



**Stadt
Lucern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Lucern
vom 3. Juli 2007 (StB 657)

B+A 30/2007

**Verkauf der Grundstücke
778 und 779, linkes Ufer,
Gibraltarstrasse (Senti),
GB Lucern-Stadt**

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
27. September 2007

Bezug zur Gesamtplanung 2007–2011

Leitsatz D: Die Stadt stärkt sich finanziell.

Stossrichtung D2: Die Stadt verbessert die planerischen Rahmenbedingungen für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungssektor.

Fünfjahresziel D2.1: Die Stadt schafft Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Dienstleistungsbetriebe.

Stossrichtung D3: Die Stadt unterstützt den Bau von attraktivem, urbanem Wohnraum. Die zeitgemässe Pflege alter Bausubstanz wird ermöglicht.

Fünfjahresziel D3.1: Die Stadt schafft Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Wohnnutzungen und strebt ein attraktives Wohnangebot für alle Bevölkerungsschichten an.

Übersicht

In den Jahren 1919 (Grundstück 778) und 1975 (Grundstück 779) erwarb die Stadt ihre Sentiareale an der Gibraltarstrasse. Bis zum Jahre 1999 wurden die Gebäulichkeiten als Werkhof-Stützpunkt vom Strasseninspektorat genutzt. Nach dem Bezug des neuen Werkhofes im Ibach wurden die baufälligen Gebäude im Frühjahr 2000 abgebrochen. Seither liegt dieses Areal brach.

Ungefähr zur selben Zeit beabsichtigte die LZ Medien Holding, ihre Tagblatt-Grundstücke, welche unmittelbar an die städtischen Grundstücke 778 und 779 angrenzen, zu vermarkten bzw. einer neuen Nutzung zuzuführen. Um eine möglichst optimale Neugestaltung des Sentiareals zu planen, war es unabdingbar, die beiden erwähnten städtischen Grundstücke mit einzubeziehen. In der Folge wurde ein Gestaltungsplan (G 300 Sentipark) erarbeitet und im April 2000 durch den Stadtrat genehmigt. Weil sich die LZ Medien Holding in der Zwischenzeit mit der Absicht befasste, ihren Hauptsitz von der Maihofstrasse ins Sentiareal zu verlegen, wurde die Umsetzung dieses Gestaltungsplans jedoch nicht in Angriff genommen. Nach erneut intensiven Planungsarbeiten, bei denen ein neuer Gestaltungsplan (G 316 Sentipark II) erarbeitet und bewilligt wurde, entschloss sich die LZ Medien Holding im Herbst 2005 für den definitiven Verbleib am Standort Maihof. Im Frühjahr 2006 veräusserte die LZ Medien Holding AG deshalb einen Teil ihrer Tagblatt-Areale an die Schmid Immobilien AG zu einem Verkaufspreis von Fr. 1'800.– pro m². Da die Schmid Immobilien AG die feste Absicht hat, die Senti-

Überbauung zu realisieren, ist es für sie unabdingbar, auch die beiden städtischen Grundstücke zu erwerben.

Im Mai 2006 unterbreitete die Schmid Immobilien AG ein erstes Kaufangebot. Weil dieses Angebot in der Höhe von Fr. 2'195'000.– nicht den Vorstellungen der Stadt entsprach, wurden verschiedene interne und externe Landwertschätzungen vorgenommen. Nach diversen weiteren Verhandlungsrunden einigten sich die Parteien schliesslich auf einen Verkaufspreis von 2,5 Mio. Franken. Bei einer effektiven Veräusserungsfläche von 1'390 m² ergibt dies einen Verkaufspreis von Fr. 1'800.– pro m².

Aus Sicht des Stadtrates kann dieser Verkaufspreis als angemessen bezeichnet werden. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Lage und der Marktsituation für Dienstleistungsflächen erhebliche Projektrisiken vorhanden sind. Die Tatsache, dass durch die Schmid Immobilien AG eine städtebaulich und architektonisch gute Überbauung an diesem neuralgischen Punkt „Tor zur Baselstrasse“ realisiert wird, spricht ebenfalls für diese Veräusserung. Da die städtischen Grundstücke, bezogen auf die geplante Sentiüberbauung, einen relativ kleinen Flächenanteil ausmachen, das Projekt nicht in parzellenbezogene Teilgebäude aufgeteilt werden kann und die übrigen Parzellen von der Schmid Immobilien AG bereits käuflich erworben wurden, zeigte sich, dass eine Abgabe dieser Grundstücke im Baurecht nicht in Frage kommt.

Da mit dem Sentiareal als eigentlichem „Tor zur Baselstrasse“ durch eine geschickte Überbauung ein deutliches Zeichen zur Quartierentwicklung und -aufwertung gesetzt werden kann, ist es für den Stadtrat wichtig, durch die Abgabe der städtischen Grundstücke einen Beitrag für eine zukunftssträchtige Lösung zu leisten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	5
1.1 Vorgeschichte	5
1.2 Planung des Sentiareals	5
2 Vermarktung des Sentiareals	6
2.1 Veräußerung des Tagblatt-Areals	6
2.2 Bewertung der Grundstücke	6
2.3 Verhandelter Kaufpreis mit der Schmid Immobilien AG	7
2.4 Bedeutung des Areals aus Sicht der Stadt	8
3 Kaufvertrag mit der Schmid Immobilien AG	9
3.1 Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrages	9
3.1.1 Kaufpreis	9
3.1.2 Vollzug der Handänderung	9
3.1.3 Sicherstellung des Kaufpreises	9
3.1.4 Kosten und Gebühren	9
3.1.5 Energiekonzept	9
4 Überführungen ins Verwaltungsvermögen (öffentlicher Grund)	10
5 Zuständigkeit	10
6 Buchgewinn	10
7 Antrag	11
Anhang	
Situationsplan 1:500	
Checkliste Immobilientransaktion	

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

1.1 Vorgeschichte

Im Jahre 1919 erwarb die Stadt von Arnold Huber-Bosshard, Luzern, mehrere Grundstücke im Gebiet Gibraltarstrasse/Senti. Darunter auch das Grundstück 778 mit einer Fläche von 1'613 m². Zur Arrondierung dieses Grundstücks wurde im Jahre 1975 das Grundstück 779 von den Geschwistern Huber, Luzern, erworben. Nach einer Teilabtretung an einen benachbarten Grundeigentümer im Jahre 1985 beträgt die Fläche des Grundstücks 779 noch 118 m².

Die Liegenschaft Gibraltarstrasse 32 (Grundstück 778) wurde nach deren Erwerb kurze Zeit fremdvermietet. Ab dem Jahre 1920 wurde dieses Gebäude vom Strasseninspektorat als Werkhof-Stützpunkt und als Fahrzeugwerkstätte genutzt. Die Lagerräumlichkeiten im Dachgeschoss wurden ab dem Jahre 1955 durch die Vormundschaft belegt. Der seit Jahren unbefriedigende Zustand des Gebäudes wurde 1999 durch einen Brandfall weiter verschlechtert. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bauarbeiten für den neuen Werkhof bereits weit fortgeschritten. Weil das Strasseninspektorat im April 2000 die neuen Räume im Ibach beziehen konnte, wurden die Instandstellungen an der Gibraltarstrasse 32 nur noch notdürftig vorgenommen. Da für die Bedürfnisse der Vormundschaft eine externe Lösung gefunden werden konnte, wurde das Gebäude im Frühling 2000 abgebrochen. Seither liegt das Grundstück brach.

1.2 Planung des Sentiareals

Ungefähr zur selben Zeit beabsichtigte die LZ Medien Holding, ihre Tagblatt-Grundstücke, welche unmittelbar an die städtischen Grundstücke 778 und 779 angrenzen, zu vermarkten bzw. einer neuen Nutzung zuzuführen. Dazu beauftragte sie die Aregger AG als Generalunternehmerin. Um eine möglichst optimale Neugestaltung des Sentiareals zu planen, war es unabdingbar, die beiden erwähnten städtischen Grundstücke mit einzubeziehen. Deshalb nahm die Aregger AG 1999 erste Verhandlungen mit der Stadt auf. Dabei signalisierte der Stadtrat seine Bereitschaft, diese Grundstücke mit einzubringen. In der Folge erarbeitete die Aregger AG auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko einen Gestaltungsplan über das gesamte Sentiareal. Dieser Gestaltungsplan (G 300 Sentipark) wurde im April 2000 durch den Stadtrat genehmigt. Die konkrete Umsetzung dieses Gestaltungsplans wurde jedoch nie in

Angriff genommen. Dies daher, weil sich die LZ Medien Holding in der Zwischenzeit mit der Absicht befasste, ihren Hauptsitz von der Maihofstrasse ins Sentiareal zu verlegen. Deshalb wurde ein neuer Gestaltungsplan (G 316 Sentipark II) erarbeitet und eine Baubewilligung erlangt, deren Gültigkeit im Juli 2006 ablief. Nach erneut intensiven Planungsarbeiten entschied die LZ Medien Holding sich schliesslich im Herbst 2005 doch für den definitiven Verbleib am heutigen Standort im Maihof. Daraufhin stand eine gemeinsame Grundstücksvermarktung durch die LZ Medien Holding und die Stadt zur Diskussion. Dazu wurde im Februar 2006 ein entsprechendes Konzept erarbeitet.

2 Vermarktung des Sentiareals

2.1 Veräusserung des Tagblatt-Areals

Entgegen den ursprünglichen Absichten entschied sich die LZ Medien Holding im Frühjahr 2006 zu einem Alleingang. Sie lud vier Firmen zur Offertstellung ein. Daraufhin hat die Schmid Immobilien AG, Ebikon, die nicht überbauten Grundstücke des ehemaligen Tagblatt-Areals und die Liegenschaft Baselstrasse 13 (Gebäude Modena) erworben. Das „Druckereigebäude“ an der Liegenschaft Baselstrasse 13 wurde durch die Firma von Architekt Alexander Galliker erworben. Der an die Verkäuferin entrichtete Kaufpreis für die unüberbaute Fläche betrug Fr. 1'800.– pro m². Zusätzlich erwarb die Käuferschaft das durch die LZ Medien Holding entwickelte und bereits bewilligte Gesamtprojekt „Sentipark“ (zwei Varianten Gestaltungsplan und Baubewilligungsprojekt) zu einem Kaufpreis von Fr. 800'000.–. Dieses Überbauungsprojekt umfasst auch die Bebauung der angrenzenden städtischen Grundstücke 778 und 779 mit einer Gesamtfläche von 1'731 m². Da die Schmid Immobilien AG die feste Absicht hat, die besagte Überbauung zu realisieren, ist es für sie unabdingbar, auch die beiden städtischen Grundstücke zu erwerben.

2.2 Bewertung der Grundstücke

Im Mai 2006 unterbreitete die Schmid Immobilien AG ein erstes Kaufangebot. Weil dieses Angebot in der Höhe von Fr. 2'195'000.– nicht den Vorstellungen der Stadt entsprach, wurden verschiedene interne und externe Landwertschätzungen vorgenommen. Schliesslich einigten sich die Parteien Anfang 2007 darauf, eine gemeinsame Verkehrswertschätzung in Auftrag zu geben, welche die Basis für die weiteren Verhandlungen bilden sollte. Diese Schätzung ergab für die beiden städtischen Grundstücke einen Verkehrswert von Fr. 2'900'000.–. Sie wurde von beiden Parteien als realistisch beurteilt und in den Grundzügen akzeptiert. Der in der Schätzung angewandte Kapitalisierungssatz von 5,7 % ist jedoch als relativ tief zu bezeichnen. Die Mehrzahl der Investoren verlangt heute einen Wert von 6 bis 6,25 %. Mit einem Kapitalisierungssatz von 6 % und einem Leerstandsrisiko von einem halben Jahr (nur bei Dienstleis-

tungsflächen) ergibt sich ein Ertragswert von 2,48 Mio. Franken. In den weiteren Verhandlungen ging es danach primär darum, die von der Schmid Immobilien AG an die LZ Medien Holding abgegoltenen Projektierungskosten und die tatsächlich überbaubaren Flächen zu quantifizieren und entsprechend zu bewerten.

Bezüglich des bereits bewilligten, jedoch nicht mehr rechtskräftigen Überbauungsprojekts ist festzustellen, dass dieses nicht realisierbar ist, wenn die Stadt ihre Grundstücke an einen beliebigen Dritten veräussert. In diesem Falle müsste ein neuer Gestaltungsplan erstellt werden, was wiederum mit hohen Kosten und erheblichen Problemen (Zustimmung aller Anstösser) verbunden wäre. Die Kosten für einen neuen Gestaltungsplan für die städtischen Grundstücke dürften dabei ungefähr Fr. 300'000.– bis 400'000.– betragen. Zudem würden die Baukosten für eine isolierte Bebauung der beiden städtischen Grundstücke deutlich höher ausfallen als bei einer gemeinsamen Realisierung des Sentiareals. Es ist zweifelsohne klar, dass sich diese Faktoren negativ auf einen realisierbaren Verkaufspreis auswirken würden.

Bezüglich der tatsächlich überbaubaren Flächen ist zu berücksichtigen, dass die Stadt ihre beiden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1'731 m² an die Schmid Immobilien AG veräussert. Für die Überbauung werden davon jedoch nur 1'390 m² benötigt. Die restlichen 341 m² (Strasse und Trottoir) fallen entschädigungslos an die Stadt zurück. Zudem erhält die Stadt ebenfalls entschädigungslos ab Grundstück 3869 eine weitere Fläche im Ausmass von 171 m² (Strasse und Trottoir), welche die Schmid Immobilien AG zuvor von der LZ Medien Holding für Fr. 1'800.– pro m² erworben hat.

Der für die Erstellung des erwähnten Strassenraums inkl. Trottoir erforderliche Baukredit wird durch die zuständige städtische Dienststelle zu gegebener Zeit separat beantragt.

2.3 Verhandelter Kaufpreis mit der Schmid Immobilien AG

Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte einigten sich die Parteien auf einen Verkaufspreis von Fr. 2'500'000.–. Bei einer effektiven Veräusserungsfläche von 1'390 m² ergibt dies einen Verkaufspreis von Fr. 1'800.– pro m². Wenn die Differenz von Fr. 400'000.– zwischen Schätzung und ausgehandeltem Verkaufspreis als Abgeltung für Projekt und Strassenflächen betrachtet wird, so kann der daraus resultierende Bruttoverkaufspreis in der Höhe von Fr. 2'900'000.– auf die effektive Baufläche ausgelegt werden, was einen m²-Preis von rund Fr. 2'085.– ergibt. Aus Sicht des Stadtrates kann dieser Verkaufspreis als angemessen bezeichnet werden. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Lage und der Marktsituation für Dienstleistungsflächen erhebliche Projektrisiken vorhanden sind. Die Tatsache, dass durch die Schmid Immobilien AG eine städtebaulich und architektonisch gute Überbauung an diesem neuralgischen Punkt „Tor zur Baselstrasse“ realisiert wird, spricht ebenfalls für diese Veräusserung. Da die städtischen Grundstücke, bezogen auf die geplante Sentiüberbauung, einen relativ kleinen Flächenanteil ausmachen, das Projekt nicht in parzellenbezogene Teilgebäude aufgeteilt werden kann und

die übrigen Parzellen von der Schmid Immobilien AG bereits käuflich erworben wurden, ergab sich, dass eine Abgabe dieser Grundstücke im Baurecht nicht in Frage kommt.

Bei der Schmid Immobilien AG handelt es sich um eine Tochtergesellschaft der Schmid und Partner Generalunternehmung AG. Alleinaktionäre sind die Herren Hans und Markus Schmid. Das Domizil und damit der Steuersitz dieser Firma ist in Luzern. Das Überbauungsprojekt der Schmid Immobilien AG basiert auf dem Gestaltungsplan (G 316 Sentipark II). Es ist das erklärte Ziel der Käuferschaft, einen Neubau mit gemischter Nutzung zu marktfähigen Bedingungen zu realisieren. Nebst zirka 60 Mietwohnungen im mittleren Preissegment umfasst die vorgesehene Überbauung Dienstleistungs- und Gewerbeflächen sowie eine Einstellhalle.

Selbstverständlich wurde auch eine Ausschreibung dieser Grundstücke geprüft. Aufgrund der dargelegten speziellen Rahmenbedingungen und gestützt auf Markterfahrungen bei anderen Vermarktungsgeschäften zeigte sich, dass der nun verhandelte Kaufpreis beim Verkauf an einen beliebigen Dritten kaum realisiert werden könnte und aufgrund neu vorzunehmender Planungsschritte (neuer Gestaltungsplan) wohl noch längere Zeit keine Überbauung auf dem Sentiareal realisiert würde. Die Areale würden somit weiterhin ohne Ertrag brachliegen.

2.4 Bedeutung des Areals aus Sicht der Stadt

Wie bereits erwähnt liegen die städtischen Senti-Grundstücke seit Jahren brach. In dieser Zeit wurde verschiedentlich geprüft, ob sie sich allenfalls für Eigenbedürfnisse der Stadt eignen würden (u. a. auch im Zusammenhang mit dem Uni-Standort). Aufgrund der schwierigen Bebaubarkeit – insbesondere bei einer isolierten Überbauung ohne Einbezug der Nachbargrundstücke – kam es deshalb nie zu einem konkreten Projekt. In Zusammenarbeit mit der Schmid Immobilien AG wurde auch geprüft, ob sich die Überbauung als Standort für ein neues Stadtarchiv eignen würde. Aufgrund der wenig geeigneten Grundstücksform und der problematischen Platzierung von Archivflächen auf Erdgeschossniveau wurde jedoch seitens der Stadt auf eine solche Option verzichtet. Da mit dem Sentiareal als eigentlichem „Tor zur Baselstrasse“ durch eine geschickte Überbauung ein deutliches Zeichen zur Quartierentwicklung und -aufwertung gesetzt werden kann, ist es für den Stadtrat wichtig, durch die Abgabe der städtischen Grundstücke einen Beitrag für eine zukunftssträchtige Lösung zu leisten. Die Absicht, sich bei der Aufwertung des Senti-Quartiers aktiv einzugeben, hat die Stadt in den vergangenen Jahren auch beim zurzeit in der Realisierungsphase befindlichen Bauvorhaben der Senti Immobilien AG (Tochtergesellschaft der 7-air AG) bewiesen. Durch die Veräusserung einer Restparzelle, der Gewährung von Dienstbarkeiten und durch die Vermietung eines Teils des alten Gütschtunnels konnte die Realisierung dieser Überbauung sichergestellt werden. Letztlich sei auch erwähnt, dass durch den Zuzug von Dienstleistungsfirmen und neuen Bewohnerinnen und Bewohnern zusätzliches Steuersubstrat generiert werden kann.

3 Kaufvertrag mit der Schmid Immobilien AG

3.1 Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrages

3.1.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Grundstücke 778 und 779, linkes Ufer, Grundbuch Luzern-Stadt, beträgt Fr. 2'500'000.–.

3.1.2 Vollzug der Handänderung

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt mit dem Tagebucheintrag des Kaufvertrages im Grundbuch. Der Eintrag kann erst nach Genehmigung des Vertrages durch den Grossen Stadtrat und nach Ablauf der Referendumsfrist (fakultatives Referendum) erfolgen. 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 einer anerkannten Schweizer Bank zu übergeben.

3.1.4 Kosten und Gebühren

Sämtliche mit dem Kaufvertrag anfallenden Kosten werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Die Handänderungssteuer wird vollumfänglich von der Käuferschaft getragen. Da die Stadt als Verkäuferin nicht steuerpflichtig ist, entfällt die Grundstückgewinnsteuer.

3.1.5 Energiekonzept

Die Käuferschaft verpflichtet sich, bei der Erstellung und Nutzung der Überbauung für eine möglichst umweltverträgliche, sparsame und rationelle Energieversorgung und -nutzung besorgt zu sein. Deshalb verpflichtet sie sich, bei der Überbauung die Zielwerte von SIA 380/1 zu unterschreiten und den Minergie-Standard anzustreben.

4 Überführungen ins Verwaltungsvermögen (öffentlicher Grund)

Um dem unter Ziff. 2.2 Abs. 3 dargestellten Sachverhalt auch in finanzrechtlicher Hinsicht gerecht zu werden, ist es notwendig, die an die Stadt zurückfallenden Teilflächen der Grundstücke 778, 779 und 3869 im Ausmass von rund 512 m² im Verwaltungsvermögen einzureihen und als öffentlichen Grund zu widmen. Bezüglich der definitiven Flächen dieser Zuteilung gilt der vom GIS-Dienstleistungszentrum dannzumal zu erstellende Mutationsplan als verbindlich.

5 Zuständigkeit

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

6 Buchgewinn

Der Buchgewinn soll für zusätzliche Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen verwendet werden. Der ausserordentliche Ertrag durch die Desinvestition wird ergebnisneutral verbucht. Die Laufende Rechnung wird dadurch nicht verfälscht. Die zusätzliche Abschreibung hilft, den Anstieg der Verschuldung durch die hohen Investitionen der Stadt zu reduzieren.

7 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Verkauf der Grundstücke 778 und 779, linkes Ufer, Gibraltarstrasse (Senti), Grundbuch Luzern-Stadt, an die Schmid Immobilien AG, Ebikon, zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 3. Juli 2007

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 30 vom 3. Juli 2007 betreffend

Verkauf der Grundstücke 778 und 779, linkes Ufer, Gibraltarstrasse (Senti), GB Luzern-Stadt,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 1, Art. 68 Ziff. 2 lit. b und Art. 69
lit. b Ziff. 9 und 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Dem Verkauf der Grundstücke 778 und 779, linkes Ufer, Gibraltarstrasse (Senti), Grundbuch Luzern-Stadt, an die Schmid Immobilien AG, Ebikon, wird zugestimmt.
- II. Der Einreihung der an die Stadt zurückfallenden Teilflächen der Grundstücke 778, 779 und 3869 im Ausmass von zirka 512 m² in das Verwaltungsvermögen wird zugestimmt.
- III. Der Buchgewinn ist für zusätzliche ausserordentliche Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen zu verwenden.
- IV. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 27. September 2007

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

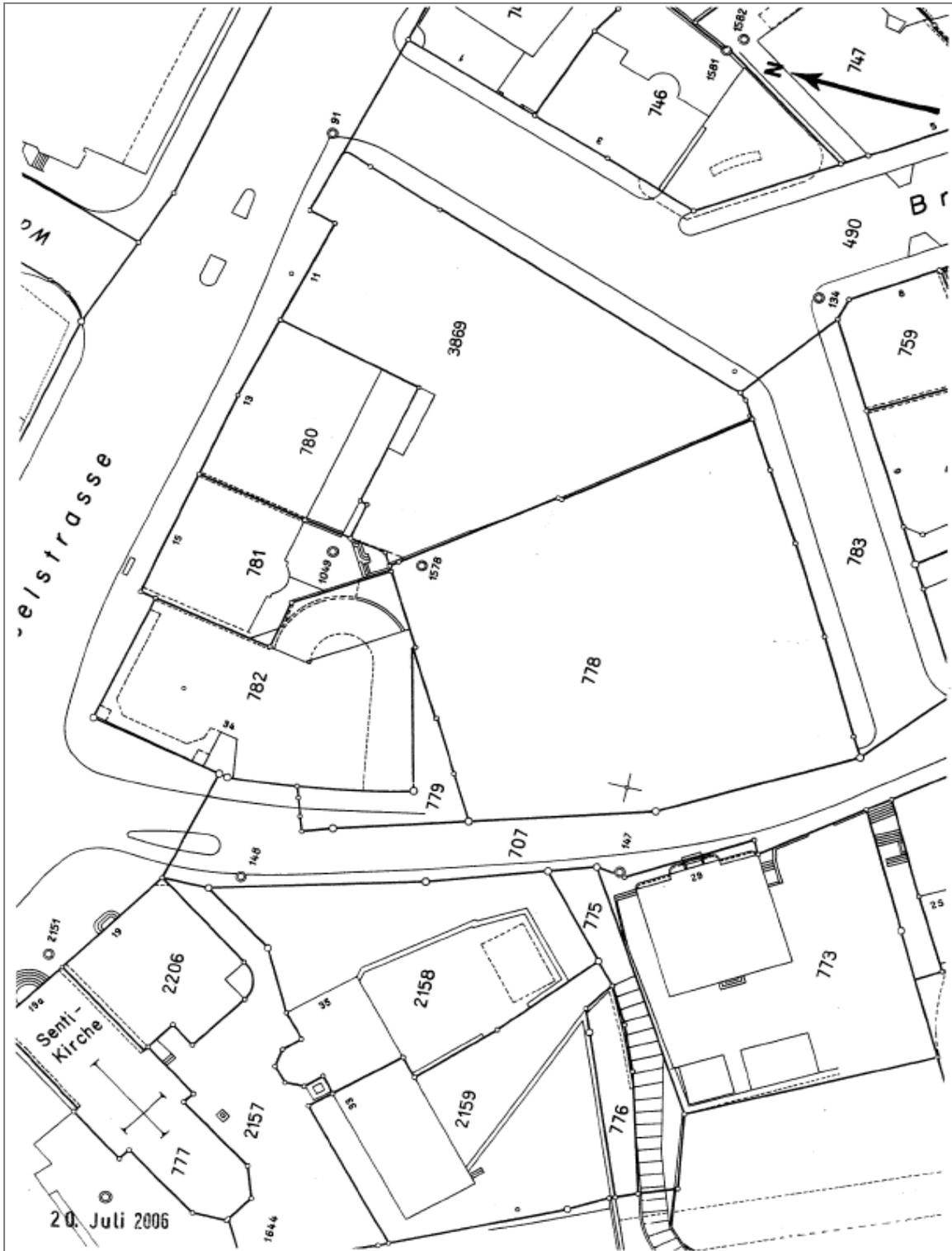
Beat Züsli
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Anhang

Situationsplan



CHECKLISTE IMMOBILIENTRANSAKTION							<input type="checkbox"/> KAUF	<input checked="" type="checkbox"/> VERKAUF / BAURECHT
Objekt Grundstücke Nr. 778 und 779, linkes Ufer, Gibraltarstrasse (Senti)						Ort Luzern		
Kriterium	Erfüllungsgrad						Kommentar	Erläuterung
	Gewicht	nicht	kaum	mittel	gut	sehr gut		
Siedlungspolitische Ziele								
▪ Reserve für künftige öffentliche Interessen				x			Nutzung der Grundstücke nur als Bestandteil einer Gesamtüberbauung möglich	
▪ Strategische Lage für Einflussnahme					x		Einflussnahme ist durch bereits bestehenden Gestaltungsplan gesichert	
▪ Schwerpunktbildung im Quartier						x	Bebauung schliesst eine Baulücke und bildet neu das "Tor zur Baselstrasse"	
▪ Schaffung von Freiflächen		x					für Schaffung von Freiflächen nicht geeignet; Gesamtüberbauung auf Baulinie	
▪ Erfüllung Zonenzweck/Verdichtung						x	zonenkonforme Überbauung gemäss Gestaltungsplan (hohe Dichte)	
▪ Nachhaltige Entwicklung/ Ökologische Auswirkungen					x		kompakte Bauform, quartierinterne Verdichtung, angemessene Energieeffizienz	
Volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele								
▪ Entwicklung zur Quartieraufwertung						x	anstelle brachliegender Areale entsteht ein neues Wohn- und Geschäftshaus	
▪ Entwicklung für Wohnbauförderung					x		insgesamt zirka 60 Wohnungen davon zirka 20-25 auf städtischem Landanteil	
▪ Entwicklung zur Wertschöpfung					x		gemischte Nutzung (Wohnen u. Arbeiten) sichert zusätzliche Wertschöpfung	
▪ Ansiedlung von Betrieben					x		gute Lage für Neuansiedlungen, Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe	
▪ Nutzungsvielfalt für Gewerbe, Start-ups, Künstler					x		grosse Nutzungsvielfalt möglich, Konkretisierung ist jedoch Sache des Investors	
Sozialpolitische Ziele								
▪ Vielfältiges Wohnungsangebot					x		es sind 20-25 Wohnungen in div. Grössen und auf verschiedenen Etagen möglich	
▪ Preisgünstiger Wohnraum					x		klassische Stadtwohnungen in einem mittleren Segment	
▪ Vielfältiger Bewohnermix					x		Paare, Einzelpersonen, Rentnerpaare, z. T. Familien	
▪ Wohnraum für Betagte, Menschen in Ausbildung usw.				x			siehe oben	
▪ Förderung der Wohnbautätigkeit					x		teilweise, da gemischte Nutzung, Baukosten ohne Land zirka Fr. 16 Mio.	
Finanzpolitische Ziele								
▪ Nachhaltige Ertragssicherung		x					Einmalzahlung infolge Veräusserung, deshalb keine Nachhaltigkeit	
▪ Hohe Werthaltigkeit					x		guter Verkaufserlös durch Verwertung brachliegender Grundstücke	
▪ Grosses Entwicklungspotential		x					Teil der Gesamtüberbauung; bei "Halten" wenig Entwicklungspotential	
▪ Geringe Unterhaltskosten					x		unbebautes Grundstück, deshalb bisher nur geringe Unterhaltskosten	
▪ Geringe Bewirtschaftungskosten					x		siehe oben	
Diverses								
▪ Gute städtebauliche Qualität					x		gute städtebauliche Qualität durch Gestaltungsplan gesichert	
▪ Gute architektonische Qualität					x		siehe oben	
▪ Gute bautechnische Qualität					x		moderner, zeitgemässer Ausbaustandard	
▪ Gute haustechnische Qualität					x		siehe oben	
Mittelwert Kriterienerfüllung								
					x		Die Analyse spricht für Veräusserung zur Realisierung einer Gesamtüberbauung	

Beschrieb				
Parzelle Nr.	778 und 779	Baujahr	--	Objektbeschrieb unbebautes Bauland in der Wohn- und Geschäftszone. Bei Beendigung der Überbauung gehen zirka 500 m2 für den öffentlichen Raum (Strasse und Trottoir) unentgeltlich an die Stadt zurück.
Lage	Gibraltarstrasse (Senti) Luzern	Volumen GV	--	
Bezeichnung	unbebautes Land	Wert GV	--	
Eigentümer	Stadt Luzern, Finanzvermögen	Arealfläche	1'613 und 118 m2	
Wirtschaftlichkeitsberechnung				
Ertragspotenzial		Transaktionsergebnisse		
Volumen SIA	zirka 33'000 m3	Buchwert per 31.12.2006	Fr. 730'000.- (beide Grstk.)	%
Nutzfläche SIA	zirka 5'200 m2 (netto)	Ertragswert	--	%
Mieterträge brutto	zirka Fr. 1.10 Mio	Realwert	offen	%
Mieterträge netto	offen	Landwert gem. Angebot	Fr. 2'500'000.-	%
Kap. Satz	5.70% - 6.00%	DCF-Wert	--	%
Ertragswert	zirka Fr. 19 Mio. (gem. Schätzung)	Verkehrswert geschätzt	--	%
		Verkehrswert realisiert	Fr. 2'500'000.-	%
		Buchgewinn	Fr. 1'750'000.-	%
Antrag: Die städtischen Grundstücke Nr. 778 und 779 sind zu einem Kaufspreis von Fr. 2.50 Mio. an die Schmid Immobilien AG, Ebikon, zu veräussern. Der vorerwähnte Buchgewinn ist für ausserordentliche Abschreibungen zu Gunsten der Investitionsrechnung zu verwenden.				
Erläuterungen:				
<p>Für das geplante Überbauungsprojekt liegt ein bewilligter Gestaltungsplan vor. Die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung ist jedoch abgelaufen. Dieses Projekt ist jedoch nicht realisierbar, wenn die Stadt ihre Grundstücke an einen Dritten veräussert, der nicht im Besitz der anschliessenden Areale ist. In diesem Falle müsste ein neuer Gestaltungsplan erstellt werden, was wiederum mit hohen Kosten und erheblichen Problemen (Zustimmung aller Nachbarn für einen neuen Gestaltungsplan) verbunden wäre. Die Kosten für einen neuen Gestaltungsplan für die städtischen Grundstücke dürften dabei zirka Fr. 300' - 400'000.- betragen. Zudem würden die Baukosten für eine isolierte Bebauung der beiden städtischen Grundstücke deutlich höher ausfallen als bei einer gemeinsamen Realisierung des Sentiareals. Es versteht sich von selbst, dass sich diese Faktoren negativ auf den realisierbaren Verkaufspreis auswirken würden.</p> <p>Zudem ist zu beachten, dass aufgrund der Lage und der Marktsituation für Dienstleistungsflächen erhebliche Projektrisiken vorhanden sind. Es ist zumindest in den ersten Jahren mit einem massgeblichen Leerstand zu rechnen. Die Tatsache, dass durch die Schmid Immobilien AG eine städtebaulich und architektonisch gute Überbauung an diesem neuralgischen Punkt „Tor zur Baselstrasse“ realisiert wird, spricht für diese Veräusserung. Da die städtischen Grundstücke, bezogen auf die geplante Sentiüberbauung, einen relativ kleinen Flächenanteil ausmachen, das Projekt nicht in parzellenbezogene Teilgebäude aufgeteilt werden kann und die übrigen Parzellen durch die Schmid Immobilien AG gekauft wurden, kommt eine Abgabe im Baurecht nicht in Frage.</p>				
Bearbeitung	Verfasser: Stefan Christen, IFL Datum: 10. Mai 2007	Rev. I: Rev. II: 12.06.07	Entscheidenantrag Nr.: Datum:	Vertrag Entwurf: Def. Vertrag: