



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 28. Januar 2009 (StB 91)

B+A 2/2009

**Kauf des Waaghauses
Allmend mit Unterbau-
recht-Grundstück 3845,
linkes Ufer, GB Luzern-
Stadt**

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
7. Mai 2009**

Bezug zur Gesamtplanung 2009–2013

- Leitsatz A:** Luzern wächst zur starken Region heran.
- Stossrichtung A1:** Die Stadt setzt sich mit Rücksicht auf die kommenden Generationen für eine nachhaltige Entwicklung ein.
- Leitsatz C:** Luzern fördert das Zusammenleben aller.
- Stossrichtung C3:** Die Stadt stellt ein gutes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot zur Verfügung. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für eine wirtschaftliche Dynamik in der Stadtregion.
- Fünfjahresziel C3.4:** Die Sportanlagen und Kultureinrichtungen entsprechen dem Bedürfnis von Vereinen, Organisationen und Bevölkerung. Sie sind gut erschlossen, nachbarschaftsverträglich und hinsichtlich Infrastruktur auf einem zeitgemässen Stand.

Übersicht

Das unter Denkmalschutz stehende Waaghaus und das dazugehörige Lagergebäude auf der Luzerner Allmend sind im Eigentum der Genossenschaft Pferdesport Allmend, Luzern. Beim betroffenen Grundstück 3845, linkes Ufer, GB Luzern-Stadt, im Ausmass von 1'576 m² handelt es sich um ein selbstständiges und dauerndes Unterbaurecht. Die Stadt ist bereits Eigentümerin der Stammparzelle 1182, linkes Ufer, GB Luzern-Stadt. Das im Jahre 1903 errichtete Waaghaus ist ein typischer Infrastrukturbau für Pferderennbahnen, wie er Ende des 19. Jahrhunderts vor allem in traditionellen Pferdesportnationen wie Frankreich und England häufig gebaut wurde. Heute ist das Waaghaus das einzige Gebäude dieses Bautyps, welches in der Schweiz noch erhalten ist.

Eine besondere Situation bestand im Zusammenhang mit der Sanierung des Waaghauses. Das Haus war seit längerer Zeit in einem sehr schlechten Zustand, weshalb sich die Genossenschaft Pferdesport bereits im Jahre 1992 erstmals mit einer umfassenden Sanierung befasste. Aus finanziellen Gründen musste diese Idee jedoch wieder verworfen werden. Bei den für die vorgesehene Sanierung vorgenommenen Zustandsanalysen und bautechnischen Abklärungen hatte sich herausgestellt, dass das Waaghaus mit erheblichen statischen Mängeln, die vom problematischen Baugrund der Allmend herrühren, behaftet war. Die daraufhin vorgenommenen Berechnungen ergaben für die Behebung dieser statischen Probleme und der festgestellten baulichen Mängel sowie für die Aufwendungen durch denkmalpflegerische Auflagen Sanierungskosten in der Höhe von insgesamt Fr. 950'000.–.

Solange und soweit die Pferderennbahn auf der Allmend durch die Zentralbahn-Baustelle tangiert wird, ist die Allmendnutzung durch die Genossenschaft Pferdesport, ohne ihr Verschulden, verunmöglicht. Deshalb ist es dieser in den nächsten Jahren auch nicht möglich, durch ihre pferdesportlichen Aktivitäten Erträge zu generieren. Um die dringend notwendige Sanierung trotzdem vornehmen zu können, mussten verschiedene Finanzierungswege eingeschlagen werden: Einerseits erhielt die Genossenschaft Pferdesport von der Sparkasse Schwyz zwei Baukredite von insgesamt Fr. 300'000.–. Andererseits beschaffte der Präsident der Genossenschaft Pferdesport durch eine private Solidarhaftung einen weiteren Kredit in der Höhe von Fr. 100'000.–. Mit den durch die Denkmalpflege und die Sport-Toto-Kommission in Aussicht gestellten Beiträgen in der Höhe von rund Fr. 180'000.– sowie mit zwei Baubeiträgen der Stadt in der Höhe von total Fr. 350'000.– konnten die Sanierungskosten schliesslich abgedeckt werden. Diese Finanzierung führte jedoch dazu, dass die Genossenschaft Pferdesport in der Zwischenzeit erhebliche Liquiditätsprobleme hat. Aufgrund der fehlenden Erträge ist sie nicht in der Lage, die anfallenden Zinsen und die verlangte Amortisation der Bankkredite zu begleichen.

Dies bewog die Stadt und die Genossenschaft Pferdesport dazu, Verhandlungen über einen Erwerb des Waaghauses aufzunehmen. Dabei zeigte sich, dass eine Übernahme des Waaghauses durch die Stadt für beide Seiten Vorteile bringen würde. Bei der Festlegung des Kaufpreises mussten nebst den Sanierungskosten in der Höhe von Fr. 950'000.– auch die bestehende Grundsubstanz des Waaghauses sowie das dazugehörige Lagergebäude, in welchem sich auch die Heizungsanlage für das Waaghaus befindet, berücksichtigt werden. Schliesslich einigten sich die Parteien auf einen Kaufpreis von Fr. 1'200'000.–. Von diesem Kaufpreis werden die von der Stadt an die Genossenschaft Pferdesport bereits geleisteten Baubeiträge sowie die direkt der Genossenschaft Pferdesport in Aussicht gestellten Denkmalpflege- und Sport-Toto-Beiträge in Abzug gebracht. Vom so verbleibenden Nettokaufpreis von Fr. 648'000.– fliessen Fr. 300'000.– zur Ablösung der Grundpfandschuld der Verkäuferin direkt an die Sparkasse Schwyz. Der Restbetrag in der Höhe von Fr. 348'000.– wird der Genossenschaft Pferdesport ausbezahlt.

Seit Jahren ist es das erklärte Ziel des Stadtrates, den westlichen Teil des Allmendgeländes von weiteren Hochbauten freizuhalten. Dank dem Erwerb des zwischenzeitlich sanierten Waaghauses sowie dem im August 2008 erfolgten Heimfall der Mehrzweckhalle und der Pferdesporttribüne (Boden und Dach) dehnt die Stadt ihren Grundbesitz aus und kann entsprechend dieses Vorhaben weiter untermauern. Der Erwerb des Waaghauses hat für die Stadt zudem auch im Bereich Sport und Freizeit einen hohen Nutzen: Das Gebäude bildet ein notwendiges Zentrum vieler reitsportlicher Aktivitäten. Durch eine Gebrauchsleihe wird das Waaghaus der Genossenschaft Pferdesport auch in Zukunft weiterhin zur Verfügung stehen. Nicht Gegenstand der Gebrauchsleihe ist das Obergeschoss des Waaghauses, welches künftig von der Stadt genutzt wird.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Historische Bedeutung des Waaghauses	5
1.3 Sanierung des Waaghauses	5
1.4 Weitere bauliche Mängel beim Waaghaus	6
1.5 Liquiditätsprobleme der Genossenschaft Pferdesport	6
2 Kaufgeschäft	7
3 Strategische Bedeutung für die Stadt	8
3.1 Künftige Nutzung	8
4 Kaufvertrag	9
5 Zuständigkeit	9
6 Antrag	10

Anhang

Kaufvertrag mit der Genossenschaft Pferdesport
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 Ausgangslage

Das unter Denkmalschutz stehende Waaghaus und das dazugehörnde Lagergebäude auf der Luzerner Allmend sind im Eigentum der Genossenschaft Pferdesport Allmend, Luzern. Das Waaghaus wurde im Jahre 1903 unter der Ägide des damaligen Präsidenten des Rennclubs Luzern, Hans Kaufmann, erbaut. Beim betroffenen Grundstück 3845, linkes Ufer, GB Luzern-Stadt, im Ausmass von 1'576 m² handelt es sich um ein selbstständiges und dauerndes Unterbaurecht. Das Unterbaurecht wurde für eine Dauer von 35 Jahren abgeschlossen und dauert noch bis zum 19. November 2036. Es lastet auf dem Baurechtsgrundstück 3760 des Armee-Ausbildungszentrums Luzern (AAL), welches im Eigentum des Kantons Luzern steht. Die Stadt ist bereits Eigentümerin der Stammparzelle 1182, linkes Ufer, GB Luzern-Stadt.

1.2 Historische Bedeutung des Waaghauses

Beim im Jahre 1903 errichteten Waaghaus handelt es sich um einen typischen Infrastrukturbau für Pferderennbahnen, wie er Ende des 19. Jahrhunderts vor allem in traditionellen Pferdesportnationen wie Frankreich und England häufig gebaut wurde. Das Waaghaus befand sich ursprünglich am Standort des heutigen AAL-Gebäudes. Mit dem Bau der damaligen Kaserne durch Armin Meile wurde das Waaghaus im Jahre 1933 abgebrochen und an seinem heutigen Standort wieder aufgebaut. Heute ist das Waaghaus das einzige Gebäude dieses Bautyps, welches in der Schweiz noch erhalten ist. Deshalb hat sein Fortbestand sowohl für die kantonale als auch für die eidgenössische Denkmalpflege eine ausserordentlich hohe Bedeutung.

1.3 Sanierung des Waaghauses

Eine besondere Situation bestand im Zusammenhang mit der Sanierung des denkmalgeschützten Waaghauses. Das Haus war bereits seit längerer Zeit in einem sehr schlechten Zustand, weshalb sich die Genossenschaft Pferdesport bereits im Jahre 1992 erstmals mit einer umfassenden Sanierung befasste. Aus finanziellen Gründen musste diese Idee jedoch wieder

verworfen werden. Schliesslich entwickelte die Eigentümerin im Jahre 2006 zusammen mit dem Luzerner Architekten Markus Mächler ein Sanierungsprojekt. Dazu wurden Kosten in der Höhe von etwa Fr. 650'000.– ermittelt.

Trotz vorgesehener Finanzierung durch einen Bankkredit in der Höhe von Fr. 200'000.–, durch Eigenmittel der Genossenschaft Pferdesport von rund Fr. 150'000.–, durch Beiträge der Denkmalpflege und der Sport-Toto-Kommission von rund Fr. 100'000.– sowie durch diverse Sponsorenbeiträge von Fr. 35'000.– resultierte letztlich eine Finanzierungslücke von Fr. 200'000.–. Obwohl eine Luzerner Bauunternehmung bereit gewesen wäre, mit der Genossenschaft Pferdesport für Fr. 100'000.– einen langfristigen Mietvertrag für die alleinige Nutzung des Obergeschosses des Waaghauses abzuschliessen, verblieb noch immer ein Fehlbetrag von nahezu Fr. 100'000.–.

Da die erwähnte Fremdvermietung durch die Genossenschaft Pferdesport einerseits den zukünftigen Nutzungsplänen und den strategischen Überlegungen betreffend das Allmendareal widersprachen, andererseits der daraus erzielbare Ertrag nicht ausreichte, um die vorhandene Finanzierungslücke zu beheben, musste nach neuen Lösungen gesucht werden. Der Stadtrat beschloss deshalb im Frühjahr 2006, mit einem Beitrag von Fr. 200'000.– (StB 368 vom 12. April 2006) die erwähnte Finanzierungslücke zu schliessen und so der Genossenschaft Pferdesport die Sanierung des Waaghauses zu ermöglichen.

1.4 Weitere bauliche Mängel beim Waaghaus

Bei den im Zusammenhang mit der vorgesehenen Sanierung vorgenommenen Zustandsanalysen und bautechnischen Abklärungen hatte sich herausgestellt, dass das Waaghaus mit erheblichen statischen Mängeln, die vom problematischen Baugrund der Allmend herrühren, behaftet war. Die daraufhin vorgenommenen Berechnungen ergaben für die Behebung dieser statischen Probleme und der festgestellten baulichen Mängel sowie für die Aufwendungen durch denkmalpflegerische Auflagen Zusatzkosten in der Höhe von weiteren Fr. 300'000.–. Aufgrund dieses Sachverhalts standen schliesslich Sanierungskosten für das Waaghaus von insgesamt Fr. 950'000.– im Raum.

1.5 Liquiditätsprobleme der Genossenschaft Pferdesport

Solange und soweit die Pferderennbahn auf der Allmend durch die Zentralbahn-Baustelle tangiert wird, ist die Allmendnutzung durch die Genossenschaft Pferdesport, ohne ihr Verschulden, verunmöglicht. Deshalb ist es dieser in den nächsten Jahren auch nicht möglich, durch ihre pferdesportlichen Aktivitäten Erträge zu generieren. Es war deshalb unumgänglich, erneut nach Finanzierungsmöglichkeiten für die Abdeckung der oben erwähnten Zusatzkosten in der Höhe von Fr. 300'000.– zu suchen.

Aufgrund dieses Sachverhalts suchte die Genossenschaft Pferdesport erneut um einem Baukredit nach. Es gelang ihr schliesslich, im März 2007 von der Sparkasse Schwyz einen zusätzlichen Baukredit in der Höhe von Fr. 100'000.– zu erhalten. Zudem beschaffte der Präsident der Genossenschaft Pferdesport durch eine private Solidarhaftung einen weiteren Kredit von Fr. 100'000.–. Um die rasche Sanierung des Waaghause zu ermöglichen, bewilligte der Stadtrat im März 2008 einen weiteren Kredit von Fr. 150'000.– (StB 202 vom 12. März 2008). Somit konnte die im Herbst 2007 in Angriff genommene Sanierung im Sommer 2008 abgeschlossen werden. Heute präsentiert sich das Waaghaus wieder in einem einwandfreien Zustand. Die Sanierungskosten beliefen sich, wie erwähnt, auf Fr. 950'000.–. Die definitive Bauabrechnung liegt noch nicht vor.

Die geschilderte Finanzierung führte dazu, dass die Genossenschaft Pferdesport in der Zwischenzeit erhebliche Liquiditätsprobleme hat. Aufgrund der fehlenden Erträge ist sie nicht in der Lage, die anfallenden Zinsen und die verlangte Amortisation der Bankkredite zu begleichen. Auch fehlen ihr die Mittel, um den künftigen Unterhalt und den Betrieb des Waaghause sicherzustellen. Dies führte dazu, dass zwischen der Stadt und der Genossenschaft intensive Verhandlungen über einen Erwerb des Waaghause aufgenommen wurden, in welchen sich zeigte, dass eine Übernahme des Waaghause durch die Stadt für beide Seiten erhebliche Vorteile bringen würde.

2 Kaufgeschäft

Bei der Festlegung des Kaufpreises mussten nebst den erwähnten Sanierungskosten in der Höhe von Fr. 950'000.– auch die bestehende Grundsubstanz des Waaghause sowie das dazugehörige Lagergebäude, in welchem sich u. a. auch die Heizungsanlage für das Waaghaus befindet, berücksichtigt werden. Nach mehreren Verhandlungsrunden inkl. Prüfung der Gebäulichkeiten vor Ort einigten sich Stadt und Genossenschaft Pferdesport auf einen Kaufpreis von Fr. 1'200'000.–.

Von diesem Kaufpreis werden die von der Stadt an die Genossenschaft Pferdesport bereits geleisteten Baubeiträge sowie die direkt der Genossenschaft Pferdesport in Aussicht gestellten Denkmalpflege- und Sport-Toto-Beiträge in Abzug gebracht. Diese Beiträge basieren auf Prognosen der zuständigen Stellen und sind im heutigen Zeitpunkt noch nicht definitiv. Damit das Kaufgeschäft trotzdem abgeschlossen werden kann – und die Genossenschaft Pferdesport dadurch ihre Baukredite raschestmöglich zurückzahlen kann –, wurde im Kaufvertrag festgehalten, dass die Parteien bei der effektiven Auszahlung dieser Beiträge eine Toleranz von $\pm 5\%$ bzw. Fr. 10'000.– gegenseitig akzeptieren und somit bis zu diesem Betrag keine Nach-/Rückzahlungen geschuldet sind. Konkret setzt sich der Kaufpreis bzw. der damit verbundene Zahlungsfluss wie folgt zusammen:

Bruttokaufpreis	Fr. 1'200'000.–
abzgl. Beitrag Denkmalpflege Bund	Fr. 88'000.–
abzgl. Beitrag Denkmalpflege Kanton	Fr. 35'000.–
abzgl. Beitrag Denkmalpflege Stadt	Fr. 53'000.–
abzgl. Beitrag Sport-Toto-Kommission Luzern	Fr. 26'000.–
Zwischentotal	Fr. 998'000.–
abzgl. bereits geleistete Zahlungen durch die Stadt ¹	Fr. 350'000.–
Nettokaufpreis	<u>Fr. 648'000.–</u>

¹ Für die Sanierung des Waaghauses wurden der Genossenschaft Pferdesport durch die Stadt zwei Baubeiträge geleistet. Im Mai 2006 eine erste Tranche von Fr. 200'000.–, im März 2008 eine zweite Tranche von Fr. 150'000.–.

Vom erwähnten Nettokaufpreis fliessen Fr. 300'000.– zur Ablösung der Grundpfandschuld der Verkäuferin an die Sparkasse Schwyz. Der Restbetrag von Fr. 348'000.– wird der Genossenschaft Pferdesport ausbezahlt. Dieser Betrag wird auch in Zukunft vollumfänglich für den Pferdesport verwendet. Die Genossenschaft Pferdesport stellt damit den Unterhalt und den Betrieb der Rennbahn, der Hindernisse, der Rails und insbesondere des weiterhin durch sie genutzten Waaghauses sicher.

3 Strategische Bedeutung für die Stadt

Wie vom Stadtrat bereits bei anderen Gelegenheiten mehrfach erwähnt, ist es das erklärte Ziel der Stadt, den westlichen Teil des Allmendgeländes von weiteren Hochbauten frei zuhalten. Dank dem Erwerb des Waaghauses sowie dem im August 2008 erfolgten Heimfall der Mehrzweckhalle und der Pferdesporttribüne (Boden und Dach) dehnt die Stadt ihren Grundbesitz aus und kann entsprechend dieses Vorhaben weiter untermauern. Mit Ausnahme des AAL-Areals hat sie nun wieder die Verfügungshoheit über alle auf der westlich der Horwerstrasse gelegenen Allmendteile. Dies ist nicht zuletzt im Hinblick auf die integrale Realisierung des Grün- und Freiraumkonzepts von grosser strategischer Bedeutung.

Der Erwerb des Waaghauses hat für die Stadt zudem auch im Bereich Sport und Freizeit einen hohen Nutzen. Das Gebäude bildet ein notwendiges Zentrum vieler reitsportlicher Aktivitäten. In diesem Sinne kann das Waaghaus als ein Bestandteil der Sportanlagen Allmend betrachtet werden. Es dient dem Breiten-, dem Wettkampf- und dem Event-Sport-Bereich.

3.1 Künftige Nutzung

Das Waaghaus, das Lagergebäude und die dazugehörige Umgebungsfläche sollen grundsätzlich weiter für pferdesportliche Aktivitäten zur Verfügung stehen. Ein entsprechender Gebrauchsleihevertrag zwischen der Stadt und der Genossenschaft Pferdesport liegt vor.

Nicht Gegenstand der Gebrauchsleihe ist das Obergeschoss des Waaghauses, welches in Zukunft von der Stadt genutzt wird. In der kommenden Bauphase auf der Allmend steht dieser Raum insbesondere als Büro-, Sitzungs- und Besammlungsraum oder als Ort für Informationsveranstaltungen zur Verfügung. Weiter soll es auch möglich sein, dass die Infrastruktureinrichtungen des Waaghauses durch andere Dienststellen der Stadt (z. B. durch das Projekt „Naturerlebnisgebiet“ des städtischen Umweltschutzes UWS) genutzt werden können.

4 Kaufvertrag

Durch den Erwerb des Waaghauses geht auch das bis zum Jahr 2036 laufende selbstständige und dauernde Unterbaurecht (Grundstück 3845, linkes Ufer, GB Luzern-Stadt) mit dem Kanton Luzern an die Stadt über. Die dazu notwendige Zustimmung des Kantons liegt vor. Der jährliche Baurechtszins beträgt aktuell Fr. 1'070.–. Im Weiteren wird auf den Wortlaut des Kaufvertrages und des Unter-Baurechtsvertrages verwiesen.

5 Zuständigkeit

Vorliegend wird ein Grundstückserwerb in der Höhe von Fr. 648'000.– vorgenommen. Gemäss Art. 70 Ziff. 2 lit. a GO lägen Beschlüsse über den Kauf von Grundstücken bis zu einem Wert von 2 Mio. Franken in der Kompetenz des Stadtrates. Damit die Genossenschaft Pferdesport ihre Baukredite bei der Sparkasse Schwyz ablösen kann und weil die zum Kauf benötigten Mittel weder im Budget 2009 eingestellt noch über einen Nachtragskredit gemäss Art. 60 Abs. 2 lit. c GO kreditiert werden können, gelangt der Stadtrat mit dem vorliegenden Bericht und Antrag an den Grossen Stadtrat.

Nachdem dieses Geschäft den Betrag von 4 Mio. Franken nicht übersteigt, fällt es gemäss Art. 69 lit. c Ziff. 15 GO in die abschliessende Kompetenz des Grossen Stadtrates.

6 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, einem Kredit in der Höhe von Fr. 648'000.– für den Kauf des Waaghauses Allmend mit Unterbaurecht-Grundstück 3845, linkes Ufer, GB Luzern-Stadt, von der Genossenschaft Pferdesport Allmend, Luzern, zuzustimmen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 28. Januar 2009

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 2 vom 28. Januar 2009 betreffend

Kauf des Waaghauses Allmend mit Unterbaurecht-Grundstück 3845, linkes Ufer, GB Luzern-Stadt,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 69 lit. c Ziff. 15 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Dem Kredit in der Höhe von Fr. 648'000.– für den Kauf des Waaghauses Allmend mit Unterbaurecht-Grundstück 3845, linkes Ufer, GB Luzern-Stadt, von der Genossenschaft Pferdesport Allmend, Luzern, wird zugestimmt. Die Aufwendungen sind dem Projekt I34026.01, Fibukonto 500.01, zu belasten.
- II. Das Kaufgrundstück wird im Verwaltungsvermögen eingereiht und gleichzeitig auf Fr. 0.– abgeschrieben

Luzern, 7. Mai 2009

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Rolf Hilber
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Öffentliche Urkunde im Entwurf vom 27.10.08

betreffend

Übertragung von Grundeigentum

(Art. 657 ZGB; Art. 779 ff. ZGB und 216 OR)

zwischen

Genossenschaft Pferdesport Allmend, Luzern, mit Sitz in Luzern, c/o Frey + Cie. Elektrotechnische Unternehmungen AG, Hirschmattstrasse 32, 6003 Luzern,
vertreten durch ihren Präsidenten: Herrn Andreas Lanter, geb. 26.5.57, von Steinach SG, in 6024 Hildisrieden, Länzeweid 40b, und ihr Vorstandsmitglied: Herrn Richard Scherer, geb. 03.12.57, von Horw LU, in 6222 Gunzwil, Geissacher 5, beide zeichnen für die Genossenschaft mit Kollektivunterschrift zu zweien,

Verkäuferin

und

Stadt Luzern, vertreten durch den Stadtrat und dieser durch das Offizium, nämlich Herrn Stadtpräsident Urs W. Studer, geb. 26.11.1949, von Luzern und Escholzmatt LU, in 6006 Luzern, Bellerivematte 6, und Herrn Stadtschreiber Toni Göpfert, geb. 16.06.1954, von Luzern und Russo TI, in 6003 Luzern, Bruchstr. 5,

Käuferin

Die Parteien erklären übereinstimmend was folgt:

Die Verkäuferin ist Eigentümerin des nachfolgend beschriebenen Grundstückes Nr. 3845 in Form eines selbständigen und dauernden Unterbaurechts, Grundbuch Luzern linkes Ufer:

Grundstück Nr. 3845, Luzern linkes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 3845 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Genossenschaft**

Genossenschaft Pferdesport Allmend, Luzern, mit Sitz in Luzern, Hirschmattstrasse 32,
6003 Luzern

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 3845 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	3845	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
Grundstücksart:	selbständiges und dauerndes Recht		
Plan Nr.:	475	Ortsbezeichnung:	Allmend

Selbständiges und dauerndes Recht

Unterbaurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3845) auf einer Grundfläche von 1'576 m²
lt. Mutation Nr. 5397 und Nr. 5494 für bestehende Bauten
befristet bis: 19. November 2036
z.L. Nr. 3760 (Selbständ. u. dauernd. Recht)

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Allmend, Murmattweg

Vereins- und Garderobengebäude Nr. 709 J J, vers.	Fr.	1'017'000.00
Lagerschopf mit Heizungsraum Nr. 709 J K, vers.	Fr.	170'000.00

Erwerbsakt: Dienstbarkeitsvertrag, 20. November 2001

Katasterschätzung: pendent

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 3845 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.2001/000254	L.	Leitungsrecht lt. Plan z.G. Nr. 1182

Vormerkungen zu Grundstück 3845 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
V.2001/000115	Vereinbarung betr. Heimfall
V.2001/000116	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes

Anmerkungen zu Grundstück 3845 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.2005/000033	Eigentumsbeschränkung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes betreffend Waaghaus Allmend
A.2005/000139	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Sinne des NHG und der NHV betreffend Waaghaus Allmend

Grundpfandrechte zu Grundstück 3845 Luzern linkes Ufer

PfSt	Register-Nr	Pfandrechtsart	Maximalzins	Pfandsumme
1.	P.2005/000325	Inhaber-Schuldbrief Errichtungsdatum: 31. Mai 2005	10.00 %	Fr. 200'000.00
2.	P.2007/000122	Inhaber-Schuldbrief Gläubiger: Sparkasse Schwyz, Herrengasse 23, 6431 Schwyz, (Gläubiger-Register) Errichtungsdatum: 09. März 2007	10.00 %	Fr. 100'000.00
Total				Fr. 300'000.00

Belastetes Grundstück Nr. 3760, Luzern linkes Ufer**Eigentümer** zu Grundstück 3760 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**
KANTON LUZERN Dienststelle Immobilien, mit Sitz in Luzern, Stadthofstrasse 4, 6002 Luzern

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 3760 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	3760	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
Grundstücksart:	selbständiges und dauerndes Recht		
Plan Nr.:	445,453,475	Ortsbezeichnung:	Allmend 717 a, Murmattweg 4, 6, 8

Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3760) auf einer Grundfläche von 58'661 m2 lt. Mutation Nr. 5326 und Nr. 5494 für bauliche Anlagen zu militärischen Zwecken, insbesondere Kaserne, Unterkunftsräume, Kantine und Aula befristet bis: 31. März 2097
z.L. Nr. 1182 (Liegenschaft)

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Tribüne Nr. 709 J L, vers. (Allmend, Murmattweg)	Fr.	596'000.00
Ausbildungsgebäude/Meilibau Nr. 709 R R, vers. (Murmattweg 6)	Fr.	39'339'000.00
Unterstand 1 Nr. 709 R S, vers. (Murmattweg 6)	Fr.	111'000.00
Unterstand 2 Nr. 709 R T, vers. (Murmattweg 6)	Fr.	84'000.00
Unterstand 3 Nr. 709 R U, vers. (Murmattweg 6)	Fr.	84'000.00
Unterstand 4 Nr. 709 R V, vers. (Murmattweg 6)	Fr.	84'000.00
Reithalle Nr. 709 R W, vers. (Murmattweg 6)	Fr.	655'000.00
Auto-Servicegebäude Nr. 709 R X, vers. (Murmattweg 6)	Fr.	728'000.00
Ausbildungsgebäude/Enzmannbau Nr. 709 R Y, vers. (Murmattweg 6)	Fr.	22'273'000.00

Erwerbsakt: Baurechtsvertrag, 01. April 1998

Katasterschätzung: keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 3760 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/005198	L.	Baurecht für Tribürendach und Tragkonstruktion lt. Plan sowie für Tribüne befristet bis 30. Juni 2007 z.G. Renn-Club Luzern, Arsenalstrasse 43, 6011 Kriens
D.UEB/005201	L.	Öffentl. Fuss- u. Radwegrecht z.G. Stadt Luzern, Baudirektion
D.1998/000026	L.	Leitungsrecht lt. Plan z.G. Nr. 1182
D.2001/000253	L.	Unterbaurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3845) auf einer Grundfläche von 1'576 m2 lt. Mutation Nr. 5397 und Nr. 5494 für bestehende Bauten befristet bis 19. November 2036 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes selbständig unter Grundstücknummer 3845
D.2002/000103	L.	Duldung von Immissionen z.G. Nr. 1182
D.2006/000158	L.	Bestandesrecht mit Benützungsrecht für Routerraum, Windmast und T-Brücke lt. Plan befristet bis 01. Juni 2033 z.G. Schweizerische Eidgenossenschaft (EFD) Bundesamt für Bauten und Logistik
D.2006/000159	L.	Werkleitungsrechte z.G. Schweizerische Eidgenossenschaft (EFD) Bundesamt für Bauten und Logistik

Vormerkungen zu Grundstück 3760 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
V.UEB/000290	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes
V.2001/000115	Vereinbarung betr. Heimfall
V.2001/000116	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes

Anmerkungen zu Grundstück 3760 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.2006/000052	Eigentumsbeschränkung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes betreffend Gesamtbauwerk

Grundpfandrechte zu Grundstück 3760 Luzern linkes Ufer

keine

Belastetes Grundstück Nr. 1182, Luzern linkes Ufer**Eigentümer** zu Grundstück 1182 Luzern linkes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**
Stadt Luzern, Baudirektion, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6003 Luzern

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 1182 Luzern linkes Ufer

Grundstück Nr.:	1182	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	34 ha 87 a 47 m ²
Plan Nr.:	445,453,475,477,479	Ortsbezeichnung:	Allmend, Schäferweg 4, Murmattweg 2, 4, 6, Eichwaldstrasse 27, 27a, Horwerstrasse 100
Kulturart:	Hofraum, Wald, Strasse, Sportplatz, Allmend		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Atelierhaus Nr. 709 Q Q, vers. (Schäferweg 4)	Fr.	56'000.00
Behinderten-Werkstätte Nr. 709 Z Z, vers. (Murmattweg 2)	Fr.	873'000.00
Lagergebäude (Kantonement 2) Nr. 716, vers. (Allmend Eichwald)	Fr.	419'000.00
Schuppen Nr. 716 B1, vers. (Allmend Eichwald)	Fr.	14'000.00
Lagergebäude Nr. 716 C, vers. (Allmend Eichwald)	Fr.	255'000.00
Magazin/alte Stallung Nr. 716 D, vers. (Allmend Eichwald)	Fr.	258'000.00
Lagerschuppen/Pferdestallung Nr. 716 D1, vers. (Allmend Eichwald)	Fr.	173'000.00
Bocciabahn-Ueberdachung Nr. 716 D2, vers. (Allmend Eichwald)	Fr.	274'000.00
Bürogebäude Nr. 716 N, vers. (Allmend Eichwald)	Fr.	6'000.00
Garage Nr. 716 P, vers. (Allmend Eichwald)	Fr.	2'000.00
Lagerschuppen Nr. 716 A A, vers. (Allmend Werkhof)	Fr.	145'000.00
Zimmerei-Werkstatt Nr. 716 A A1, vers. (Allmend Werkhof)	Fr.	271'000.00
Schreinerei-Werkstatt Nr. 716 A B, vers. (Allmend Werkhof)	Fr.	255'000.00
Messestängelager Nr. 716 A G, vers. (Allmend Werkhof)	Fr.	355'000.00
Lagerschuppen Nr. 716 A G1, vers. (Allmend Werkhof)	Fr.	23'000.00
Magazin Nr. 716 F F, vers. (Allmend)	Fr.	136'000.00
Wohnhaus mit Anbau Nr. 717, vers. (Eichwaldstrasse 29)	Fr.	302'000.00

Lagergebäude Kantonement 4 Nr. 717 A, vers. (Eichwaldstrasse)	Fr.	1'330'000.00
Trafostation Allmend Nr. 717 C C, vers. (Allmend)	Fr.	92'000.00
Wohnhaus, Schuppen und Stall Nr. 1055, vers. (Allmend)	Fr.	403'000.00
Lagergebäude Nr. 1055 A, vers. (Allmend)	Fr.	512'000.00
Lagergebäude Nr. 1055 B, vers. (Allmend)	Fr.	620'000.00
Garderobengebäude Allmend-Süd Nr. 2192, vers. (Horwerstrasse)	Fr.	3'461'000.00

Erwerbsakt:

- Kauf, 07. Dezember 1865
- Kauf, 27. Dezember 1877
- Kauf, 25. Juli 1878
- Kauf, 13. Juni 1879
- Kauf, 11. Dezember 1879
- Kauf, 16. Februar 1880
- Enteignung, 04. August 1887
- Enteignung, 01. November 1887
- Enteignung, 01. März 1905
- Kauf, 04. Juli 1939
- Tausch, 09. Februar 1996

Katasterschätzung: Fr. 3'800.00

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1182 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	
D.UEB/005193	L.	Fahrrecht z.G. Nr.	1181
D.UEB/005194	L.	Wegrecht z.G. Nr.	1181
D.UEB/005200	L.	Fusswegrecht z.G. Nr.	1152
D.UEB/005195	L.	Leitungsrecht für Kabel z.G.	Centralschweizerische Kraftwerke AG, Hirschengraben 33, 6002 Luzern
D.UEB/005196	L.	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan z.G.	Einwohnergemeinde Kriens
D.UEB/005198	L.	Baurecht für Tribünendach und Tragkonstruktion lt. Plan sowie für Tribüne befristet bis 30. Juni 2007 z.G.	Renn-Club Luzern, Arsenalstrasse 43, 6011 Kriens
D.UEB/005199	L.	Baurecht für Erstellung und Betrieb eines Aufganges/Rampe für Unterführung lt. Plan z.G.	Einwohnergemeinde Kriens
D.UEB/005190	L.	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3760) auf einer Grundfläche von 58'661 m2 lt. Mutation Nr. 5326 und Nr. 5494 für bauliche Anlagen zu militärischen Zwecken, insbesondere Kaserne, Unterkunftsräume, Kantine und Aula befristet bis 31. März 2097 z.G.	Eigentümer des s.u.d. Rechtes selbständig unter Grundstücknummer 3760

D.1998/000026	R.	Leitungsrecht lt. Plan z.L. Nr. 3760
D.2001/000254	R.	Leitungsrecht lt. Plan z.L. Nr. 3845
D.2002/000103	R.	Duldung von Immissionen z.L. Nr. 3760
D.2003/000363	R.	Näherbaurecht für Gebäude lt. Plan z.L. Nr. 3757
D.2006/000059	L. + R.	Leitungsrecht für Meteorwasser mit zwei Kontrollschächten lt. Plan z.G. + z.L. Nr. 3861, 3862, 3868
D.2006/000061	L.	Bestandesrecht für einen Fahrleitungsmasten lt. Plan z.G. Nr. 3868
D.2006/000062	L.	Pflanzungsbeschränkung z.G. Nr. 3868
D.2007/000199	L.	Baurecht zur Erstellung und Betrieb einer Mehrzweckhalle lt. Plan befristet bis 30. Juni 2008 z.G. Schweiz. Eidgenossenschaft (VBS) armasuisse Immobilien

Vormerkungen zu Grundstück 1182 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
V.UEB/000288	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 43 BG über die Enteignung z.G. Staat Luzern
V.UEB/000289	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes
V.2001/000116	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes

Anmerkungen zu Grundstück 1182 Luzern linkes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/000683	Eidg. Triangulationspunkt mit Zugangsrecht

Grundpfandrechte zu Grundstück 1182 Luzern linkes Ufer

keine

1. Die oben wiedergegebenen Grundbuchauszüge der Grundstücke Nr. 3845, Nr. 3760 und Nr. 1182, alle Grundbuch Luzern linkes Ufer, vom 30.7.08, wurden vom Notar unmittelbar vor der Beurkundung auf ihre Aktualität durch Rücksprache mit dem Grundbuchamt überprüft. Es liegen keine Mutationen vor, auch sind keine Geschäfte pendent. - Die Parteien bescheinigen mit Unterzeichnung dieser Urkunde, den vollständigen Wortlaut aller Einträge des Grundbuches Luzern linkes Ufer betreffend der vorgenannten Grundstücke samt Grundbuchplänen (inkl. Grenzen) zu kennen.

Vertragsbestimmungen

2. Die Verkäuferin überträgt hiermit das eben beschriebene Grundstück Nr. 3845, Grundbuch Luzern linkes Ufer, auf die Käuferin zu Alleineigentum.
3. Der Übergang von Nutzen, Schaden und Gefahr erfolgt zum Zeitpunkt des Tagebucheintrags im Grundbuch Luzern linkes Ufer.
4. Der Kaufpreis beträgt unter dem Vorbehalt von Abs. 2 CHF 998'000 (neunhundertachtundneunzigtausend Schweizer Franken) und berechnet sich wie folgt:
- | | | |
|---|-------------|---------------|
| 4.1. Ausgangsbasis der Kaufpreisberechnung | +CHF | 1'200'000 |
| 4.2. Beitrag Sport-Toto-Kommission Luzern | -CHF | 26'000 |
| 4.3. Denkmalpflegebeitrag Stadt Luzern | -CHF | 53'000 |
| 4.4. Denkmalpflegebeitrag Kanton Luzern | -CHF | 35'000 |
| 4.5. Denkmalpflege- u. Heimatschutzbeitrag Bund | <u>-CHF</u> | <u>88'000</u> |
| 4.6. Kaufpreis | +CHF | 998'000 |

Da die vorstehend genannten Beiträge an die Baukosten der Verkäuferin (Ziff. 4.2-4.6) noch nicht definitiv abgerechnet und ausbezahlt worden sind, vielmehr diese definitiven Abrechnungen noch einige Zeit in Anspruch nehmen werden, vereinbaren die Parteien bezüglich abschliessender Kaufpreisberechnung was folgt: Soweit die Beiträge gemäss Ziff. 4.2-4.6 aufgrund der definitiven Abrechnung nicht mehr als 5% von total CHF

202'000, dh. nicht mehr als CHF 10'100 von der aktuellen Kaufpreisfestsetzung abweichen, verzichten die Parteien gegenseitig auf eine Ausgleichszahlung. Überschreiten indessen die Beiträge gemäss definitiver Abrechnung diese Toleranz von 5%, ist diejenige Partei zum vollen, dh. ohne Toleranz berechneten Ausgleich an die Gegenpartei verpflichtet, zu deren Gunsten die Kaufpreisfestsetzung gemäss vorliegender Urkunde ausgefallen ist. Eine entsprechende Ausgleichszahlung hat innert 30 Tagen nach definitiver Abrechnung zu erfolgen. Die Parteien gewähren sich bezüglich Abrechnung und Belege gegenseitig Akteneinsicht. Die Parteien verzichten auf eine Sicherstellung dieser allfälligen Ausgleichszahlung.

5. Der Kaufpreis von CHF 998'000 wird wie folgt getilgt:

CHF	350'000	wurden bereits bezahlt und ausserhalb dieser Urkunde quittiert.
CHF	300'000	durch Ablösung der Schuld der Verkäuferin bei der Sparkasse Schwyz, Herrengasse 23, 6030 Schwyz, per Val. Übergang von Nutzen, Schaden und Gefahr, sichergestellt durch die oben beschriebenen Inhaberschuldbriefe im 1. und 2. Rang mit einer Pfandsumme von total CHF 300'000; es ist Sache der veräussernden Partei, die tatsächliche Belehnung der Grundpfandrechte im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung auf diesen Betrag zu fixieren. Allfällige Kosten für eine vorzeitige Auflösung des bestehenden Schuldverhältnisses hat die veräussernde Partei zu bezahlen. Die beiden Schuldbriefe sind nach Tilgung der Schuld von CHF 300'000 durch die Käuferin gegenüber der Sparkasse Schwyz, von dieser an die

Käuferin zu unbeschwertem Eigentum herauszugeben;

CHF 348'000

durch Zahlung auf ein noch zu bezeichnendes Konto der Verkäuferin innert 30 Tagen nach dem Tagebucheintrag im Grundbuch.

6. Die Verkäuferin verzichtet auf eine Sicherstellung der Kaufpreistilgung (Art. 837 ZGB bleibt vorbehalten).
7. Die Käuferin kennt den Unterbaurechtsvertrags vom 27.9.01 zwischen dem Staat Luzern (Unterbaurechtsgeber) und der Genossenschaft Pferdesport Allmend (Unterbaurechtsnehmerin) und verpflichtet sich, diesen unverändert weiterhin auszuhalten. Die Käuferin kennt namentlich auch die Zweckbestimmung des Unterbaurechtsvertrages (Ziff. 3) und die Verpflichtung des jeweiligen Rechtsnachfolgers, die gleiche Zweckbestimmung weiterhin zu verfolgen und auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen (Ziff. 12). Die Käuferin übernimmt diese Verpflichtungen zur weiteren Aushaltung.
8. Die Parteien schliessen, nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmungen hingewiesen hat, jegliche Rechts- und Sachgewährleistung der Verkäuferin aus (Art. 192 ff. und 197 ff. OR), soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Käuferin bestätigt, das Kaufsobjekt und dessen Zustand zu kennen. Sie übernimmt das Kaufsobjekt im heutigen Zustand wie besichtigt. Die Verkäuferin sichert keine anderen als die in diesem Vertrag enthaltenen Eigenschaften des Kaufsobjekts zu. Die Parteien sind sich der Bedeutung dieser Bestimmung bewusst.

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die die Verkäuferin der Käuferin arglistig verschweigt.

9. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR). Es bestehen für das Kaufsobjekt weder Miet- noch Pachtverträge.

10. Über die mit dem Kaufsobjekt verbundenen Kosten wie Steuern, Abgaben und Versicherungsprämien, rechnen die Parteien direkt und ausseramtlich unter Entlastung des Notars per Übergang von Nutzen und Schaden ab.
11. Die Parteien werden vom Notar darauf aufmerksam gemacht, dass bestehende Versicherungsverträge (Wasserschäden, Glasbruch etc.) zum Zeitpunkt der Handänderung (Tagebucheintrag im Grundbuch) enden. Diese Bestimmung gilt nicht für die im Kanton Luzern obligatorische Gebäudeversicherung (Art. 54 Abs. 1 VVG).
12. Die Käuferin ist von der Handänderungssteuerpflicht befreit (§ 5 Ziff. 3 Gesetz über die Handänderungssteuer).
13. Die Verkäuferin ist eine Genossenschaft mit Sitz im Kanton Luzern. Allfällige Gewinne aus dem Verkauf des vorgenannten Grundstückes unterliegen damit nicht der Grundstückgewinn- sondern ausschliesslich der Gewinnsteuer der juristischen Personen. Für diese allfällige Steuerforderung besteht in dem Umfang, in welchem die Steuerforderung eine besondere Beziehung zu einem Grundstück aufweist, ein den eingetragenen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht. Wird das Pfandrecht für eine aufgrund der Veräusserung des Grundstücks geschuldete Steuer geltend gemacht, ist es auf 10% des Veräusserungserlöses beschränkt. Das Pfandrecht besteht ohne Eintrag im Grundbuch ab Beginn der Steuerperiode, für welche die entsprechende Steuer geschuldet ist, jedoch längstens für die Dauer von zwei Jahren seit Eintritt der Rechtskraft der Steuerveranlagung (§ 206 Steuergesetz).

In Kenntnis von § 206 Steuergesetz verzichtet die Käuferin auf eine Sicherstellung einer allfälligen Gewinnsteuer der Verkäuferin.

14. Der vorliegende Grundstückkaufvertrag bedarf der abschliessenden Genehmigung durch den Grossen Stadtrat von Luzern. Sollte das Parlament diesen Kaufvertrag ablehnen, fällt er mit Wirkung ex tunc als nichtig dahin. In diesem Falle schuldet keine der Vertragsparteien gegenüber der anderen Vertragspartei eine Entschädigung. Davon aus-

genommen sind die Kosten des Notars für die Ausarbeitung und Beurkundung des Kaufvertrages, welche im ablehnenden Fall vollumfänglich durch die Käuferin übernommen würden.

15. Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren tragen die Parteien je hälftig
16. Die Parteien bestätigen, vom Notar auf das Institut der gesetzlichen Pfandrechte aufmerksam gemacht worden zu sein. Der Notar hat insbesondere über § 23a Grundbuchgesetz, § 32 Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer, § 19a Handänderungssteuergesetz, § 206 Steuergesetz und Art. 837 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB orientiert. Die Parteien verzichten auf eine Sicherstellung, soweit in diesem Vertrag nicht abweichend geregelt.
17. Der Staat Luzern, Dienststelle Immobilien, mit Sitz in Luzern, Stadthofstrasse 4, 6002 Luzern, hat mit Schreiben vom 26.09.2008 im Sinne von Ziff. 12 des Unterbaurechtsvertrages vom 27.9.01 seine Zustimmung zur vorliegenden Übertragung von Grundeigentum erklärt.
18. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Baurechts- und Unterbaurechtsgeberinnen (Stadt und Staat Luzern) wurden, wie eingangs in den Grundbuchauszügen beschrieben, aufgehoben (2001/000116). Überdies erwirbt vorliegend die Baurechtsgeberin das Unterbaurecht und die Unterbaurechtsgeberin hat im Sinne von Ziff. 12 des Unterbaurechtsvertrages vom 27.9.01 bereits ihre Zustimmung erklärt.
19. Der vorliegende Vertrag wird 6-fach ausgefertigt, in 3 Exemplaren für die Stadt Luzern und je einem Exemplar für die Vertragsparteien, das Grundbuchamt und den Notar.

Die Parteien erklären, dass dieser Vertrag ihren Willen enthält und ihnen vom Notar - soweit gesetzlich vorgesehen - vorgelesen wurde.

Luzern, ???.???.08

Die Parteien

Für die Verkäuferin:

Genossenschaft Pferdesport Allmend

.....
Andreas Lanter

.....
Richard Scherer

Für die Käuferin:

Stadt Luzern

.....
Stefan Christen

Beurkundung

Der unterzeichnende Notar des Kantons Luzern bescheinigt, dass er die vorstehende Urkunde den Urkundsparteien - soweit gesetzlich vorgesehen - vorgelesen hat, dass diese Urkunde dem ihm von den Parteien mitgeteilten Willen entspricht und von ihnen bzw. deren Vertreter in seiner Gegenwart unterzeichnet wurde.

Die Vertreter der Vertragsparteien haben sich gegenüber dem Notar gesetzeskonform ausgewiesen (ID, Pass, Führerausweis).

Luzern, ???.?.08

Der Notar:

Nr. ??

CHECKLISTE IMMOBILIENTRANSAKTION					<input checked="" type="checkbox"/> KAUF	<input type="checkbox"/> VERKAUF / BAURECHT		
Objekt	Waaghaus Allmend mit Unterbaurecht Nr. 3845, linkes Ufer				Ort	Luzern		
Kriterium	Erfüllungsgrad						Kommentar	Erläuterung
	Gewicht	nicht	kaum	mittel	gut	sehr gut		
Siedlungspolitische Ziele								
▪ Reserve für künftige öffentliche Interessen					x		Stadt erhält zusätzlichen Veranstaltungsraum für verschiedenste Bedürfnisse	
▪ Strategische Lage für Einflussnahme						x	Stadt erhält Verfügungshoheit über alle westlichen Allmendteile (ausser AAL)	
▪ Schwerpunktbildung im Quartier				x			übriges Allmendgelände steht bereits im Eigentum der Stadt	
▪ Schaffung von Freiflächen				x			siehe oben	
▪ Erfüllung Zonenzweck/Verdichtung						x	Zonenkonformität ist gegeben (Zone für Sport- und Freizeitanlagen)	
▪ Nachhaltige Entwicklung/ Ökologische Auswirkungen						x	Übernahme eines umfassend renovierten Gebäudes durch die Stadt	
Volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele								
▪ Entwicklung zur Quartieraufwertung				x			siehe oben	
▪ Entwicklung für Wohnbauförderung		x					keine Wohnnutzung möglich	
▪ Entwicklung zur Wertschöpfung		x					nichtkommerzielle Nutzung durch Sport- und Freizeitaktivitäten (Events)	
▪ Ansiedlung von Betrieben		x					keine Nutzungen für Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe möglich	
▪ Nutzungsvielfalt für Gewerbe, Start-ups, Künstler					x		Für Durchführung von Ausstellungen, Infoveranstaltungen usw. geeignet	
Sozialpolitische Ziele								
▪ Vielfältiges Wohnungsangebot		x					siehe oben	
▪ Preisgünstiger Wohnraum		x					siehe oben	
▪ Vielfältiger Bewohnermix		x					siehe oben	
▪ Wohnraum für Betagte, Menschen in Ausbildung usw.		x					siehe oben	
▪ Förderung der Wohnbautätigkeit		x					siehe oben	
Finanzpolitische Ziele								
▪ Nachhaltige Ertragssicherung		x					keine Erträge, da Gebrauchsleihe und Eigennutzung durch Stadt	
▪ Hohe Werthaltigkeit		x					siehe oben	
▪ Grosses Entwicklungspotential		x					siehe oben	
▪ Geringe Unterhaltskosten						x	minimale Unterhaltskosten, da Übernahme durch Genossenschaft Pferdesport	
▪ Geringe Bewirtschaftungskosten						x	keine Bewirtschaftungskosten	
Diverses								
▪ Gute städtebauliche Qualität						x	Denkmalgeschütztes Gebäude, schweizweit letzter verbliebener "Zeitzeuge"	
▪ Gute architektonische Qualität						x	siehe oben	
▪ Gute bautechnische Qualität						x	vollständig renoviertes Gebäude	
▪ Gute haustechnische Qualität						x	siehe oben	
Mittelwert Kritierienerefüllung				x			Erwerb des letzten privaten Allmendteils bringt für die Stadt bedeutende Vorteile	

Beschrieb					
Parzelle Nr.	3845, I. Ufer, Luzern (Unterbaurecht)	Baujahr	1903	Objektbeschreibung: Bestehendes, denkmalgeschütztes Waaghaus mit Lagergebäude und Umgebungsfläche	
Lage	Allmend	Volumen GV	--		
Bezeichnung	Waaghaus mit Lagergebäude	Wert GV	zirka Fr. 1.40 Mio.		
Eigentümer	Genossenschaft Pferdesport	Arealfäche	1'576 m2		
Wirtschaftlichkeitsberechnung					
Ertragspotenzial			Transaktionsergebnisse		
Volumen SIA	--		Buchwert nach Erwerb:	Fr. 0, da im VV eingereicht	%
Nutzfläche SIA	zirka 150-180 m2		Ertragswert	--	%
Mieterträge brutto	--		Realwert	--	%
Mieterträge netto	--		Kaufpreis	Fr. 648'000.-	%
Kap. Satz	--		DCF-Wert	--	%
Ertragswert	--		Verkehrswert geschätzt	--	%
			Verkehrswert realisiert	--	%
			Buchgewinn	--	%
Antrag: Dem Erwerb des Waaghauses Allmend mit Unterbaurecht Nr. 3845, linkes Ufer, Luzern, zu einem Kaufpreis von Fr. 648'000.- von der Genossenschaft Pferdesport Allmend Luzern ist zuzustimmen.					
Erläuterungen:					
<p>Seit Jahren ist es das erklärte Ziel des Stadtrates, den westlichen Teil des Allmendgeländes von weiteren Hochbauten frei zuhalten. Dank dem Erwerb des Waaghauses sowie dem im August 2008 erfolgten Heimfall der Mehrzweckhalle und der Pferdesporttribüne (Boden und Dach) kann die Stadt dieses Vorhaben weiter untermauern. Der Erwerb des Waaghauses hat für die Stadt zudem auch im Bereich Sport und Freizeit einen hohen Nutzen. Das Gebäude bildet ein notwendiges Zentrum vieler reitsportlicher Aktivitäten. Durch eine Gebrauchsleihe wird das Waaghaus der Genossenschaft Pferdesport auch in Zukunft weiterhin zur Verfügung stehen. Nicht Gegenstand der Gebrauchsleihe ist das Obergeschoss des Waaghauses, welches künftig durch die Stadt genutzt wird.</p>					
Bearbeitung	Verfasser: Stefan Christen, Immo IFL	Rev. I:	Entscheidenantrag	Vertrag	
	Datum: 19. November 2008	Rev. II:	Nr.: Datum:	Entwurf:	Def. Vertrag: