 1041 Luzern rechtes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 1041 Luzern rechtes Ufer

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 1041 Luzern rechtes Ufer

keine

Grundstück Nr. 1189, Luzern rechtes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 1189 Luzern rechtes Ufer

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

Grundstückbeschrieb zu Grundstück 1189 Luzern rechtes Ufer

Grundstück Nr.:	1189	**Grundbuch:**	Luzern rechtes Ufer
E-GRID:	CH573589705070		
Grundstücksart:	Liegenschaft	**Fläche:**	3 ha 88 a 76 m²
Plan Nr.:	206, 221	**Ortsbezeichnung:**	Sedelstrasse 24, 26
Kulturart:	offenes Land, Wald, Strasse		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Übermittlungszentrum Nr. 622 C2, vers. (Rotsee)	Fr.	286'000.00
Ateliergebäude mit Wohnung Nr. 676 D, vers. (Sedelstrasse 24)	Fr.	1'871'000.00
Ateliergebäude Nr. 676 F, vers. (Sedelstrasse 26)	Fr.	139'000.00

Erwerbsakt:
Kauf, 20. Juli 1893 Beleg: KP 40/77
Abtretung, 30. September 1939 Beleg: KP 95/99
Kauf, 23. Dezember 1944 Beleg: 697
Kauf, 14. November 1946 Beleg: 798
Abtretung, 11. Januar 1950 Beleg: 88
Kauf, 05. Juni 1962 Beleg: 1028
Kauf, 02. Dezember 1977 Beleg: 1723
Tausch, 18. Oktober 1984 Beleg: 1545

Katasterschatzung: Fr. 2'200.00

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1189 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
D.UEB/018775	R.	Bau- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 2492	Bereinigungsheft 1913 17.11.1939 Beleg 480/15.06.1944 Beleg 464/09.04.1990
D.UEB/022924	L.	Fahrwegrecht z.G. Nr. 2492, 2566, 2614, 4013, 4014, 4015, 4016, 4017, 4018, 4019, 4020	Bereinigungsheft 985 17.11.1939 Beleg 480/15.06.1944 Beleg 1172/16.07.2004 Beleg 103/19.01.2006 Beleg 1474/30.10.2007

D.2006/000016	R.	Bau- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 2566	Bereinigungsheft 1913 17.11.1939 Beleg 273/22.06.1944 Beleg 464/09.04.1990 Beleg 103/19.01.2006
D.UEB/025383	L.	Näherbaurecht für Kesselhaus z.G. Nr. 2492	Bereinigungsheft 985 09.10.1940 Beleg 1172/16.07.2004 Beleg 1474/30.10.2007
D.UEB/025384	L.	Bestandesrecht für Notausgang, Fussweg und Kanalisation z.G. Nr. 2492	Bereinigungsheft 985 09.10.1940 Beleg 1172/16.07.2004 Beleg 1474/30.10.2007
D.UEB/018777	R.	Bau- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 2566	Beleg 480 15.06.1944 Beleg 464/09.04.1990
D.UEB/025385	L.	Baurecht für Rudersportanlage und Erweiterungsbau lt. Plan z.G. Stiftung Ruderzentrum Luzern-Rotsee, Werkhofstrasse 8, 6005 Luzern	Beleg 810 19.10.1960 Beleg 72/11.01.1973 Beleg 568/07.03.1997
D.UEB/025397	L.	Überbaurecht für Trafostation und Notausgang lt. Plan z.G. Nr. 2492	Beleg 53 23.01.1963 Beleg 1172/16.07.2004 Beleg 1474/30.10.2007
D.UEB/025398	L.	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan z.G. Nr. 152 (Ebikon)	Beleg 1112 04.11.1966
D.UEB/023403	L.	Benützungsrecht an Autoabstellplätzen lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Nr. 2492	Beleg 1528 30.12.1971 Beleg 1172/16.07.2004 Beleg 1474/30.10.2007
D.UEB/000066	L.	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3549) auf einer Grundfläche von 2'565 m2 für Jugendherberge befristet bis 31. März 2047 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes selbstständig unter Grundstücknummer 3549	Beleg 635 02.05.1977 Beleg 1181/19.07.2004 Beleg 1785/14.11.2011 Beleg 260/25.02.2013
D.UEB/010901	L.	Nutzungsbeschränkung lt. Plan z.G. Nr. 2619, 2905	Beleg 1723 02.12.1977
D.2005/000280	L. + R.	Grenz- und Näherbaurecht lt. Plan z.G. + z.L. Nr. 2134	Beleg 1589/08.11.2005
D.2007/000400	L.	Grenz-, Näher- und Überbaurecht lt. Plan z.G. Nr. 2678	Beleg 1474/30.10.2007 Beleg 10/03.01.2008
D.2007/000401	L.	Fuss- u. Fahrwegrecht lt. Plan z.G. Nr. 2678	Beleg 1474/30.10.2007
D.2007/000402	R.	Fahrwegrecht (beschränkt), Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 2678	Beleg 1474/30.10.2007
D.2007/000403	L.	Fusswegrechte lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Nr. 2678	Beleg 1474/30.10.2007
D.2007/000405	R.	Duldung von Immissionen (Waldbewirtschaftung) z.L. Nr. 2678	Beleg 1474/30.10.2007
D.2011/000038	L. + R.	Fuss- u. Fahrwegrecht lt. Plan z.G. + z.L. Nr. 1462	Beleg 356/17.03.2011

Vormerkungen zu Grundstück 1189 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
V.UEB/002016	Vereinbarung betr. Heimfall	Beleg 635 02.05.1977 Beleg 1181/19.07.2004
V.UEB/002017	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtigten	Beleg 635 02.05.1977

Anmerkungen zu Grundstück 1189 Luzern rechtes Ufer

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 1189 Luzern rechtes Ufer

keine

III. Einräumung von selbstständigen und dauernden Baurechten

2. Gemäss Mutationsplan Nr. 5693 Teil 1 des Nachführungsgeometers Erwin Vogel, Emch + Berger WSB AG, vom 05.12.2013 werden ab

   - Grundstück Nr. 952, GB Luzern, r. U., eine Teilfläche von 101 m^2 als selbstständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB ausgestaltet und mit der neuen Grundstücknummer 4087 versehen.
   - Grundstück Nr. 1189, GB Luzern, r. U., eine Teilfläche von 45 m^2 als selbstständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB ausgestaltet und mit der neuen Grundstücknummer 4088 versehen.

   Gemäss Mutationsplan Nr. 5693 Teil 2 des Nachführungsgeometers Erwin Vogel, Emch + Berger WSB AG, vom 05.12.2013, wird ab

   - Grundstück Nr. 1041, GB Luzern, r. U., eine Teilfläche von 1868 m^2 als selbstständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB ausgestaltet und mit der neuen Grundstücknummer 4089 versehen.

   Die Katasterwerte der Baurechtsgrundstücke Nrn. 4087, 4088 und 4089 werden von der kantonalen Dienststelle Immobilien von Amtes wegen festgelegt.

3. <u>Begründung neuer Dienstbarkeiten und eines obligatorischen Rechts für Infrastrukturen</u>

   a. Fuss- und Fahrwegrecht

   Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin für die Nutzung und den Unterhalt des Ruderzentrums Luzern-Rotsee und der notwendigen Infrastruktur zugunsten der Grundstücke Nrn. 4087, 4088 und 4089 und zulasten der Grundstücke Nrn. 1041 und 1189 unentgeltlich Fuss- und Fahrwegrechte gemäss Plan ein. Im Plan (Situationsplan, Plan Nr. 202, 203, 205, gezeichnet durch den Grundbuchgeometer am 05.12.2013) sind die Fuss- und Fahrwegrechte rot eingezeichnet.

   Der betriebliche und bauliche Unterhalt wird durch die Baurechtsgeberin nach dem jeweils gültigen städtischen Standard ausgeführt. Führen zusätzliche Nutzungen der Baurechtsnehmerin zu vermehrtem Unterhalt, ist dieser durch die Baurechtsnehmerin zu tragen.

   Im Grundbuch ist einzutragen:

   – Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan
     - z.L. Nr. 1041 und z.G. 4087, 4088, 4089
     - z.L. Nr. 1189 und z.G. 4087, 4088, 4089

b. Parkplätze

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin zugunsten der Grundstücke Nrn. 4087, 4088 und 4089 und zulasten von Grundstück Nr. 1041 unentgeltlich das ausschliessliche Recht zur Nutzung von fünf Parkplätzen ein. Die Parkplätze sind im beiliegenden Dienstbarkeitsplan (gezeichnet durch den Grundbuchgeometer am 05.12.2013) grün eingezeichnet. Die Parkplätze sind durch die Berechtigte zu unterhalten.

Im Übrigen ist das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen und Anhängern sowie das Lagern von Booten auf den Stammgrundstücken verboten, soweit nicht in diesem Baurechtsvertag Präzisierungen festgelegt werden. Bei Regattaveranstaltungen können im Rahmen der entsprechenden Bewilligungen Ausnahmen gewährt werden.

Im Grundbuch ist einzutragen:

– Benutzungsrecht an 5 Parkplätzen lt. Plan
  z.L. Nr. 1041 und z.G. 4087, 4088, 4089

c. Anschluss- und Durchleitungsrecht für Werkleitungen

Damit die Baurechtsgrundstücke, die Stammgrundstücke und die angrenzenden Grundstücke mit den erforderlichen Anschluss- und Durchleitungsrechten für Werkleitungen erschlossen werden können, werden zugunsten und zulasten der Grundstücke Nrn. 1041 und 1189 sowie der Nrn. 4087, 4088, 4089 gegenseitige Anschluss- und Durchleitungsrechte für Werkleitungen aller Art wie für Frischwasser, Abwasser, elektrische Leitungen, Gas, Telefon, IT usw. eingeräumt.

Im Grundbuch ist einzutragen:

– R. + L. gegenseitiges Anschluss- und Durchleitungsrecht für Werkleitungen aller Art
  - z.G. + z.L. Nr. 1189, 4087
  - z.G. + z.L. Nr. 952, 4087
  - z.G. + z.L. Nr. 1189, 4088
  - z.G. + z.L. Nr. 1041, 4089

d. Ausschliessliches Benutzungsrecht an öffentlicher WC-Anlage

Im Ruderzentrum erstellt die Baurechtsnehmerin auf ihre Kosten einen Raum für eine öffentliche WC-Anlage mit einem Zugang von aussen. Der Raum ist im beiliegenden Dienstbarkeitsplan (gezeichnet durch den Grundbuchgeometer am 05.12.2013) blau eingezeichnet. Der Raum muss so gross sein, dass 2 WC's und 1 Pissoir Platz finden. Sie räumt der Baurechtsgeberin unentgeltlich ein ausschliessliches Benützungsrecht an dieser WC-Anlage mit direktem Zugang von aussen ein. Den Innenausbau der WC-Anlage nimmt die Stadt Luzern auf eigene Kosten vor. Die Stadt Luzern trägt den Unterhalt für die WC-Anlage (exklusive Rohbau).

Im Grundbuch ist einzutragen:

– Ausschliessliches Benützungsrecht an der öffentlichen WC-Anlage lt. Plan z.L. Nr. 4089 und z.G. Stadt Luzern

e. Recht für Infrastrukturen

[1] Für die notwendigen festen Infrastrukturbauten wie insbesondere Unterwasserkonstruktionen für Startanlage und Startturm, fixe Wasserkonstruktion für Steganlage, Lagerplatz für Stege entlang der Fassade Ruderzentrum, gerade Mauerkante für Längseinwasserung, Verteilkästen, Schmutzwasseranschlüsse WC-Wagen, Trinkwasseranschlüsse, Schmutzwasseranschluss Küche, Schmutzwasser Pumpschacht WC und Küche, Anstufung Bereich Tribünenzelt, Markierung Ziellinie, Streckenmarkierung, usw. erteilt die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin unentgeltlich das Recht zur Erstellung und Erneuerung. Diese Anlagen befinden sich auf den Grundstücken Nrn. 952 Luzern rechtes Ufer (See), 1041 Luzern rechtes Ufer (Ruderzentrum + Vorplatz), 1189 Luzern rechtes Ufer (Rotseewiese), ferner auf den Grundstücken 158, Ebikon (See), 136, 138, 419, 151, Ebikon (Seeufer).

Über Infrastrukturen auf Grundstücke, die nicht im Eigentum der Stadt Luzern sind, sind separate Verträge abzuschliessen.

Auf einen Eintrag der vorbeschriebenen Rechte im Grundbuch wird verzichtet. Zur Information sind Infrastrukturanlagen des Ruderzentrums, wie sie sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses präsentieren, dem Baurechtsvertrag als Fotodokumentation beigelegt. Der Umfang der Infrastrukturanlagen richtet sich nach dem Zustand im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Die festen Infrastrukturen dürfen mit Zustimmung der Stadt Luzern ergänzt, verändert oder verschoben werden. Vorbehalten bleiben die notwendigen Bewilligungsverfahren.

[2] Die obgenannten festen Infrastrukturen sind durch die Baurechtsnehmerin ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baurechtsnehmerin haftet gegenüber Dritten für allfällige Schäden.

[3]Bei grossen Ruderveranstaltungen hat zwischen der Baurechtsgeberin und der Baurechtsnehmerin eine Übergabe und eine Rückgabe des Terrains stattzufinden, sodass allfällige Schäden zugeordnet werden können.

4. <u>Inhalt und Zweck der Baurechte</u>

[1] Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 4089 (Stammgrundstück Nr. 1041 GB Luzern, r.U) ein Ruderzentrum mit entsprechenden Infrastrukturanlagen zu erstellen und zu betreiben.

[2] Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 4087 (Stammgrundstück Nr. 952 GB Luzern, r. U.) einen Zielturm zu erstellen und zu betreiben.

[3] Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 4088 (Stammgrundstück Nr. 1189 GB Luzern, r. U.) eine Infrastrukturanlage im Zusammenhang mit dem Ruderzentrum zu erstellen und zu betreiben.

[4] Zusatznutzungen bei allen drei Baurechten sind im Rahmen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung und der kantonalen Schutzverordnung zulässig. Vorbehalten bleiben die notwendigen Bewilligungsverfahren. Massgeblich für die Ausgestaltung der einzelnen Baurechte sind die ausgearbeiteten Bauprojekte, wie sie von der Stadt bewilligt werden, resp. sind (Lage, Ausdehnung, äussere Gestaltung usw.). In der Ausführung ist auf die Qualität zu achten.

[5] Das Ruderzentrum steht primär für den Regattabetrieb zur Verfügung. Ferner wird das Ruderzentrum für den Trainingsbetrieb des schweizerischen Ruderverbands und der lokalen Ruderclubs genutzt. Im Trainingsbetrieb ist die kantonale Schutzverordnung einzuhalten.

[6] Auf die Nachbarschaft ist bei der Nutzung der Baurechtsgrundstücke gebührend Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere für die Einhaltung der Nachtruhe nach den ortsüblichen Bestimmungen. Die Baurechtsnehmerin hat dafür eine Hausordnung zu erlassen und durchzusetzen.

[7] Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, bei der Überbauung der Grundstücke die Massstäbe für energie- und umweltgerechtes Bauen (Gebäudestandard 2011 herausgegeben von Energieschweiz für Gemeinden) einzuhalten. Im Rahmen der Projektentwicklung ist die Umsetzung der Anforderungen von Minergie-A-Eco oder Minergie-P-Eco ~~zu prüfen und mindestens modular auszuweisen~~ einzuhalten. Falls wichtige Gründe gegen den Standard oder die Zertifizierung sprechen, muss die Bauherrschaft der Stadt ein begründetes Ausnahmegesuch einreichen, dem der Stadtrat zustimmen muss.

[8] Das Anbringen von aussen sichtbaren Reklamen und Beschriftungen jeder Art durch die Baurechtnehmerin bedarf in jedem Fall (mit oder ohne Baubewilligung) der vorgängigen schriftlichen Bewilligung durch die Stadt Luzern.

Während Regattaveranstaltungen können Reklamen angebracht werden.

[9] Die Stadt Luzern bewilligt im Rahmen der in der kantonalen Schutzverordnung vorgegebenen Möglichkeiten (Anzahl / Zeitraum) Ruderveranstaltungen, welche am und auf dem Rotsee durchgeführt werden. Der Veranstalter ist verantwortlich, rechtzeitig mit der zuständigen Dienstabteilung der Stadt Kontakt aufzunehmen, um die Veranstaltung zu planen.

[10] Die Rotseewiese und der Vorplatz des Ruderzentrums sind im Gemeingebrauch. Für den gesteigerten Gemeingebrauch ist eine Bewilligung der Stadt Luzern notwendig. Bewilligungen im Zusammenhang mit den Zusatznutzungen des Ruderzentrums werden nur ausnahmsweise erteilt.

Führen zusätzliche Nutzungen der Baurechtsnehmerin zu vermehrtem Reinigungsaufwand auf der Rotseewiese und dem Vorplatz, ist dieser durch die Baurechtsnehmerin zu tragen.

[11] Nicht als gesteigerter Gemeingebrauch gilt die sportliche Nutzung des Vorplatzes des Ruderzentrums und von Teilen der Rotseewiese z. B. zur Vorbereitung der Boote, usw. im Rahmen des allgemeinen Ruderbetriebs. Ebenfalls nicht als gesteigerter Gemeingebrauch gilt die kompakt organisierte Lagerung der Stegelemente und allenfalls weiterer Utensilien, welche der Durchführung der Regatten dienen, voraussichtlich entlang der südlichen oder östlichen Fassade des Gebäudes.

[12] Eine Gewährleistung für allfällige Sachmängel des Baurechtsgrundstückes wird wegbedungen. Der Notar hat die Parteien auf die Tragweite dieser Bestimmung hingewiesen.

[13] Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, spätestens ein Jahr nach Vertragsunterzeichnung ein Baugesuch einzureichen. Sie hat mit den Bauarbeiten für das Ruderzentrum innert zweier Jahre seit Rechtskraftbeschreitung der Baubewilligung zu beginnen. Die Bauarbeiten sind ohne Unterbruch auszuführen.

[14] Die Baurechtsnehmerin hat die von ihr erstellten Bauten und Anlagen im guten Zustand zu erhalten und die dafür erforderlichen Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen. Sie ist überdies verpflichtet, bei der Ausübung der Baurechte alle einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (wie privat- und öffentlich-rechtliche Bauvorschriften, Immissionsvorschriften, nachbarrechtliche Vorschriften, usw.) einzuhalten und die Baurechtsgeberin für allfällige Ansprüche, die sich aus der Verletzung und/oder Missachtung solcher Vorschriften ergeben, vorbehaltlos und uneingeschränkt schadlos zu halten.

[15] Sollte es sich bei der Erstellung der Gebäude als notwendig erweisen, zusätzliche Dienstbarkeiten zu begründen, so erklären sich beide Parteien bereit, diese unentgeltlich einzuräumen.

[16] Die Baurechtgeberin räumt der Baurechtnehmerin die vorstehend beschriebenen Baurechte gemäss Art. 779 ff. ZGB sowie die genannten Dienstbarkeiten unentgeltlich ein.

[17] Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die auf den baurechtsbelasteten Stammgrundstücken Nrn. 952, 1041 und 1189 bestehenden und einzutragenden dinglichen Rechte und Lasten, Vormerkungen und Anmerkungen sowohl als Rechte wie auch als Pflichten auch für die Baurechtsgrundstücke gelten. Diese werden der Baurechtsnehmerin zur Einhaltung übertragen.

[18] Nutzen und Schaden gehen mit der Eintragung der Baurechte im Grundbuch auf die Baurechtsnehmerin über.

5. Dauer der Baurechte

Die Baurechte werden für eine Dauer von 50 Jahren ab Eintragung im Grundbuch eingeräumt.

6. Baurechtszins

Die Baurechtsnehmerin schuldet der Baurechtsgeberin keinen Baurechtszins.

7. Übertragbarkeit

[1] Die Baurechte sind übertragbar und belastbar gemäss Art. 779 Abs. 2 ZGB. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, vor einer bevorstehenden Übertragung der Baurechte die schriftliche Zustimmung der Stadt einzuholen. Die Stadt kann die Zustimmung verweigern, wenn bei einer Handänderung der Zweck, für den der Stiftung die Baurechte eingeräumt worden sind (Betrieb des Ruderzentrums) gefährdet wäre, wenn die Kreditwürdigkeit des Erwerbers in Frage steht oder wenn andere wichtige Gründe, die in der Person der Erwerberin/des Erwerbers liegen, vorliegen.

[2] Die Baurechte können nur mit sämtlichen in diesem Vertrag vereinbarten Bestimmungen übertragen werden, mit der Verpflichtung, diese Bestimmung jedem weiteren Rechtsnachfolger ebenfalls wieder zu überbinden.

8. Vorkaufsrecht

[1] Die Parteien haben Kenntnis vom gesetzlichen Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an den baurechtsbelasteten Grundstücken Nrn. 1041, 1189 und 952 sowie vom gesetzlichen Vorkaufsrecht der Stadt an den Baurechtsgrundstücken Nrn. 4087, 4088 und 4089 gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB.

[2] Die Frist zur Ausübung der gegenseitigen gesetzlichen Vorkaufsrechte gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB beträgt drei Monate.

9. Rechtsstreitigkeiten mit Dritten

Rechtsstreitigkeiten mit Dritten, die im Zusammenhang mit der Baubewilligung, der Erstellung, dem Bestand und der Nutzung der Baurechtsgrundstücke entstehen, sind von der Baurechtsnehmerin auf ihre Kosten zu führen. Sollten durch solche Rechtstreite der Stadt Nachteile erwachsen, hat die Baurechtsnehmerin ihr das so rechtzeitig mitzuteilen, dass sie allenfalls selber und frühzeitig ihre Rechte wahrnehmen kann.

10. Ordentlicher Heimfall

[1] Auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Baurechtsdauer fallen die zum gegebenen Zeitpunkt auf den Grundstücken bestehenden Bauten und baulichen Anlagen der Baurechtsgeberin entschädigungslos heim und gehen ebenso entschädigungslos als Bestandteile der baurechtsbelasteten Grundstücke in ihr Eigentum über. Die Baurechtsnehmerin wird ihre für die Überbauung der Baurechtsgrundstücke und für den Unterhalt (inkl. Erneuerungen, Reparaturen, Sanierungen, usw.) getätigten bzw. zu tätigenden Investitionen dementsprechend abschreiben.

[2] Für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin beabsichtigt, innerhalb der letzten 25 (fünfundzwanzig) Jahre der Baurechtsdauer eine umfassende Erneuerung bzw. Sanierung der Überbauung durchzuführen oder diese Überbauung durch Neubauten zu ersetzen, hat sie vor der Auslösung diesbezüglicher Projekte mit der Baurechtsgeberin Verhandlungen betreffend eine allfällige Verlängerung der Baurechtsdauer aufzunehmen.

11. Vorzeitiger Heimfall

[1] Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet und/oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, insbesondere

11.1 wenn sie das Baurechtsgrundstück ganz oder teilweise zweckentfremdet,

11.2 wenn über die Baurechtsnehmerin der Konkurs oder ein anderes Zwangsliquidationsverfahren eröffnet wird, oder

11.3 wenn andere wichtige Gründe, welche die Baurechtsnehmerin verschuldet hat und die der Baurechtsgeberin die Fortsetzung des Baurechts unzumutbar machen, vorliegen,

so kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.

[2] Das Recht auf vorzeitigen Heimfall kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauten und baulichen Anlagen eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Berechnung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund zu berücksichtigen ist.

[3] Die Bestimmung der Höhe dieser Entschädigung erfolgt durch einen von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden Schatzungsexperten.

[4] Für den Fall, dass sich die Parteien zum gegebenen Zeitpunkt nicht auf den von ihnen gemeinsam zu bestimmenden Schatzungsexperten verständigen können, ist dieser Schatzungsexperte auf Antrag einer Partei oder beider Parteien von der/dem dazu zum gegebenen Zeitpunkt zuständigen Luzerner Behörde bzw. Gericht mit verbindlicher Wirkung für die Parteien zu ernennen.

[5] Die Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist.

[6] Die Regelung über den Heimfall ist auf den Grundstücken Nrn. 1041, 1189 und 952 und den Baurechtsgrundstücken 4087, 4088 und 4089 vorzumerken.

12. Öffentlich-rechtliche Abgaben

Öffentlich-rechtliche Abgaben, Gebühren, Steuern, Versicherungsprämien und weitere Kosten, die im Zusammenhang mit den Baurechtsgrundstücken entstehen, trägt die Baurechtsnehmerin.

13. Kosten, Gebühren und Steuern

[1] Sämtliche im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehenden Kosten (insbesondere Beurkundungs-, Geometer- und Grundbuchkosten) gehen zulasten der Baurechtsnehmerin. In diesem Zusammenhang nehmen die Parteien zur Kenntnis, dass sie sowohl für die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes Luzern Ost als auch für die Beurkundungskosten von Gesetzes wegen solidarisch haften.

[2] Die Baurechtsgeberin ist von der Grundstückgewinnsteuerpflicht befreit (§ 5 Abs. 1 Ziff. 2. GrundstückgewinnsteuerG).

[3] Eine allfällige Handänderungssteuer geht zulasten der Baurechtsnehmerin.

[4] Sollten aufgrund des vorliegenden Vertrages noch weitere Steuern und/ oder Gebühren erhoben werden, sind diese von derjenigen Partei zu bezahlen, der gegenüber sie rechtskräftig veranlagt worden sind.

14. Aufhebung des Baurechtsvertrags vom 11. Oktober 1960 und der Vereinbarung über den Bau und den Betrieb der Rudersportanlage vom 11. Oktober 1989

Der Baurechtsvertrag vom 11. Oktober 1960 und die Vereinbarung über den Bau und den Betrieb der Rudersportanlage vom 11. Oktober 1989 werden aufgehoben, respektive durch den vorliegenden Baurechtsvertrag ersetzt. Damit sind auch die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch zu bereinigen. Im Einzelnen:

- Auf Grundstück Nr. 1041 ist D.UEB/025407 aufzuheben oder gegebenenfalls anzupassen.
- Auf Grundstück Nr. 1189 ist D.UEB/025385 aufzuheben oder gegebenenfalls anzupassen.
- Auf Grundstück Nr. 952 ist D.UEB/025285 aufzuheben oder gegebenenfalls anzupassen.

15. Aufschiebende Bedingungen

[1] Der vorliegende Baurechtsvertrag ist erst verbindlich, wenn die nachfolgenden aufschiebenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

1. Rechtskräftige Zustimmung des Grossen Stadtrates, zum B+A Naturarena Rotsee, finanzieller Beitrag.

2. Eingabe eines Baugesuches für das Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück GB-Nr. 4089 innert einem Jahr seit Vertragsunterzeichnung,

3. Rechtskraftbeschreitung der Baubewilligung für die Errichtung des Gebäudes auf dem Baurechtsgrundstück GB-Nr. 4089.

[2] Sobald die vorerwähnten Bedingungen kumulativ eingetreten sind, teilt die Baurechtsgeberin dies dem Notar (mit Kopie an die Baurechtsnehmerin) schriftlich mit, damit er den vorliegenden Vertrag gemäss nachfolgend Ziff. 17 beim Grundbuchamt Luzern Ost, Zweigstelle Kriens, zur Eintragung anmelden kann.

[3] Treten die in Absatz 1 genannten Bedingungen nicht ein, fällt der Vertrag entschädigungslos dahin und trägt jede Partei sämtliche in ihrem Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag angefallenen Kosten für Planung, Projektierung, Konzeptentwicklung usw. Die Vertragskosten trägt die Stiftung Ruderzentrum Luzern-Rotsee.

16. Hinweise des Notars

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

17. Anmeldung beim Grundbuchamt

Beim Grundbuchamt Luzern Ost, Zweigstelle Kriens, sind anzumelden:

- Begründung von selbständigen und dauernden Baurechten, nämlich die Baurechtsgrundstücke Nrn. 4087, 4088 und 4089 z.G. der Baurechtsnehmerin gemäss Ziff. 2.
- Begründung von Dienstbarkeiten gemäss Ziff. 3.
- Vormerkung der Regelungen betreffend Heimfall gemäss Ziff. 10 f.
- Bereinigung von Dienstbarkeiten (Löschung des Baurechtsvertrages vom 11. Oktober 1960) gemäss Ziff. 14.

Der Notar wird von den Parteien ermächtigt, gegenüber dem Grundbuchamt allfällig notwendig werdende Erklärungen formeller Natur, namentlich in Bezug auf die Bereinigung und Neubegründung der dinglichen Rechte und Lasten abzugeben.

Sollte sich bei der Prüfung der Begründung des Baurechts durch das Grundbuchamt herausstellen, dass einzelne Bereinigungsanträge zu korrigieren oder zu ergänzen sind, so verpflichten sich die Parteien, die vom Grundbuchamt verlangten entsprechenden Erklärungen abzugeben.

Die Vertragsparteien erklären, dass dieser Vertrag ihrem Willen entspricht und ihnen vom Notar, soweit erforderlich, vorgelesen worden ist.

Luzern, den

Baurechtsgeberin	**Baurechtsnehmerin**
für die Stadt Luzern	*für das Ruderzentrum Luzern-Rotsee, Stiftung mit Sitz in Luzern*
_____	_____
Stefan Roth, Stadtpräsident	Herr René Fischer, Präsident
_____	_____
Toni Göpfert, Stadtschreiber	Thomas Bucher, Vizepräsident

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt, dass

– er die vorstehende Urkunde den Parteien, soweit erforderlich, vorgelesen hat,
– diese dem ihm von den Parteien mitgeteilten Willen entspricht,
– die Parteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterschrieben,
– und sich über ihre Identität anhand ihrer/ihres ID/Reisepasses rechtsgenüglich ausgewiesen haben.

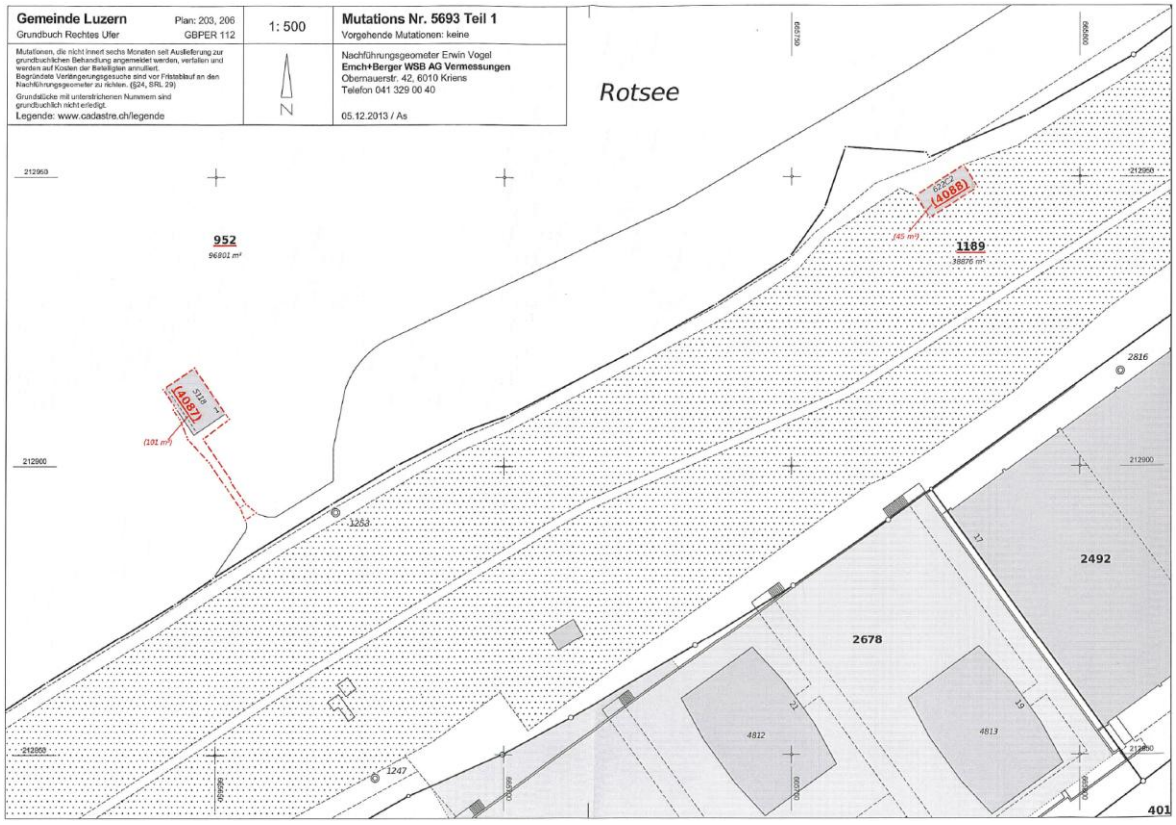
Luzern, den

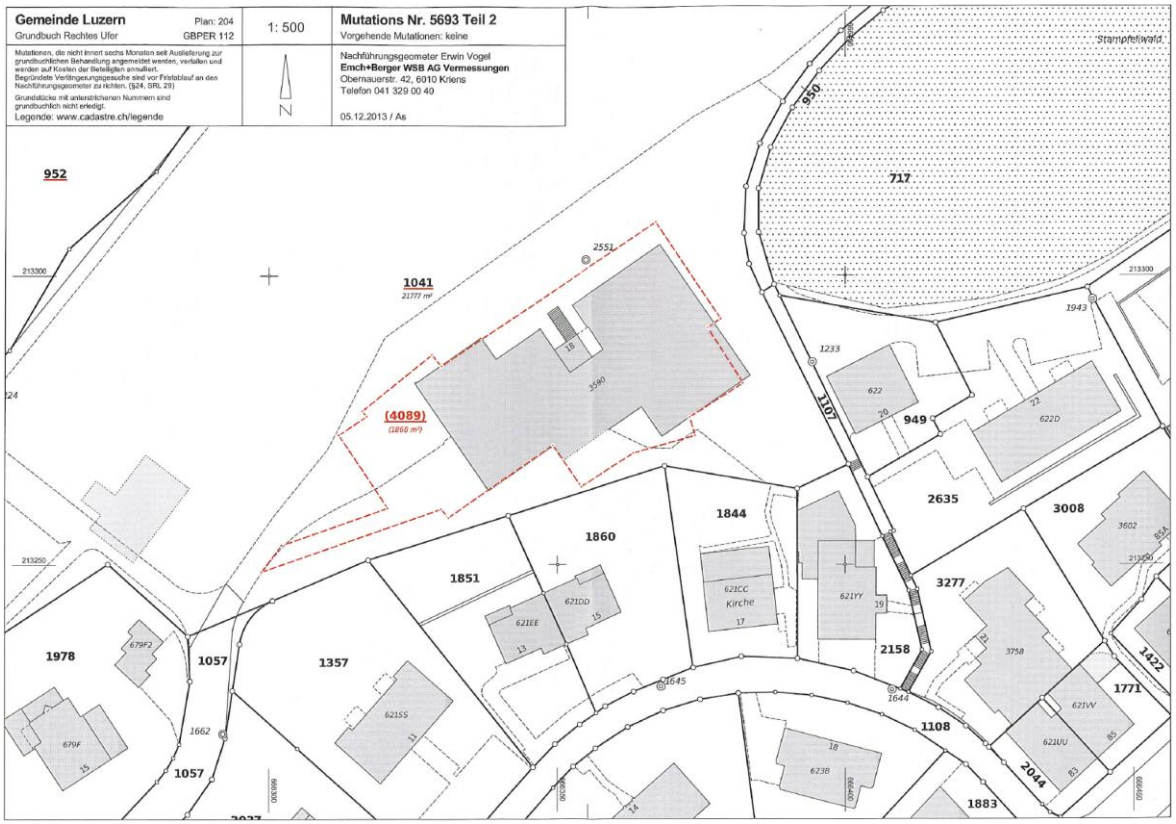
Der Notar:

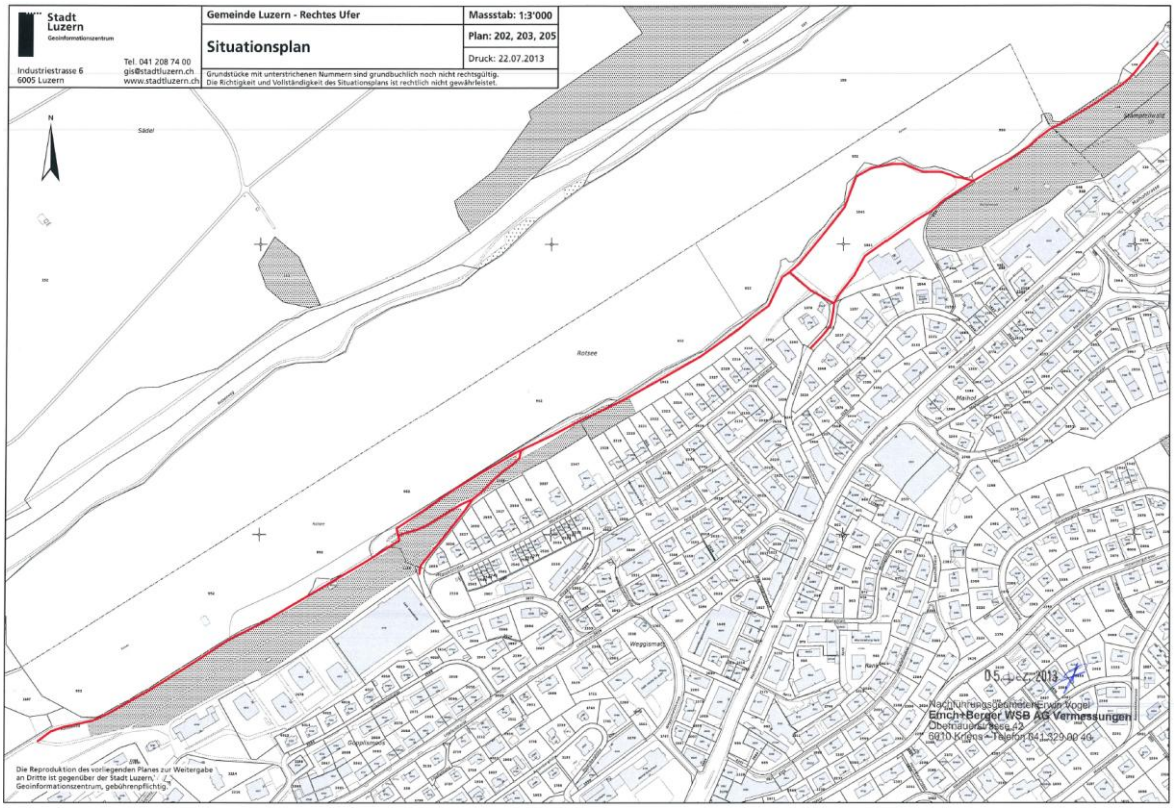
Ordn.-Nr. …../13
sechsfach
Beilagen:

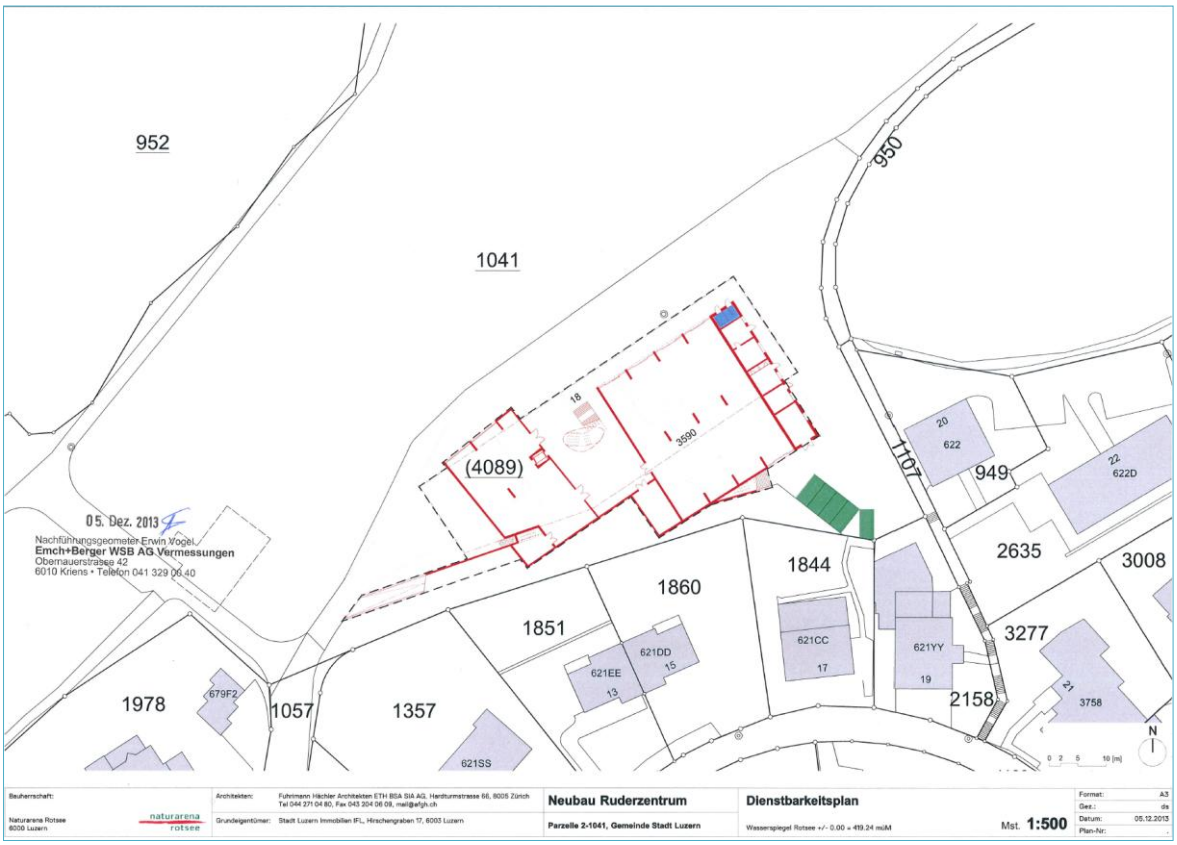
- Mutationspläne Nr. 5693 Teil 1 und Teil 2 vom 05.12.2013
- Situationsplan, Plan Nr. 202, 203, 205 (gezeichnet durch den Grundbuchgeometer am 05.12.2013)
- Dienstbarkeitsplan (gezeichnet durch den Grundbuchgeometer am 05.12.2013)

Anhang: Baurechtsvertrag mit Mutations- und Dienstbarkeitsplänen






Stadt Luzern
Geoinformationszentrum
Tel. 041 208 74 00
gis@stadtluzern.ch
www.stadtluzern.ch
Industriestrasse 6
6005 Luzern
Gemeinde Luzern - Rechtes Ufer
Situationsplan
Massstab: 1:3'000
Plan: 202, 203, 205
Druck: 22.07.2013
Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich noch nicht rechtsgültig.
Die Richtigkeit und Vollständigkeit des Situationsplans ist rechtlich nicht gewährleistet.
N
Rotsee
05. Dez. 2013
Nachführungsgeometer Erwin Vogel
Emch+Berger WSB AG Vermessungen
Obernauerstrasse 42
6010 Kriens • Telefon 041 329 00 40
Die Reproduktion des vorliegenden Planes zur Weitergabe an Dritte ist gegenüber der Stadt Luzern, Geoinformationszentrum, gebührenpflichtig


952
1041
950
1107
949
(4089)
18
3590
20
622
22
622D
05. Dez. 2013
Nachführungsgeometer Erwin Vogel
Emch+Berger WSB AG Vermessungen
Obernauerstrasse 42
6010 Kriens • Telefon 041 329 00 40
1844
1860
2635
3008
1851
621DD
15
621CC
17
621YY
19
3277
621EE
13
2158
21
3758
1978
679F2
1057
1357
621SS
N
0 2 5 10 [m]
Bauherrschaft:
Naturarena Rotsee
6000 Luzern
naturarena rotsee
Architekten:
Fuhrimann Hächler Architekten ETH BSA SIA AG, Hardturmstrasse 66, 8005 Zürich
Tel 044 271 04 80, Fax 043 204 06 09, mail@afgh.ch
Grundeigentümer:
Stadt Luzern Immobilien IFL, Hirschengraben 17, 6003 Luzern
Neubau Ruderzentrum
Parzelle 2-1041, Gemeinde Stadt Luzern
Dienstbarkeitsplan
Wasserspiegel Rotsee +/- 0.00 = 419.24 müM
Mst. 1:500
Format: A3
Ges.: ds
Datum: 05.12.2013
Plan-Nr: