



**Stadt  
Lucern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Lucern  
vom 28. März 2007 (StB 271)

B+A 14/2007

**Verkauf des Grundstücks 2938,  
rechtes Ufer, Rebstock,  
GB Lucern-Stadt**

Vom Grossen Stadtrat  
beschlossen am  
28. Juni 2007

## Bezug zur Gesamtplanung 2007–2011

- Leitsatz D:** Die Stadt stärkt sich finanziell.
- Stossrichtung D3:** Die Stadt unterstützt den Bau von attraktivem, urbanem Wohnraum. Die zeitgemässe Pflege alter Bausubstanz wird ermöglicht.
- Fünfjahresziel D3.1:** Die Stadt schafft Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Wohnnutzungen und strebt ein attraktives Wohnangebot für alle Bevölkerungsschichten an.

## Übersicht

Das unbebaute Grundstück 2938, rechtes Ufer, Rebstock, GB Luzern-Stadt, wurde im Jahre 1952 zur Verlegung einer Pumpleitung für die Seewasserversorgung von der Stadt erworben. Die Grundstücksfläche beträgt 6'193 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,3. Es ist seit dem Erwerb durch die Stadt unüberbaut und wird lediglich als Weideland genutzt.

Im Bericht zur städtischen Liegenschaftenpolitik vom September 2005 (B+A 35/2005) empfahl der Stadtrat, nebst diversen anderen Parzellen das Grundstück 2938 zur Förderung der Wohnbauoffensive einem Investor abzutreten. Nach umfangreichen internen Abklärungen wurde im Herbst 2006 die Vermarktung dieses Grundstücks in Angriff genommen. Von insgesamt 76 Interessenten gingen acht konkrete Kaufangebote ein.

Das Höchstangebot beträgt 7,6 Mio. Franken. Dieses Angebot wurde von der p-4 AG (vormals Peikert Contract AG) aus Zug eingereicht. In ihrer Bebauungsidee sieht die p-4 AG drei Gebäudekuben mit insgesamt 18 Wohneinheiten vor, die sich in ihrer Form und Lage optimal in die bestehende Topografie am Rebstock einpassen. Zur Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch hohen Überbauungsqualität verpflichtet sich die Käuferschaft durch eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch, einen Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Im oben erwähnten Bericht zur städtischen Liegenschaftenpolitik wurde u. a. bei den sozialpolitischen Zielsetzungen festgehalten, dass die Stadt ein vielfältiges Angebot für alle Bevölkerungsgruppen anstrebt. Für die gut verdienende Bevölkerungsschicht bietet sich das Grundstück in einem „Villenquartier“ am Stadtrand geradezu ideal an. Deshalb verfolgt der Stadtrat mit der Veräusserung dieser Parzelle auch volkswirtschaftliche und finanzpolitische Ziele. Konkret bedeutet dies, dass mit der Realisierung einer Wohnüberbauung im gehobenen Segment ein vermögendes Zielpublikum, welches zusätzliche Steuererträge generiert, angesprochen wird. Letztlich erzielt die Stadt mit der Veräusserung dieses Grundstücks einen Buchgewinn in der Höhe von über 7 Mio. Franken.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1 Geschichte des Grundstücks 2938	4
1.2 Entwicklungsziele	4
1.3 Vermarktung	5
<b>2 Bauvorhaben der Käuferschaft</b>	<b>6</b>
2.1 Angaben zur Käuferschaft	6
2.2 Vorgesehene Überbauung / Zielpublikum	6
<b>3 Kaufvertrag mit der p-4 AG</b>	<b>7</b>
3.1 Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrages	7
3.1.1 Kaufpreis	7
3.1.2 Vollzug der Handänderung	7
3.1.3 Sicherstellung des Kaufpreises	7
3.1.4 Kosten und Gebühren	7
3.1.5 Dienstbarkeiten	7
<b>4 Zuständigkeit</b>	<b>7</b>
<b>5 Antrag</b>	<b>8</b>

## **Anhang**

Situationsplan 1:500

Checkliste Immobilientransaktion

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

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Geschichte des Grundstücks 2938**

Das unbebaute Grundstück 2938, rechtes Ufer, Rebstock, GB Luzern-Stadt, wurde durch die Stadt Luzern im Jahre 1952 von der Erbgemeinschaft Anton Bühler zu einem Kaufpreis von Fr. 85'000.– erworben. Das Grundstück umfasste eine Fläche von 6'500 m<sup>2</sup>. Im Jahre 1963 wurden davon 307 m<sup>2</sup> an einen Nachbarn veräussert. Seither beträgt die Grundstücksfläche 6'193 m<sup>2</sup>. Das Grundstück wurde seinerzeit zur Verlegung einer Pumpleitung für die Seewasserversorgung erworben. Diese Leitung wurde im Jahre 1962 am nordwestlichen Rand des Grundstücks verlegt und ist noch heute von grosser Bedeutung für die städtische Wasserversorgung. Heute befindet sich das Grundstück in der Wohnzone mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,3. Das Grundstück ist nach wie vor unüberbaut und wird seit Jahrzehnten lediglich als Weideland genutzt.

#### **1.2 Entwicklungsziele**

Im Bericht zur städtischen Liegenschaftenpolitik vom September 2005 (B+A 35/2005) empfahl der Stadtrat, nebst diversen anderen Parzellen das Grundstück 2938 zur Förderung der Wohnbauoffensive einem Investor abzutreten. Die Veräusserung dieses Grundstücks wurde zudem in der Studie von Wüest und Partner aus dem Jahre 2003 empfohlen. Nach einer ausführlichen Analyse zeigte sich, dass dieses am Stadtrand gelegene Grundstück für die Stadt nebst der erwähnten Pumpenleitung und weiteren Werkleitungen, deren Bestand durch Dienstbarkeiten gesichert wird, keine strategische Bedeutung hat. Siedlungspolitisch ist die Einflussnahme im Rebstockgebiet für die Stadt sehr klein, da dieses Gebiet grösstenteils überbaut ist. Zur Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch guten Überbauungsqualität wird die Käuferschaft vertraglich zur Erarbeitung eines Gestaltungsplans verpflichtet.

Für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum oder Alterswohnungen ist dieses Grundstück nicht geeignet. Andererseits ist es ein siedlungspolitisches Ziel und ein gesetzlicher Auftrag (haushälterischer Umgang mit dem Boden), dass ein hochwertiges, eingezontes Areal an bester Lage aktiv genutzt wird. Mit der Verpflichtung zur Erarbeitung eines Gestaltungsplanes und der damit verbundenen Einflussnahme durch die Stadt (Stadtbaukommission), erhält

auch die Erreichung der raumplanerischen und ökologischen Zielsetzungen (z. B. betreffend brachliegendes Land innerhalb des Siedlungsbereichs, Landschaftsschutz usw.) die notwendige Beachtung.

Zusammenfassend können mit der Veräusserung und anschliessenden Überbauung des Rebstockgrundstücks folgende Ziele erreicht werden:

- Durch die Realisierung einer attraktiven Bebauung wird ein brachliegendes, eingezontes Grundstück an einer hervorragenden Wohnlage einer nachhaltigen Nutzung zugeführt.
- Durch die Realisierung einer Wohnüberbauung wird eine Bautätigkeit mit einem Volumen von zirka 20 bis 25 Mio. Franken (inkl. Landanteil) ausgelöst.
- Durch die Realisierung einer Überbauung im gehobenen Segment, wie es sich in diesem bestehenden „Villenquartier“ aufdrängt, wird ein vermögendes Zielpublikum, das auch zusätzliche Steuererträge generiert, angesprochen.
- Durch die Veräusserung dieses Grundstücks kann die Stadt einen beachtlichen Reinerlös bzw. Buchgewinn erzielen.

### **1.3 Vermarktung**

Aufgrund des beschriebenen Sachverhalts beschloss der Stadtrat, die Vermarktung dieses Grundstücks in Angriff zu nehmen. Im Dezember 2006 wurde diese durch die Redinvest Immobilien AG vorgenommene Vermarktung abgeschlossen. Nach erfolgtem Versand von 76 Verkaufsdokumentationen gingen letztlich neun konkrete Kaufangebote ein, wovon eines nachträglich zurückgezogen wurde. Die verbliebenen acht Angebote bewegen sich in einem Rahmen von 5,8 Mio. bis 7,6 Mio. Franken.

Das eingereichte Höchstangebot von 7,6 Mio. Franken ergibt einen Quadratmeterpreis von Fr. 1'227.–. Dieser Preis mag auf den ersten Blick als nicht allzu hoch erscheinen, insbesondere dann, wenn man den hervorragenden Ausblick auf See, Bergpanorama und Stadt berücksichtigt. Auf den zweiten Blick hat das städtische Rebstock-Grundstück jedoch durchaus seine „Tücken“. Zu beachten sind die schwierige und aufwendige innere Erschliessung des Grundstücks, die beschränkte Bebaubarkeit des Grundstücks und die hohen Fundations- und Baukosten. Aufgrund all dieser Fakten erstaunt es nicht, dass schliesslich lediglich acht konkrete Angebote eingegangen sind. Unter Berücksichtigung der relativ niedrigen Ausnützungsziffer von 0,3 (plus Gestaltungsplanbonus) und der erwähnten Einflussfaktoren darf der gebotene Landpreis als gut bezeichnet werden. Er bedeutet, dass für eine mittlere 4½-Zimmer-Wohnung mit einem Landanteil von rund Fr. 500'000.– gerechnet werden muss.

## **2 Bauvorhaben der Käuferschaft**

### **2.1 Angaben zur Käuferschaft**

Bei der Käuferschaft handelt es sich um die p-4 AG (vormals Peikert Contract AG) aus Zug. Die p-4 AG steht für qualitativ hoch stehende Überbauungen. Dies wurde durch zahlreiche, zusammen mit dem Kaufangebot unterbreitete Referenzobjekte dokumentiert. Die p-4 AG ist zudem bereit, einen Gestaltungsplan zu erarbeiten. Diese Verpflichtung wird durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch angemerkt. Bezüglich Finanzierung des Kaufpreises liegt eine einwandfreie Finanzierungszusicherung durch die Luzerner Kantonalbank vor, welche in den letzten Jahren diverse grössere Wohnüberbauungen der p-4 AG im Kanton Luzern finanziert hat.

### **2.2 Vorgesehene Überbauung / Zielpublikum**

Die Bebauungsidee der p-4 AG sieht am Rebstock drei Gebäudekuben vor, die sich in ihrer Form und Lage optimal in die bestehende Topografie einpassen. Die innere Erschliessung, durch die alle drei Gebäude erschlossen werden, erfolgt ab der bestehenden Salzfasstrasse. Insgesamt sind 18 Wohneinheiten, nämlich 5 × 3½-Zimmer-Wohnungen, 9 × 4½-Zimmer-Wohnungen und 4 × 5½-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Sämtliche Wohnungen sollen im Stockwerkeigentum veräussert werden.

Die p-4 AG hat zudem signalisiert, dass sie allenfalls bereit wäre, auch die oberhalb des städtischen Grundstücks gelegenen Parzellen der Familien Kopp und Bachmann zu erwerben (falls diese Eigentümer verkaufswillig sind) und in ihr Überbauungskonzept einzubeziehen. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um eine mögliche Erweiterungsoption. Die p-4 AG macht deshalb den Erwerb des städtischen Grundstücks nicht vom Erwerb dieser Grundstücke abhängig.

Als Hauptzielgruppen sieht die p-4 AG in erster Linie 1- bis 2-Personen-Haushalte für Menschen im Alter ab zirka 45 bis 65 Jahren vor. Mit einzelnen Gartenwohnungen werden aber auch Familien angesprochen. Begründet wird dieses Vermarktungskonzept damit, dass Menschen der Altersgruppe zwischen 45 und 65 Jahren aufgrund ihrer hohen Kaufkraft als eines der wichtigsten Segmente auf dem aktuellen Wohnungsmarkt gelten.

Die Käuferschaft beabsichtigt, das Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren rasch in die Wege zu leiten und anschliessend die Realisierung umgehend in Angriff zu nehmen.

## **3 Kaufvertrag mit der p-4 AG**

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

#### **3.1.1 Kaufpreis**

Der Kaufpreis für das Grundstück 2938, rechtes Ufer, GB Luzern-Stadt, beträgt Fr. 7'600'000.–. Bei einer Grundstücksfläche von 6'193 m<sup>2</sup> entspricht dies einem Verkaufspreis von Fr. 1'227.– pro Quadratmeter.

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

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt mit dem Tagebucheintrag des Kaufvertrages im Grundbuch. Der Eintrag kann erst nach Genehmigung des Vertrages durch den Grossen Stadtrat und nach Ablauf der Referendumsfrist (fakultatives Referendum) erfolgen. Die entsprechenden Vorbehalte wurden im Vertrag stipuliert.

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

Für die Sicherstellung des Kaufpreises hat die Käuferschaft anlässlich der Beurkundung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer anerkannten Schweizer Bank zu übergeben.

#### **3.1.4 Kosten und Gebühren**

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

#### **3.1.5 Dienstbarkeiten**

Zur Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch guten Überbauungsqualität wurde die Käuferschaft vertraglich verpflichtet, einen Gestaltungsplan zu erarbeiten. Diese Gestaltungsplanpflicht wird im Grundbuch auf dem Grundstück 2938 angemerkt.

Zur Sicherung der Pumpleitung für die Seewasserversorgung und der übrigen Werkleitungen auf dem Grundstück 2938 werden zugunsten der ewl Wasser AG und der ewl Kabelnetz AG separate Dienstbarkeitsverträge für entsprechende Leitungs- und Zutrittsrechte als Grunddienstbarkeit begründet.

## **4 Zuständigkeit**

Vorliegend wird eine Grundstücksveräusserung im Wert von Fr. 7'600'000.– vorgenommen. Nachdem dieses Geschäft den Betrag von Fr. 1'000'000.– übersteigt, unterliegt es gemäss Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 dem fakultativen Referendum.

## 5 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Verkauf des Grundstücks 2938, rechtes Ufer, Rebstock, Grundbuch Luzern-Stadt, an die p-4 AG, Zug, zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 28. März 2007

Urs W. Studer  
Stadtpräsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber

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

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 14 vom 28. März 2007 betreffend

### **Verkauf des Grundstücks 2938, rechtes Ufer, Rebstock, GB Luzern-Stadt,**

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

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

#### **beschliesst:**

- I. Dem Verkauf des Grundstücks 2938, rechtes Ufer, Rebstock, Grundbuch Luzern-Stadt, an die p-4 AG, Zug, wird zugestimmt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

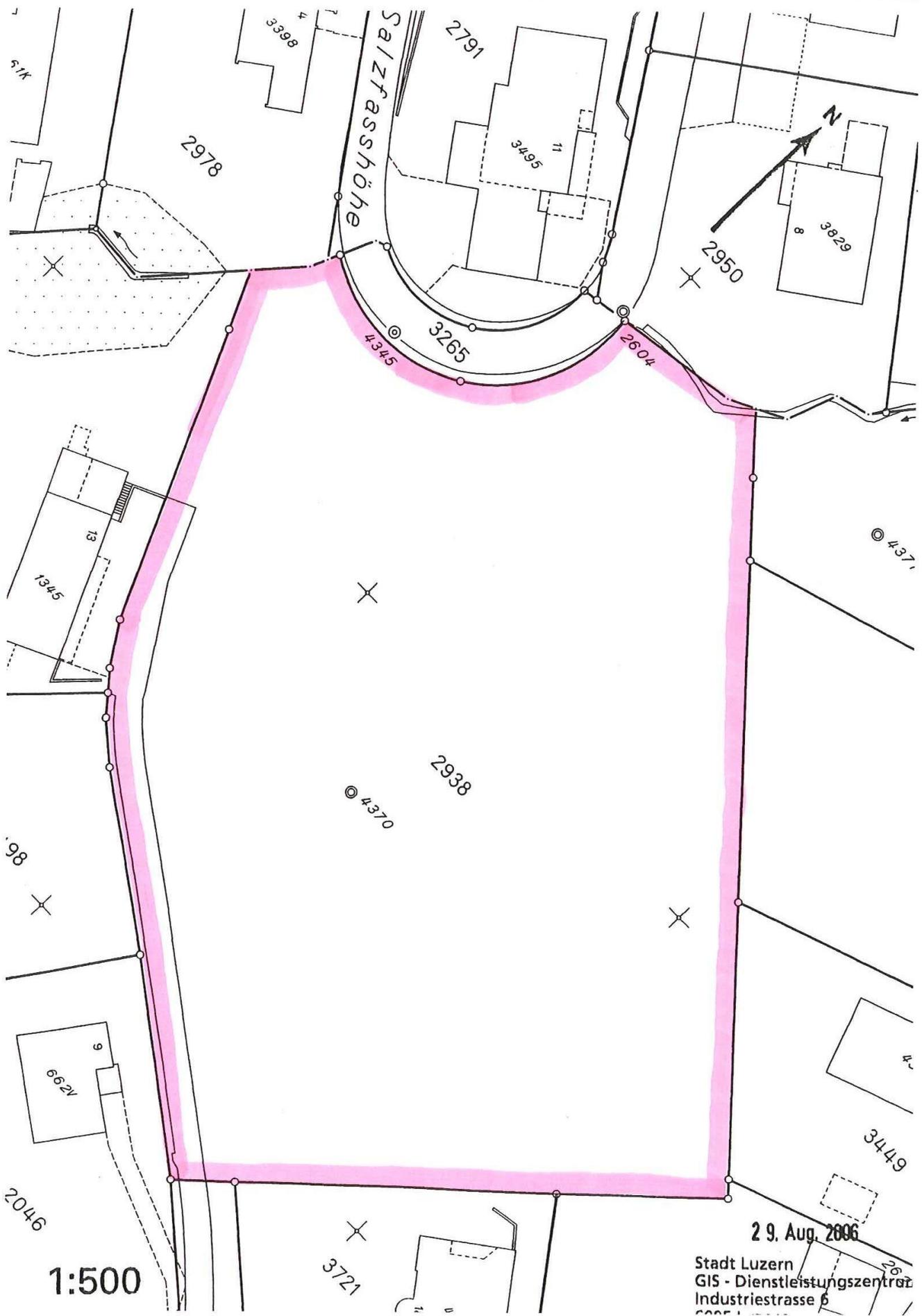
Luzern, 28. Juni 2007

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Cony Grünenfelder  
Ratspräsidentin

Toni Göpfert  
Stadtschreiber





**CHECKLISTE IMMOBILIENTRANSAKTION**
 KAUF

 VERKAUF / BAURECHT

Objekt		Grundstück Nr. 2938, rechtes Ufer, Rebstock, (unbebautes Terrain)					Ort		6006 Luzern	
Kriterium	Gewicht	Erfüllungsgrad					Kommentar	Erläuterung		
		nicht	kaum	mittel	gut	sehr gut				
<b>Siedlungspolitische Ziele</b>										
▪ Reserve für künftige öffentliche Interessen		x					keine öffentlichen Interessen, reine Baulandparzelle am Stadtrand			
▪ Strategische Lage für Einflussnahme			x				nur geringe Einflussnahme möglich, da bestehendes Wohnquartier			
▪ Schwerpunktbildung im Quartier			x				siehe oben			
▪ Schaffung von Freiflächen		x					nicht geeignet für Freifläche, da attraktives Bauland an bevorzugter Lage			
▪ Erfüllung Zonenzweck/Verdichtung						x	Grundstück befindet sich in der Wohnzone (AZ 0.3)			
▪ Nachhaltige Entwicklung/ Ökologische Auswirkungen						x	gehobener Wohnungsbau mit hohem ökologischen Standard			
<b>Volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele</b>										
▪ Entwicklung zur Quartieraufwertung						x	Baulücke an bester Lage wird mit einer Wohnüberbauung geschlossen			
▪ Entwicklung für Wohnbauförderung						x	Investor beabsichtigt 18 Stweg-Einheiten im oberen Segment zu realisieren			
▪ Entwicklung zur Wertschöpfung						x	hohe Kaufkraft der künftigen Bewohner generiert zusätzliche Steuererträge			
▪ Ansiedlung von Betrieben		x					nicht möglich, da reines Wohnquartier			
▪ Nutzungsvielfalt für Gewerbe, Start-ups, Künstler		x					siehe oben			
<b>Sozialpolitische Ziele</b>										
▪ Vielfältiges Wohnungsangebot						x	es sind zirka 18 Wohnungen im gehobenen Standard vorgesehen			
▪ Preisgünstiger Wohnraum		x					nein, es werden Eigentumswohnungen im gehobenen Standard realisiert			
▪ Vielfältiger Bewohnermix				x			Doppelverdiener-Paare, wohlhabende Rentner, ev. auch Familien			
▪ Wohnraum für Betagte, Menschen in Ausbildung usw.		x					nein, siehe oben			
▪ Förderung der Wohnbautätigkeit						x	es wird mit Anlagekosten von zirka Fr. 20 - 25 Mio. (inkl. Land) gerechnet			
<b>Finanzpolitische Ziele</b>										
▪ Nachhaltige Ertragssicherung		x					da Veräusserung (Einmalzahlung) keine Nachhaltigkeit, aber neue Steuerzahler			
▪ Hohe Werthaltigkeit						x	Stadt erzielt guten Verkaufserlös und einen hohen Buchgewinn			
▪ Grosses Entwicklungspotential						x	zusammen mit Nachbarsparzellen könnte Entwicklungspotential erhöht werden			
▪ Geringe Unterhaltskosten						x	unbebautes Grundstück, deshalb bisher nur geringe Unterhaltskosten für Stadt			
▪ Geringe Bewirtschaftungskosten						x	siehe oben			
<b>Diverses</b>										
▪ Gute städtebauliche Qualität						x	gute städtebauliche Qualität wird durch Gestaltungsplanpflicht sichergestellt			
▪ Gute architektonische Qualität						x	siehe oben			
▪ Gute bautechnische Qualität						x	aufgrund des vorgesehenen Zielpublikums ist höchste Qualität gefordert			
▪ Gute haustechnische Qualität						x	siehe oben			
<b>Mittelwert Kriterienerfüllung</b>										
						x	Die Analyse spricht klar für eine Veräusserung des Rebstock-Grundstücks			

Beschrieb				
Parzelle Nr.	2938	Baujahr	--	Objektbeschreibung unbebautes Bauland in der Wohnzone (AZ 0.3)
Lage	Rebstock, Luzern	Volumen GV	--	
Bezeichnung	offenes Land, Wohnzone	Wert GV	--	
Eigentümer	Stadt Luzern, Finanzvermögen	Arealfläche	6'193 m2	

Wirtschaftlichkeitsberechnung				
Ertragspotenzial			Transaktionsergebnisse	
Volumen SIA	noch offen		Buchwert per 31.12.2006	Fr. 44'304.- %
Nutzfläche SIA	zirka 18 Wohnungen		Ertragswert	geprüft %
Mieterträge brutto	Stockwerkeigentum		Realwert	offen %
Mieterträge netto	Stockwerkeigentum		Landwert gem. Angebot	Fr. 7'600'000.- %
Kap. Satz	noch offen		Marktwert W&P	Fr. 6'290'000.- %
Ertragswert	zirka Fr. 25 Mio. (Anlagekosten)		Verkehrswert geschätzt	mind. Fr. 6'200'000.- %
Landanteil	Fr. 7.60 Mio. (30%)		Verkehrswert realisiert	siehe oben %
			Buchgewinn	Fr. 7'400'000.- %

Antrag: Aufgrund der vorliegenden Analyse wird die Veräusserung des Grundstücks Nr. 2938, Luzern, beantragt

Erläuterungen:

In den Ausführungen zur städtischen Liegenschaftenpolitik (B&A 35/2005) empfahl der Stadtrat diverse Grundstücksveräusserungen zur Förderung der Wohnbauoffensive. Dabei wurde auch das Grundstück Nr. 2938 am Rebstock, dessen Veräusserung in der Analyse von W&P ebenfalls empfohlen wurde, erwähnt. Nachdem die vorgenommene Vermarktung dieser Baulandparzelle ein sehr gutes Angebot ergab, erachtet es der Stadtrat als richtig, diese Veräusserung nun vorzunehmen. Nebst einem guten Verkaufserlös kann durch die geplante Realisierung von zirka 18 Stweg-Einheiten im gehobenen Standard und der damit angesprochenen künftigen Bewohnerschaft zusätzliches Steuersubstrat generiert werden. Zudem wurde die Käuferschaft vertraglich zur Erarbeitung eines Gestaltungsplanes verpflichtet, wodurch die Stadt die Garantie für eine städtebaulich und architektonisch gute Überbauungsqualität erhält.

Bearbeitung	Verfasser: Stefan Christen, IFL	Rev. I:	Entscheidenantrag	Vertrag
	Datum: 12. Februar 2007	Rev. II:	Nr.: Datum:	Entwurf
				Def. Vertrag: