



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 11. Juni 2014 (StB 437)

B+A 14/2014

**Baurechtsabgabe von sieben
Liegenschaften an die
Gemeinschaftsstiftung zur
Erhaltung und Schaffung
von preisgünstigem
Wohnraum (GSW)**

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
23. Oktober 2014

Bezug zur Gesamtplanung 2013–2017

Leitsatz Gesellschaft

Luzern macht sich für eine lebendige Stadtregion in Freiheit und Sicherheit stark.

Stossrichtungen

- Lebendige Quartiere, Lebensqualität und Sicherheit erhalten und fördern
- Flexible und effiziente Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsangebote sicherstellen
- Integration aller Bevölkerungsgruppen fördern

Politikbereich Soziale Wohlfahrt

Fünffjahresziel 5.3 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. Der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum ist erhöht. Die Immobilienstrategie wird im Hinblick auf die Umsetzung der Initiative für zahlbaren Wohnraum angepasst.

Übersicht

Im B+A 12/2013 vom 5. Juni 2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ zeigte der Stadtrat unter anderem in Massnahme 2 die Absicht auf, der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW) die folgenden ihr heute zur Nutzung überlassenen Liegenschaften zu Vorzugsbedingungen im Baurecht abzugeben:

- Bernstrasse 1
- Bernstrasse 2/Baselstrasse 75
- Bernstrasse 4/Baselstrasse 77
- Baselstrasse 91
- Baselstrasse 93
- Baselstrasse 99 und
- Gibraltarstrasse 29 (Notschlafstelle)

Der Grosse Stadtrat hat dieser Massnahme zugestimmt und den B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ am 24. Oktober 2013 beschlossen. In Umsetzung dieses Beschlusses werden mit vorliegendem Bericht und Antrag der GSW die sieben Liegenschaften mit insgesamt 58 sanierungsbedürftigen Wohnungen, die ihr bereits heute von der Stadt für eine Entschädigung von aktuell rund Fr. 385'000.– zur Nutzniessung überlassen sind, zu einem jährlichen Zins von Fr. 200'000.– im Baurecht abgegeben. Damit kann die GSW die anstehenden Wohnungssanierungen entsprechend ihren Bedürfnissen selber vornehmen sowie die damit verbundenen Investitionen langfristig amortisieren, und die Wohnungen bleiben nach erfolgter Sanierung für die Klientschaft der GSW langfristig gesichert und finanziell tragbar. Im Gegenzug ist die Stadt vom Unterhalt und vom Betrieb der Liegenschaften entbunden und muss für diese Objekte keine Investitionen mehr tätigen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	5
2 Baurechtsverträge mit der GSW	6
2.1 Die wichtigsten Punkte der Baurechtsverträge	6
2.1.1 Baurechtszins	6
2.1.2 Dauer der Baurechte	7
2.1.3 Inhalt der Baurechte	7
2.1.4 Bezahlung der Baurechtszinse	7
2.1.5 Indexierung der Baurechtszinse	7
2.1.6 Ordentlicher Heimfall	8
2.1.7 Ausserordentlicher Heimfall	8
2.1.8 Vertragskosten	8
2.1.9 Vorbehalte	8
2.1.10 Änderung der Verhältnisse	8
3 Zuständigkeit	9
4 Antrag	9
 Anhang	
1 Checkliste Immobilientransaktion	
2 Situationspläne Basel-/Bernstrasse, Gibraltarstrasse	
3 Muster-Baurechtsvertrag mit der GSW betreffend Grundstück 1745	

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Auf Anregung des Stadtrates errichtete die Stadt 1984 zusammen mit sieben sozialen Baugenossenschaften und der Luzerner Kantonalbank die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW). Die GSW bezweckt die Beschaffung und Vermittlung von Bauland und überbauten Grundstücken vorab für die im Stiftungsrat vertretenen Genossenschaften, aber auch den eigenständigen Erwerb von Grundstücken. Die GSW stellt für Gruppen mit spezifischen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt günstigen Wohnraum zur Verfügung. Dies sind insbesondere Familien und Personen mit kleinem oder unstetem Einkommen, Menschen mit Migrationshintergrund, Menschen mit einer Suchterkrankung, Menschen mit psychischer oder physischer Behinderung oder sogenannte „Originale“ (Menschen mit unkonventionellen Lebensentwürfen). Die GSW arbeitet betreffend diese Mietergruppen eng mit der Dienstabteilung Soziale Dienste zusammen.

Im März 1994 schlossen die Stadt und die GSW einen Hausverwaltungsvertrag ab. Dabei wurden der GSW folgende Liegenschaften zur Verwaltung übertragen:

- Bernstrasse 1
- Bernstrasse 2/Baselstrasse 75
- Bernstrasse 4/Baselstrasse 77
- Baselstrasse 91
- Baselstrasse 93
- Baselstrasse 99 und
- Gibraltarstrasse 29 (Notschlafstelle)

Diese Liegenschaften umfassen insgesamt 58 Mietwohnungen in verschiedenen Grössen. Aus rechtlichen Gründen wurde der oben erwähnte Hausverwaltungsvertrag nachträglich in einen Nutzungsvertrag übergeführt.

Im B+A 12/2013 vom 5. Juni 2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ zeigte der Stadtrat unter anderem in Massnahme 2 die Absicht auf, der GSW die ihr heute zur Nutzung überlassenen Liegenschaften zu Vorzugsbedingungen im Baurecht abzugeben. Zur Begründung hielt der Stadtrat fest: „Die GSW ist eine flexible Akteurin, die intervenieren und Objekte dem Spekulationsmarkt entziehen kann. Sie stellt insbesondere Wohnraum für spezielle Gruppen mit spezifischen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt zur Verfügung. Der Stadtrat will, dass die GSW in ihrem angestammten Tätigkeitsfeld weiter gestärkt wird. Dazu sollen ihr die 58, heute von der Stadt zur Nutzniessung überlassenen, sanierungsbedürftigen Wohnungen zu

Vorzugsbedingungen im Baurecht abgegeben werden. ... Die GSW übernimmt im Gegenzug auch die Instandstellung/Instandhaltung der von ihr heute bereits betriebenen Liegenschaften. Dies hat den Vorteil, dass die GSW die Sanierung entsprechend ihren Bedürfnissen selber vornehmen und die damit verbundenen Investitionen langfristig amortisieren kann. Damit bleiben die Wohnungen nach erfolgter Sanierung für die Klientschaft der GSW langfristig gesichert und tragbar. Für die Stadt hat dies zur Folge, dass sie vom Unterhalt und Betrieb dieser Liegenschaften entbunden wird und langfristig keine Investitionen mehr tätigen muss.“

Im Vergleich zu heute resultiert jedoch durch die zu Vorzugsbedingungen vorgesehene Baurechtsabgabe dieser Liegenschaften eine Ertragseinbusse von jährlich rund Fr. 180'000.–.

Der Grosse Stadtrat hat dieser Massnahme zugestimmt und den B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ am 24. Oktober 2013 beschlossen.

2 Baurechtsverträge mit der GSW

In Umsetzung der im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ aufgezeigten Massnahme M2 hat der vorliegende Bericht und Antrag die Abgabe der genannten Liegenschaften im Baurecht an die GSW zum Inhalt. Dies ermöglicht, dass die GSW die Liegenschaften rasch sanieren kann.

Es ist vorgesehen, mit der GSW bezüglich jeder abzugebenden Liegenschaft einen separaten, inhaltlich aber identischen Baurechtsvertrag abzuschliessen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt nötige Anpassungen oder Änderungen individuell pro Objekt vorgenommen werden können. Zudem ist dadurch bei Bedarf die Rückgabe/Rücknahme einer einzelnen Liegenschaft an die Stadt einfacher möglich.

2.1 Die wichtigsten Punkte der Baurechtsverträge

2.1.1 Baurechtszins

Die bei Abschluss des geltenden Nutzungsvertrags von der GSW der Stadt für alle sieben Liegenschaften zu entrichtende Entschädigung betrug Fr. 450'000.– pro Jahr. Diese Entschädigung ist an die Entwicklung des Referenzzinssatzes und zu 40 % an den Landesindex für Konsumentenpreise gebunden und wird jährlich dem aktuellen Stand dieser Kostenfaktoren angepasst. Aufgrund des in den letzten Jahren stetig fallenden Referenzzinssatzes sowie der geringen Teuerung betrug die durch die GSW zu entrichtende Entschädigung im Jahr 2013 noch rund Fr. 385'000.–. Wie im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ aufgezeigt, soll der Baurechtszins für die Liegenschaften rund Fr. 180'000.– tiefer bei Fr. 200'000.– liegen.

Bei den Liegenschaften, die der GSW im Baurecht abgegeben werden sollen, besteht in den nächsten Jahren ein erheblicher Sanierungsbedarf, für den die Stadt aufkommen muss, wenn sie weiterhin Eigentümerin bleibt. Es ist grob geschätzt mit Kosten von rund 4 bis 6 Mio.

Franken zu rechnen. Der vorgesehene Baurechtszins von Fr. 200'000.– liegt gegenüber der bisherigen Nutzungsentschädigung von Fr. 385'000.– deutlich tiefer. Selbst unter Berücksichtigung eines mittelfristigen Anstiegs der momentan tiefen Zinssätze reicht diese jährliche „Einsparung“ der GSW von Fr. 185'000.– aus, um das notwendige Kapital für die Deckung der erwähnten Sanierungskosten zu beschaffen.

Damit kann die GSW die Liegenschaften sanieren, ohne dass die Mietzinse derart angepasst werden müssen, dass sie von der Klientel der GSW nicht mehr getragen werden könnten. Die GSW ist mit dem Baurechtszins von Fr. 200'000.– einverstanden. Der jährliche Baurechtszins für sämtliche Baurechtsgrundstücke von insgesamt Fr. 200'000.– setzt sich pro Objekt wie folgt zusammen:

Bernstrasse 1 (Grundstück 1745)	Fr.	25'000.–
Bernstrasse 2/Baselstrasse 75 (Grundstück 983)	Fr.	37'000.–
Bernstrasse 4/Baselstrasse 77 (Grundstück 984)	Fr.	17'000.–
Baselstrasse 91 (Grundstück 990)	Fr.	50'000.–
Baselstrasse 93 (Grundstück 991)	Fr.	23'000.–
Baselstrasse 99 (Grundstück 994)	Fr.	26'000.–
Gibraltarstrasse 29 (Grundstück 773)	Fr.	22'000.–

2.1.2 Dauer der Baurechte

Die Baurechte werden auf die Dauer von 50 Jahren eingeräumt. Der Baurechtsnehmerin steht das Recht zu, die Vertragsdauer um zweimal 15 Jahre zu verlängern, wobei die Konditionen unverändert bleiben.

2.1.3 Inhalt der Baurechte

Die Baurechte werden für den Fortbestand der jeweiligen Gebäude als Mehrfamilienhäuser erteilt. Eine Umnutzung und Zweckänderung bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für die der Grund- oder Werkeigentümer einzustehen hat. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Die auf den baurechtsbelasteten Grundstücken bestehenden Dienstbarkeiten werden der Baurechtsnehmerin zur Einhaltung überbunden.

2.1.4 Bezahlung der Baurechtszinse

Die Baurechtszinse sind am 1. Juli eines jeden Jahres nach erfolgter Rechnungsstellung zu bezahlen. Beahlt die Baurechtsnehmerin den Baurechtszins nicht termingerecht, so ist ab dem geschuldeten Termin der gesetzliche Verzugszins geschuldet.

2.1.5 Indexierung der Baurechtszinse

Die Baurechtszinse werden an den Landesindex für Konsumentenpreise (Indexbasis Dezember 2010 = 100 Punkte) gebunden. Die Anpassung nach oben und nach unten erfolgt jährlich aufgrund der Veränderung des Landesindex für Konsumentenpreise per 31. Dezember des vorangegangenen Jahres, erstmals auf den 1. Januar 2020. Der Anfangszins basiert auf dem Indexstand vom November 2014.

2.1.6 Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen sämtliche auf den Baurechtsparzellen stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen entschädigungslos in das Eigentum der Stadt über. Die Baurechtsnehmerin hat die durch sie vorgenommenen Investitionen entsprechend abzuschreiben. Beabsichtigt die Baurechtsnehmerin, innerhalb von 25 Jahren vor Ablauf des Baurechts umfassende Sanierungen vorzunehmen oder Neubauten zu erstellen, hat sie vorgängig mit der Baurechtsgeberin Verhandlungen über eine Verlängerung des betroffenen Baurechts aufzunehmen.

2.1.7 Ausserordentlicher Heimfall

Wenn ein Baurechtsvertrag vorzeitig aufgelöst wird, ist durch einen von beiden Parteien bestimmten Experten der Verkehrswert dieses Baurechtsobjekts zu schätzen. Davon sind 50 % in Abzug zu bringen, was dem Umstand Rechnung trägt, dass die Liegenschaften bei Baurechtsbeginn mit einem Grundsubstanzwert übertragen werden. Der sich daraus ergebende Wert entspricht der Heimfallentschädigung. Wenn die Baurechtsnehmerin oder ihre Rechtsnachfolger in grober Weise ihr dingliches Recht überschreiten oder wichtige vertragliche Verpflichtungen verletzen, so kann die Stadt den Heimfall vorzeitig gemäss Art. 779 f. ZGB herbeiführen. Dies setzt jedoch voraus, dass die Stadt die Baurechtsnehmerin vorgängig schriftlich gemahnt und ihr eine Frist zur Behebung des vertragswidrigen Zustands angesetzt hat.

2.1.8 Vertragskosten

Die Beurkundungs-, Mutations- und Grundbuchkosten dieser Verträge übernehmen die Parteien je zur Hälfte. Die Handänderungssteuer übernimmt die Baurechtsnehmerin.

2.1.9 Vorbehalte

Sämtliche Baurechtsverträge unterstehen der Zustimmung durch den Grossen Stadtrat. Dessen Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum. Sollten das Parlament oder die Stimmberechtigten der Stadt Luzern diese Baurechtsverträge ablehnen, so fallen sie als gegenstandslos dahin. Dabei schuldet keine der Vertragsparteien gegenüber der anderen Vertragspartei eine Entschädigung.

2.1.10 Änderung der Verhältnisse

Sollten sich die Verhältnisse während der Baurechtsdauer wesentlich ändern (u. a. ausserordentliche Änderung der Jahresteuern), so sind die Parteien bereit, entsprechende Verhandlungen zu führen.

Im Weiteren wird auf den Wortlaut der Baurechtsverträge verwiesen. Die Baurechtsverträge sind bis auf den Grundstücksbeschrieb und den Baurechtszins im Wortlaut identisch. Im Anhang befindet sich als Muster der Baurechtsvertrag für das Grundstück 1745, Bernstrasse 1 (Anhang 3).

3 Zuständigkeit

Vorliegend werden sieben getrennte Grundstücksgeschäfte mit verschiedenen Werten vorgenommen. Die Grundstücke 1745, 983, 984, 990, 991, 994 und 773, alle GB Luzern, linkes Ufer, sollen durch separate Verträge im Baurecht abgegeben werden. Die Baurechtsverträge werden jedoch zum gleichen Zweck abgeschlossen, weshalb der Gesamtbetrag massgebend ist (Einheit der Materie). Die jährlichen Baurechtszinse für diese Grundstücke betragen insgesamt Fr. 200'000.–. Gemäss Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 ist zur Ermittlung der massgebenden Höhe bei Baurechtsverträgen das 20-Fache des jährlichen Baurechtszinses massgebend. Der so ermittelte Wert beträgt demzufolge Fr. 4'000'000.–. 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. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 dem fakultativen Referendum.

4 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, den Baurechtsverträgen zwischen der Stadt Luzern und der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW), Luzern, betreffend die Grundstücke 1745, 983, 984, 990, 991, 994 und 773, alle GB Luzern, linkes Ufer, zuzustimmen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 11. Juni 2014



Stefan Roth
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 14 vom 11. Juni 2014 betreffend

Baurechtsabgabe von sieben Liegenschaften an die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW),

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

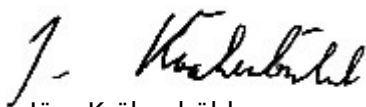
in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 1 und 3, Art. 68 lit. b Ziff. 3 und Art. 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Den Baurechtsverträgen zwischen der Stadt Luzern und der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW), Luzern, betreffend die Grundstücke 1745, 983, 984, 990, 991, 994 und 773, alle GB Luzern, linkes Ufer, wird zugestimmt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 23. Oktober 2014

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Jörg Krähenbühl
Ratspräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Anhang 1

Checkliste Immobilientransaktion

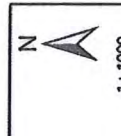
CHECKLISTE						☐ VERKAUF	☒ BAURECHT
Objekt: Grundstücke 1745, 983, 984, 990, 991, 994 und 773, alle linkes Ufer						Ort: Luzern	
Kriterien für eine Abgabe der Immobilie	Erfüllungsgrad					Kommentar	Erläuterung
	Gewicht	nicht	kaum	mittel	gut		
Siedlungspolitische Ziele							
▪ Reserve für öffentliche Interessen		x				keine öffentlichen Interessen möglich, da isolierte Einzelgrundstücke	
▪ Strategische Lage		x				isolierte Einzelparzellen, die keine Bedeutung für andere Zwecke haben	
▪ Schwerpunktbildung im Quartier					x	bestehende Wohnhäuser werden langfristig im Quartier erhalten	
▪ Schaffung von Freiflächen			x			wegen bestehender Gebäudestruktur keine neuen Freiflächen möglich	
▪ Erfüllung Zonenzweck/Verdichtung					x	bestehende Wohnbauten erfüllen den Zonenzweck	
▪ Nachhaltige Entwicklung					x	Wohnraumangebot im niederschweligen Segment bleibt erhalten	
Volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele							
▪ Quartieraufwertung					x	vorgesehene Sanierung der Gebäude trägt zu Quartieraufwertung bei	
▪ Wohnbauförderung			x			Wohnungsbestand wird gesichert, jedoch keine zusätzliche Neubauten	
▪ Wertschöpfung			x			keine erhöhte Wertschöpfung, da bisherige Nutzung unverändert bleibt	
▪ Ansiedlung von Betrieben		x				keine Wohnbauten, deshalb keine Ansiedlung von Betrieben möglich	
▪ Kreativwirtschaft			x			nur bedingt und in sehr kleinem Ausmass möglich	
Sozialpolitische Ziele							
▪ Vielfältiges Wohnungsangebot					x	das bestehende Wohnungsangebot bleibt vollumfänglich bestehen	
▪ Preisgünstiger Wohnraum					x	Schaffung und Erhalt von preisgünstigem Wohnraum wird gesichert	
▪ Vielfältiger Bewohnermix					x	bestehendes Wohnangebot im unteren Segment für ein breites Publikum	
▪ Wohnraum für Betagte, Menschen in Ausbildung usw.			x			Wohnungsangebot für Familien u. begleitetes Wohnen steht im Vordergrund	
▪ Förderung der Wohnbautätigkeit				x		indirekte Wohnbautätigkeit durch Sanierung bestehender Wohnbauten	
Finanzpolitische Ziele							
▪ Nachhaltige Ertragssicherung					x	jährlich wiederkehrender Baurechtszins für die Stadt	
▪ Hohe Werthaltigkeit				x		bestehende Gebäude werden saniert und bleiben langfristig erhalten	
▪ Grosses Entwicklungspotenzial			x			siehe oben	
▪ Geringe Unterhaltskosten					x	künftiger, teurer Unterhalt bestehender Altbauten entfällt für die Stadt	
▪ Geringe Bewirtschaftungskosten					x	künftige Bewirtschaftungskosten entfallen für die Stadt	
Baukulturelle Ziele							
▪ Gute städtebauliche Qualität				x		bestehende Gebäudestrukturen werden langfristig erhalten bleiben	
▪ Gute architektonische Qualität				x		siehe oben	
▪ Gute bautechnische Qualität				x		siehe oben	
▪ Gute haustechnische Qualität				x		siehe oben	
Mittelwert Kriterienerfüllung							
				x		Analyse spricht für Baurechtsabgabe der Liegenschaften	

Kriterien für einen Verkauf	Gewicht	Ja / Nein		Kommentar	Erläuterung
		Ja	Nein		
Grundstück befindet sich in Aussengemeinde			x		
Grundstück / Teilfläche dient der Grenzberingung			x		
Grundstück / Teilfläche gehört zu Landwirtschaftsbetrieb			x		
Kleine, isolierte Flächen ohne strategische Bedeutung			x		
Isolierte Liegenschaften ohne strategische Bedeutung			x		
Portfolioberingung			x		
Kauf- und Tauschgeschäft			x		
Geschäft mit städtischen Unternehmen			x		
Geschäft mit nahestehenden Organisationen		x			
Geschäfte mit gemeinnützigen oder öffentlichen Trägerschaften		x			
Gebietsentwicklung mit Gemeinden / Kanton / Dritten			x		
Reduktion von Schulden			x		
Erfüllung von besonderen öffentlichen Aufgaben			x		
Mittelwert Kriterienerfüllung					
			x	Kriterien sprechen gegen eine Veräusserung resp. für eine Baurechtsabgabe	

Beschrieb				
Parzelle Nr.	diverse Grundstücke (siehe oben)	Baujahr	1900 - 1920	Objektbeschreibung: Bestehende Wohnbauten mit insgesamt 58 Wohnungen
Lage	Basel-, Bern- u. Gibraltarstrasse	Volumen GV	bestehend	
Bezeichnung	bestehende Wohnhäuser			
Eigentümer	Stadt Luzern, Finanzvermögen	Fläche (alle Grstk.)	3'295 m2	
Wirtschaftlichkeitsberechnung				
Ertragspotenzial		Transaktionsergebnisse		
Volumen SIA		Buchwert per: 31.12.2013	Fr. 6'067'790.-	
Nutzfläche SIA		Ertragswert		
Mieterträge brutto		Realwert		
Mieterträge netto		Landwert gem. Angebot		
Kap. Satz		DCF-Wert		
Ertragswert		Verkehrswert geschätzt		
		Verkehrswert realisiert		
		jährlicher Baurechtszins	Fr. 200'000.-	
Antrag: Der Baurechtsabgabe der Grundstücke 1745, 983, 984, 990, 991, 994 und 773, alle linkes Ufer, GB Luzern, an die GSW ist zuzustimmen.				
Erläuterungen: Der Stadtrat will der GSW neuen Schub verleihen. Dazu werden u. a. die bereits heute der GSW zur Nutzung überlassenen Liegenschaften im Baurecht abgegeben. Die GSW erhält dadurch die Möglichkeit, diese Gebäude bedürfnisgerecht zu sanieren und dadurch das Wohnungsangebot für ihre Klienten langfristig zu sichern.				
Bearbeitung	Verfasser: Stefan Christen, IMMO/FLM Datum: 26. Mai 2014		Entscheidantrag Nr.: Datum: Vertrag Entwurf: Def. Vertrag:	

Anhang 2

**Situationspläne
Basel-/Bernstrasse,
Gibraltarstrasse**



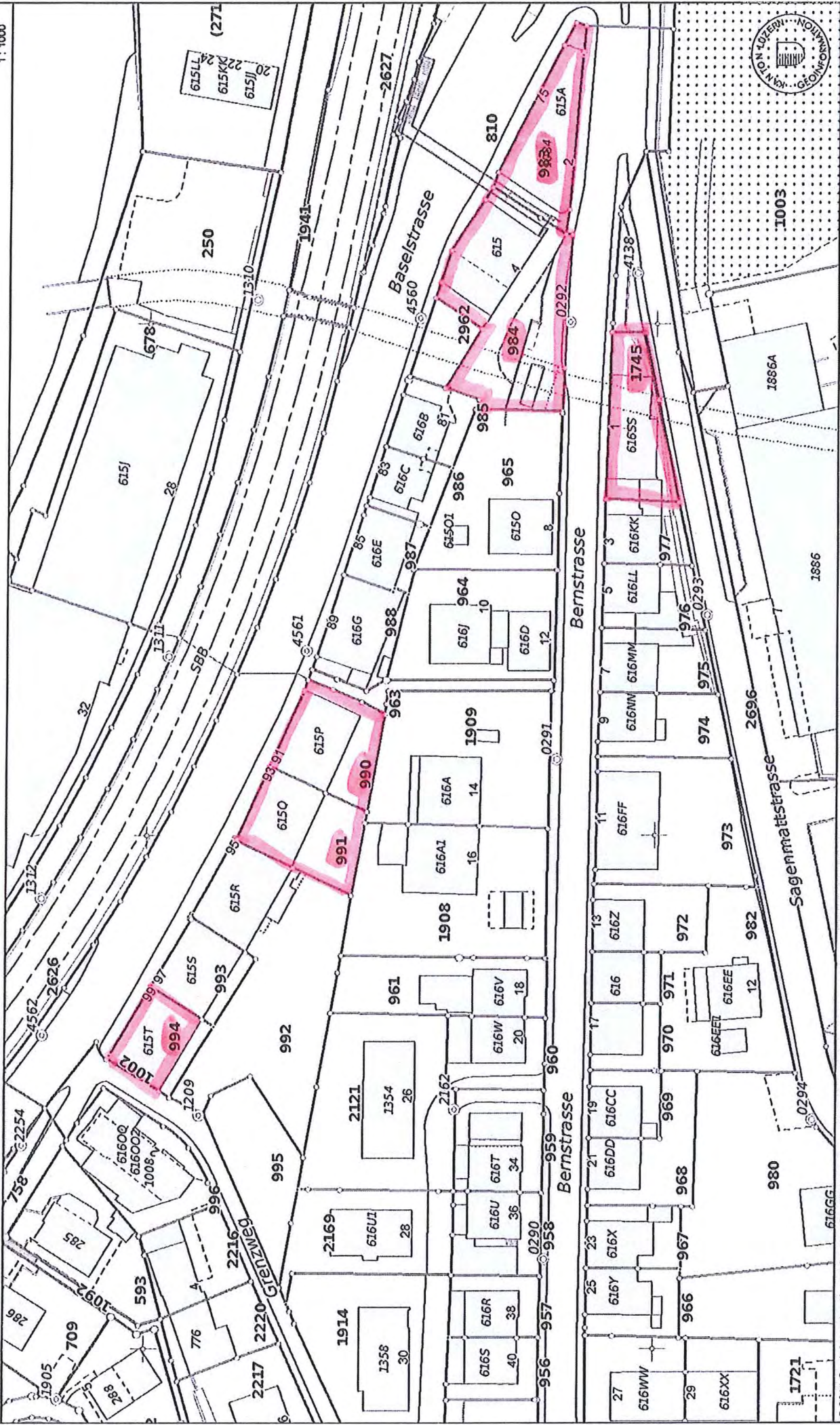
Grundbuchplan (Amtl. Vermessung)

Ausdruck Bildschirmkarte

Erstellt am: 27. 05. 14

**KANTON LUZERN**

Raum und Wirtschaft (rawi)
Geoinformation



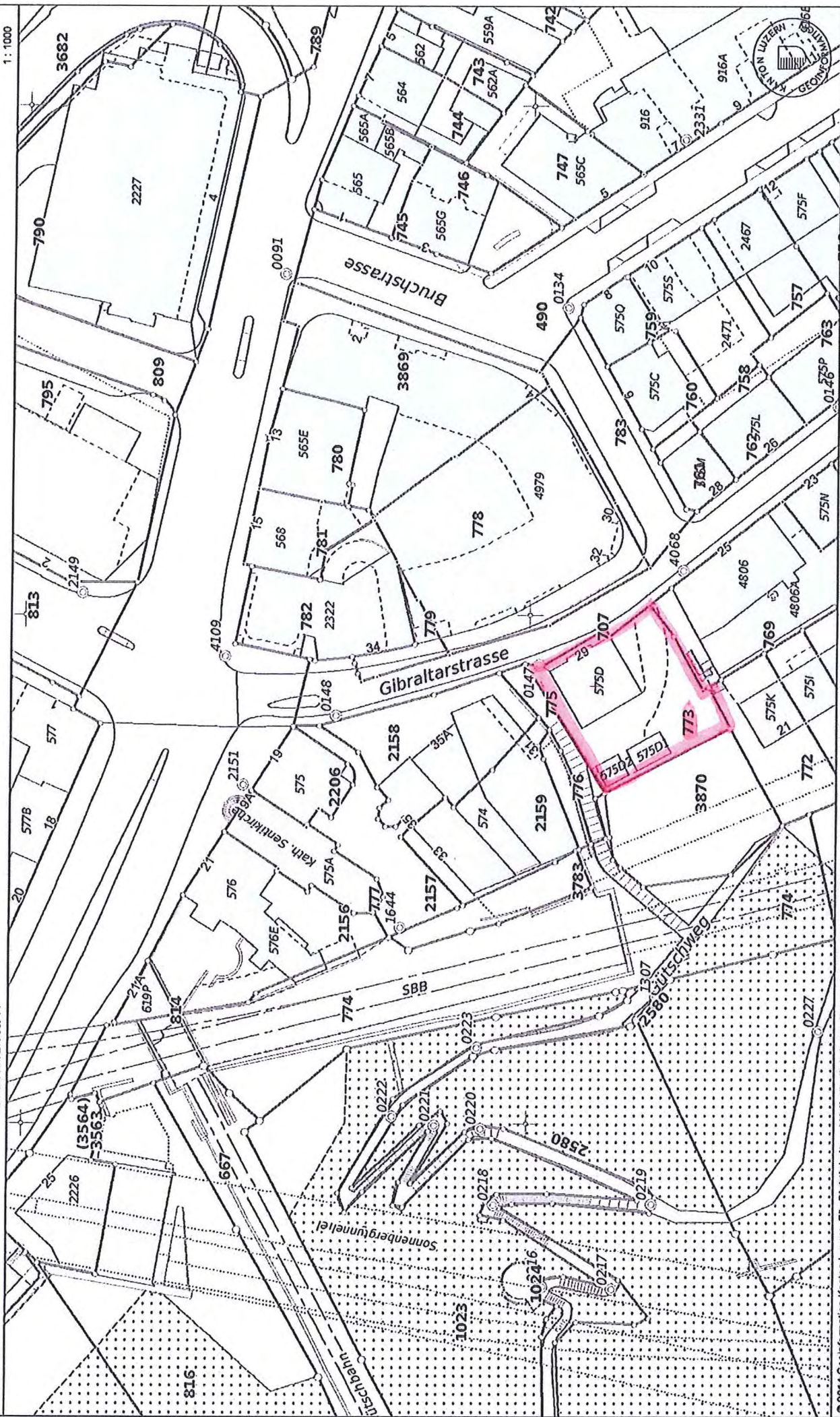
© 2014 GeoInformation Kanton Luzern. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Verbindlich sind einzig die von der zuständigen Stelle abgegebenen Pläne. Massstabsabweichungen in der Karte sind möglich. Pixelkarten PK 25, 50 und 100: © swisstopo (DV033409).

Grundbuchplan (Amtl. Vermessung)

Ausdruck Bildschirmkarte

Erstellt am: 27.05.14

1:1000



Anhang 3

**Muster-Baurechtsvertrag mit
der GSW betreffend
Grundstück 1745**

Entwurf vom 21.05.2014/ 1745

ÖFFENTLICHE URKUNDE

betreffend

Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts

(Art. 779 ff. ZGB)

zwischen der

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

Baurechtsgeberin

und

Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW), Metzgerrainle 9, 6000 Luzern 5, vertreten durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Dr. Michael Gnekow, von und in Luzern, Präsident, sowie Daniel Salzmänn, von Luzern und Eggiwil, in Meggen, Vizepräsident,

Baurechtsnehmerin

wird betreffend Grundstück Nr. 1745, Grundbuch Luzern linkes Ufer (**Bernstrasse 1**)

folgender

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen:

I. Beschrieb des baurechtbelasteten Grundstücks

Es folgt eine Kopie des Auszuges aus dem EDV-Grundbuch über das genannte Grundstück ohne fortlaufende Seitennummerierung.

5. Grundstück Nr. 1745, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 1745 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

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

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 1745 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	1745	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH395088963502		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	3 a 45,7 m ²
Plan Nr.:	85	Ortsbezeichnung:	Bernstrasse 1
Kulturart:	Garten		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Bernstrasse 1

Wohn- und Geschäftshaus Nr. 616 SS, vers.	Fr.	1'378'000.00
---	-----	--------------

Erwerbsakt: Kauf, 18. April 1972

Katasterschätzung:	Fr.	pendent
---------------------------	-----	---------

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1745 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/025392	L.	Benützungsrecht z.G. Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW), Rössligasse 14, 6004 Luzern

Vormerkungen zu Grundstück 1745 Luzern linkes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 1745 Luzern linkes Ufer

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 1745 Luzern linkes Ufer

keine

II. Vertragsbestimmungen

1. Einräumung eines Baurechts

Die Stadt Luzern räumt der GSW zu Lasten ihres Grundstücks Nr. 1745, GB Luzern linkes Ufer, ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art 779 ff. ZGB ein. Dieses Baurecht ist gemäss beigeheftetem Mutationsplan Nr. 5711 des Nachführungsgeometers vom 17. Februar 2014 als **Grundstück-Nr. 3954** Grundbuch Luzern, linkes Ufer, in das Grundbuch aufzunehmen.

Der Mutationsplan wird als integrierender Bestandteil dieses Vertrages erklärt und gegenseitig unterzeichnet.

2. Dauer des Baurechts

Das Baurecht beginnt mit dem Eintrag des vorliegenden Vertrages im Tagebuch des Grundbuchs Luzern Ost und wird auf die Dauer von 50 Jahren eingeräumt. Der Baurechtsnehmerin steht das Recht zu, die Vertragsdauer um zweimal 15 Jahre zu verlängern, wobei die Konditionen unverändert bleiben. Die einseitige Verlängerungsoption muss jeweils ein Jahr vor Ablauf der Vertragsdauer durch eingeschriebenen Brief an die Baurechtsgeberin ausgeübt werden.

3. Gewährleistung und Haftung

Die Baurechtsnehmerin übernimmt mit Nutzen und Schaden, auf den Tag der Tagebucheintragung des vorliegenden Vertrages, das Baurechtsgrundstück im derzeitigen Zustand. Die Gewährleistung wird seitens der Baurechtsgeberin, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen.

Die Werk- und Grundeigentümerhaftung geht voll und ganz an die Baurechtsnehmerin über. Sie hat zur Deckung allfälliger Ansprüche eine genügende Versicherung abzuschliessen und den Abschluss der Baurechtsgeberin nachzuweisen.

4. Inhalt des Baurechts

Das Baurecht wird für den Fortbestand des Gebäudes Bernstrasse 1 als Mehrfamilienhaus erteilt. Eine Umnutzung und Zweckänderung bedarf der Zustimmung der Stadt.

Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für die der Grund- oder Werkeigentümer einzustehen hat. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern.

Die auf dem belasteten Grundstück Nr. 1745 bestehenden Dienstbarkeiten werden der Baurechtsnehmerin zur Einhaltung überbunden.

5. Unterhalt

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, das bestehende Gebäude in ordnungsgemäsem und betriebssicherem Zustand zu erhalten. Die Kosten sämtlicher Sanierungs- und Umbauarbeiten gehen vollumfänglich zu ihren Lasten.

6. Baurechtszins

Für die Einräumung des Baurechts schuldet die Baurechtsnehmerin der Stadt einen jährlichen Baurechtszins. Der Baurechtszins beträgt **CHF 25'000.00** (in Worten fünfundzwanzigtausend Franken).

Der Baurechtszins ist am 1. Juli eines jeden Jahres nach erfolgter Rechnungsstellung durch die Baurechtsgeberin zu bezahlen. Beahlt die Baurechtsnehmerin den Baurechtszins nicht termingerecht, so ist ab dem geschuldeten Termin der gesetzliche Verzugszins geschuldet.

7. Indexierung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird an den Landesindex für Konsumentenpreise (Indexbasis Dezember 2010 = 100 Punkte) gebunden. Die Anpassung nach oben und nach unten erfolgt jährlich aufgrund der Veränderung des Landesindexes für Konsumentenpreise per 31. Dezember des vorangegangenen Jahres, erstmals auf den 1. Januar 2020, wobei der Basisbaurechtszins von Fr. 25'000.00 nicht unterschritten werden darf. Der Anfangszins basiert auf dem Indexstand vom November 2014.

8. Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses wird mit separatem Pfandvertrag zugunsten der Baurechtsgeberin auf der Baurechtsparzelle Nr. 3954, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, ein Register-Schuldbrief im Kapitalbetrag von CHF 75'000.00 (drei Jahreszinse) im 1. Rang einzutragen, Maximalzinsfuss 10 Prozent, zinsbar ab Grundbucheintrag.

9. Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen entschädigungslos in das Eigentum der Stadt über. Die Baurechtsnehmerin hat die durch sie vorgenommenen Investitionen entsprechend abzuschreiben. Beabsichtigt die Baurechtsnehmerin, innerhalb von 25 Jahren vor Ablauf des Baurechts umfassende Sanierungen vorzunehmen oder Neubauten zu erstellen, hat sie vorgängig mit der Baurechtsgeberin Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechts auszunehmen.

10. Ausserordentlicher Heimfall

Wenn der Baurechtsvertrag vorzeitig aufgelöst wird, ist durch einen von beiden Parteien bestimmten Experten der Verkehrswert des Baurechtsobjekts zu schätzen. Davon ist der Grundsubstanzwert bei Baurechtsbeginn von 50% in Abzug zu bringen. Der sich daraus ergebene Wert entspricht der Heimfallentschädigung.

Wenn die Baurechtsnehmerin oder ihre Rechtsnachfolger in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder wichtige vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Stadt den Heimfall vorzeitig gemäss Art. 779 f. ZGB herbeiführen. Dies setzt jedoch voraus, dass die Stadt die Baurechtsnehmerin vorgängig schriftlich gemahnt und ihr eine Frist zur Behebung des vertragswidrigen Zustands angesetzt hat.

11. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist als Ganzes oder in Teilen nur mit ausdrücklicher vorgängiger Zustimmung der Baurechtsgeberin übertragbar und belastbar gemäss Art. 779 Abs. 2 ZGB. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, Unterbaurechte zu begründen und an Dritte zu übertragen. Die Baurechtsgeberin darf die Zustimmung nur wegen mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus andern wichtigen Gründen, die in der Person des Erwerbers liegen, verweigern.

12. Vorkaufsrecht

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin am baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 1745 wird wegbedungen. Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 682 Abs. 3 ZGB). Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Stadt gemäss Art. 682 Abs. 3 ZGB bleibt jedoch bestehen.

13. Steuern und Abgaben

Die öffentlichen Abgaben und Gebühren gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Dies gilt namentlich für die Erschliessungs- und Versorgungsgebühren (Entsorgung, Wasser, Kehricht, Swisscom, Telekommunikation, Strassenbeiträge, Ersatzabgaben sowie sämtliche Versicherungsprämien).

14. Vertragskosten

Die Beurkundungs-, Mutations- und Grundbuchkosten dieses Vertrages übernehmen die Parteien je zur Hälfte. Die Handänderungssteuer übernimmt die Baurechtsnehmerin.

15. Vorbehalt

Der vorliegende Baurechtsvertrag untersteht der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat von Luzern. Dessen Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum. Sollten das Parlament oder die Stimmberechtigten der Stadt Luzern diesen Baurechtsvertrag ablehnen, so fällt er als gegenstandslos dahin. Dabei schuldet keine der Vertragsparteien gegenüber der anderen Vertragspartei eine Entschädigung. In diesem Falle werden die Kosten gemäss Ziff. 14 vorstehend, vollumfänglich durch die Stadt übernommen.

16. Änderung der Verhältnisse

Sollten sich die Verhältnisse während der Baurechtsdauer wesentlich ändern (u.a. ausserordentliche Änderung der Jahresteuern), so sind die Parteien bereit, entsprechende Verhandlungen zu führen.

17. Hinweis

Der Notar hat die Parteien darauf hingewiesen, dass dem Staat Luzern ein gesetzliches Pfandrecht am Baurechtsgrundstück als Sicherheit für die Handänderungssteuer (für die Dauer von zwei Jahren seit der Rechtskraftbeschreibung der Steuerfestsetzung) zusteht. Ebenso steht dem Grundbuchamt ein gesetzliches Pfandrecht als Sicherheit für seine Gebühren und Auslagen zu. Diese Pfandrechte gehen den Übrigen Pfandrechten im Range vor.

18. Grundbuchanmeldung

Der unterzeichnende Notar wird beauftragt, dem Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, diesen Baurechtsvertrag einzureichen und zur Eintragung anzumelden:

- a) das selbständige und dauernde Baurecht für die Dauer von 50 Jahren sowie die Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechts als Grundstück mit Eröffnung des neuen Grundstückblattes Nr. 3954;
- b) die Vormerkung der Vereinbarung betreffend Heimfallentschädigung gemäss Ziff. 9 und 10;
- c) die Vormerkung der Zustimmungspflicht zur Übertragung gemäss Ziff. 11;
- d) die Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts gemäss Ziff. 12 sowie die Löschung der Dienstbarkeit D.UEB/025392.

19. Ausfertigung

Diese Urkunde wird sechsfach ausgefertigt; je zwei Exemplare sind für die Parteien, je ein Exemplar für das Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, und den Notar bestimmt.

Die unterzeichneten Parteien bzw. deren Vertreter erklären, dass ihnen die vorliegende Urkunde vom Notar vorgelesen wurde, und dass die Urkunde ihren Willen enthält.

Luzern, den

Die Baurechtsgeberin
Stadt Luzern

Die Baurechtsnehmerin
GSW Gemeinschaftsstiftung

.....
(Stefan Roth)

.....
(Dr. Michael Gnekow)

.....
(Toni Göpfert)

.....
(Daniel Salzmann)

Beurkundung:

Der unterzeichnende Notar des Kt. Luzern bescheinigt, dass er die vorstehende Urkunde den Urkundsparteien vorgelesen hat, dass diese dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht und dass die Urkunde in seiner Gegenwart unterzeichnet worden ist.

Die Vertragsparteien sind dem Notar persönlich bekannt bzw. haben sich mit einem amtlichen Ausweis ausgewiesen.

Luzern, den

Der Notar:

ON:

Gemeinde Luzern

Grundbuch Linkes Ufer

Plan: 403
GBPER 111

1: 500

Mutation Nr. 5711

Vorgehende Mutationen: keine

Mutationen, die nicht innert sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert.
Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§24, SRL 29)

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt.

Legende: www.cadastre.ch/legende

Nachführungsgeometer Erwin Vogel
Emch+Berger WSB AG Vermessungen
Obernauerstr. 42, 6010 Kriens
Telefon 041 329 00 40

17.2.2014 / As

