



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 4. März 2015 (StB 122)

B+A 5/2015

Entwicklungsareal obere Bernstrasse

- **Baurechtsvertrag betreffend die
Abgabe von elf Grundstücken an die
allgemeine baugenossenschaft luzern
(abl)**
- **Kaufvertrag betreffend die
Veräusserung von zwei Grundstücken
an die Baugenossenschaft Matt**

**Vom Grossen Stadtrat mit
Änderungen gemäss StB 207
beschlossen am 30. April 2015
(Änderungen sind grau markiert.
Definitiver Beschluss des Grossen
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2015–2019

Leitsatz Gesellschaft

Die Stadt Luzern zeichnet sich durch eine solidarische Gemeinschaft aus dank

- lebendigen und sicheren Quartieren mit starken Freiwilligenstrukturen und hoher Lebensqualität,
- attraktiven öffentlichen Räumen und einem vielfältigen Wohnraumangebot,
- einem qualitativ hochstehenden und vielfältigen Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebot,
- flexiblen und effizienten Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsangeboten,
- der Förderung der Integration aller Bevölkerungsgruppen.

Leitsatz Umwelt

Die Stadt Luzern trägt Sorge zur Umwelt, indem sie

- die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft anstrebt,
- die Mobilitätsnachfrage mit flächen- und energieeffizienten Verkehrsarten abdeckt und Emissionen wie Schadstoffe und Lärm reduziert,
- energiesparende Bauweisen unterstützt,
- den Gebrauch erneuerbarer Ressourcen fördert,
- den einzigartigen Lebensraum naturnah weiterentwickelt,
- die „Stadt der kurzen Wege“ mit einer dichten, gemischten Nutzungsstruktur fördert.

Soziale Wohlfahrt

Fünfjahresziel 5.3 Basierend auf der Umsetzungsstrategie zur Initiative für zahlbaren Wohnraum sind bis Ende 2019 500 neue gemeinnützige Wohnungen realisiert oder im Bau. Die städtische Wohnraumpolitik trägt zur Erhaltung der hohen Lebensqualität und des vielfältigen Wohnungsangebots bei. Massnahmen für die soziale Durchmischung der Quartiere und zur Förderung von vielfältigem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sind eingeleitet.

Umwelt und Raumordnung

Fünfjahresziel 7.2 Auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft und weg vom Atomstrom ist der zweite Aktionsplan „Luft, Energie, Klima“ verabschiedet. Erste Massnahmen daraus sind umgesetzt. Mindestens zwei 2000-Watt-Siedlungen sind im Bau.

Fünfjahresziel 7.4 Durch innovative Siedlungsplanung, Mobilitätsmanagement und kluge Nutzungsdurchmischung wird die „Stadt der kurzen Wege“ erreicht.

Volkswirtschaft

Fünfjahresziel 8.1 Die durch die Bau- und Zonenordnung geschaffenen Entwicklungspotenziale werden, wo geeignet, in Mitwirkungsverfahren ausgeschöpft.

Übersicht

Die Stadt Luzern besitzt in ihrem Finanzvermögen an der oberen Bernstrasse 13 Liegenschaften. Davon sind fünf unbebaut. Auf den restlichen Grundstücken befinden sich alte, baufällige Wohnhäuser, welche zurzeit alle vermietet sind. Der Erwerb der Liegenschaften erfolgte ursprünglich im Hinblick auf einen möglichen Ausbau der Bernstrasse, die dereinst als wichtige Zufahrtsachse zur Innenstadt dienen sollte. Eine Verbreiterung der Bernstrasse hätte einen Rückbau der meisten dieser Gebäude zur Folge gehabt. Aus diesem Grunde wurden die bestehenden Häuser nur noch minimal unterhalten. Sie sind sanierungsbedürftig und erfordern einen sehr hohen Investitionsbedarf.

Mit Einführung des Leistungsauftrages mit Globalbudget im Jahre 2007 wurde das Areal als Entwicklungsareal definiert. Dadurch war der Auftrag gegeben, dieses Areal zu priorisieren und entsprechend zu entwickeln. Mit der Annahme der städtischen Volksinitiative „Für zahlbaren Wohnraum“ haben die Stimmberechtigten den Auftrag erteilt, dass bis 2036 der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am gesamtstädtischen Wohnungsbestand 16 Prozent betragen muss bzw. rund 2'300 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen geschaffen werden müssen. Deshalb wurde das städtische Areal an der oberen Bernstrasse im B+A 12/2013 vom 5. Juni 2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ und in der neuen Bau- und Zonenordnung für den gemeinnützigen Wohnungsbau bestimmt.

Um die Realisierung einer Überbauung an der oberen Bernstrasse voranzutreiben, wurde im Dezember 2009 eine Ausschreibung zu einer Entwicklungspartnerschaft unter 25 Wohnbaugenossenschaften lanciert. Es handelte sich dabei um Genossenschaften aus der Stadt Luzern und aus Littau. Aus diesem Verfahren gingen schliesslich die allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl) und die Baugenossenschaft Matt (MATT) als einzige Interessenten hervor, die die Absicht hatten, die städtischen Grundstücke zu übernehmen und auf diesen eine Überbauung zu realisieren.

Die beiden Baugenossenschaften erarbeiteten gemeinsam eine Machbarkeitsstudie, die im November 2013 der Stadtbaukommission unterbreitet wurde. Dabei wurden verschiedene Aspekte, wie die Bebauungsdichte, die Belichtung, aber auch die Lärmschutzproblematik, kritisch hinterfragt bzw. negativ beurteilt. Dies führte dazu, dass die Studie zur Überarbeitung zurückgewiesen wurde. Im August 2014 gelangten die beiden Baugenossenschaften mit der überarbeiteten Machbarkeitsstudie erneut an die Stadtbaukommission. Diese stimmte der neuen, redimensionierten Version zu, welche anstelle der ursprünglich 160 noch rund 135 Wohnungen ergab.

Die bereinigte Machbarkeitsstudie und die sich daraus ergebenden Nutzflächen bilden die Basis für die notwendigen Kalkulationen bezüglich Baukosten, Landwert, Kapitalisierung usw. Neben diesen Faktoren bildet das Mietpreissegment beziehungsweise die Nachfrage nach Neubauwohnungen an der Bernstrasse eine entscheidende Rolle. Unter Berücksichtigung all dieser Faktoren resultiert für die Gesamtüberbauung ein Ertragswert von 53 Mio. Franken. Bei veranschlagten Baukosten in der Höhe von 47,6 Mio. Franken verbleibt ein Landwert von

5,4 Mio. Franken bzw. Fr. 548.– pro m². Daraus ergibt sich für die Veräusserung der Grundstücke 913 und 914, GB Luzern, linkes Ufer, ein Verkaufspreis von Fr. 965'000.– (gerundet Fr. 990'000.–) beziehungsweise für die übrigen Grundstücke ein jährlicher Baurechtszins von Fr. 68'000.–.

Bereits bei den ersten Sondierungsgesprächen mit den Wohnbaugenossenschaften hat sich der Stadtrat für die Abgabe des städtischen Areals an der oberen Bernstrasse im Baurecht ausgesprochen. Eine Ausnahme bildeten jedoch die beiden Grundstücke Bernstrasse 88 und 90. Dies deshalb, weil MATT bereits Eigentümerin der beiden angrenzenden Parzellen Bernstrasse 92 und 94 ist und diese vier Grundstücke als Ganzes überbauen will. Eine Bebauung über vier Grundstücke, wovon zwei im Alleineigentum und zwei im Baurecht stehen, wäre zwar theoretisch möglich, technisch und ökonomisch jedoch nicht sinnvoll und nicht umsetzbar. Es ist nicht möglich, im Baurechtsvertrag eine in der Praxis durchsetzbare Heimfallregelung zu stipulieren, da bei einem Heimfall nicht ein selbstständiges Gebäude, sondern nur die auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäudeteile betroffen wären, die dann beim tatsächlichen Eintritt eines Heimfalls vom Baurechtsgeber zu übernehmen wären oder allenfalls gar rückgebaut werden müssten. Zudem würde es für die Finanzierung eines solchen Konstrukts sehr schwierig oder gar unmöglich sein, Hypothekarkredite zu erhalten. Es ist deshalb unabdingbar, dass MATT diese beiden direkt angrenzenden städtischen Grundstücke erwerben kann.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ziele des Stadtrates	7
2 Ausgangslage	7
2.1 Vorgeschichte	7
2.2 Aktuelle Situation	8
3 Arealabgabe an Baugenossenschaften	8
3.1 Ausschreibung unter den Baugenossenschaften	8
3.2 Gemeinsame Entwicklung	9
3.3 Neue Machbarkeitsstudie 2013	10
3.4 Überbauungsperimeter	10
4 Finanzielle Aspekte	10
4.1 Methodik zur Kalkulation des Landwertes und des Baurechtszinses	11
4.2 Bisherige Mietzinserträge versus künftiger Baurechtszins	12
5 Wichtige Parameter zum Baurechtsvertrag mit abl	13
5.1 Vorgaben des Stadtrates	13
5.1.1 Landwert	13
5.1.2 Anpassung Landwert	13
5.1.3 Baurechtszinssatz	13
5.1.4 Anpassung Baurechtszinssatz	13
5.1.5 Baurechtszinszahlung	13
5.1.6 Ordentlicher Heimfall	14
5.1.7 Zusätzliche Einmalentschädigung	14
5.1.8 Nachhaltigkeit	15
5.1.9 Durchführung eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens	15
6 Kaufvertrag mit MATT	15
6.1 Verkauf	15
6.1.1 Kaufpreis	15
6.1.2 Vollzug der Handänderung	15
6.1.3 Kaufpreiszahlung	15
6.1.4 Sicherstellung des Kaufpreises	16
6.1.5 Nachhaltigkeit	16
6.1.6 Durchführung eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens	16

7	Buchgewinn	16
8	Kreditrechtliche Zuständigkeit	16
9	Antrag	17

Anhang

- 1 Checkliste
- 2 Situationsplan 1:1000
- 3 Machbarkeitsstudie vom 21. November 2014
- 4 Entwurf Baurechtsvertrag mit der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl)
- 5 Entwurf Kaufvertrag mit der Baugenossenschaft Matt

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ziele des Stadtrates

Der Stadtrat hat bereits 2007 das Areal an der oberen Bernstrasse als Entwicklungsareal definiert. Das Areal sollte zum Nutzen der Luzernerinnen und Luzerner entwickelt werden und damit einen Beitrag zur Erhöhung der Lebensqualität in der Stadt Luzern leisten. Mit der Annahme der städtischen Volksinitiative „Für zahlbaren Wohnraum“ im Juni 2012 erhielt der Stadtrat den Auftrag, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen am gesamtstädtischen Wohnungsbestand innert 25 Jahren von aktuell zirka 13 auf 16 Prozent zu erhöhen, was voraussichtlich rund 2'300 zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen entspricht. Mit dem Areal an der oberen Bernstrasse will der Stadtrat, wie im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ angekündigt, einen Beitrag zur Umsetzung der Initiative leisten. In der neuen Bau- und Zonenordnung (BZO) ist das Gebiet für die Erstellung gemeinnütziger Wohnungen bezeichnet. Die Bebauung soll gemäss „SIA-Effizienzpfad Energie“ für 2000-Watt-kompatibles Bauen realisiert werden.

Der Stadtrat hat eine sorgfältige Abwägung vorgenommen und dabei sowohl die finanzpolitischen als auch die wohnraumpolitischen und die entwicklungspolitischen Aspekte gegeneinander abgewogen. Für den Stadtrat sind die vorliegenden Verträge eine Win-win-win-Situation: Ein wichtiges Eingangstor in den Stadtteil Littau wird aufgewertet, das Areal obere Bernstrasse wird durch eine private Trägerschaft (abl und MATT) entwickelt und bebaut, und es entstehen 135 neue gemeinnützige Wohnungen, sodass dem Ziel aus der Volksinitiative einen Schritt nähergekommen werden kann. Schliesslich verzeichnet die Stadt mit dem Verkaufsgeschäft an MATT einen Buchgewinn von Fr. 750'000.–.

2 Ausgangslage

2.1 Vorgeschichte

Die Stadt besitzt in ihrem Finanzvermögen an der oberen Bernstrasse 13 Liegenschaften (Grundstücke 913, 914, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 923, 1793, 2089, 2859 und 2908, alle GB Luzern, linkes Ufer). Davon sind fünf Grundstücke unbebaut. Auf den restlichen Grundstücken befinden sich alte, baufällige Wohnhäuser, welche zurzeit alle vermietet sind. Mit Ausnahme der Liegenschaft Bernstrasse 70, die im Sommer 2013 von der städtischen Pensionskasse erworben wurde, stehen die Liegenschaften bereits seit Ende der Sechziger- / Anfang der Siebzigerjahre im Eigentum der Stadt Luzern. Der Erwerb erfolgte ursprünglich im Hin-

blick auf einen möglichen Ausbau der Bernstrasse, die dereinst als wichtige Zufahrtsachse zur Innenstadt dienen sollte. Eine Verbreiterung der Bernstrasse hätte einen Rückbau der meisten dieser Gebäude zur Folge gehabt. Aus diesem Grunde wurden die bestehenden Häuser nur noch minimal unterhalten.

Obwohl sich bereits Ende der Achtzigerjahre abzeichnete, dass der vorgesehene Ausbau der Bernstrasse nicht realisiert wird, wurden die dringend notwendigen Sanierungen der betroffenen Wohnhäuser weiterhin nicht in Angriff genommen. Es fehlten eine zielgerichtete Immobilienstrategie und die notwendigen finanziellen Mittel. Zudem konnte in diesen Gebäuden preisgünstiger Wohnraum angeboten werden. Dieses Vorgehen führte dazu, dass sich die Gebäudesubstanz der betroffenen Wohnhäuser stetig verschlechterte. So mussten in den vergangenen zehn Jahren fünf Häuser abgebrochen werden, weil deren sicherer Fortbestand nicht mehr gewährleistet werden konnte. Die noch vorhandenen Wohnhäuser sind stark sanierungsbedürftig und benötigen bei deren Erhalt einen unverhältnismässigen Investitionsbedarf.

2.2 Aktuelle Situation

Mit Einführung des Leistungsauftrages mit Globalbudget im Jahre 2007 wurde der Bestand des städtischen Finanzvermögens umfassend analysiert, und das Areal an der oberen Bernstrasse wurde als Entwicklungsareal definiert zum Zweck einer aktiven Unterstützung der stadträtlichen Ziele zur Stadtentwicklung. Dadurch war der Auftrag gegeben, dieses Areal zu priorisieren und entsprechend zu entwickeln. Mit der Annahme der städtischen Volksinitiative „Für zahlbaren Wohnraum“ haben die Stimmberechtigten den Auftrag erteilt, dass bis 2036 der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am gesamtstädtischen Wohnungsbestand 16 Prozent betragen muss bzw. rund 2'300 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen geschaffen werden müssen. Deshalb wurde das Areal an der oberen Bernstrasse mit B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ für den gemeinnützigen Wohnungsbau bestimmt.

3 Arealabgabe an Baugenossenschaften

3.1 Ausschreibung unter den Baugenossenschaften

Bereits seit dem Jahr 2006 bestanden zwischen der Stadt und abl erste lose Kontakte bezüglich einer möglichen Überbauung des städtischen Areals an der oberen Bernstrasse, die jedoch zu keinem konkreten Ergebnis führten. Schliesslich meldeten im Jahr 2008 abl und MATT ihr Interesse bezüglich eines gemeinsamen Überbauungsprojekts für die obere Bernstrasse an. In der Folge wurden durch die Dienstabteilung Immobilien mit den Vertretern dieser beiden Wohnbaugenossenschaften erste Gespräche aufgenommen. Obwohl der Stadtrat dieses Vorgehen begrüsst, war er der Ansicht, dass auch anderen Baugenossenschaften ein Engagement an der oberen Bernstrasse ermöglicht werden sollte. Deshalb wurde im Dezember 2009 eine Ausschreibung zu einer Entwicklungspartnerschaft unter 25 Wohnbau-

genossenschaften lanciert. Es handelte sich dabei um Genossenschaften aus der Stadt Luzern und aus Littau. Nebst abl und MATT, die ihr Interesse erneut bestätigten, gingen aus dieser Ausschreibung nur zwei weitere Interessierte hervor. Es waren dies die Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern (OeWL) und die Wohnbaugenossenschaft Littau (WGL).

3.2 Gemeinsame Entwicklung

Anlässlich diverser Besprechungen zur Klärung des weiteren Vorgehens schlossen die vier interessierten Baugenossenschaften und die Stadt im August 2010 eine gemeinsame Vereinbarung zum Projekt „Obere Bernstrasse“ ab. Darin wurde u. a. vereinbart, dass die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie (Vorstudie) über das städtische Areal an der oberen Bernstrasse in Auftrag gegeben wird. Ziel war es, die Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der damals noch bestehenden sowie der neuen BZO in mehreren Varianten aufzuzeigen. Diese Machbarkeitsstudie lag im Jahr 2011 vor und zeigte, dass aufgrund des relativ kleinen und engen Bebauungsperimeters eine Parzellierung und Aufteilung des Areals in verschiedene Teilgebiete (analog Tribtschenstadt) nicht zu befriedigenden Lösungen führen würde. In der Studie wurden deshalb nur Varianten mit Gesamtbebauungen aufgezeigt. Dies führte dazu, dass sich die interessierten Baugenossenschaften auf eine gemeinsame Lösung einigen mussten. Bei den daraufhin geführten Verhandlungen stiegen WGL und OeWL aus dem Projekt aus.

Die beiden Interessierten abl und MATT bestätigten hingegen ihre Absicht, die städtischen Grundstücke zu übernehmen und gemeinsam eine Überbauung zu realisieren. Parallel zu den laufenden Verhandlungen wurde im Rahmen der BZO-Revision beschlossen, dass das Areal an der oberen Bernstrasse gemäss „SIA-Effizienzpfad Energie“ für 2000-Watt-kompatibles Bauen (2000-Watt-Gesellschaft) realisiert werden muss. Dies führte dazu, dass die Machbarkeitsstudie bezüglich der Auswirkungen aufgrund dieser Vorgabe überprüft werden musste.

Um zu prüfen, ob die vorgesehene Überbauung finanzierbar sei und welcher Landpreis für das städtische Areal resultieren würde, wurde auf Basis der Machbarkeitsstudie unter Berücksichtigung aller relevanten Auflagen eine Kostenschätzung erstellt. Eine darauf abgestützte Schätzung ergab, dass die Realisierung der in der Machbarkeitsstudie aufgezeigten Bebauung nicht finanzierbar war. Das Verhältnis der Anlagekosten zu den realisierbaren Wohnungen war deutlich zu hoch und hätte rechnerisch gar einen negativen Landwert zur Folge gehabt. Dies führte dazu, dass der Bebauungsperimeter über zwei angrenzende, private Grundstücke im Eigentum von MATT erweitert wurde und eine neue Machbarkeitsstudie erstellt wurde.

3.3 Neue Machbarkeitsstudie 2013

Die neu erarbeitete Machbarkeitsstudie wurde im November 2013 der Stadtbaukommission unterbreitet. Dabei wurden verschiedene Aspekte, wie die Bebauungsdichte, die Belichtung, aber auch die Lärmschutzproblematik, kritisch hinterfragt beziehungsweise negativ beurteilt. Dies führte dazu, dass die Studie überarbeitet werden musste. Im August 2014 gelangten die beiden Baugenossenschaften mit der überarbeiteten Machbarkeitsstudie erneut an die Stadtbaukommission. Diese stimmte der neuen, redimensionierten Version zu, welche anstelle der ursprünglich 160 noch rund 135 Wohnungen ergab. Damit war die Grundlage zur Wiederaufnahme der Verhandlungen mit den beiden Baugenossenschaften gegeben.

3.4 Überbauungsperimeter

Der Überbauungsperimeter an der oberen Bernstrasse erstreckt sich ab dem Grundstück Bernstrasse 62 bis und mit dem Grundstück Bernstrasse 94. Es handelt sich dabei um die städtischen Grundstücke Bernstrasse 62 bis 82 und 88 bis 90 sowie um die Grundstücke Bernstrasse 92 und 94, welche sich bereits im Eigentum von MATT befinden. Ein Spezialfall bildet das Grundstück Bernstrasse 84/86, welches im Eigentum der Erbgemeinschaft Buob steht. Nach diversen Verhandlungsrunden ist es weder der Stadt noch den beiden Baugenossenschaften abl und MATT gelungen, dieses Grundstück zu erwerben. Trotz dieses Sachverhalts wird dieses Grundstück mit Blick auf den bevorstehenden Wettbewerb im Betrachtungsperimeter belassen. Dies führt dazu, dass die beiden Baugenossenschaften zwar einen Wettbewerb über das gesamte Areal durchführen werden, die Realisierung der Überbauung hingegen in zwei Losen (Los A Bernstrasse 62–82 durch abl und Los B Bernstrasse 88–94 durch MATT) erfolgen wird.

4 Finanzielle Aspekte

Zur Berechnung des Landwerts wurde auf den Ertragswert abgestellt, der auf der maximal möglichen Nutzfläche der Machbarkeitsstudie sowie einem an dieser Lage für gemeinnützigen Wohnungsbau erzielbaren Mietzins basiert. Die Machbarkeitsstudie weist eine maximal mögliche Nutzfläche von rund 11'450 m² aus. Damit die Wohnbaugenossenschaften Wohnungen an ihre Zielklientenschaft, insbesondere Familien mit Kindern, vermieten können, darf der durchschnittliche monatliche Mietzins inkl. Heiz- und Nebenkosten für eine gemeinnützige 4,5-Zimmer-Wohnung an dieser Lage rund Fr. 2'000.– betragen. Wird dieser Betrag höher angesetzt, besteht ein erhöhtes Leerstandsrisiko oder die Wohnungen können nicht dem Zielpublikum des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt werden. Damit wäre das Areal für den gemeinnützigen Wohnungsbau nicht mehr attraktiv. Nach Abzug der Heiz- und Nebenkosten von rund Fr. 150.– verbleibt ein monatlicher Nettomietzins von Fr. 1'850.–, der einem Mietpreis von Fr. 215.– pro m² Wohnfläche entspricht. Der von den Baugenossenschaften in ihren Anlagerichtlinien festgelegte Verzinsungssatz von 5 % konnte auf 4,9 % verhandelt werden.

Die Baukosten mussten so kalkuliert werden, dass die schwierigen Anforderungen bezüglich Erschliessung und Bodenbeschaffenheit sowie die Umsetzung der von der Stadt verlangten Vorgaben bezüglich „SIA-Effizienzpfad Energie“ für 2000-Watt-kompatibles Bauen erfüllt werden.

Unter Berücksichtigung all dieser Faktoren können gemäss vorliegender Machbarkeitsstudie auf dem Areal an der oberen Bernstrasse rund 135 Wohnungen in verschiedenen Grössen mit einer Nutzfläche von insgesamt 11'450 m² realisiert werden. Ausgehend von einer Kapitalisierung der zu erwartenden Erträge mit 4,9 % ergibt sich für die Gesamtüberbauung ein Ertragswert von 53 Mio. Franken. Nach Abzug der auf Basis der Machbarkeitsstudie veranschlagten Baukosten in der Höhe von 47,6 Mio. Franken verbleibt demnach ein Landwert von 5,4 Mio. Franken bzw. von Fr. 548.– pro m².

4.1 Methodik zur Kalkulation des Landwertes und des Baurechtszinses

Der Landwert und der Baurechtszins wurden anhand einer Residualberechnung (Methode der Rückwärtsrechnung) wie folgt ermittelt:

Anlagekosten inkl. MWST (Basis Machbarkeitsstudie) Fr. 47'600'000.–

Ertragswert (Mietwert: Fr. 215.–/m ² , Kapitalisierungssatz 4,9 % 4,8 %)	
Wohnungen 11'450 m ² × Fr. 215.– = 2'461'750 : 4,9 % 4,8 %	Fr. 50'240'000.– Fr. 51'286'000.–
PP Einstellhalle 67 St. × Fr. 170.– × 12 = 136'680 : 4,9 % 4,8 %	Fr. 2'789'000.– Fr. 2'847'500.–
Ertragswert total	Fr. 54'133'500.–
Ertragswert total	Fr. 53'029'000.–

Landwert Gesamtareal absolut aus Rückwärtsrechnung	Fr. 6'533'500.–
Landwert Gesamtareal absolut aus Rückwärtsrechnung	Fr. 5'429'000.–

Landwert Gesamtareal (9'906 m ²) pro m ²	Fr. 660.–
Landwert Gesamtareal (9'906 m²) pro m²	Fr. 548.–

Baurecht pro m ² (Landwert der Stammparzelle minus 20 %)	Fr. 528.–
Baurecht pro m² (Landwert der Stammparzelle minus 20 %)	Fr. 438.–

Kaufpreis MATT:

1'761 m ² × Fr. 660.–	Fr. 1'162'000.–
1'761 m² × Fr. 548.–	Fr. 965'000.–

Baurechtszins abl:

6'214 m ² × Fr. 528.– = 3'281'000 × 2,5 %*	Fr. 82'000.– p. a.
6'214 m² × Fr. 438.– = 2'722'000 × 2,5 %*	Fr. 68'000.– p. a.

* Referenzzinssatz 2 % + Zuschlag 0,5 %

4.2 Bisherige Mietzinserträge versus künftiger Baurechtszins

Aus den an abl abzutretenden Liegenschaften erzielt die Stadt heute jährliche Erträge in der Höhe von rund Fr. 200'000.–. Davon entfallen Fr. 54'000.– auf Lagerräume, Abstellplätze und Parkplätze sowie Fr. 146'000.– auf die bestehenden Wohnungen. Bei 23 Wohnungen ergibt dies einen durchschnittlichen monatlichen Mietzins von rund Fr. 530.– pro Wohnung. Von den erwähnten Erträgen müssen jährlich zirka Fr. 30'000.– bis 40'000.– für den Unterhalt dieser baufälligen Gebäude aufgewendet werden, um deren betriebstauglichen Erhalt zu sichern. Bedingt durch den schlechten Zustand mussten in der Vergangenheit bereits fünf Häuser abgebrochen werden. Weitere erforderliche Rückbauten sind absehbar. Es ist davon auszugehen, dass sich die Erträge für die kurzfristig noch verbleibenden Objekte stetig reduzieren, die Aufwendungen für den anfallenden Unterhalt oder den allfälligen Rückbau weiterer Gebäude hingegen stetig ansteigen. Es ist eine Frage der Zeit, bis das Areal an der oberen Bernstrasse bei der heutigen Nutzung keinen Nettoertrag mehr abwirft. Das Areal bedarf deshalb dringend einer umfassenden Neuentwicklung. Dies ist mit hohen Investitionen verbunden.

Gemäss der städtischen Liegenschaftenpolitik (B+A 6/2002 vom 20. Februar 2002) wird die Stadt in der Regel als Wohnbauträgerin nicht selber aktiv. Mit der Annahme der städtischen Volksinitiative „Für zahlbaren Wohnraum“ haben die Stimmberechtigten den Auftrag erteilt, dass bis 2036 der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am gesamtstädtischen Wohnungsbestand 16 Prozent betragen muss bzw. rund 2'300 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen geschaffen werden müssen. Deshalb wurde das Areal an der oberen Bernstrasse mit B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ für den gemeinnützigen Wohnungsbau bestimmt. Durch die Abgabe des Areals an die beiden Wohnbaugenossenschaften abl und MATT ergibt sich für die Stadt eine eigentliche Win-win-Situation: Einerseits wird sie von sämtlichen Aufwendungen für den Erhalt eines schlecht genutzten und mit baufälligen Gebäuden bestückten Areals befreit. Andererseits entsteht eine erhebliche Aufwertung eines Quartiers, in welchem rund 135 neue Wohnungen im gemeinnützigen Segment realisiert werden. Damit wird ein substanzieller Beitrag zur Erreichung der Zielsetzungen der städtischen Wohnraumpolitik geleistet.

Die aktuellen Mietzinserträge können nicht mit dem künftig anfallenden Baurechtszins von jährlich Fr. 68'000.– in Verbindung gebracht bzw. verglichen werden. Der Baurechtszins fällt zwar tiefer aus. Durch die Abgabe an abl gehen jedoch sämtliche Risiken und Kosten der noch bestehenden Bauten sofort an abl über, welche überdies die Investitionen für die Neubebauung in der Höhe von rund 48 Mio. Franken trägt. Im Übrigen partizipiert die Stadt mit rund 50 Prozent (Fr. 80'000.–) an den kurzfristig noch anfallenden Erträgen, welche abl aus den Liegenschaften bis zu deren Rückbau noch erzielt.

5 Wichtige Parameter zum Baurechtsvertrag mit abl

5.1 Vorgaben des Stadtrates

Im Sommer 2014 hat der Stadtrat mit Protokollnotiz 48 vom 9. Juli 2014 die wichtigsten Eckwerte für künftige Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgern festgelegt. Diese Eckwerte gelangten auch bei den Verhandlungen zum vorliegenden Projekt zur Anwendung. Die wichtigsten daraus abgeleiteten Parameter für den Baurechtsvertrag mit abl werden nachfolgend aufgeführt.

5.1.1 Landwert

Der Landwert ergibt sich aus dem maximal erzielbaren Ertragswert abzüglich der Anlagekosten gemäss vorliegender Machbarkeitsstudie. Weil die Stammparzelle im Eigentum der Stadt verbleibt, wird für das Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerin, wie abl, eine Reduktion von 20 Prozent gewährt. Zusätzliche Reduktionen für ökologische Vorgaben (z. B. „SIA-Effizienzpfad Energie“) werden nicht gewährt.

5.1.2 Anpassung Landwert

Der Landwert wird alle zehn Jahre, erstmals nach 15 Jahren, aufgrund der Entwicklung des Landesindex für Konsumentenpreise (zu 100 %) angepasst. Dabei kann der Anfangslandwert auch unterschritten werden.

5.1.3 Baurechtszinssatz

Zur Anwendung gelangt der per Januar 2015 gültige Referenzzinssatz von 2 % plus Zuschlag von 0,5 % für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung. Da bei abl das Risiko als sehr gering eingestuft wird, ist der Zuschlag von 0,5 % gerechtfertigt.

5.1.4 Anpassung Baurechtszinssatz

Der Baurechtszinssatz wird alle zehn Jahre, erstmals nach 15 Jahren, angepasst. Die Anpassung erfolgt aufgrund der durchschnittlichen Entwicklung des Referenzzinssatzes der letzten zehn Jahre (gewichtet nach Jahren) mit dem Zuschlag von 0,5 % bei Vertragsabschluss. Dabei kann der Anfangszinssatz auch unterschritten werden.

5.1.5 Baurechtszinszahlung

Der Baurechtszins ist ab Tagebucheintrag des Vertrages zu bezahlen. Dabei werden während der Planungs- und Bauphase folgende Staffellungen vereinbart:

Ab Tagebucheintrag bis zum Baubeginn beträgt der jährliche Baurechtszins Fr. 80'000.–. Dazu ist Folgendes zu beachten:

Ab Tagebucheintrag beziehungsweise ab Übergang von Nutzen und Schaden gehen sämtliche aus den bestehenden Mietverhältnissen noch anfallenden Erträge, aber auch die baulichen und mietrechtlichen Risiken sowie die Werkeigentümerhaftung von der Stadt an die Baurechtsnehmerin (abl) über. Trotz dieses Sachverhalts will die Stadt, solange die bestehenden Gebäude noch Erträge abwerfen, an diesen Erträgen mitpartizipieren. Bedingt durch den sehr schlechten Zustand der bestehenden Gebäude ist die Möglichkeit des Eintritts von heute

nicht absehbaren Schadensereignissen, wie z. B. Leitungsbrüchen, Heizungssanierungen, Dachsanierungen (Einsturzgefahren) usw., als relativ hoch einzustufen. Solche Ereignisse werden sich allesamt auf das Nettoergebnis von abl aus diesen Liegenschaften auswirken und können schlimmstenfalls gar zu einem Nettoverlust führen. Es ist deshalb höchst unsicher, ob während dieser Phase überhaupt ein Ertrag erzielt werden kann und wenn, in welcher Höhe. Um für beide Parteien eine angemessene, konstante und den Risiken entsprechende Entschädigung festzulegen, wurde vereinbart, dass abl während dieser Phase einen jährlichen Baurechtszins in der Höhe von Fr. 80'000.– entrichtet. Dies entspricht in etwa 50 % der zu erwartenden Nettoerträge. Dadurch wird gewährleistet, dass die Stadt bis zum Baubeginn eine fixe Entschädigung erhält und abl die verbleibenden Einnahmen zur Abdeckung möglicher Risiken zur Verfügung stehen.

Ab Baubeginn bis zum Bezug der ersten Wohnung ist ein reduzierter Baurechtszins in der Höhe von 1/3 des effektiven Baurechtszinses zu bezahlen.

Ab Bezug der ersten Wohnung ist der volle Baurechtszins zu bezahlen.

5.1.6 Ordentlicher Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall bezahlt die Baurechtsgeberin eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des dannzumaligen Zustandswerts der Anlagen. Dieser Wert wird durch eine externe Schätzung ermittelt und berücksichtigt Alter und Entwertung. Sind in den letzten 25 Jahren vor Ablauf des Baurechts umfassende Erneuerungen geplant, nehmen die Parteien vorgängig Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechts auf. Falls es zu keiner Verlängerung kommt, wird die Abschreibung der noch anstehenden Investitionen im Voraus vereinbart.

5.1.7 Zusätzliche Einmalentschädigung

Für die Realisierung der Überbauung an der oberen Bernstrasse ist der Einbezug der Liegenschaft Bernstrasse 70, welche sich mitten im Baurechtsperimeter von abl befindet, aus städtebaulichen und architektonischen Gründen sehr wichtig. Die Stadt hat deshalb diese Liegenschaft im Sommer 2013 von der städtischen Pensionskasse für Fr. 630'000.– (Fr. 1'100.– pro m²) erworben. Obwohl sich erst im Wettbewerb zeigen wird in welcher Form dieses Grundstück in die Gesamtüberbauung einbezogen werden kann, entstehen dadurch zusätzliche Optionen für eine sinnvolle Überbauung, die letztlich zu einer Qualitätssteigerung des Gesamtareals führen werden. Die städtische Pensionskasse war aufgrund ihrer Anlagerichtlinien nur bereit, dieses Grundstück zum Verkehrswert zu veräussern. Der Kaufpreis fiel deshalb deutlich höher aus als der durchschnittliche Landpreis des übrigen Areals. Gestützt auf diesen Sachverhalt war abl bereit, nebst dem jährlich wiederkehrenden Baurechtszins, welcher bezogen auf dieses Grundstück rund Fr. 6'200.– beträgt, eine zusätzliche Einmalentschädigung in der Höhe von Fr. 100'000.– zu entrichten. Rechnet man zu dieser Entschädigung von Fr. 100'000.– den jährlich wiederkehrenden Baurechtszins (ohne Verzinsung) auf die Baurechtsdauer von 80 Jahren hoch, verbleibt für die Stadt eine Differenz von Fr. 34'000.–, die jedoch durch die kalkulatorische Verzinsung dieses Baurechtszinses mehr als gedeckt wird.

5.1.8 Nachhaltigkeit

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Überbauung des Areals unter Beachtung und Einhaltung der Vorgaben und Zielwerte gemäss „SIA-Effizienzpfad Energie“ (2000-Watt-Gesellschaft) zu planen und zu realisieren.

5.1.9 Durchführung eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens

Die Baugenossenschaften abl und MATT werden vertraglich verpflichtet, für den Gestaltungsplan gemeinsam ein qualifiziertes, auf der Grundlage der SIA-Ordnung 142 basierendes Wettbewerbsverfahren auf eigene Kosten durchzuführen. Dabei hat die Stadt das Recht, mit zwei von ihr bezeichneten Personen in der Wettbewerbsjury Einsitz zu nehmen.

Im Weiteren wird auf den Wortlaut des Baurechtsvertrages mit abl im Anhang verwiesen.

6 Kaufvertrag mit MATT

6.1 Verkauf

MATT beabsichtigt, eine Bebauung über vier Parzellen zu realisieren. Zwei dieser Parzellen, die Liegenschaften Bernstrasse 92 und 94, befinden sich bereits in ihrem Eigentum. Die beiden anderen Liegenschaften, Bernstrasse 88 und 90, sind im Eigentum der Stadt. Eine Bebauung über vier Grundstücke, wovon zwei im Alleineigentum und zwei im Baurecht stehen, ist zwar theoretisch möglich, technisch und ökonomisch jedoch nicht sinnvoll und nicht umsetzbar. Es ist nicht möglich, im Baurechtsvertrag eine in der Praxis durchsetzbare Heimfallregelung zu stipulieren, da bei einem Heimfall nicht ein selbstständiges Gebäude, sondern nur die auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäudeteile betroffen wären, die dann beim tatsächlichen Eintritt eines Heimfalls vom Baurechtsgeber zu übernehmen wären oder allenfalls gar rückgebaut werden müssten. Zudem würde es für die Finanzierung eines solchen Konstrukts sehr schwierig oder gar unmöglich sein, Hypothekarkredite zu erhalten. Es ist deshalb unabdingbar, dass MATT die beiden direkt angrenzenden städtischen Grundstücke erwerben kann. Die Übernahme dieser Grundstücke im Baurecht kommt nicht infrage.

6.1.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Grundstücke 913 und 914 beträgt ~~Fr. 1'162'000.–~~ ~~Fr. 990'000.–~~. Bei einer Gesamtfläche von 1'761 m² ergibt dies einen Preis von ~~Fr. 660.–~~ ~~Fr. 562.–~~ pro m².

6.1.2 Vollzug der Handänderung

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt auf den Tag nach erfolgter Rechtskraftbeschreitung des Kaufvertrages, d. h. nach Zustimmung durch den Grossen Stadtrat von Luzern. Der entsprechende Vorbehalt wurde im Kaufvertrag stipuliert.

6.1.3 Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis in der Höhe von ~~Fr. 1'162'000.–~~ ~~Fr. 990'000.–~~ ist innert 30 Tagen nach Tagebucheintrag des Kaufvertrages beim Grundbuchamt Luzern Ost zu bezahlen

6.1.4 Sicherstellung des Kaufpreises

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

6.1.5 Nachhaltigkeit

Die Käuferschaft verpflichtet sich, die Überbauung des Areals unter Beachtung und Einhaltung der Vorgaben und Zielwerte gemäss „SIA-Effizienzpfad Energie“ (2000-Watt-Gesellschaft) zu planen und zu realisieren.

6.1.6 Durchführung eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens

Die Baugenossenschaften abl und MATT werden vertraglich verpflichtet, für den Gestaltungsplan gemeinsam ein qualifiziertes, auf der Grundlage der SIA-Ordnung 142 basierendes Wettbewerbsverfahren auf eigene Kosten durchzuführen. Dabei hat die Stadt das Recht, mit zwei von ihr bezeichneten Personen in der Wettbewerbsjury Einsitz zu nehmen.

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

7 Buchgewinn

Der Buchwert der beiden Grundstücke 913 und 914 beträgt per 31. Dezember 2014 insgesamt Fr. 220'000.–. Nach Abzug aller Verkaufskosten und Gebühren (Mutationskosten, Notar, Grundbuch) verbleibt ein Buchgewinn von rund ~~Fr. 920'000.–~~ ~~Fr. 750'000.–~~.

Weil die im Baurecht abzugebenden Stammgrundstücke im Eigentum der Stadt verbleiben, ergibt sich durch die Abgabe des Baurechtsgrundstücks kein Buchgewinn.

8 Kreditrechtliche Zuständigkeit

Vorliegend werden zwei getrennte Grundstücksgeschäfte mit verschiedenen Werten vorgenommen.

Die Grundstücke 913 und 914, beide GB Luzern, linkes Ufer, sollen für ~~Fr. 990'000.–~~ ~~Fr. 1'162'000.–~~ veräussert werden. Gemäss Art. 69 lit. b Ziff. 12 in Verbindung mit Art. 68 lit. b Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 fällt dieses Geschäft in die abschliessende Zuständigkeit des Grossen Stadtrates.

Die Grundstücke 916, 917, 918, 919, 920, 921, 923, 1793, 2089, 2859, 2908, alle GB Luzern, linkes Ufer, sollen im Baurecht abgegeben werden. Der jährliche Baurechtszins für diese Grundstücke beträgt gesamthaft ~~Fr. 82'000.–~~ ~~Fr. 68'000.–~~. Gemäss Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 ist zur Ermittlung der massgeben-

den Höhe bei Baurechtsverträgen das 20-Fache des jährlichen Baurechtszinses massgebend. Der so ermittelte Wert beträgt demzufolge Fr. 1'640'000.– Fr. 1'360'000.–. Nachdem dieses Geschäft den Betrag von Fr. 1'500'000.– nicht übersteigt, fällt es ebenfalls in die abschliessende Zuständigkeit des Grossen Stadtrates. Nachdem dieses Geschäft den Betrag von Fr. 1'500'000.– übersteigt, unterliegt es gemäss Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2 in Verbindung mit Art. 68 lit. b Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 dem fakultativen Referendum.

9 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- dem Verkaufsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Baugenossenschaft Matt betreffend die Grundstücke 913 und 914, beide GB Luzern, linkes Ufer, zuzustimmen;
- dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl) betreffend die Grundstücke 916, 917, 918, 919, 920, 921, 923, 1793, 2089, 2859, 2908, alle GB Luzern, linkes Ufer, zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 4. März 2015



Stefan Roth
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 5 vom 4. März 2015 betreffend

Entwicklungsareal obere Bernstrasse,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 1 und 3, Art. 68 lit. b Ziff. 2 und Art. 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Dem Verkaufsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Baugenossenschaft Matt betreffend die Grundstücke 913 und 914, beide GB Luzern, linkes Ufer, wird zugestimmt.
- II. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl) betreffend die Grundstücke 916, 917, 918, 919, 920, 921, 923, 1793, 2089, 2859, 2908, alle GB Luzern, linkes Ufer, wird zugestimmt.

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 5 vom 4. März 2015 betreffend

Entwicklungsareal obere Bernstrasse,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 1 und 3, Art. 68 lit. b Ziff. 2 und Art. 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Dem Verkaufsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Baugenossenschaft Matt betreffend die Grundstücke 913 und 914, beide GB Luzern, linkes Ufer, wird zugestimmt.
- II. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl) betreffend die Grundstücke 916, 917, 918, 919, 920, 921, 923, 1793, 2089, 2859, 2908, alle GB Luzern, linkes Ufer, wird zugestimmt.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer II unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 30. April 2015

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Jörg Krähenbühl
Ratspräsident

Hans Büchli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat



Anhang 1

Checkliste

CHECKLISTE ■ VERKAUF ■ BAURECHT

Objekte: Baurecht an abl: Bernstrasse 62 - 82, Verkauf an MATT: Bernstrasse 88 & 90 Ort: Luzern

Kriterien für eine Abgabe der Immobilie	Erfüllungsgrad					Kommentar	Erläuterung
	Gewicht	nicht	kaum	mittel	gut		
Siedlungspolitische Ziele							
▪ Reserve für öffentliche Interessen					x	Stadt fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau (öffentliches Interesse)	
▪ Strategische Lage					x	siehe oben	
▪ Schwerpunktbildung im Quartier					x	mit neuer Wohnüberbauung wird das Quartier stark aufgewertet	
▪ Schaffung von Freiflächen				x		Innerhalb der Baukörper werden diverse neue Freiflächen entstehen	
▪ Erfüllung Zonenzweck/Verdichtung					x	Bebauung gemäss neuer BZO mit Gestaltungsplanpflicht	
▪ Nachhaltige Entwicklung					x	Bebauung nach SIA-Effizienzpfad Energie (2000-Watt kompatible Bebauung)	
Volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele							
▪ Quartieraufwertung					x	es entsteht ein neuer Quartierteil, "Verslumung" des Areals wird verhindert	
▪ Wohnbauförderung					x	es werden rund 135 neue Wohnungen realisiert	
▪ Wertschöpfung				x		Neuzuzüger im mittleren Einkommenssegment erbringen zstzl. Steuersubstr	
▪ Ansiedlung von Betrieben			x			Wohnungsbau steht im Vordergrund (Dienstleistung in den EG möglich)	
▪ Kreativwirtschaft			x			siehe oben	
Sozialpolitische Ziele							
▪ Vielfältiges Wohnungsangebot					x	es entstehen neue Wohnungen in verschiedenen Grössen	
▪ Preisgünstiger Wohnraum					x	Baugenossenschaften garantieren preisgünstigen Wohnungsbau	
▪ Vielfältiger Bewohnernmix					x	Wohnungen für Familien, Paare, Rentner	
▪ Wohnraum für Betagte, Menschen in Ausbildung usw.			x			siehe oben	
▪ Förderung der Wohnbautätigkeit					x	Wohnungsbau mit Investitionsvolumen von rund 48 Mio. Franken	
Finanzpolitische Ziele							
▪ Nachhaltige Ertragssicherung					x	es wird ein jährlich wiederkehrender Baurechtzins anfallen	
▪ Hohe Werthaltigkeit					x	alte baufällige Gebäuden werden durch hochwertige Neubauten ersetzt	
▪ Grosses Entwicklungspotenzial					x	durch Neubebauung wird das Potenzial dieses Areals realisiert	
▪ Geringe Unterhaltskosten					x	Unterhalt der bestehenden Altbausubstanz entfällt für die Stadt	
▪ Geringe Bewirtschaftungskosten					x	Keine Bewirtschaftungskosten in Zukunft	
Baukulturelle Ziele							
▪ Gute städtebauliche Qualität					x	durch Wettbewerbsverpflichtung wird hochwertige Bebauung sichergestellt	
▪ Gute architektonische Qualität					x	siehe oben	
▪ Gute bautechnische Qualität					x	Verpflichtung zur Bebauung gemäss SIA-Effizienzpfad Energie	
▪ Gute haustechnische Qualität					x	siehe oben	
Mittelwert Kriterienerfüllung					x	Analyse spricht für Abgabe der Grundstücke zu Gunsten gen. Wohnungsbau	

Kriterien für einen Verkauf der Parzellen 913 & 914 an die Baugenossenschaft MATT	Gewicht	Ja	Nein	Kommentar
Grundstück befindet sich in Aussengemeinde			x	
Grundstück / Teilfläche dient der Grenzberreinigung		x		durch Vereinigung von zwei städtischen Parzellen mit Parzellen der MATT
Grundstück / Teilfläche gehört zu Landwirtschaftsbetrieb			x	
Kleine, isolierte Flächen ohne strategische Bedeutung			x	
Isolierte Liegenschaften ohne strategische Bedeutung		x		Verbleib von zwei Restparzellen bei Stadt macht strategisch keinen Sinn
Portfolioberreinigung		x		siehe oben
Kauf- und Tauschgeschäft			x	
Geschäft mit städtischen Unternehmen			x	
Geschäft mit nahestehenden Organisationen		x		Baugenossenschaften sind der Stadt nahestehende Organisationen
Geschäfte mit gemeinnützigen oder öffentlichen Trägerschaften		x		Bei der MATT handelt es sich um eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft
Gebietsentwicklung mit Gemeinden / Kanton / Dritte		x		Areal wird gemeinsam mit zwei Baugenossenschaften entwickelt
Reduktion von Schulden		x		Durch Veräusserung von zwei Parzellen wird ein Buchgewinn erzielt
Erfüllung von besonderen öffentlichen Aufgaben		x		städtische Wohnbaupolitik gem. B+A 12/2013 wird aktiv umgesetzt
Mittelwert Kriterienerfüllung		x		

Beschrieb				
Parzelle Nr.	siehe oben	Baujahr	-	Objektbeschreibung: Städtisches Entwicklungsareal an der oberen Bernstrasse
Lage	obere Bernstrasse	Volumen GV	-	
Bezeichnung	Entwicklungsareal für Wohnungsbau	Wert GV	-	
Eigentümer	Stadt Luzern, Finanzvermögen	Arealfäche	7'975 m2	

Wirtschaftlichkeitsberechnung		Transaktionsergebnisse	
Ertragspotenzial			
Volumen SIA	noch offen	Buchwert per: 31.12.2014	Fr. 220'000.- (Parz. MATT)
Nutzfläche SIA	zirka 11'500 m2	Landwert gem. Angebot MATT	Fr. 990'000.-
Mieterträge brutto	-	Verkaufskosten inkl. Mutation	Fr. 20'000.- (Schätzung)
Mieterträge netto	zirka 2.60 Mio. Franken	Buchgewinn	Fr. 750'000.-
Kap. Satz	4.90%	Baurechtzins durch ABL	Fr. 68'000.- (pro Jahr)
Ertragswert	zirka 53 Mio. Franken		

Antrag: Der Baurechtsabgabe der Grundstücke Bernstrasse 62 - 82 an die Baugenossenschaft abl sowie der Veräusserung der Grundstücke Bernstrasse 88 und 90 an die Baugenossenschaft MATT ist zuzustimmen.

Erläuterungen:
Mit der Abgabe der städtischen Grundstücke an der oberen Bernstrasse an die Baugenossenschaften abl und MATT wird ein erster wichtiger Schritt zur Umsetzung der Wohnbauoffensive gemäss B+A 12/2013 „Städtische Wohnraumpolitik II“ vollzogen. Durch die gemeinsame Beplanung des Areals der beteiligten Wohnbaugenossenschaften und dem frühzeitigen Einbezug der Stadtbaukommission wird ein architektonisch überzeugendes Projekt sichergestellt. Mit der Verpflichtung, die Überbauung gemäss den Vorgaben des „SIA-Effizienzpfades Energie“ für 2000-Watt-kompatible Bauen zu realisieren, wird auch den ökologischen Aspekten Rechnung getragen.

Bearbeitung	Verfasser: Stefan Christen, Immo / FLM Datum: 20. Januar 2015	Entscheidungstrag Nr.: Datum:	Vertrag Entwurf: Def. Vertrag:
-------------	--	----------------------------------	-----------------------------------

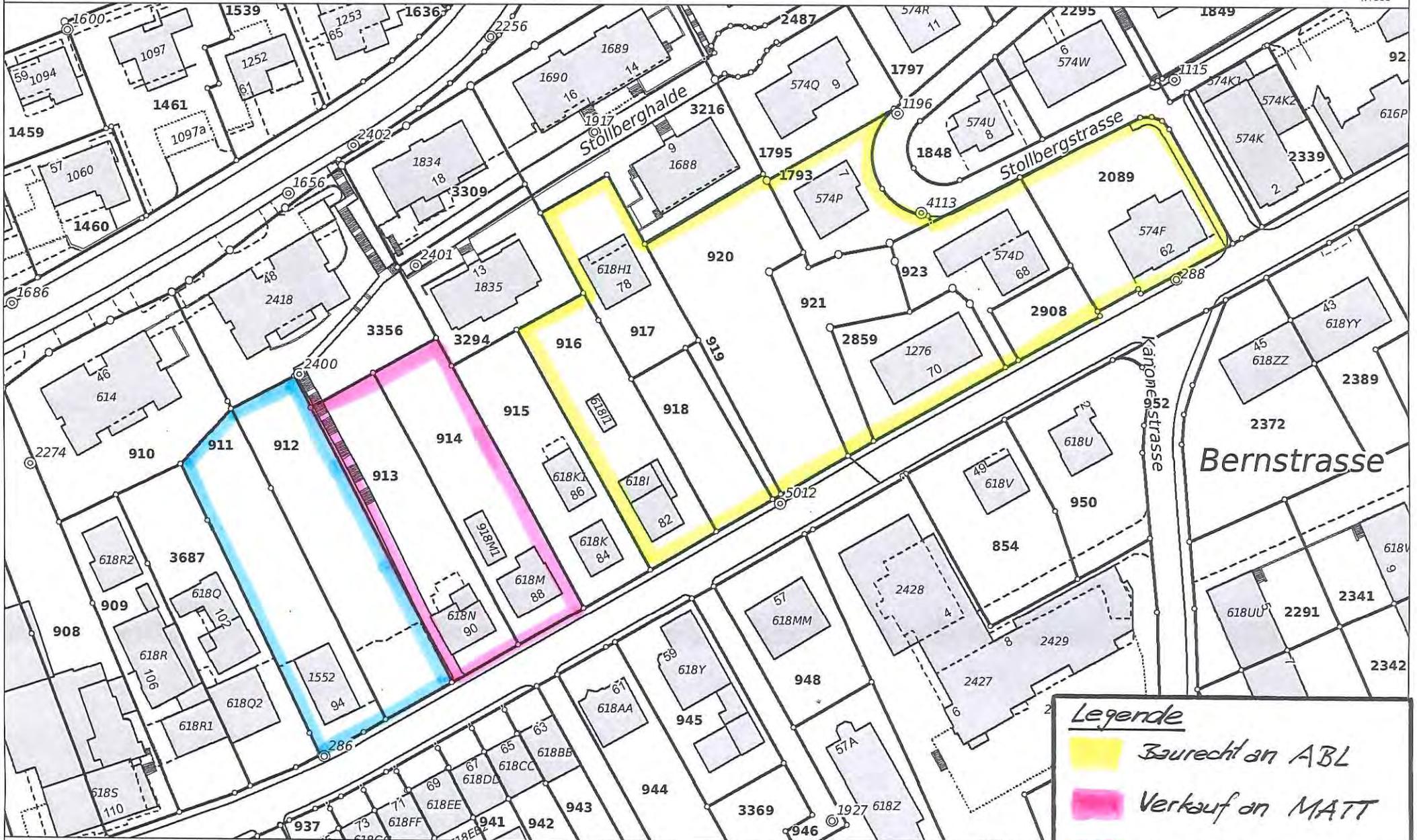
Anhang 2

Situationsplan

Grundbuchplan (Amtl. Vermessung)

Ausdruck aus www.geoportal.lu.ch

Erstellt am 07.1.2015



Legende

-  Baurecht an ABL
-  Verkauf an MATT
-  im Eigentum MATT

© 2014 Geoinformation Kt. LU.
Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen.
Verbindlich sind einzig die von der zuständigen Stelle abgegebenen Pläne. Massstabsabweichungen in der Karte sind möglich.

Anhang 3

Machbarkeitsstudie

Arealentwicklung obere Bernstrasse

gesetzliche Rahmenbedingungen, städtebauliche Betrachtung im Volumenmodell und Renditerechnung



Einleitung.....	2
Gesetzesparameter.....	2
Bonus.....	2
Sonderfall Parz. 917 und 2859.....	4
Untersuchung im 1:500 Volumenmodell.....	4
Untersuchung im ökonomischen Modell.....	6
Fazit.....	6
Anhang Berechnungen ökonomisches Modell.....	8
Anhang Gesetzestexte.....	10



Areal obere Bernstrasse Masstab 1:1500 genordet, Grenzabstände gemäss §122 PBG abhängig von Gebäudehöhe blau. Strassenabstände rot. Dunkelgrün mögliche Bebauung mit ÜZ 0.300. Hellgrün Erweiterung auf ÜZ 0.360. Da die mit einem Servitut auf zwei Vollgeschosse belastete Parzelle 2859 nicht überbaut wird und ein Grossteil der Parzelle 917 infolge Grenzabstand auch nicht bebaut werden kann, konzentriert sich die Dichte auf die restliche Fläche.

Einleitung

In der vorliegenden Arbeit wird das Potential der Parzellen 911, 912, 913, 914, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 923, 1793, 2089, 2859, 2908 für eine zusammenhängende Überbauung untersucht. Die Gesamtfläche aller Parzellen zusammen beträgt 9906 m².

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen ergeben einen Spielraum im Bezug auf Überbauungsziffer und Stockwerkzahl. Die vorliegende Studie soll aus ökonomischen und städtebaulichen Gesichtspunkten untersuchen, wie diese Flexibilität am sinnvollsten in ein bewilligungsfähiges Bauprojekt umgesetzt werden kann.

Gesetzesparameter

Alle im Betrachtungsparameter liegende Parzellen sind in der 4-geschossigen Wohnzone. Es gilt die Überbauungsziffer 0.3. Der Zonenplan definiert eine offene Bebauung. Die das Areal südseitig begrenzende Bernstrasse ist eine Kantonsstrasse und benötigt den Strassenabstand von 6 m. Die nordöstlich des Areals liegende Stollbergstrasse ist in Besitz der Stadt Luzern und definiert einen Strassenabstand von 5 m.¹ Der Grenzabstand ist abhängig von der Gebäudehöhe und beträgt bei einer wirtschaftlichen Gebäudehöhe 5 m, 6.5 m oder 8 m.²

Bonus

Bei Stockwerkzahl und Überbauungsziffer gewährt das Gesetz einen Spielraum gegen oben, der aber nicht garantiert ist und an strenge Auflagen geknüpft ist. Bei der Überbauungsziffer beträgt der maximale Bonus 20%, was einen ÜZ von 0.360 ergäbe.^{3,4} Dieser Bonus setzt sich zusammen aus 5% für gemeinnütziges Wohnen, 5% für ökologisches Bauen sowie weiter 10% für architektonisch hochwertige Lösungen. Das Areal wird von Genossenschaften entwickelt mit dem Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Somit sind die Bedingungen für 5% gegeben. In den Baukosten sind auch die Mehrkosten für ökologisches Bauen bereits eingerechnet.

Die Stockwerkzahl kann bei einem Gestaltungsplan in der Praxis um bis zu einem Geschoss überschritten werden.⁴

1: § 84 Strassenpolizeiliche Bestimmungen Kanton Luzern
2: § 122 Planungs und Baugesetz Kanton Luzern
3: § 24 Bau und Zonenreglement der Stadt Luzern
4: § 75 Planungs und Baugesetz Kanton Luzern



das Wohnhaus auf Grundstück 917 mit oranger Fassade



mit rotbraunen Fensterläden das Wohnhaus auf Grundstück 2859



Areal obere Bernstrasse Masstab 1:1500 genordet, Parzellen 917 und 2859 ausgeschlossen. Blau Grenzabstände gemäss §122 PBG abhängig von Gebäudehöhe. Rot Strassenabstände.

Sonderfall Parz. 917 und 2859

Die Parzelle 917 ist auf 50% ihrer Fläche aufgrund von Grenzabständen fast nicht bebaubar. Auf diesem Grundstück steht ein mehrstöckiges Gebäude, das die Grenzabstände nicht einhält. Die ÜZ der Parzelle beträgt heute 0.200.

Die ÜZ der Parzelle 2859 beträgt aktuell 0.337 und entspricht damit annähernd dem Maximum inklusive Bonus. Die Parzelle 2859 ist weiter mit einem Servitut belastet, das eine zweigeschossige Bebauung vorschreibt. Das Wohnhaus auf der Parzelle hält weder die heutigen Grenzabstände noch den Strassenabstand ein.

Parzelle 915 ist ausserhalb des Betrachtungsperimeters, da der Eigentümer das Grundstück nicht verkaufen möchte.

Bei der vorgeschlagenen Varianten werden die Parzellen 917 und 2859 ausgeschlossen, da die Gebäude, die heute auf diesen Parzellen stehen, bereits eine hohe Dichte aufweisen und die Grenz- und Strassenabstände nicht mehr einhalten. Sie stellen eine wertvolle Bestandesgarantie dar, die verloren geht, wenn die Bauten abgerissen werden.

Untersuchung im 1:500 Volumenmodell

Das Gebäude A (Bezeichnung der Gebäude A-E auf Plan Seite 5) beeinträchtigt die nördlichen Nachbarn wenig, da zwischen den Gebäuden ein Steilhang liegt und die nördlichen Nachbarn über das Gebäude A hinwegsehen können. Das Gebäude B weist eine reduzierte Höhe auf, da dieses Gebäude die Aussicht von Nachbargebäuden am stärksten beeinträchtigt.

Die etwas höheren Gebäude an der Bernstrasse, C, D und E, binden sich gut in das Stadtgefüge ein. Der Massstabssprung vom überbleibenden Einfamilienhaus auf Parzelle 915 zu den umgebenden Neubauten ist kein Nachteil, sondern ein Charakterium für Stadtquartiere, die sich im Umbruch befinden. Das Zusammentreffen unterschiedlich hoher Bauten unterschiedlicher Bauzeiten kann man auf der gegenüberliegenden Seite, wie auch weiter unten und oben an der Strassefeststellen.

Die Situation der tiefen Häuserschlucht zwischen dem Haus A und C am westlichen Ende des Areals ist unbefriedigend und müsste architektonisch besser gelöst werden. An dieser Stelle ist die Dichte möglicherweise etwas zu hoch.



Testprojekt Areal obere Bernstrasse Masstab 1:1500 Regelgeschoss genordet, Parzelle 917 und 2859 ausgeschlossen. Testplanung mit ÜZ 0.313. Nutzfläche NF in hellgrün, hellgrüne und blaue Flächen addiert ergibt anrechenbare Gebäudefläche aGbF beziehungsweise Geschossfläche GF über mehrere Stockwerke betrachtet. Bei dem auf effiziente Erschliessung optimierte Testprojekt Abbildung oben gilt $NF/GF = 0.82$. In den ökonomischen Berechnungen wird mit dem Faktor $NF/GF = 0.77$ gerechnet, der einfacher zu erreichen ist.

Untersuchung im ökonomischen Modell

Der Jahresmietpreis wird im Modell auf 215 Fr./m² angesetzt. Das ergibt einen Mietzins von 1'845 Fr. monatlich für eine 4.5 Zimmer Wohnung mit 103 m² Nutzfläche.

In dieser Arbeit wird ein Faktor von 0.77 für das Verhältnis Nutzfläche / Geschossfläche angenommen. Dies ist ein sehr realistischer Wert. Die Nutzfläche wird in dieser Arbeit einfachheitshalber inklusive Wände und Funktionsfläche definiert und umschliesst so wesentlich mehr Flächen als die Nutzfläche, wie sie in SIA 416 definiert wird.⁵

Fazit

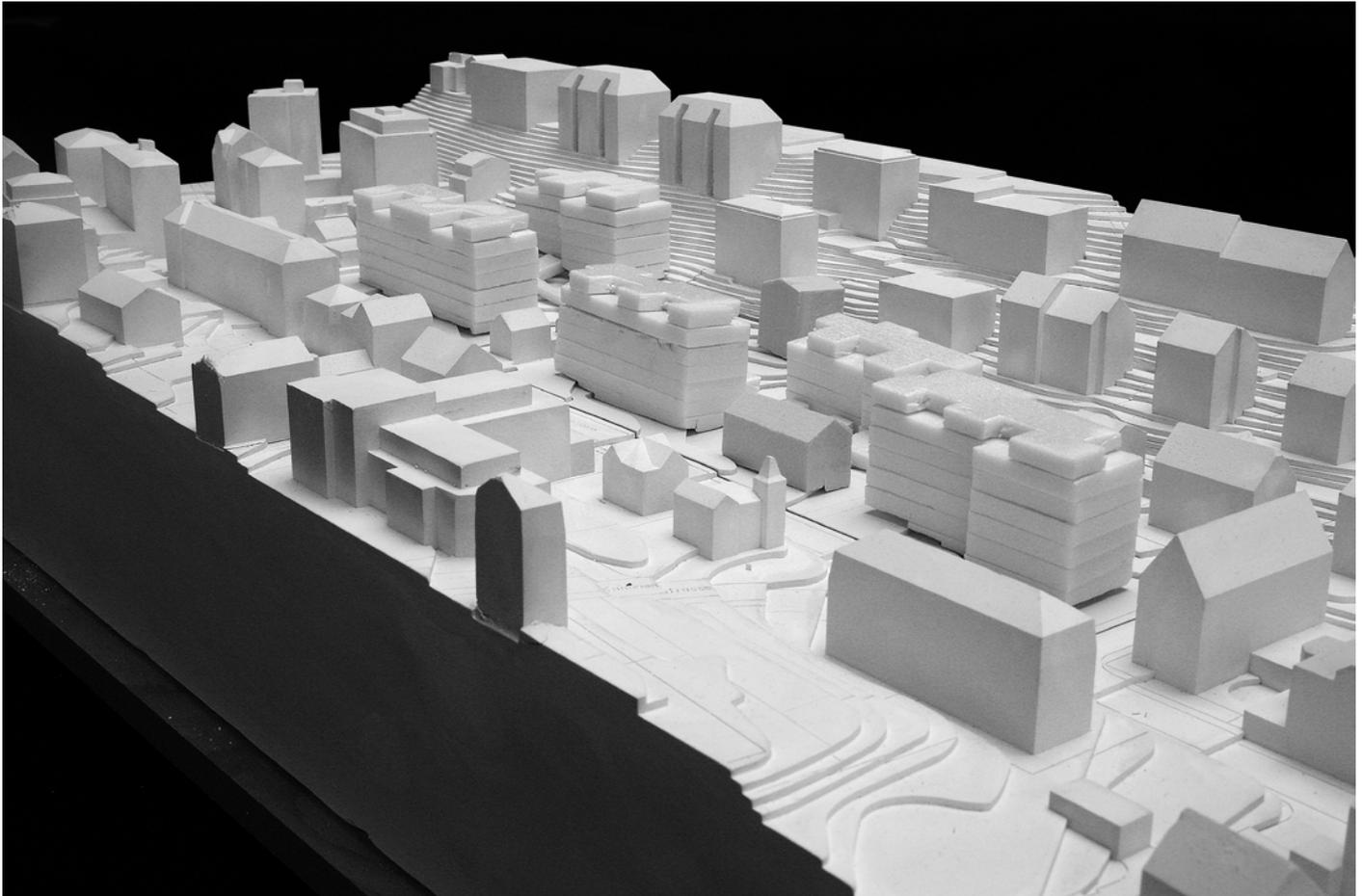
Um das Feld für gute städtebauliche Lösungen offen zu halten, schlagen wir vor, im Wettbewerbsprogramm die Geschossanzahl und die ÜZ nicht weiter einzuschränken, als dies schon das Gesetz macht. Das heisst also, den Teilnehmer soll **eine ÜZ von maximal 0.360 und fünf Vollgeschosse plus Attika oder ausgebautes Schrägdach erlaubt werden**. Dafür wird aber der Richtwert von **11'800 m² Nutzfläche** angegeben, der erreicht werden soll.

Bei diesen Rahmenbedingungen sind auch Lösungen möglich, bei denen einzelne Gebäude weniger als fünf Geschosse aufweisen, ohne dass dadurch Einbusse in der Ausnützung entstehen.

Der Entscheid, ob Parzellen 917 und 2859 überbaut wird, kann den projektierenden Büros überlassen werden.

5: In dieser Arbeit gilt: vermietbare Fläche = Nutzfläche = NF

Anhang Ökonomisches Modell



Bernstrasse 62-96 - Bestand Grundstücke

Adresse Haus-Nr. Parz-Nr. 3F Auszug m² Schalter GSF m² V Abbruch 28.11.2014

Adresse	Haus-Nr.	Parz-Nr.	3F Auszug m²	Schalter	GSF m²	V Abbruch
			10'712		9'906	13'077
Bernstrasse	62	2089	908	1	908	2679
Bernstrasse	66	2908	207	1	207	0
Bernstrasse	68	923	582	1	582	1150
Bernstrasse	70	2859	566	1	566	0
Bernstrasse	72	921	483	1	483	0
Bernstrasse	74/76	920	1125	1	1125	0
Bernstrasse	78	917	567	1	567	0
Bernstrasse	78	919	82	1	82	0
Bernstrasse	80	918	431	1	431	0
Bernstrasse	82	916	807	1	807	1995
Bernstrasse	88	914	881	1	881	969
Bernstrasse	90	913	880	1	880	855
Bernstrasse	92	912	991	1	991	1083
Bernstrasse	94/96	911	941	1	941	2565
Stollbergstrasse	7	1793	456	1	456	1781

Machbarkeitsstudie Bernstrasse 62-96, Luzern

Volumenberechnung nach SIA 116

Variante 3

23.07.2014

		Grundfläche [m²]	Etagen	Höhe [m]	Volumen [m³]
Tiefgarage	Raum 25m² pro Platz (inkl. Fahrbahn)	1670	1.0	3.0	5'009
	Rampe	30	1.0	2.0	60
	Terrasse begehbar	1670	1.0	1.0	1'670
Untergeschoss	Raum	2747	1.0	2.9	7'830
Total Volumen EH, UG					14'569
Haus A	Raum	506	5.6	2.85	8'071
	Terrasse begehbar		0.3	1.00	167
	Flachdach		0.7	0.50	167
Haus B	Raum	500	4.6	2.85	6'558
	Terrasse begehbar		0.3	1.00	165
	Flachdach		0.7	0.50	165
Haus C	Raum	635	5.6	2.85	10'136
	Terrasse begehbar		0.3	1.00	210
	Flachdach		0.7	0.50	210
Haus D	Raum	542	5.6	2.85	8'655
	Terrasse begehbar		0.3	1.00	179
	Flachdach		0.7	0.50	179
Haus E	Raum	562	5.6	2.85	8'962
	Terrasse begehbar		0.3	1.00	185
	Flachdach		0.7	0.50	185
Total Volumen Obergeschosse					44'193
Total GF (Geschossfläche) Obergeschosse					14'871
Total NF (Nutzfläche) Obergeschosse bei Faktor 0.77					11'450

Machbarkeitsstudie Bernstrasse 62-96 Luzern

Variante nach Besprechung SBK

Kennwerte Testprojekt

Normalgeschoss minimal	4
Normalgeschoss maximal	5
aGbF (anrechenbare Gebäudefläche)	3'052
ÜZ (Überbaugungsziffer)	0.308
Geschosshöhe in Meter	2.85
lichte Raumhöhe in Meter	2.50
Gesamthöhe inkl Dachaufbau in Meter min.	11.95
Gesamthöhe inkl Dachaufbau in Meter min.	14.80

Rahmenbedingungen Zonenplan und Baugesetz

aGSF (anrechenbare Grundstücksfläche)	9'906
ÜZ (Überbaugungsziffer)	0.3
ÜZ Bonus maximal ohne Garantie	20%
ÜZ (Überbaugungsziffer) inkl. max. Bonus	0.36
ord. Grenzabstand in m min.	5.0
ord. Grenzabstand in m max.	6.5
Parkplätze pro Wohnung	0.5

Kostenschätzung ± 20%

		m ³ , m ²	Fr./m ³ , Fr./m ²	Fr.
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	10%	von BKP 2	3'764'647
BKP 1	Abbruch Gebäudebestand	13'077	50	653'861
BKP 2	Gebäude Tiefgarage - Keller	14'569	400	5'827'509
BKP 2	Gebäude Wohnungen	44'193	690	30'493'174
BKP 2	Mehrkosten 2000-Watt-Gesellschaft	44'193	30	1'325'790
BKP 4	Umgebung	6'025	200	1'205'080
BKP 5		10%	von BKP 1-4	4'316'621
Total Anlagekosten ohne Landerwerb				inkl. MwSt. 47'590'000

Ertragsrechnung Miete

	Stü.	m ²	Fr./Stü M	Fr./m ² J	Miete Fr. / J	Kapitali.	Fr.
vermietbare Wohnfläche bzw. Nutzfläche NF		11'450		215	2'461'841	4.9%	50'241'655
Parkplätze	67		170		136'251	4.9%	2'780'632
Total Ertragswert Miete							inkl. MwSt. 53'022'286

Kennwerte

	Stü.	m ²	Fr./m ²
Landwert unter Berücksichtigung Abbruchkosten		9906	548
Wohnungen	134		

Testplanung Basisvariante

	Anteil Stü.	Nutzfläche NF m ²	Fr./m ² J	Fr. Monatsmiete
4.5 Zi. exkl. Tiefgarage	31%	103	215	1'845
3.5 Zi. exkl. Tiefgarage	43%	87	215	1'559
2.5 Zi. exkl. Tiefgarage	26%	63	215	1'129

VII. Strassenpolizeiliche Bestimmungen

§ 84 *Abstände von Neubauten*

¹ Für neue ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sind die Strassenabstände verbindlich, die in einem Nutzungsplan festgelegt wurden. Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat zu genehmigen.

² Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, haben neue oberirdische Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

- | | |
|------------------------|------|
| a. zu Kantonsstrassen | 6 m, |
| b. zu Gemeindestrassen | 5 m, |
| c. zu Güterstrassen | 4 m, |
| d. zu Privatstrassen | 4 m, |
| e. zu Wegen | 2 m. |

³ Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Balkone und andere Anlagen, wie Container- und Veloplätze, dürfen bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss den Absätzen 1 und 2 hinausragen.

⁴ Bei neuen unterirdischen Bauten und Anlagen beträgt der Mindestabstand zu Strassen 3 m und zu Wegen 2 m, sofern nicht ein Nutzungsplan gemäss Absatz 1 abweichende Abstände festlegt.

⁵ Die Gemeinden können in einem Reglement die Abstände gemäss Absatz 2 bei Gemeindestrassen auf höchstens 3 m, bei Güterstrassen und Privatstrassen auf höchstens 2 m herabsetzen. Sie können zudem im Reglement die Absätze 3 und 4 durch eine andere Regelung ersetzen und weitere Bestimmungen über die Bewilligung von Bauten und Anlagen zwischen Baulinie und Strassengrenze aufstellen.

⁶ Aus Gründen der Verkehrssicherheit oder zum Schutz der Strasse kann im Einzelfall bei Kantonsstrassen die zuständige Dienststelle, bei den übrigen Strassen die Gemeinde grössere Abstände verfügen.⁹⁵

§ 122¹⁶⁷ *Ordentlicher Grenzabstand*

¹ Für Bauten gelten abhängig von der zulässigen Gesamthöhe gemäss Bau- und Zonenordnung, Bebauungsplan und Gestaltungsplan folgende minimale ordentliche Grenzabstände:

zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
a. bis 11 m	4 m
b. bis 14 m	5 m
c. bis 17 m	6,5 m
d. bis 20 m	8 m
e. über 20 m	10 m

² In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können in der Bau- und Zonenordnung oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

³ Wo die Gemeinde ausnahmsweise keine Gesamthöhen festgelegt hat, ist für die Berechnung des Grenzabstands einer Baute die bewilligte Gesamthöhe massgebend.

⁴ Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

Fussnote 3: Bau- und Zonenreglement Stadt Luzern

Art. 24 *Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht*

- ¹ Die Mindestfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan beträgt in der Wohn- und Arbeitszone 2'000 m² und in den übrigen Zonen 4'000 m².
- ² Im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist auf der gesamten Fläche, die auch kleiner sein kann als in Abs. 1 vorgeschrieben, ein Gestaltungsplan zu erstellen. Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind zeitlich befristete Bauten und geringfügige bauliche Veränderungen.
- ³ Es kann ein Bonus von 10 Prozent auf die Überbauungsziffer gewährt werden. Der zusätzliche Bonus für die Errichtung von gemeinnützigen Wohnungen beträgt 5 Prozent und insgesamt 15 Prozent.
- ⁴ Gestaltungspläne sind bei der Stadt Luzern zur Vorprüfung einzureichen.

Fussnote 4: Planungs und Baugesetz Kanton Luzern

§ 75¹²⁴ *Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Bebauungsplan*

¹ Die Gemeinde kann im Zonen- oder im Bebauungsplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen. Im Bau- und Zonenreglement oder in den Vorschriften zum Bebauungsplan sind für diese Gebiete ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung und vom Bebauungsplan zu erlassen. Die maximal zulässige Abweichung ist bei der Gesamthöhe auf 3 m und bei der Überbauungsziffer auf 20 Prozent begrenzt.¹²⁵

² Im Übrigen kann der Gestaltungsplan von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern die im Bau- und Zonenreglement dafür festgelegte Mindestfläche erreicht wird und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Die maximal zulässige Abweichung ist bei der Gesamthöhe und bei der Überbauungsziffer auf zehn Prozent begrenzt.¹²⁶

³ Die Gemeinde kann die Abweichungen nach Absatz 2 gewähren, wenn

- a. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,
- b. es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einliedert,
- c. grössere zusammenhängende Grünflächen und eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung vorgesehen sind sowie abseits des Verkehrs gelegene, qualitativ hochstehende Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden,
- d. ein qualitativ hochstehendes Konzept der Erschliessungsanlagen vorliegt,
- e. besondere Massnahmen zum sparsamen Umgang mit Energie und zur Verwendung von erneuerbaren Energieträgern getroffen werden.

⁴ Sie kann im Bau- und Zonenreglement zur Gewährung von Abweichungen weitere Anforderungen (Qualität, gemeinnütziger Wohnungsbau usw.) vorsehen.

Anhang 4

Entwurf Baurechtsvertrag abl

Öffentliche Urkunde

betreffend

Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts **Baurechtsvertrag**

Hiermit wird beurkundet, dass

die **Stadt Luzern**, Hirschengraben 17, 6002 Luzern, vertreten durch den Stadtrat und dieser durch das Offizium; nämlich: durch Herrn Stefan Roth, Stadtpräsident, geb. 10.11.1960, von und in 6014 Luzern, Ritterstrasse 2, und Herrn Toni Göpfert, Stadtschreiber, geb. 16.6.1954, von Luzern und Russo/TI, in 6003 Luzern, Bruchstrasse 5,

Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 916, 917, 918, 919, 920, 921, 923, 1793, 2089, 2859 und 2908, GB Luzern, I.U. / Baurechtsgeberin

und

die **allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)**, in Luzern (CHE 105.912.765), Claridenstrasse 1, 6000 Luzern 4, vertreten laut Handelsregistereintragung durch die beiden kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Rudolf, genannt Ruedi, Meier, Präsident abl, geb. 1.4.1952, von Dintikon, in 6003 Luzern, Obergrundstrasse 11, und Bruno Koch, Geschäftsführer und Mitglied der Geschäftsleitung, geb. 12.10.1953, von Romoos, in 6043 Adligenswil, Luzernerstrasse 45,

Baurechtsnehmerin,

den vorliegenden Baurechtsvertrag miteinander abschliessen:

I. Ingress

1. Mit dem Ziel und zu dem Zweck, dass auf dem Areal der oberen Bernstrasse, zu dem – auch – die Grundstücke Nrn. 916 bis 921 sowie 923, 1793, 2089, 2859 und 2908, GB Luzern, I.U., gehören, eine Überbauung für den gemeinnützigen Wohnungsbau von guter architektonischer und städtebaulicher Qualität projektiert und realisiert wird, sind die Parteien übereingekommen, in Bezug auf die entsprechende Überbauung der erwähnten Grundstücke für eine Dauer von achtzig (80) Jahren ein selbständiges und dauerndes Baurecht zu begründen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

II. Vertragsobjekt

2. Zugunsten der Baurechtsnehmerin räumt die Baurechtsgeberin an ihren Grundstücken Nrn. 916, 917, 918, 920, 921, 923, 1793, 2089, 2859 und 2908 – zu diesen Grundstücken gehört und zwar zufolge unselbständigen Miteigentums auch das Grundstück Nr. 919 –, GB Luzern, I.U., mit einer Fläche im Halte von total 6'213.8 m² bzw. – aufgerundet – von total 6'214 m² (sechstausendzweihundertvierzehn Quadratmeter) im Sinne von Art. 779 ff. ZGB ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein. Für das entsprechende Baurecht ist gemäss Mutationsplan des Nachführungsgeometers betreffend Mutation Nr. ... vom ...2015 das separate (Baurechts-)Grundstück Nr. ..., GB Luzern, I.U., zu bilden.
3. Der Beschrieb der (baurechts-)belasteten Grundstücke lautet wie folgt:

3. Grundstück Nr. 916, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 916 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

Stadt Luzern, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 916 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	916	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH728898503537		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	8 a 06,7 m ²
Plan Nr.:	84	Ortsbezeichnung:	Bernstrasse 82
Kulturart:	Garten		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Bernstrasse 82

Wohnhaus mit Anbauten Nr. 618 J, vers.	Fr.	234'000.00
Einstellschopf Nr. 618 J1, vers.	Fr.	27'000.00
Holzschopf Nr. 618 J2, vers.	Fr.	6'000.00

Erwerbsakt: Kauf, 17. Juli 1978

Katasterschätzung: keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 916 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
G.UEB/000362	R.	Erstellungs- und Unterhaltungspflicht einer Lattenhecke (Wert: Fr. 500.00) z.L. Nr. 915
G.UEB/000363	L.	Erstellungs- und Unterhaltungspflicht einer Einfriedung (Wert: Fr. 150.00) z.G. Nr. 917
G.UEB/000364	L.	Erstellungs- und Unterhaltungspflicht einer Einfriedung (Wert: Fr. 200.00) z.G. Nr. 918
G.UEB/000243	L.	Erstellungs- und Unterhaltungspflicht einer Einfriedung (Wert: Fr. 150.00) z.G. Nr. 3216
D.UEB/017014	L.	Anschlussrecht für Kanalisation z.G. Nr. 3294, 3309
D.UEB/022522	L.	Baurecht für Kabelverteilkabine z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industrie- strasse 6, 6005 Luzern

Vormerkungen zu Grundstück 916 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 916 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/004838	Revers betreffend kleinem Oekonomiegebäude
A.UEB/004840	Auflage betreffend öffentlicher Kanalisation

Grundpfandrechte zu Grundstück 916 Luzern linkes Ufer

keine

4. Grundstück Nr. 917, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 917 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

Stadt Luzern, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Grundstückbescrieb zu Grundstück 917 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	917	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH735088359884		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	5 a 66,7 m ²
Plan Nr.:	84	Ortsbezeichnung:	Bernstrasse 78
Kulturart:	Garten		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Bernstrasse 78

Wohnhaus mit Atelier Nr. 618 H1, vers.	Fr.	748'000.00
Wasch- und Holzhaus Nr. 618 H2, vers.	Fr.	6'000.00

Erwerbsakt: Kauf, 20. November 1992

Katasterschätzung: keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 917 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
G.UEB/000365	R.	Unterhaltungspflicht der Einfriedung (Wert: Fr. 100.00) z.L. Nr. 918
G.UEB/000257	R.	Erstellungs- und Unterhaltungspflicht einer Einfriedigung an der Nord-, Ost- und Südseite (Wert: Fr. 150.00) z.L. Nr. 3294
G.UEB/000363	R.	Erstellungs- und Unterhaltungspflicht einer Einfriedigung (Wert: Fr. 150.00) z.L. Nr. 916

Vormerkungen zu Grundstück 917 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 917 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/004841	Auflage betreffend öffentlicher Kanalisation
U.UEB/000158	Miteigentum an Grundstück 919

Grundpfandrechte zu Grundstück 917 Luzern linkes Ufer

keine

5. Grundstück Nr. 918, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 918 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

Stadt Luzern, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Grundstückbescrieb zu Grundstück 918 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	918	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH743550889809		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	4 a 31,2 m ²
Plan Nr.:	84	Ortsbezeichnung:	Bernstrasse
Kulturart:	Garten		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

Erwerbsakt: Kauf, 07. Juni 1982

Katasterschätzung: keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 918 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
G.UEB/000365	L.	Unterhaltungspflicht der Einfriedung (Wert: Fr. 100.00) z.G. Nr. 917
G.UEB/000364	R.	Erstellungs- und Unterhaltungspflicht einer Einfriedung (Wert: Fr. 200.00) z.L. Nr. 916

Vormerkungen zu Grundstück 918 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 918 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/004842	Auflage betreffend öffentlicher Kanalisation
U.UEB/000158	Miteigentum an Grundstück 919

Grundpfandrechte zu Grundstück 918 Luzern linkes Ufer

keine

Miteigentumsgrundstück Nr. 919, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 919 Luzern linkes Ufer

Die jeweiligen Eigentümer von Grundstück:

Nr.	Quote	Nr.	Quote
917		918	

- Unselbständiges Miteigentum -

Begründungsdatum:

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 919 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	919	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH759850883536		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	81,8 m ²
Plan Nr.:	84	Ortsbezeichnung:	Bernstrasse
Kulturart:	gemeinschaftlicher Weg		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 919 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/022523	L.	Leitungsrecht für Gas z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industrie- strasse 6, 6005 Luzern
D.UEB/016502	L.	Fahrwegrecht z.G. Nr. 920, 3216

Vormerkungen zu Grundstück 919 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 919 Luzern linkes Ufer

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 919 Luzern linkes Ufer

keine

6. Grundstück Nr. 920, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 920 Luzern linkes Ufer

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

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 920 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	920	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH768850359830		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	11 a 25,4 m ²
Plan Nr.:	84	Ortsbezeichnung:	Bernstrasse 74, 76
Kulturart:	Garten, Wiese		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Bernstrasse 76

Wohnhaus Nr. 618 G, vers. Fr. 303'000.00

Erwerbsakt: Kauf, 22. Mai 1968

Katasterschätzung: keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 920 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/016502	R.	Fahrwegrecht z.L. Nr. 919

Vormerkungen zu Grundstück 920 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 920 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/004843	Auflage betreffend öffentlicher Kanalisation

Grundpfandrechte zu Grundstück 920 Luzern linkes Ufer

keine

7. Grundstück Nr. 921, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 921 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

Stadt Luzern, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Grundstückbescrieb zu Grundstück 921 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	921	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH873588985087		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	4 a 83,4 m ²
Plan Nr.:	84	Ortsbezeichnung:	Bernstrasse 72
Kulturart:	Garten		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

Erwerbsakt: Kauf, 26. April 1968

Katasterschätzung:

keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 921 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/022524	R.	Wasserbezugsrecht z.L. Nr. 923
D.UEB/009207	R.	Fahrtwegrecht z.L. Nr. 2859

Vormerkungen zu Grundstück 921 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 921 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/004844	Auflage betreffend öffentlicher Kanalisation

Grundpfandrechte zu Grundstück 921 Luzern linkes Ufer

keine

8. Grundstück Nr. 923, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 923 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

Stadt Luzern, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 923 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	923	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH895088983520		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	5 a 81,6 m ²
Plan Nr.:	84	Ortsbezeichnung:	Bernstrasse 68
Kulturart:	Garten		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Bernstrasse 68

Wohnhaus mit Anbauten Nr. 574 D, vers. Fr. 436'000.00

Erwerbsakt: Kauf, 09. Dezember 1991

Katasterschätzung: keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 923 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	
D.UEB/022113	R.	Quellenrecht z.L. Nr.	949
D.UEB/022117	R.	Brunnenleitungsrecht z.L. Nr.	949
D.UEB/022118	R.	Brunnstubenrecht z.L. Nr.	949
D.UEB/016056	R.	Quellenrecht z.L. Nr.	854
D.UEB/024825	R.	Brunnenleitungsrecht z.L. Nr.	950
D.UEB/024826	R.	Brunnstubenrecht z.L. Nr.	950
D.UEB/024817	L.	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Nr.	2089

D.UEB/022524	L.	Wasserbezugsrecht z.G. Nr. 921
D.UEB/024827	R.	Brunnenleitungsrecht z.L. Nr. 952
D.UEB/024828	R.	Brunnstubenrecht z.L. Nr. 952
D.UEB/024824	R.	Quellenrecht z.L. Nr. 1419
D.UEB/009211	L. + R.	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. + z.L. Nr. 2859, 2908

Vormerkungen zu Grundstück 923 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 923 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/005617	Auflage betreffend Kanalisation

Grundpfandrechte zu Grundstück 923 Luzern linkes Ufer

keine

9. Grundstück Nr. 1793, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 1793 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

Stadt Luzern, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 1793 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	1793	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH735088350778		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	4 a 55,6 m ²
Plan Nr.:	84	Ortsbezeichnung:	Stollbergstrasse 7
Kulturart:	Garten		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Stollbergstrasse 7

Wohnhaus Nr. 574 P, vers.

Fr. 770'000.00

Erwerbsakt: Kauf, 20. April 1971

Katasterschätzung:

keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1793 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/004593	R.	Bau- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 922
D.UEB/004594	R.	Bau- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 924
D.UEB/004597	R.	Bau- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 932
D.UEB/004598	R.	Bau- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 2388

Vormerkungen zu Grundstück 1793 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 1793 Luzern linkes Ufer

Register-Nr

Stichwort

A.UEB/005877

Auflage betreffend Kanalisation

Grundpfandrechte zu Grundstück 1793 Luzern linkes Ufer

keine

10. Grundstück Nr. 2089, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 2089 Luzern linkes Ufer

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

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 2089 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	2089	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH680950358808		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	9 a 08,4 m ²
Plan Nr.:	84	Ortsbezeichnung:	Bernstrasse 62
Kulturart:	Hofraum		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Bernstrasse 62

Wohn- und Geschäftshaus Nr. 574 F, vers. Fr. 1'127'000.00

Erwerbsakt: Tausch, 08. April 1969

Katasterschätzung: keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 2089 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/024817	R.	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Nr. 923
D.UEB/026093	R.	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Nr. 2908
D.UEB/026173	L.	Baurecht für Kabelverteilkabine z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industrie- strasse 6, 6005 Luzern

Vormerkungen zu Grundstück 2089 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 2089 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/006139	Revers betr. Oekonomiegebäude
A.UEB/006140	Auflage betr. öffentl. Kanalisation

Grundpfandrechte zu Grundstück 2089 Luzern linkes Ufer

keine

11. Grundstück Nr. 2908, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 2908 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

Stadt Luzern, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 2908 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	2908	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH395088183542		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	2 a 06,7 m ²
Plan Nr.:	84	Ortsbezeichnung:	Bernstrasse
Kulturart:	Hofraum		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

Erwerbsakt: Kauf, 13. November 1979

Katasterschätzung:

keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 2908 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/026093	L.	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Nr. 2089
D.UEB/009211	L. + R.	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. + z.L. Nr. 923, 2859

Vormerkungen zu Grundstück 2908 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 2908 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/006077	Auflage betr. Baulinie

Grundpfandrechte zu Grundstück 2908 Luzern linkes Ufer

keine



Grundstück Nr. 2859, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 2859 Luzern linkes Ufer

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

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 2859 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	2859	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH735088351867		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	5 a 67 m ²
Plan Nr.:	84	Ortsbezeichnung:	Bernstrasse 70
Kulturart:	Garten		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Bernstrasse 70

Wohnhaus Nr. 1276, vers. Fr. 945'000.00

Erwerbsakt: Kauf, 05. Juni 2013

Katasterschätzung: Fr. pendent

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 2859 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/009207	L.	Fahrwegrecht z.G. Nr. 921
D.UEB/009208	L.	Baubeschränkung z.G. Nr. 854, 949
D.UEB/009211	L. + R.	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. + z.L. Nr. 923, 2908

Vormerkungen zu Grundstück 2859 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 2859 Luzern linkes Ufer

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 2859 Luzern linkes Ufer

keine



* *

*

4. Lage und Ausmass des (Baurechts-)Grundstückes Nr. ..., GB Luzern, I.U., ergeben sich aus dem Mutationsplan des Nachführungsgeometers betreffend Mutation Nr. ... vom ...2015. Dieser Mutationsplan ist integrierender Bestandteil des vorliegenden Vertrages, weshalb er diesem beigeheftet, datiert und sowohl von den Parteien als auch vom Notar (mit-)unterzeichnet wird.

III. Vertragsbestimmungen

5. Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin im Sinne von Art. 779 ff. ZGB ein selbständiges und dauerndes Baurecht an den Grundstücken Nrn. 916 bis 921, 923, 1793, 2089, 2859 und 2908 im Halte von (aufgerundet) insgesamt 6'214 m² ein. Für dieses Baurecht ist gemäss Mutationsplan des Nachführungsgeometers vom ...2015 betreffend Mutation Nr. ... das separate (Baurechts-)Grundstück Nr. ... zu bilden und dementsprechend auch ein separates Grundbuchblatt mit der Nummer ..., GB Luzern, I.U., zu eröffnen.

6. Umfang des Baurechts

Das Baurecht umfasst 6'214 m² (sechstausendzweihundertvierzehn Quadratmeter), was dem (aufgerundeten) Total der Flächen der Grundstücke Nrn. 916 bis 921, 923, 1793, 2089, 2859 und 2908 entspricht. Ergänzend dazu wird auf den Mutationsplan des Nachführungsgeometers vom ... 2015 betreffend Mutation Nr. ... verwiesen, der integrierender Bestandteil des vorliegenden Vertrages ist (s. Ziff. II. 4.).

7. Grundbucheintragungen sowie Dienstbarkeiten und Grundlasten, Anmerkungen und Vormerkungen betreffend die baurechtsbelasteten Grundstücke

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, über die Bedeutung und den Inhalt der Grundbucheintragungen gemäss den unter Ziff. II. aufgeführten Grundbuchauszügen informiert zu sein. Sie verzichtet auf die Aushändigung der einzelnen diesen Grundbucheintragungen zugrundeliegenden Grundbuchbelege und nimmt zur Kenntnis, dass diese Grundbuchbelege beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, eingesehen werden können.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, alle Dienstbarkeiten und Grundlasten, Anmerkungen und Vormerkungen, die auf den baurechtsbelasteten Grundstücken lasten und das (Baurechts-)Grundstück Nr. ... direkt oder indirekt betreffen, einzuhalten, und die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten zu tragen.

8. Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet, auf dem (Baurechts-) Grundstück Nr. ... eine Überbauung für den gemeinnützigen Wohnungsbau von guter architektonischer und städtebaulicher Qualität zu projektieren, zu realisieren und zu betreiben.

Ergänzend dazu wird auf die Regelungen unter Ziff. III. 21. verwiesen.

9. Dauer des Baurechts

Die Dauer des Baurechts beträgt 80 (achtzig) Jahre; sie beginnt mit der rechtskräftigen Genehmigung des vorliegenden Vertrages (s. Ziff. IV. 28.).

10. Tagebucheintrag

Der Tagebucheintrag erfolgt am Tag, an dem die Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt Luzern Ost eingeht (s. Ziff. IV. 31.).

11. Übergang von Nutzen und Schaden

Der Übergang von Nutzen und Schaden wird auf den Tag festgesetzt, an dem der vorliegende Vertrag im Tagebuch des Grundbuchamtes Luzern Ost eingetragen wird (s. Ziff. III. 10. und IV. 31.).

12. Baurechtszins

Die Baurechtsnehmerin hat der Baurechtsgeberin während der ganzen Dauer des Baurechts einen Baurechtszins zu bezahlen.

In diesem Zusammenhang vereinbaren die Parteien was folgt:

12.1 Bemessungs-/Berechnungsgrundlagen

Die Höhe des Baurechtszinses beruht auf dem Landwert der baurechtsbelasteten Grundstücke von CHF 548.— (Franken fünfhundertachtundvierzig) pro Quadratmeter bzw. – aufgerundet – auf einem Landwert der baurechtsbelasteten Grundstücke von insgesamt CHF 3'405'000.— (Franken dreimillionenvierhundertfünftausend). Auf diesen Landwert gewährt die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin einen Einschlag von 20 (zwanzig) Prozent. Also beträgt der für die Bemessung/Berechnung des Baurechtszinses relevante Landwert CHF 438.— (Franken vierhundertachtunddreissig) pro Quadratmeter bzw. – aufgerundet – insgesamt CHF 2'722'000.— (Franken zweimillionensiebenhundertzweiundzwanzigtausend). Dieser Landwert ist zu einem Zinssatz von 2.50 (zwei Punkt fünfzig) Prozent zu verzinsen. Dementsprechend beträgt der Baurechtszins – abgerundet – pro Jahr CHF 68'000.— (Franken achtundsechzigtausend) (= 2.50% von CHF 2'722'000.—); vorbehalten ist die Staffelung des Baurechtszinses gemäss Ziff. III. 12.4.

Der Zinssatz von 2.50 (zwei Punkt fünfzig) Prozent beruht auf dem vom Bundesamt für Wohnungswesen bestimmten hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen (im Folgenden: Referenzzinssatz) von 2 (zwei) Prozent (Stand Januar 2015) zuzüglich einem Zuschlag von 0.50 (null Punkt fünfzig) Prozent für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung.

12.2 Anpassung des Landwertes

Der Landwert von CHF 2'722'000.— ist erstmals auf den/per 1. Januar 2030 und anschliessend alle zehn Jahre (1. Januar 2040 ff.) den veränderten Verhältnissen des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen. Dies mit der Massgabe, dass der Landwert von CHF 2'722'000.— auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise vom Dezember 2014 von 98.6 Punkten (Basisindex: Dezember 2010 = 100 Punkte) beruht und die jeweilige Anpassung an die Indexveränderung

zu 100 (einhundert) Prozent erfolgt.

Der bei Beginn der Baurechtsdauer massgebende Landwert von CHF 2'722'000.— kann unterschritten werden.

12.3 Anpassung des Zinssatzes

Der gemäss Ziff. III. 12.1 massgebende Zinssatz ist erstmals auf den/per 1. Januar 2030 und anschliessend alle zehn Jahre den veränderten Verhältnissen anzupassen. Die entsprechende Anpassung erfolgt nach Massgabe der gewichteten, durchschnittlichen Entwicklung des Referenzzinssatzes in den der jeweiligen Anpassung vorausgegangenen zehn Jahren. Dabei bleibt der Zuschlag von 0.50 Prozent für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung während der ganzen Bau-rechtsdauer unverändert.

Der bei Beginn der Baurechtsdauer massgebende Zinssatz von 2.50 Prozent kann unterschritten werden.

12.4 Zahlungstermin/-e und Staffelung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins ist halbjährlich in zwei Raten im Nachhinein je per 30. Juni und 31. Dezember jeden Jahres zu bezahlen.

Der pro Jahr zu bezahlende Baurechtszins wird wie folgt gestaffelt:

Ab dem Tag der Eintragung dieses Vertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes Luzern Ost bis zum Tag, zu dem die ersten Abbruch- und/oder Bauarbeiten im Hinblick auf die Realisierung einer neuen Überbauung auf dem (Baurechts-)Grundstück Nr. ... begonnen werden, beträgt der Baurechtszins pro Jahr pauschal CHF 80'000.— (Franken achtzigtausend).

Ab dem Tag des Beginns der ersten Abbruch- und/oder Bauarbeiten bis zum Tag, zu dem die erste Wohnung in einem der im Rahmen der neuen Überbauung des (Baurechts-)Grundstückes Nr. ... erstellten Gebäude bezugsbereit ist, beträgt der Baurechtszins pro Jahr pauschal CHF 22'700.— (Franken zweiundzwanzigtausendsiebenhundert).

Ab dem Tag, zu dem die erste Wohnung in einem der im Rahmen der neuen Überbauung des (Baurechts-)Grundstückes Nr. ... erstellten

Gebäude bezugsbereit ist, bestimmt sich die Höhe des jährlichen Baurechtszinses nach den Regelungen gemäss Ziff. III. 12.1, 12.2 und 12.3.

Fällt der Beginn der ersten Abbruch- und/oder Bauarbeiten nicht auf den 30. Juni oder 31. Dezember eines Jahres und auch dann, wenn der Tag, auf den aufgrund der Staffelung gemäss Ziff. III. 12.4 Abs. 2 bis 5 ein neuer Baurechtszins in Kraft tritt, nicht auf den 30. Juni oder 31. Dezember eines Jahres fällt, ist der für das vorausgegangene halbe Jahr zu bezahlende Baurechtszins per "*Stichtag*" pro rata temporis zu berechnen und zu bezahlen.

12.5 Sicherstellung des Baurechtszinses

Die Baurechtsnehmerin sichert den Anspruch der Baurechtsgeberin auf den Baurechtszins durch Errichtung einer Grundpfandverschreibung im Kapitalbetrag von CHF 204'000.— (Franken zweihundertviertausend), was der Summe von drei jährlichen Baurechtszinsen à CHF 68'000.— entspricht. Diese Grundpfandverschreibung ist zu Gunsten der Baurechtsgeberin im ersten Rang auf dem (Baurechts-)Grundstück Nr. ..., ohne Vorgang und mit einem Maximalzinsfuss von 10 (zehn) Prozent, ang. per Tagebucheintrag, einzutragen.

12.6 Zusätzliche Einmalentschädigung

Zusätzlich zum jährlichen Baurechtszins hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin und zwar deshalb eine Einmalentschädigung von CHF 100'000.— (Franken einhunderttausend) zu bezahlen, weil der bei Abschluss dieses Vertrages festgelegte Landwert (s. Ziff. III. 12.1) unter dem Landwert liegt, den die Baurechtsgeberin für den Erwerb von Grundstück Nr. 2859 aufwenden musste. Die entsprechende Einmalentschädigung von CHF 100'000.— hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin gestützt auf eine ihr – noch – zu unterbreitende Rechnung innerhalb von längstens 30 (dreissig) Tagen nach dem Tag zu bezahlen, zu dem der vorliegende Vertrag im Tagebuch des Grundbuchamtes Luzern Ost eingetragen wird (s. Ziff. IV. 10.).

13. Ordentlicher Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts zufolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Parteien fallen die zum gegebenen Zeitpunkt auf dem (Baurechts-)

Grundstück Nr. bestehenden Bauten und baulichen Anlagen der Baurechtsgeberin heim und gehen als Bestandteile der baurechtsbelasteten Grundstücke in ihr Eigentum über.

Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten und baulichen Anlagen eine Entschädigung (Heimfallsentschädigung) zu leisten. Diese Entschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin. Ihre Bezahlung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Löschungsbewilligung für das Baurecht bzw. der Zustimmungserklärung betr. Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin und unter Wahrung der Ansprüche der Grundpfandgläubiger gemäss Art. 779d ZGB.

Die Heimfallsentschädigung beträgt 80 (achtzig) Prozent des dannzumaligen Zustandswertes der heimfallenden Bauten und baulichen Anlagen. Sie wird zum gegebenen Zeitpunkt von einem von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden Schätzungsexperten ermittelt, wobei Alter und Entwertung der heimfallenden Bauten und baulichen Anlagen zu berücksichtigen sind. Demgegenüber ist bei der Ermittlung der Heimfallsentschädigung aber ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer nicht zu beachten.

Für den Fall, dass sich die Parteien zum gegebenen Zeitpunkt nicht auf den von ihnen gemeinsam zu bestimmenden Schätzungsexperten verständigen können, ist dieser Schätzungsexperte auf Antrag einer oder beider Parteien von der/dem dazu zum gegebenen Zeitpunkt zuständigen Luzerner Behörde bzw. Gericht mit verbindlicher Wirkung für die Parteien zu ernennen.

Sind von der Baurechtsnehmerin in den letzten fünfundzwanzig Jahren der Baurechtsdauer umfassende Erneuerungen der Überbauung auf dem (Baurechts-) Grundstück Nr. ... geplant, führen die Parteien rechtzeitig Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung der Baurechtsdauer. Für den Fall, dass sich die Parteien in diesen Verhandlungen nicht auf eine Verlängerung der Baurechtsdauer einigen können, so verständigen sie sich über die während der verbleibenden Baurechtsdauer noch zu tätigen Investitionen und über die Abschreibung dieser Investitionen.

14. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet und/oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, insbesondere

- 14.1 wenn die Baurechtsnehmerin ihrer Pflicht zur Überbauung des Vertragsobjekts (Ziff. III. 21.4) nicht oder nicht vertragskonform nachkommt,
- 14.2 wenn die Baurechtsnehmerin mit einem Baurechtszins mehr als ein Jahr im Rückstand ist,
- 14.3 wenn sie das Baurechtsgrundstück ganz oder teilweise zweckentfremdet,
- 14.4 wenn über die Baurechtsnehmerin der Konkurs oder ein anderes Zwangsliquidationsverfahren eröffnet wird, oder
- 14.5 wenn andere wichtige Gründe, welche die Baurechtsnehmerin verschuldet hat und die der Baurechtsgeberin die Fortsetzung des Baurechts unzumutbar machen, vorliegen,

so kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.

Das Recht auf vorzeitigen Heimfall kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauten und baulichen Anlagen eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Berechnung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund zu berücksichtigen ist.

Die Bestimmung der Höhe dieser Entschädigung erfolgt durch einen von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden Schatzungsexperten.

Für den Fall, dass sich die Parteien zum gegebenen Zeitpunkt nicht auf den von ihnen gemeinsam zu bestimmenden Schatzungsexperten verständigen können, ist dieser Schatzungsexperte auf Antrag einer Partei oder beider Parteien von der/dem dazu zum gegebenen Zeitpunkt zuständigen Luzerner Behörde bzw. Gericht mit verbindlicher Wirkung für die Parteien zu ernennen.

Die Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist.

Erfolgt der vorzeitige Heimfall des Baurechts, weil die Baurechtsnehmerin ihrer Pflicht zur Überbauung des Vertragsobjekts nicht oder nicht vertragskonform nachgekommen ist, so hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin keine Entschädigung, insbesondere auch keine Entschädigung für bereits von der Baurechtsnehmerin getätigte Investitionen zu bezahlen. Die Baurechtsgeberin ist

überdies nicht verpflichtet, von der Baurechtsnehmerin schon ausgearbeitete und/oder bewilligte Bauprojekte zu übernehmen und/oder zu entschädigen.

15. Vorkaufsrechte

Die Parteien haben Kenntnis von ihren gegenseitigen gesetzlichen Vorkaufsrechten gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB.

Dabei wird jeder Partei für die Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts in Abweichung von Art. 216e OR eine Frist von zwölf Monaten eingeräumt.

16. Unterhaltungspflicht und weitere Verpflichtungen

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten und baulichen Anlagen und auch die unüberbauten Teile des (Baurechts-)Grundstückes Nr. ..., namentlich die Aussenbereiche und die Umgebung, während der ganzen Dauer des Baurechts auf ihre Kosten regelmässig und ordnungsgemäss zu unterhalten. Sie ist überdies verpflichtet, bei der Ausübung des Baurechts alle einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (wie privat- und öffentlich-rechtliche Bauvorschriften, Immissionsvorschriften, nachbarrechtliche Vorschriften, etc.) einzuhalten und die Baurechtsgeberin für allfällige Ansprüche, die sich aus der Verletzung und/oder Missachtung solcher Vorschriften ergeben, vorbehaltlos und uneingeschränkt schadlos zu halten.

17. Steuern, Abgaben, Gebühren und Beiträge, etc.

Steuern, Abgaben, Gebühren und Beiträge (wie Anschluss- und Benützungsgebühren, Perimeter- und ARA-Beiträge, etc.), etc., die vom Boden- und/oder Gebäudewert berechnet werden, wie auch die Steuern, Abgaben, Gebühren und Beiträge, die infolge der Erstellung und/oder Benützung von Bauten und baulichen Anlagen auf dem (Baurechts-)Grundstück Nr. ... geschuldet werden, sind von der Baurechtsnehmerin allein zu tragen.

18. Werkeigentümerhaftpflicht

Die Werkeigentümerhaftpflicht in Bezug auf die auf dem (Baurechts-)Grundstück Nr. ... bestehenden bzw. (neu) erstellten Bauten und baulichen Anlagen hat – unter vollständiger Schadloshaltung der Baurechtsgeberin – die Baurechtsnehmerin zu tragen. Die Baurechtsnehmerin ist deshalb verpflichtet, ihre Werkeigentümerhaftpflicht für die ganze Baurechtsdauer gehörig zu versichern.

19. Gewährleistung

Unter dem Vorbehalt der Regelungen gemäss Ziff. III. 20. betreffend Altlasten vereinbaren die Parteien in Bezug auf die Gewährleistung der Baurechtsgeberin was folgt:

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, den tatsächlichen und rechtlichen Zustand des Vertragsobjekts und insbesondere der darauf bestehenden Gebäude zu kennen. Sie hat auch Kenntnis davon, dass es sich bei diesen Gebäuden um vor längerer Zeit erstellte und seither ununterbrochen bestimmungsgemäss genutzte Gebäude handelt. Folglich übernimmt die Baurechtsnehmerin das Vertragsobjekt wie gesehen und besichtigt und zwar in demjenigen Zustand, wie es sich am Tag des Überganges von Nutzen und Schaden präsentiert. Die Baurechtsgeberin hat denn auch am/im Vertragsobjekt auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden keine Sanierungs- und/oder Renovationsarbeiten noch auf ihre Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Überdies sichert die Baurechtsgeberin keinerlei Eigenschaften des Vertragsobjekts zu.

Dementsprechend wird die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsobjekts, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Also haftet die Baurechtsgeberin nicht für Mängel, die der Baurechtsnehmerin bekannt sind, welche die Baurechtsnehmerin bei gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte kennen sollen und mit denen vernunftgemäss gerechnet werden muss. Hingegen haftet die Baurechtsgeberin trotz der Aufhebung ihrer Gewährleistungspflicht von Gesetzes wegen für Mängel, die sie der Baurechtsnehmerin arglistig verschweigt und/oder die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Baurechtsnehmerin vernünftigerweise zu rechnen hat, sofern diese Mängel den wirtschaftlichen Zweck des vorliegenden Vertrages völlig vereiteln.

20. Belasteter Standort / Altlasten

Gemäss den bei der Beurkundung dieses Vertrages vorliegenden Mitteilungen der Dienststelle Umwelt und Energie vom 29.10.2014 liegen dieser Dienststelle in Bezug auf das Vertragsobjekt keine Kenntnisse über Belastungen des Untergrundes vor; das Vertragsobjekt ist diesbezüglich auch in keinem Kataster vermerkt.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien betreffend Altlasten im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Altlastenverordnung, also betreffend sanierungsbedürftige belastete Standorte was folgt:

Sollten der Baurechtsnehmerin bei der Realisierung von neuen Bauten und/oder baulichen Anlagen auf dem Vertragsobjekt oder bei neuen Erkenntnissen ausserhalb baulicher Tätigkeiten unter öffentlich- oder privat-rechtlichen Titeln Mehrkosten im Zusammenhang mit der Ermittlung, Untersuchung und Entsorgung bzw. Sanierung von Altlasten entstehen, so verpflichtet sich die Baurechtsgeberin dazu, der Baurechtsnehmerin die ausgewiesenen Mehrkosten zu erstatten. Dabei ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, der Baurechtsgeberin von Altlasten sofort nach ihrer jeweiligen Entdeckung mittels eingeschriebenen Briefes Mitteilung zu machen und ihr Gelegenheit zu geben, die entsprechenden Altlasten zu besichtigen.

Die fachmännische Entsorgung bzw. Sanierung von Altlasten erfolgt umgehend nach der Entdeckung und zwar auf Kosten und in Absprache mit der Baurechtsgeberin durch die Baurechtsnehmerin oder einen von der Baurechtsnehmerin entsprechend beauftragten fach- und sachverständigen Dritten. Dabei ist die Baurechtsgeberin berechtigt, die Entsorgung bzw. Sanierung zu kontrollieren bzw. kontrollieren zu lassen.

Die (Mehr-)Kosten für die Entsorgung bzw. Sanierung (inkl. Kosten für die Ermittlung und Untersuchung) sind der Baurechtsgeberin von der Baurechtsnehmerin bzw. vom von ihr beauftragten Dritten in offener, transparenter Abrechnung direkt in Rechnung zu stellen. Dabei ist die Baurechtsgeberin berechtigt, die entsprechende Abrechnung zu kontrollieren bzw. kontrollieren zu lassen.

21. Auflagen, Bedingungen und Verpflichtungen im Hinblick auf die Überbauung des Vertragsobjekts

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin ein Baurecht am Vertragsobjekt mit dem Ziel und zu dem Zweck ein, dass die Baurechtsnehmerin auf dem Vertragsobjekt eine Überbauung für den gemeinnützigen Wohnungsbau plant, realisiert und betreibt. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien folgende Auflagen, Bedingungen und Verpflichtungen im Hinblick auf die Überbauung und Verwendung des Vertragsobjekts:

21.1 Qualifiziertes Wettbewerbsverfahren

Das Vertragsobjekt gehört zum Areal an der oberen Bernstrasse, auf dem nach Massgabe eines noch auszuarbeitenden und zu bewilligenden Gestaltungsplans eine Überbauung von guter architektonischer und städtebaulicher Qualität projektiert und realisiert werden muss. Bei der Auswahl des Projekts ist der Idee der Gemeinnützigkeit mit preiswerter Mietzinsgestal-

tung ein übergeordneter Stellenwert beizumessen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich deshalb, den entsprechenden Gestaltungsplan gemeinsam und gleichzeitig mit der Baugenossenschaft Matt, in Luzern (CHE-107.923.656) im Rahmen eines von ihr zusammen mit der Baugenossenschaft Matt auf der Grundlage der Ordnung SIA 142 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe) auf ihre Kosten durchzuführenden qualifizierten Wettbewerbsverfahrens ausarbeiten und zur Genehmigung vorlegen zu lassen. Dabei hat die Baurechtsgeberin das Recht und die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich dementsprechend, mit zwei von ihr bezeichneten Personen Einsitz in die Wettbewerbsjury zu nehmen.

21.2 Nachhaltigkeit

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Überbauung des Vertragsobjekts unter Beachtung und Einhaltung der Vorgaben und Zielwerte des Merkblattes SIA 2040 (SIA-Effizienzpfad Energie) (2000-Watt-Gesellschaft) zu planen und zu realisieren. Diese Verpflichtung hat die Baurechtsnehmerin als entsprechende Auflage/Bedingung in das den Gestaltungsplan betreffende Wettbewerbsprogramm zu integrieren (s. Ziff. III. 21.1).

21.3 Gemeinnütziger Wohnungsbau

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auf dem Vertragsobjekt eine Überbauung für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu planen, zu erstellen und zu betreiben. Dementsprechend verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin insbesondere dazu,

- a. die auf dem Vertragsobjekt (neu) gebauten Wohnungen zu vermieten und bei der Mietzinsgestaltung auf den Grundsatz der Kostenmiete abzustellen.
- b. am/auf dem Vertragsobjekt oder Teilen davon kein Stockwerkeigentum zu begründen und folglich auch keine Stockwerkeigentumseinheiten ab dem Vertragsobjekt oder Teilen davon zu verkaufen.
- c. auf dem Vertragsobjekt oder Teilen davon keinen luxuriösen Wohnungsbau im/mit gehobenen/-m Standard zu betreiben.

Diese Verpflichtungen wurden bei der Festlegung des Baurechtszinses (Ziff. III. 12.) (mit-)berücksichtigt.

21.4 Verpflichtung zur Überbauung des Vertragsobjekts

Die Baurechtsnehmerin ist einerseits verpflichtet, innerhalb von längstens einem Jahr seit dem Tag, an dem der Gestaltungsplan (s. Ziff. III. 21.1) in Rechtskraft erwachsen ist, das die Überbauung des Vertragsobjekts betreffende (erste) Baugesuch zuständigenorts einzureichen und genehmigen zu lassen.

Die Baurechtsnehmerin ist andererseits verpflichtet, umgehend mit der Planungs- und Bauvorbereitung zu beginnen und die – neue – Überbauung des Vertragsobjekts anschliessend und ohne Unterbruch zu realisieren bzw. realisieren zu lassen, wenn die diese Überbauung betreffende (erste) Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.

Ergänzend dazu vereinbaren die Parteien was folgt:

- a. Für den Fall, dass es sich im Hinblick auf die bzw. bei der gestaltungsplankonforme/-n Überbauung des Areals an der oberen Bernstrasse (s. Ziff. III. 21.1) als angezeigt erweist, diese Überbauung in Etappen zu realisieren, gelten die vorstehenden Verpflichtungen (Ziff. III. 21.4 Abs. 1 und 2) dann als eingehalten, wenn nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung/-en mindestens auf einem Teil dieses Areals von ihr oder der Baugenossenschaft Matt mit den Bauarbeiten begonnen wird. Zudem gilt für den Fall der Etappierung der Überbauung des Areals an der oberen Bernstrasse, dass nach Abschluss einer Etappe umgehend mit der nächsten Etappe zu beginnen ist.
- b. Für den Fall, dass es bei der Ausarbeitung und/oder der Einreichung des Baugesuches oder bezüglich des Baubeginns zu Verzögerungen kommt, welche die Baurechtsnehmerin weder verursacht noch zu verantworten hat, gelten die zeitlichen Vorgaben für die Einreichung des Baugesuches und/oder den Baubeginn (Ziff. III. 21.4 Abs. 1 und 2) als um die Dauer der jeweiligen Verzögerung hinausgeschoben.

22. Mietverhältnisse

In Bezug auf das Vertragsobjekt, namentlich in Bezug auf die verschiedenen sich in den Gebäuden auf dem Vertragsobjekt befindlichen Mietobjekte bestehen di-

verse Mietverhältnisse. Die in diesem Zusammenhang einschlägigen Mietverträge sind der Baurechtsnehmerin bekannt und liegen ihr bereits vor. Die Baurechtsnehmerin bestätigt, die sich aus diesen Mietverträgen ergebenden Rechte und Pflichten auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden zur Aushaltung zu übernehmen (Art. 261 OR analog). Es wird festgestellt, dass keine mietrechtlichen Sperrfristen bestehen.

23. Abrechnung über periodische Rechte und Pflichten

Über die sog. periodischen Leistungen, d.h. über alle periodischen Rechte und Pflichten, welche das Vertragsobjekt betreffen, wie insbesondere ARA- und Kehrichtabfuhrgebühren, Betriebskosten, Elektrizität, Heizölvorrat, Mietzinsen (inkl. allfällige von Mietern geleistete Vorauszahlungen betr. Akonto-, Mietzins- und/oder Pauschalzahlungen), Nebenkosten, Versicherungsprämien, etc., rechnen die Parteien ausserhalb des vorliegenden Vertrages und unter Entlastung des unterzeichnenden Notars auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden pro rata temporis ab. Ein allfälliger Saldo, der sich aus dieser Abrechnung ergibt, ist innerhalb von 30 (dreissig) Tagen seit ihrem Vorliegen in bar zu bezahlen.

In diesem Zusammenhang ist die Verkäuferschaft verpflichtet, betreffend Elektrizität, Gas und Wasser per Tag des Überganges von Nutzen und Schaden durch die zuständigen Werke vor Ort, d.h. auf dem Vertragsobjekt bzw. in den auf dem Vertragsobjekt bestehenden Gebäuden entsprechende Zählerablesungen durchführen zu lassen.

24. Aktenübergabe

Die Baurechtsgeberin übergibt der Baurechtsnehmerin auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden sämtliche sich in ihrem Besitz befindlichen vertragsobjektbezogenen Akten, wie insbesondere Pläne, Serviceverträge sowie Schlüssel und dergleichen.

25. Individuelle Sachversicherungen

Die Baurechtsnehmerin übernimmt die das Vertragsobjekt betreffenden Versicherungsverträge. Vorbehalten bleibt einerseits ihr Ablehnungsrecht gemäss Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes, wonach die Baurechtsnehmerin berechtigt ist, dem Versicherer binnen 30 (dreissig) Tagen nach erfolgter Baurechtsbegründung schriftlich zu erklären, dass sie den Übergang der Versicherung ablehnt. Vorbehalten bleibt andererseits das (analoge) Ablehnungsrecht des Versicherers, der berechtigt ist, den Versicherungsvertrag innerhalb von 14 (vierzehn) Tagen

nach Kenntnis der Baurechtsbegründung bzw. der Baurechtsnehmerin (als neue Gebäudeeigentümerin) zu kündigen.

Überdies hat die Baurechtsnehmerin Kenntnis davon, dass sie die Versicherungsverträge betr. die gesetzlich vorgeschriebene Gebäudeversicherung i.S. auf dem Vertragsobjekt bestehende Bauten und bauliche Anlagen auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden von Gesetzes wegen zur Aushaltung übernimmt.

26. Gesetzliche Pfandrechte und weitere Hinweise

Die Parteien haben zur Kenntnis genommen und sind vom Notar u.a. auf die Möglichkeit und das System gesetzlicher Pfandrechte sowie insbesondere darauf aufmerksam gemacht worden, dass für die Handänderungssteuer und die Grundbuchkosten (Gebühren und Auslagen) – grundsätzlich ohne Eintragung im Grundbuch – den übrigen Pfandrechten im Range vorgehende gesetzliche Pfandrechte je für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit bestehen.

IV. Weitere- und Schlussbestimmungen

27. Kosten, Gebühren und Steuern

Die Parteien übernehmen die aus dem vorliegenden Vertrag entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern wie folgt:

27.1 Die Grundbuchgebühren und die Beurkundungskosten (zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer) sowie die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Mutationsplan des Nachführungsgeometers betreffend Mutation Nr. ... vom ...2013 gehen je zur Hälfte zu Lasten der Baurechtsgeberin und der Baurechtsnehmerin.

In diesem Zusammenhang nehmen die Parteien zur Kenntnis, dass sie sowohl für die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes Luzern Ost als auch für die Beurkundungskosten von Gesetzes wegen solidarisch haften.

27.2 Die Baurechtsgeberin ist von der Grundstückgewinnsteuerpflicht befreit (§ 5 Abs. 1 Ziff. 2. GrundstückgewinnsteuerG).

27.3 Die Handänderungssteuer geht zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

- 27.4 Sollten aufgrund des vorliegenden Vertrages noch weitere Steuern und/oder Gebühren erhoben werden, sind diese von derjenigen Partei zu bezahlen, der gegenüber sie rechtskräftig veranlagt worden sind.

28. Genehmigungsvorbehalte

Der vorliegende Vertrag untersteht der abschliessenden Genehmigung durch den Grossen Stadtrat von Luzern. Mithin tritt dieser Vertrag also erst mit der entsprechenden Genehmigung in Kraft. In diesem Zusammenhang wird die Baurechtsgeberin dem unterzeichnenden Notar unmittelbar nach der rechtskräftigen Genehmigung dieses Vertrages entsprechend Mitteilung machen und diese Mitteilung auch dokumentieren.

Dies vorausgeschickt gilt dann, wenn der Grosse Stadtrat von Luzern dem vorliegenden Vertrag die Genehmigung versagt, dass dieser als gegenstandslos dahinfällt. Dies mit der Massgabe, dass die Parteien aufgrund des entsprechenden Dahinfallens keinerlei Rechte und/oder Pflichten, namentlich keine Entschädigungsansprüche gegeneinander haben. Die Baurechtsnehmerin kann auch keine Schadenersatzansprüche stellen.

Falls der vorliegende Vertrag dementsprechend als gegenstandslos dahinfällt, gehen die im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstandenen Beurkundungskosten (zuzüglich 8% Mehrwertsteuer) vollumfänglich zu Lasten der Baurechtsgeberin.

29. Bewilligungsgesetz

Die Baurechtsnehmerin bestätigt und erklärt, dass

- 29.1 bei der ABL keine Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben.
- 29.2 bei der ABL keine rückzahlbaren Mittel (Darlehen von Dritten) von Personen im Ausland bestehen.
- 29.3 die Begründung des Baurechts zu ihren Gunsten nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt, und sie darüber informiert ist, dass sie andernfalls mit einem Verfahren zur Feststellung der Bewilligungspflicht mit entsprechenden verwaltungsrechtlichen, zivilrechtlichen und strafrechtlichen Sanktionen gemäss Art. 25 ff. Bundesgesetz über den Erwerb von

Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16.12.1983 (Bewilligungsgesetz) zu rechnen hat.

30. Übertragbarkeit/Weiterüberbindungsverpflichtung

Das gemäss vorliegendem Vertrag begründete selbstständige und dauernde Baurecht (Baurechts-)Grundstück Nr. ... ist grundsätzlich als Ganzes oder in Teilen übertragbar und/oder belastbar. Die Übertragung des Baurechts – als Ganzes oder in Teilen – setzt aber zum einen die vorgängige Zustimmung der Baurechtsgeberin zur jeweiligen Übertragung voraus. Dabei gilt, dass die Baurechtsgeberin ihre Zustimmung nur aus wichtigen Gründen, namentlich dann verweigern kann, wenn der/die Erwerber des Baurechts oder von Teilen davon nicht über die notwendige Bonität verfügt/-en, kreditunwürdig und/oder nicht dem gemeinnützigen Wohnungsbau verpflichtet ist/sind, etc.. Zum andern setzt die Übertragung des Baurechts als Ganzes oder in Teilen voraus, dass der/die Erwerber die im vorliegenden Vertrag vereinbarten Bestimmungen – mit der entsprechenden Weiterüberbindungspflicht – vollumfänglich zur Aushaltung übernehmen.

31. Grundbuchanmeldung

Der unterzeichnende Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, den vorliegenden Vertrag zur Anmeldung zu bringen, sobald dieser Vertrag vom Grossen Stadtrat von Luzern genehmigt worden ist (s. Ziff. IV. 28.). Auftrag und Vollmacht erstrecken sich auf alle Vorkehrungen, welche notwendig sind, damit dieser Vertrag; nämlich:

- 31.1 die Begründung des dauernden und selbständigen Baurechts an den Grundstücken Nrn. 913 bis 920, 921, 923, 1793, 2089, 2859 und 2908,
- 31.2 die Eröffnung des separaten (Baurechts-)Grundstückes Nr. ...,
- 31.3 die Vormerkung/-en betreffend Ziff. III. 8., 9., 12. (12.1 bis 12.5), 13. bis 18. und 21.3 sowie IV. 30., und
- 31.4 die Errichtung der Grundpfandverschreibung gemäss Ziff. III. 12.6

grundbuchlich abgewickelt bzw. eingetragen werden können. Änderungen formeller Natur kann der Notar von sich aus vornehmen.

32. Ausfertigung

Der vorliegende Vertrag wird sechsfach ausgefertigt. Je zwei Exemplare erhalten die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmer; je ein Exemplar erhalten das Grundbuchamt Luzern Ost und der unterzeichnende Notar.

* *
*

Die unterzeichnenden 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,2015

Die Parteien:**Für die Baurechtsgeberin**

Stadt Luzern:

Stefan Roth, Stadt Präsident

Toni Göpfert, Stadtschreiber

Für die Baurechtsnehmerin

Allgemeine Baugenossenschaft
Luzern (ABL):

Ruedi Meier

Bruno Koch

* *
*

Beurkundung

Der unterzeichnende Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass

- er den vorliegenden Vertrag den Parteien, soweit nach Massgabe der einschlägigen Beurkundungsvorschriften erforderlich, vorgelesen hat,
- dieser den ihm von den Parteien mitgeteilten Willen enthält und
- die Parteien den vorliegenden Vertrag in seiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet haben.

Die Parteien bzw. ihre Vertreter haben sich gegenüber dem Notar je mittels Pass bzw. Identitätskarte ausgewiesen.

Luzern,2015

Der Notar

Anhang 5

Entwurf Kaufvertrag MATT

ENTWURF vom 3.2.2015

Urkunde Nr.

Öffentliche Urkunde

betreffend

Übertragung von Grundeigentum **Kaufvertrag**

Hiermit wird beurkundet, dass

die **Stadt Luzern**, Hirschengraben 17, 6002 Luzern, vertreten durch den Stadtrat und dieser durch das Offizium; nämlich: durch Herrn Stefan Roth, Stadtpräsident, geb. 10.11.1960, von und in 6014 Luzern, Ritterstrasse 2, und Herrn Toni Göpfert, Stadtschreiber, geb. 16.6.1954, von Luzern und Russo/TI, in 6003 Luzern, Bruchstrasse 5,

Verkäuferschaft,

verkauft hat an

die **Baugenossenschaft Matt**, in Luzern (CHE-107.923.656), Grubenstrasse 16, 6014 Luzern, vertreten lt. Handelsregistereintragung durch die beiden kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Markus Helfenstein, Präsident der Verwaltung, geb. 23.4.1965, von Luzern und Neuenkirch, in 6014 Luzern, Zimmeregg 4, und Rolf Fischer, Vizepräsident der Verwaltung, geb. 21.1.1960, von Triengen und Rothenburg, in 6014 Luzern, Neuhushof 4,

Käuferschaft,

die Grundstücke Nrn. 913 und 914, GB Luzern, I.U..

I. Kaufobjekte

1. Grundstück Nr. 913, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 913 Luzern linkes Ufer

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

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 913 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	913	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH795088983554		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	8 a 79,7 m ²
Plan Nr.:	84	Ortsbezeichnung:	Bemstrasse 90
Kulturart:	Garten		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Bemstrasse 90

Wohnhaus mit Anbau Nr. 618 N, vers. Fr. 303'000.00

Erwerbsakt: Kauf, 11. April 1968

Katasterschätzung: keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 913 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
G.UEB/000300	L.	Erstellungs- und Unterhaltspflicht einer Lattenhecke (Wert: Fr. 250.00) z.G. Nr. 3356
G.UEB/000360	L.	Erstellungs- und Unterhaltspflicht einer Lattenhecke (Wert: Fr. 250.00) z.G. Nr. 914
G.UEB/000359	R.	Erstellungs- und Unterhaltspflicht einer Lattenhecke (Wert: Fr. 320.00) z.L. Nr. 912
D.UEB/014930	L.	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Nr. 910, 911, 3356

Vormerkungen zu Grundstück 913 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 913 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/004833	Auflage betreffend öffentliche Kanalisation

Grundpfandrechte zu Grundstück 913 Luzern linkes Ufer

keine

2. Grundstück Nr. 914, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 914 Luzern linkes Ufer

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

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 914 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	914	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH708835985025		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	8 a 80,8 m ²
Plan Nr.:	84	Ortsbezeichnung:	Bernstrasse 88
Kulturart:	Garten		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Bernstrasse 88

Wohnhaus Nr. 618 M, vers.	Fr.	318'000.00
Oekonomiegebäude Nr. 618 M1, vers.	Fr.	26'000.00

Erwerbsakt: Kauf, 26. Februar 1969
 Tausch/Kauf, 18. April 1974

Katasterschätzung: keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 914 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
G.UEB/000360	R.	Erstellungs- und Unterhaltspflicht einer Lattenhecke (Wert: Fr. 250.00) z.L. Nr. 913
G.UEB/000361	L.	Erstellungs- und Unterhaltspflicht einer Lattenhecke (Wert: Fr. 250.00) z.G. Nr. 915
D.UEB/016503	R.	Fuss- und Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 3216
G.UEB/000258	L.	Erstellungs- und Unterhaltspflicht einer Lattenhecke (Wert: Fr. 25.00) z.G. Nr. 3294

Vormerkungen zu Grundstück 914 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 914 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/004835	Anmerkung betreffend öffentlicher Kanalisation

Grundpfandrechte zu Grundstück 914 Luzern linkes Ufer

keine

II. Vertragsbestimmungen1. Eigentumsübergang

Die Verkäuferschaft verkauft und die Käuferschaft erwirbt zu Alleineigentum die Grundstücke Nrn. 913 und 914, GB Luzern, I.U. (= Kaufobjekte).

Zu den Kaufobjekten gehören insbesondere die sich auf den Grundstücken Nrn. 913 und 914 befindlichen Gebäude; nämlich:

Wohnhaus mit Anbau Nr. 618 N, Wohnhaus Nr. 618 M und Ökonomiegebäude Nr. 618 M1.

2. Kaufpreis, Zahlungsmodalitäten und Zahlungsverprechen

Der Kaufpreis für die in Ziff. I. umschriebenen Kaufobjekte beträgt CHF 990'000.— (Franken neunhundertneunzigtausend) und ist innerhalb von längstens 30 (dreissig) Tagen seit der gestützt auf den vorliegenden Vertrag erfolgten Einschreibung des Eigentumsüberganges an den Kaufobjekten im Tagebuch des Grundbuchamtes Luzern Ost (= Tagebucheintrag) zu bezahlen.

Für die Zeit seit dem Tag des Überganges von Nutzen und Schaden bis zum Tag der Kaufpreiszahlung hat die Käuferschaft der Verkäuferschaft keinen Zins zu bezahlen.

Die Käuferschaft weist sich bei der Beurkundung des vorliegenden Vertrages mit einer schriftlichen Bestätigung ihrer (anerkannten Schweizer) Bank darüber aus, dass sie mit dieser Bank die Finanzierung des Kaufpreises gemäss Ziff. II. 2. Abs. 1 verbindlich geregelt und dass sich diese Bank auf der Grundlage dieses Vertrages und des Eigentumsüberganges an den in Ziff. I. umschriebenen Kaufsobjekten sowie gemäss den im Zahlungsverprechen überdies aufgeführten Bedingungen der Verkäuferschaft gegenüber unwiderruflich verpflichtet hat, die entsprechende Zahlung valutagerecht zu leisten. Das diesbezügliche Zahlungsverprechen hat die Käuferschaft der Verkäuferschaft im Rahmen der Beurkundung des vorliegenden Vertrages zu übergeben. Von einer weitergehenden Sicherstellung des Kaufpreises wird vorbehältlich von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 1. ZGB abgesehen.

3. Tagebucheintrag

Der Tagebucheintrag erfolgt am Tag, an dem die Anmeldung des Eigentumsüberganges an den Kaufsobjekten gestützt auf den vorliegenden Vertrag (s. Ziff. III. 21.) beim Grundbuchamt Luzern Ost eingeht.

4. Übergang von Nutzen und Schaden

Der Übergang von Nutzen und Schaden wird auf den Tag festgesetzt, an dem der vorliegende Vertrag in Kraft tritt (s. Ziff. III. 18.).

5. Gewährleistung

Unter dem Vorbehalt der Regelungen gemäss Ziff. 6. betreffend Altlasten vereinbaren die Parteien in Bezug auf die Gewährleistung der Verkäuferschaft für die Kaufsobjekte was folgt:

Die Käuferschaft bestätigt, den tatsächlichen und rechtlichen Zustand der Kaufsobjekte und insbesondere der darauf bestehenden Gebäude zu kennen. Sie hat auch Kenntnis davon, dass es sich bei diesen Gebäuden um vor längerer Zeit erstellte und seither ununterbrochen bestimmungsgemäss genutzte Gebäude handelt. Folglich übernimmt die Käuferschaft die Kaufsobjekte wie gesehen und besichtigt und zwar in demjenigen Zustand, wie sie sich am Tag des Überganges von Nutzen und Schaden präsentieren. Die Verkäuferschaft hat denn auch an/in den Kaufsobjekten auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden keine Sanierungs- und/oder Renova-

tionsarbeiten noch auf ihre Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Überdies sichert die Verkäuferschaft keinerlei Eigenschaften der Kaufsobjekte zu.

Dementsprechend wird die Gewährleistungspflicht der Verkäuferschaft für rechtliche und körperliche Mängel der Kaufsobjekte, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Also haftet die Verkäuferschaft nicht für Mängel, die der Käuferschaft bekannt sind, welche die Käuferschaft bei gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte kennen sollen und mit denen vernunftgemäss gerechnet werden muss. Hingegen haftet die Verkäuferschaft trotz der Aufhebung ihrer Gewährleistungspflicht von Gesetzes wegen für Mängel, die sie der Käuferschaft arglistig verschweigt und/oder die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Käuferschaft vernünftigerweise zu rechnen hat, sofern diese Mängel den wirtschaftlichen Zweck des vorliegenden Vertrages völlig vereiteln oder ein völliges Missverhältnis zum Kaufpreis entstehen lassen.

6. Belasteter Standort/Altlasten

Gemäss den bei der Beurkundung dieses Vertrages vorliegenden Mitteilungen der Dienststelle Umwelt und Energie vom 29.10.2014 liegen dieser Dienststelle in Bezug auf die Kaufsobjekte keine Kenntnisse über Belastungen des Untergrundes vor; die Kaufsobjekte sind diesbezüglich auch in keinem Kataster vermerkt.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien betreffend Altlasten im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Altlastenverordnung, also betreffend sanierungsbedürftige belastete Standorte was folgt:

Sollten der Käuferschaft bei der Realisierung von neuen Bauten und/oder baulichen Anlagen auf den Kaufsobjekten oder bei neuen Erkenntnissen ausserhalb baulicher Tätigkeiten unter öffentlich- oder privat-rechtlichen Titeln Mehrkosten im Zusammenhang mit der Ermittlung, Untersuchung und Entsorgung bzw. Sanierung von Altlasten entstehen, so verpflichtet sich die Verkäuferschaft dazu, der Käuferschaft die ausgewiesenen Mehrkosten zu erstatten. Dabei ist die Käuferschaft verpflichtet, der Verkäuferschaft von Altlasten sofort nach ihrer jeweiligen Entdeckung mittels eingeschriebenen Briefes Mitteilung zu machen und ihr Gelegenheit zu geben, die entsprechenden Altlasten zu besichtigen.

Die fachmännische Entsorgung bzw. Sanierung von Altlasten erfolgt umgehend nach der Entdeckung und zwar auf Kosten und in Absprache mit der Verkäuferschaft durch die Käuferschaft oder einen von der Käuferschaft entsprechend beauftragten fach- und sachverständigen Dritten. Dabei ist die Verkäuferschaft berechtigt, die Entsorgung bzw. Sanierung zu kontrollieren bzw. kontrollieren zu lassen.

Die (Mehr-)Kosten für die Entsorgung bzw. Sanierung (inkl. Kosten für die Ermittlung und Untersuchung) sind der Verkäuferschaft von der Käuferschaft bzw. vom von ihr beauftragten Dritten in offener, transparenter Abrechnung direkt in Rechnung zu stellen. Dabei ist die Verkäuferschaft berechtigt, die entsprechende Abrechnung zu kontrollieren bzw. kontrollieren zu lassen.

7. Grundbucheintragungen

Die Käuferschaft bestätigt, über die Bedeutung und den Inhalt der Grundbucheintragungen gemäss den unter Ziff. I. aufgeführten Grundbuchauszügen informiert zu sein. Sie verzichtet auf die Aushändigung der einzelnen diesen Grundbucheintragungen zugrundeliegenden Grundbuchbelege und nimmt zur Kenntnis, dass diese Grundbuchbelege beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, eingesehen werden können.

8. Auflagen, Bedingungen und Verpflichtungen im Hinblick auf die Überbauung der Kaufsobjekte

Die Verkäuferschaft verkauft der Käuferschaft die Kaufsobjekte mit dem Ziel und zu dem Zweck, dass die Käuferschaft auf den Kaufsobjekten eine Überbauung für den gemeinnützigen Wohnungsbau plant, realisiert und betreibt. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien folgende Auflagen, Bedingungen und Verpflichtungen im Hinblick auf die Überbauung und Verwendung der Kaufsobjekte:

8.1 Qualifiziertes Wettbewerbsverfahren

Die Kaufsobjekte gehören zum Areal an der oberen Bernstrasse, auf dem nach Massgabe eines noch auszuarbeitenden und zu bewilligenden Gestaltungsplans eine Überbauung von guter architektonischer und städtebaulicher Qualität projektiert und realisiert werden muss. Bei der Auswahl des Projekts ist der Idee der Gemeinnützigkeit mit preiswerter Mietzinsgestaltung ein übergeordneter Stellenwert beizumessen. Die Käuferschaft verpflichtet sich deshalb, den entsprechenden Gestaltungsplan gemeinsam und gleichzeitig mit der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl), in Luzern (CHE-105.912.765) im Rahmen eines von ihr zusammen mit der abl auf der Grundlage der Ordnung SIA 142 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe) auf ihre Kosten durchzuführenden qualifizierten Wettbewerbsverfahrens ausarbeiten und zur Genehmigung vorlegen zu lassen. Dabei hat die Verkäuferschaft das Recht und die Käuferschaft verpflichtet sich dementsprechend, mit zwei von ihr bezeichneten Personen Einsitz in die Wettbewerbsjury zu nehmen.

8.2 Nachhaltigkeit

Die Käuferschaft verpflichtet sich, die Überbauung der Kaufsobjekte unter Beachtung und Einhaltung der Vorgaben und Zielwerte des Merkblattes SIA 2040 (SIA-Effizienzpfad Energie) (2000-Watt-Gesellschaft) zu planen und zu realisieren. Diese Verpflichtung hat die Käuferschaft als entsprechende Auflage/Bedingung in das den Gestaltungsplan betreffende Wettbewerbsprogramm zu integrieren (s. Ziff. II. 8.1).

8.3 Gemeinnütziger Wohnungsbau

Die Käuferschaft verpflichtet sich, auf den Kaufsobjekten eine Überbauung für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu planen, zu erstellen und zu betreiben. Dementsprechend verpflichtet sich die Käuferschaft insbesondere dazu,

- a. die auf den Kaufsobjekten (neu) gebauten Wohnungen zu vermieten und bei der Mietzinsgestaltung auf den Grundsatz der Kostenmiete abzustellen.
- b. an/auf den Kaufsobjekten oder Teilen davon kein Stockwerkeigentum zu begründen und folglich auch keine Stockwerkeigentumseinheiten ab den Kaufsobjekten oder Teilen davon zu verkaufen.
- c. auf den Kaufsobjekten oder Teilen davon keinen luxuriösen Wohnungsbau im/mit gehobenen/-m Standard zu betreiben.
- d. der Verkäuferschaft zur Verhinderung der Spekulation ein Vorkaufrecht an den Kaufsobjekten einzuräumen (s. Ziff. III. 15.).

Diese Verpflichtungen wurden bei der Festlegung des Kaufpreises (Ziff. II. 2.) (mit-)berücksichtigt.

8.4 Verpflichtung zur Überbauung der Kaufsobjekte

Die Käuferschaft ist einerseits verpflichtet, innerhalb von längstens einem Jahr seit dem Tag, an dem der Gestaltungsplan (s. Ziff. II. 8.1) in Rechtskraft erwachsen ist, das die Überbauung der Kaufsobjekte betreffende Baugesuch zuständigenorts einzureichen und genehmigen zu lassen.

Die Käuferschaft ist andererseits verpflichtet, umgehend mit der Planungs- und Bauvorbereitung zu beginnen und die – neue – Überbauung der Kaufsob-

jekte anschliessend und ohne Unterbruch zu realisieren bzw. realisieren zu lassen, wenn die diese Überbauung betreffende Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.

Ergänzend dazu vereinbaren die Parteien was folgt:

- a. Für den Fall, dass es sich im Hinblick auf die bzw. bei der gestaltungskonforme/-n Überbauung des Areals an der oberen Bernstrasse (s. Ziff. II. 8.1) als angezeigt erweist, diese Überbauung in Etappen zu realisieren, gelten die vorstehenden Verpflichtungen (Ziff. II. 8.4 Abs. 1 und 2) dann als eingehalten, wenn nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung/-en mindestens auf einem Teil dieses Areals von ihr oder der abt mit den Bauarbeiten begonnen wird. Zudem gilt für den Fall der Etappierung der Überbauung des Areals an der oberen Bernstrasse, dass nach Abschluss einer Etappe umgehend mit der nächsten Etappe zu beginnen ist.
- b. Für den Fall, dass es bei der Ausarbeitung und/oder der Einreichung des Baugesuches oder bezüglich des Baubeginns zu Verzögerungen kommt, welche die Käuferin weder verursacht noch zu verantworten hat, gelten die zeitlichen Vorgaben für die Einreichung des Baugesuches und/oder den Baubeginn (Ziff. II. 8.4 Abs. 1 und 2) als um die Dauer der jeweiligen Verzögerung hinausgeschoben.
- c. Zur Sicherstellung dieser Überbauungsverpflichtung räumt die Käuferschaft der Verkäuferschaft ein Rückkaufsrecht an den Kaufsobjekten ein (Ziff. III. 16.).

9. Mietverhältnisse

In Bezug auf die Kaufsobjekte, namentlich in Bezug auf die verschiedenen sich in den Gebäuden auf den Kaufsobjekten befindlichen Mietobjekte bestehen diverse Mietverhältnisse. Die in diesem Zusammenhang einschlägigen Mietverträge sind der Käuferschaft bekannt und liegen ihr bereits vor. Die Käuferschaft bestätigt, die sich aus diesen Mietverträgen ergebenden Rechte und Pflichten auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden zur Aushaltung zu übernehmen (Art. 261 OR). Es wird festgestellt, dass keine mietrechtlichen Sperrfristen bestehen.

10. Abrechnung über periodische Rechte und Pflichten

Über die sog. periodischen Leistungen, d.h. über alle periodischen Rechte und Pflichten, welche die Kaufobjekte betreffen, wie insbesondere ARA- und Kehrrichtabfuhrgebühren, Betriebskosten, Elektrizität, Heizölvorrat, Mietzinsen (inkl. allfällige von Mietern geleistete Vorauszahlungen betr. Akonto-, Mietzins- und/oder Pauschalzahlungen), Nebenkosten, Versicherungsprämien, etc., rechnen die Parteien ausserhalb des vorliegenden Vertrages und unter Entlastung des unterzeichnenden Notars auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden pro rata temporis ab. Ein allfälliger Saldo, der sich aus dieser Abrechnung ergibt, ist innerhalb von 30 (dreissig) Tagen seit ihrem Vorliegen in bar zu bezahlen.

In diesem Zusammenhang ist die Verkäuferschaft verpflichtet, betreffend Elektrizität, Gas und Wasser per Tag des Überganges von Nutzen und Schaden durch die zuständigen Werke vor Ort, d.h. auf bzw. in den Kaufobjekten entsprechende Zählerablesungen durchführen zu lassen.

11. Aktenübergabe

Die Verkäuferschaft übergibt der Käuferschaft auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden sämtliche sich in ihrem Besitz befindlichen kaufobjektbezogenen Akten, wie insbesondere Pläne, Serviceverträge sowie Schlüssel und dergleichen.

12. Individuelle Sachversicherungen

Die Käuferschaft übernimmt die die Kaufobjekte betreffenden Versicherungsverträge. Vorbehalten bleibt einerseits ihr Ablehnungsrecht gemäss Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes, wonach die Käuferschaft berechtigt ist, dem Versicherer binnen 30 (dreissig) Tagen nach erfolgter Handänderung schriftlich zu erklären, dass sie den Übergang der Versicherung ablehnt. Vorbehalten bleibt andererseits das (analoge) Ablehnungsrecht des Versicherers, der berechtigt ist, den Versicherungsvertrag innerhalb von 14 (vierzehn) Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers zu kündigen.

Überdies hat die Käuferschaft Kenntnis davon, dass sie die Versicherungsverträge betr. die gesetzlich vorgeschriebene Gebäudeversicherung i.S. Wohnhaus mit Anbau Nr. 618 N, Wohnhaus Nr. 618 M und Ökonomiegebäude Nr. 618 M1 auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden von Gesetzes wegen zur Aushaltung übernimmt.

13. Kontrolle elektrischer Hausinstallationen

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass gemäss Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV) bei jedem Eigentumsübergang eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen dann durchgeführt werden muss, wenn nicht ein höchstens fünf Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt. Sollten in diesem Zusammenhang aufgrund des vorliegenden Vertrages Kosten anfallen, gehen diese zu Lasten der Käuferschaft.

14. Gesetzliche Pfandrechte und weitere Hinweise

Die Parteien haben zur Kenntnis genommen und sind vom Notar u.a. auf die Möglichkeit und das System gesetzlicher Pfandrechte sowie insbesondere auf folgende Bestimmungen aufmerksam gemacht worden:

14.1 Für folgende Steuern, Gebühren und Auslagen bestehen – grundsätzlich ohne Eintragung im Grundbuch – den übrigen Pfandrechten im Range vorgehende gesetzliche Pfandrechte je für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit der entsprechenden Steuern, Gebühren und/oder Auslagen:

- a) Grundstückgewinnsteuer, und
- b) Einkommens- bzw. Gewinnsteuer und Vermögens- bzw. Kapitalsteuer, soweit die jeweilige Steuerforderung einen besonderen Bezug zum Grundstück aufweist, sowie
- c) Handänderungssteuer und Grundbuchkosten (Gebühren und Auslagen).

Werden diese gesetzlichen Pfandrechte nicht innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrundeliegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung im Grundbuch eingetragen, so können sie nach Ablauf der Eintragsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden (Art. 836 Abs. 2 ZGB).

14.2 Gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 1. ZGB besteht grundsätzlich zu Gunsten der Verkäuferschaft der gesetzliche Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechts zur Sicherstellung ihrer (Kaufpreis-)Forderungen. Die Inanspruchnahme dieses Pfandrechts hat jedoch spätestens innerhalb von drei Monaten nach er-

folgt der Tagebuchanmeldung des vorliegenden Vertrages beim Grundbuchamt Luzern Ost zu erfolgen.

III. Weitere- und Schlussbestimmungen

15. Vorkaufsrecht

Zur Verhinderung der Spekulation wird zu Gunsten der Verkäuferschaft an den in Ziff. I. umschriebenen Kaufsobjekten ein unlimitiertes Vorkaufsrecht für eine Dauer von 25 (fünfundzwanzig) Jahren seit dem Tag begründet, an dem der vorliegende Vertrag in Kraft tritt (Ziff. III. 18.). Dieses Vorkaufsrecht ist für seine Dauer zu Gunsten der Stadt Luzern auf den Grundstücken Nrn. 913 und 914 im Grundbuch Luzern, I.U., vorzumerken.

16. Rückkaufsrecht

Für den Fall, dass die Käuferschaft ihre Überbauungsverpflichtung gemäss Ziff. II. 8.4 nicht erfüllt, vereinbaren die Parteien ein Rückkaufsrecht an den Kaufsobjekten zu Gunsten der Verkäuferschaft. In Bezug auf dieses Rückkaufsrecht vereinbaren die Parteien ergänzend was folgt:

- 16.1 Die Verkäuferschaft kann ihr Rückkaufsrecht frühestens 1 ½ (eineinhalb) Jahre nach Inkrafttreten des vorliegenden Vertrages und längstens bis am letzten Tag des fünfzehnten Jahres seit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Vertrages und nur unter der Voraussetzung ausüben, dass bis zum Zeitpunkt der Ausübung des Rückkaufsrechts mit der (Neu-)Überbauung der Kaufsobjekte nicht begonnen worden ist.
- 16.2 Der Rückkaufpreis entspricht dem gemäss Ziff. II. 2. vereinbarten Kaufpreis von CHF 990'000.— (ohne Zins). Er ist der Verkäuferschaft innerhalb von längstens 30 (dreissig) Tagen seit Ausübung des Rückkaufsrechts durch die Verkäuferschaft auf das der Verkäuferschaft von der Käuferschaft zum gegebenen Zeitpunkt noch bekannt zu gebende Konto zu bezahlen.
- 16.3 Bei Ausübung ihres Rückkaufsrechts ist die Verkäuferschaft nicht verpflichtet, bereits ausgearbeitete/vorliegende und gegebenenfalls auch schon bewilligte Bauprojekte für die Überbauung der Kaufsobjekte zu übernehmen und/oder der Käuferschaft die ihr für die Ausarbeitung und eventuelle Bewilligung dieser Bauprojekte entstandenen Kosten zu ersetzen.

- 16.4 Das Rückkaufsrecht wird für die Dauer von 15 (fünfzehn) Jahren, beginnend mit dem Tag begründet, an dem der vorliegende Vertrag in Kraft tritt (Ziff. III. 18.).
- 16.5 Das Rückkaufsrecht ist für seine Dauer auf den Kaufsobjekten vorzumerken.

17. Kosten, Gebühren und Steuern

Die Parteien übernehmen die aus dem vorliegenden Vertrag entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern wie folgt:

- 17.1 Die Grundbuchgebühren und die Beurkundungskosten (zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer) gehen je zur Hälfte zu Lasten der Verkäuferschaft und der Käuferschaft.

In diesem Zusammenhang nehmen die Parteien zur Kenntnis, dass sie sowohl für die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes Luzern Ost als auch für die Beurkundungskosten von Gesetzes wegen solidarisch haften.

- 17.2 Die Verkäuferschaft ist von der Grundstückgewinnsteuer befreit (§ 5 Abs. 1 Ziff. 2. GrundstückgewinnsteuerG).
- 17.3 Die Käuferschaft ist von der Handänderungssteuer befreit (§ 5 Ziff. 5. HandänderungssteuerG).
- 17.4 Sollten aufgrund des vorliegenden Vertrages noch weitere Steuern und/oder Gebühren erhoben werden, sind diese von derjenigen Partei zu bezahlen, der gegenüber sie rechtskräftig veranlagt worden sind.

18. Genehmigungsvorbehalte

Der vorliegende Vertrag untersteht der abschliessenden Genehmigung durch den Grossen Stadtrat von Luzern. Mithin tritt dieser Vertrag also erst mit der entsprechenden Genehmigung in Kraft. In diesem Zusammenhang wird die Verkäuferschaft dem unterzeichnenden Notar unmittelbar nach der rechtskräftigen Genehmigung dieses Vertrages entsprechend Mitteilung machen und diese Mitteilung auch dokumentieren.

Dies vorausgeschickt gilt dann, wenn der Grosse Stadtrat von Luzern dem vorliegenden Vertrag die Genehmigung versagt, dass dieser als gegenstandslos dahinfällt. Dies mit der Massgabe, dass die Parteien aufgrund des entsprechenden Dahinfalles keinerlei Rechte und/oder Pflichten, namentlich keine Entschädigungsansprüche

gegeneinander haben. Die Käuferschaft kann auch keine Schadenersatzansprüche stellen.

Falls der vorliegende Vertrag dementsprechend als gegenstandslos dahinfällt, gehen die im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstandenen Beurkundungskosten (zuzüglich 8% Mehrwertsteuer) vollumfänglich zu Lasten der Verkäuferschaft.

19. Bewilligungsgesetz

Die Käuferschaft bestätigt und erklärt, dass

- 19.1 bei der Baugenossenschaft Matt keine Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben.
- 19.2 bei der Baugenossenschaft Matt keine rückzahlbaren Mittel (Darlehen von Dritten) von Personen im Ausland bestehen.
- 19.3 der Erwerb der Kaufobjekte nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt, und sie darüber informiert ist, dass sie andernfalls mit einem Verfahren zur Feststellung der Bewilligungspflicht mit entsprechenden verwaltungsrechtlichen, zivilrechtlichen und strafrechtlichen Sanktionen gemäss Art. 25 ff. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16.12.1983 (Bewilligungsgesetz) zu rechnen hat.

20. Weiterüberbindungsverpflichtung

Die obligatorischen Bestimmungen des vorliegenden Vertrages, namentlich die obligatorischen Verpflichtungen der Käuferschaft sind – mit der entsprechenden Weiterüberbindungsverpflichtung – vollumfänglich auf Rechtsnachfolger zu übertragen. Ausgenommen bzw. vorbehalten von dieser Weiterüberbindungsverpflichtung sind Bestimmungen, die in der Zeit zwischen dem Abschluss des vorliegenden Vertrages bis zur jeweiligen Rechtsnachfolge gegenstandslos geworden sind.

21. Grundbuchanmeldung

Der unterzeichnende Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, den vorliegenden Vertrag zur Anmeldung zu bringen, sobald dieser Vertrag vom Grossen Stadtrat von Luzern genehmigt worden ist (s. Ziff. III. 18.). Auftrag und Vollmacht erstrecken sich auf alle Vorkehrungen, welche notwendig sind, damit der Eigentumsübergang sowie das Vorkaufsrecht und das Rückkaufsrecht – je zu Gunsten der Verkäuferschaft – an

den Kaufsobjekten im Grundbuch Luzern, I.U., eingetragen bzw. vorgemerkt werden können.

Änderungen formeller Natur kann der Notar von sich aus vornehmen.

22. Ausfertigung

Der vorliegende Vertrag wird 6-fach ausgefertigt. Je zwei Exemplare erhalten die Verkäuferschaft und die Käuferschaft; je ein Exemplar erhalten das Grundbuchamt Luzern Ost und der unterzeichnende Notar.

* *
*

Die unterzeichnenden 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,2015

Die Parteien:

Für die Verkäuferschaft

Stadt Luzern:

Stefan Roth, Stadt Präsident

Toni Göpfert, Stadtschreiber

Für die Käuferschaft

Baugenossenschaft Matt:

Markus Helfenstein

Rolf Fischer

Beurkundung

Der unterzeichnende Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass

- er den vorliegenden Vertrag den Parteien, soweit nach Massgabe der einschlägigen Beurkundungsvorschriften erforderlich, vorgelesen hat,
- dieser den ihm von den Parteien mitgeteilten Willen enthält und
- die Parteien den vorliegenden Vertrag in seiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet haben.

Die Parteien bzw. ihre Vertreter haben sich gegenüber dem Notar je mittels Pass bzw. Identitätskarte ausgewiesen.

Luzern,2015

Der Notar