

30.9.2016

Vorbehalt: Vorprüfung Grundbuchamt

Öffentliche Urkunde

vom

betreffend

Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts (nach Art. 675 und 779 ff. ZGB) für das Sportzentrum Kleinfeld Kriens

zwischen

Einwohnergemeinde Kriens, Gemeindehaus, Schachenstrasse 13, Postfach 1247,
6011 Kriens

vertreten laut Art. 46 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Kriens vom 28.05.2008 durch Herrn Guido Solari, Gemeindeschreiber und Notar, in 6012 Obernau (Gemeinde Kriens), Feldhöfli 36

als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 237 GB Kriens

(nachfolgend **Baurechtsgeberin**)

und

Luzerner Pensionskasse (LUPK), öffentlich-rechtliche Anstalt mit Sitz in Luzern,
Zentralstrasse 7, 6002 Luzern

vertreten durch die gemäss Eintrag im Handelsregister mit Kollektivunterschrift zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Thomas Zeier, Geschäftsführer, und Alex Widmer, Abteilungsleiter

(nachfolgend **Baurechtsnehmerin**)

(nachfolgend die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin gemeinsam **die Parteien**)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitende Feststellungen	4
2. Eigentumsverhältnisse / Liegenschaftsbeschrieb	4
3. Begründung des Baurechts	4
3.1 Einräumung/Umfang.....	4
3.2 Dauer	5
3.3 Sondereigentum	5
3.4 Übergang von Nutzen und Schaden	5
4. Inhalt, Umfang und Zweck des Baurechts	6
4.1 Vorbemerkung	6
4.2 Inhalt, Umfang und Zweck des Baurechts.....	6
4.3 Änderungen und Ergänzungen.....	7
4.4 Dienstbarkeiten.....	7
5. Pflicht zur Erstellung des Hauptgebäudes	8
6. Zuteilung Beiträge Dritter	9
7. Betrieb und Unterhalt	9
8. Wegbedingung der Haftung	10
9. Baurechtszins	11
10. Ordentlicher Heimfall / vorzeitiger Heimfall.....	11
10.1 Ordentlicher Heimfall	11
10.2 Vorzeitiger Heimfall.....	11
10.3 Vormerkung im Grundbuch	12
11. Übertragbarkeit des Baurechts	12
12. Vorkaufsrecht.....	13
13. Begründung von Dienstbarkeiten und weitere Pflichten	13
14. Garantie Parkplätze	14
15. Solaranlage	15

16.	Reklamerecht und Naming-Right.....	15
17.	Rechtsstreitigkeiten mit Dritten	16
18.	Öffentlich-rechtliche Abgaben, Mehrwertsteuer	16
19.	Anpassung des Vertrags an veränderte Verhältnisse und salvatorische Klausel	16
20.	Konfliktbewältigung	17
21.	Kosten und Gebühren	18
22.	Aufschiebende Bedingungen	18
23.	Rechte Dritter	19
24.	Hinweis des Notars.....	20
25.	Anmeldung beim Grundbuchamt.....	20
26.	Kompetenzregelung der Gemeinde Kriens.....	20
27.	Anhänge	21
28.	Ausfertigung	21

1. Einleitende Feststellungen

Die Baurechtsgeberin beabsichtigt, das Stadion Kleinfeld in Kriens im Rahmen des Projekts Sportzentrum Kleinfeld Kriens vollumfänglich zu erneuern. Dabei soll ein von der Swiss Football League homologiertes Stadion, welches mindestens den Vorgaben für einen Promotion League-Betrieb entspricht, errichtet werden. In diesem Zusammenhang soll auch ein neues Sportzentrum (nachfolgend **Hauptgebäude**) erstellt werden. Hierfür wird auf einem Teil des Grundstücks Nr. 237 GB Kriens der Baurechtsgeberin mit vorliegendem Baurechtsvertrag der Baurechtsnehmerin ein selbständiges und dauerndes Baurecht eingeräumt. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich dabei, auf dem Baurechtsgrundstück aufgrund des ihr gemäss vorliegendem Baurechtsvertrags eingeräumten selbständigen und dauernden Baurechts ein neues Hauptgebäude gemäss den Bestimmungen dieses Vertrages zu erstellen, welches Teil der Sport- und Freizeitanlagen Kleinfeld Kriens sein soll.

2. Eigentumsverhältnisse / Liegenschaftsbeschrieb

Die Baurechtsgeberin ist Grundeigentümerin des folgenden Grundstücks:

(Grundbuchauszug des Grundstücks Nr. 237 GB Kriens einfügen)

3. Begründung des Baurechts

3.1 Einräumung/Umfang

Die Baurechtsgeberin räumt hiermit der Baurechtsnehmerin zu Lasten des in Ziffer 2 genannten Grundstücks Nr. 237 GB Kriens und gemäss Mutationsplan Nr. des zuständigen Nachführungsgeometers auf einem Teil von Grundstück Nr. 237 GB Kriens ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.

Die Baurechtsfläche umfasst eine Fläche von des Grundstücks Nr. 237 GB Kriens.

Der Mutationsplan Nr. des zuständigen Nachführungsgeometers bildet integrierender Bestandteil des vorliegenden Baurechtsvertrages und wird von den Parteien unterzeichnet (**Anhang 1**).

Das Grundbuchamt wird ersucht, das selbständige und dauernde Baurecht in das Grundbuch Kriens aufzunehmen und dafür das neue Grundbuchblatt Nr. unter Belastung von Grundstück Nr. 237 GB Kriens zu eröffnen. Als Eigentümerin dieses Baurechts ist die Baurechtsnehmerin einzutragen.

3.2 Dauer

Das Baurecht wird für eine Dauer von 60 Jahren (ab Tagebucheintrag im Grundbuch) eingeräumt. Im Übrigen sind die Vertragsbestimmungen in obligationenrechtlicher Hinsicht mit heutigem Vertragsabschluss rechtswirksam.

Die Parteien nehmen 10 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechtsvertrages auf mit dem Ziel, binnen eines Jahres diese Frage zu klären.

Falls die Baurechtsnehmerin keine Verlängerung des Baurechts wünscht, verhandeln die Parteien über eine allfällige Aufteilung der für die Werterhaltung der Gebäude und Anlagen entstehenden grösseren Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten bis zum ordentlichen Ablauf der Baurechtsdauer.

3.3 Sondereigentum

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen, Bauten, Einrichtungen und Anlagen (Bauwerke) auf und unter dem Boden zu erstellen und diese als Sondereigentum in den Grundstückbeschreibung des Baurechts aufnehmen zu lassen.

3.4 Übergang von Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden am Baurechtsgrundstück gehen am Tage des Baubeginns gemäss Ziffer 5 an die Baurechtsnehmerin über.

4. Inhalt, Umfang und Zweck des Baurechts

4.1 Vorbemerkung

Das Projekt Sportzentrum Kleinfeld Kriens beinhaltet im Wesentlichen den Neubau des Hauptgebäudes, der Umgebung und des Spielfelds. Die Realisierung der Umgebung und des Spielfelds liegt in der Verantwortung der Baurechtsgeberin. Für die Realisierung des Hauptgebäudes, im Wesentlichen bestehend aus der Haupttribüne und der Mantelnutzung, ist hingegen die Baurechtsnehmerin zuständig, wofür der vorliegende Baurechtsvertrag abgeschlossen wird.

Zwecks Optimierung der Abläufe und Schnittstellen, Reduzierung der Kosten und Vermeidung von Ineffizienzen werden das Hauptgebäude, die Umgebung und das Spielfeld nach Möglichkeit (Vorbehalt Submission) dennoch gemeinsam geplant und von denselben Unternehmern gebaut.

4.2 Inhalt, Umfang und Zweck des Baurechts

Das Baurecht gibt der Baurechtsnehmerin das Recht, auf der im Mutationsplan Nr. ausgewiesenen Fläche des Baurechtsgrundstückes das derzeit bestehende Hauptgebäude abzureissen, ein neues Hauptgebäude zu erstellen und zu erhalten.

Das zu errichtende Hauptgebäude hat hinsichtlich seiner Nutzung dem Sport oder sportverwandten Branchen zu dienen. Sind keine Vermietungen möglich, welche einen diesbezüglichen Zusammenhang haben, so ist es der Baurechtsnehmerin auch gestattet, im Rahmen des Bau- und Zonenreglements eine andere Nutzungsart vorzusehen (Büro, Dienstleistungen etc.).

Der genaue Inhalt, Umfang und Zweck des Baurechts ergibt sich aus folgenden Unterlagen:

- Bau- und Zonenreglement vom
- Bebauungsplan vom.....
- Baukonzept vom.....
- Bauprojekt mit Kostenvoranschlag vom.....
- Baubewilligungsgesuch vom.....

Diese Unterlagen sind für den Inhalt, Umfang und Zweck des Baurechts verbindlich.

Die zwingenden öffentlich rechtlichen und insbesondere baupolizeilichen Vorschriften bleiben in jedem Fall vorbehalten.

Nach Fertigstellung des Hauptgebäudes übergibt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen Plansatz über das tatsächlich ausgeführte Hauptgebäude. Sie werden – von beiden Parteien unterzeichnet – dem Grundbuchamt als Belegsergänzung zum Baurecht angemeldet.

4.3 Änderungen und Ergänzungen

Will die Baurechtsnehmerin Änderungen oder Ergänzungen an dem gemäss diesem Baurechtsvertrag vorgesehenen Hauptgebäude vornehmen, so hat sie dafür die Zustimmung der Baurechtsgeberin einzuholen. Für die Abänderung dinglicher und real-obligatorischer Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages, namentlich bei Änderung von Zweck und Art der Nutzung einzelner Baurechtsbauten, ist eine öffentliche Beurkundung erforderlich.

4.4 Dienstbarkeiten

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass der Notar sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 237 GB Kriens eingetragenen Dienstbarkeiten orientiert hat. Die Lasten gehen dem Baurecht im Range vor. Die Baurechtsnehmerin ist somit verpflichtet, sie einzuhalten.

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die zu Gunsten des baurechtsbelasteten Grundstückes Nr. 237 GB Kriens bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben. Dementsprechend ist sie verpflichtet, sich am Unterhalt nach Massgabe der bestehenden Dienstbarkeitseinträge zu beteiligen.

Im eingeräumten Baurecht sind auch sämtliche Rechte mit eingeschlossen, welche die Baurechtsnehmerin zur Erstellung des Hauptgebäudes benötigt, so insbesondere Werkleitungs-, Bauinstallations- und Zufahrtsrechte. Falls hierfür die Errichtung separater Dienstbarkeiten notwendig wird, verpflichtet sich die Baurechtsgeberin, diese zugunsten der Baurechtsnehmerin zu errichten.

5. Pflicht zur Erstellung des Hauptgebäudes

Die Baurechtsnehmerin ist nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, das bestehende Gebäude abzubauen, das entsprechende Material zu entsorgen (Vorbehalt Ziffer 8) und das Hauptgebäude, wie es sich aus Ziffer 4 ergibt, in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten auf dem Baurechtsgrundstück Nr. GB Kriens zu erstellen und beizubehalten.

Das Hauptgebäude, welches die Baurechtsnehmerin zu errichten hat, ist dabei Teil eines von der Swiss Football League homologierten Stadions, welches mindestens den Vorgaben für einen Promotion League-Betrieb zu entsprechen hat.

Hinsichtlich der Termine gilt folgende Regelung, wobei die Parteien alles daran setzen, diese einzuhalten:

- Einreichung des Baugesuchs: 2. September 2016
- Baubeginn (Start Abbrucharbeiten): innert 5 Monaten nach Rechtskraft der Baubewilligung
- Eröffnung des Stadions: innert 22 Monaten nach Baubeginn

Die Baurechtsgeberin ist verpflichtet, die Umgebung, das Spielfeld, den Gastsektor (ohne Haupttribüne), die Beleuchtung sowie die Zufahrten für Anlieferung, Polizei, Feuerwehr und Unterhaltsarbeiten in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten zu erstellen (exkl. Tartanbahn, welche von der Baurechtsnehmerin zu erstellen und zu finanzieren ist, sowie exkl. externer Maschinen- und Materialraum, der zwar von der Baurechtsgeberin zu erstellen, jedoch von der Baurechtsnehmerin zu finanzieren ist). Dabei sind ebenfalls mindestens die Vorgaben einzuhalten, welche für den Promotion League-Betrieb vorgegeben werden.

Hinsichtlich der Termine gelten die vorgenannten Termine.

6. Zuteilung Beiträge Dritter

Die Parteien vereinbaren, dass sämtliche Beiträge Dritter (z. B. des Regierungsrates) zu Gunsten des Projekts Sportzentrum Kleinfeld Kriens zu 75 % an die Baurechtsnehmerin (zwecks Finanzierung des Hauptgebäudes) und zu 25 % an die Baurechtsgeberin (zwecks Finanzierung der Umgebung und des Spielfelds) zugeteilt werden. Ein allfälliger Beitrag Dritter für den Kunstrasen wird vollumfänglich der Baurechtsgeberin zugeteilt.

7. Betrieb und Unterhalt

Die Baurechtsnehmerin ist grundsätzlich für den gesamten Betrieb des Hauptgebäudes verantwortlich.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, das Hauptgebäude auf dem Baurechtsgrundstück während der gesamten Dauer des Baurechts auf eigene Kosten ordnungsgemäss zu unterhalten (d. h. der für die Erhaltung und den Gebrauch notwendige Unterhalt), zu erneuern sowie bei einer allfälligen Zerstörung (z. B. durch Brand) wieder aufzubauen.

Für den Betrieb und Unterhalt derjenigen Bauten und Anlagen, welche nicht Gegenstand des vorliegenden Baurechtsvertrages sind, ist die Baurechtsgeberin verantwortlich (so beispielsweise auch für die Zugänge zum Hauptgebäude und Gelände).

Soweit das Baurechtsgrundstück nicht überbaut ist, ist es von der Baurechtsnehmerin bestimmungsgemäss und ordentlich zu unterhalten.

Die Baurechtsnehmerin schliesst eine Grundeigentümer-Haftpflichtversicherung und die üblichen Sachversicherungen ab und behält sie während der ganzen Baurechtsdauer bei.

Soweit die Baurechtsnehmerin den Betrieb und Unterhalt Dritten überträgt, hat sie diesen die sich aus dem vorliegenden Baurechtsvertrag ergebenden Verpflichtungen vollumfänglich zu überbinden. Die Baurechtsnehmerin haftet für deren Einhaltung.

Die Bestimmungen gemäss dieser Ziffer 7 sind im Grundbuch auf den Grundstücken Nr. 237 GB Kriens und Nr. GB Kriens vorzumerken.

8. Wegbedingung der Haftung

Die Baurechtsnehmerin übernimmt das Baurechtsgrundstück in dem Zustand, in dem es sich im Zeitpunkt der Anmeldung dieses Baurechtsvertrages beim Grundbuchamt befindet. Eine Haftung der Baurechtsgeberin für allfällige Mängel des Baurechtsgrundstücks samt den heute darauf bestehenden Bauten und Anlagen wird, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen. Vorbehalten bleibt Abs. 2 dieser Ziffer.

Sollten der Baurechtsnehmerin bei der Realisierung des Hauptgebäudes gemäss dem vorliegenden Baurechtsvertrag unter öffentlich-rechtlichen Titeln Mehrkosten für die Entsorgung von Material aus einem belasteten Standort, im Zusammenhang mit der Sanierung eines sanierungsbedürftigen Standorts oder mit der Entsorgung von kontaminiertem Material oder Inertstoffen (inkl. nicht-kontaminierte Inertstoffe) entstehen, so verpflichtet sich die Baurechtsgeberin für die Dauer bis zur Eröffnung des Stadions (vgl. Ziffer 5 hiervor), der Baurechtsnehmerin die ausgewiesenen Mehrkosten (ohne Zins) zu erstatten. Dabei ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, der Baurechtsgeberin von belasteten oder sanierungsbedürftigen Standorten sofort nach ihrer jeweiligen Entdeckung mittels eingeschriebenem Brief Mitteilung zu machen und ihr Gelegenheit zu geben, die entsprechenden Standorte zu besichtigen.

Die fachmännische Entsorgung von Material aus einem belasteten Standort bzw. die fachmännische Sanierung eines sanierungsbedürftigen Standorts erfolgt umgehend nach der Entdeckung und zwar auf Kosten und in Absprache mit der Baurechtsgeberin durch die Baurechtsnehmerin oder einen von der Baurechtsnehmerin entsprechend beauftragten fach- und sachverständigen Dritten. Dabei ist die Baurechtsgeberin berechtigt, die Entsorgung bzw. Sanierung zu kontrollieren bzw. kontrollieren zu lassen.

Die (Mehr-)Kosten für die Entsorgung bzw. Sanierung sind der Baurechtsgeberin von der Baurechtsnehmerin bzw. dem von ihr beauftragten Dritten in offener, transparenter Abrechnung direkt in Rechnung zu stellen. Dabei ist die Baurechtsgeberin berechtigt, die entsprechende Abrechnung zu kontrollieren bzw. kontrollieren zu lassen.

9. Baurechtszins

Für die Einräumung des Baurechts während der Baurechtsdauer von 60 Jahren bezahlt die Baurechtsnehmerin an die Baurechtsgeberin einen einmaligen Betrag von CHF 1 (in Worten: ein Schweizer Franken). Eine periodische Zahlung eines eigentlichen Baurechtszinses entfällt somit.

10. Ordentlicher Heimfall / vorzeitiger Heimfall

10.1 Ordentlicher Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall (nach Ablauf der vertraglichen Dauer des Baurechts) bezahlt die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke und Anlagen eine Heimfallentschädigung in der Höhe von 80 % des dannzumaligen Verkehrswerts.

Sofern sich aufgrund der künftigen Nutzung kein Verkehrswert bestimmen lässt, wird die Heimfallentschädigung aufgrund des Substanzwerts (Neuwert abzüglich der Altersentwertung) ermittelt.

Die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin einigen sich gemeinsam über die Höhe der Heimfallentschädigung aufgrund der vorgenannten Bestimmungen. Sofern innert 3 Monaten keine Einigung zustande kommt, ist die Höhe der Heimfallentschädigung aufgrund der vorgenannten Bestimmungen durch einen unabhängigen Schätzungsexperten für beide Parteien verbindlich festzulegen.

Können sich die Parteien über den unabhängigen Schätzungsexperten innert 30 Tagen nicht einigen, so wird dieser vom Präsidenten des Kantonsgerichts Luzern bestimmt.

10.2 Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, insbesondere,

- wenn sie der Erstellungspflicht gemäss Ziffer 5 nicht bzw. nicht rechtzeitig nachkommt;
- wenn sie das Baurecht nicht mehr für die eigentliche Zweckbestimmung gemäss Ziffer 4.2 benutzt;
- wenn sie ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin ein Unterbaurecht einräumt;
- wenn sie nicht willens oder ausserstande ist, das Hauptgebäude auf dem Baurechtsgrundstück binnen drei Jahren wieder funktionstüchtig herzustellen, falls dieses durch Feuer oder andere Ursachen zerstört wurde;
- wenn ihr der Konkurs oder ein anderes Zwangsliquidationsverfahren angedroht wird oder über sie eröffnet ist,

so kann die Baurechtsgeberin gegen eine angemessene Entschädigung den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779f – Art. 779h ZGB herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt. Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin wird bei der Bemessung der Entschädigung als Herabsetzungsgrund berücksichtigt.

10.3 Vormerkung im Grundbuch

Die Bestimmungen gemäss den Ziffern 10.1 und 10.2 sind im Grundbuch gemäss Art. 779b ZGB vorzumerken.

11. Übertragbarkeit des Baurechts

Das selbständige und dauernde Baurecht ist weder zugunsten eines herrschenden Grundstückes noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person begründet, somit grundsätzlich übertragbar. Für die Übertragung des Baurechts (insbesondere auch Begründung von Unterbaurechten, Begründung von Stockwerkeigentum) hat die Baurechtsnehmerin die Zustimmung der Baurechtsgeberin einzuholen.

Diese Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn der Erwerber des Baurechts nicht volle Gewähr für die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen bietet, nicht kreditwürdig ist oder die Übertragung des Baurechts für die Baurechtsgeberin schwere Nachteile bringt.

Diese Bestimmung ist auf den Grundstücken Nr. 237 GB Kriens und Nr. GB Kriens vorzu-
merken.

Bei einer Übertragung besteht das Vorkaufrecht gemäss Ziffer 12.

12. Vorkaufsrecht

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin am baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 237 GB Kriens gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB wird aufgehoben. Dies ist im Grundbuch auf den Grundstücken Nr. 237 GB Kriens und Nr. GB Kriens vorzumerken.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin am Baurechtsgrundstück Nr. GB Kriens gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bleibt jedoch bestehen.

13. Begründung von Dienstbarkeiten und weitere Pflichten

Die Parteien verpflichten sich, mittels separat abzuschliessenden, öffentlich zu beurkundenden Dienstbarkeitsverträgen die folgenden Dienstbarkeiten zu vereinbaren:

- Unentgeltliches Nutzungsrecht (exkl. Unterhalt sowie Heiz- und Nebenkosten) der Baurechtsgeberin an den Räumen im Hauptgebäude für den Schul- und Breitensport gemäss beiliegendem Plan (..... eingefärbt; u.a. Garderoben, Lager, interner Maschinen- und Materialraum, Technik und allg. Gebäudeteile; **Anhang 2**). Der Ausbau der Räume und die Einrichtung (Garderoben, Duschen etc.) ist Sache der Baurechtsnehmerin;
- Unentgeltliches Nutzungsrecht der Baurechtsgeberin an den Räumlichkeiten des Sportclub Kriens für öffentliche Anlässe, in der Regel für Sportveranstaltungen (gemäss bisheriger Praxis), für maximal 20 Halbtage pro Jahr (auch zwei Halbtage an einem Tag und mehrere Tage nacheinander möglich). Eine Kommerzialisierung dieses Nutzungsrechts ist nicht gestattet;

- Unentgeltliches Nutzungsrecht zugunsten des Baurechtsgrundstücks und zulasten des Grundstücks Nr. 237 GB Kriens an einem Pylon (unter Beachtung des Reklamerechts und Naming-Rights gemäss Ziffer 16) im Zugangsbereich zum Hauptgebäude an gut sichtbarer Stelle, wobei der Pylon auf Kosten der Baurechtsnehmerin von dieser unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu erstellen und zu unterhalten ist. Vorbehalten bleibt die öffentlichrechtliche Baubewilligung.

Die Baurechtsnehmerin ist des Weiteren verpflichtet, mit dem Sportclub Kriens folgenden Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen:

- Entgeltliches Nutzungsrecht des Sportclubs Kriens an der Haupttribüne, Garderoben, Räumlichkeiten Spielbetrieb und Restaurant sowie an den allgemeinen Gebäudeteilen gemäss beiliegendem Plan (..... eingefärbt; **Anhang 3**). Das Entgelt beträgt CHF 80 000 brutto pro Jahr. Es ist eine Indexierung vorzusehen. Das Entgelt versteht sich exkl. Heiz- und Nebenkosten.

Der Baurechtsnehmerin werden sodann die folgenden weiteren Verpflichtungen auferlegt:

- Pflicht zum Bau resp. zur Wiederherstellung der Tartanbahn in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten in den ursprünglichen Zustand, wie er sich vor der Realisierung des Projekts Sportzentrum Kleinfeld Kriens präsentiert hat, jedoch mit 4 Bahnen;
- Pflicht zur Finanzierung des externen Maschinen- und Materialraums im Maximalbetrag von CHF 100 000. Für die Erstellung und den Unterhalt dieses Maschinen- und Materialraums ist die Baurechtsgeberin verantwortlich. Als Vergleichsobjekt für den Ausbaustandard wird der Maschinen- und Geräteraum des Parkbads Kriens herangezogen.

14. Garantie Parkplätze

Die Baurechtsgeberin garantiert, dass sie während der Dauer des Baurechts mindestens 90 Parkplätze in der Vorzone des Hauptgebäudes (inkl. Zone Parkbad Kriens) aufrechterhält.

15. Solaranlage

Die Baurechtsnehmerin stellt der Baurechtsgeberin einen Teil der Dachfläche des Hauptgebäudes für die Erstellung und den Betrieb einer Solaranlage (PV/BWW) unentgeltlich zur Verfügung, wobei die Baurechtsnehmerin einen Teil des Warmwasserüberschusses und des Stroms zu kostendeckenden Konditionen beziehen kann. Mehraufwendungen beim Dachunterhalt und bei der Dachsanierung, welche durch die Anlage der Baurechtsgeberin verursacht werden, gehen zu Lasten der Baurechtsgeberin. Die Nutzung und Erträge der Solaranlage (inkl. Warmwasseraufbereitung) der Baurechtsgeberin stehen der Baurechtsgeberin zu. Falls die Baurechtsnehmerin und die Baurechtsgeberin je eine Solaranlage erstellen, werden das Konzept und die Realisierung in gegenseitiger Absprache erstellt (z. B. gemeinsamer HLK-Planer).

16. Reklamerecht und Naming-Right

Der Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, das Reklamerecht und das Naming-Right an dem von ihr zu erstellenden Hauptgebäude unentgeltlich dem Sportclub Kriens zu erteilen.

Dabei ist vorzusehen, dass der Sportclub Kriens für das Reklame-Konzept die Zustimmung der Baurechtsgeberin einzuholen hat und dass dieses Zustimmungserfordernis einem allfälligen Dritten, dem das Reklamerecht übertragen wird, zu überbinden ist.

Des Weiteren ist vorzusehen, dass hinsichtlich des Naming-Right der Baurechtsgeberin in Bezug auf die Namensgebung des Hauptgebäudes und des Naming-Right-Partners ein Vetorecht zusteht, wobei die Baurechtsgeberin von ihrem Vetorecht nur dann Gebrauch machen kann, wenn hinsichtlich der Namensgebung und/oder des Naming-Right-Partners öffentliche Interessen verletzt werden (z. B. bei diskriminierender, sexistischer oder anstössiger Reklame). Die Baurechtsgeberin soll dabei das Vetorecht innert 90 Tagen seit formeller Anfrage geltend machen können, ansonsten es verwirkt.

17. Rechtsstreitigkeiten mit Dritten

Rechtsstreitigkeiten mit Dritten, die im Zusammenhang mit der Erstellung, dem Bestand, dem Betrieb und der Benützung des Hauptgebäudes entstehen, sind von der Baurechtsnehmerin auf ihre Kosten zu führen. Davon ausgenommen sind Rechtsstreitigkeiten mit Dritten, welche Dienstbarkeitsberechtigten in Ausübung ihrer Dienstbarkeiten entstehen. Solche Rechtsstreitigkeiten sind auf Kosten der Dienstbarkeitsberechtigten zu führen.

Sollten durch Rechtsstreite der Baurechtsgeberin Nachteile erwachsen, hat die Baurechtsnehmerin dies der Baurechtsgeberin so rechtzeitig mitzuteilen, dass diese allenfalls selber und frühzeitig ihre Rechte wahrnehmen kann.

18. Öffentlich-rechtliche Abgaben, Mehrwertsteuer

Öffentlich-rechtliche Abgaben, Gebühren, Steuern, Versicherungsprämien und weitere Kosten, die im Zusammenhang mit dem Baurechtsgrundstück und den gestützt darauf bestehenden und von der Baurechtsnehmerin erstellten neuen Bauten und Anlagen entstehen, gehen ab Übergang von Nutzen und Schaden (vgl. Ziffer 3.4) zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Hinsichtlich der Handänderungssteuern und Grundbuch- und Notariatsgebühren gilt Ziffer 21.

Soweit der vorliegende Baurechtsvertrag unter die gesetzlichen Bestimmungen über die Mehrwertsteuer fällt, gelten ausgewiesene Beträge, sofern im vorliegenden Baurechtsvertrag nicht anders vereinbart, exklusive Mehrwertsteuer.

19. Anpassung des Vertrags an veränderte Verhältnisse und salvatorische Klausel

Verändern sich die Verhältnisse seit Vertragsabschluss (oder seit einer Anpassung des Baurechtsvertrages) in einer Weise, die aus Sicht einer Partei erheblich ist, so zeigt sie dies und die von ihr ge-

wünschte Anpassung des Baurechtsvertrags so frühzeitig als möglich der andern Partei schriftlich an. Die andere Partei verpflichtet sich, je nach Dringlichkeit der Sache, spätestens jedoch binnen drei Monaten, auf den Anpassungswunsch der anderen Partei schriftlich zu antworten und Vertragsverhandlungen aufzunehmen. Beide Parteien verpflichten sich, ihre Standpunkte zu begründen und die entsprechenden Dokumente und Berechnungen offenzulegen und, soweit dies möglich und zumutbar ist, zu beweisen. Erzielen die Parteien im direkten Gespräch keine Einigung oder hält eine Partei den Beizug eines Sachverständigen oder eines Vermittlers/Schlichters als sinnvoll, so ist die andere Partei verpflichtet, sich auf Verhandlungen unter Beizug dieses Dritten einzulassen. Über die Bestellung dieses Dritten und das weitere Vorgehen vergleiche Ziffer 20.

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

20. Konfliktbewältigung

Verlangt eine Partei die Anpassung des Baurechtsvertrages (vgl. Ziffer 19) oder entsteht aus diesem Baurechtsvertrag zwischen den Parteien Streit, so verpflichten sie sich, in direkten Gesprächen eine gütliche Einigung zu suchen. Kommt eine solche innert drei Monaten ab erstem Gespräch nicht zu Stande, ziehen die Parteien eine unabhängige und kompetente Person bei, deren Aufgabe es ist, zwischen den Parteien zu vermitteln und den Streit zu schlichten. Mit Hilfe des Vermittlers/Schlichters legen die Parteien das geeignete Vorgehen und die einzuhaltenden Spielregeln fest.

Können sich die Parteien über den Schlichter/Vermittler innert 30 Tagen ab Ablauf der vorgenannten 3-Monatsfrist nicht einigen, kann jede Partei den Präsidenten des Kantonsgerichts Luzern anrufen, der den Parteien einen Schlichter/Vermittler vorschlägt.

Kommt über die Bestellung des Vermittlers keine Einigung zu Stande oder scheitert die Vermittlung/Schlichtung, so können die Parteien zur Beurteilung der Streitigkeit die ordentlichen Gerichte anrufen. Gerichtsstand ist Kriens. Es ist schweizerisches Recht anwendbar.

Die Parteien verzichten im Falle einer allfälligen Schlichtung/Vermittlung durch Unterzeichnung des vorliegenden Baurechtsvertrages auf die Einrede der Verjährung allfälliger streitiger Forderungen.

21. Kosten und Gebühren

Die Kosten beigezogener Berater trägt jede Partei selbst.

Die Handänderungssteuer auf dem Werkpreis des neuen Hauptgebäudes gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Die Handänderungssteuern auf dem Baurechtsgrundstück werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

Die Gebühren des Notars, des Grundbuchamtes und des Grundbuchgeometers werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

22. Aufschiebende Bedingungen

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

- Erteilung der Baubewilligung und Eintritt der Rechtskraft für den Neubau des Hauptgebäudes sowie die weiteren Bauten und Anlagen (Umgebung etc.) betreffend das Projekt Sportzentrum Kleinfeld Kriens. Wird die Baubewilligung für einzelne vorgenannte Bauwerke oder Teile davon nicht erteilt, kann aber der Mangel mit einer Projektänderung so geheilt werden, dass die vorgesehenen Nutzungen mit unwesentlichen Einschränkungen in gestalterischer und wirtschaftlicher Hinsicht dennoch verwirklicht werden können, so gilt die vorgenannte Bedingung als erfüllt;
- Rechtskräftige Kreditbewilligung der zuständigen Behörden und allenfalls der Stimmberechtigten für die Umgebungsgestaltung inkl. Hauptplatz des Sportstadion Kleinfeld gemäss Projekt vom
- rechtsgültige Begründung der Dienstbarkeiten gemäss Ziffer 13;

- rechtsgültige Unterzeichnung des Mietvertrages zwischen der Baurechtsnehmerin und dem ONE Training Center oder einem vergleichbaren Mieter (Ankermieter);
- rechtsgültige Unterzeichnung des Mietvertrages zwischen der Baurechtsnehmerin und der Einwohnergemeinde Kriens für den Betrieb der Sportschule Kriens (Ankermieter);
- Vorliegen eines Kostenvoranschlages und eines Terminprogramms betreffend die Erstellung des Hauptgebäudes.

Sobald die vorerwähnten Bedingungen kumulativ eingetreten sind, teilt die Baurechtsgeberin dies dem Notar schriftlich mit, damit er den vorliegenden Vertrag gemäss Ziffer 25 beim zuständigen Grundbuchamt zur Eintragung anmelden kann.

Sofern die aufschiebenden Bedingungen gemäss dieser Ziffer bis am 30. Juni 2017 nicht kumulativ und vollständig eingetreten sind, kann jede Partei bis 31. August 2017 von diesem Baurechtsvertrag zurücktreten, womit der Baurechtsvertrag aufgehoben wird. Sie teilt den Rücktritt der andern Partei mit eingeschriebenem Brief mit.

Treten die Bedingungen gemäss dieser Ziffer nicht ein oder erklärt eine Partei vorzeitig den Rücktritt gemäss vorherigem Absatz, so trägt jede Partei sämtliche ihr im Zusammenhang mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag angefallenen Kosten selbst.

23. Rechte Dritter

Sämtliche Rechte, welche der vorliegende Baurechtsvertrag zugunsten Dritter statuiert, können von diesen im Sinne von Art. 112 Abs. 2 OR selbständig geltend gemacht werden.

24. Hinweis des Notars

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

25. Anmeldung beim Grundbuchamt

Sobald die Bedingungen für das Zustandekommen des Baurechtsvertrages erfüllt sind, meldet der Notar dem zuständigen Grundbuchamt zur Eintragung an:

- Zu Lasten des Grundstücks Nr. 237 GB Kriens zu Gunsten der Baurechtsnehmerin:
 - Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr.) laut Mutation Nr. für ein Hauptgebäude (bis 60 Jahre ab Tagebuchdatum);
 - Eröffnung des Grundbuchblatts Nr. mit Eintragung der Baurechtsnehmerin in der Eigentümerspalte;
- Auf den Grundstücken Nr. 237 GB Kriens und Nr. GB Kriens:
 - Vormerkung gemäss den Ziffern 7, 10.3, 11 und 12.

26. Kompetenzregelung der Gemeinde Kriens

Gemäss den Bestimmungen der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007 ist der Gemeinderat für den Abschluss dieses Vertrages zuständig. Der Gemeinderat hat diesem Vertrag mit Beschluss vom zugestimmt.

27. Anhänge

Integrierende Bestandteile dieser Urkunde bilden die nachfolgenden Dokumente und Unterlagen:

- **Anhang 1:** Mutationsplan Nr.
- **Anhang 2:** Plan betr. Nutzungsrecht Gemeinde Kriens
- **Anhang 3:** Plan betr. Nutzungsrecht Sportclub Kriens

28. Ausfertigung

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

Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen dieser Baurechtsvertrag vom Notar vorgelesen worden ist und dass er ihrem Willen entspricht.

Kriens,

Die Vertragsparteien

Die Baurechtsgeberin:

Die Baurechtsnehmerin:

Einwohnergemeinde Kriens

Luzerner Pensionskasse (LUPK)

vertreten durch:

vertreten durch:

Guido Solari

Thomas Zeier

Alex Widmer

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt, dass

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

Kriens,

Der Notar:

Ordn.-Nr.: