Stadt
Luzern
Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 4. April 2012 (StB 316)

B+A 15/2012

Verkauf der Grundstücke 1323, 1324, 1325, 1574, 2147, 2191 linkes Ufer, Industriestrasse, Luzern

Die Initiative wurde von den Stimmberechtigten angenommen am 23. September 2012

Vom Grossen Stadtrat mit Änderungen beschlossen am 5. Juli 2012
(Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)

Bezug zur Gesamtplanung 2012–2016

Leitsatz Gesellschaft

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

Stossrichtung

- Lebendige Quartiere, Lebensqualität und Sicherheit erhalten und fördern

Leitsatz Wirtschaft

Luzern entwickelt seinen Wirtschaftsraum zum Nutzen der ganzen Zentralschweiz.

Stossrichtungen

- Durch die Entwicklung von Schlüsselarealen für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungssektor das wirtschaftliche Wachstum stärken
- Attraktiven urbanen Wohnraum fördern

Leitsatz Umwelt

Luzern sichert als Energiestadt seine Lebensgrundlagen und reduziert Umweltbelastungen sowie Ressourcenverbrauch.

Stossrichtungen

- Energiesparende Bauweisen, Produktion und Nutzung erneuerbarer Ressourcen fördern
- „Stadt der kurzen Wege" mit einer dichten gemischten Nutzungsstruktur fördern

Politikbereich Allgemeine Verwaltung

Fünfjahresziel 0.1 Die beschlossene städtische Quartier- und Stadtteilpolitik stärkt die Quartiere und verbessert das unmittelbare Lebensumfeld der Bevölkerung. Massnahmen für die soziale Durchmischung der Quartiere und vielfältigen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sind ergriffen.

Politikbereich Umwelt und Raumordnung

Fünfjahresziel 7.3 Die Entwicklungsziele für die Schlüsselareale sind definiert und werden in Teilbereichen umgesetzt.

Politikbereich Volkswirtschaft

Fünfjahresziel 8.1 Die Stadt schafft die Voraussetzung, dass 1'500 zusätzliche Wohnungen und 30'000 m^2 neue Büroflächen realisiert werden, ohne neue Einzonungen vorzunehmen. Zonen und Areale für den gemeinnützigen Wohnungsbau sind geprüft.

Politikbereich Finanzen und Steuern

Fünfjahresziel 9.1 Spätestens 2015 hat Luzern einen Selbstfinanzierungsgrad von mindestens 100 % erreicht, sodass die Verschuldung ab 2016 wieder abgebaut werden kann.

Übersicht

An der Industriestrasse hat die Stadt Luzern ein Areal mit einer Fläche von rund 8'700 m^2. Es befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone. Im Raumentwicklungskonzept 2008 hat die Stadt Luzern dieses als Schlüsselareal bezeichnet und eine städtebauliche Entwicklungsstudie in Auftrag gegeben, die in der Zwischenzeit vorliegt. In der Gesamtplanung 2012–2016 ist für das Areal Industriestrasse aufgeführt, dass mit dessen Entwicklung zusätzliche Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzungen geschaffen werden sollen. Mit entsprechenden Kriterien wurde das Areal Industriestrasse in einem Investorenwettbewerb öffentlich ausgeschrieben. Als Sieger aus dem Investorenwettbewerb ging die Bietergemeinschaft um die Allreal Generalunternehmung AG, Zürich, mit dem Projekt „Urban Industries" hervor. Sie erhielt den Zuschlag des Stadtrats, und mit ihr wurde der Kaufvertrag über das Areal abgeschlossen, vorbehältlich der Zustimmung durch die Stimmbürger.

In den Motionen 251 und 252, Luzia Vetterli, Dominik Durrer, Melanie Setz und Nina Laky namens der SP/JUSO-Fraktion, vom 21. November 2011: „Industriestrasse: Bevorzugung von gemeinnützigen Wohnbauträgern" (251) und „Industriestrasse: Abgabe im Baurecht" (252) fordern die Motionäre, dass das Areal an der Industriestrasse an einen gemeinnützigen Wohnträger bzw. im Baurecht abzugeben sei. Diese Forderungen widersprechen den Vorgaben des Grossen Stadtrates in der Gesamtplanung und des Investorenwettbewerbs. Würden die Motionen überwiesen, würden diese Vorgaben nachträglich geändert, und es wäre ein Verkauf der Grundstücke an den Sieger aus dem Investorenwettbewerb nicht möglich.

Die Bietergemeinschaft um die Investorin Allreal Generalunternehmung AG hat an der Industriestrasse ein Projekt entwickelt, welches sämtliche städtischen Vorgaben bestens erfüllt. Eine einfache städtebauliche Grunddisposition sowie eine unkonventionelle, jedoch äusserst überzeugende Verteilung von Bürohaus, Kleingewerbe und Wohnen lassen ein Projekt entstehen, welches an die Stimmung des Quartiers anzuknüpfen vermag. Der Investorin sind daher die Grundstücke zu verkaufen, damit das Siegerprojekt „Urban Industries" realisiert werden kann.

Inhaltsverzeichnis Seite

1 Schlüsselareal Steghof 6

1.1 Entwicklungskonzept 6

1.2 Gesamtplanung 2012–2016 7

2 Projektwettbewerb Industriestrasse 7

3 Siegerprojekt „Urban Industries“ 9

3.1 Bericht des Preisgerichtes und Zuschlag des Stadtrates 9

3.2 Weiterbearbeitung des Siegerprojektes „Urban Industries“ nach Empfehlung des Preisgerichtes 12

4 Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrags mit der Allreal Generalunternehmung AG, Zürich 13

4.1 Kaufgegenstand 13

4.2 Kaufpreis 13

4.3 Zahlungsversprechen 14

4.4 Mehrwertabschöpfung 14

4.5 Gewährleistung 15

4.6 Altlasten, Abbrüche und Abfälle 15

4.7 Verpflichtung zu einer hohen gestalterischen Qualität bei der Überbauung der Grundstücke 16

4.8 Überbauungsverpflichtung 17

4.9 Rückkaufsrecht der Stadt Luzern 17

4.10 Mietverträge 18

4.11 Energie 18

4.12 Duldungspflicht für Immissionen der Gassenküche 18

4.13 Vertragskosten, Gebühren und Abgaben 19

4.14 Genehmigungsvorbehalt 19

4.15 Weitere Vertragsbestimmungen 19

5 Buchgewinn 19

6 Stellungnahmen zu den Motionen 251 und 252 20

7 Zuständigkeiten 22

8 Antrag 22

Anhang

1. Situationsplan Industriestrasse 1:1000
2. Kaufvertrag mit Allreal Generalunternehmung AG, Zürich
3. Auszug aus dem Entwicklungskonzept Steghof

Der Stadtrat von Luzern
an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Schlüsselareal Steghof

Das Areal der Stadt Luzern an der Industriestrasse hat eine Fläche von rund 8'700 m^2. Es befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone. Heute ist es vorwiegend mit Lagerflächen, einigen Ateliers und kleingewerblichen Nutzungen und einer Wohnung belegt.

1.1 Entwicklungskonzept

Im Raumentwicklungskonzept 2008 hat die Stadt Luzern das Gebiet Steghof mit dem Areal Industriestrasse als Schlüsselareal bezeichnet und eine städtebauliche Entwicklungsstudie dafür in Auftrag gegeben. Das Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof liegt in der Zwischenzeit vor. Ausgehend von analytischen Betrachtungen und skizzierten Szenarien sowie den Bedürfnissen und Anforderungen der beteiligten Grundeigentümer steuern Entwicklungsprinzipien die zukünftigen Veränderungsprozesse des Schlüsselareals Steghof. Die Prinzipien sorgen als innere und äussere Leitplanken dafür, dass sich der Steghof zu einem attraktiven und lebendigen Stadtquartier mit ausgeprägter eigener Identität entwickeln kann. Sie greifen einerseits bestehende Qualitäten thematisch auf und entwickeln diese weiter, andererseits skizzieren sie neue Ideen für die zukünftige etappierte Entwicklung des Steghofs. Eine Erkenntnis war, dass die einzelnen Areale innerhalb des gesamten Schlüsselareals im Rahmen der Vorgaben, aber zeitlich unabhängig, als Teilareale entwickelt werden können. Das Areal Industriestrasse ist nun das erste Areal, welches der konkreten Entwicklung zugeführt werden konnte.

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

- Die Grundstücke im Bearbeitungsperimeter sollen grundsätzlich der Wohn- und Arbeitszone (mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen sowie Wohnen) zugewiesen werden,
- die Flexibilität in der Nutzungsauf- und Nutzungsverteilung muss gewährleistet sein,
- die Schlüsselareale sind Vorzeigebeispiele einer nachhaltigen Quartierentwicklung,
- die zukünftige Dichte im Bearbeitungsperimeter soll sich an der Tribschenstadt orientieren,
- im Vordergrund steht eine qualifizierte Verdichtung und nicht eine Nutzflächenmaximierung,

- Freiraumanteile/-qualitäten müssen gesichert werden,
- strukturbildende Festlegungen (zum Beispiel Baubereiche, Freiräume) sollen in qualifizierten Verfahren definiert und festgelegt werden.

1.2 Gesamtplanung 2012–2016

In der Gesamtplanung 2012–2016 ist definiert: Für die Umsetzung des Leitsatzes „Luzern stärkt sich finanziell" schafft die Stadt Luzern Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzungen. Sie stellt geeignete Areale für den Wohnbau sowie für die Erweiterung ortsansässiger oder für die Ansiedlung neuer Betriebe zur Verfügung. Das Areal Industriestrasse ist in der Gesamtplanung als Schlüsselareal aufgeführt.

Luzern konnte in den vergangenen Jahren in mehreren Dimensionen der Standortattraktivität zulegen: Verkehrsanbindung A4, Ausbau Hochschulen / Universität und auch internationale Schulen. Zudem ist seit Anfang Jahr die Stadt Luzern für Unternehmen der steuerlich günstigste Standort der Schweiz. Neben der vorhandenen und wichtigen KMU-Struktur eignet sich die städtische Zentrumslage auch für grössere, wertschöpfungsintensive Dienstleistungsunternehmen oder für so genannte „Headquarter"-Funktionen internationaler Unternehmen. Die Schweiz ist aufgrund ihrer wirtschaftlichen Stabilität und Lage als Standort für solche Aufgaben sehr interessant, und Luzern gehört dank den oben genannten Verbesserungen jetzt neu zu den Orten, die in der engeren Wahl sind. Diese Vorteile können aber nur genutzt werden, wenn den ansiedlungs- oder ausbauwilligen Unternehmen auch tatsächlich entsprechende Arbeitsflächen zur Verfügung stehen. Der Stadt Luzern mangelt es insbesondere an grossen, zusammenhängenden Büroflächen im Zentrum. Kleinere Flächen bis 1000 m^2 sind vorhanden, aber wenn ein Unternehmen über 2000 m^2 sucht, wird es schwierig. Die Betriebe suchen Dienstleistungsflächen, die genügend gross sind und in kurzer Zeit zur Verfügung stehen. Deshalb sind beim Projekt Industriestrasse Dienstleistungsflächen von mindestens 4'000 bis 5'000 m^2 für die Ansiedlung eines oder mehrerer grösserer Unternehmen bereitzuhalten.

Gemäss den Vorgaben der Gesamtplanung wird das Schlüsselareal Industriestrasse primär für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungsbereich entwickelt, um das wirtschaftliche Wachstum und damit die Ertragskraft zu fördern, was Teil der städtischen Gesamtpolitik ist. Zudem wird neuer, urbaner Wohnraum geschaffen.

2 Projektwettbewerb Industriestrasse

Gestützt auf die Vorgaben der Gesamtplanung und des Entwicklungskonzepts Schlüsselareal Steghof hat die Stadt Luzern einen Projektwettbewerb für Architekten und Investoren (Investorenwettbewerb) durchgeführt. Mit dem Wettbewerbsverfahren waren die folgenden Ziele zu erreichen:

1. ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Bauprojekt, welches die Nutzungsvorstellungen der Stadt Luzern erfüllt,
2. ein attraktives Kauf- oder Baurechtsangebot.

Schwergewichtig waren die folgenden Zielsetzungen zu erfüllen:

- Es soll eine vielfältige Quartierstruktur geschaffen werden mit einer engen Verknüpfung von Wohn- und Arbeitsnutzungen. Dabei sollen auch kleinere und mittlere Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmungen Platz finden und ein breites Angebot an Mietwohnungen bereitgestellt werden.
- Für die Ansiedlung von grösseren Firmen soll eine zusammenhängende Fläche von 4'000 bis 5'000 m^2 erstellt oder zumindest baureif gemacht werden. Solche Ansiedlungen sollen in einem Zeitraum von maximal 2 Jahren erfolgen können.
- Die Realisierung zumindest einer ersten Etappe soll rasch (innert maximal 2–3 Jahren) in Angriff genommen werden.
- Die Veräusserung des Areals erfolgt entweder im Baurecht oder im Volleigentum oder in Kombination aus Baurecht und Volleigentum.

Die Vorgaben für den Projektwettbewerb wurden gezielt so formuliert, dass durch den Investor Mietwohnungen geschaffen werden müssen und dass auch Baugenossenschaften ein Interesse am Wettbewerb und Chancen auf einen Zuschlag hatten. Es haben denn auch mehrere Baugenossenschaften teilgenommen. Zudem war es möglich, eine Offerte für ein Baurecht einzureichen.

Die Kriterien für die Beurteilung durch das Preisgericht (in Klammern ist die Gewichtung dargestellt) waren:

1. Gestaltung Städtebau und Architektur (1/3):
   - Quartierverträglichkeit und Einbettung in den städtebaulichen Kontext,
   - Konzept, Identität und Ausstrahlung der Gesamtüberbauung,
   - optimale Situierung und Orientierung der Bauten,
   - formale und funktionale Qualität der Bauten, Anlagen und Aussenräume,
   - Zweckmässigkeit der Grundrisse,
   - nachhaltige Bauqualität (hohe Energieeffizienz und hohe ökologische Standards).

2. Nutzungen und Etappierung (1/3):
   - Erfüllung der Nutzungsanforderungen,
   - Zweckmässigkeit von Nutzungsverteilung und Nutzungsmix,
   - Nutzungsflexibilität,
   - Etappierungsmöglichkeiten,
   - Marktfähigkeit.

3. Angebot (1/3):
   - Kaufangebot oder Angebot Baurecht oder kombiniertes Angebot,
   - Bedingungen/Konditionen zum Angebot,
   - Realisierungsmodell,
   - Darstellung des Angebots auf vorgegebenen Unterlagen.

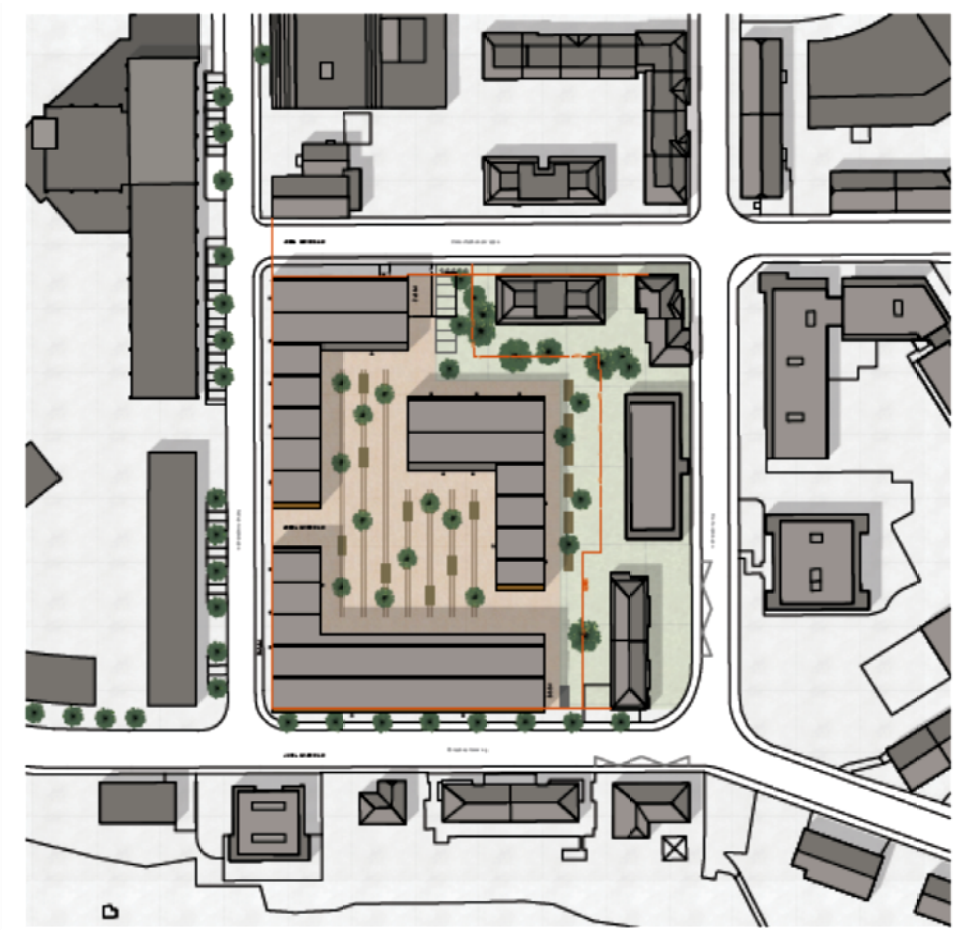
Nach den Nutzungsvorstellungen der Stadt Luzern sollen grössere wertschöpfungsintensive Firmen angesiedelt werden können. Diese benötigen Dienstleistungsflächen, die genügend gross sind und in kurzer Zeit zur Verfügung stehen. Deshalb sind im Bauvolumen Dienstleistungsflächen von mindestens 4'000 bis 5'000 m^2 für die Ansiedlung eines oder mehrerer grösserer Betriebe bis 8 Jahre nach der rechtsgültigen Genehmigung des Gestaltungsplans freizuhalten. Diese Dienstleistungsflächen können, abhängig von der Nachfrage, umgehend oder in einer späteren Etappe realisiert werden. Können innert der vertraglich bestimmten Frist (bis 8 Jahre nach der rechtsgültigen Genehmigung des Gestaltungsplans) die grösseren Dienstleistungsflächen nicht umgesetzt werden, ist der Investor frei, das Bauvolumen nach seinen Vorstellungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu realisieren. Neben den Dienstleistungsflächen für grössere Firmen hatte der Projektvorschlag auch unterteilbare Raumeinheiten für kleinere Betriebe oder für innovative „Starterbetriebe" anzubieten. Der im Nutzungsmodell geforderte Wohnanteil von maximal 45 % ist als Mietwohnung zu erstellen. Mindestens 30 % der Wohnungen müssen 4½-Zimmer-Wohnungen und grösser sein. Diese Grösse ist besonders für Familien geeignet.

Basis für den Projektvorschlag im Rahmen des Investorenwettbewerbs ist die heute rechtsgültige Bau- und Zonenordnung und der Bebauungsplan B 132. Als Planungszone gilt ab der Auflage im Mai 2011 zusätzlich die neue Bau- und Zonenordnung. Ab diesem Zeitpunkt muss das Projekt die bisherigen und die künftigen Bauvorschriften einhalten. Das Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof wurde den Bewerbern im Sinne von ergänzenden Informationen abgegeben.

3 Siegerprojekt „Urban Industries"

3.1 Bericht des Preisgerichtes und Zuschlag des Stadtrates

Zum Siegerprojekt „Urban Industries" schreibt das Preisgericht in seinem Jurybericht, dass über eine sorgfältige und gut nachvollziehbare städtebauliche Analyse die Bietergemeinschaft Allreal Generalunternehmung AG, Zürich, Rüssli Architekten, Luzern, und Robert Gissinger, Luzern, ein architektonisches Konzept entwickelt hat, welches sowohl den Charakter des Standortes wie auch das Profil der Bewohnerinnen und Bewohner bzw. der Benutzer dieses Quartiers einbinde.



Die volumetrische Setzung der Baukörper suche das Direkte und Einfache. So würden die drei L-förmigen Gebäude den inneren Stadtkörper überzeugend abschliessen und auf diese Weise den Übergang zum kleinkörnigen Siedlungsmuster unterhalb des Bireggwaldes markieren.

Der aufgespannte Hof sei gut proportioniert und allseitig zugänglich. Ebenso überzeuge auch dessen Gestaltung, wo auf anschauliche Art ein Stück Industrievergangenheit in die Gegenwart hinübergetragen werde und so der im Konzept formulierte Grundgedanke bestens unterstützt werde. Es entstehe eine eigene Hofidentität, die passend zur Architektur das Arbeiten und die Betriebsamkeit ins Zentrum rücke. Die Dimensionen des Hofes seien ausreichend grosszügig bemessen. Das Nebeneinander von Wohn- und Arbeitsumfeld sei daher gut vorstellbar.

Besondere Aufmerksamkeit werde dem Kleingewerbe erwiesen, welches – im Erd- und Dachgeschoss angesiedelt – in Verbindung mit dem dazwischen gespannten Wohnen zur Belebung des gesamten Konzeptes beitrage.

Die Wohnungen seien sehr ansprechend entwickelt und würden sich in ihrer Konzeption hauptsächlich an das Segment der „aufgeschlossenen Mitte“ richten. Die sehr einfache Grunddisposition mit den grossen, offenen und vornehmlich durchgehenden Wohnbereichen lasse viel Raum für flexible Nutzungen. Im obersten Geschoss setze sich diese Struktur des Normalgeschosses fort und präge dort die Grösse der Einheiten sowie die Lage der Nasszellen.

Nur wechsle dort die Art der Nutzung: Wohnungen werden zu Büros bzw. zu Ateliers. Dies berge den grossen Vorteil, dass sich diese Einheiten, je nach Marktlage, ohne Aufwand wieder den Wohnungen zuführen liessen und umgekehrt. Die schönen Sheddächer über den Ateliers seien nicht nur eine räumliche Bereicherung im Innern, sie würden auch die ganze Anlage mit einem Industriezitat elegant nach oben abschliessen und prägten damit die Idee einer durchmischten Nutzung unter einem Dach auf eine bildhafte Art.

Mit einem fünfgeschossigen Bürohaus finde die Anlage im Süden zum Geissensteinring ihren adäquaten Abschluss. Dieses Gebäude erfülle die Bedürfnisse der Stadt in hohem Masse. Baulich getrennt von den übrigen, sei es separat realisierbar, und die einfache Grundfigur biete grosse Flexibilität bezüglich Nutzung und Unterteilbarkeit.

Eine einfache städtebauliche Grunddisposition sowie eine unkonventionelle, jedoch äusserst überzeugende Verteilung von Bürohaus, Kleingewerbe und Wohnen liessen ein Projekt entstehen, welches an die Stimmung des Quartiers anzuknüpfen vermöge.

Das Preisgericht hat daher dem Stadtrat empfohlen, das Projekt „Urban Industries“ weiterzubearbeiten und die Grundstücke an die Investorin der Bietergemeinschaft zu veräussern. Der Stadtrat ist dieser Empfehlung gefolgt und hat den Zuschlag an die Bietergemeinschaft Allreal Generalunternehmung AG, Rüssli Architekten AG und Robert Gissinger Landschaftsarchitekt erteilt. Die Bietergemeinschaft hat an der Industriestrasse ein Projekt entwickelt, welches sämtliche städtischen Vorgaben bestens erfüllt. Der Investorin der Bietergemeinschaft sind daher die Grundstücke zu verkaufen, damit das Siegerprojekt „Urban Industries“ realisiert werden kann.

3.2 Weiterbearbeitung des Siegerprojektes „Urban Industries“ nach Empfehlung des Preisgerichtes

Das Preisgericht empfahl im Jurybericht, bei der Weiterbearbeitung des Siegerprojektes „Urban Industries“ die folgenden Änderungen zu prüfen:

- Die Gebäudehöhe des Hofgebäudes sei aufgrund der Nähe der Wohnbauten an der Kellerstrasse zu reduzieren.
- Der architektonische Ausdruck der Bebauung (Sheddächer, Backsteinfassaden, metallene Fassadenelemente), der einen Bezug zur heutigen Baustruktur und zur Geschichte des Ortes schafft, sei in der Umsetzung unbedingt zu erhalten.
- Auf die Option einer Aufstockung des Bürogebäudes auf 6 Geschosse (bzw. auf die Erstellung eines zusätzlichen Attikageschosses) sei aufgrund der Qualitäten des vorliegenden Gesamtkonzepts zu verzichten.

Diesen Empfehlungen des Preisgerichtes sind die Stadt Luzern und die Allreal Generalunternehmung AG gefolgt. Die Gebäudehöhe des Hofgebäudes des Siegerprojektes „Urban Industries“ wurde reduziert. Dies hatte Auswirkungen auf die eingereichte Kaufpreisofferte von 18,7 Mio. Franken, wozu auf die unten stehenden Ausführungen verwiesen wird.

4 Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrags mit der Allreal Generalunternehmung AG, Zürich

4.1 Kaufgegenstand

Die Stadt Luzern verkauft der Allreal Generalunternehmung AG, Zürich, die folgenden Grundstücke:

1.1	Grundstück Nr. 1323 GB Luzern l.U. mit einer Fläche von	12 a 86 m^2
1.2	Grundstück Nr. 1324 GB Luzern l.U. mit einer Fläche von	26 a 77 m^2
1.3	Grundstück Nr. 1325 GB Luzern l.U. mit einer Fläche von	12 a 61 m^2
1.4	Grundstück Nr. 2147 GB Luzern l.U. mit einer Fläche von	15 a 91 m^2
1.5	Grundstück Nr. 1574 GB Luzern l.U. mit einer Fläche von	08 a 05 m^2
1.6	Grundstück Nr. 2191 GB Luzern l.U. mit einer Fläche von	10 a 69 m^2
Total Grundstückfläche der verkauften Grundstücke		86 a 89 m^2

4.2 Kaufpreis

Die Allreal Generalunternehmung AG hatte bei der Abgabe im Wettbewerb ein Kaufangebot von 18,7 Mio. Franken eingereicht. Dieses lag im oberen Bereich und war von den Projekten der engeren Wahl das beste.

Gestützt auf die Empfehlung des Preisgerichts, dass die Gebäudehöhe des Hofgebäudes zu den Wohnbauten an der Kellerstrasse zu reduzieren sei, wurde das Projekt „Urban Industries“ durch Allreal AG mit Rüssli Architekten AG verkleinert. Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) hat sich um 900 m^2 bzw. um ein Vollgeschoss mit acht hochwertigen Wohnungen reduziert. Für den Investor ergibt dies einen entsprechend tieferen Ertrag, was sich wiederum auf den Anlagewert und letztlich auch auf den Landpreis, der einen Teil des Anlagewerts bildet, auswirkt. Weil bei der Realisierung des Bauvorhabens die sogenannten Allgemeinkosten (Vorbereitungsarbeiten, Baustelleninstallationen, Abbrüche, Aushub, Sicherungen, Fundationen, Medien, Untergeschosse mit Einstellhalle, Umgebungsarbeiten usw.) im Ausmass von rund 20 % der Gesamtkosten ohnehin anfallen, konnte keine rein lineare Reduktion vorgenommen werden. Auch wurde die Fläche der verkauften Grundstücke für die Realisierung des Strassenprojektes leicht reduziert. Gestützt auf diese neue Ausgangslage und nach intensiven Verhandlungen wurde eine Reduktion des Landpreises um 1,50 Mio. Franken als angemessen

erachtet und der Kaufpreis neu auf 17,20 Mio. Franken festgesetzt. Dies entspricht einer Reduktion von rund 8 % zum ursprünglichen Angebot von 18,70 Mio. Franken.
Das Beurteilungsgremium stützte sich bei der Auswahl des Siegerprojektes „Urban Industries" auf die in der Ausschreibung dargelegten drei Hauptkriterien: A (Gestaltung, Städtebau und Architektur), B (Nutzungen und Etappierung) sowie C (Kauf- oder Baurechtsangebot), wobei jedes Kriterium zu je 1/3 zu gewichten war. Im Rahmen der Beurteilung der Projekte aufgrund der Hauptkriterien besteht ein Ermessenspielraum. Dementsprechend wurde am zweiten Tag der Beurteilung intensiv über die verschiedenen, sehr unterschiedlichen Angebote diskutiert. Die Empfehlung für das Siegerprojekt fiel einstimmig aus. Das Projekt „Urban Industries" erfüllt die Erwartungen insgesamt bei allen drei Kriterien am besten. Neben den städtebaulichen Qualitäten erfüllt es gerade auch in wirtschaftlicher Hinsicht die Erwartungen der Stadt in hohem Mass und schafft in diesem Bereich zu den zwei nächstplatzierten Projekten eine grosse Distanz (Angebot 2. Preis Projekt „Quartierwerk" 10,01 Mio. Franken und 3. Preis Projekt „Billy" 11,46 Mio. Franken). Im Vergleich mit den sieben ausgezeichneten Projekten ist das korrigierte Angebot „Urban Industries" von 17,20 Mio. Franken das zweitbeste beim Preis, mit deutlichem Abstand zum drittbesten. Lediglich das fünftplatzierte Wettbewerbsprojekt basiert auf einem minim besseren Landpreis von 17,40 Mio. Franken. Wird das Verhältnis des Landpreises zur aGF in Betracht gezogen, was für jeden Investor von zentraler Bedeutung ist, so zeigt sich, dass das korrigierte Angebot der Allreal AG mit Fr. 965.– pro m^2 aGF bei dieser Berechnung noch immer das beste ist. Das heute gegenüber dem fünftplatzierten Projekt „Square Garden" geringfügig tiefere Angebot von „Urban Industries" hätte demnach im Zeitpunkt der Beurteilung zu keiner veränderten Rangierung im Investorenwettbewerb geführt. Erwähnenswert ist noch die Tatsache, dass der Schnitt der Angebote der sieben rangierten Projekte rund 7 % über dem Schnitt aller Projekte lag.

4.3 Zahlungsversprechen

Die Käuferin übergibt der Verkäuferin spätestens anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrages je ein unwiderrufliches, schriftliches Zahlungsversprechen eines anerkannten schweizerischen Bankinstitutes für die in Raten fälligen Kaufpreiszahlungen.

4.4 Mehrwertabschöpfung

Der Kaufpreis von 17,20 Mio. Franken basiert darauf, dass mit dem um ein Geschoss beim Hofgebäude zu den Wohnbauten an der Kellerstrasse reduzierten Wettbewerbsprojekt auf den Grundstücken 1323, 1324, 1325, 1574, 2147 und 2191 GB Luzern, l. U., insgesamt eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 17'831 m^2 realisiert werden kann. Gemäss Wettbewerbsprogramm war nur vorgesehen, dass bei einem Mehrwert aufgrund der BZO-Revision eine Abschöpfung geschuldet wäre. In den Vertragsverhandlungen konnte eine solche Mehrwertabschöpfung nun auch für die Projektoptimierung vereinbart werden.

Das Wettbewerbsergebnis weist eine Projektierungsungenauigkeit auf. Auf einer bis 2 % gegenüber dem reduzierten Wettbewerbsprojekt höheren aGF ist daher keine Mehrwertabschöpfung geschuldet. Kann auf dem Areal der vorerwähnten Grundstücke über 2 % hinaus eine höhere aGF realisiert werden und macht die Käuferin oder ihr Rechtsnachfolger davon Gebrauch, so ist von der Käuferin zusätzlich eine Mehrwertabschöpfung an die Stadt Luzern zu leisten. Nach erstmaliger Fertigstellung der Gesamtüberbauung ist keine Mehrwertabschöpfung mehr geschuldet. Als Mehrwertabschöpfung hat die Käuferin der Stadt Luzern den Betrag von Fr. 1'200.– pro m^2 erhöhte aGF zu bezahlen. Die Mehrwertabgeltung wird 30 Tage nach rechtskräftiger Baubewilligung, welche diese höhere bauliche Ausnützung bestätigt, zur Zahlung fällig.

4.5 Gewährleistung

Die Käuferin bestätigt, dass sie den tatsächlichen und rechtlichen Zustand der Kaufobjekte kennt, selber geprüft und abgeklärt hat. Dies gilt insbesondere auch für die auf den Grundstücken bestehenden Bauten und Anlagen. Vorbehältlich der nachfolgenden Spezialregelung bezüglich Altlasten und Abfällen verzichtet die Käuferin gegenüber der Verkäuferin auf sämtliche Ansprüche aus Sach- und Rechtsgewährleistung, soweit dieser Verzicht gesetzlich zulässig ist.

4.6 Altlasten, Abbrüche und Abfälle

Die Stadt Luzern und die Allreal Generalunternehmung AG haben die CSD Ingenieure AG gemeinsam beauftragt, einerseits eine abfallrechtliche Untersuchung des Untergrundes und andererseits eine Bauschadstoffuntersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse liegen mit den zwei Berichten vom 6. Januar 2012 vor. Mit einer Genauigkeit von ± 20 % werden die Gesamtkosten auf insgesamt Fr. 877'435.– geschätzt (Bauschadstoffe Fr. 78'165.–, Kosten Untergrund Fr. 799'270.–.)

Bei der Bauschadstoffuntersuchung wurden gemäss Bericht CSD Ingenieure AG vom 6. Januar 2012 Asbest-, Polychlorierte Biphenyle- (PCB-) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe- (PAK-)haltige Materialien gefunden. Es bestehe der Verdacht auf KW- (Kohlen-Wasserstoff-)Belastung von Bodenplatten. Durch die festgestellten Bauschadstoffe werden beim Rückbau der Gebäude Mehrkosten generiert. Diese werden mit einer Genauigkeit von ± 20 % auf insgesamt Fr. 78'165.– geschätzt (Baustelleninstallation Fr. 8'100.–, Rückbauarbeiten Fr. 43'600.–, Entsorgung Bauschadstoffe Fr. 8'005.–, Entsorgung Bausubstanz Fr. 10'560.–, zusätzliche Leistungen Fr. 7'900.–).

Die abfallrechtliche Untersuchung des Untergrundes der CSD Ingenieure AG vom 6. Januar 2012 hat gezeigt, dass für die frühere Erschliessung und Bebauung des Areals vermutlich in mehreren Etappen die Geländeoberfläche mit Schüttungen (Bauschutt, Strassenabbruch und Koffermaterial) eingeebnet worden ist. Die Auffüllung enthält stellenweise Abfälle wie Leitungsrohre, Eisenbleche, Elektrokabel, Maschinenteile, Stahlträger, Schlacken. Durch die im

Untersuchungsperimeter festgestellten Abfälle werden bei einem Totalaushub der Abfälle im Rahmen des Bauprojektes Mehrkosten generiert. Mit einer Genauigkeit von ± 20 % werden die Kosten des baubedingten Aushubs im Bereich der künstlichen Auffüllungen auf insgesamt Fr. 799'270.– geschätzt (Baustelleninstallation Fr. 25'000.–, Entsorgung Aushub Fr. 752'000.– [Triage Fr. 147'900.– + Inertstoffentsorgung Fr. 722'000.– + Entsorgung Reaktorqualität Fr. 45'500.– abzüglich baubedingter Aushub Fr. 163'400.–], zusätzliche Leistungen Fr. 22'270.–).

Vertraglich konnte mit der Allreal Generalunternehmung AG für die Altlasten, Abbrüche und Abfälle die folgende Kostentragungsregelung getroffen werden:

Die Stadt Luzern trägt die Kosten für folgende Sachverhalte:
a) Bauschadstoffsanierung der Asbest- und PCB-haltigen Bauteile;
b) Abtransport und Entsorgung des sanierungsbedürftigen Aushubs.

Die Käuferin verpflichtet sich, die Verkäuferin über die aufgetretenen Schadstoffe und die zu treffenden Massnahmen unverzüglich zu informieren. Bei den Bauarbeiten ist eine Triage zwischen sanierungsbedürftigem und nicht sanierungsbedürftigem Material vorzunehmen. Die von der Verkäuferin zu tragenden Kosten für das sanierungsbedürftige Material (z. B. Altöl, Asbest, PCB-haltige Bauteile usw.) sind mit Nachweis der Menge und der Art der Entsorgung separat auszuweisen (Transport- und Deponierechnungen).
Die Kosten für sämtliche Abbrüche, Abbrucharbeiten, den Rückbau der bestehenden Gebäude und Anlagen, die Demontagen und Abfallentsorgungen, die Sicherheitsmassnahmen, die Transporte und die Deponiegebühren hat die Käuferin zu tragen.

Ein Grossteil der geschätzten Kosten von insgesamt rund Fr. 880'000.– wird somit die Allreal Generalunternehmung AG zu bezahlen haben. Allfällige durch die Stadt Luzern zu tragende Kosten werden zu einer Reduktion des Buchgewinnes führen.

4.7 Verpflichtung zu einer hohen gestalterischen Qualität bei der Überbauung der Grundstücke

Die Käuferin verpflichtet sich, das reduzierte Wettbewerbsprojekt in einem Gestaltungsplan weiterzubearbeiten und damit insbesondere die hohe städtebauliche Qualität des Siegerprojektes „Urban Industries" sicherzustellen. Das Projekt ist auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses und den Empfehlungen der Jury möglichst exakt und präzis als Bauprojekt umzusetzen und zu realisieren. Über das ganze Areal ist ein Gestaltungsplan einzureichen.

Die Käuferin ist verpflichtet, für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes sowie für das gesamte Planungs- und Bauvorhaben das Projektierungsteam aus dem Wettbewerbsverfahren (Architekt und Landschaftsarchitekt) mit mind. 58 % der Leistungen gemäss SIA-Norm 102 mit angemessener Honorierung zu beauftragen.

4.8 Überbauungsverpflichtung

Die Käuferin ist verpflichtet, spätestens ein Jahr nach rechtskräftiger Genehmigung des Gestaltungsplanes das Baugesuch für mindestens 65 % des gesamten Volumens für folgende Bauten einzureichen und die Bauten umgehend zu realisieren:

a) Für mindestens 2'500 m^2 aGF oder maximal 45 % der total möglichen aGF Wohnnutzungen (was gemäss heutiger BZO dem öffentlich-rechtlich maximalen Anteil an Wohnungen entspricht) und

b) vom Dienstleistungs- und Gewerbeanteil von 55 % mindestens 20 % der dafür total möglichen aGF.

Die Käuferin ist verpflichtet, innert spätestens 8 Jahren nach Rechtskraft des Gestaltungsplanes folgende Bauten bezugsbereit zu erstellen:

a) Mindestens 55 % des gesamten Bauvolumens als Dienstleistungs- und Gewerbeanteil, davon

b) mindestens 4'000 bis 5'000 m^2 aGF als zusammenhängende Flächen, die flexibel unterteilbar sind, für die Ansiedlung von Betrieben.

Können die zusammenhängenden grossflächigen Dienstleistungsflächen der 2. Etappe bis 8 Jahre nach rechtskräftiger Genehmigung des Gestaltungsplans nicht vermietet werden, ist die Käuferin frei, die Nutzungen auf der Grundlage der revidierten Bau- und Zonenordnung nach eigenem Ermessen selber zu bestimmen.

Im Weiteren ist die Käuferin verpflichtet, vom Wohnungsanteil mindestens 30 % als 4½-Zimmer-Wohnungen oder grösser zu bauen.

Kommt es bezüglich der Einreichung des Baugesuches oder bezüglich des Baubeginns zu Verzögerungen, die nicht durch die Käuferin verursacht sind, werden die Fristen entsprechend verlängert.

Die Wohnungen sind als Mietwohnungen zu erstellen und zu betreiben. Sie dürfen zu keiner Zeit in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Die Käuferin ist damit einverstanden, dass diese Bestimmung als Auflage in den Gestaltungsplan aufgenommen wird.

4.9 Rückkaufsrecht der Stadt Luzern

Bei Nichteinhaltung der Überbauungsverpflichtung oder Teilen davon hat die Stadt Luzern während 15 Jahren nach vollzogener Handänderung (Tagebucheintragung) ein Rückkaufsrecht für die veräusserten Grundstücke. Der Rückkaufspreis für die Grundstücke entspricht dem bezahlten Kaufpreis von Fr. 17'200'000.–, wobei die Stadt Luzern auf diesen Kaufpreis

keinen Zins schuldet. Zusätzlich sind die fertig erstellten Gebäude mit dem Verkehrswert zu entschädigen. Die Käuferin Allreal Generalunternehmung AG hat nach Geltendmachung des Rückkaufrechts vier Monate Zeit, vor der Fertigstellung stehende Gebäude zu vollenden. Die Parteien verhandeln über die Entschädigung für die fertig erstellten Gebäude. Finden sie innert dreier Monate keine Einigung, bezeichnen sie gemeinsam einen anerkannten Schatzer, der die Entschädigung für die fertig erstellten Gebäude in einer Schatzung festlegt. Einigen sich die Parteien auf keinen Schatzer, bezeichnen sie jeweils einen Schatzer, die anschliessend gemeinsam einen Schatzer bestimmen. Dieser legt die Entschädigung für die fertig erstellten Gebäude in einer Schatzung fest. Die Stadt Luzern ist nicht verpflichtet, bereits ausgearbeitete oder bewilligte Bauprojekte zu übernehmen und/oder zu entschädigen. Das Rückkaufsrecht zugunsten der Stadt Luzern ist auf ihre Kosten im Grundbuch vorzumerken.

4.10 Mietverträge

Die Käuferin wird verpflichtet, sämtliche auf den Kaufsobjekten lastenden Mietverträge mit allen Rechten und Pflichten zur Aushaltung zu übernehmen. Die Mietverträge sind im Hinblick auf das bevorstehende Abbruchvorhaben für die beschränkte Zeit bis zum Erhalt der erforderlichen, rechtskräftigen Baubewilligung abgeschlossen.

4.11 Energie

Im Rahmen des Wettbewerbs war ein nachhaltiges Energiekonzept aufzuzeigen. Das Energiekonzept, insbesondere der Energiestandard und die Energieerzeugung, wird im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens grundeigentümerverbindlich geregelt. Der zum Zeitpunkt der Eingabe des Gestaltungsplans geltende Minergie-Eco-Standard ist mindestens einzuhalten. Die Bebauung hat die Minergie-Zusatzanforderung für Beleuchtungen zu erfüllen. Davon ausgenommen ist der von den Mietern jeweils selbst vorzunehmende Mieterausbau. Weitere Ausnahmen sind in Spezialfällen zu begründen. Mindestens 40 % des gesamten Wärmebedarfs für die Neubauten sind durch erneuerbare Energien abzudecken. Es ist anzustreben, dass der ganze Wärmebedarf mit erneuerbaren Energien gedeckt wird. Für die Energieerzeugung ist eine übergeordnete gemeinsame Energieerzeugung (z. B. mit dem nahen ewl-Areal) zu prüfen. Das Konzept ist im Rahmen der Projektpräzisierung auf Kosten der Käuferin weiterzuentwickeln.

4.12 Duldungspflicht für Immissionen der Gassenküche

Die Stadt Luzern ist Eigentümerin des in der Nähe liegenden Grundstückes 1118, GB Luzern, l. U. Auf diesem Grundstück befindet sich die „Gassenküche“. Im Zusammenhang mit dem Bestand und Betrieb dieser Gassenküche können Immissionen gegenüber den Grundstücken 1323, 1324, 1325, 1574, 2147 und 2191, GB Luzern, l. U. entstehen. Zulasten der Grundstücke 1323, 1324, 1325, 1574, 2147 und 2191, GB Luzern, l. U. und zugunsten von Grundstück 1118, GB Luzern, l. U. wird die Pflicht begründet, solche Immissionen, die im Zusammenhang mit

dem Bestand und Betrieb der Gassenküche entstehen können, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden und auf Klagen zu verzichten. Diese Verpflichtung wird als Grunddienstbarkeit begründet.

4.13 Vertragskosten, Gebühren und Abgaben

Die Kosten der Parzellierung inkl. des Vermessungsplanes sowie die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten im Zusammenhang mit der vorliegenden öffentlichen Urkunde werden von den Parteien je zur Hälfte getragen. Die Kosten für die Begründung des Rückkaufrechts trägt die Stadt Luzern. Die Handänderungssteuer im Zusammenhang mit dem Erwerb der Grundstücke gemäss vorliegender öffentlicher Urkunde wird von der Käuferin getragen. Die Stadt Luzern als Verkäuferin ist gemäss § 5 des Grundstückgewinnsteuergesetzes von der Grundstückgewinnsteuer befreit.

4.14 Genehmigungsvorbehalt

Der Kaufvertrag untersteht dem obligatorischen Referendum. Sollten die Stimmberechtigten diesem Kaufvertrag nicht bis zum 31. Dezember 2012 zustimmen, so fällt der Vertrag als gegenstandslos dahin. Wird der Kaufvertrag durch den Grossen Stadtrat oder das Stimmvolk abgelehnt, schuldet keine der Vertragsparteien gegenüber der anderen Vertragspartei eine Entschädigung. In diesem Falle werden die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten vollumfänglich durch die Stadt Luzern bezahlt.

4.15 Weitere Vertragsbestimmungen

Bezüglich weiterer Vertragsbestimmungen sowie bezüglich des genauen Wortlauts wird auf den Vertrag im Anhang verwiesen.

5 Buchgewinn

Bei einem Buchwert von Fr. 6’590’000.– (31. Dezember 2011) verbleibt nach Abzug aller Verkaufskosten und Gebühren (Mutation, Notar, Grundbuch) ein Buchgewinn von rund Fr. 10’580’000.–.

6 Stellungnahmen zu den Motionen 251 und 252

In der Gesamtplanung 2012–2016 ist definiert: Für die Umsetzung des Leitsatzes „Luzern stärkt sich finanziell" schafft die Stadt Luzern Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzungen. Sie stellt geeignete Areale für den Wohnbau sowie für die Erweiterung ortsansässiger oder für die Ansiedlung neuer Betriebe zur Verfügung. Das Areal Industriestrasse ist in der Gesamtplanung aufgeführt. Eine Bevorzugung von gemeinnützigen Wohnbauträgern ist für das Areal Industriestrasse in der Gesamtplanung dagegen nicht vorgesehen. Auch nicht vorgesehen ist, dass die Grundstücke nur im Baurecht abgegeben werden dürfen.

Gemäss der Gesamtplanung und dem Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof wurde das Schlüsselareal Industriestrasse für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungsbereich entwickelt, um das wirtschaftliche Wachstum zu stärken. Dies ist Teil der städtischen Gesamtplanung. Zudem wurde angestrebt, den urbanen Wohnraum zu fördern. Die Vorgaben für den Projektwettbewerb wurden gezielt so formuliert, dass Mietwohnungen geschaffen werden müssen und dass Baugenossenschaften ein Interesse am Wettbewerb und Chancen auf einen Zuschlag hatten.

Die Anbieter konnten auch eine Offerte für ein Baurecht einreichen. Beabsichtigte der Investor, das Areal im Baurecht zu übernehmen, hatte er einen Marktpreis pro m^2 Landfläche zu ermitteln, wie wenn er die Grundstücke käuflich erwerben würde. Auf den so ermittelten Marktwert wurde ein Einschlag/Abschlag von 20 % in Abzug gebracht. Diese Reduktion verstand sich einerseits als Anreiz für ein Baurecht, andererseits wurde dadurch die beschränkte Handelbarkeit von Baurechtsgrundstücken und die schwierigere Finanzierung mittels Fremdkapital (eingeschränkter Verhandlungsspielraum bei Finanzinstituten) berücksichtigt. Dieser Wert bildete den Basiswert für das Baurecht und wurde mit 3,25 % verzinst. Als Basis für diesen Zinssatz galt der Referenzzinssatz von 2,75 % plus ein Zuschlag von 0,50 % (Immobilität, Verwaltung und Risikoabdeckung).

Der Investorenwettbewerb wurde nach den Ordnungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins und der SIA-Wegleitung „Planungswettbewerb für Architekten/Ingenieure und Investoren" durchgeführt. Das ganze Verfahren und die entsprechenden Grundlagen wurden vom SIA geprüft und freigegeben. Es war anonym, das heisst, der Wettbewerbsjury war der Name der Anbieter während dem Verfahren nicht bekannt. In der ersten Beurteilungsrunde wurden die Beurteilungskriterien Gestaltung, Städtebau und Architektur sowie Nutzungen und Etappierungen betrachtet. Erst für Projekte der engeren Wahl wurde das Kriterium Angebot in die Beurteilung einbezogen.

Insgesamt wurden 25 Projekte eingereicht. Neben privaten Investoren haben institutionelle Anleger wie Pensionskassen und zwei gemeinnützige Wohnbauträger Projekte abgegeben. Von den rangierten ersten sieben Rängen hat lediglich das Projekt im 2. Rang „Quartierwerk" ein Projekt im Baurecht angeboten (Investorin HRS Investment AG, Frauenfeld). Doch selbst mit dem vereinbarten Einschlag/Abschlag von 20 % als Besserstellung gegenüber dem Kaufpreis war das Angebot mit 12.12 Mio. Franken (Basisofferte 10,1 Mio. Franken) im Vergleich ein tiefes Angebot. Die Wohngenossenschaft Geissenstein EBG kam mit ihrem Projekt „Billy" und einem Kaufangebot von 11,46 Mio. Franken auf den 3. Rang.

Wie bereits ausgeführt, hat im anonymen Verfahren die Identität des Anbieters für die Beurteilung der Projekte keine Rolle gespielt. Auch wurden in der ersten Runde nur die Gestaltung, Städtebau und Architektur sowie Nutzungen und Etappierungen beurteilt. Das Kaufangebot war in dieser Runde nicht bekannt. Erst bei den Projekten in den ersten sieben Rängen wurde das Kriterium Angebot für die zweite Beurteilungsrunde einbezogen. An der Rangierung hat sich dadurch keine Veränderung ergeben. Nach der sorgfältigen Beurteilung und auf Antrag durch die Wettbewerbsjury ging der Zuschlag daher an die Bietergemeinschaft Allreal Generalunternehmung AG, Rüssli Architekten AG und Robert Gissinger Landschaftsarchitekt. Die Bietergemeinschaft wird mit dem Siegerprojekt „Urban Industries" ein Projekt realisieren, das in Übereinstimmung mit der Gesamtplanung 2012–2016 und dem Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof steht. Das Projekt sieht keine kurzfristige Gewinnmaximierung vor, sondern überzeugt vor allem städtebaulich und architektonisch. Es wird mit den grösseren zusammenhängenden und kleineren Flächen für Arbeiten die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Luzern fördern. Die einfache städtebauliche Grunddisposition sowie eine unkonventionelle, jedoch äusserst überzeugende Verteilung von Bürohaus, Kleingewerbe und Wohnen lassen ein Projekt entstehen, welches an die Stimmung des Quartiers anzuknüpfen vermag.

Die Allreal Generalunternehmung AG hat ein Angebot eingereicht, das den Kauf der Grundstücke vorsieht. Dazu war sie gemäss Wettbewerbsprogramm berechtigt, und gestützt darauf hat sie ihre Preisbildung vorgenommen. Sie kann nicht verpflichtet werden, stattdessen ein Baurecht zu erwerben. Die Stadt Luzern hat dies weder in der Gesamtplanung noch im Investorenwettbewerb gefordert. Auch nicht gefordert war, dass die Grundstücke nur durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger erworben werden könnten.

Auf die Lärmsituation ist die Siegerin im Wettbewerb hingewiesen worden. Sie hat ihr Projekt darauf ausrichten können und sieht darin kein Problem. Gegenüber der Gassenküche ist sie eine Dienstbarkeit eingegangen, wonach sie allfällige Immissionen dulden wird. Im Übrigen sind die Bestimmungen des Lärmschutzes einzuhalten, die unabhängig davon gelten, ob die Siegerin ein Baurechtsgrundstück erwirbt oder Eigentümerin des Grundstückes wird.

Wie die obigen Ausführungen zeigen, weist das Projekt „Urban Industries" das beste Preis-Leistungs-Verhältnis auf. Aufgrund der Gesamtplanung bestand weder die Verpflichtung, gemeinnützige Wohnbauträger zu bevorzugen, noch sah diese vor, dass das Grundstück nur im Baurecht abgegeben werden dürfe. Dagegen wird das Ziel, urbanen Wohnraum zu schaffen und Raum für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungsbereich, mit dem

Projekt „Urban Industries“ sehr gut erreicht. Zu Recht hat die Allreal Generalunternehmung AG daher den Zuschlag erhalten. Die Motionen sind abzulehnen.
Bei einer Überweisung der Motionen könnte nicht gleichzeitig dem Verkaufsvertrag an die Allreal Generalunternehmung zugestimmt werden.

7 Zuständigkeiten

Weil der Verkaufpreis 17, 2 Mio. Franken beträgt, untersteht der Verkauf der Grundstücke gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4 und Art. 67 lit. b Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 dem obligatorischen Finanzreferendum.

8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, die Motionen 251 und 252 , Luzia Vetterli, Dominik Durrer, Melanie Setz und Nina Laky, namens der SP/JUSO-Fraktion, vom 21. November 2011: „Industriestrasse: Bevorzugung von gemeinnützigen Wohnbauträgern“ (251) und „Industriestrasse: Abgabe im Baurecht“ (252) abzulehnen und dem Verkauf der Grundstücke 1323, 1324, 1325, 1574, 2147, 2191, GB Luzern, linkes Ufer, Industriestrasse, an die Allreal Generalunternehmung AG, Zürich, zuzustimmen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 4. April 2012

Urs W. Studer
Stadtpräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

Stadt Luzern
Stadtrat

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 15 vom 4. April 2012 betreffend

Verkauf der Grundstücke 1323, 1324, 1325, 1574, 2147, 2191 linkes Ufer, Industriestrasse, Luzern

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4 und Art. 67 lit. b Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 86 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

I. Die Motionen 251 und 252, Luzia Vetterli, Dominik Durrer, Melanie Setz und Nina Laky, namens der SP/JUSO-Fraktion, vom 21. November 2011: „Industriestrasse: Bevorzugung von gemeinnützigen Wohnbauträgern" (251) und „Industriestrasse: Abgabe im Baurecht" (252) werden abgelehnt.

II. Dem Verkaufsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Allreal Generalunternehmung AG, Zürich, über die Grundstücke 1323, 1324, 1325, 1574, 2147, 2191 GB Luzern, linkes Ufer, Industriestrasse, wird zugestimmt.

III. Der Beschluss gemäss Ziffer II unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern,

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 15 vom 4. April 2012 und StB 510 vom 6. Juni 2012 betreffend

Verkauf der Grundstücke 1323, 1324, 1325, 1574, 2147, 2191 linkes Ufer, Industriestrasse, Luzern,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von § 43 des Gemeindegesetzes des Kantons Luzern vom 4. Mai 2004, § 86 Abs. 2 des Stimmrechtsgesetzes vom 25. Oktober 1988, Art. 11 Abs. 1, Art. 12 Abs. 1 Ziff. 3 und 4 und Art. 67 lit. b Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 86 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

In eigener Kompetenz:

I. Die Motionen 251 und 252, Luzia Vetterli, Dominik Durrer, Melanie Setz und Nina Laky namens der SP/JUSO-Fraktion, vom 21. November 2011: „Industriestrasse: Bevorzugung von gemeinnützigen Wohnbauträgern" (251) und „Industriestrasse: Abgabe im Baurecht" (252), werden abgelehnt.

II. Die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse" ist gültig.

Zuhanden der Stimmberechtigten:

III. Die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse" wird abgelehnt.

IV. Dem Verkaufsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Allreal Generalunternehmung AG, Zürich, über die Grundstücke 1323, 1324, 1325, 1574, 2147, 2191, GB Luzern, linkes Ufer, Industriestrasse, wird zugestimmt.

V. Die Beschlüsse gemäss Ziffern III und IV unterliegen dem obligatorischen Referendum. Sie werden den Stimmberechtigten in Form einer Doppelabstimmung mit Stichfrage unterbreitet.

Luzern, 5. Juli 2012

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Korintha Bärtsch
Ratspräsidentin

Hans Büchli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat

Stadt
Luzern
Grosser Stadtrat

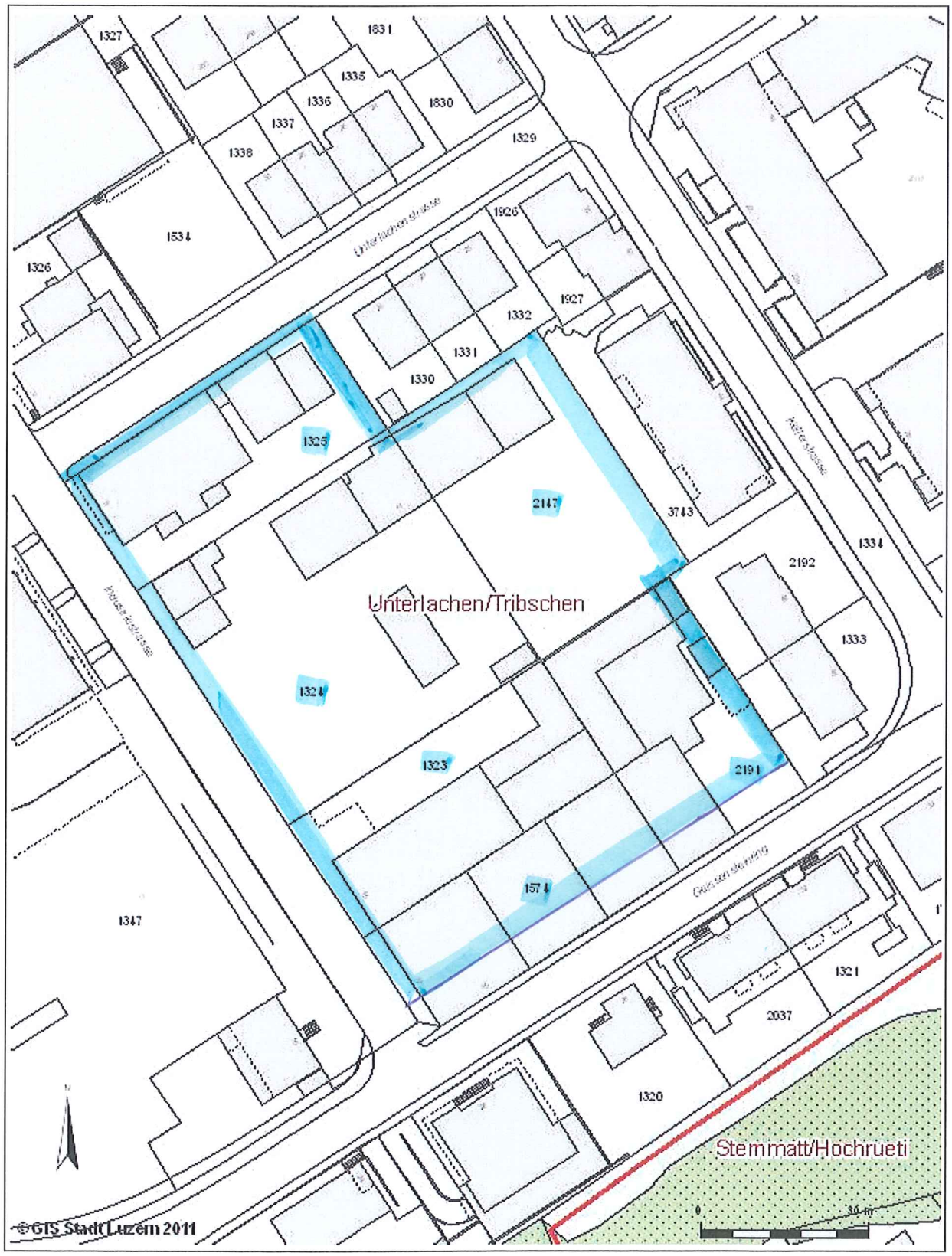
Anhang

1. Situationsplan Industriestrasse 1:1000
2. Kaufvertrag mit Allreal Generalunternehmung AG, Zürich
3. Auszug aus dem Entwicklungskonzept Steghof
4. Stadtratsbeschluss 510 vom 6. Juni 2012: Ergänzung mit Ausführungen zur Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“. Antrag auf Ablehnung

Stadt Luzern
Geoinformationszentrum

Situationsplan

Maßstab 1: 1000
Datum: 6.3.2012



Urheberrecht an diesem Plan besitzt das Geoinformationszentrum der Stadt Luzern. Dieser Plan wurde aus dem WebGIS erzeugt und ist weder rechtlich noch inhaltlich (Vollständigkeit, Aktualität) verbindlich. Verbindliche Auskünfte erteilt ausschliesslich die zuständige Behörde.

ENTWURF
12.03.2012

Öffentliche

Urkunde

Durchführung der Mutation Nr. 5665 Stadt Luzern
Übertragung von Grundeigentum
Begründung von Dienstbarkeiten

zwischen

Stadt Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern

vertreten durch das Offizium, Herrn Stadtpräsident Urs W. Studer, geb. 26. November 1949, von Luzern und Escholzmatt / LU, und Herrn Stadtschreiber Toni Göpfert, geb. 16. Juni 1954, von Luzern und Russo / TI, beide wohnhaft in Luzern,

Verkäuferin

und

Allreal Generalunternehmung AG, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich, CH-020.3.919.025-2

vertreten laut Handelsregister durch .....

Käuferin

betreffend

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

1. Grundstück Nr. 1323, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 1323 Luzern linkes Ufer

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

Grundstückbeschrieb zu Grundstück 1323 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	1323	**Grundbuch:**	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH968850359265		
Grundstücksart:	Liegenschaft	**Fläche:**	12 a 86 m²
Plan Nr.:	448	**Ortsbezeichnung:**	Industriestrasse 15
Kulturart:	Hofraum		

Gebäude / Gebäudeversicherung:
Strasse: Industriestrasse 15

Magazin- und Gewerbegebäude Nr. 685 SS, vers.	Fr.	1'635'000.00
Lagergebäude und Hofüberdachun Nr. 685 SS1, vers.	Fr.	222'000.00

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

Katasterschatzung: Fr. keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1323 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
D.UEB/011463	L. + R.	Grenzbaurecht z.G. + z.L. Nr. 1324	Bereinigungsheft 1239
D.UEB/020849	L. + R.	Grenzbaurecht z.G. + z.L. Nr. 1574	Bereinigungsheft 1238
D.UEB/020850	L.	Baurecht für Kabelverteilkabine z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern	Beleg 401 19.05.1954

Vormerkungen zu Grundstück 1323 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 1323 Luzern linkes Ufer

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

Grundpfandrechte zu Grundstück 1323 Luzern linkes Ufer

keine

---

2. Grundstück Nr. 1324, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 1324 Luzern linkes Ufer

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

Grundstückbeschrieb zu Grundstück 1324 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	1324	**Grundbuch:**	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH173588925052		
Grundstücksart:	Liegenschaft	**Fläche:**	26 a 77 m²
Plan Nr.:	448	**Ortsbezeichnung:**	Industriestrasse 11
Kulturart:	offenes Land		

Gebäude / Gebäudeversicherung:
Strasse: Industriestrasse 11

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

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

Katasterschatzung: Fr. keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1324 Luzern linkes Ufer

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

Vormerkungen zu Grundstück 1324 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 1324 Luzern linkes Ufer

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

Grundpfandrechte zu Grundstück 1324 Luzern linkes Ufer

keine

---

3. Grundstück Nr. 1325, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

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

Grundstückbeschrieb zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	1325	**Grundbuch:**	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH189250358871		
Grundstücksart:	Liegenschaft	**Fläche:**	12 a 61 m²
Plan Nr.:	448	**Ortsbezeichnung:**	Industriestrasse 9, Unterlachenstrasse 37
Kulturart:	Hofraum		

Gebäude / Gebäudeversicherung:
Strasse: Industriestrasse 9

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

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

Katasterschatzung: Fr. keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

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

Vormerkungen zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

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

Grundpfandrechte zu Grundstück 1325 Luzern linkes Ufer

keine

---

4. Grundstück Nr. 2147, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 2147 Luzern linkes Ufer

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

Grundstückbeschrieb zu Grundstück 2147 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	2147	**Grundbuch:**	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH243550880083		

Grundstücksart:	Liegenschaft	**Fläche:**	15 a 91 m²
Plan Nr.:	448	**Ortsbezeichnung:**	Kellerstrasse, Gasstrasse
Kulturart:	offenes Land		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

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

Katasterschatzung: Fr. keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 2147 Luzern linkes Ufer

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

Vormerkungen zu Grundstück 2147 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 2147 Luzern linkes Ufer

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

Grundpfandrechte zu Grundstück 2147 Luzern linkes Ufer

keine

5. Grundstück Nr. 1574, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 1574 Luzern linkes Ufer

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

Grundstückbeschrieb zu Grundstück 1574 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	1574	**Grundbuch:**	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH595088943537		
Grundstücksart:	Liegenschaft	**Fläche:**	11 a 23 m²
Plan Nr.:	448	**Ortsbezeichnung:**	Geissensteinring 15, Industriestrasse 17
Kulturart:	Hofraum		

Gebäude / Gebäudeversicherung:
Strasse: Industriestrasse 17

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

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

Katasterschatzung: Fr. keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1574 Luzern linkes Ufer

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

Vormerkungen zu Grundstück 1574 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 1574 Luzern linkes Ufer

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

Grundpfandrechte zu Grundstück 1574 Luzern linkes Ufer

keine

---

6. Grundstück Nr. 2191, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 2191 Luzern linkes Ufer

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

Grundstückbeschrieb zu Grundstück 2191 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	2191	**Grundbuch:**	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH635088350022		
Grundstücksart:	Liegenschaft	**Fläche:**	12 a 32 m²
Plan Nr.:	448	**Ortsbezeichnung:**	Geissensteinring
Kulturart:	Hofraum, Betriebsareal		

Gebäude / Gebäudeversicherung:
Strasse: Industriestrasse 17

Magazin- und Schopfgebäude Nr. 685 TT1, vers.	Fr.	282'000.00
Velo-Unterstand Nr. 685 TT2, vers.	Fr.	pendent

Die Meldung über den Versicherungswert und das Baustadium steht aus

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

Katasterschatzung: Fr. keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 2191 Luzern linkes Ufer

keine

Vormerkungen zu Grundstück 2191 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 2191 Luzern linkes Ufer

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

Grundpfandrechte zu Grundstück 2191 Luzern linkes Ufer

keine

---

7. Grundstück Nr. 1322, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 1322 Luzern linkes Ufer

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

Grundstückbeschrieb zu Grundstück 1322 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	1322	**Grundbuch:**	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH959250883533		
Grundstücksart:	Liegenschaft	**Fläche:**	85 a 92 m²
Plan Nr.:	447,448,449	**Ortsbezeichnung:**	Geissensteinring
Kulturart:	Gemeindestrasse		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

Erwerbsakt:

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

Katasterschatzung: Fr. keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1322 Luzern linkes Ufer

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

Vormerkungen zu Grundstück 1322 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 1322 Luzern linkes Ufer

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 1322 Luzern linkes Ufer

keine

I. Durchführung der Mutation Nr. 5665 Stadt Luzern

1. Gemäss Mutation Nr. 5665 Stadt Luzern und Mutationsplan 1:500 vom 30. Januar 2012 werden von den Grundstücken Nrn. 1574 und 2191 GB Luzern l.U. Teilflächen abgetrennt und dem Strassengrundstück Nr. 1322 GB Luzern l.U. zugemessen. Es wird diesbezüglich auf den Mutationsplan verwiesen (Beilage 1).

2. Die Durchführung der Mutation ergibt folgende Flächenbuchhaltung:

Grundstück Nr.	Alte Fläche	Zugang	Abgang	Neue Fläche
1574 GB Luzern l.U.	11 a 23 m²	–	03 a 18 m²	08 a 05 m²
2191 GB Luzern l.U.	12 a 32 m²	–	01 a 63 m²	10 a 69 m²
1322 GB Luzern l.U.	85 a 92 m²	04 a 81 m²	–	90 a 73 m²

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

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1574 GB Luzern l.U.

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

Vormerkungen zu Grundstück 1574 GB Luzern l.U.

keine

Anmerkungen zu Grundstück 1574 GB Luzern I.U.

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

Grundpfandrechte zu Grundstück 1574 GB Luzern I.U.

keine

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

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 2191 GB Luzern I.U.

keine

Vormerkungen zu Grundstück 2191 GB Luzern I.U.

keine

Anmerkungen zu Grundstück 2191 GB Luzern I.U.

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
A.UEB/004342	Revers betr. Garagebaute - belassen auf Nr. 2191 - nicht übertragen auf Nr. 1322	Bereinigungsheft 1444

A.UEB/004343	Revers betr. Vordach - belassen auf Nr. 2191 - nicht übertragen auf Nr. 1322	Bereinigungsheft 1444
A.UEB/004344	Revers betr. Lagerschuppen-Anbau - belassen auf Nr. 2191 - nicht übertragen auf Nr. 1322	Beleg 90 02.04.1941

Grundpfandrechte zu Grundstück 2191 GB Luzern l.U.

keine

II. Kaufvertrag

1. Kaufgegenstand

Die Stadt Luzern verkauft der Allreal Generalunternehmung AG die folgenden Grundstücke:

1.1	Grundstück Nr. 1323 GB Luzern l.U. mit einer Fläche von	12 a 86 m^2
1.2	Grundstück Nr. 1324 GB Luzern l.U. mit einer Fläche von	26 a 77 m^2
1.3	Grundstück Nr. 1325 GB Luzern l.U. mit einer Fläche von	12 a 61 m^2
1.4	Grundstück Nr. 2147 GB Luzern l.U. mit einer Fläche von	15 a 91 m^2
1.5	Grundstück Nr. 1574 GB Luzern l.U. mit einer Fläche von	08 a 05 m^2
1.6	Grundstück Nr. 2191 GB Luzern l.U. mit einer Fläche von	10 a 69 m^2
Total Grundstückfläche der verkauften Grundstücke		86 a 89 m^2

2. Übergang von Nutzen und Schaden

Der Übergang von Nutzen und Schaden wird festgelegt auf den 1. Tag des Monates, nach dem Tage der rechtskräftigen Zustimmung zum Vertrag gemäss nachfolgend Ziff. 26.1.

3. Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Grundstücke gemäss Ziff. 1 beträgt pauschal CHF 17'200'000.– (siebzehn Millionen zweihunderttausend Schweizer Franken).

4. Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis von CHF 17'200'000.– wird von der Käuferin wie folgt bezahlt:

4.1	durch Leistung einer Anzahlung auf den Tag der Eintragung dieses Kaufvertrages im Tagebuch des Grundbuches (Valuta) im Betrage von auf das Konto IBAN CH21 0077 8010 0000 2660 2, Luzerner Kantonalbank 6002 Luzern, Stadt Luzern, Stadtbuchhaltung, Hirschengraben 17, 6002 Luzern;	CHF	5'160'000.–
4.2	durch Bezahlung des Betrages von innert 30 Tagen nach rechtskräftiger Genehmigung des Gestaltungsplanes für das Gebiet der Kaufsobjekte (Valuta) auf das Konto gemäss vorstehend Ziff. 4.1;	CHF	6'880'000.–
4.3	durch Bezahlung der Kaufpreisrestanz innert 30 Tagen nach Rechtskraft der ersten Baubewilligung (Valuta) im Betrage von auf das Konto gemäss vorstehend Ziff. 4.1.	CHF	5'160'000.–
	Total = Kaufpreis		CHF 17'200'000.–

5. Zahlungsversprechen

Die Käuferin übergibt der Verkäuferin spätestens anlässlich der Beurkundung des vorliegenden Kaufvertrages je ein unwiderrufliches, schriftliches Zahlungsversprechen eines anerkannten schweizerischen Bankinstitutes für die Kaufpreiszahlungen gemäss vorstehend Ziff. 4.

6. Mehrwertabschöpfung

6.1 Der Kaufpreis gemäss vorstehend Ziff. 3 basiert darauf, dass auf das um ein Geschoss beim Hofgebäude zu den Wohnbauten an der Kellerstrasse reduzierten Wettbewerbsprojekt auf den Grundstücken Nrn. 1323, 1324, 1325, 2147, 1574 und 2191 GB Luzern l.U. insgesamt eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 17'831 m^2 realisiert werden kann.

6.2 Das Wettbewerbsergebnis weist eine Projektierungsungenauigkeit auf. Auf einer 2 % gegenüber dem reduzierten Wettbewerbsprojekt höheren aGF ist daher keine Mehrwertabschöpfung geschuldet. Kann auf dem Areal der vorerwähnten Grundstücke über 2 % hinaus eine höhere aGF realisiert werden und macht die Käuferin oder ihr Rechtsnachfolger davon Gebrauch, so ist von der Käuferin zusätzlich eine Mehrwertabschöpfung an die Stadt Luzern zu leisten. Nach erstmaliger Fertigstellung der Gesamtüberbauung ist keine Mehrwertabschöpfung mehr geschuldet.

6.3 Als Mehrwertabschöpfung hat die Käuferin der Stadt Luzern den Betrag von CHF 1'200.– pro m^2 erhöhte aGF zu bezahlen. Die Mehrwertabgeltung wird 30 Tage nach rechtskräftiger Baubewilligung, welche diese höhere bauliche Ausnützung bestätigt, zur Zahlung fällig.

7. Verpflichtung zu einer hohen gestalterischen Qualität bei der Überbauung der Grundstücke

7.1 Die Käuferin verpflichtet sich, das reduzierte Wettbewerbsprojekt in einem Gestaltungsplan weiterzubearbeiten und damit insbesondere die hohe städtebauliche Qualität des Siegerprojektes „Urban Industries“ sicherzustellen. Das Projekt ist auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses und den Empfehlungen der Jury möglichst exakt und präzis als Bauprojekt umzusetzen und zu realisieren.

7.2 Der Gestaltungsplan für das ganze Areal der Grundstücke Nrn. 1323, 1324, 1325, 2147, 1574 und 2191 GB Luzern l.U. ist spätestens 1 Jahr nach der Grundbuchanmeldung (Tagebucheintragung) des vorliegenden Kaufvertrages bei der Bewilligungsbehörde einzureichen. Diese Frist gilt als gewahrt, wenn mit dem Gestaltungsplan auch alle dazugehörenden, gesetzlich vorgeschriebenen wesentlichen Bestandteile eingereicht sind.

7.3 Die Käuferin ist verpflichtet, für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes sowie für das gesamte Planungs- und Bauvorhaben das Projektierungsteam aus dem Wettbewerbsverfahren (Architekt und Landschaftsarchitekt) mit mind. 58 % der Leistungen gemäss SIA-Norm 102, Art. 7.8 mit angemessener Honorierung zu beauftragen.

7.4 Alle Kosten für die Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes, den Gestaltungsplan und alle weiteren Projektierungs- und Realisierungskosten trägt die Käuferin.

8. Überbauungsverpflichtung

8.1 Realisierung 1. Etappe

Die Käuferin ist verpflichtet, spätestens 1 Jahr nach rechtskräftiger Genehmigung des Gestaltungsplanes das Baugesuch für mindestens 65 % des gesamten Volumens für folgende Bauten einzureichen und die Bauten umgehend zu realisieren:

a) Für mindestens 2'500 m^2 aGF oder maximal 45 % der total möglichen aGF Wohnnutzungen und

b) vom Dienstleistungs- und Gewerbeanteil von 55 % mindestens 20 % der dafür total möglichen aGF.

8.2 Realisierung 2. Etappe

Die Käuferin ist verpflichtet, innert spätestens 8 Jahren nach Rechtskraft des Gestaltungsplanes folgende Bauten bezugsbereit zu erstellen:

a) Mindestens 55 % des gesamten Bauvolumens als Dienstleistungs- und Gewerbeanteil, davon

b) mindestens 4'000 bis 5'000 m^2 aGF als zusammenhängende Flächen, die flexibel unterteilbar sind, für die Ansiedlung von Betrieben.

8.3 Realisierung ab 8 Jahre nach rechtskräftiger Genehmigung des Gestaltungsplans

Können die zusammenhängenden grossflächigen Dienstleistungsflächen der 2. Etappe bis 8 Jahre nach rechtskräftiger Genehmigung des Gestaltungsplans nicht vermietet werden, ist die Käuferin frei, die Nutzungen auf der Grundlage der revidierten Bau- und Zonenordnung nach eigenem Ermessen selber zu bestimmen.

8.4 Generelle Bestimmungen

a) Die Käuferin ist verpflichtet, vom Wohnungsanteil mindestens 30 % als 4 ½-Zimmerwohnungen oder grösser zu bauen.

b) Kommt es bezüglich der Einreichung des Baugesuches oder bezüglich des Baubeginns zu Verzögerungen, die nicht durch die Käuferin verursacht sind, werden die Fristen entsprechend verlängert.

c) Die Wohnungen sind als Mietwohnungen zu erstellen und zu betreiben. Sie dürfen zu keiner Zeit in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Die Käuferin ist damit einverstanden, dass diese Bestimmung als Auflage in den Gestaltungsplan aufgenommen wird.

9. Rückkaufsrecht der Stadt Luzern

9.1 Bei Nichteinhaltung der Überbauungsverpflichtung oder Teilen davon hat die Stadt Luzern während 15 Jahren nach vollzogener Handänderung (Tagebucheintragung) ein Rückkaufsrecht für die veräusserten Grundstücke.

9.2 Der Rückkaufspreis für die Grundstücke entspricht dem bezahlten Kaufpreis von CHF 17'200'000.–, wobei die Stadt Luzern auf diesen Kaufpreis keinen Zins schuldet. Zusätzlich sind die fertig erstellten Gebäude mit dem Verkehrswert zu entschädigen. Die Käuferin hat nach Geltendmachung des Rückkaufrechts vier Monate Zeit, vor der Fertigstellung stehende Gebäude zu vollenden. Die Parteien verhandeln über die Entschädigung für die fertig erstellten Gebäude. Finden sie innert dreier Monate keine Einigung, bezeichnen sie gemeinsam einen anerkannten Schatzer, der die Entschädigung für die fertig erstellten Gebäude in einer Schatzung festlegt. Einigen sich die Parteien auf keinen Schatzer, bezeichnen sie jeweils einen Schatzer, die anschliessend gemeinsam einen Schatzer bestimmen. Dieser legt die Entschädigung für die fertig erstellten Gebäude in einer Schatzung fest.

9.3 Die Stadt Luzern ist nicht verpflichtet, bereits ausgearbeitete oder bewilligte Bauprojekte zu übernehmen und/oder zu entschädigen. Das Rückkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Luzern ist auf ihre Kosten im Grundbuch vorzumerken.

10. Gewährleistung

Die Käuferin bestätigt, dass sie den tatsächlichen und rechtlichen Zustand der Kaufsobjekte kennt, selber geprüft und abgeklärt hat. Dies gilt insbesondere auch für die auf den Grundstücken bestehenden Bauten und Anlagen. Vorbehältlich der nachfolgenden Spezialregelegung bezüglich Altlasten und Abfällen verzichtet die Käuferin gegenüber der

Verkäuferin auf sämtliche Ansprüche aus Sach- und Rechtsgewährleistung, soweit dieser Verzicht gesetzlich zulässig ist.

11. Altlasten (sanierungsbedürftiges Material)

11.1 Die Stadt Luzern und die Käuferin haben bei den CSD-Ingenieuren gemeinsam eine Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben. Die Kosten für das Gutachten werden von den beiden Parteien vereinbarungsgemäss je hälftig getragen.

11.2 Gemäss dem vorliegenden Gutachten der CSD-Ingenieure wurde festgestellt, dass vor dem Rückbau eine Bauschadstoffsanierung von asbest- und PCB-haltigen Bauteilen notwendig ist. Im Weiteren sind Entsorgungskosten für sanierungsbedürftigen Aushub zu erwarten.

11.3 Die Stadt Luzern trägt die Kosten für folgende Sachverhalte:

a) Bauschadstoffsanierung der asbest- und PCB-haltigen Bauteile;

b) Abtransport und Entsorgung des sanierungsbedürftigen Aushubs.

11.4 Die Käuferin verpflichtet sich, die Verkäuferin über die aufgetretenen Schadstoffe und die zu treffenden Massnahmen unverzüglich zu informieren. Bei den Bauarbeiten ist eine Triage zwischen sanierungsbedürftigem und nicht sanierungsbedürftigem Material vorzunehmen. Die von der Verkäuferin zu tragenden Kosten für das sanierungsbedürftige Material (z.B. Altöl, Asbest, PCB-haltige Bauteile etc.) sind mit Nachweis der Menge und der Art der Entsorgung separat auszuweisen (Transport- und Deponierechnungen).

12. Abbrüche und Abfälle (nicht sanierungsbedürftiges Material)

Die Kosten für sämtliche Abbrüche, Abbrucharbeiten, den Rückbau der bestehenden Gebäude und Anlagen, die Demontagen und Abfallentsorgungen, die Sicherheitsmassnahmen, die Transporte und die Deponiegebühren hat die Käuferin zu tragen.

13. Erschliessung

Die Käuferin bestätigt, dass sie die rechtliche und die tatsächliche Erschliessung der Kaufsobjekte kennt. Die Verkäuferin bestätigt, dass die Kaufobjekte bau- und planungsrechtlich erschlossen sind. Sämtliche weitergehenden Erschliessungsmassnahmen, insbesondere die interne Erschliessung innerhalb des Areals der Grundstücke Nrn. 1323, 1324, 1325, 2147, 1574 und 2191 GB Luzern l.U. werden von der Käuferin getragen.

14. Energie

14.1 Im Rahmen des Wettbewerbs war ein nachhaltiges Energiekonzept aufzuzeigen. Das Energiekonzept, insbesondere der Energiestandard und die Energieerzeugung wird im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens grundeigentümerverbindlich geregelt.

14.2 Der zum Zeitpunkt der Eingabe des Gestaltungsplans geltende Minergie-Eco-Standard ist mindestens einzuhalten. Die Bebauung hat die Minergie-Zusatzanforderung für Beleuchtungen zu erfüllen. Davon ausgenommen ist der von den Mietern jeweils selbst vorzunehmende Mieterausbau. Weitere Ausnahmen sind in Spezialfällen zu begründen.

14.3 Mindestens 40 % des gesamten Wärmebedarfs für die Neubauten sind durch erneuerbare Energien abzudecken. Es ist anzustreben, dass der ganze Wärmebedarf mit erneuerbaren Energien gedeckt wird.

14.4 Für die Energieerzeugung ist eine übergeordnete gemeinsame Energieerzeugung (z.B. mit dem nahen ewl-Areal) zu prüfen. Das Konzept ist im Rahmen der Projektpräzisierung auf Kosten der Käuferin weiter zu entwickeln.

15. Übernahme der Mietverträge

15.1 Die Käuferin bestätigt, dass sie sämtliche auf den Kaufsobjekten lastenden Mietverträge kennt und mit allen Rechten und Pflichten zur Aushaltung übernimmt.

15.2 Die Verkäuferin bestätigt der Käuferin, dass in sämtlichen Mietverträgen, die im Zusammenhang mit den Grundstücken Nrn. 1323, 1324, 1325, 2147, 1574 und 2191 GB Luzern l.U. bestehen, folgende Regelung besteht:

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

15.3 Die Verkäuferin übergibt der Käuferin per Übergang von Nutzen und Schaden alle von ihr nicht mehr benötigten liegenschaftsbezogenen Akten, so insbesondere auch die Mietverträge, allfällige Pläne sowie Schlüssel und Schlüsselverzeichnisse und dergleichen.

16. Versicherungen

16.1 Die Käuferin bestätigt, dass sie Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) kennt. Demnach gehen die privatrechtlichen Versicherungsverhältnisse für Grundstücke mit dem Eigentumsübergang auf die Käuferin über, welche diesen Übergang durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen kann.

16.2 Die Stadt Luzern übergibt der Käuferin rechtzeitig alle bezüglich der Kaufsobjekte bestehenden Informationen für privatrechtliche Versicherungsverhältnisse, damit die Käuferin rechtzeitig darüber entscheiden kann, ob sie i.S. von Art. 54 VVG die Versicherungsverträge weiter laufen lässt oder selber neu regelt.

17. Ausnützungsübertragung

17.1 Die bauliche Ausnützung für die von den Grundstücken Nrn. 1574 und 2191 GB Luzern l.U. gemäss Mutation Nr. 5665 abgetrennten Grundstückflächen von insgesamt 04 a 81 m^2 verbleibt auf den Grundstücken Nrn. 1574 und 2191 GB Luzern l.U.

17.2 Die Stadt Luzern wird gestützt auf § 14 Abs. 4 Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern (PBV) diese Ausnützungsübertragung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung beim zuständigen Grundbuchamt zulasten von Grundstück Nr. 1322 GB Luzern l.U. anmerken lassen.

18. Dienstbarkeit: Duldungspflicht für Immissionen der Gassenküche

18.1 Die Stadt Luzern ist Eigentümerin des in der Nähe liegenden Grundstückes Nr. 1118 GB Luzern l.U. Auf diesem Grundstück befindet sich die „Gassenküche". Im Zusammenhang mit dem Bestand und Betrieb dieser Gassenküche können Immissionen gegenüber den Grundstücken Nrn. 1323, 1324, 1325, 1574, 2147 und 2191 GB Luzern l.U. entstehen.

18.2 Zulasten der Grundstücke Nrn. 1323, 1324, 1325, 1574, 2147 und 2191 GB Luzern l.U. und zu Gunsten von Grundstück Nr. 1118 GB Luzern l.U. wird die Pflicht begründet, solche Immissionen, die im Zusammenhang mit dem Bestand und Betrieb der Gassenküche entstehen können, im Rahmen der gesetzlichen

Bestimmungen zu dulden und auf Klagen zu verzichten. Diese Verpflichtung wird als Grunddienstbarkeit begründet.

18.3 Es ist auf den Grundstücken Nrn. 1323, 1324, 1325, 1574, 2147 und 2191 GB Luzern l.U. im Grundbuch einzutragen:

Last — Duldungspflicht für Immissionen der Gassenküche z.G. Nr. 1118 GB Luzern l.U.

19. Dienstbarkeit: Näherpflanzrecht für Bäume

19.1 Für die Neugestaltung des Geissensteinrings sieht das Strassenprojekt eine Strassenverbreiterung, Trottoirs und Bäume vor. Die Käuferin bestätigt, dass sie das Projekt kennt.

19.2 Die im Projekt vorgesehenen Bäume unterschreiten den gesetzlich vorgesehenen Grenzabstand. Die Bäume dürfen bis auf maximal 3 m an die Grenze der belasteten Grundstücke gepflanzt werden. Das entsprechende Näherpflanzrecht ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Die örtliche Lage der von der Dienstbarkeit betroffenen Grundstückgrenze ergibt sich aus dem Dienstbarkeitsplan (Beilage 2, blau markiert).

19.3 Auf den Grundstücken Nrn. 1574 und 2191 GB Luzern l.U. ist einzutragen:

Last — Näherpflanzrecht für Bäume laut Plan z.G. von Grundstück Nr. 1322 GB Luzern l.U.

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

20. Dienstbarkeit: Recht auf Überbau für Balkone, Fassaden- und Dachvorsprünge

20.1 Das Projekt sieht gegenüber dem Grundstück Nr. 1322 GB Luzern l.U. Balkone, Fassaden- und Dachvorsprünge vor. Diese dürfen maximal 1,5 m in den Luftraum des Grundstückes Nr. 1322 GB Luzern l.U. ragen und müssen mindestens 3 m über dem Terrain liegen. Das Überbaurecht wird ohne Entschädigung eingeräumt. Eine zusätzliche Konzession ist nicht notwendig. Das entsprechende Überbaurecht ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Der örtliche Teil des vom Überbaurecht betroffenen Grundstückes Nr. 1322 GB Luzern l.U. ergibt sich aus dem Dienstbarkeitsplan (Beilage 2, blau markiert).

20.2 Auf dem Grundstück Nr. 1322 GB Luzern l.U. ist einzutragen:

Last	Überbaurecht für Balkone, Fassaden- und Dachvorsprünge laut Plan z.G. Grundstücke Nrn. 1574 und 2191 GB Luzern l.U.

21. Vertragskosten, Gebühren und Abgaben

21.1 Die Kosten der Parzellierung inkl. des Vermessungsplanes sowie die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten im Zusammenhang mit der vorliegenden Öffentlichen Urkunde werden von den Parteien je zur Hälfte getragen. Die Kosten für die Begründung des Rückkaufrechts trägt die Stadt Luzern.

21.2 Die Handänderungssteuer im Zusammenhang mit dem Erwerb der Grundstücke gemäss vorliegender Öffentlicher Urkunde wird von der Käuferin getragen. Die Stadt Luzern als Verkäuferin ist gemäss § 5 des Grundstückgewinnsteuergesetzes von der Grundstückgewinnsteuer befreit.

22. Abrechnung per Übergang von Nutzen und Schaden

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

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

Die unterzeichneten Organe der Käuferin bestätigen i.S. des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), dass .....

Die unterzeichneten Organe bestätigen im Weiteren, dass sie darüber informiert sind, dass unrichtige Angaben im vorerwähnten Zusammenhang verwaltungsrechtliche, zivilrechtliche und strafrechtliche Sanktionen nach sich ziehen können.

24. Gerichtsstand

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

25. Überbindungspflicht bei Verkauf

Die Käuferin verpflichtet sich, bei einem allfälligen Weiterverkauf einzelner oder aller Grundstücke die obligatorischen Bestimmungen gemäss vorliegender Öffentliche Urkunde auf einen allfälligen Käufer zu überbinden, soweit diese in der Zwischenzeit nicht gegenstandslos geworden sind, inkl. der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

26. Genehmigungsvorbehalt

26.1 Der vorliegende Kaufvertrag untersteht dem obligatorischen Referendum. Sollten die Stimmbürger diesem Kaufvertrag nicht bis zum 31.12.2012 zustimmen, so fällt der vorliegende Vertrag als gegenstandslos dahin.

26.2 Wird der Kaufvertrag durch den grossen Stadtrat oder das Stimmvolk abgelehnt, schuldet keine der Vertragsparteien gegenüber der anderen Vertragspartei eine Entschädigung. In diesem Falle werden die Kosten gemäss vorstehend Ziff. 21.1 vollumfänglich durch die Stadt Luzern bezahlt.

27. Grundbuchanmeldung

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

27.1 Durchführung der Mutation Nr. 5665 Stadt Luzern gemäss Mutationsplan 1:500 vom 30.01.2012 und gemäss vorstehender Öffentlicher Urkunde, Ziff. I;

27.2 Eigentumsübertragung der Grundstücke Nrn. 1323, 1324, 1325, 2147, 1574 und 2191 GB Luzern l.U. von der Stadt Luzern an die Allreal Generalunternehmung AG gemäss vorstehender Öffentlicher Urkunde, Ziff. II;

27.3 Vormerkung des Rückkaufsrechtes zulasten der Grundstücke Nrn. 1323, 1324, 1325, 1574, 2147 und 2191 GB Luzern l.U. und zu Gunsten der Stadt Luzern gemäss vorstehender Öffentlicher Urkunde, Ziff. II/9;

27.4 Eintragung einer Duldungspflicht für Immissionen der Gassenküche als Grunddienstbarkeit zulasten der Grundstücke Nrn. 1323, 1324, 1325, 1574, 2147 und 2191 GB Luzern l.U. und zu Gunsten von Grundstück Nr. 1118 GB Luzern l.U. gemäss vorstehender Öffentlicher Urkunde, Ziff. II/18;

27.5 Eintragung eines Näherpflanzrechtes als Grunddienstbarkeit zulasten der Grundstücke Nrn. 1574 und 2191 GB Luzern l.U. und zu Gunsten von Grundstück Nr. 1322 GB Luzern l.U. gemäss vorstehender Öffentlicher Urkunde, Ziff. II/19.

27.6 Eintragung des Rechts auf Überbau als Grunddienstbarkeit zulasten des Grundstücks Nr. 1322 GB Luzern l.U. und zu Gunsten der Grundstücke Nrn. 1574 und 2191 GB Luzern l.U. gemäss vorstehender Öffentlicher Urkunde, Ziff. II/20.

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

28. Vertragsausfertigung

Der vorliegende Vertrag wird sechsfach ausgefertigt. Je zwei Exemplare für Käuferin und Verkäuferin sowie je ein Exemplar für den Notar und das Grundbuch.

29. Schlussbestimmung

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

Luzern,

Stadt Luzern **Allreal Generalunternehmung AG**

....
Urs W. Studer Toni Göpfert ....

Beurkundung

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

Identitätsnachweis: Die Urkundsparteien haben sich dem Notar gegenüber mit einem amtlichen Dokument ausgewiesen.

Luzern,

Der Notar

Ordnungs-Nr.: /2012
Ausfertigung: 6 Exemplare

Gemeinde Luzern Plan: 448
Grundbuch Linkes Ufer GBPER 111

1: 500

Mutation Nr. 5665
Vorgehende Mutationen: keine

1

Mutationen, die nicht innert sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert.
Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§24, SRL 29)

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt.

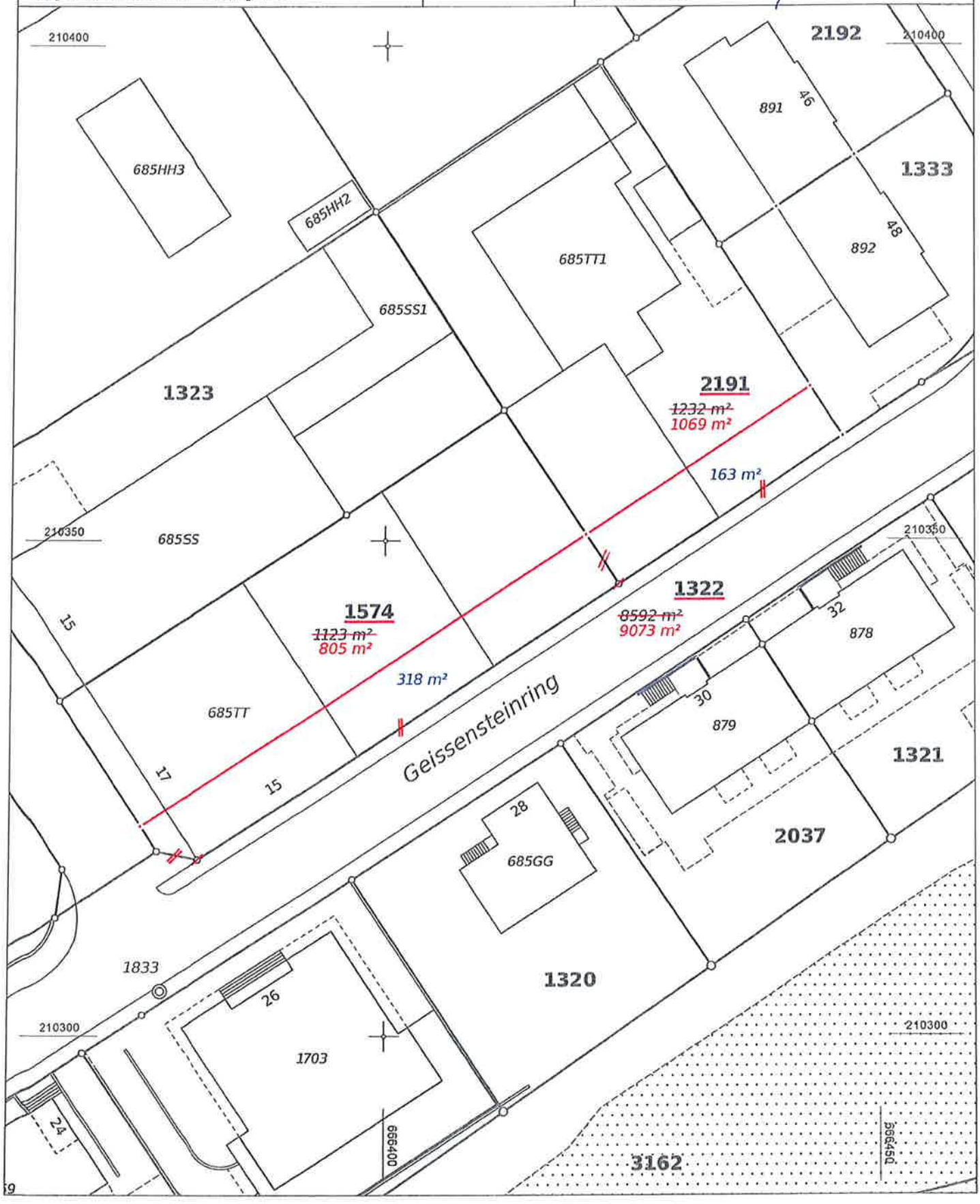
Legende: www.cadastre.ch/legende

N

Nachführungsgeometer Erwin Vogel
Emch+Berger WSB AG
Obernauerstr. 42, 6010 Kriens
Tel.: 041 329 00 40

E. Vogel

30.1.2012 / As



Gemeinde Luzern	Plan: 448	1: 500	Mutation Nr. 5665
Grundbuch Linkes Ufer	GBPER 111		Vorgehende Mutationen: keine

2

Mutationen, die nicht innert sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert.
Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§24, SRL 29)

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt.

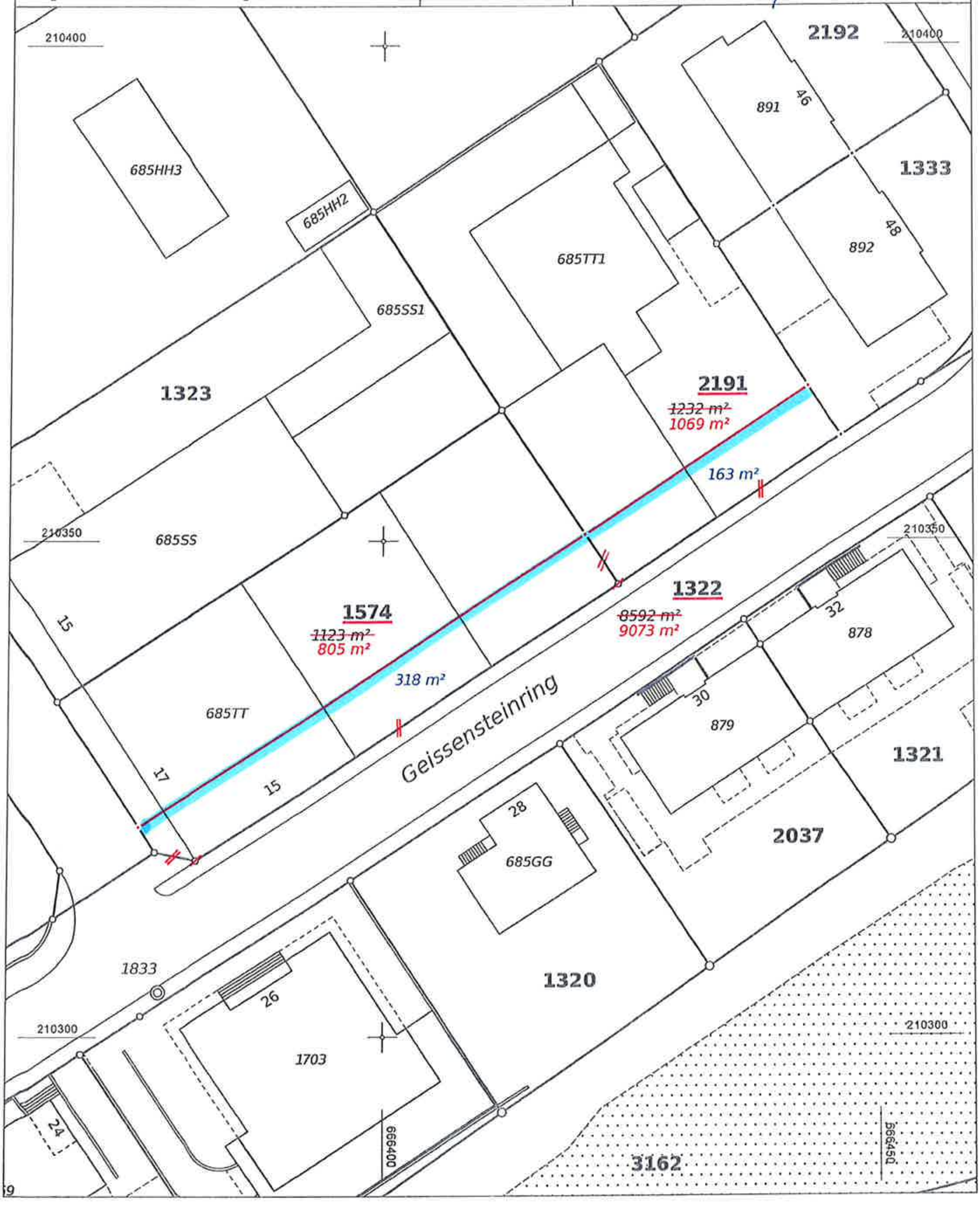
Legende: www.cadastre.ch/legende

N

Nachführungsgeometer Erwin Vogel
Emch+Berger WSB AG
Obernauerstr. 42, 6010 Kriens
Tel.: 041 329 00 40

E. Vogel

30.1.2012 / As



Stadt
Luzern

Baudirektion

Auszug aus dem Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof April 2010

Planungsgebiet

Das Schlüsselareal Steghof liegt in der Ebene des Luzerner Seebeckens. Das Gleisfeld, das sich vom Bahnhof nach Süden langsam aber stetig in die Topografie einschneidet, trennt das Areal in zwei Teile. Beidseits des Gleisfeldes sind Quartiere entstanden, die eigenständige, urbane Strukturmerkmale aufweisen. Der Bereich des ewl-Unterwerks zwischen Gleisfeld und Hallenbad im Zentrum des Gebietes hat eine Sonderrolle. Er gehört einerseits zum Stadtteil westlich des Gleisfeldes und andererseits zum Gleisfeld. Südlich des Bearbeitungsperimeters, durch die ansteigende Topografie deutlich gekennzeichnet, beginnt ein ganz anderes Bebauungsmuster: eine kleinkörnige, stark durchgrünte, offene Siedlungsstruktur.

Abseits des Stadtzentrums und des Sees entwickelte sich der Stadtteil ohne spürbare übergeordnete Idee. Die einzelnen Quartiere sind Schritt für Schritt auf Grund von Einzelinteressen gewachsen und stossen eher zufällig aneinander. Was bislang fehlt, ist eine gemeinsame Entwicklungsidee, um die Defizite zu beheben und die Potenziale und Chancen bestmöglich zu aktivieren.

Die Partner

- ewl energie wasser luzern
- Peter Bürki Trading AG, Luzern
- Transport- und Lagerhausverwaltungs AG, Luzern
- Frieda Brunner-Bürkli, Luzern
- Renzo Testorelli, Luzern
- Guido Testorelli, Luzern
- Dr. iur. Jost Schumacher, Cham
- Stadt Luzern

Verbindlichkeit

Das Entwicklungskonzept ist für die Stadt Luzern behördenanweisend. Die Partner verpflichten sich, die Ziele und die Entwicklungsprinzipien im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu unterstützen. Wenn sich das Umfeld verändert oder wenn Änderungen nötig sind, spricht sich die Stadt mit den Planungspartnern ab.

Zielsetzungen

Für die Entwicklung des Schlüsselareals Steghof wurden folgende übergeordnete Zielsetzungen festgelegt:

- Städtebauliche Neuordnung und Strukturmerkmale – abgestimmt auf die Inhalte des Raumentwicklungskonzeptes 2008 und die Bedürfnisse der Grundeigentümer – in Varianten skizzieren und sichern
- Regionales Hochhauskonzept auf lokaler Ebene Steghof weiter konkretisieren
- Anordnung, Verknüpfung und Gestaltung der künftigen Freiräume definieren und sichern
- Zukünftige Erschliessung der verschiedenen Arealteile aufzeigen und sicherstellen
- Nutzflächenpotenziale pro Teilbereich eruieren und ausweisen
- Langfristige städtebauliche Prinzipien für die Themen Nutzung, Baustruktur, Erschliessung, Freiraum und Verfahren erarbeiten

Planungsprozess

Im Raumentwicklungskonzept 2008 der Stadt Luzern wurden die Industriestrasse und das Areal Hallenbad als zwei von drei prioritären Schlüsselarealen bezeichnet. Für diese Areale will die Stadt günstige Rahmenbedingungen für die bauliche Nutzung, Verdichtung oder Umnutzung schaffen. Auf Grund der räumlichen Nähe wurden die beiden Schlüsselareale integral, unter dem Arbeitstitel «Entwicklung Schlüsselareal Steghof» bearbeitet.

Methodisches Vorgehen

1 Grundeigentümergespräche: Entwicklungsabsichten diskutieren und Rahmenbedingungen festlegen
2 Bestandesanalyse erarbeiten
3 Entwicklungsszenarien: bestmögliche städtebaulichen Neuordnung aufzeigen
4 Detailstudien: favorisiertes Entwicklungsszenarium vertiefen
5 Städtebauliche Prinzipien: Leitplanken für langfristige Entwicklung definieren
6 Umsetzung: Verbindlichkeit regeln, Koordinations- und weiterführende Aufgaben festlegen

Favorisiertes Entwicklungszenarium

Das favorisierte Szenarium schreibt die bestehenden Strukturen fort und setzt gezielt Akzente. Die Quartierstrukturen beidseits des Gleisfeldes werden schrittweise ergänzt und konsequent an das Bahnareal herangeführt. Mit dem neuen städtebaulichen Akzent auf dem Areal ewl-Steghof erhält das Schlüsselareal Steghof ein neues prägnantes Gesicht, das über die Quartiergrenzen hinaus Wirkung entfaltet. In Kombination mit neuen öffentlichen Räumen entsteht eine neue Mitte, die der Sonderrolle des Areals, als Teil der Stadt- und gleichzeitig Gleisebene, ideal Rechnung trägt. Die Entwicklungsschritte können optimal etappiert und auf den Kontext abgestimmt werden.

Favorisiertes Szenarium: Blick von der Brünigstrasse.

Favorisiertes Szenarium: Struktur fortschreiben und akzentuieren.

Koordinationsarbeit und Projekte

Die Stadt Luzern hat für den Steghof folgende übergeordneten Koordinationsaufgaben und Projekte definiert:

- Machbarkeitsstudie Feuerwehrdepot
- Detailentwicklung Areal Hallenbad
- Detailentwicklung Steghofplatz und Umfeld
- Machbarkeit Hochhaus Steghof
- Detailentwicklung Areal Stadt-Industriestrasse
- Verschiebung geplante S-Bahnhaltestelle Langensand-Steghof

Impressum

Herausgeber/Auftraggeber:
Stadt Luzern, Städtebau und Stadtentwicklung

Projektleitung:
Roger Hafner, Stadtentwicklung, Stadt Luzern

Arbeitsgruppe:
Ruedi Frischknecht, Leiter Stadtentwicklung, Stadt Luzern
Jean-Pierre Deville, Stadtarchitekt, Stadt Luzern
Beat Heggli, Leiter Immobilien, Stadt Luzern

Verfasser Entwicklungskonzept:
Andreas Rigert + Patrik Bisang ETH dipl. Architekten BSA SIA, Luzern
Mitarbeiter: Gianreto Laager
Roger Hafner, Stadtentwicklung, Stadt Luzern

Redaktion:
Urs Dossenbach, Projektleiter Kommunikation, Stadt Luzern

Pläne/Fotos:
Springrolls AG Form mit Inhalt, Luzern
Andreas Rigert + Patrik Bisang ETH dipl. Architekten BSA SIA, Luzern
Roger Hafner, Stadtentwicklung, Stadt Luzern

Gestaltung:
Springrolls AG Form mit Inhalt, Luzern
Andreas Rigert + Patrik Bisang ETH dipl. Architekten BSA SIA, Luzern
Roger Hafner, Stadtentwicklung, Stadt Luzern

Druck:

Publikationsdatum:
Februar 2011

Bezugsquelle:
Städtebau
Stadt Luzern
www.städtebau.stadtluzern.ch

Städtebauliche Prinzipien

Ausgehend von den analytischen Betrachtungen, den skizzierten Szenarien sowie den Bedürfnissen und Anforderungen der beteiligten Grundeigentümer sollen die folgenden Entwicklungsprinzipien die zukünftigen Veränderungsprozesse des Schlüsselareals Steghof steuern. Die Prinzipien sollen als innere und äussere Leitplanken dafür sorgen, dass sich der Steghof zu einem attraktiven und lebendigen Stadtquartier mit ausgeprägter eigener Identität entwickeln kann. Sie greifen einerseits bestehende Qualitäten thematisch auf und entwickeln diese weiter, andererseits skizzieren sie neue Ideen für die zukünftige Entwicklung des Steghofs. Es handelt sich dabei nicht um detaillierte Projekte.

Übergeordnete Grundsätze

- Die Grundstücke im Bearbeitungsperimeter sollen grundsätzlich der Wohn- und Arbeitszone (mässig störendes Gewerbe und Dienstleistung sowie Wohnen) zugewiesen werden.
- Die Strom-, Gas- und Wasserinfrastruktur sowie die Logistikbedürfnisse der ewl müssen planungsrechtlich gesichert werden.
- Die Flexibilität in der Nutzungsauf- und Nutzungsver teilung muss gewährleisten werden.
- Die Schlüsselareale sind Vorzeigebeispiele einer nachhaltigen Quartierentwicklung.
- Die zukünftige Dichte im Bearbeitungsperimeter soll sich an der Tribschenstadt orientieren.
- Im Vordergrund steht eine qualifizierte Verdichtung und nicht eine Nutzflächenmaximierung.
- Freiraumanteile/-qualitäten müssen gesichert werden.
- Strukturbildende Festlegungen (zum Beispiel Baube reiche, Freiräume) sollen in den anschliessenden qualifizierten Verfahren definiert und festgelegt werden.

Strassenraster erhalten und gestalten

Die bestehenden öffentlichen Erschliessungsstrukturen werden akzeptiert und wo notwendig ergänzt. Sammel- und Erschliessungsstrassen prägen das Quartierbild. Ihre jeweilige Charakteristik soll durch eine spezifische Gestaltung unterstrichen werden. Die Biregg-, Voltastrasse und der Geissensteinring sollen auf die Geschwindigkeit der quartierdurchfahrenden Verkehrsteilnehmer ausgerichtet und die beiden neuen Stadtplätze als Begegnungszonen ausgestaltet werden. Strassenräume abseits des übergeordneten Strassennetzes werden als Aufenthalts- und Erlebnisräume möglichst ohne Randsteine und Kanten ausgebildet. Sie verstehen sich als Teil eines zusammenhängenden Freiraumkonzeptes mit wiederkehrenden Materialien, Bepflanzungen und Beleuchtungen.

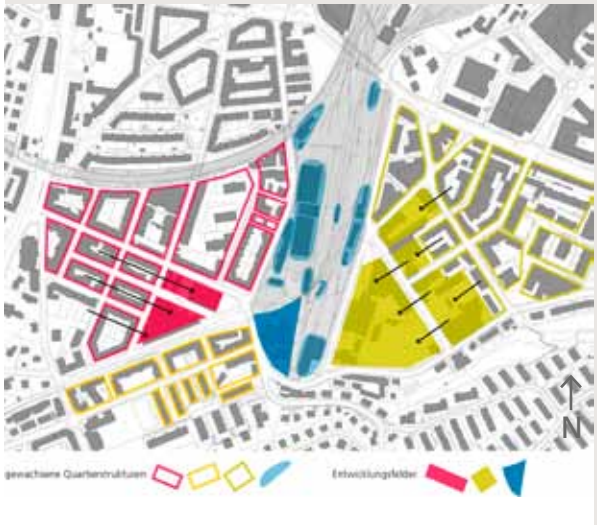
Langsamverkehr verknüpfen und ausbauen

Die Vernetzung innerhalb des Quartiers und mit den umliegenden Gebieten der Kernstadt soll für den Langsamverkehr verstärkt sowie attraktiviert werden – insbesondere in Richtung Bahnhof, See, Tribschen und Allmend. Dabei sollen bestehende Wegfragmente in ein durchgehendes Netzwerk einbezogen werden. Aus Sicht des Projekts Luzern-Süd und der Stadtentwicklung insgesamt ist es von grosser Bedeutung, dass die neue Langsamverkehrsachse in Richtung Industriestrasse möglichst direkt über den neuen Stadtplatz und die S-Bahnhaltestelle weitergeführt wird.

Gleisfeld auszeichnen

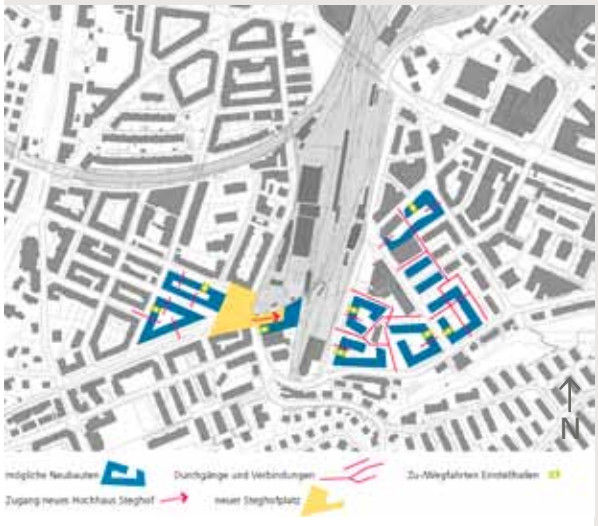
Die Geometrien der städtischen Bebauungsmuster gehorchen grösstenteils anderen Gesetzmässigkeiten als das Bahnareal. Die Bebauungsmuster der Stadtquartiere stossen weitgehend schiefwinklig an das Bahnareal. Deren Raster wird an den Geleisen gebrochen. Die Schnittstellen sollen entlang des gesamten Gleisfeldrandes stärker herausgeschält und besser sichtbar gemacht werden. Die diffusen Übergänge, primär auf der Ostseite, sollen korrigiert und zukünftig die Quartiere direkt und mit prägnanten Stadtfassaden an das Gleisfeld herangeführt werden. Der Gleiskörper soll in seiner Gesamtheit stärker gefasst und damit ausgezeichnet werden.

Gewachsene Quartierstrukturen ergänzen



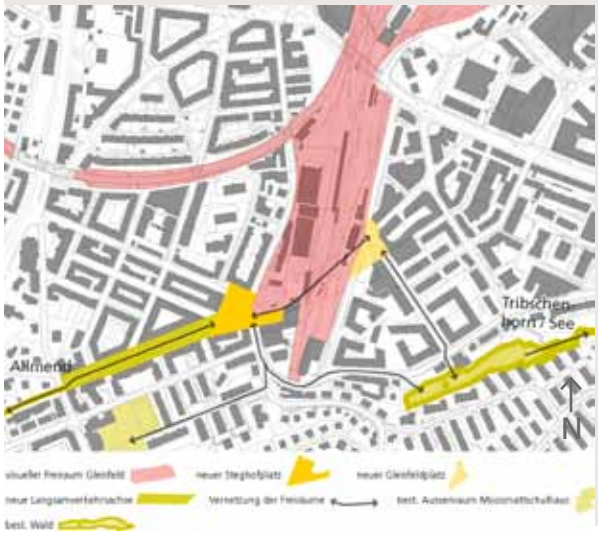
Die bestehenden Quartierstrukturen westlich und östlich des Gleisfeldes weisen eigenständige Strukturmerkmale auf. Die gewachsenen Quartierstrukturen beidseits des Gleisfeldes sollen weitergewoben und ergänzt werden. Denkbar sind offene und geschlossene Blockrand- oder Zeilenstrukturen. Gemeinsames Eingliederungselement ist eine homogene Fassadenhöhe. Der Bereich ewl Steghof, zwischen Gleisfeld und Hallenbad im Zentrum des Gebietes, hat eine Sonderrolle innerhalb des Bearbeitungsperimeters. Er gehört zum Quartier westlich des Gleisfeldes und zum Gleisfeld. Zukünftige Veränderungen sollen sich aus diesem Grund markant von den umliegenden Quartieren abheben. Das Areal soll als neue Mitte das zukünftige Stadtquartier Steghof massgebend mitprägen.

Baufelder feinmaschig erschliessen



Die Erschliessung der einzelnen Baufelder auf der Ebene Stadtniveau ist für den Langsamverkehr zu reservieren und soll zusätzlich nur für Notfallverkehr genutzt werden können. Durchgänge können zwischen Zeilenbauten, als partiell geöffnete Blockrandbebauungen oder als Torsituation im Sockelbereich ausgestaltet werden. Die Öffnungen sollen die Transparenz zu den angrenzenden öffentlichen Räumen und die Durchlässigkeit der Baufelder erhöhen. Der neue städtebauliche Solitär auf dem Areal ewl-Steghof soll primär über einen direkten Zugang erschlossen werden. Der ruhende Verkehr wird an den Rändern der Baufelder über Rampen in unterirdische Einstellhallen geführt. Besucherparkplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu erstellen.

Öffentliche Freiräume sichern und vernetzen



Innerhalb des Schlüsselareals Steghof sollen attraktive sowie bestmöglich vernetzte übergeordnete Freiräume den Ausgleich zur angestrebten baulichen Verdichtung schaffen. Das weite, lediglich visuell erlebbare Gleisfeld spielt diesbezüglich auch zukünftig eine bedeutende Rolle. Das ehemalige Zentralbahntrasse soll neu als Langsamverkehrsachse Richtung Allmend konzipiert werden. Im Herzen des Steghofquartiers entsteht, in Kombination mit dem Hochhaus und der neuen S-Bahnhaltestelle, ein urbaner Stadtplatz. Der dynamische Platzcharakter soll in seiner Gestaltung verdeutlicht werden. Der Kreuzungspunkt Frutt-, Brünig- und Industriestrasse soll als Quartierplatz ausgestaltet werden.

Städtebauliche Akzente setzen

Die spezielle Lage des ewl-Steghof Areals - am Ende des «eisernen Flusses» soll durch einen städtebaulichen Akzent ausgezeichnet werden. Ein bis 50 Meter hohes Hochhaus soll diesen besonderen Ort akzentuieren. Es soll dem Stadtquartier Steghof ein unverkennbares, weithin sichtbares Gesicht geben. Entlang der Fruttstrasse am Rande des weiten Bahnareals und an den beiden neuen Stadtplätzen sollen punktuelle Überhöhungen im Sinne von Hochhäusern zwischen 30 und 35 Metern die Schnittstellen der neuen Stadt- und Platzfassaden zu den grossen Freiräumen unterstreichen.

Visuelle Bezüge stärken

Aus dem Schlüsselareal Steghof werden wenige, gezielte Blickachsen auf das Gleisfeld und die umliegenden Berge inszeniert. Dadurch wird die topografische Lage des Gebietes spürbar. Umgekehrt zieht das neue Hochhaus die Blicke aus verschiedenen Strassenfluchten gezielt auf sich. Die Positionierung ist, im Sinne einer Akzentuierung und Ausbildung eines Orientierungspunktes, auf die Blickachsen auszurichten. Atemberaubende Ausblicke ergeben sich vom Hochhaus in die umliegende Stadtlandschaft – die Berge, den See und die Altstadt. Bei den Baufeldern werden gezielt Einblicke auf identitätsstiftende Elemente kreiert. Das erhaltenswerte «Rote Haus» auf dem Areal ewl-Industriestrasse wird so beispielsweise von aussen sichtbar gemacht.

Private Freiräume kreieren

Innerhalb der einzelnen Baufelder sollen gemeinschaftliche Räume für die Bewohner/innen und Benutzer/innen geschaffen werden. Je nach Bedürfnis können diese thematisch und räumlich differenziert werden. Es sollen quartierspezifische Erlebnisräume kreiert werden. Als Typologien eignen sich insbesondere geschlossene oder offene Hofsituationen. Das bestehende erhaltenswerte «Rote Haus» auf dem Areal ewl-Industriestrasse kann als identitätsstiftendes Element in eine solche Hofkomposition integriert werden.

Gleissaum akzentuieren

Die bestehende fragmentarische Ausbildung des Niveauübergangs vom Gleisfeld zum Stadtniveau mit Baumreihen und Bruchsteinmauern wird thematisch aufgegriffen und konsequent entlang des gesamten Randes weiterentwickelt. Der Baumsaum mit hochstämmigen Bäumen soll das Gleisfeld einrahmen, gleichzeitig aber Blickbeziehungen sowohl auf Strassenniveau als auch über den Baumkronen, auf und über das Gleisfeld, ermöglichen. Bestockung und bahntypisches Stadtmobiliar werden im Bereich der neuen Langsamverkehrsachse auf dem alten Zentralbahntrasse fortgesetzt. Sie erinnern damit an die alte Nutzung des linearen Raumes als Bahnstrecke.

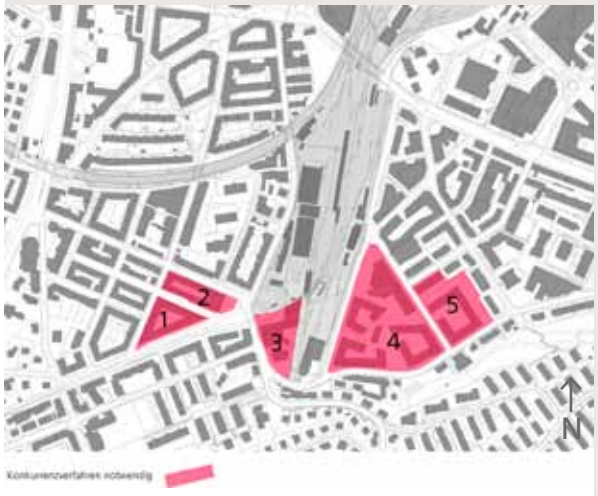
Massstabsbrüche weiterentwickeln

Bereits heute existieren im Schlüsselareal Steghof und an dessen Rändern Massstabsbrüche innerhalb der Baustruktur. Sie sind Zeugen unterschiedlicher Nutzungsbedürfnisse und veranschaulichen den stetigen Transformationsprozess. Ausgeprägte bauliche Übergänge machen die Topographie und die Stadtgeschichte erlebbar. Bestehende Brüche sollen weiterentwickelt und neue entlang der weiten oder übergeordneten linearen Freiräume geschaffen werden. Das neue Hochhaus auf dem ewl-Steghof Areal setzt diesbezüglich neue Massstäbe, die über das Steghofquartier ausstrahlen.

Zentrale Haltestelle realisieren

Das Schlüsselareal Steghof ist heute nur begrenzt mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Funktionalität des neuen, verdichteten Stadtquartiers hängt massgebend von der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ab. Das Angebot des öffentlichen Verkehrs muss darauf abgestimmt werden. Die bereits geplante S-Bahnhaltestelle zwischen dem neuen Hochhaus und der Langensandbrücke innerhalb des Gleisfeldes muss optimal mit dem neuen Steghofquartier verknüpft werden. Eine direkte Verknüpfung mit den Hochhaus ist anzustreben. Die bestehende Buslinie 4 mit der Haltestelle Steghof muss mit dem neuen städtischen Platz und dem Hochhaus verknüpft werden.

Qualität durch Konkurrenzverfahren fördern



Konkurrenzverfahren stellen einen erfolgsversprechenden Weg zu hoher Ergebnisqualität dar. Die Interessen zwischen Grundeigentümern und der Stadt können im Rahmen solcher Verfahren frühzeitig aufeinander abgestimmt werden. Es entstehen optimale betrieblich-ökonomische sowie hervorragende architektonisch-städtebauliche Lösungen. Die Durchführung von Konkurrenzverfahren wird für folgende Bereiche festgelegt: 1 Feuerwehrdepot, 2 Hallenbad, 3 ewl-Steghof, 4 ewl-Industriestrasse und 5 Stadt-Industriestrasse. Projektentwicklungen direkt über das Baubewilligungsverfahren sind bei kleinen Grundstücken/Teilbereichen und bei Arealen mit gefestigten städtebaulichen Rahmenbedingungen möglich. Dies trifft auf die Areale Bürki und TLV zu.

Beratung

Die Dienstabteilung Städtebau steht bei Fragen zum Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof beratend zur Verfügung.

Stadt Luzern
Städtebau
Hirschengraben 17
6002 Luzern
Tel 041 208 85 66
Fax 041 208 85 17
Email städtebau@stadtluzern.ch
www.städtebau.stadtluzern.ch

Stadt
Luzern
Stadtrat

Auszug aus dem Verhandlungsprotokoll StB 510

Mediensperrfrist
12. Juni 2012
16.00 Uhr

Baudirektion
Stab Baudirektion

B+A 15/2012 "Verkauf der Grundstücke 1323, 1324, 1325, 1574, 2147, 2191 linkes Ufer, Industriestrasse, Luzern"
Ergänzung mit Ausführungen zur Initiative "Ja zu einer lebendigen Industriestrasse"
Antrag auf Ablehnung

Sitzung vom 6. Juni 2012

Die Baudirektion berichtet:

Nach Verabschiedung des B+A 15/2012 „Verkauf der Grundstücke 1323, 1324, 1325, 1574, 2147, 2191 linkes Ufer, Industriestrasse, Luzern“ vom 4. April 2012 durch den Stadtrat (StB 316) hat ein Initiativkomitee am 21. Mai 2012 bei der Stadtkanzlei die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ eingereicht.

Grundsätzlich hat eine Initiative keine aufschiebende Wirkung. Rechtlich gibt es damit keine Verpflichtung, die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ bei der Behandlung des B+A 15/2012 zu berücksichtigen. An dieser Praxis ist auch in Zukunft grundsätzlich festzuhalten. Im vorliegenden Fall ist wegen der auslaufenden Amtsperiode ausnahmsweise und ohne Präjudiz eine Einbindung der Initiative in den Entscheidungsprozess angebracht, damit die beiden inhaltlich eng zusammenhängenden Vorlagen vom Parlament in gleicher Zusammensetzung behandelt werden können.

Über diesen StB wird der Berichtsteil des B+A 15/2012 mit Kapitel 6a durch die Ausführungen zur Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ ergänzt. Zudem wird das Kapitel 7, Zuständigkeiten, ergänzt und in Kapitel 8 ein neuer Antrag gestellt.

Der Stadtrat beschliesst:

Dem Grossen Stadtrat werden zum B+A 15/2012 vom 4. April 2012: „Verkauf der Grundstücke 1323, 1324, 1325, 1574, 2147, 2191 linkes Ufer, Industriestrasse, Luzern“ folgende ergänzende Ausführungen zur Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ unterbreitet, und es wird beantragt, die Beschlüsse gemäss dem ergänzten Beschlussvorschlag zu fassen:

6a Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“

6a.1 Behandlung der Initiative im Rahmen des B+A 15/2012

Grundsätzlich hat eine Initiative keine aufschiebende Wirkung. Rechtlich gibt es damit keine Verpflichtung, die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ bei der Behandlung des B+A 15/2012 zu berücksichtigen. An dieser Praxis ist auch in Zukunft grundsätzlich festzuhalten. Im vorliegenden Fall ist wegen der auslaufenden Amtsperiode ausnahmsweise und ohne Präjudiz eine Einbindung der Initiative angebracht, damit die beiden inhaltlich eng zusammenhängenden Vorlagen vom Parlament in gleicher Zusammensetzung behandelt werden können.

6a.2 Einreichung

Die Sammlungsfrist für die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ ist am 6. Juni 2012 abgelaufen. Das Initiativkomitee hat am 21. Mai 2012 bei der Stadtkanzlei 2'660 Unterschriften, wovon 2'375 gültig und 285 ungültig, eingereicht. Am 23. Mai 2012 hat der Stadtrat mit dem Erwahrungsentscheid das formelle Zustandekommen der Initiative bestätigt.

6a.3 Begehren

Die Initiative verlangt in Form der allgemeinen Anregung vom Stadtrat, dem Grossen Stadtrat einen Bericht und Antrag mit folgendem Zweck vorzulegen:

„Das Areal Industriestrasse (Parzellen 1323–1325, 1574, 2191, 2147) ist gemeinnützigen Wohnbauträgern im Baurecht abzugeben.“

In den Erläuterungen der Initianten wird die Lancierung der Initiative begründet:

„Die Stadt Luzern verfügt an der Industriestrasse über ein Areal von ungefähr 9’200 m^2 Fläche. Auf dem Areal befinden sich heute vorwiegend Kleingewerbe, KMU, Ateliers und Wohnraum. Nach einem Investorenwettbewerb will die Stadt Luzern das Areal nun von einer Zürcher Generalunternehmung überbauen lassen. Räumliche Alternativen für die Bewohner, das bestehende Gewerbe und die zahlreichen hier arbeitenden Kunst- und Kulturschaffenden werden nicht vorgeschlagen.

Wir sagen Nein zur Vertreibung von Kleingewerbe und Kultur. Wir sagen Nein zum Verkauf wertvollen Bodens an Immobilienspekulanten. Wir sagen Nein zu einer kurzsichtigen Stadtentwicklung, die uns aus der Stadt vertreibt.

Würde die Stadt nicht auf einen möglichst hohen Verkaufspreis des Areals spekulieren, könnten mit gemeinnützigen Wohnbauträgern (Baugenossenschaften, Stiftungen) gute Lösungen

für das Gewerbe, für kulturelle Initiativen und Tätigkeiten sowie für jetzige und zukünftige AnwohnerInnen gefunden werden. Denn gemeinnützige Wohnbauträger bieten günstigeren Wohnraum an als private Investoren, welche nur auf kurzfristige Gewinnabschöpfung aus sind. In gemeinnützigen Siedlungen wohnt ein breiteres Bevölkerungsspektrum mit überdurchschnittlich vielen Familien.

Unsere Initiative fordert eine nachhaltige Stadtentwicklung. Verkauft die Stadt das Areal Industriestrasse, entsteht nur ein kurzfristiger Gewinn. Bei einer Abgabe im Baurecht behält die Stadt die Kontrolle und sichert sich über Jahre hinweg zuverlässige Einnahmen. Zudem bleibt der wertvolle Stadtboden auch für die kommenden Generationen erhalten.

An der Industriestrasse befinden sich die letzten zusammenhängenden kulturellen Freiräume auf dem Luzerner Stadtgebiet. Langjährige Kulturräume und das ansässige Kleingewerbe dürfen nicht schon wieder für überteuerte Wohn- und Büroflächen aus historisch lebendigen Stadtvierteln vertrieben werden. Geschichtsträchtige Gebäude und Ensembles sollen nicht abgerissen, sondern erhalten, verbessert und weiterhin optimal genutzt werden. Der Aufbau auf bestehenden Strukturen schafft mehr Lebensqualität und Identität. Deshalb soll das Areal der Industriestrasse von gemeinnützigen Wohnbauträgern zu einem weiterhin lebenswerten und bezahlbaren Lebensraum weiterentwickelt werden, der als Katalysator für die Weiterentwicklung des gesamten Steghofquartiers dienen kann.

Wir sagen Ja zum Erhalt von kulturellen Freiräumen und günstigem Wohnraum. Wir sagen Ja zu einem lebendigen Quartier mit Platz auch fürs Kleingewerbe. Wir sagen Ja zu einer massvollen Weiterentwicklung statt Abriss und Vertreibung."

6a.4 Gültigkeit

Nach § 145 des kantonalen Stimmrechtsgesetzes ist ein Volksbegehren ungültig, wenn es rechtswidrig oder eindeutig undurchführbar ist.

Nach Art. 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern (GO) kann durch eine Initiative die Abstimmung über einen rechtsetzenden Erlass oder ein Sachgeschäft verlangt werden, die dem obligatorischen oder fakultativem Referendum unterliegen. Diese Voraussetzung ist erfüllt, weil im Fall der Grundstücke an der Industriestrasse ein allfälliger Beschluss über die Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes an einen gemeinnützigen Wohnbauträger einen Wert von über 1,5 Mio. Franken haben und mindestens gemäss Art. 68 lit. b Ziff. 4 GO dem fakultativen Referendum unterliegen würde. Das Anliegen der Initianten ist auch nicht undurchführbar. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse" gültig ist.

6a.5 Haltung des Stadtrates

Die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ verlangt, dass das Areal Industriestrasse (Parzellen 1323–1325, 1574, 2191, 2147) gemeinnützigen Wohnbauträgern im Baurecht abzugeben ist. Dieses Anliegen ist eine Kombination aus den Motionen 251 und 252, Luzia Vetterli, Dominik Durrer, Melanie Setz und Nina Laky namens der SP/JUSO-Fraktion, vom 21. November 2011: „Industriestrasse: Bevorzugung von gemeinnützigen Wohnbauträgern“ (251) und „Industriestrasse: Abgabe im Baurecht“ (252). Die Haltung des Stadtrates ist daher dieselbe wie zu den Motionen.

In der Gesamtplanung 2012–2016 ist definiert: Für die Umsetzung des Leitsatzes „Luzern stärkt sich finanziell“ schafft die Stadt Luzern Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzungen. Sie stellt geeignete Areale für den Wohnbau sowie für die Erweiterung ortsansässiger oder für die Ansiedlung neuer Betriebe zur Verfügung. Das Areal Industriestrasse ist in der Gesamtplanung aufgeführt. Eine Bevorzugung von gemeinnützigen Wohnbauträgern ist für das Areal Industriestrasse in der Gesamtplanung dagegen nicht vorgesehen. Auch nicht vorgesehen ist, dass die Grundstücke nur im Baurecht abgegeben werden dürfen.

Stadtrat, Parlament und Stimmberechtigte haben sich vor zehn Jahren für die Umzonung der Grundstücke in eine flexible Arbeits- und Wohnzone ausgesprochen. Gemäss der Gesamtplanung und dem Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof wurde das Areal Industriestrasse für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungsbereich entwickelt, um das wirtschaftliche Wachstum zu stärken. Dies ist Teil der städtischen Gesamtplanung. Zudem wurde angestrebt, den urbanen Wohnraum zu fördern. Die Vorgaben für den Projektwettbewerb wurden gezielt so formuliert, dass Mietwohnungen geschaffen werden müssen und dass Baugenossenschaften ein Interesse am Wettbewerb und Chancen auf einen Zuschlag hatten.

Die Anbieter konnten auch eine Offerte für ein Baurecht einreichen. Beabsichtigte der Investor, das Areal im Baurecht zu übernehmen, hatte er einen Marktpreis pro m^2 Landfläche zu ermitteln, wie wenn er die Grundstücke käuflich erwerben würde. Auf den so ermittelten Marktwert wurde ein Einschlag/Abschlag von 20 % in Abzug gebracht. Diese Reduktion verstand sich einerseits als Anreiz für ein Baurecht, andererseits wurde dadurch die beschränkte Handelbarkeit von Baurechtsgrundstücken und die schwierigere Finanzierung mittels Fremdkapital (eingeschränkter Verhandlungsspielraum bei Finanzinstituten) berücksichtigt. Dieser Wert bildete den Basiswert für das Baurecht und wurde mit 3,25 % verzinst. Als Basis für diesen Zinssatz galt der Referenzzinssatz von 2,75 % plus ein Zuschlag von 0,50 % (Immobilität, Verwaltung und Risikoabdeckung).

Der Investorenwettbewerb wurde nach den Ordnungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins und der SIA-Wegleitung „Planungswettbewerb für Architekten/Ingenieure und Investoren“ durchgeführt. Das ganze Verfahren und die entsprechenden Grundlagen wurden vom SIA geprüft und freigegeben. Es war anonym, das heisst, der Wettbewerbsjury war der Name der Anbieter während des Verfahrens nicht bekannt. In der ersten Beurtei-

lungsrunde wurden die Beurteilungskriterien Gestaltung, Städtebau und Architektur sowie Nutzungen und Etappierungen betrachtet. Erst für Projekte der engeren Wahl wurde das Kriterium Angebot in die Beurteilung einbezogen.

Insgesamt wurden 25 Projekte eingereicht. Neben privaten Investoren haben institutionelle Anleger wie Pensionskassen und zwei gemeinnützige Wohnbauträger Projekte abgegeben. Von den rangierten ersten sieben Rängen hat lediglich das Projekt im zweiten Rang „Quartierwerk" ein Projekt im Baurecht angeboten (Investorin HRS Investment AG, Frauenfeld). Doch selbst mit dem vereinbarten Einschlag/Abschlag von 20 % als Besserstellung gegenüber dem Kaufpreis war das Angebot mit 12,12 Mio. Franken (Basisofferte 10,1 Mio. Franken) im Vergleich ein tiefes Angebot. Die Wohngenossenschaft Geissenstein EBG kam mit ihrem Projekt „Billy" und einem Kaufangebot von 11,46 Mio. Franken auf den dritten Rang.

Wie bereits ausgeführt, hat im anonymen Verfahren die Identität des Anbieters für die Beurteilung der Projekte keine Rolle gespielt. Auch wurden in der ersten Runde nur die Gestaltung, Städtebau und Architektur sowie Nutzungen und Etappierungen beurteilt. Das Kaufangebot war in dieser Runde nicht bekannt. Erst bei den Projekten in den ersten sieben Rängen wurde das Kriterium Angebot für die zweite Beurteilungsrunde einbezogen. An der Rangierung hat sich dadurch keine Veränderung ergeben. Nach der sorgfältigen Beurteilung und auf Antrag durch die Wettbewerbsjury ging der Zuschlag daher an die Bietergemeinschaft Allreal Generalunternehmung AG, Rüssli Architekten AG und Robert Gissinger Landschaftsarchitekt. Die Bietergemeinschaft wird mit dem Siegerprojekt „Urban Industries" ein Projekt realisieren, das in Übereinstimmung mit der Gesamtplanung 2012–2016 und dem Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof steht. Das Projekt sieht keine kurzfristige Gewinnmaximierung vor, sondern überzeugt vor allem städtebaulich und architektonisch. Es wird mit den grösseren zusammenhängenden und kleineren Flächen für Arbeiten die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Luzern fördern. Die einfache städtebauliche Grunddisposition sowie eine unkonventionelle, jedoch äusserst überzeugende Verteilung von Bürohaus, Kleingewerbe und Wohnen lassen ein Projekt entstehen, welches an die Stimmung des Quartiers anzuknüpfen vermag.

Die Allreal Generalunternehmung AG hat ein Angebot eingereicht, das den Kauf der Grundstücke vorsieht. Dazu war sie gemäss Wettbewerbsprogramm berechtigt, und gestützt darauf hat sie ihre Preisbildung vorgenommen. Die Stadt Luzern hat weder in der Gesamtplanung noch im Investorenwettbewerb vorgeschrieben, dass die Grundstücke nur im Baurecht abgegeben werden. Auch nicht gefordert war, dass die Grundstücke nur durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger erworben werden könnten.

Das Projekt „Urban Industries" weist das beste Preis-Leistungs-Verhältnis auf. Aufgrund der Gesamtplanung bestand weder die Verpflichtung, gemeinnützige Wohnbauträger zu bevorzugen, noch sah diese vor, dass das Grundstück nur im Baurecht abgegeben werden dürfe. Dagegen wird das Ziel, urbanen Wohnraum zu schaffen und Raum für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungsbereich, mit dem Projekt „Urban Industries" sehr gut erreicht. Zu Recht hat die Allreal Generalunternehmung AG daher den Zuschlag erhalten.

Heute werden die Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 9‘170 m^2, wovon 8'689 m^2 verkauft werden sollen, vorwiegend mit Lagerflächen, einigen Ateliers, kleingewerblichen Nutzungen und einer Wohnung belegt. Damit sind die Grundstücke an bester städtischer Lage stark unternutzt. Im Hinblick auf die beabsichtigte Neuüberbauung der Grundstücke wurden die bestehenden Gebäude nur minimal unterhalten. Diese sind in einem schlechten baulichen Zustand und haben hohen Sanierungsbedarf. Als Zwischennutzung wurden die Gebäude den Mietern zu einem tiefen Mietzins für die oben erwähnten Nutzungen zur Verfügung gestellt. Dass es sich um Zwischennutzungen handelt, war und ist allen Mietern von Anfang an bewusst, wurden doch die Mietverträge im Hinblick auf das bevorstehende Abbruchvorhaben für die beschränkte Zeit bis zum Erhalt der erforderlichen, rechtskräftigen Baubewilligung abgeschlossen. Zwischennutzungen funktionieren nur, wenn die zwischennutzenden Mieter für die nachfolgende Nutzung auch tatsächlich ausziehen.

Wie das von den Initianten vorgeschlagene Modell mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern funktionieren soll, ist unklar. Es wird von den Initianten gefordert, dass die geschichtsträchtigen Gebäude und Ensembles nicht abgerissen, sondern erhalten, verbessert und weiterhin optimal genutzt werden sollen. Selbst wenn die Stadt Luzern bereit wäre, auf den Kaufpreis von 17,2 Mio. Franken ganz oder teilweise zu verzichten, wäre für die Sanierung der Gebäude mit so hohen Kosten zu rechnen, dass bei der starken Unternutzung der Grundstücksflächen mit keinen tiefen Mietzinsen zu rechnen wäre. Auch gemeinnützige Wohnbauträger müssen eine Kostenmiete erzielen.

Aufgrund der obigen Ausführungen beantragt der Stadtrat, die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ abzulehnen.

7 Zuständigkeiten und Abstimmungsverfahren

Weil der Verkaufspreis 17,2 Mio. Franken beträgt, untersteht der Verkauf der Grundstücke gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4 und Art. 67 lit. b Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 (GO) dem obligatorischen Finanzreferendum. Zudem wird die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ abgelehnt. Auch dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 3 der GO dem obligatorischen Referendum.
Da die beiden Vorlagen einander ausschliessen, sollen sie gemäss § 86 Abs. 2 des Stimmrechtsgesetzes wahlweise in einer Doppelabstimmung mit Stichfrage zur Abstimmung gebracht werden.

8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, in eigener Kompetenz die Motionen 251 und 252, Luzia Vetterli, Dominik Durrer, Melanie Setz und Nina Laky namens der SP/JUSO-Fraktion, vom 21. November 2011: „Industriestrasse: Bevorzugung von gemeinnützigen Wohnbauträgern“ (251) und „Industriestrasse: Abgabe im Baurecht“ (252), abzulehnen, die Initiative „Ja zu ei-

ner lebendigen Industriestrasse“ für gültig zu erklären, den Stimmberechtigten die Ablehnung der Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ zu empfehlen und dem Verkauf der Grundstücke 1323, 1324, 1325, 1574, 2147, 2191, GB Luzern, linkes Ufer, Industriestrasse, an die Allreal Generalunternehmung AG, Zürich, zuzustimmen. Diese beiden Beschlüsse sollen den Stimmberechtigten in Form einer Doppelabstimmung mit Stichfrage unterbreitet werden.
Der Stadtrat unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag:

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 15 vom 4. April 2012 und StB 510 vom 6. Juni 2012 betreffend

Verkauf der Grundstücke 1323, 1324, 1325, 1574, 2147, 2191 linkes Ufer, Industriestrasse, Luzern,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von § 43 des Gemeindegesetzes des Kantons Luzern vom 4. Mai 2004, § 86 Abs. 2 des Stimmrechtsgesetzes vom 25. Oktober 1988, Art. 11 Abs. 1, Art. 12 Abs. 1 Ziff. 3 und 4 und Art. 67 lit. b Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 86 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

In eigener Kompetenz:

I. Die Motionen 251 und 252, Luzia Vetterli, Dominik Durrer, Melanie Setz und Nina Laky namens der SP/JUSO-Fraktion, vom 21. November 2011: „Industriestrasse: Bevorzugung von gemeinnützigen Wohnbauträgern“ (251) und „Industriestrasse: Abgabe im Baurecht“ (252), werden abgelehnt.

II. Die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ ist gültig.

Zuhanden der Stimmberechtigten:

III. Die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ wird abgelehnt.

IV. Dem Verkaufsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Allreal Generalunternehmung AG, Zürich, über die Grundstücke 1323, 1324, 1325, 1574, 2147, 2191, GB Luzern, linkes Ufer, Industriestrasse, wird zugestimmt.

V. Die Beschlüsse gemäss Ziffern III und IV unterliegen dem obligatorischen Referendum. Sie werden den Stimmberechtigten in Form einer Doppelabstimmung mit Stichfrage unterbreitet.

Zustellung an:
- Initiativkomitee „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“, c/o IG Industriestrasse, Industriestrasse 17, 6005 Luzern
- Mitglieder des Grossen Stadtrates
- Mitglieder des Stadtrates
- alle Direktionen
- Stadtkanzlei
- Immobilien
- Finanzinspektorat
- Stadtbuchhaltung
- Rechtsdienst Baudirektion
- Stab Baudirektion

Für getreuen Auszug

Daniel Egli
Stadtschreiber-Stv.

Stadt
Luzern
Stadtrat