



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 3. Juli 2007 (StB 656)

B+A 29/2007

**Verkauf des Grundstücks 3873,
linkes Ufer, Tribschenstadt,
Baufeld 3, GB Luzern-Stadt**

**Von den Stimmberechtigten
angenommen am
25. November 2007**

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
27. September 2007**

Bezug zur Gesamtplanung 2007–2011

Leitsatz D: Die Stadt stärkt sich finanziell.

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

Die Idee der Tribschenstadt geht auf die Wohnbauoffensive der Stadt Luzern zurück. Dazu wurde vorerst im Jahre 1991 ein Ideenwettbewerb und im Jahre 1997 ein Projektwettbewerb durchgeführt. Aus diesem Wettbewerb ging das Projekt „Die fernen Inseln“ der Luzerner WIT-Architekten als Sieger hervor. Dieses Projekt sowie der vom Grossen Stadtrat im Jahre 2000 beschlossene Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof bilden das Grundkonzept für die heutige Tribschenstadt.

Im Jahre 2002 wurde die erste Bauetappe auf dem Baufeld 1 in Angriff genommen. Heute sind die städtischen Baufelder 1 (SUVA), 2 (Anliker), 4 (ABL), 5 (A. Müller AG) und 6 (CSS) überbaut und bezogen. Die Vermarktung/Vermietung der rund 350 erstellten Wohnungen verlief äusserst erfolgreich. Es zeigte sich bald, dass die Nachfrage das vorhandene Wohnungsangebot stark übersteigt. Insbesondere die grosse Nachfrage nach Eigentumswohnungen konnte bisher in der Tribschenstadt nicht gestillt werden. Diesem Bedürfnis soll mit der Realisierung des Baufelds 3 nun Rechnung getragen werden.

Im September 2006 wurde das Baufeld 3 der Tribschenstadt von der Baudirektion zur Vermarktung ausgeschrieben. Den möglichen Interessierten wurde eine umfangreiche Vermarktungsdokumentation zugestellt, in der neben den Zielsetzungen und Rahmenbedingungen auch eine Nutzungsstudie der WIT-Architekten für das Baufeld 3 enthalten war. Die Frist für die Einreichung der Offerten lief Ende November 2006 ab; es gingen 18 Offerten ein. Bei den meisten dieser Offerten handelt es sich um umfangreiche und detaillierte Unterlagen. Mit Ausnahme einer Einzelperson haben durchwegs renommierte lokale oder nationale professionelle Bauherrschaften und institutionelle Anleger ein Angebot eingereicht.

In der Ausschreibung wurde sowohl eine Offerte für den Kauf der Liegenschaft als auch für die Abgabe eines Baurechts verlangt. Zudem mussten die Offerenten darlegen, welche Ver-

tragsart (Miete, Stockwerkeigentum) und welche Nutzungsarten (Segment, Wohnungsgrösse) vorgesehen sind.

Nach detaillierter Analyse aller eingegangenen Kaufangebote wurde im Februar 2007 eine Bereinigungsrunde mit zusätzlichen Vorgaben unter allen 18 Interessierten durchgeführt. Nach detaillierter Prüfung verblieben schliesslich noch zwei konkrete Kaufangebote zur Auswahl. Es handelte sich dabei um das Angebot der Mobimo AG, Küsnacht ZH, in der Höhe von Fr. 16'125'000.– und um jenes der Karl Steiner AG, Zürich, in der Höhe von Fr. 16'500'000.–. Mit den beiden erwähnten Interessierten wurden danach Detailverhandlungen aufgenommen. Dabei zeigte sich, dass beide gewillt waren, die Vorgaben aus dem Bebauungsplan umzusetzen. Auch versicherten sie glaubwürdig, die Realisierung ihrer Bauvorhaben möglichst zügig in Angriff zu nehmen. Beide beabsichtigten die Erstellung von Wohnungen im Stockwerkeigentum.

Gestützt auf die gut objektivierbaren Kriterien gemäss Vermarktungsdokumentation konnte festgestellt werden, dass sowohl die Mobimo AG als auch die Karl Steiner AG in der Lage sind, das Baufeld 3 in der Tribschenstadt zielkonform zu überbauen und zu vermarkten. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts und gestützt auf die Tatsache, dass die Karl Steiner AG letztlich das Höchstangebot abgab, entschied sich der Stadtrat im Mai 2007 für den Zuschlag an diese Firma.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	6
1.1 Vorgeschichte	6
1.2 Bisherige Investoren	6
1.3 Heutige Nutzung des Baufelds 3	7
2 Vermarktung des Baufelds 3	7
2.1 Rahmenbedingungen/Bebauungskonzept	7
2.2 Ausschreibung	8
2.3 Beurteilung der Angebote	9
2.3.1 Die Preisgruppen in der Übersicht	9
2.3.2 Vergleich zu den Angeboten der ersten Baufelder	9
2.4 Vergabeentscheid	10
3 Kaufvertrag mit der Karl Steiner AG	11
3.1 Kaufpreiszahlung	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
3.2 Weitere vertragliche Regelungen	11
3.2.1 Energiekonzept	11
3.2.2 Erschliessung	12
3.2.3 Aussenabstellplätze an der Landenbergstrasse	12
3.2.4 Altlasten	12
3.3 Dienstbarkeiten	13
3.3.1 Geh- und Fahrwegrecht Johanna-Hodel-Gasse	13
3.3.2 Überbaurecht für eine Unterniveau-Einstellhalle	13
3.3.3 Benützungsrecht für vbl-Fahrzeuge (Wendehammer)	13
3.4 Schenkungsversprechen	13

4	Parzellierung	14
4.1	Flächenmutation	14
4.2	Überführungen ins Verwaltungsvermögen (öffentlicher Grund)	14
5	Zuständigkeit	14
6	Buchgewinn	14
7	Antrag	15

Anhang

- Übersichtsplan Tribschenstadt
- Situationsplan (Mutationsplan)
- 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

Die Idee der Tribschenstadt geht auf die Wohnbauoffensive der Stadt Luzern zurück. Dazu wurde vorerst im Jahre 1991 ein Ideenwettbewerb und im Jahre 1997 ein Projektwettbewerb durchgeführt. Aus diesem Wettbewerb ging das Projekt „Die fernen Inseln“ der Luzerner WIT-Architekten als Sieger hervor. Dieses Projekt sowie der vom Grossen Stadtrat im Jahre 2000 beschlossene Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof bilden das Grundkonzept für die heutige Tribschenstadt.

Im Jahre 2002 wurde die erste Bauetappe auf dem Baufeld 1 in Angriff genommen. Heute sind die städtischen Baufelder 1, 2, 4, 5 und 6 überbaut und bezogen. Die Vermarktung/Vermietung der rund 350 erstellten Wohnungen verlief äusserst erfolgreich. Es zeigte sich bald, dass die Nachfrage das vorhandene Wohnungsangebot stark übersteigt. Insbesondere die grosse Nachfrage nach Eigentumswohnungen konnte bisher in der Tribschenstadt nicht gestillt werden. Diesem Bedürfnis soll mit der Realisierung des Baufelds 3 nun Rechnung getragen werden.

1.2 Bisherige Investoren

Die bis heute realisierten Baufelder wurden an fünf verschiedene Investoren abgetreten. Dabei wurden drei Baufelder veräussert und deren zwei im Baurecht abgegeben. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Investoren:

- Das Baufeld 1 wurde im Baurecht an die SUVA abgetreten. Es wurden Mietwohnungen im mittleren Preissegment und einige Ateliers realisiert.
- Das Baufeld 2 wurde an die Gesellschaft für Immobilien- und Anlagewerte AG (Tochtergesellschaft der Anliker AG) veräussert. Es wurden Eigentumswohnungen und Büros/Ateliers realisiert.

- Das Baufeld 4 wurde im Baurecht an die ABL abgetreten. Es wurden Mietwohnungen im mittleren Preissegment und Pflegewohnungen für die Stadt sowie ein Bistro realisiert.
- Das Baufeld 5 wurde an die Alfred Müller AG veräussert. Nebst einigen Büros, Praxen und Ateliers wurden vorwiegend Eigentumswohnungen realisiert. Im sogenannten Punkthaus dieses Baufeldes erwarb die Stadt zwei STWEG-Einheiten zur Unterbringung eines Kindergartens sowie eines Ateliers als Reserveraum.
- Das Baufeld 6 wurde an die CSS Versicherung veräussert. Es wurden in erster Linie Büros und Ladenlokale sowie einige Wohnungen realisiert.

1.3 Heutige Nutzung des Baufelds 3

Das Baufeld 3, Grundstück 2742, bzw. Grundstück 3873 (nach erfolgter Mutation) ist heute stark unternutzt und wirft deshalb keine nennenswerten Erträge ab. Nebst der GOWA-Halle und dem Spielleute-Pavillon befindet sich auch ein Teil der Bürgerstrasse auf diesem Grundstück. Das übrige Areal liegt brach. Der Terrainmietvertrag mit den Luzerner Spielleuten läuft Ende November 2007 aus. Der bestehende Holzpavillon wird danach von den heutigen Nutzern, die parallel dazu ihren Neubau am Spelteriniweg errichten, abgebrochen. Das Baurecht mit der vbl bezüglich der GOWA-Halle lief Ende Dezember 2006 aus. Bis längstens Ende 2007 wird diese Halle weiterhin von der vbl als Unterstand und Lagerraum genutzt. Der künftige Investor des Baufelds 3 hat diese Halle zu übernehmen und auf eigene Kosten abzubauen. Diese Bedingung wurde in der Ausschreibung des Baufelds 3 entsprechend vorgegeben.

2 Vermarktung des Baufelds 3

2.1 Rahmenbedingungen/Bebauungskonzept

Mit der Vermarktung des Baufelds 3 wird die Überbauung des letzten im städtischen Eigentum befindlichen Areals der Tribschenstadt in Angriff genommen. Aufgrund der erfolgreichen Vorgeschichte der übrigen Baufelder galt es, einen namhaften Investor zu evaluieren, der Gewähr bietet, das Baufeld 3 mit einem vergleichbaren Qualitätsanspruch zu realisieren.

Wie bereits erwähnt, bildet der bewilligte Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof die Basis für die Überbauung. Auf dem hofartigen Baufeld sind fünf- und siebengeschossige Wohnbauten zu realisieren. In den Erdgeschossen sind Laden- und Atelierflächen, in den Untergeschossen Keller- und Technikräume sowie Auto-Einstellplätze vorgesehen. Die möglichen Wohnungsflächen betragen gesamthaft rund 11'000 m², die Laden- und Atelierflächen etwa 600 m². Die Anzahl realisierbarer Parkplätze richtet sich nach den Vorgaben des Parkplatz-

reglements. Zudem wird die Umsetzung des Minergie-Standards für die Überbauung verbindlich vorgeschrieben.

Aufgrund der grossen Nachfrage bei den bereits überbauten Baufeldern ist beim Baufeld 3 die Realisierung von Eigentumswohnungen erwünscht. Dieses Nutzersegment ist für die Entwicklung der Stadt und insbesondere für die neu entstandene Tribschenstadt sehr wichtig. Einerseits kommt es bei Eigentumswohnungen erfahrungsgemäss zu geringen Fluktuationsraten, andererseits entsteht dadurch eine höhere Identifikation mit dem Wohnumfeld und dem Quartier.

2.2 Ausschreibung

Im September 2006 wurde das Baufeld 3 der Tribschenstadt durch die Dienstabteilung Immobilien der Baudirektion zur Vermarktung ausgeschrieben. Den möglichen Interessierten wurde eine umfangreiche Vermarktungsdokumentation zugestellt, in der neben den Zielsetzungen und Rahmenbedingungen auch eine Nutzungsstudie der WIT-Architekten für das Baufeld 3 enthalten war. Nachdem die Einreichungsfrist für die Offerten bis Ende November 2006 verlängert wurde, gingen 18 Offerten ein. Bei den meisten dieser Offerten handelt es sich um umfangreiche und detaillierte Unterlagen. Mit Ausnahme einer Einzelperson haben durchwegs renommierte lokale oder nationale professionelle Bauherrschaften und institutionelle Anleger ein Angebot eingereicht. Als einzige Genossenschaft hat die ABL zusammen mit der Oekumenischen Wohnbaugenossenschaft Luzern eine Offerte eingereicht.

Gegenstand der Ausschreibung war ein Teil des Grundstücks 2742 im Umfang von 5'364 m². Dies entspricht analog den übrigen Baufeldern der effektiv überbauten Fläche innerhalb der durch den Bebauungsplan definierten Baulinien. Die folgenden Offertvergleiche basieren alle auf dieser Parzellengrösse. Im Rahmen der Detailverhandlungen ging es auch darum, den genauen Perimeter auf der südöstlichen Seite gegenüber der vbl-Garage zu definieren. Entsprechend dem Gesamtgestaltungskonzept wurde die neue Parzellengrenze auf den Übergang zwischen Trottoir und privatem Gartenbereich gelegt. Deshalb umfasst die effektive Fläche gemäss Verkaufsvertrag 5'716 m² (6'096 m² gemäss Flächenmutation abzüglich zirka 380 m² Rückschenkung). Da diese Fläche jedoch nicht ertragswirksam ist, hat sie keinen Einfluss auf den Verkaufspreis. Die Kosten für die Umgebungsgestaltung in diesem Bereich im Umfang von rund Fr. 120'000.– sind selbstverständlich von der Käuferin zu tragen.

In der Ausschreibung wurde sowohl eine Offerte für den Kauf der Liegenschaft als auch für die Abgabe eines Baurechts verlangt. Zudem mussten die Offerenten darlegen, welche Vertragsart (Miete, Stockwerkeigentum) und welche Nutzungsarten (Segment, Wohnungsgrösse) vorgesehen sind. Aufgrund dieser Ausschreibungsart sind mehrere Preisgruppen entstanden, die unter sich nur begrenzt vergleichbar waren. Es konnten jedoch wichtige Hinweise auf die

Marktmechanismen im Immobilienmarkt gewonnen bzw. vorhandene Beurteilungen bestätigt werden.

2.3 Beurteilung der Angebote

Es ergaben sich trotz einer sehr präzisen Ausschreibung mit klar definiertem Nutzungspotenzial sehr grosse Unterschiede bei den eingereichten Angeboten. Dies überraschte insofern, als es sich bei den Offerenten vielfach um Firmen mit sehr ähnlichen Anlagestrategien und damit ähnlichen Renditevorstellungen handelte. In der vorgenommenen Auswertung schälten sich zwei Preisgruppen hervor.

Konkret lagen die für das Baufeld 3 eingereichten Angebote bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund Fr. 2'200.-/m²; das Höchstgebot bei etwa Fr. 2'700.-/m². Zum Vergleich sei an die Preise in der ersten Realisierungsetappe der Tribsenstadt erinnert: Damals wurden für den Erwerb eines Grundstücks zirka Fr. 1650.-/m² entrichtet. Die Abgabe im Baurecht ergab umgerechnet einen Verkaufspreis von rund Fr. 1350.-/m².

2.3.1 Die Preisgruppen in der Übersicht

Mietwohnungen

Art:	Mietwohnungen auf gekauftem Areal oder auf Baurecht
Angebotshöhe:	rund Fr. 1'700.-/m ² (Durchschnitt)
Maximalangebot:	Fr. 2300.-/m ²
Gesamtertrag:	zwischen 6 und 12 Mio. Franken
Basisvergleich m ² :	100 %

Eigentumswohnungen

Art:	Eigentumswohnungen auf gekauftem Areal
Angebotshöhe:	rund Fr. 2'650.-/m ² (Durchschnitt)
Maximalangebot:	Fr. 3'075.-/m ²
Gesamtertrag:	zwischen 11 und 16,5 Mio. Franken
Basisvergleich m ² :	zirka 155 % (Durchschnitt)

Es zeigte sich, dass zwischen Baurecht und Kauf in der Regel ein Preisabschlag für Baurecht von rund 5 % in Bezug auf die Durchschnittsofferten vorliegt. Werden jedoch die Maximalofferten verglichen, so ergibt sich ein Preisabschlag von 15 bis 25 %. Darin spiegelt sich die Beurteilung dieser Eigentumsform als erhöhtes Risiko und die begrenzte Anzahl von Marktteilnehmern.

2.3.2 Vergleich zu den Angeboten der ersten Baufelder

Die Angebotspreise für das Baufeld 3 waren wesentlich höher als bei den übrigen Baufeldern. Dabei sind die inzwischen eingetretene Teuerung von rund 8 % und die Preissteigerung bei

Eigentumswohnungen von 15 bis 20 % zu berücksichtigen. Weiter zu beachten ist in diesem Zusammenhang der enorme Entwicklungsaufwand für die erste Etappe, den alle Beteiligten geleistet haben, und die damals erheblichen Risiken betreffend Marktakzeptanz der neuen Überbauung.

Die aktuellen Angebotspreise ergeben einen Landanteil für eine mittlere 4½-Zimmer-Wohnung im Stockwerkeigentum von Fr. 150'000.– bis 170'000.–, was als marktgerecht bezeichnet werden kann.

2.4 Vergabeentscheid

Wie unter Ziff. 2.2 erwähnt, gingen nach erfolgter Ausschreibung 18 Kaufangebote ein. Nach detaillierter Analyse wurde im Februar 2007 eine Bereinigungsrunde mit zusätzlichen Vorgaben unter allen Interessierten durchgeführt. Nach umfangreichen Prüfungen verblieben schliesslich noch zwei konkrete Kaufangebote zur Auswahl. Es handelte sich dabei um das Angebot der Mobimo AG, Küsnacht ZH, in der Höhe von Fr. 16'125'000.– und um jenes der Karl Steiner AG, Zürich, in der Höhe von Fr. 16'500'000.–.

Mit den beiden erwähnten Interessierten wurden danach Detailverhandlungen aufgenommen. Dabei zeigte sich, dass beide gewillt waren, die Vorgaben aus dem Bebauungsplan umzusetzen und die notwendigen Dienstbarkeiten zu gewähren. Auch bezüglich Ausgestaltung des Kaufvertrages bestand mit beiden möglichen Käufern Einigkeit. Zudem versicherten sie glaubwürdig, die Realisierung ihrer Bauvorhaben möglichst zügig in Angriff zu nehmen. Beide beabsichtigten die Erstellung von Wohnungen im Stockwerkeigentum.

Weil die beiden Angebote sehr nahe beieinander lagen (die Differenz betrug lediglich 2,3 % bzw. Fr. 375'000.–), war es aus Gründen der Fairness und der Glaubwürdigkeit, auch gegenüber den unterlegenen Konkurrenten, unabdinglich, für den Vergabeentscheid die Kriterien gemäss Ausschreibung heranzuziehen. Diese Entscheidungskriterien wurden damals wie folgt definiert:

- Massgebliches Kriterium für den Zuteilungsentscheid mit einer Gewichtung von mindestens 85 % bildet der Angebotspreis.

Weitere Kriterien ohne Rangordnung und ohne festgelegte Gewichtung:

- Solvenz, Potenzial und Qualitätssicherungssystem des Partners
- Nutzungsvorstellungen (Miete, Eigentum, Nutzersegment usw.)
- Ökologische Zielsetzungen
- Beitrag an Erreichung der Ziele der Stadtentwicklung

Gestützt auf diese gut objektivierbaren Kriterien konnte festgestellt werden, dass sowohl die Mobimo AG als auch die Karl Steiner AG in der Lage sind, das Baufeld 3 in der Tribschenstadt zielkonform zu überbauen und zu vermarkten. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts und gestützt auf die Tatsache, dass die Karl Steiner AG letztlich das Höchstangebot einreichte, entschied sich der Stadtrat im Mai 2007 für den Zuschlag an diese Firma.

3 Kaufvertrag mit der Karl Steiner AG

3.1 Kaufpreiszahlung

3.1.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück 3873, linkes Ufer, GB Luzern-Stadt, beträgt Fr. 16'500'000.–. Bezogen auf die Gesamtfläche von 6'096 m² ergibt dies einen Kaufpreis von Fr. 2'700.– pro m². Bei einer bereinigten Grundstücksfläche von rund 5'716 m² (nach unentgeltlicher Rückgabe von zirka 380 m² an die Stadt für den Strassenraum) ergibt sich ein Verkaufspreis von Fr. 2'890.– pro m².

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 Verkaufsgeschäfts durch die Stimmberechtigten der Stadt Luzern 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.

3.2 Weitere vertragliche Regelungen

3.2.1 Energiekonzept

Die Käuferin verpflichtet sich, bei der Erstellung der Überbauung mindestens den Minergie-Standard zu erreichen.

3.2.2 Erschliessung

Die Stadt erschliesst die Tribschenstadt auf ihre Kosten. Mit B+A 28/2000 vom 17. Mai 2000: „Wohnen im Tribschen“ wurden hierfür 12,6 Mio. Franken genehmigt; hiervon stehen nach Fertigstellung der Erschliessungen für die Baufelder 1, 2, 4, 5 und 6 noch zirka 3,0 Mio. Franken zur Verfügung. Diese anteilmässigen Erschliessungskosten sind im Kaufpreis inbegriffen. Das Areal ist bereits weitgehend erschlossen. Die Stadt verpflichtet sich, die erforderlichen ergänzenden Erschliessungen rechtzeitig zu erstellen.

3.2.3 Aussenabstellplätze an der Landenbergstrasse

Die Stadt stellt der Käuferin an der Landenbergstrasse maximal 16 Autoabstellplätze (die genaue Anzahl ergibt sich aus dem Parkplatzreglement bzw. dem detaillierten Erschliessungsplan) zur ausschliesslichen Benützung zur Verfügung.

3.2.4 Altlasten

Aufgrund ihrer früheren Nutzung sind die Areale der Tribschenstadt im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Luzern aufgeführt. Beim Aushub der Baufelder 4, 5 und 6 ist, im Unterschied zu den Baufeldern 1 und 2, kontaminiertes Erdmaterial aufgetreten, welches eine Sanierung nach Altlastenverordnung erforderte.

Auf den öffentlichen Flächen (Erschliessungen, Parkplätze) hat die Stadt im Zuge der bisherigen Überbauung die aufgeschlossenen Hot-Spots saniert und in der Bürgerstrasse in Abflussrichtung des Grundwassers eine unterirdische Sperre eingebaut. Dadurch wird der nahe gelegene See als schützenswertes Gut vor allfälliger Verschmutzung geschützt.

Auf dem Baufeld 3 wurde im Jahre 2004 die historische Altlasten-Voruntersuchung durchgeführt und aufgrund des darin geäusserten Verdachts im Jahre 2005 eine technische Untersuchung nach Altlastenverordnung vorgenommen. Diese Untersuchung kam zum Ergebnis, dass das Baufeld 3 als unterschiedlich belasteter Standort (Art. 2 AltIV) einzustufen ist. Daher muss bei einer kommenden Bautätigkeit eine angemessene Untersuchung und Weiterbehandlung des Aushubmaterials zwingend durchgeführt werden. In den ergänzenden Untersuchungen wurde gemäss Bericht vom Juni 2007 des Büros Mengis + Lorenz festgestellt, dass die Belastung des Baufeldes 3 keine eigentliche (sanierungsbedürftige) Altlast ist.

Die Verschmutzung erfolgt grossteils durch Infiltration aus den Grundstücken im Zuströmbereich; dies bedingt die Weiterführung der unterirdischen Sperre und entsprechende Massnahmen bei der Überbauung der entsprechenden Grundstücke.

Die Stadt hat bei den bisher überbauten Baufeldern der Tribschenstadt die Aushubmehrkosten, welche den jeweiligen Investoren wegen der Altlasten oder wegen kontaminierten Aushubmaterials entstanden, übernommen. Die gleiche Regelung gilt nun auch für das Baufeld 3, wobei der Umfang bis zur Unterkante des ersten Untergeschosses beschränkt ist.

Für die Abgeltung der Mehrkosten infolge Altlasten wurden mit StB 1410 vom 19. Dezember 2001 8,5 Mio. Franken bewilligt; davon stehen für das Baufeld 3 noch zirka 1,5 Mio. Franken zur Verfügung.

Für die Sanierung der öffentlichen Areale inkl. Sperre in der Bürgenstrasse wurden mit StB 1231 vom 17. November 2004 2,7 Mio. Franken bewilligt; davon sind noch rund 0,5 Mio. Franken verfügbar.

3.3 Dienstbarkeiten

3.3.1 Geh- und Fahrwegrecht Johanna-Hodel-Gasse

Die Johanna-Hodel-Gasse (Grundstück 3872) verbleibt im Eigentum der Stadt und bildet die Verbindungsstrasse zwischen Landenberg- und Bürgenstrasse. Sie verläuft in offener Führung und durchquert im südlichen Teil das neue Grundstück 3873 der Käuferin durch eine Passage im Erdgeschoss. Durch eine Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt steht die Johanna-Hodel-Gasse im Passagenbereich grundsätzlich zur Benützung durch die Öffentlichkeit offen, wobei der Stadtrat Beschränkungen bezüglich des Fahrwegrechtes anordnen kann.

3.3.2 Überbaurecht für eine Unterniveau-Einstellhalle

Die Käuferin beabsichtigt, auf ihrem Grundstück eine eingeschossige Unterniveau-Einstellhalle zu erstellen. Um die Vornahme einer rationellen Bauweise zu gewährleisten, wird diese Unterniveau-Einstellhalle auch unter der Johanna-Hodel-Gasse erstellt. Zur Sicherstellung dieses Vorhabens wird im Sinne einer Grunddienstbarkeit ein Überbaurecht zugunsten des Kaufgrundstücks 3873 und zulasten des Grundstücks 3872 (Johanna-Hodel-Gasse) eingeräumt.

3.3.3 Benützungsrecht für vbl-Fahrzeuge (Wendehammer)

Im Bereich der Bürgenstrasse/Eisfeldstrasse (südöstliche Grenze des Kaufgrundstücks) befindet sich eine Ein- und Ausfahrt zur Spritzkabine im vbl-Betriebsgebäude. Für die Wendemanöver der vbl-Fahrzeuge muss deshalb der Vorplatz des Kaufgrundstücks 3873 befahren werden können. Deshalb wird zugunsten der vbl ein entsprechendes Benützungsrecht eingeräumt.

3.4 Schenkungsversprechen

Die Käuferin verpflichtet sich, nach Beendigung ihres Bauvorhabens die für den Strassenraum der Bürgenstrasse/Eisfeldstrasse im südöstlichen Bereich des Kaufgrundstücks 3873 benötigte Fläche unentgeltlich im Sinne einer Schenkung an die Verkäuferin abzutreten. Es handelt sich dabei um eine Fläche von zirka 380 m². Bezüglich der definitiven Fläche dieser Schenkung gilt die zu gegebener Zeit vom GIS-Dienstleistungszentrum zu erstellende Mutation für beide Parteien als verbindlich.

4 Parzellierung

4.1 Flächenmutation

Wie bei den übrigen Baufeldern der Tribschenstadt musste auch beim Baufeld 3 durch Parzellierungen und Flächenmutationen das im Finanzvermögen eingereihte Stammgrundstück 2742 neu aufgeteilt werden. Von der Gesamtfläche von ursprünglich 11'813 m² gingen diverse Teilflächen an die Hauptschliessungen (Landenbergstrasse, Bürgenstrasse und Eisfeldstrasse) sowie an die innere Erschliessungsstrasse (Johanna-Hodel-Gasse) ab. Schliesslich ergab sich für das nun zu veräussernde Grundstück, welches die neue Grundstücksnummer 3873 erhielt, eine Gesamtfläche von 6'096 m². Von dieser Fläche geht nach Beendigung des Bauvorhabens eine Fläche von zirka 380 m² für den öffentlichen Strassenraum im südöstlichen Teil des Grundstücks unentgeltlich, im Sinne einer Schenkung, an die Stadt zurück (siehe dazu auch Ziff. 3.4). Aus heutiger Sicht wird deshalb vom ehemaligen Stammgrundstück 2742 der-einst eine Fläche von rund 5'700 m² überbaut sein, und die Restfläche von zirka 6'100 m² wird der allgemeinen Erschliessung dienen und öffentlich zugänglich sein.

4.2 Überführungen ins Verwaltungsvermögen (öffentlicher Grund)

Um dem unter Ziff. 4.1 dargestellten Sachverhalt auch in finanzrechtlicher Hinsicht gerecht zu werden, ist es notwendig, die im Eigentum der Stadt verbleibenden Teilflächen des ehemaligen Grundstücks 2742 (zirka 6'100 m²) vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen überzuführen und als öffentlichen Grund zu widmen. Bezüglich der definitiven Flächen dieser Umteilungen gilt die zurzeit beim GIS-Dienstleistungszentrum in Bearbeitung befindliche Mutation (Landumlegung Tribschenstadt) als verbindlich.

5 Zuständigkeit

Vorliegend wird eine Grundstücksveräusserung im Wert von Fr. 16'500'000.– vorgenommen. Nachdem dieses Geschäft den Betrag von Fr. 10'000'000.– übersteigt, unterliegt es gemäss Art. 67 Ziff. 2 lit. b der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 dem obligatorischen Referendum.

6 Buchgewinn

Der sich nach der Schlussabrechnung über die verschiedenen Teilverkäufe im Tribschengebiet ergebende Buchgewinn soll für zusätzliche Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen verwendet werden. Der ausserordentliche Ertrag durch die Desinvestition wird ergebnisneu-

tral 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 des Grundstücks 3873, linkes Ufer, Tribschenstadt, Baufeld 3, Grundbuch Luzern-Stadt, an die Karl Steiner AG, Zürich, 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 29 vom 3. Juli 2007 betreffend

Verkauf des Grundstücks 3873, linkes Ufer, Tribschenstadt, Baufeld 3, GB Luzern-Stadt,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 Ziff. 4, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 1, Art. 67 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 des Grundstücks 3873, linkes Ufer, Grundbuch Luzern-Stadt, an die Karl Steiner AG, Zürich, wird zugestimmt.
- II. Der Umteilung der für die Erschliessungen benötigten Teilflächen ab dem ehemaligen Grundstück 2742 im Ausmass von zirka 6'100 m² vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen wird zugestimmt.
- III. Der sich nach der Schlussabrechnung über die verschiedenen Teilverkäufe im Tribschengebiet ergebende Buchgewinn ist für zusätzliche ausserordentliche Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen zu verwenden.
- IV. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Luzern, 27. September 2007

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

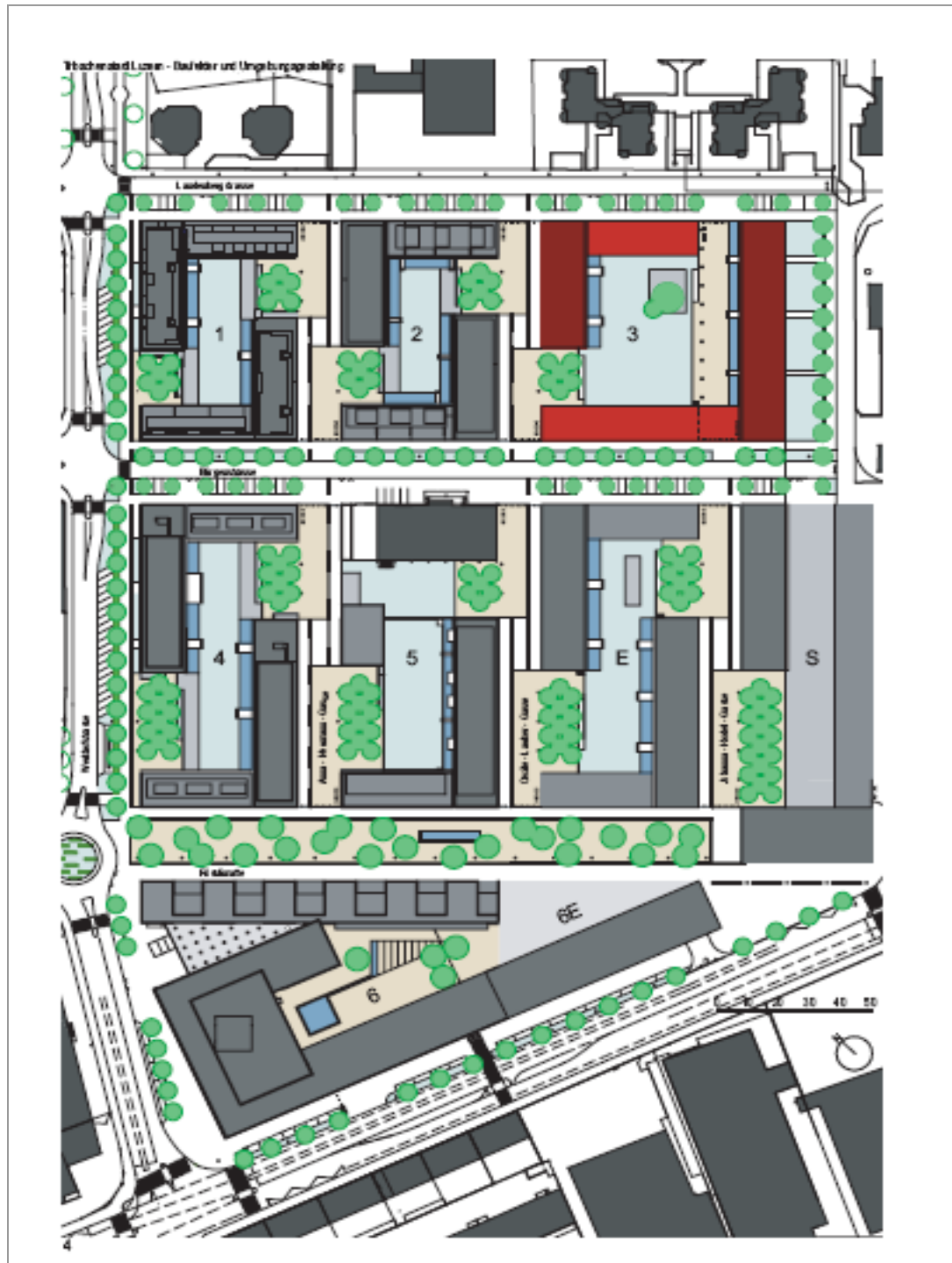
Beat Züsli
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Anhang

Übersichtsplan Tribschenstadt



STADT LUZERN, Linkes Ufer
MUTATION Nr. 5551
Plan 442

Landenbergstrasse

Bürgenstrasse

Cécile-Laubler-Gasse

2798

3827

3873

3872

3871

3872

3873

3874

3875

3876

3877

3878

3879

3880

3881

3882

3883

3884

3885

3886

3887

3888

3889

3890

3891

3892

3893

3894

3895

3896

3897

3898

3899

3900

3901

3902

3903

3904

3905

3906

3907

3908

3909

3910

3911

3912

3913

3914

3915

3916

3917

3918

3919

3920

3921

3922

3923

3924

3925

3926

3927

3928

3929

3930

3931

3932

3933

3934

3935

3936

3937

3938

3939

3940

3941

3942

3943

3944

3945

3946

3947

3948

3949

3950

3951

3952

3953

3954

3955

3956

3957

3958

3959

3960

3961

3962

3963

3964

3965

3966

3967

3968

3969

3970

3971

3972

3973

3974

3975

3976

3977

3978

3979

3980

3981

3982

3983

3984

3985

3986

3987

3988

3989

3990

3991

3992

3993

3994

3995

3996

3997

3998

3999

4000

4001

4002

4003

4004

4005

4006

4007

4008

4009

4010

4011

4012

4013

4014

4015

4016

4017

4018

4019

4020

4021

4022

4023

4024

4025

4026

4027

4028

4029

4030

4031

4032

4033

4034

4035

4036

4037

4038

4039

4040

4041

4042

4043

4044

4045

4046

4047

4048

4049

4050

4051

4052

4053

4054

4055

4056

4057

4058

4059

4060

4061

4062

4063

4064

4065

4066

4067

4068

4069

4070

4071

4072

4073

4074

4075

4076

4077

4078

4079

4080

4081

4082

4083

4084

4085

4086

4087

4088

4089

4090

4091

4092

4093

4094

4095

4096

4097

4098

4099

4100

4101

4102

4103

4104

4105

4106

4107

4108

4109

4110

4111

4112

4113

4114

4115

4116

4117

4118

4119

4120

4121

4122

4123

4124

4125

4126

4127

4128

4129

4130

4131

4132

4133

4134

4135

4136

4137

4138

4139

4140

4141

4142

4143

4144

4145

4146

4147

4148

4149

4150

4151

4152

4153

4154

4155

4156

4157

4158

4159

4160

4161

4162

4163

4164

4165

4166

4167

4168

4169

4170

4171

4172

4173

4174

4175

4176

4177

4178

4179

4180

4181

4182

4183

4184

4185

4186

4187

4188

4189

4190

4191

4192

4193

4194

4195

4196

4197

4198

4199

4200

4201

4202

4203

4204

4205

4206

4207

4208

4209

4210

4211

4212

4213

4214

4215

4216

4217

4218

4219

4220

4221

4222

4223

4224

4225

4226

4227

4228

4229

4230

4231

4232

4233

4234

4235

4236

4237

4238

4239

4240

4241

4242

4243

4244

4245

4246

4247

4248

4249

4250

4251

4252

4253

Checkliste Immobilientransaktion

CHECKLISTE IMMOBILIENTRANSAKTION							☐ KAUF	☒ VERKAUF / BAURECHT		
Objekt						Grundstück Nr. 3873 linkes Ufer, Tribschenstadt, Baufeld 3			Ort	Luzern
Kriterium	Erfüllungsgrad						Kommentar	Erläuterung		
	Gewicht	nicht	kaum	mittel	gut	sehr gut				
Siedlungspolitische Ziele										
▪ Reserve für künftige öffentliche Interessen		x					keine Reserve für öffentliche Interessen, da reine Wohnnutzung			
▪ Strategische Lage für Einflussnahme						x	Einflussnahme durch Wettbewerb und verbindlichen Bebauungsplan gesichert			
▪ Schwerpunktbildung im Quartier					x		Bebauung des Baufelds 3 schliesst die städtische Initiative zur Tribschenstadt ab			
▪ Schaffung von Freiflächen						x	Schaffung von genügenden Freiflächen sind im Überbauungskonzept integriert			
▪ Erfüllung Zonenzweck/Verdichtung						x	zonenkonforme Überbauung gem. Bebauungsplan mit hoher Verdichtung			
▪ Nachhaltige Entwicklung/ Ökologische Auswirkungen						x	marktgerechter Wohnungsbau (Stweg) auf Basis Minergiestandard			
Volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele										
▪ Entwicklung zur Quartieraufwertung						x	letztes, im städtischen Eigentum befindliches Baufeld wird realisiert			
▪ Entwicklung für Wohnbauförderung						x	es werden zirka 100 Eigentumswohnungen neu auf den Markt gebracht			
▪ Entwicklung zur Wertschöpfung						x	gehobener Mittelstand als Zielpublikum, generiert zusätzliche Steuererträge			
▪ Ansiedlung von Betrieben			x				es werden lediglich einige Büros, Praxen und Ateliers entstehen			
▪ Nutzungsvielfalt für Gewerbe, Start-ups, Künstler			x				siehe oben			
Sozialpolitische Ziele										
▪ Vielfältiges Wohnungsangebot					x		es sind zirka 100 Wohnungen in verschiedenen Grössen vorgesehen			
▪ Preisgünstiger Wohnraum				x			Eigentumswohnungen in einem guten Preis-Leistungsverhältnis			
▪ Vielfältiger Bewohnermix					x		Familien, Doppelverdienerpaare, Einzelpersonen, ev. auch Rentnerpaare			
▪ Wohnraum für Betagte, Menschen in Ausbildung usw.			x				siehe oben			
▪ Förderung der Wohnbautätigkeit						x	es wird mit Anlagekosten von zirka Fr. 50-60 Mio. (inkl. Landkosten) gerechnet			
Finanzpolitische Ziele										
▪ Nachhaltige Ertragssicherung		x					da Veräusserung (Einmalzahlung) keine Nachhaltigkeit, aber neue Steuerzahler			
▪ Hohe Werthaltigkeit						x	Stadt erzielt aufgrund der hohen Nachfrage einen guten Verkaufserlös			
▪ Grosses Entwicklungspotential		x					da letztes städtisches Baufeld besteht kein weiteres Entwicklungspotential			
▪ Geringe Unterhaltskosten					x		unbebautes Grundstück, deshalb bisher nur geringe Unterhaltskosten für Stadt			
▪ Geringe Bewirtschaftungskosten					x		siehe oben			
Diverses										
▪ Gute städtebauliche Qualität						x	verbindliche Rahmenbedingungen auf Basis Wettbewerb/Bebauungsplan			
▪ Gute architektonische Qualität						x	siehe oben			
▪ Gute bautechnische Qualität						x	Minergiestandard als verbindliche Vorgabe			
▪ Gute haustechnische Qualität						x	siehe oben			
Mittelwert Kriterienerfüllung										
						x	Analyse spricht deutlich für die Veräusserung des Baufelds 3 der Tribschenstadt			

Beschrieb					
Parzelle Nr.	3873	Baujahr	--	Objektbeschreibung	
Lage	Tribschenstadt, Baufeld 3, Luzern	Volumen GV	--	unbebautes Bauland in der Wohnzone, von der Grundstücksfläche	
Bezeichnung	unbebautes Land, Wohnzone	Wert GV	--	von insgesamt 6'096 m2 werden zirka 5'700 m2 für die Überbauung	
Eigentümer	Stadt Luzern, Finanzvermögen	Arealfäche Total	6'096 m2	benötigt, die Restfläche verbleibt bei der Stadt (Erschliessungen)	
Wirtschaftlichkeitsberechnung					
Ertragspotenzial			Transaktionsergebnisse		
Volumen SIA	noch offen		Buchwert per 31.12.2006	Fr. 3'009'365	%
Nutzfläche SIA	zirka 100 Wohnungen		Ertragswert	--	%
Mieterträge brutto	Stockwerkeigentum		Realwert	offen	%
Mieterträge netto	Stockwerkeigentum		Landwert gem. Angebot	Fr. 16'500'000.-	%
Kap. Satz	noch offen		DCF-Wert	--	%
Ertragswert	zirka Fr. 50-60 Mio. (Anlagewert)		Verkehrswert geschätzt	mind. Fr. 10'000'000.-	%
Landanteil	Fr. 16.5 Mio. (27%)		Verkehrswert realisiert	siehe oben	%
			Buchgewinn	Fr. 13'400'000.-	%
Antrag: Das Grundstück Nr. 3873, I. U., Luzern, ist zu einem Verkaufspreis von Fr. 16'500'000.- an die Karl Steiner AG, Zürich, zu veräussern. Der vorerwähnte Buchgewinn ist für ausserordentliche Abschreibungen zugunsten der Investitionsrechnung zu verwenden.					
Erläuterungen:					
Mit der Vermarktung des Baufelds 3 der Tribschenstadt wird die Überbauung des letzten, im städtischen Eigentum befindlichen Areals in Angriff genommen. Basis für die Überbauung bildet der bewilligte Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof.					
Nach erfolgter Ausschreibung gingen 18 Kaufangebote ein. Nach detaillierter Analyse wurde im Februar 2007 eine Bereinigungsrunde mit zusätzlichen Vorgaben unter allen Interessenten durchgeführt. Nach umfangreichen Prüfungen verblieben schliesslich noch zwei konkrete Kaufsangebote zur Auswahl. Es handelte sich dabei um das Angebot der Mobimo AG, Küsnacht ZH, in der Höhe von Fr. 16'125'000.- und um jenes der Karl Steiner AG, Zürich, in der Höhe von Fr. 16'500'000.-. Mit den beiden erwähnten Interessenten wurden danach Detailverhandlungen aufgenommen. Dabei zeigte sich, dass beide gewillt waren, die Vorgaben aus dem Bebauungsplan umzusetzen. Auch versicherten die Interessenten glaubwürdig, die Realisierung ihrer Bauvorhaben möglichst zügig in Angriff zu nehmen. Beide beabsichtigten die Erstellung von Wohnungen im Stockwerkeigentum.					
Gestützt auf die gut objektivierbaren Kriterien in der Vermarktungsdokumentation konnte festgestellt werden, dass sowohl die Mobimo AG als auch die Karl Steiner AG in der Lage sind, das Baufeld 3 in der Tribschenstadt zielkonform zu überbauen und zu vermarkten. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts und gestützt auf die Tatsache, dass die Karl Steiner AG letztlich das Höchstangebot abgab, entschied sich der Stadtrat im Mai 2007 für den Zuschlag an diese Firma.					
Bearbeitung	Verfasser: Stefan Christen, IFL Datum: 16. Mai 2007	Rev. I: 15. 6. 2007 Ref. II:	Entscheidenantrag Nr.: Datum:	Vertrag Entwurf:	Def. Vertrag: