



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 1. Juni 2011 (StB 481)

B+A 9/2011

**Verkauf des Grundstücks
3718, rechtes Ufer,
Büttenenhalde, Luzern**

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
22. September 2011

Bezug zur Gesamtplanung 2011–2015

Leitsatz Gesellschaft

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

Stossrichtung

- Lebendige Quartiere und deren Lebensqualität erhalten und fördern

Leitsatz Wirtschaft

Luzern entwickelt seinen Wirtschaftsraum zum Nutzen der ganzen Zentralschweiz.

Stossrichtung

- Attraktiven urbanen Wohnraum fördern

Politikbereich Allgemeine Verwaltung

Fünfjahresziel 0.1 Die Quartier- und Stadtteilpolitik in der wachsenden Stadt Luzern ist definiert. Massnahmen für die soziale Durchmischung der Quartiere und vielfältigen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sind ergriffen.

Politikbereich Volkswirtschaft

Fünfjahresziel 8.1 Die Stadt schafft die Voraussetzung, dass 1'500 zusätzliche Wohnungen und 30'000 m² neue Büroflächen realisiert werden, ohne neue Einzonungen vorzunehmen.

Politikbereich Finanzen und Steuern

Fünfjahresziel 9.1 Spätestens 2015 hat Luzern einen Selbstfinanzierungsgrad von mindestens 100 % erreicht, sodass die Verschuldung ab 2016 wieder abgebaut werden kann.

Übersicht

Das Grundstück 3718, rechtes Ufer, Büttenenhalde, Luzern, gelangte im Jahre 2000 im Zusammenhang mit der Fusion von Einwohner- und Bürgergemeinde in das städtische Finanzvermögen. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 7'115 m². Es liegt in der Wohnzone mit einer AZ von 0,45, was einer Bruttogeschossfläche von rund 3'200 m² entspricht. Weil das Grundstück gemäss B+A 35/2005 „Städtische Liegenschaftenpolitik“ für eine Veräusserung vorgesehen ist, beauftragte der Stadtrat im Jahre 2008 die Baudirektion mit dessen Vermarktung. Die damals unternommenen Verkaufsbemühungen verliefen jedoch erfolglos, d. h., es gingen

keine konkreten Kaufangebote ein. Die in der Folge bei ausgewählten Interessenten durchgeführten Nachbefragungen zeigten u. a., dass damals viele Investoren bereits stark in andere Projekte investiert hatten und dass aufgrund der damaligen Krise auf den Finanzmärkten eine gewisse Verunsicherung herrschte, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirkte. Der Stadtrat beschloss deshalb, vorerst einen Marschhalt einzulegen und das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt erneut auszuschreiben.

Nachdem sich im Jahre 2010 zeigte, dass die Nachfrage nach Baulandgrundstücken wieder stark anzog, beschloss die Baudirektion, die Vermarktung des Grundstücks an der Büttenenhalde erneut in Angriff zu nehmen. Nach der in den Printmedien und über das Internet publizierten Ausschreibung wurden insgesamt 83 Verkaufsdokumentationen abgegeben. Daraus gingen schliesslich sieben konkrete Kaufangebote ein. Diese bewegten sich in einer Bandbreite von 3,6 bis 5,2 Mio. Franken. Das Bestangebot in der Höhe von 5,2 Mio. Franken, was einem Quadratmeterpreis von Fr. 730.– entspricht, ging von der Mobimo AG, Luzern, ein. Dieses Angebot lag um rund 15 % über dem zweitplatzierten. Bei der Mobimo AG handelt es sich um eine schweizweit tätige, börsenkotierte Immobilienfirma mit Holdingsitz in Luzern.

Die Mobimo AG beabsichtigt, auf dem Grundstück an der Büttenenhalde eine terrassierte Wohnüberbauung mit rund 20 Eigentumswohnungen im mittleren bis gehobenen Segment zu realisieren. Es gehört zur Unternehmensphilosophie der Mobimo AG, dass grosser Wert auf nachhaltiges und ökologisches Bauen gelegt wird. Ein Ausbau gemäss Minergie ist deshalb bei all ihren Neubauprojekten seit Jahren Standard.

Nach Abzug aller Verkaufskosten und Gebühren (Notar, Grundbuch) wird die Stadt mit der Veräusserung dieses Grundstücks einen Buchgewinn von rund Fr. 4'400'000.– erzielen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	5
2 Ausschreibung 2008	6
3 Ausschreibung 2010	6
3.1 Ergebnis der Ausschreibung	7
3.2 Bauvorhaben der Mobimo AG	7
4 Kaufvertrag mit der Mobimo AG, Luzern	7
4.1 Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrages	7
4.1.1 Kaufpreis	7
4.1.2 Vollzug der Handänderung	7
4.1.3 Sicherstellung des Kaufpreises	8
4.1.4 Kosten und Gebühren	8
4.1.5 Mietverträge	8
4.1.6 Überbauungsverpflichtung / Rückkaufsrecht	8
4.1.7 Minergie	8
5 Buchgewinn	8
6 Zuständigkeit	9
7 Antrag	9

Anhänge

- Checkliste Immobilientransaktion
- Situationsplan Büttenenhalde
- Übersicht Gestaltungsplan G 232 Büttenen III
- Luftaufnahme mit Bebauungsschema
- Querschnitt möglicher Bebauung
- Kaufvertrag mit der Mobimo AG, Luzern

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Das städtische Grundstück 3718, rechtes Ufer, Büttenenhalde, Luzern, liegt am Stadtrand von Luzern in unmittelbarer Nähe eines grossen Naherholungsgebietes, angrenzend zur Gemeinde Meggen. Die Umgebung ist durch mehrgeschossige Bauten geprägt. Das Grundstück liegt direkt vor einer Reihenhaussiedlung mit Eigentumswohnungen. Das Gelände ist leicht abfallend und wird am Westrand von einem Bach abgeschlossen. Nordöstlich an das Grundstück grenzt ein Waldgrundstück, das sich bereits auf Megger Gemeindegebiet befindet. Das Grundstück wird über die nordwestliche Zufahrt der bereits bestehenden Überbauung erschlossen. Das Grundstück ist sehr gut besonnt und ausgesprochen ruhig gelegen, da auf der westlich gelegenen Quartierstrasse nur Anwohnerverkehr zugelassen ist.

Das Grundstück mit einer Fläche von 7'115 m² gelangte im Jahre 2000 im Zusammenhang mit der Fusion von Einwohner- und Bürgergemeinde in das städtische Finanzvermögen. Es liegt in der Wohnzone mit einer AZ von 0,45, was einer Bruttogeschossfläche von rund 3'200 m² entspricht. Zudem besteht über das Areal der gültige Gestaltungsplan G 232 Büttenen III. In diesem Gestaltungsplan ist im Wesentlichen die Volumetrie der möglichen Überbauung festgelegt. Die Vorgaben wurden im Zusammenhang mit der gesamten Büttenenüberbauung erarbeitet und regeln insbesondere die Areal- und nachbarschaftsgerechte Höhenentwicklung.



Weil das Grundstück gemäss B+A 35/2005 vom 28. September 2005: „Städtische Liegenschaftspolitik“ für eine Veräusserung vorgesehen ist, beauftragte der Stadtrat im Jahre 2008 die Baudirektion mit der Vermarktung. Dabei entschied sie sich für ein offenes Verfahren, bei welchem die Interessenten ein Angebot nach eigenem Gutdünken (Kauf oder Übernahme im Baurecht) einreichen konnten. Als wichtigstes Vergabekriterium wurde aber das „Best-Price-Prinzip“ vorgegeben. Aufgrund der recht schwierigen topografischen Verhältnisse und der eng limitierenden Vorgaben aus dem Gestaltungsplan mit einer stark gegliederten Volumetrie und aufwendigen Bauweise drängt sich eine Überbauung im mittleren bis gehobenen Eigentumswohnungssegment auf.

2 Ausschreibung 2008

Gestützt auf den erwähnten Auftrag wurde im Sommer 2008 die Vermarktung des Grundstücks 3718 vorgenommen. Obwohl den Interessenten genügend Zeit (rund zehn Wochen) zur Vornahme der notwendigen Abklärungen für die Erarbeitung einer Kaufofferte eingeräumt wurde, ging kein bzw. nur ein verspätetes und ungenügendes Kaufangebot ein. Dieser Sachverhalt bewog die Dienstabteilung Immobilien dazu, bei fünf ausgewählten Interessenten, die öfter als Investoren auf dem Immobilienmarkt tätig sind, Interviews zur Eruierung der Absagegründe durchzuführen.

Dabei zeigte sich, dass neben der relativ hohen Kaufpreisvorstellung der Stadt (Fr. 700.– pro m²) die schwierige Bebaubarkeit und insbesondere die Grösse der Parzelle, die lediglich etwa 25 Wohneinheiten zulässt, als Hauptkriterien für das mangelnde Interesse ausgemacht wurden. Weitere Gründe für ausbleibende Angebote waren, dass viele Investoren damals bereits stark in andere Projekte investiert hatten und auch dass aufgrund der damaligen Krise auf den Finanzmärkten eine gewisse Verunsicherung herrschte.

Weil der Stadtrat überzeugt war, dass sich das Grundstück an der Büttenenhalde für eine Wohnüberbauung eignet, beschloss er, vorerst einen Marschhalt einzulegen und das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt erneut auszuschreiben.

3 Ausschreibung 2010

Nachdem sich im Jahre 2010 zeigte, dass die Nachfrage nach Baulandgrundstücken wieder stark anzog, beschloss die Baudirektion, die Vermarktung des Grundstücks an der Büttenenhalde erneut in Angriff zu nehmen. Aufgrund der Erfahrungen aus dem Jahre 2008 wurde die minimale Kaufpreiserwartung auf Fr. 560.– pro m² gesenkt. Sonst wurden keine wesentlichen Änderungen zur ersten Ausschreibung vorgenommen. Es wurde erneut die Möglichkeit geboten, sowohl ein Kaufangebot oder die Übernahme im Baurecht zu offerieren. Hingegen wurden, wie bei der Stellungnahme zum Postulat 520, Anita Weingartner-Isaak, Dominik Durrer und Patricia Infanger namens der SP-Fraktion, vom 15. Mai 2009: „Grundstück 3718,

Büttenenhalde – wie weiter?“, vom Stadtrat in Aussicht gestellt, vor der offiziellen Ausschreibung 15 Wohnbaugenossenschaften aus der Stadt und Agglomeration Luzern direkt mit einer Verkaufsdokumentation bedient.

3.1 Ergebnis der Ausschreibung

Nach der in den Printmedien und über das Internet publizierte Ausschreibung wurden insgesamt 83 Verkaufsdokumentationen verlangt. Daraus gingen schliesslich sieben konkrete Kaufangebote ein, was in etwa der marktüblichen Quote von rund 10 % entspricht. Die eingegangenen Angebote bewegten sich in einer Bandbreite von 3,6 bis 5,2 Mio. Franken. Dabei lag das Bestangebot rund 15 % vor dem Zweitplatzierten und mit 5,2 Mio. Franken auch deutlich über den Mindestwartungen der Stadt. Von den angeschriebenen Baugenossenschaften gingen keine Angebote ein. Auch gingen keine Angebote zur Übernahme des Grundstücks im Baurecht ein. Das Bestangebot wurde durch die Mobimo AG, Luzern, eingereicht. Bei der Mobimo AG handelt es sich um eine schweizweit tätige, börsenkotierte Immobilienfirma mit Holdingsitz in Luzern. Ihr Portfolio umfasst Anlageliegenschaften und Entwicklungsprojekte in den Bereichen Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe und Hotellerie.

3.2 Bauvorhaben der Mobimo AG

Die Mobimo AG beabsichtigt, auf dem Grundstück an der Büttenenhalde eine terrassierte Wohnüberbauung mit rund 20 Eigentumswohnungen im mittleren bis gehobenen Segment zu realisieren. Es gehört zur Unternehmensphilosophie der Mobimo AG, dass grosser Wert auf nachhaltiges und ökologisches Bauen gelegt wird. Ein Ausbau gemäss Minergie ist deshalb bei all ihren Neubauprojekten seit Jahren Standard. Es wird deshalb auch bei diesem Projekt vorgängig geprüft, ob Minergie-P, Minergie-Eco oder gar Minergie-P-Eco machbar ist.

4 Kaufvertrag mit der Mobimo AG, Luzern

4.1 Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrages

4.1.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück 3718, rechtes Ufer, Büttenenhalde, Luzern, beträgt Fr. 5'200'000.–.

4.1.2 Vollzug der Handänderung

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt auf den Ersten des nachfolgenden Monats nach dem Tag der Rechtskraftbeschreibung des Kaufvertrages, d. h. nach Genehmigung durch den Grossen Stadtrat bzw. nach Ablauf der Referendumsfrist. Der entsprechende Vorbehalt wurde im Vertrag stipuliert.

4.1.3 Sicherstellung des Kaufpreises

Für die Sicherstellung des Kaufpreises hat die Käuferschaft anlässlich der Beurkundung ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen eines anerkannten schweizerischen Bankinstituts auszuhandigen.

4.1.4 Kosten und Gebühren

Sämtliche mit dem Kaufvertrag anfallenden Kosten und Gebühren (Notar, Grundbuch) werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Die Handänderungssteuer wird vollumfänglich von der Käuferschaft getragen. Die Grundstückgewinnsteuer entfällt.

4.1.5 Mietverträge

Auf dem Kaufobjekt lasten keine Mietverträge. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

4.1.6 Überbauungsverpflichtung / Rückkaufsrecht

Die Käuferin wird verpflichtet, innert zweier Jahre nach Anmeldung des Kaufvertrages beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Luzern, das Baugesuch für die Überbauung der Büttenenhalde einzureichen. Nach Vorlage der rechtskräftigen Baubewilligung hat sie innert eines Jahres mit den Bauarbeiten zu beginnen.

Kommt die Käuferin diesen Verpflichtungen nicht nach, so steht der Stadt für die Dauer von zehn Jahren ein Rückkaufsrecht am veräusserten Grundstück zu.

4.1.7 Minergie

Die Käuferschaft wird verpflichtet, die Überbauung des Grundstücks mindestens gemäss dem zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Minergie-Standard zu realisieren.

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

5 Buchgewinn

Bei einem Buchwert von Fr. 800'000.– (31. Dezember 2010) verbleibt nach Abzug aller Verkaufskosten und Gebühren (Notar, Grundbuch) ein Buchgewinn von rund Fr. 4'400'000.–.

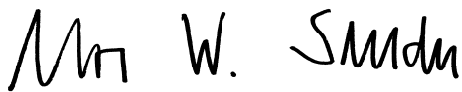
6 Zuständigkeit

Vorliegend wird eine Grundstücksveräußerung im Wert von Fr. 5'200'000.– vorgenommen. Nachdem dieses Geschäft den Betrag von Fr. 1'500'000.– übersteigt, unterliegt es gemäss Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 dem fakultativen Referendum.

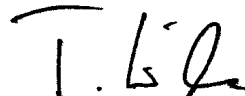
7 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Verkauf des Grundstücks 3718, rechtes Ufer, Büttenenhalde, Grundbuch Luzern, an die Mobimo AG, Luzern, zuzustimmen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 1. Juni 2011



Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 9 vom 1. Juni 2011 betreffend

Verkauf des Grundstücks 3718, rechtes Ufer, Büttenenhalde, Luzern,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

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

beschliesst:

- I. Dem Verkauf des Grundstücks 3718, rechtes Ufer, Büttenenhalde, Grundbuch Luzern, an die Mobimo AG, Luzern, wird zugestimmt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 22. September 2011

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Korintha Bärtsch
Ratspräsidentin



Hans Bächli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat