



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 14. März 2012 (StB 228)

B+A 9/2012

## **Verkauf des Grundstücks 2790, GB Kriens**

Vom Grossen Stadtrat mit vier  
Protokollbemerkungen beschlossen  
am 24. Mai 2012  
(Protokollbemerkungen am Schluss  
dieses Dokuments)

## **Bezug zur Gesamtplanung 2012–2016**

### **Leitsatz Gesellschaft**

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

### **Stossrichtung**

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

### **Politikbereich Allgemeine Verwaltung**

**Fünfjahresziel 0.2** Die interkommunale Zusammenarbeit sowie die Zusammenarbeit zwischen der Stadt, ihren Partnerorganisationen und dem Kanton sind überprüft und angepasst.

### **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

Das städtische Grundstück 2790 an der Arsenalstrasse in Kriens umfasste ursprünglich eine Fläche von 18'508 m<sup>2</sup>. Nach Beendigung der Schlachthofnutzung wurde im Januar 2006 eine Abparzellierung im Ausmass von 10'739 m<sup>2</sup> vorgenommen und das dadurch neu entstandene Grundstück 5878 zur Realisierung des Kulturzentrums „Südpol“ zur Verfügung gestellt. Die Restfläche von 7'769 m<sup>2</sup> verblieb im städtischen Finanzvermögen. Davon ist aber eine Fläche von 2'014 m<sup>2</sup> durch ein selbstständiges und dauerndes Baurecht bis zum 15. Dezember 2037 belegt.

Im Jahr 2007 führte die Stadt Verhandlungen mit einem privaten Interessenten zwecks Veräusserung des Grundstücks 2790. Dieser beabsichtigte, auf dem besagten Areal ein fünfgeschossiges Betriebsgebäude zu errichten. Weil zur gleichen Zeit auch die Abklärungen bezüglich eines neuen Standorts für das Stadtarchiv im Gange waren, wurde geprüft, ob sich dessen Raumbedarf in diesem Betriebsgebäude unterbringen lässt. Nachdem sich diese Idee jedoch nicht realisieren liess, konnte für das Stadtarchiv im Stadtteil Littau ein neuer Standort gesichert werden. Ebenfalls wurde abgeklärt, ob das besagte Grundstück allenfalls für eine spätere Erweiterung der städtischen Musikschule gehalten werden sollte.

Als sich im Herbst 2010 abzeichnete, dass sich das Projekt Salle Modulable kaum realisieren lässt, sah sich die Musikhochschule veranlasst, nach Alternativen Ausschau zu halten. Dabei stiess sie auf das städtische Grundstück 2790 in Kriens, welches sich schnell als favorisierter Standort für die künftige Musikhochschule herauskristallisierte. Es wurden deshalb Ende 2010 mit der Stadt erste Kontakte aufgenommen. Dabei signalisierte der Stadtrat seine grundsätzliche Bereitschaft, entsprechende Verkaufsverhandlungen aufzunehmen.

Die Musikhochschule Luzern beabsichtigt, ihr neues Schulgelände mit einem sogenannten Investorenmodell zu realisieren. Dabei erwirbt der Investor (LUPK) das Grundstück, finanziert die Baukosten, verantwortet die weiteren Planungsschritte, die Realisierung und den späteren Unterhalt des Gebäudes und vermietet das Schulgebäude langfristig der Musikhochschule.

Weil bei Veräusserungen aus dem Finanzvermögen gemäss den einschlägigen Vorgaben zur städtischen Liegenschaftenpolitik grundsätzlich marktkonforme Preise zu erzielen sind, dürfen keine Rabatte oder durch einen reduzierten Kaufpreis indirekte Subventionen geleistet werden. Deshalb berücksichtigt das Verkaufsangebot der Stadt den Umstand, dass es sich bei der Musikhochschule um eine überregionale Institution handelt, deren Finanzierung überregional gewährleistet werden soll. Aufgrund dieses Sachverhalts wurde für das Grundstück 2790 in Kriens ein marktgerechter Verkaufspreis in der Höhe von Fr. 4'550'000.– festgelegt. Nach Abzug aller Verkaufskosten und Gebühren (Notar, Grundbuch) sowie der Grundstückgewinnsteuer wird die Stadt mit der Veräusserung des Grundstücks 2790 in Kriens einen Buchgewinn von rund 2,30 Mio. Franken erzielen.

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                  | <b>Seite</b> |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1 Ausgangslage</b>                                      | <b>6</b>     |
| 1.1 Grundstückbeschreibung                                 | 6            |
| 1.2 Mögliche Verlegung des Stadtarchivs                    | 6            |
| 1.3 Reserve für die städtische Musikschule                 | 7            |
| 1.4 Künftige Arealstrategie                                | 7            |
| 1.5 Anfrage der Stiftung Musikhochschule Luzern            | 7            |
| 1.6 Voraussetzungen für eine Veräusserung                  | 7            |
| <b>2 Neuer Standort für die Musikhochschule Luzern</b>     | <b>8</b>     |
| 2.1 Ausgangslage für die Musikhochschule                   | 8            |
| 2.2 Bedürfnis / Raumprogramm der Musikhochschule           | 9            |
| 2.3 Standortvorteile des Südpols                           | 9            |
| 2.4 Investorenevaluation                                   | 9            |
| 2.5 Inhalt der Investorenvereinbarung                      | 10           |
| 2.6 Projektorganisation: Steuerungs- und Kontrollorgane    | 10           |
| 2.7 Terminprogramm                                         | 11           |
| <b>3 Kaufvertrag mit der Luzerner Pensionskasse (LUPK)</b> | <b>11</b>    |
| 3.1 Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrages               | 11           |
| 3.1.1 Kaufpreis                                            | 11           |
| 3.1.2 Vollzug der Handänderung                             | 11           |
| 3.1.3 Sicherstellung des Kaufpreises                       | 11           |
| 3.1.4 Kosten und Gebühren                                  | 11           |
| 3.1.5 Überbauungsverpflichtung / Rückkaufsrecht            | 12           |
| 3.1.6 Vorkaufsrecht                                        | 12           |
| 3.1.7 Schlagzeugräume für die städtische Musikschule       | 12           |
| 3.1.8 Qualifiziertes Planungsverfahren                     | 12           |
| 3.1.9 Minergie                                             | 12           |
| <b>4 Wirtschaftliche Aspekte</b>                           | <b>13</b>    |
| <b>5 Finanzielle Aspekte</b>                               | <b>13</b>    |
| <b>6 Buchgewinn</b>                                        | <b>14</b>    |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| <b>7 Zuständigkeit</b> | <b>14</b> |
|------------------------|-----------|

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <b>8 Antrag</b> | <b>14</b> |
|-----------------|-----------|

### **Anhänge**

1. Checkliste Immobilientransaktion
2. Situationsplan Grundstück 2790, Kriens
3. Kaufvertrag mit der Luzerner Pensionskasse (LUPK), Luzern

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

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

## **1 Ausgangslage**

### **1.1 Grundstückbescrieb**

Das städtische Grundstück 2790, Arsenalstrasse 28, GB Kriens, umfasste ursprünglich eine Fläche von 18'508 m<sup>2</sup>. Nach Beendigung der Schlachthofnutzung wurde im Januar 2006 eine Abparzellierung im Ausmass von 10'739 m<sup>2</sup> vorgenommen und das dadurch neu entstandene Grundstück 5878 zur Realisierung des Kulturzentrums „Südpol“ zur Verfügung gestellt. Die Restfläche von 7'769 m<sup>2</sup> verblieb im städtischen Finanzvermögen. Davon ist eine Fläche von 2'014 m<sup>2</sup> durch ein selbstständiges und dauerndes Baurecht bis zum 15. Dezember 2037 an das Metzger-Center Zentralschweiz belegt. Somit beträgt die heute disponible Fläche auf dem Grundstück 2790 noch 5'755 m<sup>2</sup>. Sie ist momentan in der Arbeitszone Ar-IV eingezont. Um für die künftige Nutzung eine höhere Flexibilität zu erhalten, hat die Baudirektion im Februar 2011 beim Gemeinderat Kriens eine Umzonung beantragt. Gemäss Rückmeldung der Gemeinde Kriens wird diese Umzonung im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens bei der zurzeit laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahr 2012 erfolgen.

### **1.2 Mögliche Verlegung des Stadtarchivs**

Im Jahr 2007 führte die Stadt Verhandlungen mit einem privaten Interessenten zwecks Veräusserung des Grundstücks 2790. Dieser beabsichtigte, auf dem besagten Areal ein fünfgeschossiges Betriebsgebäude zu errichten. Dazu liess er auf eigene Kosten eine Machbarkeitsstudie erarbeiten. Da zur gleichen Zeit auch die Abklärungen bezüglich eines neuen Standorts für das Stadtarchiv im Gange waren, wurde der dafür notwendige Flächenbedarf in der erwähnten Machbarkeitsstudie mitberücksichtigt. Weil sich zeigte, dass sich das Stadtarchiv in diesem Betriebsgebäude unterbringen lässt, wurden die Verhandlungen über eine solche Lösung intensiviert. Obwohl erhebliche Vorleistungen getroffen wurden, zog der private Investor Anfang 2009 seine Projektidee aus wirtschaftlichen und finanziellen Gründen wieder zurück. Da parallel dazu weitere mögliche Areale auf ihre Eignung für ein neues Stadtarchiv geprüft wurden, konnte schliesslich ein neuer Standort im Stadtteil Littau gesichert werden. Die diesbezüglichen Planungsarbeiten sind schon weit fortgeschritten. Bei planmässigem Verlauf ist der Bezug im Verlauf des Jahres 2014 vorgesehen. Aufgrund dieses Sachverhalts stand das städtische Grundstück an der Arsenalstrasse in Kriens wieder zur Disposition.

### **1.3 Reserve für die städtische Musikschule**

Ebenfalls geprüft wurde, ob das benachbarte Grundstück 2790 als Reserveareal für eine spätere Erweiterung der städtischen Musikschule gehalten werden sollte. Weil die Gebäulichkeiten des Kulturzentrums „Südpol“ jedoch so konzipiert wurden, dass jederzeit eine Aufstockung um zwei bis drei Geschosse möglich ist und zudem mit der Ansiedlung der Musikhochschule diverse Synergien erzielt werden können, ist das Halten dieses Grundstücks als Reserve nicht zwingend notwendig.

### **1.4 Künftige Arealstrategie**

Aufgrund des geschilderten Sachverhalts ist der Stadtrat der Ansicht, dass eine Veräusserung dieses Areals in Erwägung gezogen werden kann, sofern die Verträglichkeit eines künftigen Nutzers mit dem Betrieb des „Südpols“ vereinbar ist. Nachdem dieses zentrale Kriterium durch die Musikhochschule optimal erfüllt werden kann, begrüsst der Stadtrat deren Bauvorhaben und die damit verbundene Veräusserung des städtischen Grundstücks an der Arsenalstrasse in Kriens.

### **1.5 Anfrage der Stiftung Musikhochschule Luzern**

Als sich im Herbst 2010 abzeichnete, dass sich das Projekt Salle Modulable kaum realisieren lässt, sah sich die Musikhochschule veranlasst, nach Alternativen Ausschau zu halten. Dabei stiess sie auf das städtische Grundstück 2790 in Kriens, welches sich schnell als favorisierter Standort für die künftige Musikhochschule herauskristallisierte. Es wurden deshalb Ende 2010 mit der Stadt erste Kontakte aufgenommen. Unter Berücksichtigung der vorerwähnten Arealstrategie und mit Hinblick auf die zu erwartenden Synergieeffekte mit dem „Südpol“, im Speziellen mit der darin befindlichen Musikschule, kam der Stadtrat zum Schluss, dass mit der Ansiedlung der Musikhochschule eine Win-win-Situation für alle Beteiligten erzielt werden kann. Er signalisierte deshalb seine grundsätzliche Bereitschaft, entsprechende Verkaufsverhandlungen zu führen.

### **1.6 Voraussetzungen für eine Veräusserung**

Mit Stadtratsbeschluss 226 vom 16. März 2011 unterbreitete der Stadtrat der Stiftung Musikhochschule Luzern eine Verkaufsofferte für das Grundstück 2790 in Kriens. Gleichzeitig beauftragte er die Baudirektion, die Vertragsverhandlungen aufzunehmen und das Geschäft zu gegebener Zeit den zuständigen Behörden zu unterbreiten. Als Voraussetzung für die Veräusserung des erwähnten Grundstücks bestimmte der Stadtrat u. a. folgende wichtige Bedingungen, die bei diesem Geschäft zwingend einzuhalten sind:

- Das Angebot der Stadt hat den Umstand zu berücksichtigen, dass es sich bei der Musikhochschule um eine überregionale Institution handelt, deren Finanzierung überregional gewährleistet werden soll. Die Stadt wird sich deshalb weder direkt noch indirekt (mit-

tels besonderen Preisnachlasses für das Areal) an den Kosten für eine neu Hochschule beteiligen. Der Verkaufspreis hat sich deshalb auf den Verkehrswert des Grundstücks abstützen.

- Weil sich die für die städtische Musikschule im „Südpol“ errichteten Übungsräume für den Schlagzeugunterricht aus schalltechnischen Gründen nicht oder nur sehr bedingt eignen, ist die Käuferschaft vertraglich zu verpflichten, solche Räume in ihr Raumprogramm zu integrieren, zu realisieren und der Stadt mietweise zu überlassen.
- Die Käuferschaft ist vertraglich zu verpflichten, dass sie für ihr Bauprojekt ein qualifiziertes Planungsverfahren (Wettbewerb) durchführt. Zudem hat sie für ihr Bauvorhaben den bei der Baueingabe gültigen Minergie-Standard einzuhalten.
- Am zu veräussernden Grundstück ist für die Dauer von 25 Jahren ein unlimitiertes Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt vertraglich zu stipulieren. Dadurch kann für die Stadt ein späterer Rückgriff auf dieses Grundstück gesichert werden.

## **2 Neuer Standort für die Musikhochschule Luzern**

### **2.1 Ausgangslage für die Musikhochschule**

Die Musikhochschule Luzern hat sich in den letzten Jahren trotz Mängeln in der Infrastruktur national und international einen guten Ruf erarbeitet. Damit sie auf Dauer im Wettbewerb der Musikhochschulen bestehen und die Anforderungen des Bundes erfüllen kann, muss sie ihre räumlichen Defizite beseitigen. Sie benötigt zum einen die Konzentration der Standorte unter einem Dach, um das Zusammenwachsen der Abteilungen zu ermöglichen und Synergien zu fördern. Zum andern benötigt sie im Vergleich zur heutigen Situation rund 50 Prozent mehr Platz. Deshalb braucht die Musikhochschule Luzern ein neues Schulgebäude.

Der Stiftungsrat Musikhochschule Luzern erarbeitete in Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern in den vergangenen Jahren die Entscheidungsgrundlagen für einen neuen, konzentrierten Standort der Musikhochschule Luzern. Während längerer Zeit stand eine räumliche Nachbarschaft zum damals in Luzern geplanten neuen Musiktheaterhaus Salle Modulable im Vordergrund. Da die Realisierung der Salle Modulable seit dem Rückzug der Gönnerschaft im Oktober 2010 unsicher ist, entschied sich die Musikhochschule Luzern für einen selbstständigen Neubau. Im Frühjahr 2011 gaben sämtliche Entscheidungsgremien – Stiftungsrat der Musikhochschule sowie Fachhochschulrat und Konkordatsrat der Hochschule Luzern – einstimmig grünes Licht für die Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts am Standort Südpol an der Gemeindegrenze Luzern/Kriens. Die Musikhochschule wird dadurch direkte Nachbarin des Kulturwerkplatzes Südpol.

## **2.2 Bedürfnis / Raumprogramm der Musikhochschule**

Die Infrastruktur der Musikhochschule Luzern weist erhebliche Mängel auf. Für eine erfolgreiche Zukunft braucht die Hochschule ein konzentriertes und zeitgemässes Raumkonzept. Die Beseitigung der räumlichen Defizite ist zudem eine Auflage der Schweizerischen Konferenz der kantonalen Erziehungsdirektoren (EDK) aus dem Jahr 2001, damit die Diplomanerkennung der Studiengänge aufrechterhalten bleibt. Nach heutigen Erkenntnissen weist das Raumprogramm den Bedarf von rund 8'800 m<sup>2</sup> an Hauptnutzfläche aus (heute stehen vergleichbare 6'225 m<sup>2</sup> zur Verfügung). Dies ergibt künftig pro Studierenden eine Hauptnutzfläche von 17,40 m<sup>2</sup>, was nach wie vor unter dem Durchschnittswert der Schweizer Musikhochschulen von 18,00 m<sup>2</sup> liegt.

## **2.3 Standortvorteile des Südpols**

Der Standort Südpol entspricht im Wesentlichen der Hochschul-Immobilienstrategie des Kantons und der Hochschule Luzern. Diese sehen vor, die Musikhochschule Luzern auf der Achse Zug–Luzern–Horw anzusiedeln.

Zusammen mit dem Kulturwerkplatz Südpol bildet die Musikhochschule Luzern in enger Vernetzung mit dem Luzerner Theater, dem Luzerner Sinfonieorchester, der Jazz- und der freien Musik- und Kulturszene sowie der städtischen Musikschule ein neues Zentralschweizer Musik- und Kulturzentrum. Das hohe städtebauliche und kulturpolitische Entwicklungspotenzial in Luzern Süd spricht für den Standort Südpol. Das für eine Musikhochschule unverzichtbare Konzertpublikum befindet sich in diesem urbanen Umfeld in direkter Nähe.

## **2.4 Investorenevaluation**

Analog dem Departement Wirtschaft der Hochschule Luzern wird das neue Schulgebäude für die Musikhochschule Luzern mit einem sogenannten Investorenmodell realisiert. Der Investor erwirbt das Grundstück, finanziert die Baukosten, verantwortet die weiteren Planungsschritte, die Realisierung und den späteren Unterhalt des Gebäudes und vermietet das Schulgebäude langfristig der Hochschule.

Der Stiftungsrat hat sich auf Antrag der Baukommission Südpol entschieden, den Investor aufgrund eines öffentlichen Investorenwettbewerbs zu evaluieren. Der Investorenwettbewerb wurde in einem offenen, einstufigen Verfahren gemäss den Bestimmungen der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen, des Gesetzes über die öffentlichen Beschaffungen sowie der Verordnung zum Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen durchgeführt. Auswahlkriterien für den Zuschlag bildeten das Mietangebot, die Qualität von Referenzen sowie die Organisation/Sicherstellung von Betrieb und Unterhalt. Die Publikation im Kantonsblatt Luzern erfolgte Ende Oktober 2011, der Zuschlag konnte im Januar 2012 an die Luzerner Pensionskasse (LUPK) erteilt werden.

Die Luzerner Pensionskasse überzeugte die „Baukommission Südpol“ durch das wirtschaftlich günstigste Angebot. Und es ist erfreulich, dass mit der Luzerner Pensionskasse nicht nur eine erfahrene Partnerin für das Bauprojekt zur Seite steht, sondern auch die Zusammenarbeit mit einer regional verankerten Institution gegeben ist. Die Wahl des Investors muss durch den Konkordatsrat noch genehmigt werden. Aus diesem Grunde wird die Musikhochschule Luzern den Investorenvorschlag dem Konkordatsrat der Hochschule Luzern im Sommer 2012 zur Genehmigung unterbreiten.

## **2.5 Inhalt der Investorenvereinbarung**

Die Vereinbarung der Stiftung Musikhochschule Luzern sowie der Hochschule Luzern mit dem künftigen Investor bildet eine wichtige Grundlage für die Realisierung des neuen Schulgebäudes. In dieser Vereinbarung verpflichtet sich der Investor, das Grundstück 2790 in Kriens von der Stadt Luzern zu erwerben und das Schulgebäude zu planen und zu realisieren. In dieser Vereinbarung werden auch die wesentlichen Bestimmungen und Bedingungen des künftigen Mietvertrages festgehalten. Die Stiftung Musikhochschule Luzern und die Hochschule Luzern verpflichten sich ihrerseits, das Schulgebäude zu den entsprechenden Bedingungen zu mieten. Schliesslich hält die Vereinbarung auch fest, dass der Abschluss dieser Investorenvereinbarung unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Konkordatsrat und der Zustimmung der zuständigen Behörden der Stadt Luzern zum Grundstücksverkauf erfolgt.

## **2.6 Projektorganisation: Steuerungs- und Kontrollorgane**

Der Konkordatsrat ist die oberste vollziehende Konkordatsbehörde der Hochschule Luzern / Fachhochschule Zentralschweiz. Er besteht aus je einem Mitglied jeder Regierung der sechs Zentralschweizer Kantone: Kanton Luzern: Reto Wyss (Präsident), Kanton Uri: Josef Arnold, Kanton Schwyz: Walter Stählin, Kanton Obwalden: Franz Enderli, Kanton Nidwalden: Res Schmid, Kanton Zug: Matthias Michel.

Die Musikhochschule Luzern, eines der fünf Departemente der Hochschule Luzern, ist getragen von der privaten Stiftung Musikhochschule Luzern. Dem Stiftungsrat obliegt die strukturelle und strategische Führung der Musikhochschule. Für die Infrastruktur (Objekt) der Musikhochschule ist demnach der Stiftungsrat zuständig. Weil Infrastrukturentscheide auch Auswirkungen auf die Betriebskosten (und die Kopfpauschale) haben, welche durch den Konkordatsrat genehmigt werden, ist neben der Zustimmung des Stiftungsrats ebenfalls das Einverständnis des Konkordatsrats notwendig. Gemäss geltendem Recht und Vertrag zwischen dem Konkordat Fachhochschule Zentralschweiz und der Stiftung Musikhochschule Luzern vom 2. November 2001 ist die Stiftung Musikhochschule Luzern u. a. verantwortlich für den Bau und den Unterhalt der Infrastruktur. Sie hat dies bisher wahrgenommen und deshalb im Einvernehmen mit dem Konkordatsrat und der Hochschule Luzern die Vorbereitungsarbeiten für den Bau eines neuen Schulgebäudes an die Hand genommen.

Der Stiftungsrat der Musikhochschule Luzern und das Rektorat der Hochschule Luzern haben die «Baukommission Südpol» eingesetzt und beauftragt, eine rechtskräftige Baubewilligung für den Neubau am Südpol zu erwirken. Dieser Auftrag umfasst insbesondere die Teilprojekte Investorensuche, Nutzung, Gebäude und Grundstückkauf.

## **2.7 Terminprogramm**

Aus heutiger Sicht präsentiert sich das Grobterminprogramm zur Realisierung der neuen Musikhochschule wie folgt:

|                                             |                           |
|---------------------------------------------|---------------------------|
| Erwerb des Grundstücks von der Stadt Luzern | bis Sommer 2012           |
| Abschliessender Entscheid Konkordatsrat     | Sommer bis Ende 2012      |
| Ausschreibung des Projektwettbewerbs        | Anfang 2013               |
| Abschluss des Projektwettbewerbs            | Mitte 2013                |
| Baueingabe                                  | Frühjahr 2014             |
| Baubeginn                                   | Herbst 2014 / Anfang 2015 |
| Bezug                                       | zirka August 2017         |

## **3 Kaufvertrag mit der Luzerner Pensionskasse (LUPK)**

### **3.1 Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrages**

#### **3.1.1 Kaufpreis**

Der Kaufpreis für das Grundstück 2790, Arsenalstrasse, Grundbuch Kriens, beträgt Fr. 4'550'000.–.

#### **3.1.2 Vollzug der Handänderung**

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt auf den nächstfolgenden Tag nach erfolgter Rechtskraftbescheidung des Kaufvertrages, d. h. nach Genehmigung durch den Grossen Stadtrat bzw. nach Ablauf der Referendumsfrist sowie nach Genehmigung durch den Konkordatsrat Fachhochschule Zentralschweiz. Die entsprechenden Vorbehalte wurden im Vertrag stipuliert.

#### **3.1.3 Sicherstellung des Kaufpreises**

Für die Sicherstellung des Kaufpreises hat die Käuferschaft anlässlich der Beurkundung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines anerkannten schweizerischen Bankinstituts auszuhandigen.

#### **3.1.4 Kosten und Gebühren**

Sämtliche mit dem Kaufvertrag anfallenden Kosten und Gebühren (Notar, Grundbuch) werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Die Handänderungssteuer wird vollum-

fänglich von der Käuferschaft getragen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer trägt die Verkäuferin.

### **3.1.5 Überbauungsverpflichtung / Rückkaufsrecht**

Die Käuferin wird verpflichtet, innert zwei Jahren nach Anmeldung des Kaufvertrages beim Grundbuchamt Luzern Ost das Baugesuch für die Überbauung einzureichen. Nach Vorlage der rechtskräftigen Baubewilligung hat sie innert einem Jahr mit den Bauarbeiten zu beginnen. Kommt die Käuferin diesen Verpflichtungen nicht nach, so steht der Stadt für die Dauer von zehn Jahren ein Rückkaufsrecht am veräusserten Grundstück zu.

### **3.1.6 Vorkaufsrecht**

Die Käuferschaft räumt der Stadt am Kaufobjekt ein unlimitiertes Vorkaufsrecht ein. Dieses Recht wird für die Dauer von 25 Jahren im Grundbuch vorgemerkt. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes räumt die Verkäuferschaft der Stadt eine Frist von neun Monaten seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages ein.

### **3.1.7 Schlagzeugräume für die städtische Musikschule**

Die Käuferschaft wird verpflichtet, im Raumprogramm für ihr Bauprojekt zwei Übungsräume mit einer Mindestfläche von je zirka 50 m<sup>2</sup> für den Schlagzeugunterricht der Musikschule der Stadt Luzern vorzusehen, zu realisieren und der Stadt mietweise zu überlassen.

Die Mietkosten stehen im heutigen Zeitpunkt noch nicht fest und können deshalb noch nicht kreditiert werden. Es ist aber davon auszugehen, dass selbst eine unbefristete Miete der zwei Übungsräume mit einer Gesamtfläche von rund 100 m<sup>2</sup> in der Kompetenz des Stadtrates liegt und er berechtigt sein wird, diesen Vertrag abzuschliessen und die entsprechende Ausgabe zu bewilligen.

### **3.1.8 Qualifiziertes Planungsverfahren**

Die Käuferschaft wird verpflichtet, für das Bauprojekt ihres neuen Schulgebäudes ein qualifiziertes Planungsverfahren durch einen Wettbewerb gemäss anerkannten Normen durchzuführen.

### **3.1.9 Minergie**

Die Käuferschaft wird verpflichtet, die Überbauung des Grundstücks mindestens gemäss dem zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Minergie-Standard zu realisieren. Bei der Energieversorgung müssen eine effiziente Energienutzung sowie der Einsatz erneuerbarer Energien angestrebt werden.

Im Weiteren wird auf den Wortlaut des Kaufvertrages im Anhang verwiesen.

## 4 Wirtschaftliche Aspekte

Eine im Jahre 2008 in Auftrag gegebene Verkehrswertschätzung ergab für das Grundstück 2790 einen Landwert von Fr. 700.– pro m<sup>2</sup>. Bezogen auf die bebaubare Fläche von 5'755 m<sup>2</sup> (ohne Baurecht Metzger-Center) ergibt dies einen Verkehrswert von rund 4 Mio. Franken. Nachdem in den vergangenen Jahren im Gebiet Eichhof/Schlund bezüglich Preisentwicklung eine eher moderate Entwicklung zu verzeichnen war, kann der erwähnte Landpreis nach wie vor als realistisch bzw. als marktgerecht bezeichnet werden. Im Gebiet Mattenhof/Schweighof/Schlund hat die Marktnachfrage in den vergangenen Jahren eher stagniert. Dies ist nicht zuletzt auf das relativ grosse vorhandene Angebot bezüglich Dienstleistungsflächen zurückzuführen. Positive Einflüsse auf das städtische Grundstück dürfte hingegen die Entwicklung auf der unmittelbar angrenzenden Luzerner Allmend, insbesondere dank dem Rückbau der Zentralbahn und der Realisierung einer Langsamverkehrsachse, nach sich ziehen.

Speziell zu beachten ist das auf dem städtischen Grundstück lastende Baurecht zugunsten des Metzger-Centers Zentralschweiz mit einer Fläche von 2'014 m<sup>2</sup>. Der dafür anfallende Baurechtszins von Fr. 14'500.– pro Jahr (bzw. Fr. 7.20/m<sup>2</sup>) kann nicht als marktgerecht bezeichnet werden. Da aber für die Stadt, mit Ausnahme der langen Vertragsdauer (2037), keinerlei Risiken und Aufwendungen anfallen, ist für die Wertermittlung ein entsprechend tiefer Kapitalisierungssatz in der Höhe von etwa 3 % gerechtfertigt. Dies ergibt einen Verkehrswert von rund Fr. 480'000.– (Fr. 240.–/m<sup>2</sup>). Grundsätzlich wäre es möglich, bei einer Veräusserung diese Baurechtsfläche durch eine Parzellierung abzutrennen und im Eigentum der Stadt zu belassen. Die Stadt hätte dadurch nach dem Heimfall im Jahre 2037 die Möglichkeit, diese Restparzelle für eigene Bedürfnisse zu nutzen oder zu vermarkten, sofern dies dannzumal überhaupt noch möglich und sinnvoll wäre. Der Stadtrat erachtet ein solches Vorgehen aber als wenig sinnvoll. Er stellt sich auf den Standpunkt, dass eine Vermarktung des gesamten Grundstücks 2790 angestrebt werden soll, zumal ein späterer Ausbau des Südpols, wie bereits erwähnt, auf dem bestehenden Areal realisierbar ist. Einem künftigen Investor bietet sich hingegen die Option, durch die noch bis ins Jahr 2037 mit dem Baurecht belegte Fläche eine langfristige Reserve zu sichern.

## 5 Finanzielle Aspekte

Das Grundstück 2790, Kriens (inkl. Baurechtsfläche), befindet sich im städtischen Finanzvermögen und ist in der Bilanz per 31. Dezember 2011 mit einem Buchwert von Fr. 1'638'310.– verzeichnet. Bei Veräusserungen aus dem Finanzvermögen sind gemäss den einschlägigen Vorgaben zur städtischen Liegenschaftenpolitik grundsätzlich marktkonforme Preise zu erzielen. Aus diesem Grunde dürfen keine Rabatte oder durch einen reduzierten Kaufpreis indirekte Subventionen geleistet werden. Dieser Grundsatz ist auch bei einer Veräusserung des vorliegenden Grundstücks vollumfänglich anzuwenden, weshalb sich der Verkaufspreis auf die Verkehrswertschätzung vom Juni 2008 abzustützen hat. Hingegen ist für die bis Ende 2037 mit einem Baurecht belegte und zu einem bescheidenen Zins vergütete Teilfläche ein reduzierter bzw. dem tatsächlichen Ertrag entsprechender Verkaufspreis festzulegen.

Dies umso mehr, als diese Fläche für die Käuferschaft noch über 25 Jahre blockiert bleibt.  
Aufgrund dieses Sachverhalts setzt sich der Verkaufspreis wie folgt zusammen:

|                                       |                                  |                               |
|---------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Überbaubare Fläche                    | 5'755 m <sup>2</sup> à Fr. 700.– | Fr. 4'028'500.–               |
| Mit Baurecht belegte Fläche           | 2'014 m <sup>2</sup> à Fr. 240.– | Fr. 483'360.–                 |
| <b>Total Verkaufspreis (gerundet)</b> |                                  | <b><u>Fr. 4'550'000.–</u></b> |

## 6 Buchgewinn

Der Buchwert des Grundstücks 2790, Arsenalstrasse, GB Kriens, beträgt per 31. Dezember 2011 Fr. 1'638'310.–. Nach Abzug aller Verkaufskosten und Gebühren (Notar, Grundbuch) sowie der Grundstückgewinnsteuer in der Höhe von zirka Fr. 580'000.– verbleibt ein Buchgewinn von rund Fr. 2'320'000.–.

## 7 Zuständigkeit

Vorliegend wird eine Grundstückveräusserung im Wert von Fr. 4'550'000.– vorgenommen. Nachdem dieses Geschäft den Betrag von Fr. 1'500'000.– übersteigt, unterliegt es gemäss Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 dem fakultativen Referendum.

## 8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Verkauf des Grundstücks 2790, Arsenalstrasse, Grundbuch Kriens, an die Luzerner Pensionskasse (LUPK), Luzern, zuzustimmen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 14. März 2012



Urs W. Studer  
Stadtpäsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber



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

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 9 vom 14. März 2012 betreffend

### **Verkauf des Grundstücks 2790, GB Kriens,**

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 1, Art. 68 lit. b Ziff. 2 und Art. 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

#### **beschliesst:**

- I. Dem Verkauf des Grundstücks 2790, Arsenalstrasse, Grundbuch Kriens, an die Luzerner Pensionskasse (LUPK), Luzern, wird zugestimmt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 24. Mai 2012

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Korintha Bärtsch  
Ratspräsidentin



Hans Büchli  
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat

## **Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates**

zu B+A 9/2012 Verkauf des Grundstücks 2790, GB Kriens

### **Protokollbemerkung 1:**

Der Kaufvertrag wird wie folgt mit der neuen Ziff. 2 „Nutzungszweck“ ergänzt:  
„Die Käuferschaft verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundstück (gem. Ziff. 1 vorstehend) ein Schulgebäude für die Hochschule Luzern – Musik zu errichten und dieser zur freien Nutzung mietweise zu überlassen. Das Nähere dazu wird in einer separaten Investorenvereinbarung zwischen der Käuferschaft und der Hochschule Luzern – Musik geregelt.“ Die bestehende Ziff. 9, Rückkaufsrecht, wird sinngemäss ergänzt.

### **Protokollbemerkung 2:**

Im Kaufvertrag wird die bestehende Ziff. 15, Minergie, wie folgt ergänzt:  
„Die Käuferschaft verpflichtet sich, bei der Überbauung des Grundstücks über den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Mindest-Minergiestandard hinaus zu gehen.“

### **Protokollbemerkung 3:**

Der Stadtrat setzt sich dafür ein, dass zwischen den beteiligten Institutionen möglichst hohe Synergieeffekte erzielt werden.

### **Protokollbemerkung 4 zu Punkt 3.1.9 auf Seite 12:**

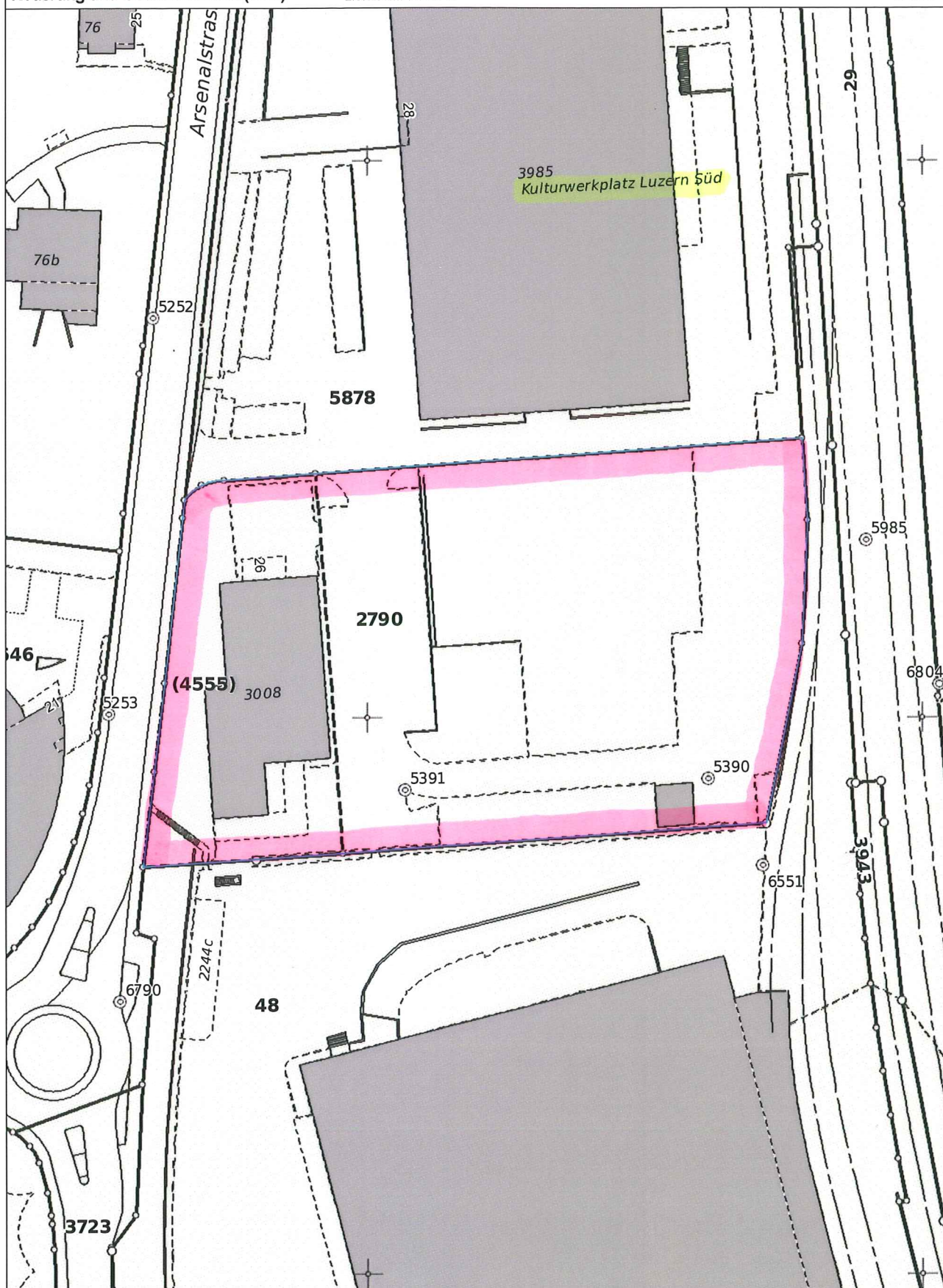
Der Stadtrat wird beauftragt, mit der Käuferschaft zu verhandeln, mit dem Ziel, sie zu Minergie-A-Eco-Standard zu bewegen.

## **Anhang**

- 1. Checkliste Immobilientransaktion**
- 2. Situationsplan Grundstück 2790, Kriens**
- 3. Kaufvertrag mit der Luzerner Pensionskasse (LUPK), Luzern**

| CHECKLISTE IMMOBILIENTRANSAKTION                     |                |       |      |        |     | <input type="checkbox"/> KAUF   | <input checked="" type="checkbox"/> VERKAUF / BAURECHT                         |             |        |
|------------------------------------------------------|----------------|-------|------|--------|-----|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------|
| Objekt                                               |                |       |      |        |     | Grundstück 2790, Arsenalstrasse |                                                                                | Ort         | Kriens |
| Kriterium                                            | Erfüllungsgrad |       |      |        |     |                                 | Kommentar                                                                      | Erläuterung |        |
|                                                      | Gewicht        | nicht | kaum | mittel | gut | sehr gut                        |                                                                                |             |        |
| Siedlungspolitische Ziele                            |                |       |      |        |     |                                 |                                                                                |             |        |
| ▪ Reserve für künftige öffentliche Interessen        |                |       |      |        | x   |                                 | Für künftige Interessen der Stadt könnte der "Südpol" aufgestockt werden       |             |        |
| ▪ Strategische Lage für Einflussnahme                |                |       |      |        | x   |                                 | Strategische Lage wird durch Synergien mit städtischer Musikschule gewahrt     |             |        |
| ▪ Schwerpunktbildung im Quartier                     |                |       |      |        | x   |                                 | Durch Ansiedlung Musikhochschule wird der Kulturwerkplatz "Südpol" gestärkt    |             |        |
| ▪ Schaffung von Freiflächen                          |                | x     |      |        |     |                                 | Schaffung von zusätzlichen Freiflächen ist nicht möglich                       |             |        |
| ▪ Erfüllung Zonenzweck/Verdichtung                   |                |       |      |        | x   |                                 | Bevorstehende Umzonung in WAr-4 sichert optimale Verdichtung                   |             |        |
| ▪ Nachhaltige Entwicklung / Ökologische Auswirkungen |                |       |      |        |     | x                               | Bestehendes Musikschul- und Kulturzentrum wird sinnvoll erweitert              |             |        |
| Volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele           |                |       |      |        |     |                                 |                                                                                |             |        |
| ▪ Entwicklung zur Quartieraufwertung                 |                |       | x    |        |     |                                 | Geringe Quartieraufwertung da von Gewerbegebiet umgeben                        |             |        |
| ▪ Entwicklung für Wohnbauförderung                   |                | x     |      |        |     |                                 | Keine Wohnbauten                                                               |             |        |
| ▪ Entwicklung zur Wertschöpfung                      |                | x     |      |        |     |                                 | Bildungsbaute, keine wirtschaftliche oder fiskalische Wertschöpfung            |             |        |
| ▪ Ansiedlung von Betrieben                           |                | x     |      |        |     |                                 | Ansiedlung weiterer Betriebe nicht möglich                                     |             |        |
| ▪ Nutzungsvielfalt für Gewerbe, Start-ups, Künstler  |                | x     |      |        |     |                                 | siehe oben                                                                     |             |        |
| Sozialpolitische Ziele                               |                |       |      |        |     |                                 |                                                                                |             |        |
| ▪ Vielfältiges Wohnungsangebot                       |                | x     |      |        |     |                                 | Kein Wohnungsbau                                                               |             |        |
| ▪ Preisgünstiger Wohnraum                            |                | x     |      |        |     |                                 | siehe oben                                                                     |             |        |
| ▪ Vielfältiger Bewohnermix                           |                | x     |      |        |     |                                 | siehe oben                                                                     |             |        |
| ▪ Wohnraum für Betagte, Menschen in Ausbildung usw.  |                | x     |      |        |     |                                 | siehe oben                                                                     |             |        |
| ▪ Förderung der Wohnbautätigkeit                     |                | x     |      |        |     |                                 | siehe oben                                                                     |             |        |
| Finanzpolitische Ziele                               |                |       |      |        |     |                                 |                                                                                |             |        |
| ▪ Nachhaltige Ertragssicherung                       |                |       | x    |        |     |                                 | Weil Veräusserung (Einmalzahlung) keine nachhaltige Ertragssicherung           |             |        |
| ▪ Hohe Werthaltigkeit                                |                |       |      |        | x   |                                 | Guter Verkaufserlös, unbebaute Restparzelle wird realisiert                    |             |        |
| ▪ Grosses Entwicklungspotenzial                      |                | x     |      |        |     |                                 | Kein weiteres Entwicklungspotenzial möglich                                    |             |        |
| ▪ Geringe Unterhaltskosten                           |                |       |      |        |     | x                               | Unterhalt eines brach liegenden Grundstücks fällt weg                          |             |        |
| ▪ Geringe Bewirtschaftungskosten                     |                |       |      |        |     | x                               | Keine künftigen Bewirtschaftungskosten                                         |             |        |
| Diverses                                             |                |       |      |        |     |                                 |                                                                                |             |        |
| ▪ Gute städtebauliche Qualität                       |                |       |      |        |     | x                               | Es wird vertraglich ein qualifiziertes Planungsverfahren (Wettbewerb) verlangt |             |        |
| ▪ Gute architektonische Qualität                     |                |       |      |        |     | x                               | siehe oben                                                                     |             |        |
| ▪ Gute bautechnische Qualität                        |                |       |      |        |     | x                               | siehe oben                                                                     |             |        |
| ▪ Gute haustechnische Qualität                       |                |       |      |        |     | x                               | siehe oben                                                                     |             |        |
| Mittelwert Kriterienerfüllung                        |                |       |      |        | x   |                                 | Die für die Analyse relevanten Kriterien sprechen für Veräusserung des Areals  |             |        |

| Beschrieb                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |                   |                          |                                                                     |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|---|
| Parzelle Nr.                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2790, GB Kriens                      | Baujahr           | --                       | Objektbeschreibung:<br>Bauland in der Wohn- und Arbeitszone (WAr-4) |   |
| Lage                                                                                                                                                                                                                                                                           | Arsenalstrasse                       | Volumen GV        | --                       |                                                                     |   |
| Bezeichnung                                                                                                                                                                                                                                                                    | unbebautes Land                      | Wert GV           | --                       |                                                                     |   |
| Eigentümer                                                                                                                                                                                                                                                                     | Stadt Luzern, Finanzvermögen         | Arealfäche        | 7'769 m2                 |                                                                     |   |
| Wirtschaftlichkeitsberechnung                                                                                                                                                                                                                                                  |                                      |                   |                          |                                                                     |   |
| Ertragspotenzial                                                                                                                                                                                                                                                               |                                      |                   | Transaktionsergebnisse   |                                                                     |   |
| Volumen SIA                                                                                                                                                                                                                                                                    | --                                   |                   | Buchwert per: 31.12.2011 | Fr. 1'638'310.-                                                     | % |
| Nutzfläche SIA                                                                                                                                                                                                                                                                 | --                                   |                   | Ertragswert              | --                                                                  | % |
| Mieterträge brutto                                                                                                                                                                                                                                                             | --                                   |                   | Realwert                 | --                                                                  | % |
| Mieterträge netto                                                                                                                                                                                                                                                              | --                                   |                   | Landwert gem. Angebot    | Fr. 4'550'000.-                                                     | % |
| Kap. Satz                                                                                                                                                                                                                                                                      | --                                   |                   | DCF-Wert                 | --                                                                  | % |
| Ertragswert                                                                                                                                                                                                                                                                    | --                                   |                   | Grundstückgewinnsteuer   | ca. Fr. 580'000.-                                                   | % |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |                   | Verkehrswert realisiert  | siehe oben                                                          | % |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |                   | Buchgewinn               | ca. Fr. 2'320'000.-                                                 | % |
| Antrag: Der Veräusserung des Grundstücks 2790, GB Kriens, zu einem Verkaufspreis von Fr. 4'550'000.- an die Luzerner Pensionskasse (LUPK) ist zuzustimmen.                                                                                                                     |                                      |                   |                          |                                                                     |   |
| <p>Erläuterungen:</p> <p>Die Käuferschaft wird vertraglich verpflichtet, zwei Übungsräume mit einer Mindestfläche von je zirka 50 m2 für den Schlagzeugunterricht der städtischen Musikschule in ihrem Gebäude zu realisieren und diese der Stadt mietweise zu überlassen.</p> |                                      |                   |                          |                                                                     |   |
| Bearbeitung                                                                                                                                                                                                                                                                    | Verfasser: Stefan Christen, IMMO/IFL | Entscheidenantrag | Vertrag                  |                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                | Datum: 15. Februar 2012              | Nr.: Datum:       | Entwurf:                 | Def. Vertrag:                                                       |   |



**Entwurf 11.02.2012**

## **KAUFVERTRAG**

(Übertragung von Grundeigentum)

Hiermit wird beurkundet, dass die

**Stadt Luzern**, vertreten durch den Stadtrat und dieser durch das Offizium, nämlich Herrn Stadtpräsident Urs W. Studer, geb. 26. November 1949, von Luzern und Escholz matt / LU, und Herrn Stadtschreiber Toni Göpfert, geb. 16. Juni 1954, von Luzern und Russo / TI, beide wohnhaft in Luzern,

Eigentümerin von Grundstück Nr. 2790, Grundbuch Kriens,

### **Verkäuferschaft**

und

**Luzerner Pensionskasse (LUPK)** (Firmennummer CH-100.8.023.700-3), öffentlich-rechtliche Anstalt, Zentralstrasse 7, 6002 Luzern, vertreten durch

### **Käuferschaft**

heute folgenden Kaufvertrag abschliessen:

#### **I. Kaufgegenstand**

Die Verkäuferschaft verkauft der Käuferschaft das nachfolgend mit Grundbuchauszügen vom 17.09. und 30.09.2011 beschriebene Grundstück Nr. 2790, Grundbuch Kriens, mit einer Fläche von 7769 m<sup>2</sup>. Darin eingeschlossen ist die Belastung durch das Baurechtsgrundstück Nr. 4555, Grundbuch Kriens, (als selbständiges und dauerndes Recht auf einer Grundfläche von 2014 m<sup>2</sup> für Lager-, Speditions- und Büroräume, befristet bis 15.12.2037.

**Grundbuchamt Luzern Ost****Geschäftsstelle Kriens**

Meisterstrasse 4  
6010 Kriens  
Telefon: 041 318 12 00  
Telefax: 041 320 41 60  
gbl@lu.ch  
www.grundbuch.lu.ch

## Auszug aus dem Grundbuch

| Grundbuch | Grundstück | Grundstückart | Pendente Geschäfte |
|-----------|------------|---------------|--------------------|
| Kriens    | 2790       | Liegenschaft  | Nein               |

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

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

Kriens, 27. September 2011 pv



Hanspeter Schmid  
Grundbuchverwalter-Substitut

## Grundstück Nr. 2790, Kriens

**Eigentümer** zu Grundstück 2790 Kriens

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

### Grundstückbeschreibung zu Grundstück 2790 Kriens

|                        |                |                         |                        |
|------------------------|----------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Grundstück Nr.:</b> | 2790           | <b>Grundbuch:</b>       | Kriens                 |
| <b>E-GRID:</b>         | CH767950350674 |                         |                        |
| <b>Grundstücksart:</b> | Liegenschaft   | <b>Fläche:</b>          | 77 a 69 m <sup>2</sup> |
| <b>Plan Nr.:</b>       | 4              | <b>Ortsbezeichnung:</b> | Rösslimatt             |
|                        |                | <b>Strasse:</b>         | Arsenalstrasse         |
| <b>Kulturart:</b>      | Hofraum        |                         |                        |

### Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

**Erwerbsakt:** Kauf, 19. November 1957  
 Enteignung, 28. März 1966  
 Tausch, 30. September 1969  
 Tausch, 23. Juni 1971  
 Kauf, 12. Dezember 1986  
 Namensänderung, 04. Januar 2010

**Katasterschätzung:** Fr.      pendent

### Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 2790 Kriens

| Register-Nr  | L=Last<br>R=Recht | Stichwort                                            |
|--------------|-------------------|------------------------------------------------------|
| D.UEB/060620 | R.                | Leitungsrecht für Wasser<br>z.L. Nr. 28              |
| D.UEB/060645 | R.                | Leitungsrecht für Dole<br>z.L. Nr. 30                |
| D.UEB/060697 | R.                | Leitungsrecht für Wasser lt. Plan<br>z.L. Nr. 45, 46 |
| D.UEB/061773 | R.                | Leitungsrecht für Wasser<br>z.L. Nr. 110             |

|               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D.UEB/061796  | R.      | Leitungsrecht für Wasser<br>z.L. Nr. 113                                                                                                                                                                                                                                 |
| D.UEB/064609  | R.      | Leitungsrecht für Wasser<br>z.L. Nr. 2432                                                                                                                                                                                                                                |
| D.UEB/066054  | R.      | Leitungsrecht für Wasser<br>z.L. Nr. 2690                                                                                                                                                                                                                                |
| D.UEB/066295  | R.      | Leitungsrecht für Wasser<br>z.L. Nr. 2722                                                                                                                                                                                                                                |
| D.UEB/067164  | L.      | Leitungsrecht für Wasser<br>z.G. Nr. 30                                                                                                                                                                                                                                  |
| D.UEB/067169  | L.      | Fusswegrecht (Teilfläche)<br>z.G. Nr. 55, 99, 100                                                                                                                                                                                                                        |
| D.UEB/067671  | R.      | Leitungsrecht für Wasser<br>z.L. Nr. 2840                                                                                                                                                                                                                                |
| D.UEB/068530  | R.      | Leitungsrecht für Wasser<br>z.L. Nr. 2891                                                                                                                                                                                                                                |
| D.UEB/083907  | R.      | Wasserbezugsrecht (beschränkt)<br>z.L. Nr. 146                                                                                                                                                                                                                           |
| D.UEB/060720  | R.      | Näherbaurecht lt. Plan<br>z.L. Nr. 48                                                                                                                                                                                                                                    |
| D.UEB/060721  | R.      | Benützungsrecht an Geleiseanlage lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg<br>z.L. Nr. 48                                                                                                                                                                                  |
| D.UEB/013905  | L.      | Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 4555) auf einer Grundfläche von 2014 m2 lt. Mutation Nr. 2402 für Lager-, Speditions- und Büroräume befristet bis 15. Dezember 2037<br>z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes<br>selbständig unter Grundstücknummer 4555 |
| D.UEB/067190  | L.      | Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg<br>z.G. Nr. 4555                                                                                                                                                                                          |
| D.UEB/067191  | L.      | Benützungsrecht an drei Parkplätzen lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg<br>z.G. Nr. 4555                                                                                                                                                                             |
| D.UEB/067194  | L.      | Benützungsrecht an Hofraum lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg<br>z.G. Nr. 4555                                                                                                                                                                                      |
| D.UEB/067197  | L. + R. | Werkleitungsrechte<br>z.G. + z.L. Nr. 4555, 5878                                                                                                                                                                                                                         |
| D.2007/000756 | R.      | Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan<br>z.L. Nr. 5878                                                                                                                                                                                                                         |
| D.2007/000758 | L. + R. | Anschluss- und Durchleitungsrecht für Werkleitungen<br>z.G. + z.L. Nr. 5878                                                                                                                                                                                              |

**Vormerkungen** zu Grundstück 2790 Kriens

| Register-Nr  | Stichwort                                   |
|--------------|---------------------------------------------|
| V.UEB/003078 | Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes |
| V.UEB/003079 | Vereinbarung betr. Heimfall                 |

**Anmerkungen** zu Grundstück 2790 Kriens

| Register-Nr  | Stichwort                                                                                              |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A.UEB/009708 | Wasserrechtskonzession z.L. Nr. 146, z.G. Nr. 2790, 3249, 48, 3750, 218, 224, 226, 928, 1079, 105, 468 |

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 2790 Kriens

keine

---

**Grundbuchamt Luzern Ost****Geschäftsstelle Kriens**

Meisterstrasse 4

6010 Kriens

Telefon: 041 318 12 00

Telefax: 041 320 41 60

gbll@lu.ch

www.grundbuch.lu.ch

## Auszug aus dem Grundbuch

| Grundbuch | Grundstück | Grundstückart                        | Pendente Geschäfte |
|-----------|------------|--------------------------------------|--------------------|
| Kriens    | 4555       | selbständiges und dauerndes<br>Recht | Nein               |
| Kriens    | 2790       | Liegenschaft                         | Nein               |

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

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

Kriens, 30. September 2011 pv

**Esther Krügel**

Grundbuchverwalter-Substitutin

## Grundstück Nr. 4555, Kriens

**Eigentümer** zu Grundstück 4555 Kriens

Rechtsform: **Genossenschaft**

**Metzgercenter Zentralschweiz**, mit Sitz in Kriens, Arsenalstrasse 26, 6010 Kriens

### Grundstückbeschreibung zu Grundstück 4555 Kriens

|                        |                                   |                         |                |
|------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------|
| <b>Grundstück Nr.:</b> | 4555                              | <b>Grundbuch:</b>       | Kriens         |
| <b>E-GRID:</b>         | CH752450793524                    |                         |                |
| <b>Grundstücksart:</b> | selbständiges und dauerndes Recht |                         |                |
| <b>Plan Nr.:</b>       | 4                                 | <b>Ortsbezeichnung:</b> | Rösslimatt     |
|                        |                                   | <b>Strasse:</b>         | Arsenalstrasse |

### Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 4555) auf einer Grundfläche von 2014 m2 lt. Mutation Nr. 2402 für Lager-, Speditions- und Büroräume befristet bis: 15. Dezember 2037  
z.L. Nr. 2790 (Liegenschaft)

### **Gebäude / Gebäudeversicherung:**

Strasse: Arsenalstrasse 26

Lager- und Bürogebäude Nr. 3008, vers. Fr. 1'519'000.00

**Erwerbsakt:** Dienstbarkeitsvertrag, 15. Dezember 1987  
Namensänderung, 04. Juli 1988

**Katasterschätzung:** Fr. 1'410'700.00

### Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 4555 Kriens

| Register-Nr  | L=Last<br>R=Recht | Stichwort                                                                                    |
|--------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| D:UEB/067190 | R.                | Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg<br>z.L. Nr. 2790, 5878        |
| D:UEB/067191 | R.                | Benützungsrecht an drei Parkplätzen lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg<br>z.L. Nr. 2790 |
| D:UEB/067194 | R.                | Benützungsrecht an Hofraum lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg<br>z.L. Nr. 2790          |

D.UEB/067197 L. + R. Werkleitungsrechte  
z.G. + z.L. Nr. 2790, 5878

### Vormerkungen zu Grundstück 4555 Kriens

| Register-Nr  | Stichwort                                   |
|--------------|---------------------------------------------|
| V.UEB/003078 | Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes |
| V.UEB/003079 | Vereinbarung betr. Heimfall                 |

### Anmerkungen zu Grundstück 4555 Kriens

keine

### Grundpfandrechte zu Grundstück 4555 Kriens

| PfSt         | Register-Nr  | Pfandrechtsart                                                                                                                                                | Maximalzins | Pfandsumme              |
|--------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|
| 1.           | P.UEB/103659 | Grundpfandverschreibung<br>Kapitalhypothek<br>Gläubiger: Credit Suisse, Schwanenplatz 8, 6002 Luzern,<br>(Gläubiger-Register)<br>Angangsdatum: 28. Juni 1988  | 8.00 %      | Fr. 1'500'000.00        |
| 2.           | P.UEB/103660 | Grundpfandverschreibung<br>Kapitalhypothek<br>Gläubiger: Credit Suisse, Schwanenplatz 8, 6002 Luzern,<br>(Gläubiger-Register)<br>Angangsdatum: 19. April 1990 | 9.00 %      | Fr. 200'000.00          |
| <b>Total</b> |              |                                                                                                                                                               |             | <b>Fr. 1'700'000.00</b> |

## **II. Vertragsbestimmungen**

### **Kaufgrundstück**

1. Die Verkäuferschaft überträgt der Käuferschaft das Eigentum an Grundstück Nr. 2790 mit einer Fläche von 7769 m<sup>2</sup>. Darin eingeschlossen ist die Belastung durch das Baurechtsgrundstück Nr. 4555, beide Grundbuch Kriens.

### **Kaufpreis / Zahlungsmodalitäten**

2. Der Kaufpreis beträgt CHF 4'550'000.00 (Schweizerfranken vier Millionen fünfhundertfünfzigtausend).
3. Der Kaufpreis ist zahlbar (Valuta) innert 30 Tagen nach erfolgtem Tagebucheintrag dieses Vertrages auf ein von der Verkäuferschaft zu bezeichnendes Konto.

### **Zahlungsversprechen**

4. Die Käuferschaft übergibt der Verkäuferschaft anlässlich der Beurkundung des vorliegenden Vertrages ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen im Betrag von CHF 4'550'000.00 eines anerkannten schweizerischen Bankinstitutes. Das Zahlungsversprechen ist gemäss den obigen Bedingungen zu datieren (Valuta).

### **Nutzen und Schaden**

5. Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt mit der Anmeldung beim Grundbuchamt.

### **Baurecht und Mietverträge**

6. Auf dem Kaufobjekt lastet ein Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Grundstück 4555). Die Käuferschaft bestätigt, Kopien der Einräumung eines Baurechtes vom 12. Oktober 1987 und des Dienstbarkeitsvertrages vom 16. Oktober 1995 erhalten zu haben.
7. Auf dem Kaufobjekt lasten ferner zwei Mietverträge für die Abstellplätze (aussen) Nrn. 1-4, bzw. 5-8 gemäss Mietverträgen vom 23.12.2009 sowie 16.02.2011. Im Weiteren lastet auf dem Kaufobjekt ein Terrainmietvertrag vom 28.03.2011.

Sowohl die beiden Mietverträge wie auch der Terrainmietvertrag werden von der Verkäuferschaft der Käuferschaft zur Aushaltung überbunden.

### **Überbauungsverpflichtung**

8. Die Käuferschaft verpflichtet sich, das erworbene Grundstück zu überbauen. Das Baugesuch für diese Überbauung ist innert 24 Monaten seit der Anmeldung des vorliegenden Kaufvertrages beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, einzureichen. Die Bauarbeiten müssen innert einem Jahr seit Rechtskraftbeschreibung der Baubewilligung begonnen werden.

### **Rückkaufsrecht**

9. Kommt die Käuferschaft der vorerwähnten Überbauungspflicht in materieller oder zeitlicher Hinsicht nicht nach, so steht der Verkäuferschaft für die Dauer von 10 Jahren ein Rückkaufsrecht am veräusserten Grundstück zu. Der Rückkaufpreis ist dabei gleich dem bezahlten Kaufpreis, ohne Zins.

Kommt es bezüglich Einreichung des Baugesuchs bzw. Baubeginn zu Verzögerungen, die nicht durch die Käuferschaft verursacht wurden, werden die vorerwähnten Fristen (Ziffern 8 und 9) entsprechend verlängert.

### **Vorkaufsrecht**

10. Die Käuferschaft räumt der Verkäuferschaft am Kaufobjekt ein unlimitedes Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 216 c OR ein. Dieses Recht ist für die Dauer von 25 Jahren, beginnend mit dem Tag der Einschreibung im Tagebuch, im Grundbuch vorzumerken. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes räumt die Käuferschaft der Verkäuferschaft eine Frist von 9 Monaten seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages ein. Das Vorkaufsrecht ist im Grundbuch vorzumerken.

### **Schlagzeugräume**

11. Die Käuferschaft verpflichtet sich, im Raumprogramm für ihr Bauprojekt 2 Übungsräume mit einer Mindestfläche von je ca. 50 m<sup>2</sup> für den Schlagzeugunterricht der Musikschule der Stadt Luzern vorzusehen, zu realisieren und diese der Verkäuferschaft mietweise zu überlassen.

### **Gewährleistung**

12. Die Parteien schliessen – nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkung dieser Bestimmung hingewiesen hat – jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferschaft aus, soweit diese gesetzlich zulässig ist.

### **Altlasten**

13. Die Verkäuferschaft bestätigt, dass das Kaufsobjekt in keinem Altlastenkataster registriert ist (Schreiben Umwelt- und Energie, Gewässer, vom 13.09.2011). Ebenfalls sind der Verkäuferschaft keine Anhaltspunkte bekannt, wonach auf dem Kaufsobjekt je einmal eine Tätigkeit (Deponie, Gewerbe, Abbau von Bodenschätzen und dergleichen) ausgeführt wurde, die bodenverunreinigte Altlasten zur Folge gehabt hätten. Sollten wider Erwarten Altlasten vorhanden sein, werden sämtliche anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der Ermittlung und fachgerechten Entsorgung dieser Altlasten durch die Verkäuferschaft übernommen.

### **Qualifiziertes Planungsverfahren**

14. Die Käuferschaft beabsichtigt, auf dem Kaufobjekt ein neues Schulgebäude für die Musikhochschule Luzern zu realisieren. Sie verpflichtet sich, das Bauprojekt in einem qualifizierten Planungsverfahren zu realisieren und einen Wettbewerb gemäss anerkannten Normen durchzuführen.

### **Minergie**

15. Die Käuferschaft verpflichtet sich, die Überbauung des Grundstücks mindestens auf dem zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Minergie-Standard zu konzipieren bzw. zu realisieren. Bei der Energieversorgung muss eine effiziente Energienutzung sowie der Einsatz erneuerbarer Energien angestrebt werden.

### **Genehmigungsvorbehalte**

16. Der vorliegende Kaufvertrag bedarf einerseits der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat von Luzern und anderseits der Genehmigung des Konkordatsrates der Fachhochschule Zentralschweiz.

Der Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern unterliegt dem fakultativen Referendum. Sollten das Parlament oder letztendlich die Stimmbürger diesen Kaufvertrag ablehnen, fällt der Vertrag als nichtig dahin. In diesem Falle schuldet keine der Vertragsparteien gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei eine Entschädigung. Davon ausgenommen sind die Kosten des Notars für die Ausarbeitung und Beurkundung des Kaufvertrages, welche im ablehnenden Fall vollumfänglich durch die Verkäuferschaft übernommen würden.

Der Konkordatsrat der Fachhochschule Zentralschweiz muss das Neubauprojekt der Musikhochschule Luzern genehmigen. Falls er die Zustimmung verweigert, fällt dieser Kaufvertrag als nichtig dahin. In diesem Fall schuldet keine der Vertragsparteien gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei eine Entschädigung. Davon ausgenommen sind die Kosten des

Notars für die Ausarbeitung und Beurkundung des Kaufvertrages, welche vollumfänglich durch die Käuferschaft übernommen würden.

Die Verkäuferschaft teilt der Käuferschaft und dem Notar schriftlich mit, wenn der Beschluss des Grossen Stadtrates rechtskräftig ist (unbenutzter Ablauf der Referendumsfrist oder positiver Ausgang des Referendums). Die Käuferschaft teilt der Verkäuferschaft und dem Notar unverzüglich und schriftlich mit, wann der Konkordatsrat dieses Geschäft genehmigt hat.

### **Kosten**

17. Sämtliche Kosten (Notar, Grundbuch) werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

### **Grundstückgewinnsteuer**

18. Die Grundstückgewinnsteuer ist von der Verkäuferschaft zu übernehmen.

### **Handänderungssteuer**

19. Die Handänderungssteuer ist von der Käuferschaft zu übernehmen.

### **Grundbuchanmeldung**

20. Dem zuständigen Grundbuchamt wird zur Vormerkung im Tagebuch und zum Eintrag im Grundbuch angemeldet:
  - a. Eigentumsübergang an Grundstück 2790, Grundbuch Kriens
  - b. Vormerkung des Rückkaufsrechtes der Verkäuferschaft (II. Ziff. 8)
  - c. Vormerkung des Vorkaufrechtes der Verkäuferschaft (II. Ziff. 9)

Alle übrigen Vertragsbestimmungen sind obligatorischer Natur und daher nicht in das Grundbuch einzutragen.

### **Eintragungsbewilligung und Vollmacht**

21. Der Notar wird ermächtigt und beauftragt, den vorliegenden Vertrag beim zuständigen Grundbuchamt sofort anzumelden, sobald der Beschluss des Grossen Stadtrates rechtskräftig ist und der Protokollauszug der Sitzung des Konkordatsrates der Fachhochschule Zentralschweiz über die Genehmigung des Geschäftes vorliegt. Der Notar orientiert beide Parteien unverzüglich über die erfolgte Anmeldung. Allfällige vom Grundbuchamt verlangten Änderungen und/oder Ergänzungen formeller Art kann der Notar unter gleichzeitiger Benachrichtigung der Parteien selbständig vornehmen.

**Ausfertigung**

22. Der vorliegende Vertrag wird 6-fach ausgefertigt:
- 2 Exemplare für die Verkäuferschaft
  - 2 Exemplare für die Käuferschaft
  - je 1 Exemplar für das Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, und den Notar

Die Urkundsparteien erklären, dass dieser Vertrag ihren Willen enthält und ihnen vom Notar vorgelesen wurde.

Luzern,

Die Verkäuferschaft  
Stadt Luzern

Die Käuferschaft  
Luzerner Pensionskasse (LUPK)

---

Urs W. Studer

---

Toni Göpfert

---

**BEURKUNDUNG**

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass

- er diese Urkunde den Urkundsparteien vorgelesen hat;
- diese dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht;
- die Urkundsparteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterzeichnet haben.

Die Urkundsparteien sind dem Notar persönlich bekannt.

Luzern,

**Der Notar**

Urkunde Nr.