



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 9. September 2009 (StB 751)

B+A 36/2009

**Verkauf Maihofstrasse 2/4,
Grundstücke 997/998,
rechtes Ufer, GB Luzern**

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
19. November 2009**

Bezug zur Gesamtplanung 2009–2013

- 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 für alle Bevölkerungsschichten, insbesondere für mittlere und höhere Einkommensegmente.

Übersicht

Bei den zusammengebauten Liegenschaften Maihofstrasse 2 und 4 handelt es sich um zwei Wohn- und Geschäftshäuser, die um etwa 1880 erstellt wurden. Sie befinden sich in der Wohn- und Geschäftszone und sind weder im kantonalen Denkmalverzeichnis noch im städtischen Bauinventar registriert. Die Stadt erwarb die beiden Liegenschaften in den Jahren 1970 bzw. 1971. Es handelte sich damals um vorsorglichen Landerwerb im Hinblick auf ein umfassendes Strassenbauvorhaben (Nordtangente) im Gebiet Maihof. Da dieses Projekt nicht weiterverfolgt wurde bzw. heute gegenstandslos ist, steht man bezüglich dieser beiden Gebäude vor einer völlig neuen Ausgangslage: Einerseits haben diese Liegenschaften für die Stadt keinerlei strategische Bedeutung mehr, andererseits stehen in den nächsten Jahren grosse Investitionen in der Höhe von bis zu 2 Mio. Franken an.

Bei der wichtigsten Nutzung dieser Liegenschaften handelt es sich um das Restaurant Felsenegg, welches sich im Gebäude Maihofstrasse 4 befindet. Die Vermietung dieses Lokals war in der Vergangenheit mit einigen Problemen (Konkursen, unbefriedigender Geschäftsführung usw.) verbunden. Seit Juli 2008 ist nun das Felsenegg an Franco Simioni aus Luzern vermietet. Durch ein neues Konzept ist es diesem innovativen Gastronomen in kurzer Zeit gelungen, aus der Felsenegg ein beliebtes und gut frequentiertes Speiselokal zu machen. Um diesem erfreulichen Neustart auch längerfristig gute Perspektiven zu ermöglichen, sind umfangreiche Investitionen für den Ausbau der Gästekapazität, den Küchenaus- und -umbau sowie weitere Massnahmen zur Optimierung der Betriebsabläufe jedoch unumgänglich. Für die Stadt als Eigentümerin sind Investitionen in Gastrobetriebe stets sehr problematisch und risikobehaftet. Die Erfahrungen in anderen städtischen Gastrobetrieben zeigen, dass betriebspezifische Anpassungen meistens sehr einseitig auf ein bestimmtes Gastrokonzept hin ausgerichtet sein müssen und deshalb wenig nachhaltig sind. Das in den letzten Jahren ständig wechselnde Ausgeh- und Konsumverhalten der Bevölkerung führt jeweils spätestens beim nächsten Mieterwechsel zu erneuten Konzeptanpassungen, die dann wiederum mit hohen Investitionen verbunden sind. Selbst wenn die Mieterschaft solche Kosten direkt oder indirekt über den

Mietzins mitfinanziert, verbleiben die Risiken (z. B. Leerstand, Abschreibungsdauer usw.) stets bei der Eigentümerin.

Gestützt auf diese Ausgangslage hat Romano Simioni, Vater des Felsenegg-Mieters Franco Simioni, der Stadt ein Kaufangebot für die Liegenschaften Maihofstrasse 2/4 in der Höhe von 1,2 Mio. Franken unterbreitet. Er beabsichtigt, die beiden Gebäude zu erhalten und die notwendigen Sanierungsmassnahmen in den nächsten Jahren etappenweise vorzunehmen. Für die erwähnten Sanierungen veranschlagt die Käuferschaft Investitionskosten in der Höhe von rund 1,8 Mio. Franken.

Im Rahmen der periodisch vorzunehmenden Revisionsschätzungen der städtischen Finanzliegenschaften wurden kürzlich auch die beiden Verkaufobjekte einer externen Marktwertschätzung unterzogen. Daraus ergab sich ein aktueller Marktwert in der Höhe von Fr. 1'065'000.–. Weiter wurde in dieser Analyse für die beiden Gebäude ein kurzfristiger Investitionsbedarf von Fr. 1'370'000.– sowie ein mittelfristiger Investitionsbedarf von Fr. 800'000.– ausgewiesen. Da sich ein solches Objekt, insbesondere mit Blick auf den erwähnten Investitionsbedarf, als Anlageobjekt nicht eignet, wurde durch die beauftragten Immobilienschätzer eine Veräusserung empfohlen. Weil das Kaufangebot in der Höhe von Fr. 1'200'000.– als sehr gut und marktgerecht bezeichnet werden kann, beantragt der Stadtrat die Veräusserung.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	5
2 Hintergründe zum Verkaufsgeschäft	6
2.1 Restaurant Felsenegg	6
2.2 Investitionen durch die Stadt als Eigentümerin	6
2.3 Angebot und Investitionen durch die Käuferschaft	7
3 Wirtschaftliche Überlegungen	7
4 Kaufvertrag mit Romano Simioni	8
4.1 Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrages	8
4.1.1 Kaufpreis	8
4.1.2 Vollzug der Handänderung	8
4.1.3 Sicherstellung des Kaufpreises	9
4.1.4 Kosten und Gebühren	9
4.1.5 Mietverträge	9
4.1.6 Minergie	9
4.1.7 Personaldienstbarkeit	9
5 Buchgewinn	9
6 Zuständigkeit	10
7 Antrag	10

Anhang

- Situationsplan 1:500 vom 13. Mai 2009
- Checkliste Immobilientransaktionen
- Kaufvertrag mit Romano Simioni

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Bei den zusammengebauten Liegenschaften Maihofstrasse 2 und 4 handelt es sich um zwei Wohn- und Geschäftshäuser, die um etwa 1880 erstellt wurden. Sie befinden sich in der Wohn- und Geschäftszone und sind weder im kantonalen Denkmalverzeichnis noch im städtischen Bauinventar registriert. Die beiden Gebäude umfassen insgesamt drei 4-Zimmer-Wohnungen à je rund 95 m², zwei 5-Zimmer-Wohnungen à je rund 100 m², ein Restaurant sowie ein Gewerbe-Werkstattlokal, in welchem in der Vergangenheit verschiedene Nutzungen (Bäckerei, Mofa- und Fahrradgeschäft, Verkaufslokal für Töpfereiartikel) stattfanden.

Die Stadt erwarb die beiden Liegenschaften in den Jahren 1970 bzw. 1971. Es handelte sich damals um vorsorglichen Landerwerb im Hinblick auf ein umfassendes Strassenbauvorhaben (Nordtangente) im Gebiet Maihof. Da man damals von einem Rückbau dieser Gebäude ausging, wurde der Unterhalt aus verständlichen Gründen nur noch auf einem minimalen Stand gehalten. Daran hat sich auch in den letzten Jahren nur wenig geändert, d. h., mit Ausnahme einer Fassadensanierung bei der Maihofstrasse 2 und des Einbaus einer Zentralheizung für beide Gebäude in den Neunzigerjahren wurden lediglich geringfügige Instandstellungen bei anstehenden Mieterwechseln vorgenommen. Die Wohnungen befinden sich deshalb in einem demodierten, den heutigen Bedürfnissen nicht mehr gerecht werdenden überalterten Zustand. Auch bei den beiden Gewerbenutzungen besteht grosser Sanierungsbedarf. Obwohl beim letzten Mieterwechsel im Gastronomiebetrieb (Restaurant Felsenegg) einige sanfte Renovationsarbeiten vorgenommen wurden, kann der langfristige Fortbestand dieses Lokals nur durch diverse, umfassende Umbau- und Optimierungsmassnahmen gesichert werden.

Nachdem das Projekt Nordtangente nicht weiterverfolgt bzw. durch eine neue Linienführung der Vallasterstrasse ersetzt wurde, ergab sich bezüglich der Liegenschaften Maihofstrasse 2/4 eine völlig neue Ausgangslage, da diese Gebäude nicht mehr abgebrochen werden mussten: Einerseits haben diese Liegenschaften für die Stadt keinerlei strategische Bedeutung mehr, andererseits stehen in den nächsten Jahren grosse Investitionen in der Höhe von bis zu 2 Mio. Franken an. Da es sich dabei in erster Linie um nachzuholenden Unterhaltsbedarf handelt, können diese Investitionen nur zu einem kleinen Teil als wertvermehrend taxiert und auf die Mietzinse überwältigt werden. Die Erfahrung zeigt zudem, dass insbesondere bei Mietobjekten an solch exponierten Lagen die Erträge durch den Nachfragemarkt und nicht durch kalkulier-

bare Sollvorstellungen bestimmt werden. Langfristig kann deshalb für diese Finanzliegenschaften keine genügende Rendite erwartet werden.

2 Hintergründe zum Verkaufsgeschäft

2.1 Restaurant Felsenegg

Die Vermietung des Restaurants Felsenegg, welches sich in der Liegenschaft Maihofstrasse 4 befindet, war in der Vergangenheit mit einigen Problemen (Konkursen, unbefriedigender Geschäftsführung usw.) verbunden. Erschwerend sind weiter die kritische Grösse, die nicht mehr zeitgemässen Einrichtungen und die suboptimalen Betriebsabläufe dieses Restaurationsbetriebes. Dies zeigte sich u. a. auch dadurch, dass in den vergangenen 15 Jahren nicht weniger als vier Mieterwechsel zu verzeichnen waren. Seit Juli 2008 ist das Felsenegg an Franco Simioni aus Luzern vermietet. Durch ein neues Konzept ist es diesem innovativen Gastronomen in kurzer Zeit gelungen, aus der Felsenegg ein beliebtes und gut frequentiertes Speiselokal zu machen. Um diesem erfreulichen Neustart auch längerfristig gute Perspektiven zu ermöglichen, sind umfangreiche Investitionen für den Ausbau der Gästekapazität, den Küchenaus- und -umbau sowie weitere Massnahmen zur Optimierung der Betriebsabläufe jedoch unumgänglich.

2.2 Investitionen durch die Stadt als Eigentümerin

Für die Stadt als Eigentümerin sind Investitionen in Gastrobetriebe sehr problematisch und risikobehaftet. Die Erfahrungen in anderen städtischen Restaurationsbetrieben zeigen, dass betriebspezifische Anpassungen meistens sehr einseitig auf ein bestimmtes Gastrokonzept hin ausgerichtet sein müssen und deshalb wenig nachhaltig sind. Das in den letzten Jahren ständig wechselnde Ausgeh- und Konsumverhalten der Bevölkerung führt jeweils spätestens beim nächsten Mieterwechsel zu erneuten Konzeptanpassungen, die dann wiederum mit hohen Investitionen verbunden sind. Selbst wenn die Mieterschaft solche Kosten direkt oder indirekt über den Mietzins mitfinanziert, verbleiben die Risiken (z. B. Leerstand, Abschreibungsdauer usw.) stets bei der Eigentümerin. Auch der Überwälzung von Investitionen auf die Mietzinse sind in der Vergangenheit immer engere Grenzen gesetzt worden. Dies nicht aus mietrechtlichen, sondern viel mehr aus wirtschaftlichen Gründen, da viele Gastrobetriebe aufgrund rückläufiger Umsätze heute gar nicht mehr in der Lage, sind marktkonforme Mietzinse, die zu einer befriedigenden Rendite führen, zu entrichten. Auch die Stadt blieb davon nicht verschont, mussten doch bei den meisten ihrer Restaurationsbetriebe in den vergangenen Jahren die Mietzinse sukzessive gesenkt werden. Das betraf auch das Restaurant Felsenegg, bei welchem seit Mitte der Neunzigerjahre in regelmässigen Abständen Mietzinsreduk-

tionen von über 30 %, d. h. von ursprünglich Fr. 3'000.– auf heute noch Fr. 2'000.– pro Monat, gewährt werden mussten.

2.3 Angebot und Investitionen durch die Käuferschaft

Aufgrund der geschilderten Sachverhalte hat Romano Simioni, Vater des Felsenegg-Mieters Franco Simioni, der Stadt ein Kaufangebot für die Liegenschaften Maihofstrasse 2/4 in der Höhe von 1,2 Mio. Franken unterbreitet. Er beabsichtigt, die beiden Gebäude zu erhalten und die notwendigen Sanierungsmassnahmen in den nächsten Jahren etappenweise vorzunehmen. Die Käuferschaft sieht vor, in einem ersten Schritt den Restaurationsbetrieb umfassend zu erneuern und zu optimieren. Zwecks Vergrösserung des Lokals soll dabei auch der Einbezug des gegenüberliegenden Gewerbelokals geprüft werden. Danach werden auch die Wohnungen und die übrigen Gebäudeteile (Dach, Fassade usw.) schrittweise einer umfassenden Renovation unterzogen. Für die erwähnten Sanierungen veranschlagt die Käuferschaft Investitionskosten in der Höhe von etwa 1,8 Mio. Franken.

Die Sanierung und qualitätsvolle Weiternutzung der beiden Gebäude durch die private Käuferschaft ist auch für die Quartierentwicklung wünschenswert: Sie liegen an einer wichtigen Nahtstelle von Innenstadt und Aussenquartier und bilden im Hinblick auf die beiden Einfallssachsen (Maihofstrasse, Friedentalstrasse) eine wichtige Akzentuierung. Die entsprechende Aufwertung der Liegenschaften ist deshalb auch im Interesse der Stadt.

Grundsätzlich wäre es für die Käuferschaft auch möglich, die bestehenden Gebäude abzubauen und durch Neubauten zu ersetzen. Da sich die beiden Grundstücke gemäss gültigem Bebauungsplan B 137 Maihof/Ibach in der geschlossenen Wohn- und Geschäftszone mit Volumenerhaltung befinden, könnte jedoch keine höhere Ausnützung als die heute bestehende realisiert werden.

3 Wirtschaftliche Überlegungen

Im Rahmen der periodisch vorzunehmenden Revisionsschätzungen der städtischen Finanzliegenschaften wurden kürzlich auch die beiden Verkaufobjekte einer externen Marktwertschätzung unterzogen. Die nach der DCF-Methode vorgenommene Schätzung ergab für beide Liegenschaften einen aktuellen Marktwert von Fr. 1'065'000.–. Die in den nächsten Jahren dringendst vorzunehmenden Investitionen werden in dieser Analyse auf Fr. 1'370'000.– beziffert. Demzufolge ergibt sich nach Vornahme dieser Sanierungen ein künftiger Anlagewert von Fr. 2'435'000.–. Die danach zu erwartenden maximalen Marktmieten werden auf jährlich Fr. 129'000.– geschätzt, was eine Bruttorendite von rund 5,3 % ergeben würde.

Zur Beurteilung der tatsächlichen Performance sind jedoch die Nettoerträge in Relation zum Eigenkapital bzw. zum Anlagewert (städtische Finanzliegenschaften sind vollumfänglich eigenfinanziert) zu stellen. Diese belaufen sich nach den Sanierungen auf jährlich Fr. 107'000.–. Bezogen auf obigen Anlagewert ergibt dies noch eine Nettorendite von zirka 4,4 %. Kurzfristig kann diese Rendite als genügend bezeichnet werden. Zieht man aber in Betracht, dass für die beiden Gebäude mittelfristig nochmals zusätzliche Investitionen in der Höhe von knapp Fr. 800'000.– anstehen, die momentan tiefen Bankzinsen früher oder später wieder anziehen werden und auch die für die Zukunft angenommenen Marktmieten nicht als gesichert bezeichnet werden können, kann sich dieses Bild relativ schnell ändern. Mitunter wird auch aus diesen Gründen in der erwähnten Marktwertschätzung eine Veräusserung der Liegenschaften Maihofstrasse 2/4 empfohlen, da sie sich nicht als Anlageobjekt eignen.

Weil bei einer Selbstnutzung, wie es im vorliegenden Fall durch die Käuferschaft im Bezug auf die Gewerberäume und allenfalls einen Teil der Wohnungen (für Mitarbeitende) vorgesehen ist, nicht die Erzielung einer möglichst hohen Rendite, sondern der Aufbau und langfristige Fortbestand eines Betriebes im Vordergrund steht, ist der Erwerb dieser Liegenschaften durch einen Privaten nachvollziehbar. Zudem werden mit der vorgesehenen Veräusserung auch volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele, wie sie im B+A 35/2005 zur städtischen Liegenschaftspolitik definiert wurden, erfüllt: „Sie [die Stadt] leistet damit auch einen Beitrag zum Selbstständigwerden von Gewerbetreibenden oder Kulturschaffenden.“ (S. 13)

Wie erwähnt, beträgt der auf den heutigen Istzustand bezogene Marktwert der Liegenschaften Maihofstrasse 2/4 Fr. 1'065'000.–. Das durch die Käuferschaft unterbreitete Angebot in der Höhe von Fr. 1'200'000.– kann deshalb als sehr gut und marktgerecht bezeichnet werden. An dieser Stelle sei auch erwähnt, dass es sich bei der Veräusserung der beiden Liegenschaften um ein klassisches Beispiel für eine Portfolio-Bereinigung handelt, wie sie auch im Leistungsauftrag zum Globalbudget der Finanzliegenschaften vorgesehen ist bzw. verlangt wird.

4 Kaufvertrag mit Romano Simioni

4.1 Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrages

4.1.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Grundstücke 997 und 998, rechtes Ufer, Grundbuch Luzern-Stadt, beträgt Fr. 1'200'000.–.

4.1.2 Vollzug der Handänderung

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt mit dem Tagebucheintrag des Kaufvertrages im Grundbuch. Der Eintrag kann erst nach Genehmigung des Vertrages durch den Grossen

Stadtrat und nach Ablauf der Referendumsfrist (fakultatives Referendum) erfolgen. Die entsprechenden Vorbehalte wurden im Vertrag stipuliert.

4.1.3 Sicherstellung des Kaufpreises

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

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 den beiden Kaufobjekten lasten insgesamt sieben Mietverträge (fünf Wohnungen, ein Ladenlokal, ein Restaurationsbetrieb), die von der Käuferschaft zu übernehmen sind.

4.1.6 Minergie

Die Käuferschaft verpflichtet sich, die Sanierung der Gebäude auf dem dannzumal gültigen Minergie-Standard zu konzipieren bzw. zu realisieren, soweit dies bei Altbauten möglich ist.

4.1.7 Personaldienstbarkeit

Die Käuferschaft wird verpflichtet, die Kaufobjekte in keiner Weise, weder direkt noch indirekt, zu Sexgewerbe-Zwecken jeder Art zu nutzen. Diese Nutzungsbeschränkung wird zugunsten der Stadt Luzern als Personaldienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

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

5 Buchgewinn

Bei einem Buchwert von Fr. 1'150'000.– (31. Dezember 2008) verbleibt nach Abzug aller Verkaufskosten und Gebühren (Notar, Grundbuch) ein Buchgewinn von rund Fr. 40'000.–. Dieser ist für zusätzliche ausserordentliche Abschreibungen zugunsten der Investitionsrechnung zu verwenden.

6 Zuständigkeit

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

7 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Verkauf der Grundstücke 997 und 998, beide rechtes Ufer, Grundbuch Luzern-Stadt, an Romano Simioni, Luzern, zuzustimmen und den sich aus der Veräußerung ergebenden Buchgewinn für zusätzliche ausserordentliche Abschreibungen zugunsten der Investitionsrechnung zu verwenden. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 9. September 2009

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 36 vom 9. September 2009 betreffend

Verkauf Maihofstrasse 2/4, Grundstücke 997/998, rechtes Ufer, GB Luzern,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

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

beschliesst:

- I. Dem Verkauf der Grundstücke 997 und 998, beide rechtes Ufer, Grundbuch Luzern-Stadt, an Romano Simioni, Luzern, wird zugestimmt.
- II. Der sich aus der Veräusserung ergebende Buchgewinn ist für zusätzliche ausserordentliche Abschreibungen zugunsten der Investitionsrechnung zu verwenden.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 19. November 2009

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Rolf Hilber
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber





Stadt Luzern

GIS-Dienstleistungszentrum

Industriestrasse 6
6005 Luzern

Tel. 041 208 74 00
gis@stadtluzern.ch
www.stadtluzern.ch

Gemeinde Luzern - Rechtes Ufer

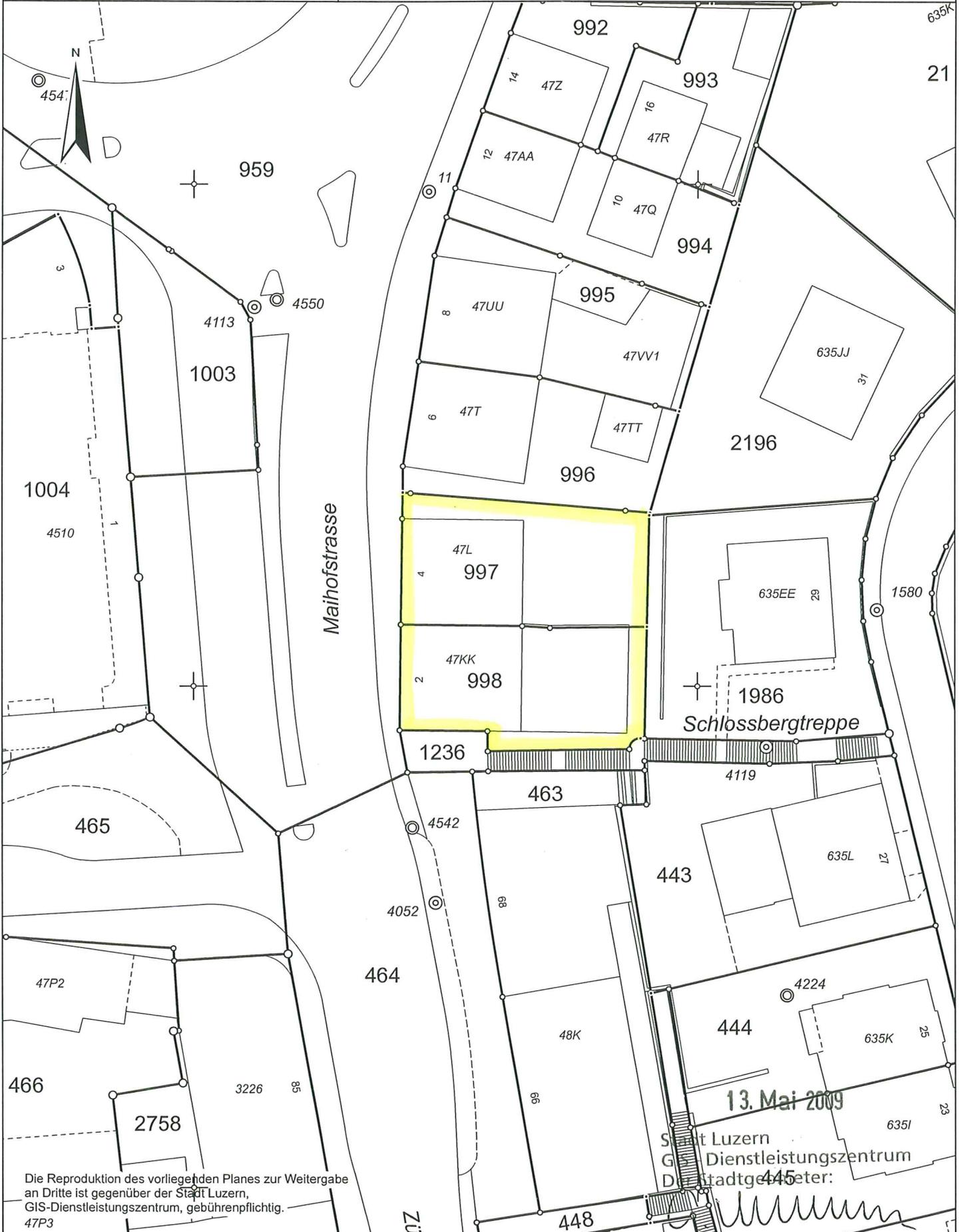
Auszug aus der amtlichen Vermessung

Masstab: 1:500

Plan: 209

Druck: 11.05.2009

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich noch nicht rechtsgültig.



CHECKLISTE IMMOBILIENTRANSAKTION
 KAUF

 VERKAUF / BAURECHT

Objekt		Grundstücke Nr. 997 und 998, Maihofstr. 2/4 (Wohn- und Geschäftshäuser)					Ort		6004 Luzern	
Kriterium	Gewicht	Erfüllungsgrad					Kommentar	Erläuterung		
		nicht	kaum	mittel	gut	sehr gut				
Siedlungspolitische Ziele										
▪ Reserve für künftige öffentliche Interessen		x					keine öffentlichen Interessen, da nicht mehr für Strassenbau notwendig			
▪ Strategische Lage für Einflussnahme		x					Einflussnahme sehr gering, da umgeben von Privatgrundstücken			
▪ Schwerpunktbildung im Quartier				x			kein Schwerepunkt für Quartier, Restaurant wird durch Käufer erhalten			
▪ Schaffung von Freiflächen		x					Fläche zu klein, stark lärmexponierte Lage an Verkehrsachse, Hof zu Restaurant			
▪ Erfüllung Zonenzweck/Verdichtung				x			Gebäude verbleibt in Wohn-u. Geschäftszone, Verdichtung kaum möglich			
▪ Nachhaltige Entwicklung/ Ökologische Auswirkungen					x		Restaurant wird erweitert u. optimiert, Wohnungen werden schrittweise saniert			
Volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele										
▪ Entwicklung zur Quartieraufwertung				x			Quartierrestaurant und Wohnungen bleiben bestehen			
▪ Entwicklung für Wohnbauförderung			x				keine Wohnbauförderung, jedoch Aufwertung zweier bestehender Gebäude			
▪ Entwicklung zur Wertschöpfung				x			hoher Investitionsbedarf, der durch private Käuferschaft übernommen wird			
▪ Ansiedlung von Betrieben		x					nicht möglich, da bisherige Nutzung bestehen bleibt			
▪ Nutzungsvielfalt für Gewerbe, Start-ups, Künstler		x					siehe oben			
Sozialpolitische Ziele										
▪ Vielfältiges Wohnungsangebot					x		die bestehenden fünf Wohnungen bleiben erhalten			
▪ Preisgünstiger Wohnraum					x		preisgünstige Wohnungen können durch Sanierung erhalten u. gesichert werden			
▪ Vielfältiger Bewohnermix					x		der bereits bestehende Bewohnermix bleibt erhalten			
▪ Wohnraum für Betagte, Menschen in Ausbildung usw.			x				für Betagte ungeeignet (fehlende Infrastruktur), für Leute in Ausbildung geeignet			
▪ Förderung der Wohnbautätigkeit				x			Sanierungsaufwand Fr. 1.5 - 2 Mio, dabei hat Ausbau Restaurant 1. Priorität			
Finanzpolitische Ziele										
▪ Nachhaltige Ertragssicherung		x					reine Portfoliobereinigung, Investitionen entfallen, da durch Käufer übernommen			
▪ Hohe Werthaltigkeit		x					kleiner Buchgewinn, jedoch Abgabe einer problematischen Altliegenschaft			
▪ Grosses Entwicklungspotential				x			durch Erweiterung des Restaurant besteht Entwicklungspotenzial für Käufer			
▪ Geringe Unterhaltskosten					x		durch Veräusserung fallen Sanierungskosten und Vermietungsrisiken weg			
▪ Geringe Bewirtschaftungskosten					x		siehe oben			
Diverses										
▪ Gute städtebauliche Qualität			x				geringe Qualität, stark sanierungsbedürftig, Aufwertung vorgesehen			
▪ Gute architektonische Qualität			x				siehe oben			
▪ Gute bautechnische Qualität			x				siehe oben			
▪ Gute haustechnische Qualität			x				veraltete Haustechnik im Gastrobereich, deshalb hoher Erneuerungsbedarf			
Mittelwert Kriterienerfüllung				x			Veräusserung und anschl. Sanierung durch Käufer für Selbstnutzung macht Sinn			

Beschrieb					
Parzelle Nr.	997 und 998, rechtes Ufer	Baujahr	ca. 1880	Objektbeschreibung: Zwei zusammengebaute Wohn- und Geschäftshäuser mit fünf Wohnungen, einem Restaurant und einem Gewerbe/Werkstattlokal	
Lage	Maihofstrasse 2 und 4, Luzern	Volumen GV	4'780 m3		
Bezeichnung	Wohn- und Geschäftshäuser	Wert GV	2.85 Mio. (Neuwert)		
Eigentümer	Stadt Luzern, Finanzvermögen	Arealfäche	585 m2		
Wirtschaftlichkeitsberechnung					
Ertragspotenzial			Transaktionsergebnisse		
Volumen SIA	--		Buchwert per: 31.12.2008	Fr. 1'150'000.-	
Nutzfläche SIA	800 m2 (best. Nutzflächen)		Marktwert 2009	Fr. 1'065'000.-	
Mieterträge brutto	2006-08: Fr. 83'000.- (Durchschnitt)		Verkehrswert gem. Angebot	Fr. 1'200'000.-	
Nettogewinn	2006-08: Fr. 39'000.- (Durchschnitt)				
			Buchgewinn	ca. Fr. 40'000.-	
Antrag: Die Grundstücke Nr. 997 und 998, rechtes Ufer, Luzern, sind zu einem Verkaufspreis von Fr. 1.2 Mio an Herrn Romano Simioni, Luzern, zu veräussern. Der Buchgewinn ist für ausserordentliche Abschreibungen zugunsten der Investitionsrechnung zu verwenden.					
Erläuterungen:					
<p>Im Rahmen der periodisch vorzunehmenden Revisionsschätzungen der städtischen Finanzliegenschaften wurden auch die beiden Verkaufsobjekte einer externen Marktwertschätzung unterzogen. Daraus ergab sich ein aktueller Marktwert in der Höhe von Fr. 1'065'000.-. Weiter wurde in dieser Analyse für die beiden Gebäude ein kurzfristiger Investitionsbedarf von Fr. 1'370'000.- sowie ein mittelfristiger Investitionsbedarf von Fr. 800'000.- ausgewiesen. Da sich solche Objekte, insbesondere mit Blick auf den erwähnten Investitionsbedarf, nicht als Anlageobjekt eignen, wurde durch die beauftragten Immobilienschätzer eine Veräusserung empfohlen. Weil das Kaufangebot in der Höhe von Fr. 1'200'000.- als sehr gut und marktgerecht bezeichnet werden kann und weil die beiden Liegenschaften für die Stadt keine strategische Bedeutung mehr haben, beantragt der Stadtrat die Veräusserung.</p>					
Bearbeitung	Verfasser: Stefan Christen Datum: 12. August 2009	Rev. I: Rev. II:	Entscheidenantrag Nr.: Datum:	Vertrag Entwurf:	Def. Vertrag:

OEFFENTLICHE URKUNDE

betreffend die Übertragung von Grundeigentum

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern beurkundet hiermit folgenden

KAUFVERTRAG

zwischen

Stadt Luzern, nachstehend „Stadt“ genannt, vertreten durch den Stadtrat und dieser durch das Offizium, nämlich Herrn Stadtpräsident Urs W. Studer, geb. 26. November 1949, von Luzern und Escholzmatt/LU, und Herrn Stadtschreiber Toni Göpfert, geb. 16. Juni 1954, von Luzern und Russo/TI, beide wohnhaft in Luzern,

Eigentümerin der Grundstücke Nr. 997 und 998, beide Grundbuch Luzern, rechtes Ufer,

Verkäuferin

und

Herrn Romano Simioni, geb. 15. Februar 1935, von Luzern, nicht verheiratet, wohnhaft in 6006 Luzern, Dreilindenstrasse 47,

Käufer

I. Kaufsgegenstand

Der Verkäuferin verkauft dem Käufer

1. Grundstück Nr. 997, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer

Grundstück Nr.:	997	Grundbuch:	Luzern rechtes Ufer
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	3 a 02 m ²
Plan Nr.:	209	Ortsbezeichnung:	Maihofstrasse 4
Kulturart:	Hofraum		

Gebäude / Gebäudeversicherung:
Strasse: Maihofstrasse 4

Wohnhaus mit Restaurant Nr. 47 L L, vers. Fr. 1'567'000.00

Erwerbsakt: Kauf, 20. April 1971**Katasterschätzung:** keine**Dienstbarkeiten / Grundlasten** zu Grundstück 997 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/023447	L.	Nutzungsbeschränkung betreffend Feuerwerk im Hintergebäude z.G. Nr. 1986
D.UEB/023446	R.	Nutzungsbeschränkung betreffend Einfriedigung mit Unterhaltspflicht z.L. Nr. 1986
D.UEB/024260	L. + R.	Fahrwegrecht z.G. + z.L. Nr. 996

Vormerkungen zu Grundstück 997 Luzern rechtes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 997 Luzern rechtes Ufer

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 997 Luzern rechtes Ufer

keine

2. Grundstück Nr. 998, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer

Grundstück Nr.:	998	Grundbuch:	Luzern rechtes Ufer
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	2 a 83 m ²
Plan Nr.:	209	Ortsbezeichnung:	Maihofstrasse 2
Kulturart:	Hofraum		

Gebäude / Gebäudeversicherung:
Strasse: Maihofstrasse 2

Wohn-und Geschäftshaus Nr. 47 KK KK, vers.	Fr.	1'288'000.00
--	-----	--------------

Erwerbsakt: Kauf, 08. Juni 1970

Katasterschätzung: keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 998 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/023448	L.	Baubeschränkungen für Kellerbaute z.G. Nr. 1986
D.UEB/023449	L.	Nutzungsbeschränkung betreffend Stützmauer z.G. Nr. 1986
D.UEB/023446	R.	Nutzungsbeschränkung betreffend Einfriedigung mit Unterhaltspflicht z.L. Nr. 1986

Vormerkungen zu Grundstück 998 Luzern rechtes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 998 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/005791	Auflage betreffend Betonglasdach

Grundpfandrechte zu Grundstück 998 Luzern rechtes Ufer

keine

II. Vertragsbestimmungen

1. Der Kaufpreis für die Grundstücke Nr. 997 und 998, GB Luzern, rechtes Ufer, beträgt CHF 1'200'000.00 (in Worten: eine Million zweihunderttausend Franken).
2. Der Kaufpreis von CHF 1'200'000.00 ist zahlbar (Valuta) am Tag des Tagebucheintrages auf ein von der Verkäuferin zu bezeichnendes Konto.
3. Der Käufer überreicht der Verkäuferin anlässlich der Beurkundung des vorliegenden Vertrages ein unwiderrufliches und vorbehaltloses Zahlungsverprechen eines anerkannten schweizerischen Bankinstituts im Betrag von CHF 1'200'000.00.
4. Der Übergang von Nutzen und Schaden wird festgelegt auf den Tag der Rechtskraftbeschreibung dieses Vertrages (nach Genehmigung durch den Grossen Stadtrat von Luzern bzw. nach Ablauf der Referendumsfrist). Der Tagebucheintrag hat auf diesen Tag hin zu erfolgen.
5. Auf den Kaufobjekten lasten sieben Mietverträge, die durch den Käufer zu übernehmen sind. Der Käufer bestätigt, dass ihm die entsprechenden Unterlagen ausgehändigt wurden.
6. Über die laufenden Kosten und Abgaben wie Versicherungsprämien, Liegenschaftssteuern, Wasserzinsen, Kehrichtgebühren und Heizgas rechnen die Parteien per Übergang von Nutzen und Schaden ausseramtlich und unter Entlastung des Notars ab.

7. Der Käufer verpflichtet sich, die Kaufgrundstücke in keiner Weise, weder direkt noch indirekt, zu Sexgewerbe-Zwecken jeder Art zu nutzen. Diese Nutzungsbeschränkung ist zu Gunsten der Stadt Luzern als Personaldienstbarkeit wie folgt im Grundbuch einzutragen:

Nutzungsbeschränkung lt. Vertrag z.L. Nr. 997 und 998, rechtes Ufer, z.G. der Stadt Luzern.

8. Der Käufer übernimmt die Kaufobjekte im derzeitigen rechtlichen und tatsächlichen Zustand. Seitens der Verkäuferin wird jegliche Gewährleistung in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
9. Der Käufer verpflichtet sich, die Sanierung der Gebäude auf dem dann zumal gültigen Minergie-Standard zu konzipieren bzw. zu realisieren, soweit dies bei Altbauten möglich und mit verhältnismässigem Aufwand erreicht werden kann.
10. Der vorliegende Kaufvertrag bedarf der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat von Luzern. Dessen Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum. Sollte der Vertrag durch das Parlament oder letztendlich durch die Stimmbürger abgelehnt werden, fällt er als nichtig dahin. In diesem Fall schuldet keine der Vertragsparteien der anderen Vertragspartei eine Entschädigung. Die Kosten des Notars für die Ausarbeitung und Beurkundung des Kaufvertrages werden im ablehnenden Fall vollumfänglich von der Verkäuferin übernommen.
11. Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Die Handänderungssteuer geht zu Lasten des Käufers. Eine Grundstückgewinnsteuer fällt ausser Betracht (§ 5 Grundstückgewinnsteuergesetz).

12. Zur Vormerkung im Tagebuch bzw. zur Eintragung im Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, werden angemeldet:

- der Eigentumsübergang betreffend die Grundstücke Nr. 997 und 998, GB Luzern, rechtes Ufer
- die Personaldienstbarkeit gemäss Ziff. 7 des vorliegenden Vertrages.

Alle übrigen Vertragsbestimmungen sind obligatorischer Natur und nicht im Grundbuch einzutragen.

13. Der unterzeichnete Notar wird zur Anmeldung beauftragt und bevollmächtigt. Allfällige vom Grundbuchamt verlangten Änderungen und/oder Ergänzungen formeller Natur kann er unter gleichzeitiger Orientierung der Parteien selbständig vornehmen.

14. Der vorliegende Kaufvertrag wird sechsfach ausgefertigt. Je zwei Exemplare sind für Verkäuferin und Käufer bestimmt; das Grundbuchamt und der Notar erhalten je 1 Exemplar.

Die Urkundsparteien erklären hiermit, dass ihnen der vorliegende Kaufvertrag vom Notar vorgelesen worden ist und dass er ihrem Willen entspricht.

Luzern,

Die Vertragsparteien:

Die Verkäuferin:

Der Käufer:

BEURKUNDUNG

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass der vorstehende, den Vertragsparteien vorgelesene Kaufvertrag dem von den Parteien ihm mitgeteilten Willen entspricht und von den Beteiligten in seiner Gegenwart unterzeichnet worden ist.

Die Vertragsparteien haben sich gegenüber dem Notar rechtsgenügend ausgewiesen, soweit sie ihm nicht persönlich bekannt sind.

Luzern, 2009

Ordnungsnummer: / 2009

Der Notar: