



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern

vom 12. April 2006 (StB 361)

B+A 20/2006

Verkauf des Grundstücks 1563, Udelbodenstrasse, Grundbuch Littau

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
8. Juni 2006**

Bezug zur Gesamtplanung 2006–2010

Leitsatz D:	Luzern 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 1563 an der Udelbodenstrasse in Littau wurde im Zusammenhang mit der Fusion von Einwohner- und Bürgergemeinde Luzern in das städtische Finanzvermögen übergeführt. Das Grundstück mit einer Fläche von 1'840 m² liegt in einer kleinen Senke. Zudem ist es vom Schattenwurf des Nachbargebäudes auf Grundstück 215 stark tangiert und deshalb nur schlecht besonnt. Aufgrund dieser nicht optimalen Rahmenbedingungen und der einzuhaltenden Grenzabstände ist eine alleinige Überbauung dieses Grundstücks stark erschwert bzw. praktisch unmöglich.

Herr Giosué Carmine Marcello Spagnuolo ist seit einigen Jahren in Littau ansässig. Er ist Eigentümer der IT-Firma steg, welche ebenfalls in Littau domiziliert ist und über 120 Mitarbeitende beschäftigt. Er hat kürzlich das benachbarte Grundstück 215 erworben und beabsichtigt, dieses Grundstück mit dem städtischen Nachbarsgrundstück 1563 zu vereinen, um darauf eine Wohnüberbauung mit etwa 22 Wohnungen zu realisieren. Er hat deshalb der Stadt ein Kaufangebot über Fr. 855'600.– für das Grundstück 1563 offeriert.

Weil das isolierte Grundstück 1563 für die Stadt auch langfristig und unter Berücksichtigung einer möglichen Fusion mit der Gemeinde Littau weder eine sozial- noch eine siedlungspolitische Bedeutung hat, hat sich der Stadtrat – vorbehältlich der Zustimmung durch den Grossen Stadtrat – entschlossen, dieses Kaufangebot anzunehmen, um dadurch eine sinnvolle Wohnüberbauung eines privaten Investors zu ermöglichen. Letztlich kann mit der Veräusserung dieser Parzelle ein angemessener Verkaufspreis und damit verbunden ein guter Buchgewinn erzielt werden.

Auch nach dieser Veräusserung kann die Stadt künftige Entwicklungsziele in diesem Gebiet auf den in unmittelbarer Nähe und bereits in städtischem Eigentum befindlichen Grundstücken beim Grenzhof-Schulhaus, auf dem Udelbodengelände und auf dem Areal der oberen Bernstrasse realisieren.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	5
1.1 Geschichte des Grundstücks 1563	5
1.2 Entwicklungsziele für das Areal	5
2 Bauvorhaben des Käufers	6
2.1 Angaben zum Käufer	6
2.2 Vorgesehene Überbauung	6
2.3 Gewährung eines Vorkaufsrechts am benachbarten Grundstück 1467	7
3 Wichtigste Punkte des Kaufvertrages	7
4 Zuständigkeit	8
5 Antrag	8

Anhang

Situationsplan 1:500

Checkliste Immobilientransaktion

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

1.1 Geschichte des Grundstücks 1563

Das unbebaute Grundstück 1563 an der Udelbodenstrasse in Littau wurde im Zusammenhang mit der Fusion von Einwohner- und Bürgergemeinde Luzern in das städtische Finanzvermögen übergeführt. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 1'840 m² und befindet sich in der Wohnzone. Die Ausnützungsziffer (AZ) beträgt zirka 0,60. Das Grundstück liegt in einer kleinen Senke, ist schlecht besonnt und blieb bis anhin ungenutzt. Zudem ist es vom Schattenwurf des Nachbargebäudes auf Grundstück 215 stark tangiert. Aufgrund dieser nicht optimalen Rahmenbedingungen und der einzuhaltenden Grenzabstände ist eine alleinige Überbauung dieses Grundstücks stark erschwert bzw. praktisch unmöglich.

1.2 Entwicklungsziele für das Areal

Gestützt auf obige Ausgangslage wurde über das Grundstück 1563 eine detaillierte Analyse vorgenommen (siehe „Checkliste Immobilientransaktion“ im Anhang). Dabei hat sich gezeigt, dass diese isolierte Restparzelle für die Stadt auch langfristig und unter Berücksichtigung einer möglichen Fusion mit der Gemeinde Littau weder eine sozial- noch eine siedlungspolitische Bedeutung hat, welche gegen eine Veräusserung sprechen würde. Bezüglich künftiger Entwicklungsziele in diesem Gebiet ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass allfällige spätere öffentliche Interessen im Grenzgebiet der Gemeinden Luzern und Littau auf den in unmittelbarer Nähe und bereits in städtischem Eigentum befindlichen Grundstücken beim Grenzhof-Schulhaus, auf dem Udelbodengelände und auf dem Areal der oberen Bernstrasse realisiert werden können. Es liegt jedoch im Interesse der Stadt Luzern, dass im Grenzbereich Luzern-Littau brachliegende oder schlecht genutzte Liegenschaften überbaut werden. Damit kann eine positive Entwicklung und Belebung für die ganze Bernstrasse/Luzernerstrasse begünstigt werden.

Die vorgenommenen Abklärungen zeigten deutlich, dass für die Stadt bezüglich des Grundstücks 1563 letztlich der finanzpolitische Aspekt im Vordergrund steht. Die Stadt ihrerseits kann mit der Veräusserung dieser Parzelle einen angemessenen Verkaufspreis und damit verbunden einen guten Buchgewinn erzielen. Der Käufer seinerseits hat die Möglichkeit, durch

die Zusammenlegung mit dem bereits von ihm erworbenen Grundstück 215 eine funktionelle und architektonisch ansprechende Wohnüberbauung zu realisieren.

Obige Einschätzungen entsprechen auch den Empfehlungen des Berichts der Wüest & Partner AG aus dem Jahre 2003. Darin wurde dieses Grundstück unter die Strategie „Verkauf“ eingereiht. Weiter wird darin wörtlich festgehalten: *„Als Anlage- bzw. Renditeobjekt ist die Liegenschaft deutlich zu klein. Sie sollte an private Interessenten veräussert werden.“*

Bezüglich Verkaufspreis konnte man sich nach mehreren Verhandlungsrunden auf einen Landpreis von Fr. 465.– pro m², was einem Verkaufspreis von Fr. 855'600.– entspricht, einigen. Der Stadtrat hat deshalb – vorbehältlich der Zustimmung durch den Grossen Stadtrat – die vom Käufer im Herbst 2005 eingereichte Kaufofferte positiv beurteilt und sich entschlossen, das Grundstück 1563 zu veräussern, um damit eine sinnvolle Wohnüberbauung eines privaten Investors zu ermöglichen.

2 Bauvorhaben des Käufers

2.1 Angaben zum Käufer

Beim Käufer handelt es sich um Herrn Giosué Carmine Marcello Spagnuolo, wohnhaft Rönne-
moosrain 7 in Littau. Herr Spagnuolo ist seit einigen Jahren in Littau ansässig. Er ist Eigentümer der IT-Firma steg welche ebenfalls in Littau domiziliert ist. Die Firma steg beschäftigt heute über 120 Mitarbeitende, wovon allein rund 70 am Hauptsitz in Littau tätig sind.

Erwähnenswert ist, dass die Realisierung der von Herrn Spagnuolo geplanten Wohnüberbauung auch für die Gemeinde Littau eine hohe Bedeutung hat. Handelt es sich bei der Firma steg doch um eine wichtige Steuerzahlerin, welche dank einer aktiven und innovativen Geschäftspolitik in der Gemeinde Littau etliche neue Arbeitsplätze geschaffen hat und auch in Zukunft noch schaffen wird.

2.2 Vorgesehene Überbauung

Wie bereits erwähnt, kann eine sinnvolle und architektonisch anspruchsvolle Überbauung nur unter Einbezug des städtischen Grundstücks 1563 und des vorgelagerten Grundstücks 215 realisiert werden. Herr Spagnuolo hat deshalb das Grundstück 215 bereits erworben. Er beabsichtigt, das darauf befindliche Gebäude abzubauen und auf diesem und dem von der Stadt zu erwerbenden Grundstück eine Gesamtüberbauung zu realisieren. Nebst Ladenlokalen im Erdgeschoss plant er, insgesamt 22 Wohneinheiten zu errichten. Es sind 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen im mittleren Preissegment vorgesehen. Diese Wohnungen sollen in erster Linie

an Mitarbeitende der Firma steg vermietet werden. Für die Überbauung wird nach heutigem Planungsstand mit Anlagekosten von insgesamt rund 10 Mio. Franken gerechnet.

2.3 Gewährung eines Vorkaufsrechts am benachbarten Grundstück 1467

Nordöstlich des Grundstücks 1563 befindet sich das städtische Grundstück 1467 mit einer Gesamtfläche von 988 m². Auch diese Parzelle gelangte mit der Fusion von Einwohner- und Bürgergemeinde in das städtische Finanzvermögen. Obwohl dieses Grundstück seit Jahrzehnten brachliegt und nie öffentlich genutzt wurde, wurde es vor Jahren in die Grünzone eingezont. Dadurch ist es zum heutigen Zeitpunkt weder bebau- noch veräusserbar. Die Baudirektion hat deshalb anlässlich der laufenden Zonenplanrevision bei der Gemeinde Littau die Umzonung dieses Grundstücks in die Wohnzone beantragt. Ob diesem Antrag stattgegeben wird, ist heute noch offen. Bezüglich Lage und möglicher Bebaubarkeit (bei einer erfolgten Umzonung) sind jedoch bei dieser Parzelle die gleichen Vorbehalte und Erschwernisse wie beim Grundstück 1563 auszumachen. Auch hier wäre eine sinnvolle Nutzung vermutlich nur unter Einbezug von privaten Nachbargrundstücken möglich. Zur Realisierung seines Bauvorhabens benötigt der Käufer des Grundstücks 1563 diese Parzelle nicht. Sollte jedoch die beantragte Umzonung des Grundstücks 1467 bewilligt werden, könnte diese Parzelle für ihn zwecks späterer Arrondierung seiner Überbauung von einem gewissen Interesse sein. Er hat deshalb die Gewährung eines Vorkaufsrechtes an diesem Grundstück beantragt. Da sich die Stadt mit der Gewährung einer solchen Dienstbarkeit nichts verbaut – eine Veräusserung an einen Meistbietenden oder eine Eigennutzung wäre weiterhin möglich –, ist der Stadtrat bereit, Herrn Spagnuolo ein auf 25 Jahre befristetes Vorkaufsrecht zu gewähren.

3 Wichtigste Punkte des Kaufvertrages

Der Kaufpreis für das Grundstück 1563 wurde auf Fr. 465.– pro m² festgelegt. Bei einer Fläche von 1'840 m² ergibt dies aus Sicht der Stadt einen Verkaufspreis von Fr. 855'600.–. Gestützt auf verschiedene Nutzungsstudien und die daraus resultierenden Ertragspotenziale und unter Berücksichtigung verschiedener vergleichbarer Landgeschäfte kann der offerierte Kaufpreis als gut bezeichnet werden.

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt mit dem Tagebucheintrag im Grundbuch. Diese Eintragung kann erst nach Genehmigung des Vertrages durch den Grossen Stadtrat erfolgen. Ein entsprechender Vorbehalt wurde im Vertrag stipuliert.

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

Die Gewährung des Vorkaufsrechtes am Grundstück 1467 wird im selben Vertrag festgehalten und gleichzeitig mit der Veräusserung des Grundstücks 1563 dem zuständigen Grundbuchamt zur Anmerkung überwiesen.

4 Zuständigkeit

Vorliegend wird eine Grundstücksveräusserung im Wert von Fr. 855'600.– vorgenommen. Gemäss Art. 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 fällt das vorliegende Geschäft in die abschliessende Zuständigkeit des Grossen Stadtrates.

5 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Verkauf des Grundstücks 1563, Udelbodenstrasse, Grundbuch Littau, an Herrn Giosué Carmine Marcello Spagnuolo, Rönneemoosrain 7, 6014 Littau, zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 12. April 2006

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 20 vom 12. April 2006 betreffend

Verkauf des Grundstücks 1563, Udelbodenstrasse, Grundbuch Littau,

gestützt auf den Bericht der Spezialkommission „Liegenschaftenpolitik“,

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

beschliesst:

Dem Verkauf des Grundstücks 1563, Udelbodenstrasse, Grundbuch Littau, an Herrn Giosué Carmine Marcello Spagnuolo, Rönneemoosrain 7, 6014 Littau, wird zugestimmt.

Luzern, 8. Juni 2006

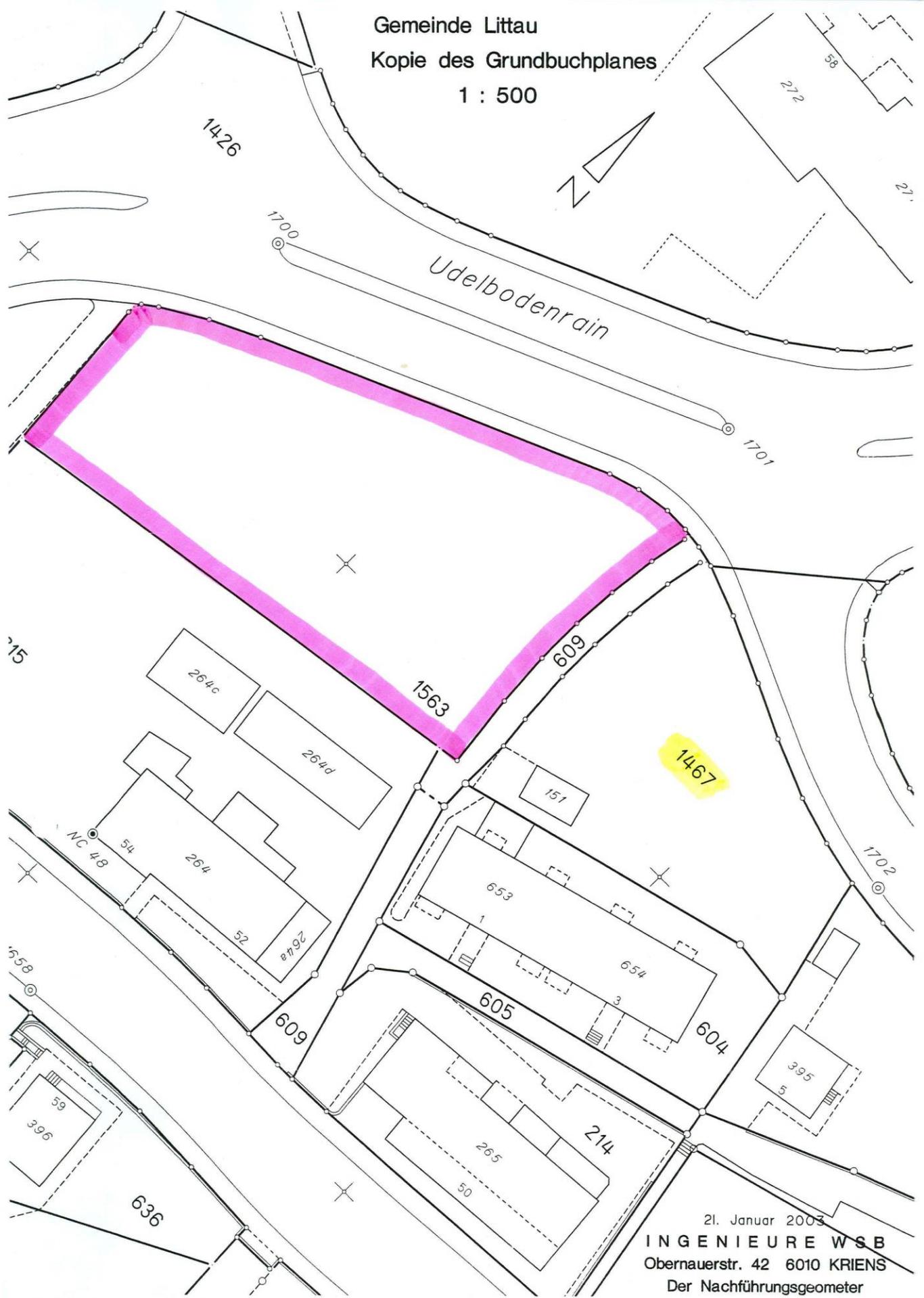
Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Guido Durrer
Ratspräsident

Daniel Egli
Stadtschreiber-Stellvertreter



Gemeinde Littau
Kopie des Grundbuchplanes
1 : 500



21. Januar 2003
INGENIEURE WSB
Obnauerstr. 42 6010 KRIENS
Der Nachführungsgeometer

CHECKLISTE IMMOBILIENTRANSAKTION
 KAUF

 VERKAUF / BAURECHT

Objekt		Grundstück Nr. 1563, Udelbodenstrasse (unbebautes Terrain)					Ort		6014 Littau	
Kriterium	Gewicht	Erfüllungsgrad					Kommentar	Erläuterung		
		nicht	kaum	mittel	gut	sehr gut				
Siedlungspolitische Ziele										
▪ Reserve für künftige öffentliche Interessen		X					öff. Interessen können auf den Grenzhof- oder auf den Udelbodenparzellen abgedeckt werden			
▪ Strategische Lage für Einflussnahme		X					Einflussnahme kaum möglich, da bestehendes Quartier "bereits gebaut"			
▪ Schwerpunktbildung im Quartier				X			Durch gemeinsame Überbauung mit Privatgrundstück Nr. 215			
▪ Schaffung von Freiflächen		X					nicht geeignet als Freifläche			
▪ Erfüllung Zonenzweck/Verdichtung					X		Grundstück befindet sich in Wohnzone, gute Verdichtungsmöglichkeit mit Grstk. Nr. 215			
Volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele										
▪ Entwicklung zur Quartieraufwertung					X		Quartier würde durch neue Wohnüberbauung eine deutliche Aufwertung erhalten			
▪ Entwicklung für Wohnbauförderung				X			Investor beabsichtigt Wohnraum für eigene Mitarbeiter (künftige Steuerzahler) zu realisieren			
▪ Entwicklung zur Wertschöpfung				X			Wohnungsbau im vorgesehenen Preissegment ergibt eine mittlere Wertschöpfung			
▪ Ansiedlung von Betrieben		X					Ansiedlung von Betrieben ist nicht vorgesehen, allenfalls Ladenlokale im Erdgeschoss			
▪ Nutzungsvielfalt für Gewerbe, Start-ups, Künstler		X					Wohnnutzung steht im Vordergrund			
Sozialpolitische Ziele										
▪ Vielfältiges Wohnungsangebot				X			es sind 3 1/2- und 4 1/2 Zimmerwohnungen vorgesehen (insgesamt zirka 22 Wohneinheiten)			
▪ Preisgünstiger Wohnraum				X			mittleres Preissegment zwischen Fr. 1'500.- bis Fr. 2'000.- pro Wohnung			
▪ Vielfältiger Bewohnermix				X			Investor will vorwiegend eigene Mitarbeiter ansiedeln (Familien, Paare, Einzelpersonen usw.)			
▪ Wohnraum für Betagte, Menschen in Ausbildung usw.		X					ist nicht vorgesehen (siehe oben)			
▪ Förderung der Wohnbautätigkeit				X			es wird mit Anlagekosten von zirka Fr. 10 Mio. gerechnet (inkl. Landkosten; beide Parz.)			
Finanzpolitische Ziele										
▪ Nachhaltige Ertragssicherung		X					bedingt durch Veräusserung (Einmalzahlung) keine Nachhaltigkeit, jedoch neue Steuerzahler			
▪ Hohe Werthaltigkeit					X		Stadt erzielt für diese isolierte Restparzelle einen angemessenen Erlös resp. Buchgewinn			
▪ Grosses Entwicklungspotential			X				Entwicklungspotential ist nur mit Einbezug des benachbarten Privatgrundstücks realisierbar			
▪ Geringe Unterhaltskosten				X			da es sich um ein unbebautes Grstk handelt, hat die Stadt nur geringe Unterhaltskosten			
▪ Geringe Bewirtschaftungskosten				X			siehe oben			
Diverses										
▪ Gute städtebauliche Qualität							nicht beurteilbar			
▪ Gute architektonische Qualität							do.			
▪ Gute bautechnische Qualität							do.			
▪ Gute haustechnische Qualität							do.			
Mittelwert Kriterienerfüllung				X			Pro und Cons sprechen für eine Veräusserung zur Realisierung einer Wohnüberbauung			

Beschrieb					
Parzelle Nr.	1563	Baujahr	--	Objektbeschreibung: unbebautes Bauland in der Wohnzone (AZ zirka 0.60)	
Lage	Udelbodenstrasse, Littau	Volumen GV	--		
Bezeichnung	offenes Land, Wohnzone	Wert GV	--		
Eigentümer	Stadt Luzern, Finanzvermögen	Arealfäche	1'840 m2		
Wirtschaftlichkeitsberechnung					
Ertragspotenzial gem. Nutzungsstudien (beide Parzellen Nr. 215 / Nr. 1563)			Transaktionsergebnisse		
Volumen SIA	ca. 15'000 (inkl EH)		Buchwert per 31.12.2005	Fr. 6'710.-	%
Nutzfläche SIA	ca. 2500 m2		Ertragswert	geprüft	%
Mieterträge brutto	ca. Fr. 500'000.-		Realwert	nicht beurteilbar	%
Mieterträge netto	-		Landwert gem. Angebot	Fr. 855'600.-	%
Kap. Satz	ca. 5% (Bruttorendite)		Marktwert W&P	geprüft	%
Ertragswert total	zirka 10.4 Mio (Anlagekosten)		Verkehrswert geschätzt	geprüft	%
Landanteil	zirka 1.78 Mio (17 %)		Verkehrswert realisiert	nicht beurteilbar	%
			Buchgewinn abzgl. Verkaufskosten	Fr. 830'000.- (zirka)	%
Antrag: Aufgrund der vorliegenden Analyse ist eine Veräusserung des Grundstücks 1563 vorzunehmen.					
<p>Erläuterungen:</p> <p>Da das Grundstück Nr. 1563 für sich alleine nur schwerlich überbaubar ist (Schattenwurf von Grstk. 215, Grenzabstände usw.) macht es Sinn, eine Veräusserung an den bauwilligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 215 vorzunehmen. Durch die Zusammenlegung dieser beiden Grundstücke wird eine architektonisch ansprechende Wohnüberbauung ermöglicht. Zudem kann dadurch ein deutlich besserer Landpreis erzielt werden.</p> <p>Weil der Käufer das davorliegende Grundstück Nr. 215 bereits in Eigentum hat, kommt für ihn eine Zusammenlegung der beiden Grundstücke nur in Frage, wenn er das städtische Grundstück Nr. 1563 erwerben kann. Eine allfällige Baurechtslösung kommt daher für ihn nicht in Frage. Zudem würde die Finanzierung einer Gesamtüberbauung mit einer "Halb/Halb-Lösung" deutlich teurer und komplizierter.</p> <p>Diese Restparzelle hat für die Stadt auch langfristig und unter Berücksichtigung einer möglichen Fusion mit der Gemeinde Littau keine strategische Bedeutung. Deshalb ist eine Veräusserung zu verantworten resp. von einer Baurechtslösung abzusehen.</p>					
Bearbeitung	Verfasser: Stefan Christen, IFL Datum: 30. Januar 2006	Rev. I: Entscheidantrag Rev. II: heb Nr.: Datum: 5.04.2006	Vertrag Prov. Vertrag: 17.03.2006	Def. Vertrag:	