



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 18. Dezember 2013 (StB 1024)

B+A 32/2013

Verkauf des Grundstücks 5760, GB Kriens, Mattenhof

**Von den Stimmberechtigten
angenommen
am 30. November 2014**

**Vom Grossen Stadtrat mit
Änderungen gemäss StB 153 vom
12. März 2014 beschlossen am
15. Mai 2014
(Definitiver Beschluss des Grossen
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments**

Bezug zur Gesamtplanung 2013–2017

Leitsatz Wirtschaft

Luzern entwickelt seinen Wirtschaftsraum zum Nutzen der ganzen Zentralschweiz.

Stossrichtungen

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

Politikbereich Allgemeine Verwaltung

Fünfjahresziel 0.1 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 Prozent erreicht, sodass die Verschuldung ab 2016 wieder abgebaut werden kann.

Übersicht

Das Gebiet Mattenhof befindet sich städtebaulich im Brennpunkt zwischen Luzern und den Gemeinden Horw und Kriens. Es stossen hier die kleinmassstäbliche Siedlung der Kuonimatt und die disperse Bebauung der Sternmatt aneinander. Das Areal Mattenhof I liegt zwischen der Nidfeld- und der Ringstrasse und besteht aus fünf zusammenhängenden Grundstücken. Nebst dem städtischen Grundstück 5760 handelt es sich dabei um das Grundstück 3831 im Eigentum der Gemeinde Kriens (inzwischen durch die Mobimo AG erworben) sowie um die Grundstücke 66 und 5808 im Eigentum der Mobimo AG und um die Mattenhofstrasse (Grundstück 5908) im Eigentum der Gemeinde Kriens.

Weil die betroffenen Grundstücke für sich alleine nur sehr schwierig bebaubar sind, haben die drei Grundeigentümer diesen Sachverhalt schon früh als Chance einer gemeinsamen Entwicklung erkannt. Sie haben deshalb bereits im Jahr 2008 einen gemeinsamen Studienauftrag durchgeführt. Ziel war es, eine optimale Entwicklung des gesamten Areales sicherzustellen, die letztlich auch realisierbar ist. Das Ergebnis aus dem Studienauftrag wurde danach auch im Bezug auf das im Jahr 2010 erstellte Leitbild Luzern Süd hinterfragt. In der Folge unterzeichneten die drei Eigentümer im Mai 2011 eine Absichtserklärung für eine Entwicklungspartnerschaft. Dabei wurde beschlossen, dass die Mobimo AG als professionelles Immobilienunternehmen innerhalb dieser Partnerschaft den Lead zur Entwicklung des Projekts Mattenhof I übernahm.

Das Areal Mattenhof I befindet sich im rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie im Zonenplan vom 31. August 2000 in der Arbeitszone Ar-III (Areal W: Mattenhof). Mit der rechtskräftigen Ortsplanungsteilrevision 2009 wurde die Möglichkeit geschaffen, dass auf den Arealen Mattenhof I und II sowie Sternmatt gesamthaft maximal drei Hochhäuser bis zu einer Gebäudehöhe von 45 m realisiert werden können. Dabei kann die Gemeinde auf dem städtischen Grundstück (2988) Mattenhof II ein Hochhaus bis zu einer Firsthöhe von 80 m bewilligen, sofern auf diesem Grundstück eine öffentliche Einrichtung von regionalem Interesse realisiert wird. In der Ortsplanungsrevision 2012 wurde mit der Schaffung der „Zentrumszone Mattenhof“ der Grundstein für ein neues Zentrum gelegt. Der erste Schritt für die Standortentwicklung war die Lancierung der Gestaltungspläne für die Areale Mattenhof I und Sternmatt. Das Siegerprojekt der Scheitlin Syfrig Architekten aus dem Studienauftrag 2008 wurde im Sinne der besseren Vermarktbarkeit zu einem neuen städtebaulichen Konzept weiterbearbeitet und diente als Basis für die Gestaltungspläne. Der Gemeinderat Kriens hat diese Gestaltungspläne im Dezember 2012 bewilligt.

Die Mobimo AG legt bei der Entwicklung von Arealen grossen Wert auf eine nachhaltige Umsetzung. Für das Projekt Mattenhof hat sie sich deshalb bereits im Gestaltungsplan verpflichtet, ihr Projekt auf der Basis des SIA-Effizienzpfades Energie zu erarbeiten und so in der Summe einen besseren Nachhaltigkeitsstatus als den von Minergie-P zu erreichen.

Zur Festlegung des Verkaufspreises für die Grundstücke der Gemeinde Kriens und der Stadt Luzern wurde auf Basis der im Gestaltungsplan aufgezeigten Nutzflächen bei der Redinvest Immobilien AG eine Marktwertschätzung in Auftrag gegeben. Der dabei ermittelte Landpreis beträgt Fr. 800.– pro m², bezogen auf das städtische Grundstück 5760 ergibt dies einen Verkaufspreis von Fr. 3'314'400.–. Nach Abzug aller Verkaufskosten und Gebühren (Notar, Grundbuch) sowie der Grundstückgewinnsteuer in der Höhe von zirka Fr. 560'000.– verbleibt ein Buchgewinn von rund Fr. 2'240'000.–. Dieser Buchgewinn wird zweckgebunden, indem damit der bestehende „10-Mio.-Kredit“ (Konto 1023.15) für den Erwerb von Grundstücken/Liegenschaften aufgestockt wird.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	6
1.1 Heutige Situation	6
1.2 Gemeinsame Entwicklung	7
1.2.1 Entwicklungskosten	7
2 Planungsrechtliche Aspekte	8
2.1 Ortsplanung Kriens	8
2.2 Gestaltungspläne	8
3 Projektbeschreibung	9
3.1 Vision und Gestaltung	9
3.2 Nachhaltigkeit/Minergie	10
4 Veräußerung des Grundstücks 5760 an die Mobimo AG	11
4.1 Terminlicher Ablauf der Verkaufsgeschäfte in Kriens und Luzern	11
5 Finanzielle Aspekte	12
6 Kaufvertrag mit der Mobimo AG	12
6.1 Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrages	12
6.1.1 Kaufpreis	12
6.1.2 Vollzug der Handänderung	12
6.1.3 Kaufpreiszahlung	12
6.1.4 Sicherstellung des Kaufpreises	13
6.1.5 Kosten und Gebühren	13
6.1.6 Rückkaufsrecht/Überbauungsverpflichtung	13
6.1.7 Gewinnbeteiligung	13
7 Buchgewinn	13
7.1 Zweckbindung des Buchgewinns	14
8 Zuständigkeit	14
9 Antrag	14

Anhang

- 1 Checkliste Immobilientransaktion
- 2 Öffentliche Urkunde, Kaufvertrag Mobimo AG
- 3 Übersichtsplan Areal Mattenhof
- 4 Situationsplan

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Die Stadt Luzern ist im Gebiet Mattenhof, Gemeinde Kriens, Eigentümerin von drei Grundstücken. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die Parzellen 2988 mit einer Fläche von 12'859 m², 4736 mit einer Fläche von 8'687 m² und 5760 mit einer Fläche von 4'143 m². Das Grundstück 4736 wurde im Jahre 1999 der Stiftung Brändi im Baurecht abgetreten, welche darauf ihr Betriebsgebäude errichtete. Das Grundstück 2988 wird seit vielen Jahren als temporärer Ausweichparkplatz für Veranstaltungen auf der Luzerner Allmend genutzt. Das Grundstück 5760 liegt seit Jahren brach. Es diente in der Vergangenheit lediglich kurzzeitig als Lagerplatz für das Bauamt der Gemeinde Kriens. Eine Teilfläche dieses Grundstücks wurde temporär durch den Kynologischen Verein Luzern als provisorischer Trainingsplatz beansprucht. Im vorliegenden Bericht und Antrag geht es ausschliesslich um die Veräusserung des städtischen Grundstücks 5760, welches Bestandteil des Entwicklungsgebiets Mattenhof I ist.

1.1 Heutige Situation

Das Gebiet Mattenhof befindet sich städtebaulich im Brennpunkt zwischen Luzern und den Gemeinden Horw und Kriens. Es stossen hier die kleinmassstäbliche Siedlung der Kuonimatt und die disperse Bebauung der Sternmatt aneinander. Der Ort ist heute lediglich durch einen Kreisell besetzt. Es fehlt ihm an Ausstrahlung und Identität.

Das Areal Mattenhof I liegt zwischen der Nidfeld- und der Ringstrasse und besteht aus fünf zusammenhängenden Grundstücken. Nebst dem städtischen Grundstück 5760 handelt es sich dabei um das Grundstück 3831 im Eigentum der Gemeinde Kriens (inzwischen durch die Mobimo AG erworben) sowie um die Grundstücke 66 und 5808 im Eigentum der Mobimo AG. Die Strassenparzelle 5908 (Mattenhofstrasse) ging nach deren Realisierung in das Eigentum der Gemeinde Kriens über. Die Erstellung der Strasse wurde von allen drei Parteien mitfinanziert. Sie dient als Haupteinschliessung für das Areal.



Abbildung: Luftaufnahme Areale Mattenhof I und II sowie Sternmatt

1.2 Gemeinsame Entwicklung

Weil die betroffenen Grundstücke für sich alleine nur sehr schwierig bebaubar sind und deshalb städtebaulich und architektonisch unbefriedigende Einzelbebauungen entstehen würden, musste nach Alternativen Ausschau gehalten werden. Die drei Grundeigentümer haben in diesem Sachverhalt schon früh die Chance einer gemeinsamen Entwicklung ihrer Grundstücke erkannt. Sie haben deshalb bereits im Jahr 2008 einen gemeinsamen Studienauftrag durchgeführt. Ziel war es, eine optimale Entwicklung des gesamten Areales sicherzustellen, die letztlich auch realisierbar ist. Als Sieger aus dem Studienauftrag ging das Projekt „BI-MAX“ des Architekturbüros Scheitlin Syfrig AG, Luzern, hervor. Das Ergebnis aus dem Studienauftrag wurde danach auch im Bezug auf das im Jahr 2010 erstellte Leitbild Luzern Süd hinterfragt. Das Ziel des Leitbildes besteht darin, am Mattenhof eine neue Zentralität zu entwickeln.

In der Folge unterzeichneten die drei Eigentümer im Mai 2011 eine Absichtserklärung für eine Entwicklungspartnerschaft. Die gemeinsame Entwicklung des Mattenhof-Quartiers ist eine einzigartige Gelegenheit, ein Gebiet zu schaffen, das als urbanes Zentrum für die neue städtische Expansion in Luzern Süd dienen kann. Im Einvernehmen mit den beiden anderen Grundeigentümern wurde beschlossen, dass die Mobimo AG als professionelles Immobilienunternehmen innerhalb dieser Partnerschaft den Lead zur Entwicklung des Mattenhof I übernahm. Für die Lenkung wurde ein Steuerungsausschuss gebildet, in dem je zwei Personen pro Partner vertreten waren.

1.2.1 Entwicklungskosten

Die Kosten für den im Jahr 2008 durchgeführten Studienauftrag wurden von der Mobimo AG als grösster Grundeigentümerin im Planungssperimeter im Sinne einer Anschubfinanzierung vollumfänglich übernommen. Die Kosten für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes wurden in der erwähnten Absichtserklärung nach Massgabe der jeweiligen Grundstücksflächen unter den Partnern geregelt. Dabei beläuft sich der Anteil zulasten der Stadt auf 26,20 Prozent, was einem Kostenanteil von rund Fr. 80'000.– entspricht.

2 Planungsrechtliche Aspekte

2.1 Ortsplanung Kriens

Das Areal Mattenhof I befindet sich im rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie im Zonenplan vom 31. August 2000 in der Arbeitszone Ar-III (Areal W: Mattenhof). In dieser Zone sind Wohnungen bis zu $\frac{1}{3}$ des Bauvolumens zulässig, wenn die Lärmschutzanforderungen erfüllt sind. Mit der rechtskräftigen Ortsplanungsteilrevision 2009 wurde die Möglichkeit geschaffen, dass auf den Arealen Mattenhof I und II sowie Sternmatt gesamthaft maximal drei Hochhäuser bis zu einer Gebäudehöhe von 45 m realisiert werden können. Dabei kann die Gemeinde auf dem städtischen Grundstück (2988) Mattenhof II ein Hochhaus bis zu einer Firsthöhe von 80 m bewilligen, sofern auf diesem Grundstück eine öffentliche Einrichtung von regionalem Interesse realisiert wird. In der Ortsplanungsrevision 2012 wurde mit der Schaffung der „Zentrumszone Mattenhof“ der Grundstein für ein neues Zentrum gelegt. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist ein städtebaulich attraktives Projekt mit einer hohen Verdichtung anzustreben. Der Gemeinderat kann dies mit Mindestbaumassen sicherstellen. Die Nutzungen werden flexibilisiert, wobei Wohnen erst in einer Höhe ab sechs Metern möglich ist. Diese vorgesehene Beplanung des Areals im Gebiet Mattenhof/Sternmatt wurde auch im Leitbild für die Entwicklung von Luzern Süd übernommen.

Der erste Schritt für die Standortentwicklung war die Lancierung der Gestaltungspläne für die Areale Mattenhof I und Sternmatt. Das Siegerprojekt der Scheitlin Syfrig Architekten aus dem Studienauftrag 2008 wurde von diesem Architekturbüro im Sinne der besseren Vermarktbarkeit zu einem neuen städtebaulichen Konzept weiterbearbeitet. Der Perimeter des Gestaltungsplans Mattenhof I umfasst die fünf Grundstücke 3831, 5760, 66, 5808 und 5908. Für das Areal Sternmatt (Eigentümerin Mobimo AG) wurde ein separater Gestaltungsplan erarbeitet. Das Areal Mattenhof II (Eigentümerin Stadt Luzern) wurde innerhalb der Gestaltungsplanung nur städtebaulich behandelt, das heisst, es erhält innerhalb der Genehmigungsplanung lediglich einen städtebaulich wegleitenden Charakter.

2.2 Gestaltungspläne

Die Gestaltungspläne Mattenhof I und Sternmatt lagen vom 13. Juni bis 12. Juli 2012 öffentlich auf. Dazu ging eine Einsprache des VCS (Verkehrs-Club der Schweiz) ein, in der Anträge für eine Parkplatzbewirtschaftung formuliert wurden. An einer Einspracheverhandlung vom 25. Juli 2012 konnte in den wichtigsten Punkten eine Einigung erzielt werden, worauf die Einsprache am 3. August 2012 zurückgezogen wurde. In der Folge wurden die beiden Gestaltungspläne im Dezember 2012 durch den Gemeinderat Kriens bewilligt.

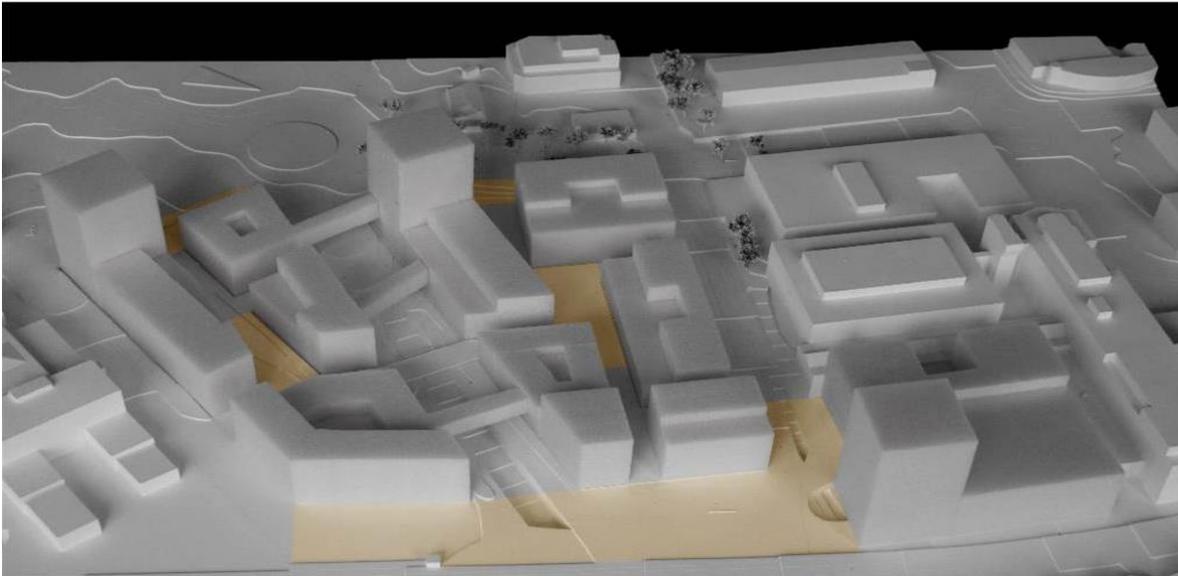


Abbildung: Modell Gestaltungspläne Mattenhof I und Sternmatt, Konzept Mattenhof II

3 Projektbeschreibung

3.1 Vision und Gestaltung

Das im Leitbild formulierte Ziel wird in der Projektvision des Mikrokosmos umgesetzt. Zwischen Industriegebiet, Freizeitgelände und einem Wohnquartier entsteht in Luzern Süd ein neues Zentrum mit einem urbanen Angebot. Das Mattenhof-Quartier erhält einen für urbane Strukturen typischen Nutzungsmix. Neben einem Hotel sind in den Erdgeschossen der Häuser Läden, Restaurants, ein Kino und/oder ein Fitnesscenter vorgesehen, was die verkehrsfreien Strassen und Plätze beleben wird. Darüber kommen Büros und Wohnungen zu liegen, die Attika-Geschosse sind ausschliesslich für Wohnraum vorgesehen. Hinzu kommen grosszügige, begrünte Dachterrassen, die mancherorts einen Blick auf den Vierwaldstättersee erlauben. Gemäss aktuellem Planungsstand werden auf dem Gesamtareal (Mattenhof I und Sternmatt) Nutzflächen im Ausmass von rund 48'000 m² entstehen. Angestrebt wird eine städtebaulich hohe Qualität mit guter Architektur, schönen Plätzen und grünen Innenhöfen. Das gesamte Bauvorhaben orientiert sich am Vorbild belebter Stadtquartiere. Die Fassaden sind mural gehalten und überwiegend in dauerhaften Materialien wie Stein oder Beton ausgeführt. Die Gebäude sind in überschaubare Einheiten gegliedert, die Plätze haben die Grösse typischer Altstadtplätze.

Diese angestrebte städtebaulich hohe Qualität ist im Gestaltungsplan so geregelt, dass die Erdgeschosse über eine Mindesthöhe von 3,5 m verfügen müssen. Für das übergeordnete Zusammenspiel der Einzelbauten ist im Ausdruck auf eine dreiteilige Gebäudestruktur zu achten (Sockelbereich, oberstes Vollgeschoss und Attika, übrige Vollgeschosse). Darüber hinaus wird auch den Freiflächen eine grosse Aufmerksamkeit geschenkt: Der Bahnhofplatz soll als

Quartierplatz/Begegnungszone gestaltet werden und über die ganze Länge eine wasser-durchlässige, mit Eichen bestückte Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität bieten.



Abbildung: Gestaltungsplan Konzept Landschaft

3.2 Nachhaltigkeit/Minergie

Die Mobimo AG legt bei der Entwicklung von Arealen grossen Wert auf eine nachhaltige Umsetzung. Der Geschäftsbericht der Mobimo enthält eine integrierende Berichterstattung zur Nachhaltigkeit, welcher die Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) zugrunde liegen. GRI ist der weltweit führende Standard im Bereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen.

Bereits seit 2001 baut die Mobimo AG als eine der ersten Investorinnen Minergie-zertifizierte Immobilien. Gegenwärtig werden zudem die Prozesse für Neubauprojekte gemäss den Vorgaben und Empfehlungen der KBOB/IBP, der DGNB, der 2000-Watt-Gesellschaft oder Minergie angepasst und verbessert. Das Bundesamt für Energie hat im 1. Quartal 2012 ein Gemeinschaftsprojekt der öffentlichen Hand und der Wirtschaft mit dem Titel „Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz“ (SNBCH) ins Leben gerufen. Die drei Säulen der Nachhaltigkeit – Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt – bilden die Grundstruktur des neuen Standards. Die Mobimo ist Gründungsmitglied des „Netzwerkes Nachhaltiges Bauen Schweiz“ (NNBCH), welches künftig den SNBCH tragen wird.

Für das Projekt Mattenhof verpflichtet sich Mobimo bereits im Gestaltungsplan, auf der Basis des SIA-Effizienzpfades Energie zu arbeiten und so in der Summe einen besseren Nachhaltigkeitsstatus als den von Minergie-P zu erreichen. Ein Gebäude ist mit dem SIA-Effizienzpfad Energie kompatibel, wenn es dem Standard von Minergie-P entspricht. Der SIA-Effizienzpfad Energie ist ein integrales Instrument zur Messung der Nachhaltigkeit, da neben der Betriebs-

energie, welche bei Minergie-P alleine im Vordergrund steht, auch die Erstellungsenergie und Treibhausgasemissionen in der Erstellung und bezüglich Mobilität gemessen werden.

4 Veräusserung des Grundstücks 5760 an die Mobimo AG

Die Stadt Luzern und die Gemeinde Kriens beurteilten bereits in den Verhandlungen zur Absichtserklärung vom 31. Mai 2011 den Verkauf ihrer Grundstücke auf dem Areal Mattenhof I an die Mobimo AG als entscheidenden Schritt zur erfolgreichen Standortentwicklung dieses Areals. Nur durch ein Zusammengehen mit dem grössten Grundeigentümer in diesem Gebiet, welcher auch in der Lage ist, ein derart ehrgeiziges Projekt umzusetzen bzw. zu realisieren, können die hochgesteckten Erwartungen erfüllt werden. Man war sich deshalb bereits im Voraus darüber im Klaren, dass eine herkömmliche Vermarktung dieser Grundstücke nicht zum Ziel führen würde. Mit der gemeinsamen Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts und der eigentümerverbindlichen Vorgabe dieses Konzepts im Gestaltungsplan ist nur eine gemeinsame Entwicklung und eine gesamthafte Arealvermarktung aus einer Hand möglich.

Bei der Mobimo AG handelt es sich um eine 100%-Tochter der Mobimo Holding AG, einer an der SIX Swiss Exchange (Schweizer Börse) kotierte Immobiliengesellschaft mit Sitz in Luzern. Weil die Mobimo über ein ausgewiesenes Know-how und grosse Erfahrung bei Arealentwicklungen verfügt, sind die Stadt und die Gemeinde Kriens überzeugt, in ihr die richtige Partnerin für das Projekt Mattenhof gefunden zu haben.

Trotz dieser klaren Ausgangslage wurden bei sämtlichen Absprachen und Verhandlungen innerhalb der Partnerschaft von den Vertretern der Stadt Luzern und der Gemeinde Kriens stets die notwendigen Vorbehalte bezüglich Genehmigung durch die zuständigen Instanzen angebracht. Die Mobimo AG war sich deshalb jederzeit darüber im Klaren, dass das Projekt Mattenhof nur dann zustande kommt, wenn der Grosse Stadtrat von Luzern bzw. der Einwohnerrat von Kriens der Veräusserung der beiden gemeindeeigenen Grundstücke zustimmen.

4.1 Terminlicher Ablauf der Verkaufsgeschäfte in Kriens und Luzern

Der Einwohnerrat von Kriens hat dem Verkauf des gemeindeeigenen Grundstücks 3831 anlässlich seiner Sitzung vom 8. November 2012 zugestimmt. Gegen diesen Entscheid wurde das Referendum ergriffen, welches am 3. Februar 2013 durch die Stimmberechtigten von Kriens verworfen wurde. Dadurch erlangte das Verkaufsgeschäft zwischen der Gemeinde Kriens und der Mobimo AG Rechtskraft, d. h., das Grundstück 3831 ging in das Eigentum der Mobimo AG über.

Der Stadtrat von Luzern beschloss anlässlich seiner Sitzung vom 28. November 2012, den Bericht und Antrag über den Verkauf des städtischen Grundstücks 5760, Mattenhof I, Kriens, zurückzustellen, bis der Bericht zur Städtischen Wohnraumpolitik II im Grossen Stadtrat ver-

abschiedet worden ist. Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) wurde am 19. September 2013 über diesen Sachverhalt und das weitere Vorgehen in diesem Verkaufsgeschäft orientiert. In der Folge hat der Stadtrat anlässlich seiner Sitzung vom 16. Oktober 2013 beschlossen, den Verkauf des Grundstücks 5760 dem Grossen Stadtrat zu beantragen. Zudem hat der Stadtrat entschieden, dass der aus dieser Veräusserung erzielte Buchgewinn für künftige Liegenschaftserwerbe zweckgebunden wird (siehe dazu Ziff. 7.1).

5 Finanzielle Aspekte

Der Landwert der Grundstücke im Mattenhof wurde durch eine unabhängige Marktwertschätzung der Redinvest Immobilien AG ermittelt. Als Basis für die Wertermittlung wurde von den im Gestaltungsplan aufgezeigten Nutzflächen ausgegangen. Der dabei ermittelte Landpreis von Fr. 800.– pro m² basiert auf der vorgesehenen Gesamtüberbauung. Dies führt dazu, dass insbesondere das relativ kleine städtische Grundstück von dieser Ausgangslage profitiert. Bei einer Einzelveräusserung könnte für dieses Grundstück aufgrund seiner Lage und der problematischen Erschliessung nur ein geringerer Verkaufspreis erzielt werden. In der näheren Umgebung des Mattenhofs vergleichbar eingezonte Grundstücke wurden in den letzten Jahren zu einem Preis von Fr. 400.– bis Fr. 700.– pro m² gehandelt.

6 Kaufvertrag mit der Mobimo AG

6.1 Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrages

6.1.1 Kaufpreis

Bei einer Fläche von 4'143 m² und einem m²-Preis von Fr. 800.– beträgt der Kaufpreis für das Grundstück 5760, GB Kriens, Mattenhof, Fr. 3'314'400.–.

6.1.2 Vollzug der Handänderung

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt innert zehn Tagen nach erfolgter Rechtskraftbeschreibung des Kaufvertrages, d. h. nach Genehmigung durch den Grossen Stadtrat bzw. nach Ablauf der Referendumsfrist sowie nach rechtskräftiger Genehmigung des Gestaltungsplans Mattenhof I durch die zuständigen Organe der Gemeinde Kriens (ist im Dezember 2012 erfolgt). Die entsprechenden Vorbehalte wurden im Vertrag stipuliert.

6.1.3 Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis in der Höhe von Fr. 3'314'400.– ist innert fünf Tagen nach erfolgtem Tagebucheintrag zu bezahlen.

6.1.4 Sicherstellung des Kaufpreises

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

6.1.5 Kosten und Gebühren

Sämtliche mit dem Kaufvertrag anfallenden Kosten und Gebühren (Notar, Grundbuch) werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Die Handänderungssteuer und die Grundstückgewinnsteuer werden vollumfänglich von der Käuferschaft getragen. ~~Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer trägt die Stadt als Verkäuferin.~~

6.1.6 Rückkaufsrecht/Überbauungsverpflichtung

Die Käuferin räumt der Verkäuferin ein Rückkaufsrecht auf die Dauer von 15 Jahren, gerechnet ab Unterzeichnung des Kaufvertrages, ein. Das Rückkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn der Baubeginn für die Überbauung Mattenhof I auf Grundlage des bewilligten Gestaltungsplanes nicht bis zum 1. Januar 2020 erfolgte. Ein allfälliger Rückkauf erfolgt zu den gleichen Bedingungen und zum gleichen Preis wie im vorliegenden Kaufvertrag aufgeführt.

6.1.7 Gewinnbeteiligung

Sollte die Käuferin die Mattenhof-Grundstücke 66, 3831, 5760 und 5808, oder Teile davon, innert zehn Jahren nach Tagebucheintrag des Kaufvertrages unbebaut weiterveräussern, gewährt sie der Verkäuferin eine Beteiligung am erzielten Nettogewinn (d. h. den Fr. 800.– pro m² übersteigenden Betrag nach Abzug aller Verkaufskosten und der Grundstückgewinnsteuer). Der Nettogewinn wird auf die am Projekt Mattenhof I beteiligten Grundeigentümer Stadt Luzern, Gemeinde Kriens und Mobimo AG zu je einem Drittel verteilt, und zwar unbesehen davon, wo sich die verkaufte unbebaute Parzelle im Gestaltungsplangebiet Mattenhof I befindet.

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

7 Buchgewinn

Der Buchwert des Grundstücks 5760, Grundbuch Kriens, Mattenhof, beträgt per 31. Dezember 2013 Fr. 500'000.–. Nach Abzug aller Verkaufskosten und Gebühren (Notar, Grundbuch) ~~und der Grundstückgewinnsteuer in der Höhe von zirka Fr. 560'000.–~~ verbleibt ein Buchgewinn von rund Fr. 2'800'000.– ~~2'240'000.–~~.

7.1 Zweckbindung des Buchgewinns

Mit dem erwähnten Buchgewinn wird der bestehende „10-Mio.-Kredit“ (Konto 1023.15), welcher für den Erwerb von Grundstücken/Liegenschaften zur Verfügung steht, um 2,80 ~~2,24~~ Mio. Franken erhöht. Nachdem von diesem „10-Mio.-Kredit“ in der Vergangenheit bereits Liegenschaftskäufe in der Höhe von Fr. 3'028'846.– getätigt wurden, beträgt dieser heute noch Fr. 6'971'154.–. Nach der Aufstockung stehen für künftige Liegenschaftserwerbe neu wieder Fr. 9'771'154.– ~~Fr. 9'211'154.–~~ zur Verfügung.

8 Zuständigkeit

Vorliegend wird eine Grundstücksveräußerung im Wert von Fr. 3'314'400.– 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.

9 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- dem Verkauf des Grundstücks 5760, Grundbuch Kriens, Mattenhof, an die Mobimo AG zuzustimmen,
- mit dem aus dem Verkauf erzielten Buchgewinn den bestehenden Rahmenkredit zugunsten des Stadtrates für den Erwerb von Grundstücken um 2,80 ~~2,24~~ Mio. Franken aufzustocken,
- den Buchgewinn von 2,80 ~~2,24~~ Mio. Franken in der Rechnung 2014 für zusätzliche Abschreibungen zu verwenden.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 18. Dezember 2013



Stefan Roth
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 32 vom 18. Dezember 2013 betreffend

Verkauf des Grundstücks 5760, GB Kriens, Mattenhof,

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 Ziff. 7 und Art. 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Dem Verkauf des Grundstücks 5760, Grundbuch Kriens, Mattenhof, an die Mobimo AG wird zugestimmt.
- II. Mit dem aus dem Verkauf erzielten Buchgewinn wird der bestehende Rahmenkredit zugunsten des Stadtrates für den Erwerb von Grundstücken um 2,24 Mio. Franken aufgestockt.
- III. Der Buchgewinn von 2,24 Mio. Franken ist in der Rechnung 2014 für zusätzliche Abschreibungen zu verwenden.
- IV. Die Beschlüsse gemäss den Ziffern I und II unterliegen je einzeln dem fakultativen Referendum.

Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern,
(unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderungen)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 32 vom 18. Dezember 2013 betreffend

Verkauf des Grundstücks 5760, GB Kriens, Mattenhof,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

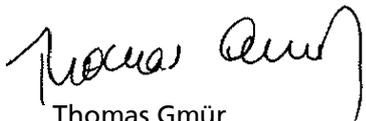
in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 1, Art. 68 lit. b Ziff. 2 und Ziff. 7 und Art. 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Dem Verkauf des Grundstücks 5760, Grundbuch Kriens, Mattenhof, an die Mobimo AG wird zugestimmt.
- II. Mit dem aus dem Verkauf erzielten Buchgewinn wird der bestehende Rahmenkredit zugunsten des Stadtrates für den Erwerb von Grundstücken um ~~2,80~~ ~~2,24~~ Mio. Franken aufgestockt.
- III. Der Buchgewinn von ~~2,80~~ ~~2,24~~ Mio. Franken ist in der Rechnung 2014 für zusätzliche Abschreibungen zu verwenden.
- IV. Die Beschlüsse gemäss den Ziffern I und II unterliegen je einzeln dem fakultativen Referendum.

Luzern, 15. Mai 2014

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern


Thomas Gmür
Ratspräsident

 **Stadt
Luzern**
Grosser Stadtrat


Hans Büchli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat

Anhang 1

Checkliste Immobilientransaktion

Anhang 2

**Öffentliche Urkunde,
Kaufvertrag Mobimo AG**

ÖFFENTLICHE URKUNDE

def. bereinigter Entwurf vom 15. März 2013

betreffend

Eigentumsübertragung zufolge Kauf (Kaufvertrag mit Einräumung Rückkaufsrecht)

(Art. 656 ZGB und Art. 216 OR)

Vor dem unterzeichnenden Notar des Kantons Luzern sind am _____ im Stadthaus Luzern erschienen:

Stadt Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern, handelnd durch den Stadtrat und dieser durch das Offizium, nämlich Herrn Stadtpräsident Stefan Roth, geb. 10. November 1960, von Luzern und Herrn Stadtschreiber Toni Göpfert, geb. 16. Juni 1954, von Luzern und Russo TI, beide wohnhaft in Luzern

**als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 5760, GB Kriens,
Verkäuferin**

und

Mobimo AG (CH-100.3.020.482-6), Aktiengesellschaft mit Sitz in Küsnacht ZH, Seestrasse 59, 8700 Küsnacht, vertreten mit Vollmacht durch Frau Eva Gehrig Welti, lic.iur. geb. 1960, von Zürich und Glarus, in 8820 Wädenswil, Einsiedlerstrasse 15a

als Käuferin

und haben ihn beauftragt, den ihm mitgeteilten Willen in Form einer öffentlichen Urkunde abzufassen.

Ingress

Die Stadt Luzern ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 5760, die Gemeinde Kriens ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 3831 und 5908, und die Mobimo AG ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 66 und 5808, alle GB Kriens. Die fünf zusammenhängenden Grundstücke liegen zwischen der Nidfeld- und der Ringstrasse in Kriens und werden mit "Mattenhof I" bezeichnet.

Das Gebiet "Mattenhof I" ist bezüglich seiner unmittelbaren Lage am S-Bahnhof Mattenhof und den Autobahnanschlüssen Nrn. 27 und 28 zur A2 sowohl an den privaten, wie auch an den öffentlichen Verkehr sehr gut angebunden.

Im Jahr 2009 wurde ein parzellenübergreifender Projektwettbewerb unter anderem im Gebiet "Mattenhof I" durchgeführt, aus welchem das Architekturbüro scheidlin syfrig AG mit dem Siegerprojekt "BI-MAX" hervorging. Diesem Projekt liegt eine Ausnützung von rund 33'650 m² Geschossfläche (GF) zugrunde. Weitere Grundlage ist das Leitbild für die Entwicklung von Luzern Süd vom 13. September 2010, das die Stadt Luzern sowie die Gemeinden Kriens und Horw gemeinsam erarbeitet haben.

Die beteiligten Parteien Gemeinde Kriens, Stadt Luzern und Mobimo AG haben im Rahmen einer Absichtserklärung vom 31. Mai 2011 die Grundlagen für die weitere Entwicklung des Areals sowie die Realisierung des Siegerprojektes "BI-MAX" vorgegeben. Diese Absichtserklärung wird durch diesen Vertrag ersetzt.

Für den nächsten Schritt der Realisierung der Überbauung Mattenhof I verkauft die in der Parteienan-schrift aufgeführte Eigentümerin von Grundstück Nr. 5760, GB Kriens, Stadt Luzern mit dem vorliegenden Kaufvertrag das erwähnte Grundstück an die Mobimo AG zu Alleineigentum, welches nachfolgend mittels eingefügtem Grundbuchauszug, datiert vom 12. März 2013, aufgeführt ist. Der Kaufvertrag zwischen der Käuferin und der Einwohnergemeinde Kriens für die Übertragung des Grundstückes Nr. 3831, GB Kriens ist abgeschlossen. Somit gelangen alle Grundstücke im Gebiet "Mattenhof I", mit Ausnahme des Erschliessungsgrundstückes Nr. 5908 GB Kriens, in das Eigentum der Mobimo AG.

Sollte die Überbauung Mattenhof I nicht wie in der Absichtserklärung vorgesehen realisiert werden können, räumt die Käuferin der Verkäuferin ein limitiertes Rückkaufsrechts für das Grundstück Nr. 5760, GB Kriens ein.

Grundbuchamt Luzern Ost
Geschäftsstelle Kriens
Meisterstrasse 4
6010 Kriens
Telefon: 041 318 12 00
Telefax: 041 320 41 60
gbil@lu.ch
www.grundbuch.lu.ch

Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Kriens	5760	Liegenschaft	Nein

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

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

Kriens, 12. März 2013 bn


Hanspeter Schmid
Substitut

Grundstück Nr. 5760, Kriens

Eigentümer zu Grundstück 5760 Kriens

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

Grundstückbescrieb zu Grundstück 5760 Kriens

Grundstück Nr.:	5760	Grundbuch:	Kriens
E-GRID:	CH813547507987		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	41 a 43 m ²
Plan Nr.:	7	Ortsbezeichnung:	Mattenhof
		Strasse:	Horwerstrasse
Kulturart:	Acker, Wiese, Strassen, Wege		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

Erwerbsakt: Kauf, 03. Dezember 1959
Namensänderung, 04. Januar 2010

Katasterschätzung: pendent

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 5760 Kriens

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/059664	L.	Quellenrecht z.G. Nr. 66
D.2005/000531	L.	Baurecht für Meteorwasserleitung lt. Plan z.G. Einwohnergemeinde Kriens
D.2008/001909	R.	Fuss- und Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 5908

Vormerkungen zu Grundstück 5760 Kriens

keine

Anmerkungen zu Grundstück 5760 Kriens

Register-Nr	Stichwort
A.2013/000034	Gestaltungsplan Mattenhof I

Grundpfandrechte zu Grundstück 5760 Kriens

keine

**Vertragsbestimmungen****Eigentumsübertragung**

1. Die Verkäuferin verkauft und die Käuferin übernimmt das vorstehend beschriebene Grundstück Nr. 5760, GB Kriens, zu Alleineigentum.

Übergang von Nutzen und Schaden

2. Der Übergang von Nutzen und Schaden wird auf das Datum des Tagebucheintrages festgelegt.

Die Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, hat innert 10 Tagen nach der Rechtskraftbescheinigung des Genehmigungsbeschlusses (Genehmigung durch den Grossen Stadtrat von Luzern nach Ablauf der Referendumsfrist bzw. nach Durchführung einer Volksabstimmung, welche den Entscheid des Grossen Stadtrates stützt) zu erfolgen. Weiter muss im Zeitpunkt der Anmeldung der Gestaltungsplan Mattenhof I durch die zuständigen Organe der Gemeinde Kriens genehmigt und rechtskräftig sein.

Kaufpreis

3. Der Kaufpreis für das Grundstück Nr. 5760 beträgt **Fr. 3'314'400.00**
(in Worten: Schweizer Franken: dreimillionendreihundertvierzehntausendvierhundert 00/100)

Kaufpreisbezahlung

4. Der gesamte Kaufpreis von Fr. 3'314'400.00 ist innert 5 Tagen nach erfolgtem Tagebucheintrag auf ein von der Verkäuferschaft zu bezeichnendes Konto zu bezahlen.

Zahlungsversprechen

5. Die Käuferin übergibt der Verkäuferin anlässlich der Beurkundung des vorliegenden Vertrags ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen eines anerkannten schweizerischen Bankinstituts für die Kaufpreiszahlungen gemäss Ziffern 4. vorstehend. Auf eine anderweitige Sicherstellung des Kaufpreises wird seitens der Verkäuferin ausdrücklich verzichtet.

Grundpfandrechte

6. Das Grundstück ist pfandrechtsfrei zu übertragen.

Miet- und Pachtverträge

7. Auf dem Grundstück Nr. 5760 bestehen weder Miet- noch Pachtverträge und auch keine anderweitigen obligatorischen Absprachen (z.B. Gebrauchsleihen).

Periodische Nebenkosten, etc.

8. Für das Grundstück fallen keine periodischen Nebenkosten an. Sollten trotzdem solche geltend gemacht werden, rechnen die Parteien per Datum Nutzen- und Schadenübergang pro rata temporis ausservertraglich unter Entlastung des Notars separat ab. Eine allfällige Saldodifferenz ist innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung auszugleichen.

Gewährleistung

9. Die Parteien sind vom Notar auf die Art. 192 – 196 OR über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die Käuferin übernimmt das Kaufobjekt in dem ihr bekannten tatsächlichen und rechtlichen Zustand, wie sich dieses heute bei Vertragsabschluss vorfindet, wie besehen und besichtigt und mit den natürlichen Veränderungen bis zum Tage des Übergangs von Nutzen und Schaden zufolge ordentlicher Benutzung.

Jede Gewährleistung der Verkäuferin für Rechts- und Sachmängel am Kaufsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit dies gesetzlich zulässig ist und/oder in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart wird. Die Verkäuferin hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Kaufsobjekt abgegeben. Die Parteien sind vom Notar auf die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die Verkäuferin der Käuferin die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat.

Alllasten (Kataster der belasteten Standorte), Archäologische Fundstelle

10. Die Verkäuferin bestätigt, dass das Kaufsobjekt in keinem Alllastenkataster registriert ist. Der Verkäuferin sind zudem keine Anhaltspunkte bekannt, wonach auf dem Kaufsobjekt je einmal eine Tätigkeit (Deponie, Gewerbe, Abbau von Bodenschätzen und dergleichen) ausgeführt wurde, die bodenverunreinigte Alllasten zur Folge gehabt hätten. Sollten wider Erwarten Alllasten vorhanden sein, werden sämtliche anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der Ermittlung, Untersuchung und fachgerechten Entsorgung dieser Alllasten durch die Verkäuferin übernommen.

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten archäologische Fundstellen zum Vorschein gelangen, verpflichtet sich die Käuferin alle damit zusammenhängenden Auflagen der Kantonsarchäologie zu erfüllen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten gehen zu Lasten der Verkäuferin.

Nachhaltigkeit (Minergie)

11. Die Käuferschaft verpflichtet sich, die Überbauung des Grundstücks auf der Basis des SIA Effizienzpfad Energie zu planen und realisieren. Bei der Energieversorgung muss eine effiziente Energienutzung sowie der Einsatz erneuerbarer Energien angestrebt werden.

In den Sonderbauvorschriften des öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplans Mattenhof I ist unter Art. 21 was folgt geregelt:

- ¹ Bauten und Anlagen sind soweit möglich und sinnvoll dem SIA Effizienzpfad Energie (SIA Merkblatt 2040; 2011, resp. SIA D 0236; 2011) kompatibel zu planen, erstellen und betreiben.
² Der Richtwert für den Betrieb, bezogen auf die nicht erneuerbare Primärenergie und den Treibhausgasemissionen, sind gemäss den Vorgaben des SIA Merkblatt 2040; 2011; Abschnitt 3.3 bis 3.5 einzuhalten. Nutzungen die nicht eindeutig einer Standardnutzung zugewiesen werden können, sind sinngemäss für Büronutzungen anzuwenden.
³ Der Mindestwärmeschutz der Gebäudehülle richtet sich nach den Anforderungen des Minergie-Standards. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.
⁴ Die Bauten sind nach den Kriterien der ECO-BKP Merkblättern 2011 im Gesamtkonzept zu erstellen. Punktueller Abweichungen sind möglich.

Grundbucheintragungen

12. Die Käuferin bestätigt, über den Inhalt und die Bedeutung der weiteren Grundbucheintragungen gemäss vorstehendem Grundbuchauszug informiert zu sein und diese erhalten zu haben. Sie verzichtet auf die Aushändigung der Wortlaute aus weiteren Grundbuchbelegen und nimmt zur Kenntnis, dass diese beim Grundbuchamt Luzern Ost eingesehen werden können.

Rückkaufsrecht

13. Die Käuferin räumt der Verkäuferin ein Rückkaufsrecht für das Grundstück Nr. 5760, GB Kriens, auf die Dauer von 15 Jahren, gerechnet ab Unterzeichnung des Vertrages, ein. Das Rückkaufsrecht kann durch die Verkäuferin geltend gemacht werden, wenn der Baubeginn für die Überbauung „Mattenhof I“ auf der Grundlage des bewilligten Gestaltungsplanes nicht bis zum 1. Januar 2020 erfolgte. Sofern ein allfälliges Baubewilligungsverfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Luzern oder dem Bundesgericht pendent ist, gewährt die Verkäuferin der Käuferin eine zusätzliche Frist ab Rechtskraft der Baubewilligung von 9 Monaten bis Baubeginn. Weitere Rückkaufsfälle sind nicht vorgesehen. Der Rückkauf erfolgt zu den gleichen Bedingungen und zum gleichen Preis wie dies im vorliegenden Kaufvertrag aufgeführt ist. Insbesondere muss die heutige Verkäuferin weder eine Verzinsung des heutigen Kaufpreises, noch irgendwelche Kosten im Zusammenhang mit der heutigen Eigentumsübertragung, noch Kosten für die weitere Planung der Überbauung "Mattenhof I" übernehmen.

Das Rückkaufsrecht ist wie folgt im Grundbuch Kriens vorzumerken:

Grundstück Nr. 5760, GB Kriens

Rückkaufsrecht, z.G. Stadt Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern, befristet bis

Gewinnbeteiligung

14. Bei einer Parzellierung und Weiterveräußerung aller oder von Teilen der unbebauten Grundstücke Nrn. 66, 3831, 5760 und 5808, alle GB Kriens, innert 10 Jahren nach Eintrag dieses Vertrages im Tagebuch, gewährt die Käuferin der Verkäuferin eine Beteiligung an einem allfälligen Gewinn der Veräußerung. Massgebend für den Zeitpunkt der Veräußerung ist der Abschluss des Vertrages, mit welchem sich die heutige Käuferin (Mobimo AG) zur Eigentumsübertragung verpflichtet. Die Gewinnbeteiligung kommt nur zur Anwendung, wenn die heutige Käuferin das Land unbebaut weiterveräußert. Sollte die heutige Käuferin fertige Bauten oder Teile davon weiterveräußern, kommt diese Gewinnbeteiligung nicht zur Anwendung.

Der Gewinn besteht in dem Betrag, um den der Veräußerungspreis – nach Abzug sämtlicher damit zusammenhängender Kosten und Gebühren (inkl. eine allfällige Grundstückgewinnsteuer) – den Übernahmepreis von Fr. 800.00 (in Worten: Schweizer Franken achthundert 00/00) pro Quadratmeter Bodenfläche übersteigt.

Der errechnete Gewinn ist alsdann auf die beteiligten Grundeigentümer Stadt Luzern, Gemeinde Kriens und Mobimo AG zu je einem Drittel zu verteilen und zwar unbeschrieben davon, wo sich die verkaufte unbebaute Parzelle im Gestaltungsplangebiet Mattenhof I befindet.

Diese Vertragsbestimmung ist obligatorischer Natur und kann im Grundbuch nicht eingetragen werden.

Versicherungsverträge

15. Auf dem Grundstück Nr. 5760 befinden sich keine bei der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern versicherten Gebäude. Ebenfalls bestehen über das Kaufobjekt keine privaten Versicherungen.

Gebühren und Auslagen

16. Die mit dem vorliegenden Kaufvertrag in Zusammenhang stehenden Gebühren und Auslagen des Notars und des Grundbuchamtes werden unter solidarischer Haftung von der Verkäuferin und der Käuferin je zur Hälfte getragen.

Die Handänderungssteuer geht zu Lasten der Käuferin Mobimo AG.

Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferin Stadt Luzern. Die Käuferin hat auf eine Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer verzichtet. Der Notar hat die Parteien auf die Wirkung dieses Verzichts orientiert.

Gesetzliche Pfandrechte

17. Die Urkundsparteien bestätigen, dass sie vom unterzeichneten Notar darauf hingewiesen worden sind
- dass für die Grundstückgewinnsteuer, die Handänderungssteuer sowie die Grundbuchgebühren und Auslagen des Grundbuchamtes den übrigen Pfandrechten im Range vorangehenden gesetzliche Pfandrechte bestehen;
 - dass für die Einkommens- oder Gewinnsteuer, die Vermögens- oder Kapitalsteuer samt Zins, im Umfang, in welchem die Steuerforderung eine besondere Beziehung zu einem Grundstück aufweist, ein den übrigen Pfandrechten im Range vorangehendes gesetzliches Pfandrecht besteht, ab Beginn der Steuerperiode, für welche die entsprechende Steuer geschuldet ist, längstens für die Dauer von zwei Jahren seit Eintritt der Rechtskraft der Steuerveranlagung;
 - dass für weitere Steuern, Abgaben und Gebühren im Zusammenhang mit Liegenschaften weitere gesetzliche Pfandrechte bestehen. Diese gesetzlichen Pfandrechte bestehen ohne Eintrag im Grundbuch. Werden jedoch solche Pfandrechte im Betrag von über Fr. 1'000.00 innert vier Monaten seit der zugrundeliegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung nicht im Grundbuch eingetragen, können sie gutgläubigen Dritten nicht entgegengehalten werden;
 - dass dem Verkäufer innert 3 Monaten nach Übertragung des Eigentums für den ausstehenden Verkaufspreis Anspruch auf Errichtung eines Grundpfandes zusteht, soweit sich die Käuferschaft in Verzug befindet.

Zuständigkeit

18. Der Abschluss dieses Vertrages bedarf der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat von Luzern. Dessen Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum. Sollten der Grosse Stadtrat oder letztendlich die Stimmberechtigten der Stadt Luzern diesen Vertrag ablehnen, fällt dieser 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 im ablehnenden Fall vollumfänglich durch die Verkäuferin übernommen würde.

Erklärungen gemäss Bewilligungsgesetz

19. Die Käuferin bestätigt, dass sich mehr als 2/3 aller Aktien der Mobimo AG im Eigentum von schweizerischen Staatsangehörigen oder im Eigentum von Staatsangehörigen eines EU/EFTA-Staates mit rechtllichem und tatsächllichem Wohnsitz in der Schweiz befinden. Weiter erklärt die Käuferin, dass keine rückzahlbaren Mittel (Darlehen von Dritten) von Personen im Ausland bestehen und dass der Erwerb nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt. Die Käuferin ist darüber informiert, dass sie andernfalls mit einem Verfahren zur Feststellung der Bewilligungspflicht mit entsprechenden verwaltungsrechtlichen, zivilrechtlichen und strafrechtlichen Sanktionen gemäss Art. 25 ff BewG zu rechnen hat.

Grundbuchanmeldung

20. Dieser Vertrag ist beim Grundbuchamt Luzern Ost in Kriens zur Eintragung in das Grundbuch der Gemeinde Kriens anzumelden. Es wird dem Grundbuchamt zur Eintragung beantragt:

- der Eigentumsübertrag an Grundstück Nr. 5760, GB Kriens
- den Eintrag des Rückkaufsrechts gemäss Ziffer 14

Alle übrigen Bestimmungen sind obligatorischer Natur und im Grundbuch nicht einzutragen. Diese wären jedoch von der Käuferin allfälligen Rechtsnachfolgern zur Einhaltung zu überbinden, mit der Auflage zur Weiterüberbindung, soweit sie nicht ihrer Natur bzw. ihrem Zweck nach ausschliesslich die heutige Käuferin betreffen.

Formelle Änderungen, Anmeldung

21. Der unterzeichnende Notar wird mit der Anmeldung beim zuständigen Grundbuchamt beauftragt und dazu bevollmächtigt. Die Anmeldung hat nach Vorliegen des rechtskräftigen Beschlusses des Grossen Stadtrates Luzern und des Vorliegen des rechtskräftig bewilligten Gestaltungsplans Mattenhof I gemäss vorstehender Ziffer 2 zu erfolgen. Die Verkäuferin und die Käuferin machen dem unterzeichnenden Notar unverzüglich Mitteilung, wenn die Anmeldung erfolgen kann. Auftrag und Vollmacht erstrecken sich auf alle Vorkehrungen, die nötig sind, damit der Vertrag grundbuchlich durchgeführt werden kann. Der Notar wird ermächtigt, allfällige formelle Abänderungen, die vom Grundbuchamt verlangt werden, von sich aus vorzunehmen. Er hat die Parteien anschliessend darüber zu orientieren.

Ausfertigung

22. Dieser Vertrag wird sechsfach ausgefertigt. Exemplare erhalten

- das Grundbuchamt Luzern Ost
- die Verkäuferin (2)
- die Käuferin (2)
- der Notar

Die Parteien erklären, dass der vorliegende Vertrag ihren Willen enthält und ihnen vom Notar – mit Ausnahme der grundbuchtechnischen Registerdaten und der Nummern der von den Dienstbarkeiten betroffenen Grundstücke – vorgelesen worden ist.

Luzern,

Die Vertragsparteien**Die Verkäuferin:**

Stadt Luzern

.....
Stefan Roth, Stadtpräsident

.....
Toni Göpfert, Stadtschreiber

Die Käuferin:

Mobimo AG
(vertreten laut Vollmacht)

.....
Eva Gehrig Welti

BEURKUNDUNG

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt, dass

- diese Urkunde den ihm von den Parteien mitgeteilten Willen enthält
- er diese Urkunde, soweit erforderlich, vorgelesen hat
- die Parteien diese Urkunde in seiner Gegenwart eigenhändig unterschrieben haben
- sich die Urkundsparteien mit ihrem Reisepass bzw. der Identitätskarte ausgewiesen haben.

Luzern,

Der Notar

Prot-Nr.

Anhang 3

Übersichtsplan Areal Mattenhof

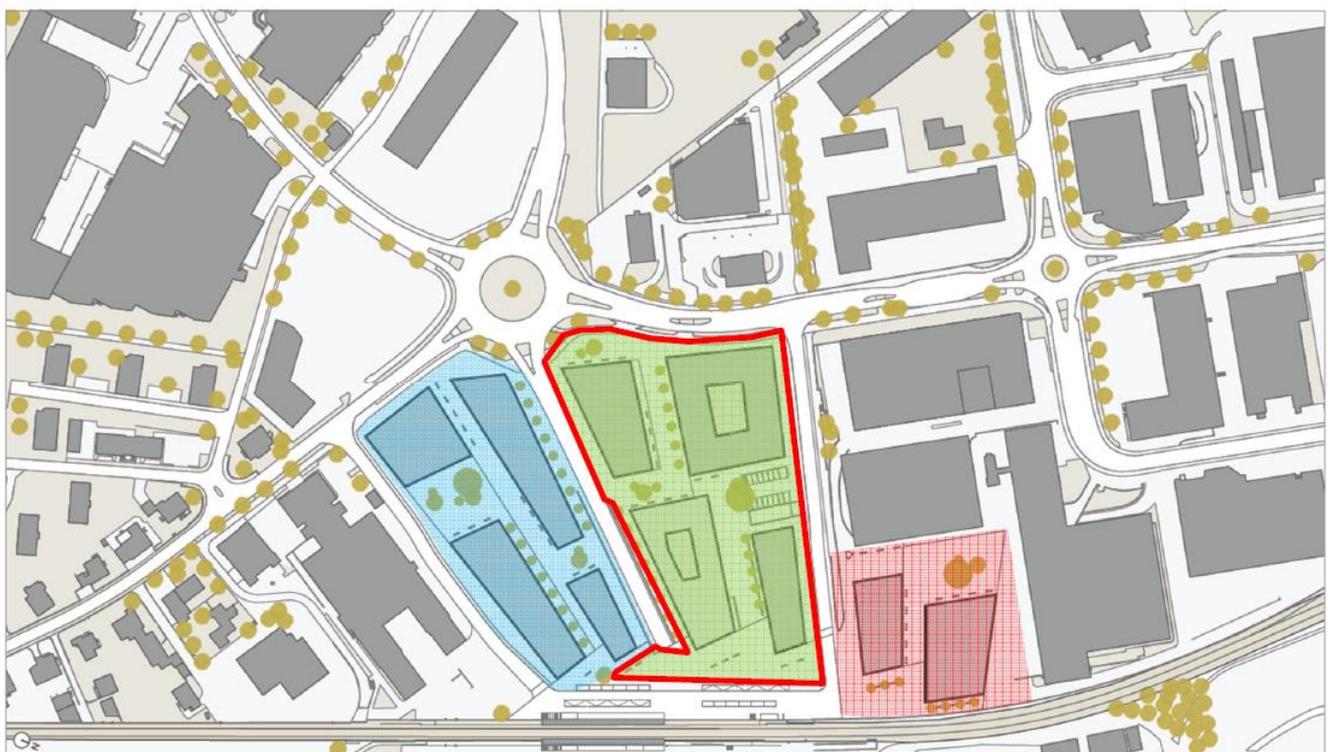
Eigentumsverhältnisse



Parzellen Nr.	Grundeigentümer	Parzellengröße
5808	Mobimo AG	2'562 m ²
66	Mobimo AG	3'666 m ²
3831	Gemeinde Kriens	5'421 m ²
5908	Gemeinschaftsparzelle Mattenhofstrasse	1'404 m ²
5760	Stadt Luzern	4'143 m ²
2988	Stadt Luzern	12'859 m ²
Teil von 65	Mobimo AG (Total Kat. 65: 24'954 m ²)	4'500 m ²
Gesamtfläche		34'555 m²
Davon Perimeter Gestaltungsplan		17'196 m ²

Übersicht Gestaltungsplanperimeter

■ Perimeter „Mattenhof I“ (Perimeter Gestaltungsplan)
 ■ Perimeter „Mattenhof II“
 ■ Perimeter „Sternmatt“



Anhang 4

Situationsplan

