



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 7. Dezember 2011 (StB 1068)

B+A 28/2011

**Verkauf der Grundstücke
1929, 1930 und 1932,
GB Littau, sowie
des Grundstücks 3691,
GB Kriens**

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 2. Februar 2012
--

Bezug zur Gesamtplanung 2012–2016

Leitsatz Gesellschaft

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

Stossrichtung

- Lebendige Quartiere, Lebensqualität und Sicherheit 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 beschlossene städtische Quartier- und Stadtteilpolitik stärkt die Quartiere und verbessert das unmittelbare Lebensumfeld der Bevölkerung. 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 Prozent erreicht, sodass die Verschuldung ab 2016 wieder abgebaut werden kann.

Übersicht

Die städtischen Grundstücke 1929, 1930 und 1932 liegen auf dem Gebiet des Stadtteils Littau in unmittelbarer Nähe der Kleinen Emme. Die drei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 2'104 m² gelangten im Jahre 2010 im Zusammenhang mit der Fusion der Gemeinden Littau und Luzern ins städtische Finanzvermögen. Sie befinden sich in der Wohnzone mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,40. Die Gemeinde Littau beabsichtigte schon vor längerer Zeit, die Grundstücke am Burgweg zu veräussern. Weil die Vermarktung jedoch erfolglos verlief, wurden die Verkaufsbemühungen für längere Zeit sistiert bzw. bis zur vollzogenen Fusion mit der Stadt verschoben.

Obwohl die ortsansässige Manetsch Immobilien und Finanz GmbH bereits bei der Gemeinde Littau ihr Kaufinteresse bekundet hatte, entschloss sich die Baudirektion, eine Ausschreibung dieser Grundstücke vorzunehmen. Bei der in der Folge durchgeführten Vermarktung wurden insgesamt 26 Vermarktungsdokumentationen verlangt, aus denen zwei konkrete Kaufangebote eingingen. Dabei wurde das Bestangebot in der Höhe von Fr. 1'197'000.– (Fr. 570.– pro Quadratmeter) erwartungsgemäss durch die Manetsch Immobilien und Finanz GmbH eingereicht. Sie lag mit diesem Angebot rund 25 Prozent über jenem des Zweitinteressenten, weshalb sie den Zuschlag erhielt. Die Käuferschaft beabsichtigt, auf den Kaufgrundstücken insgesamt drei Doppel-Einfamilienhäuser zu realisieren.

Das städtische Grundstück 3691 liegt an der Amstutzstrasse oberhalb des Grosshofquartiers auf Krienser Gemeindegebiet. Das Grundstück mit einer Fläche von 4'900 m², wovon der Waldanteil rund 800 m² beträgt, gelangte im Jahre 1970 im Zusammenhang mit dem Nationalstrassenbau (Sonnenbergtunnel) in das städtische Finanzvermögen. Es befindet sich in der Wohnzone W3 mit einer AZ von 0,45.

Weil das Grundstück gemäss B+A 35/2005 vom 28. September 2005: „Städtische Liegenschaftspolitik“ zusammen mit anderen städtischen Restgrundstücken für eine Veräusserung vorgesehen ist, wurde im Frühjahr 2011 dessen Vermarktung in Angriff genommen. Dabei wurden insgesamt 38 Verkaufsdokumentationen verlangt. Daraus gingen sechs konkrete Kaufangebote ein. Die eingegangenen Angebote bewegten sich in einer Bandbreite von 2,7 bis 3,4 Mio. Franken. Das Bestangebot in der Höhe von Fr. 3'400'000.– (Fr. 830.– pro Quadratmeter) wurde durch die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich, eingereicht. Die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus mit Sitz in Zürich ist eine von und für grosse Vorsorgeeinrichtungen gegründete Anlagestiftung mit dem Zweck der gemeinsamen Immobilienanlage. Die Käuferschaft beabsichtigt, auf dem Kaufgrundstück etwa 20–25 Mietwohnungen im mittleren Segment zu realisieren.

Nach Abzug aller Verkaufskosten und Gebühren sowie der beim Grundstück 3691 zu entrichtenden Grundstückgewinnsteuer wird die Stadt mit der Veräusserung dieser Grundstücke einen Buchgewinn von rund 3,2 Mio. Franken erzielen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Verkauf der Grundstücke 1929, 1930 und 1932, GB Littau	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Vermarktung durch die Gemeinde Littau	6
1.3 Vermarktung durch die Stadt im Jahre 2011	6
1.4 Bauvorhaben der Manetsch Immobilien und Finanz GmbH	7
1.5 Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrages	7
1.5.1 Kaufpreis	7
1.5.2 Vollzug der Handänderung	7
1.5.3 Sicherstellung des Kaufpreises	7
1.5.4 Kosten und Gebühren	7
1.5.5 Überbauungsverpflichtung / Rückkaufsrecht	7
1.5.6 Minergie	7
2 Verkauf des Grundstücks 3691, GB Kriens	8
2.1 Ausgangslage	8
2.2 Vermarktung 2011	9
2.3 Bauvorhaben der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus Zürich	9
2.4 Kaufvertrag	9
2.4.1 Grundstückgewinnsteuer	9
3 Buchgewinne	10
4 Zuständigkeiten	10
5 Anträge	11

Anhänge

- Checkliste Immobilientransaktion Burgweg
- Situationsplan Burgweg
- Kaufvertrag mit der Manetsch Immobilien und Finanz GmbH, Luzern
- Checkliste Immobilientransaktion Amstutzstrasse
- Situationsplan Amstutzstrasse
- Kaufvertrag mit der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Verkauf der Grundstücke 1929, 1930 und 1932, GB Littau

1.1 Ausgangslage

Die städtischen Grundstücke 1929, 1930 und 1932 liegen auf dem Gebiet des Stadtteils Littau in unmittelbarer Nähe der Kleinen Emme. Die Umgebung ist durch zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Im Quartier sind Miet-, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser anzutreffen. Die städtischen Grundstücke liegen direkt vor einer Reihenhaussiedlung. Das Gelände ist flach. Die Grundstücke werden über die nordwestliche Zufahrt der bereits bestehenden Bauten erschlossen. Die Lage ist sehr gut besonnt und ausgesprochen ruhig gelegen, da auf der westlich gelegenen Quartierstrasse nur Anwohnerverkehr zugelassen ist. Mit der vorgesehenen Bebauung kann die letzte Baulücke im Burgwegquartier geschlossen bzw. realisiert werden.

Die drei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 2'104 m² gelangten im Jahre 2010 im Zusammenhang mit der Fusion der Gemeinden Littau und Luzern ins städtische Finanzvermögen. Sie befinden sich in der Wohnzone mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,40. Dies ermöglicht die Realisierung von je zwei Vollgeschossen sowie ein Attika- oder Dachgeschoss. Zudem besteht der gültige Gestaltungsplan „Allmendli“, welcher zusätzliche Präzisierungen zur Volumetrie, Nutzung und Gestaltung der Grundstücke enthält.



1.2 Vermarktung durch die Gemeinde Littau

Die Gemeinde Littau beabsichtigte schon vor längerer Zeit, die Grundstücke am Burgweg zu veräussern. Dazu hat sie in den Jahren 2004 und 2005 Vermarktungsaufträge an private Maklerbüros erteilt. Weil deren Anstrengungen jedoch erfolglos verliefen, wurden über einen längeren Zeitraum keine weiteren Vermarktungsaktivitäten vorgenommen, bis im Jahre 2009 die in Littau ansässige Manetsch Immobilien und Finanz GmbH ihr Interesse am Erwerb dieser Grundstücke signalisierte. Aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt laufenden Fusionsverhandlungen mit der Stadt und wegen fehlender personeller Ressourcen wurden mit dieser Interessentin aber keine konkreten Verkaufsverhandlungen aufgenommen.

1.3 Vermarktung durch die Stadt im Jahre 2011

Bereits kurz nach erfolgter Fusion, im Frühjahr 2010, signalisierte die Manetsch Immobilien und Finanz GmbH erneut ihr Kaufinteresse an den besagten Grundstücken bei der Stadt. Diese Anfrage veranlasste die Baudirektion, die künftige Verwendung dieser Grundstücke zu prüfen. Dabei zeigte sich, dass die Stadt an dieser Lage einerseits keine öffentlichen Bedürfnisse oder Interessen zur Selbstnutzung hat und es andererseits aus städtebaulichen und wohnpolitischen Gründen Sinn macht, die Baulücke in diesem Wohnquartier endlich zu schliessen. Gestützt auf diesen Sachverhalt und nicht zuletzt weil der Verbleib dieser drei Kleinparzellen im städtischen Portfolio auch strategisch unbedeutend ist, wurde deren Veräusserung für richtig befunden. Um eine architektonisch überzeugende Überbauung, die sich gut in die bereits bestehende Gebäudestruktur integriert, sicherzustellen, wurde zudem beschlossen, die drei Parzellen nicht einzeln, sondern gesamthaft zu veräussern.

Obwohl die ortsansässige Manetsch Immobilien und Finanz GmbH schon seit längerer Zeit ihr Kaufinteresse bekundet hatte und auch bereit war, einen guten Preis zu offerieren, entschloss sich die Baudirektion, eine Ausschreibung dieser Grundstücke vorzunehmen. Bei der in der Folge durchgeführten Vermarktung wurden insgesamt 26 Vermarktungsdokumentationen verlangt. Obwohl den Interessenten zur Einreichung eines Angebots über drei Monate Zeit eingeräumt wurde, gingen schliesslich lediglich zwei konkrete Kaufangebote ein. Dabei wurde das Bestangebot in der Höhe von Fr. 1'197'000.– (Fr. 570.– pro Quadratmeter) erwartungsgemäss durch die Manetsch Immobilien und Finanz GmbH eingereicht. Sie lag mit diesem Angebot rund 25 Prozent über jenem des Zweitinteressenten.

1.4 Bauvorhaben der Manetsch Immobilien und Finanz GmbH

Die Käuferschaft beabsichtigt, auf den Kaufgrundstücken insgesamt drei Doppel-Einfamilienhäuser zu realisieren. Die Bebauung wird im Minergie-Standard ausgeführt. Die Energiegewinnung soll mittels einer Luft-Wasser-Pumpe sowie durch Solarenergie erfolgen.

1.5 Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrages

1.5.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Grundstücke 1929, 1930 und 1932, Burgweg, alle Grundbuch Littau, beträgt Fr. 1'197'000.–.

1.5.2 Vollzug der Handänderung

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt innert zehn Tagen nach erfolgter Rechtskraftbeschreibung des Kaufvertrages, d. h. nach Genehmigung durch den Grossen Stadtrat. Der entsprechende Vorbehalt wurde im Vertrag stipuliert.

1.5.3 Sicherstellung des Kaufpreises

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

1.5.4 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.

1.5.5 Überbauungsverpflichtung / Rückkaufsrecht

Die Käuferin wird verpflichtet, innert zweier Jahre nach Anmeldung des Kaufvertrages beim Grundbuchamt Luzern Ost das Baugesuch für die Überbauung 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.

1.5.6 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.

2 Verkauf des Grundstücks 3691, GB Kriens

2.1 Ausgangslage

Das städtische Grundstück 3691 mit der Ortsbezeichnung „Unter Dattenberg“ liegt an der Amstutzstrasse oberhalb des Grosshofquartiers, am Südhang des Dattenbergs. Es befindet sich auf Krienser Gemeindegebiet und reicht mit dem Südwestausläufer des Sonnenbergs bis nahezu an die Gemeindegrenze zur Stadt Luzern. Das Grundstück ist umgeben von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Eigentums- und Mietwohnungen. Das abfallende Gelände wird oben mit der Amstutzstrasse und unten mit dem Amstutzweg abgeschlossen. Ein kleiner Waldanteil bildet den nordwestlichen Grundstückabschluss.

Das Grundstück mit einer Fläche von 4'900 m², wovon der Waldanteil rund 800 m² beträgt, gelangte im Jahre 1970 im Zusammenhang mit dem Nationalstrassenbau (Sonnenbergtunnel) in das städtische Finanzvermögen. Es befindet sich in der Wohnzone W3 mit einer AZ von 0,45. Es können max. drei Vollgeschosse realisiert werden.

Weil das Grundstück gemäss B+A 35/2005 „Städtische Liegenschaftenpolitik“ zusammen mit anderen städtischen Restgrundstücken für eine Veräusserung vorgesehen ist, sollte schon vor Jahren die entsprechende Vermarktung in Angriff genommen werden. Da im Zusammenhang mit der Sanierung des Sonnenbergtunnels eine Teilfläche dieses Grundstücks durch den Kanton als Installations- und Lagerfläche benötigt wurde, verzögerte sich dieses Vorhaben.



2.2 Vermarktung 2011

Im Frühjahr 2011 wurde die Vermarktung für das Grundstück 3691 in Angriff genommen. Nach der in den Printmedien und über das Internet publizierten Ausschreibung wurden insgesamt 38 Verkaufsdokumentationen verlangt. Daraus gingen schliesslich sechs konkrete Kaufangebote ein. Die eingegangenen Angebote bewegten sich in einer Bandbreite von 2,7 bis 3,4 Mio. Franken, wobei die ersten drei relativ nahe beieinander lagen. Das Bestangebot in der Höhe von Fr. 3'400'000.– (Fr. 830.– pro Quadratmeter) wurde durch die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich, eingereicht.

Die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus mit Sitz in Zürich ist eine von und für grosse Vorsorgeeinrichtungen gegründete Anlagestiftung mit dem Zweck der gemeinsamen Immobilienanlage. Anleger sind u. a. die Pensionskasse Post, der Fonds de Pensions Nestlé, die Pensionskasse der Stadt Zürich und Pensionskassen aus dem Umfeld Swissair/SWISS. Das in der ganzen Schweiz angelegte Anlagevermögen in Wohn- und Geschäftsliegenschaften beträgt rund 3 Mrd. Franken.

2.3 Bauvorhaben der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus Zürich

Die Käuferschaft beabsichtigt, auf dem Kaufgrundstück rund 20–25 Mietwohnungen im mittleren Segment zu realisieren. Als langfristig orientierte Investorin ist sie an einer umfassenden Nachhaltigkeit ihrer Anlageobjekte in sämtlichen Dimensionen sehr interessiert. Deshalb hat für sie der sparsame Umgang mit Ressourcen hohe Priorität. Es versteht sich für die Käuferschaft von selbst, dass ihre Überbauungen im Minergie-Standard realisiert werden.

2.4 Kaufvertrag

Die Bestimmungen des Kaufvertrages sind mit denjenigen des Vertrages mit der Manetsch Immobilien und Finanz GmbH (Ziff. 1.5) sinngemäss identisch. Im Weiteren wird auf den Wortlaut des Kaufvertrages im Anhang verwiesen.

2.4.1 Grundstückgewinnsteuer

Weil das Grundstück 3691 auf dem Gemeindegebiet von Kriens liegt, hat die Stadt als Veräussererin eine Grundstückgewinnsteuer zu entrichten. Diese bemisst sich nach dem Nettogewinn aus dem Verkaufserlös. Bei einem Verkaufspreis von 3,4 Mio. Franken beläuft sich nach Abzug des Buchwerts von 0,5 Mio. Franken der Nettogewinn auf 2,9 Mio. Franken. Bei einem Steuersatz von rund 20 Prozent beträgt die zu entrichtende Grundstückgewinnsteuer somit rund Fr. 580'000.–.

3 Buchgewinne

Der Buchwert der drei Grundstücke am Burgweg beträgt per 31. Dezember 2011 insgesamt Fr. 315'600.–. Nach Abzug aller Verkaufskosten und Gebühren (Notar, Grundbuch) verbleibt ein Buchgewinn von rund Fr. 875'000.–.

Der Buchwert des Grundstücks an der Amstutzstrasse beträgt per 31. Dezember 2011 Fr. 500'000.–. Nach Abzug aller Verkaufskosten und Gebühren (Notar, Grundbuch) sowie der Grundstückgewinnsteuer in der Höhe von rund Fr. 580'000.– verbleibt ein Buchgewinn von rund Fr. 2'315'000.–.

4 Zuständigkeiten

Vorliegend werden zwei getrennte Grundstücksveräusserungen mit verschiedenen Werten vorgenommen.

Die Grundstücke am Burgweg sollen für Fr. 1'197'000.– veräussert werden. Gemäss Art. 69 lit. b Ziff. 12 in Verbindung mit Art. 68 lit. b Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 fällt dieses Geschäft in die abschliessende Zuständigkeit des Grossen Stadtrates.

Das Grundstück an der Amstutzstrasse soll für Fr. 3'400'000.– veräussert werden. Nachdem dieses Geschäft den Betrag von Fr. 1'500'000.– übersteigt, unterliegt es gemäss Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2 in Verbindung mit Art. 68 lit. b Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 dem fakultativen Referendum.

5 Anträge

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Verkauf der Grundstücke 1929, 1930 und 1932, Burgweg, alle Grundbuch Littau, an die Manetsch Immobilien und Finanz GmbH sowie dem Verkauf des Grundstücks 3691, Amstutzstrasse, Grundbuch Kriens, an die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich, zuzustimmen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 7. Dezember 2011

Urs W. Studer

Urs W. Studer
Stadtpräsident

Toni Göpfert

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 28 vom 7. Dezember 2011 betreffend

Verkauf der Grundstücke 1929, 1930 und 1932, GB Littau, sowie des Grundstücks 3691, GB Kriens,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 1, 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 der Grundstücke 1929, 1930 und 1932, Burgweg, alle Grundbuch Littau, an die Manetsch Immobilien und Finanz GmbH, Luzern, wird zugestimmt.
- II. Dem Verkauf des Grundstücks 3691, Amstutzstrasse, Grundbuch Kriens, an die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich, wird zugestimmt.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer II unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 2. Februar 2012

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Korintha Bärtsch
Ratspräsidentin



Hans Bächli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat

CHECKLISTE IMMOBILIENTRANSAKTION							☐ KAUF	☒ VERKAUF / BAURECHT		
Objekt						Grundstücke 1929, 1930, 1932, Burgweg			Ort	Luzern
Kriterium	Erfüllungsgrad						Kommentar	Erläuterung		
	Gewicht	nicht	kaum	mittel	gut	sehr gut				
Siedlungspolitische Ziele										
▪ Reserve für künftige öffentliche Interessen		x					Keine Reserve für öffentliche Interessen, da reine Wohnnutzung			
▪ Strategische Lage für Einflussnahme		x					Keine strategische Lage für die Stadt			
▪ Schwerpunktbildung im Quartier					x		Letzte Baulücke in bestehendem Wohnquartier wird geschlossen.			
▪ Schaffung von Freiflächen		x					Grundstücke sind zu klein für Schaffung von Freiflächen.			
▪ Erfüllung Zonenzweck/Verdichtung						x	Zonenkonformität gegeben			
▪ Nachhaltige Entwicklung / Ökologische Auswirkungen						x	Wohnungsbau in gutem Standard (EFH) keine negativen ökol. Auswirkungen			
Volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele										
▪ Entwicklung zur Quartieraufwertung						x	Bestehende angrenzende Wohnsiedlung wird sinnvoll ergänzt.			
▪ Entwicklung für Wohnbauförderung				x			Es werden drei Doppel-EFH realisiert.			
▪ Entwicklung zur Wertschöpfung				x			Das Zielpublikum wird zusätzliche Steuererträge generieren.			
▪ Ansiedlung von Betrieben		x					Reine Wohnnutzung			
▪ Nutzungsvielfalt für Gewerbe, Start-ups, Künstler		x					siehe oben			
Sozialpolitische Ziele										
▪ Vielfältiges Wohnungsangebot			x				Grundstücke sind nur für EFH geeignet.			
▪ Preisgünstiger Wohnraum		x					Nicht geeignet für preisgünstigen Wohnraum			
▪ Vielfältiger Bewohnermix					x		Familien, Doppelverdienerehepaare			
▪ Wohnraum für Betagte, Menschen in Ausbildung usw.		x					siehe oben			
▪ Förderung der Wohnbautätigkeit				x			Es wird mit Anlagekosten von ca. Fr. 6 Mio. (inkl. Landkosten) gerechnet.			
Finanzpolitische Ziele										
▪ Nachhaltige Ertragssicherung			x				Weil Veräusserung (Einmalzahlung) keine Nachhaltigkeit, aber neue Steuerzahler			
▪ Hohe Werthaltigkeit						x	Guter Verkaufserlös, unbebaute Parzellen an schwieriger Lage werden realisiert.			
▪ Grosses Entwicklungspotenzial			x				Aufgrund bestehender Zonierung nur EFH möglich			
▪ Geringe Unterhaltskosten						x	Unterhalt der keinen Ertrag bringenden Grundstücke fällt inskünftig weg.			
▪ Geringe Bewirtschaftungskosten						x	Keine künftigen Bewirtschaftungskosten			
Diverses										
▪ Gute städtebauliche Qualität					x		Verbindliche Rahmenbedingungen auf Basis bestehender Zonierung			
▪ Gute architektonische Qualität					x		siehe oben			
▪ Gute bautechnische Qualität						x	Vertragliche Verpflichtung zur Realisierung im Minergie-Standard			
▪ Gute haustechnische Qualität						x	Energiegewinnung durch Solarenergie und Luft-Wasser-Pumpe ist vorgesehen.			
Mittelwert Kriterienerfüllung										
Analyse spricht für Veräusserung dieser drei "Brachparzellen".										
Beschrieb										

Parzelle Nr.	1929, 1930, 1932, GB Littau	Baujahr	--	Objektbeschreibung: Bauland in der Wohnzone mit einer Ausnützungsziffer von 0.40	
Lage	Burgweg	Volumen GV	--		
Bezeichnung	unbebautes Land	Wert GV	--		
Eigentümer	Stadt Luzern, Finanzvermögen	Arealfäche	2'100 m2		
Wirtschaftlichkeitsberechnung					
Ertragspotenzial			Transaktionsergebnisse		
Volumen SIA	noch offen		Buchwert per: 31.12.2011	Fr. 315'000.-	
Nutzfläche SIA	noch offen		Ertragswert	--	
Mieterträge brutto	Einfamilienhäuser		Realwert	--	
Mieterträge netto	Einfamilienhäuser		Landwert gem. Angebot	Fr. 1'197'000.-	
Kap. Satz	noch offen		DCF-Wert	--	
Anlagewert	ca. Fr. 6 Mio.		Verkehrswert geschätzt	--	
Landanteil	Fr. 1.2 Mio. (20%)		Verkehrswert realisiert	siehe oben	
			Buchgewinn	zirka Fr. 875'000.-	
Antrag: Der Veräusserung der Grundstücke 1929, 1930, 1932, Burgweg, GB Littau, zu einem Verkaufspreis von Fr. 1'197'000.- an die Manetsch Immobilien und Finanz GmbH, Luzern, ist zuzustimmen.					
Erläuterungen:					
Obwohl sich die Manetsch Immobilien und Finanz GmbH bereits früher bei der damaligen Gemeinde Littau um den Erwerb dieser Grundstücke bemüht hatte, wollte man seitens der Stadt keine Direktvergabe an diesen Interessenten vornehmen. Deshalb wurde im Frühjahr 2011 eine öffentliche Ausschreibung lanciert. Nachdem die die Manetsch Immobilien und Finanz GmbH dabei das deutlich beste Angebot unterbreitete und zudem sämtliche Zuschlagskriterien erfüllte, wurde ihr nun der Zuschlag gegeben.					
Bearbeitung	Verfasser: Stefan Christen, IMMO/IFL		Entscheidantrag		Vertrag
	Datum: 31. Oktober 2011				Entwurf: Def. Vertrag:

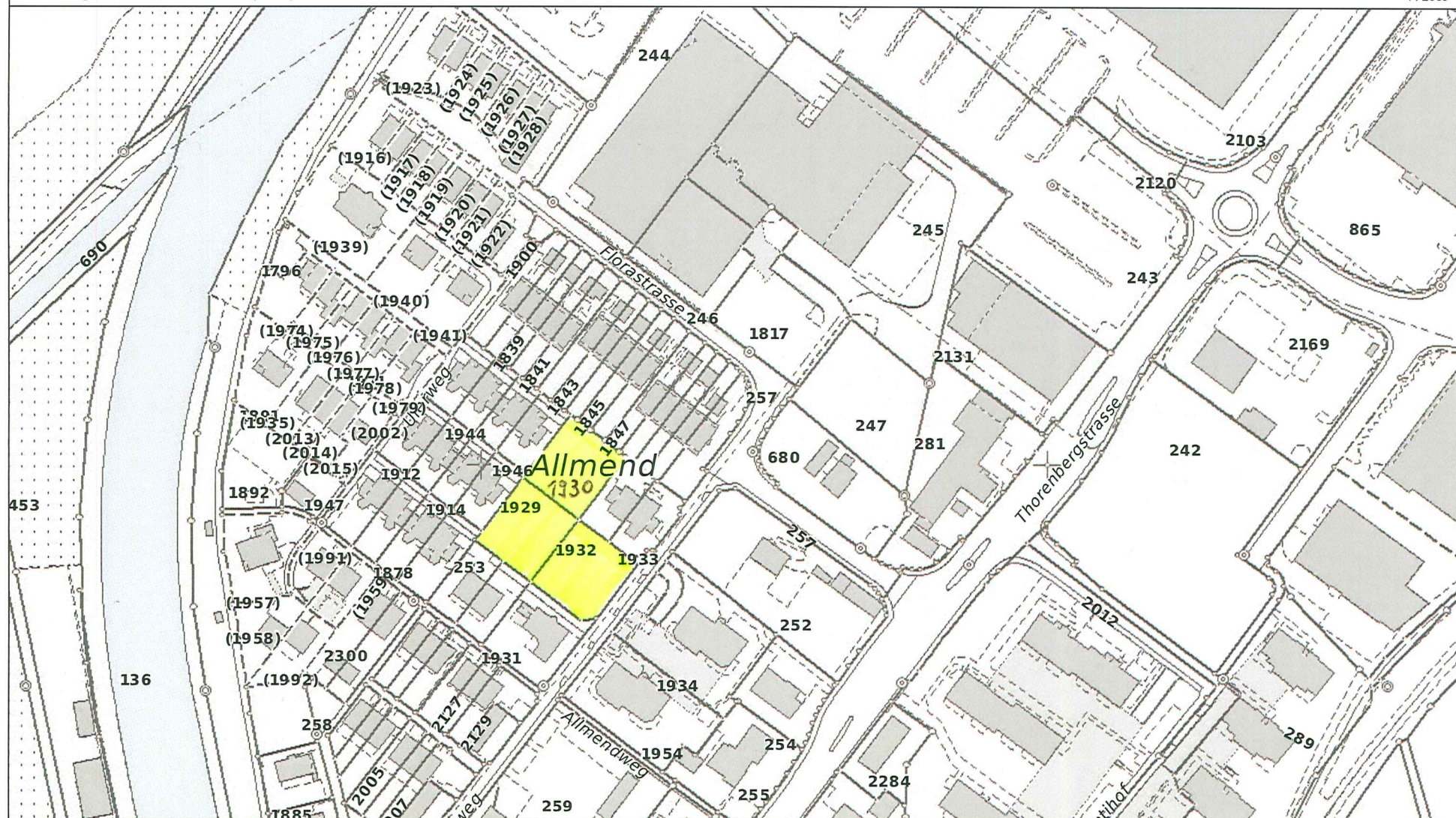
Grundbuchplan (Amtl. Vermessung)

Ausdruck Bildschirmkarte

Erstellt am: 19. 10. 11



1 : 2000



Entwurf vom 26. Oktober 2011

ÖFFENTLICHE URKUNDE

KAUFVERTRAG

(Übertragung von Grundeigentum)

Hiermit wird beurkundet, dass die

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

Eigentümerin der Grundstücke 1929, 1930 und 1932, alle Grundbuch Littau,

Verkäu fers cha ft

und die

Manetsch Immobilien & Finanz GmbH, mit Sitz in Luzern, Fanghöfli 14, Postfach 118, 6014 Luzern, handelnd durch den gemäss Handelsregister einzelzeichnungs berechtigten Geschäftsführer Herrn André Manetsch, von Disentis/ Mustér, in Luzern,

Käufers cha ft

heute folgenden Kaufvertrag abschliessen:

I. Kaufsgegenstände

Die Verkäu fers cha ft verkauft der Käufers cha ft die nachfolgend mit den Grundbuchauszügen vom beschriebenen Grundstücke 1929, 1930 und 1932, alle Grundbuch Littau:

[zu gegebener Zeit ist ein Grundbuchauszug mit neuerem Datum einzufügen]

Grundbuchamt Luzern Ost**Geschäftsstelle Kriens**

Meisterstrasse 4

6010 Kriens

Telefon: 041 318 12 00

Telefax: 041 320 41 60

gbll@lu.ch

www.grundbuch.lu.ch

Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Littau	1929	Liegenschaft	Nein
Littau	1930	Liegenschaft	Nein
Littau	1932	Liegenschaft	Nein

Dieser Auszug enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss des jeweils betroffenen Grundstückes aufgeführt.

Alle Angaben zum Grundstückbescrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers haben keine Grundbuchwirkung. Zudem kann die Eigentümeradresse nicht mehr aktuell sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

Kriens, 7. April 2011 ub

**Heinz Aregger**

Grundbuchverwalter-Substitut

1. Grundstück Nr. 1929, Littau

Eigentümer zu Grundstück 1929 Littau

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**
Stadt Luzern, 6002 Luzern 2, Hirschengraben 17

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 1929 Littau

Grundstück Nr.:	1929	Grundbuch:	Littau
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	6 a 84 m ²
Plan Nr.:	47	Ortsbezeichnung:	Allmend
Kulturart:	Hofraum		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

Erwerbsakt: Kauf, 14. Dezember 1977
 Landumlegung, 07. Juni 1991
 Parzellierung, 21. Juni 1993
 Fusion, 04. Januar 2010

Katasterschätzung:

Fr.

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1929 Littau

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/080081	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1983
D.UEB/090978	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 253
D.UEB/095633	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1951
D.UEB/101959	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1944
D.UEB/105887	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1779
D.UEB/108187	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1945

D.UEB/114009	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1913
D.UEB/114537	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1914
D.UEB/114552	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1915
D.UEB/114561	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1852, 1930, 1931, 1932, 1933, 1946
D.UEB/114562	R.	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 1932

Vormerkungen zu Grundstück 1929 Littau

keine

Anmerkungen zu Grundstück 1929 Littau

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/017342	Beitragspflicht an Emmenverbauung Thorenberg bis Staldenbach
A.UEB/007837	Gestaltungsplan

Grundpfandrechte zu Grundstück 1929 Littau

keine

2. Grundstück Nr. 1930, Littau

Eigentümer zu Grundstück 1930 Littau

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**
Stadt Luzern, 6002 Luzern 2, Hirschengraben 17

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 1930 Littau

Grundstück Nr.:	1930	Grundbuch:	Littau
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	6 a 84 m ²
Plan Nr.:	47	Ortsbezeichnung:	Allmend
Kulturart:	Hofraum		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

Erwerbsakt: Kauf, 14. Dezember 1977
Landumlegung, 07. Juni 1991
Parzellierung, 21. Juni 1993
Fusion, 04. Januar 2010

Katasterschätzung:

Fr.

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1930 Littau

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/080081	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1983
D.UEB/090978	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 253
D.UEB/095633	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1951
D.UEB/101959	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1944
D.UEB/105887	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1779
D.UEB/108187	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1945

D.UEB/114009	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1913
D.UEB/114537	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1914
D.UEB/114552	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1915
D.UEB/114561	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1929
D.UEB/114567	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1852, 1931, 1932, 1933, 1946
D.UEB/095635	R.	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan z.L. Nr. 1951
D.UEB/095643	R.	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 1933

Vormerkungen zu Grundstück 1930 Littau

keine

Anmerkungen zu Grundstück 1930 Littau

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/017346	Beitragspflicht an Emmenverbauung Thorenberg bis Staldenbach
A.UEB/007837	Gestaltungsplan

Grundpfandrechte zu Grundstück 1930 Littau

keine

3. Grundstück Nr. 1932, Littau

Eigentümer zu Grundstück 1932 Littau

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**
Stadt Luzern, 6002 Luzern 2, Hirschengraben 17

Grundstückbescrieb zu Grundstück 1932 Littau

Grundstück Nr.:	1932	Grundbuch:	Littau
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	7 a 36 m ²
Plan Nr.:	47	Ortsbezeichnung:	Allmend
Kulturart:	Hofraum		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

Erwerbsakt: Kauf, 14. Dezember 1977
 Landumlegung, 07. Juni 1991
 Parzellierung, 21. Juni 1993
 Fusion, 04. Januar 2010

Katasterschatzung:

Fr.

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1932 Littau

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/080081	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1983
D.UEB/090978	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 253
D.UEB/095633	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1951
D.UEB/101959	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1944
D.UEB/105887	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1779
D.UEB/108187	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1945

D.UEB/114009	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1913
D.UEB/114537	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1914
D.UEB/114552	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1915
D.UEB/114561	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1929
D.UEB/114567	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1930
D.UEB/114643	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1931
D.UEB/114644	L. + R.	Werkleitungsrechte z.G. + z.L. Nr. 1852, 1933, 1946
D.UEB/114562	L.	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Nr. 1929

Vormerkungen zu Grundstück 1932 Littau

keine

Anmerkungen zu Grundstück 1932 Littau

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/017367	Beitragspflicht an Emmenverbauung Thorenberg bis Staldenbach
A.UEB/007837	Gestaltungsplan

Grundpfandrechte zu Grundstück 1932 Littau

keine



II. Vertragsbestimmungen

Kaufgrundstücke

1. Die Verkäuferschaft überträgt der Käuferschaft das Eigentum an den Grundstücken 1929 (684 m²), 1930 (684 m²) und 1932 (736 m²), alle Grundbuch Littau.

Kaufpreis / Zahlungsmodalitäten

2. Der Kaufpreis für die unter Ziffer 1 vorstehend genannten Grundstücke beträgt

a. für das Grundstück Nr. 1929	CHF	389'139.00
b. für das Grundstück Nr. 1930	CHF	389'139.00
c. für das Grundstück Nr. 1932	<u>CHF</u>	<u>418'722.00</u>
Total	CHF	1'197'000.00

=====

(Schweizerfranken eine Million einhundertsevenundneunzigtausend).

3. Der Kaufpreis ist zahlbar (Valuta) innert fünf Tagen nach erfolgtem Tagebucheintrag dieses Vertrages auf ein von der Verkäuferschaft noch zu bezeichnendes Konto.

Zahlungsversprechen

4. Die Käuferschaft übergibt der Verkäuferschaft anlässlich der Beurkundung des vorliegenden Vertrages ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen eines anerkannten schweizerischen Bankinstituts im Betrag von CHF 1'197'000.00. Das Zahlungsversprechen hat die Zahlungsmodalitäten gemäss Ziffer 3 vorstehend zu enthalten (insbesondere das Valutadatum).

Nutzen und Schaden

5. Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt innert zehn Tagen nach erfolgter

Rechtskraftbeschreitung dieses Vertrages (nach Genehmigung durch den Grossen Stadtrat von Luzern).

Mietverträge

6. Auf den Kaufobjekten lasten keine Miet- oder Pachtverträge.

Überbauungsverpflichtung

7. Die Käuferschaft verpflichtet sich, die erworbenen Grundstücke zu überbauen. Das Baugesuch für diese Überbauung ist innert 24 Monaten seit der Anmeldung des vorliegenden Kaufvertrages beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, einzureichen. Die Bauarbeiten müssen innert einem Jahr seit Rechtskraftbeschreitung der Baubewilligung begonnen werden.

Rückkaufsrecht

8. Kommt die Käuferschaft der vorerwähnten Überbauungspflicht in materieller oder zeitlicher Hinsicht nicht nach, so steht der Verkäuferschaft für die Dauer von 10 Jahren seit der Anmeldung des vorliegenden Kaufvertrages beim Grundbuchamt an den drei veräusserten Grundstücken je ein Rückkaufsrecht zu. Der Rückkaufspreis ist dabei gleich dem für das jeweilige Grundstück bezahlten Kaufpreis, wobei die Verkäuferschaft darauf keinen Zins schuldet. Eine Verpflichtung der Verkäuferschaft, bereits ausgearbeitete bzw. bewilligte Bauprojekte zu übernehmen, besteht nicht. Das Rückkaufsrecht ist im Grundbuch bei den drei Grundstücken Nr. 1929, 1930 und 1932 vorzumerken.

Kommt es bezüglich der Einreichung des Baugesuchs bzw. Baubeginns zu Verzögerungen, die nicht durch die Käuferschaft verursacht wurden, werden die vorerwähnten Fristen (in Ziffer 7 und Ziffer 8 Abs. 1) entsprechend verlängert.

Gewährleistung

9. Die Parteien schliessen - nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkung dieser Bestimmung hingewiesen hat - jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferschaft aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Altlasten

10. Die Verkäuferschaft bestätigt, dass die Kaufsobjekte in keinem Altlastenkataster registriert sind. Der Verkäuferschaft sind zudem keine Anhaltspunkte bekannt, wonach auf den Kaufsobjekten je einmal eine Tätigkeit (Deponie, Gewerbe, Abbau von Bodenschätzen und dergleichen) ausgeführt wurde, die bodenverunreinigte Altlasten zur Folge gehabt hätte. Sollten wider Erwarten Altlasten vorhanden sein, werden sämtliche anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der Ermittlung und fachgerechten Entsorgung dieser Altlasten durch die Verkäuferschaft übernommen.

Minergie

11. Die Käuferschaft verpflichtet sich, die Überbauung der Grundstücke mindestens auf dem zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Minergie-Standard zu konzipieren bzw. zu realisieren. Bei der Energieversorgung muss eine effiziente Energienutzung sowie der Einsatz erneuerbarer Energien angestrebt werden.

Periodische Kosten

12. Die Käuferschaft trägt ab Übergang von Nutzen und Schaden periodisch anfallende Kosten wie Steuern, Gebühren oder Abgaben.

Genehmigungsvorbehalt

13. Der vorliegende Kaufvertrag bedarf der abschliessenden Genehmigung durch den

Grossen Stadtrat von Luzern. Sollte das Parlament diesen Kaufvertrag ablehnen, fällt der Vertrag als nichtig dahin. In diesem Falle schuldet keine der Vertragsparteien gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei eine Entschädigung. Davon ausgenommen sind die Kosten des Notars für die Ausarbeitung und Beurkundung des Kaufvertrages, welche im ablehnenden Fall vollumfänglich durch die Verkäuferschaft übernommen würden.

Vertragskosten

14. Sämtliche Kosten (Notar, Grundbuch) werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

Grundstückgewinnsteuer

15. Die Verkäuferschaft ist gemäss § 5 des Grundstückgewinnsteuergesetzes von der Grundstückgewinnsteuer befreit.

Handänderungssteuer

16. Die Handänderungssteuer ist von der Käuferschaft zu übernehmen.

Hinweis

17. Die Parteien werden darauf hingewiesen,
 - dass für Grundbuchgebühren (inkl. Auslagen) und für Handänderungssteuerforderungen ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht für die Dauer von 2 Jahren seit der Fälligkeit besteht (§ 23a Abs. 1 GBG; § 19a Abs. 1 HStG);
 - dass zur Sicherstellung einer Kaufpreisforderung ein gesetzliches Pfandrecht der Verkäuferschaft gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB besteht, welches spätestens innert drei Monaten seit der Anmeldung der Handänderung im Tagebuch des Grundbuchamtes anzumelden ist.

Grundbuchanmeldung

18. Dem zuständigen Grundbuchamt wird zur Einschreibung in das Tagebuch und zum Eintrag in das Grundbuch angemeldet:

- a. Eigentumsübergang an den Grundstücken 1929, 1930 und 1932, alle Grundbuch Littau, gemäss Ziffer 1;
- b. Vormerkung der Rückkaufsrechte gemäss Ziffer 8.

Alle übrigen Vertragsbestimmungen sind obligatorischer Natur und daher nicht in das Grundbuch einzutragen.

Eintragungsbewilligung und Vollmacht

19. Der Notar wird ermächtigt und beauftragt, den vorliegenden Vertrag beim zuständigen Grundbuchamt sofort anzumelden, sobald ihm schriftlich Mitteilung gemacht wurde, dass der Grosse Stadtrat den Kaufvertrag genehmigt hat. Der Notar orientiert die Urkundsparteien unverzüglich über die erfolgte Anmeldung. Allfällige vom Grundbuchamt verlangte Änderungen und/oder Ergänzungen formeller Art kann der Notar unter gleichzeitiger Benachrichtigung der Parteien selbständig vornehmen.

Ausfertigung

20. Der vorliegende Vertrag wird 6-fach ausgefertigt.

- 2 Exemplare für die Verkäuferschaft
- 2 Exemplare für die Käuferschaft
- je 1 Exemplar für das Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, und den Notar

Die Urkundsparteien erklären, dass dieser Vertrag ihren Willen enthält und ihnen vom Notar soweit erforderlich vorgelesen wurde.

Luzern,

Verkäuferschaft:

Stadt Luzern
Stadtpräsident

Urs W. Studer

Stadtschreiber

Toni Göpfert

Käuferschaft:

Manetsch Immobilien & Finanz GmbH

André Manetsch

Beurkundung

Der unterzeichnende Notar des Kantons Luzern bescheinigt, dass er die Urkunde den Parteien, soweit erforderlich, vorgelesen hat, dass diese dem ihm von den Parteien mitgeteilten Willen entspricht, und dass die Parteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterzeichnet haben. Die Beteiligten haben sich mit amtlichem Ausweis ausgewiesen, soweit sie dem Notar nicht persönlich bekannt sind.

Luzern,

Prot.-Nr. /2011

Der Notar

CHECKLISTE IMMOBILIENTRANSAKTION							☐ KAUF	☒ VERKAUF / BAURECHT		
Objekt						Grundstück 3691, Amstutzstrasse			Ort	Kriens
Kriterium	Erfüllungsgrad						Kommentar	Erläuterung		
	Gewicht	nicht	kaum	mittel	gut	sehr gut				
Siedlungspolitische Ziele										
▪ Reserve für künftige öffentliche Interessen		x					Keine Reserve für öffentliche Interessen, da reine Wohnnutzung			
▪ Strategische Lage für Einflussnahme		x					Keine strategische Lage für die Stadt			
▪ Schwerpunktbildung im Quartier						x	Neue Überbauung bereichert das bestehende Wohnquartier.			
▪ Schaffung von Freiflächen		x					Verbleibende Freiflächen werden für die Umgebung der Neubauten benötigt.			
▪ Erfüllung Zonenzweck/Verdichtung						x	Zonenkonformität gegeben			
▪ Nachhaltige Entwicklung / Ökologische Auswirkungen						x	Nachhaltige Entwicklung durch Realisierung von rund 20 neuen Mietwohnungen			
Volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele										
▪ Entwicklung zur Quartieraufwertung						x	Bestehende angrenzende Wohnsiedlung wird sinnvoll ergänzt.			
▪ Entwicklung für Wohnbauförderung					x		Es werden ca. 20 neue Wohnungen auf den Markt gebracht.			
▪ Entwicklung zur Wertschöpfung					x		Das Zielpublikum wird zusätzliche Steuererträge generieren.			
▪ Ansiedlung von Betrieben		x					Reine Wohnnutzung			
▪ Nutzungsvielfalt für Gewerbe, Start-ups, Künstler		x					siehe oben			
Sozialpolitische Ziele										
▪ Vielfältiges Wohnungsangebot					x		Gutes Angebot, es sind 4- und 5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen.			
▪ Preisgünstiger Wohnraum			x				Wohnungen im mittleren Segment			
▪ Vielfältiger Bewohnermix					x		Familien stehen im Vordergrund, anderes Mietersegment ist aber auch möglich.			
▪ Wohnraum für Betagte, Menschen in Ausbildung usw.		x					siehe oben			
▪ Förderung der Wohnbautätigkeit				x			Es wird mit Anlagekosten von ca. Fr. 15 Mio. (inkl. Landkosten) gerechnet.			
Finanzpolitische Ziele										
▪ Nachhaltige Ertragssicherung			x				Weil Veräusserung (Einmalzahlung) keine Nachhaltigkeit, aber neue Steuerzahler			
▪ Hohe Werthaltigkeit						x	Guter Verkaufserlös, unbebaute Parzelle in Aussengemeinde wird realisiert.			
▪ Grosses Entwicklungspotenzial			x				Aufgrund bestehender Zonierung nur Wohnüberbauung möglich			
▪ Geringe Unterhaltskosten						x	Unterhalt des keinen Ertrag bringenden Grundstücks fällt inskünftig weg.			
▪ Geringe Bewirtschaftungskosten						x	Keine künftigen Bewirtschaftungskosten			
Diverses										
▪ Gute städtebauliche Qualität					x		Verbindliche Rahmenbedingungen auf Basis bestehender Zonierung			
▪ Gute architektonische Qualität					x		siehe oben			
▪ Gute bautechnische Qualität						x	Vertragliche Verpflichtung zur Realisierung im Minergie-Standard			
▪ Gute haustechnische Qualität						x	siehe oben			
Mittelwert Kriterienerfüllung										
					x		Analyse spricht für Veräusserung dieses Grundstücks.			

Beschrieb					
Parzelle Nr.	3691 Kriens	Baujahr	--	Objektbeschrieb: Bauland in der Wohnzone W3 mit einer Ausnützungsziffer von 0.45	
Lage	Amstutzstrasse	Volumen GV	--		
Bezeichnung	unbebautes Land	Wert GV	--		
Eigentümer	Stadt Luzern, Finanzvermögen	Arealfläche	4'900 m2		
Wirtschaftlichkeitsberechnung					
Ertragspotenzial			Transaktionsergebnisse		
Volumen SIA	noch offen		Buchwert per: 31.12.2011	Fr. 500'000.-	
Nutzfläche SIA	noch offen		Ertragswert	--	
Mieterträge brutto	noch offen		Realwert	--	
Mieterträge netto	noch offen		Landwert gem. Angebot	Fr. 3'400'000.-	
Kap. Satz	noch offen		DCF-Wert	--	
Anlagewert	ca. Fr. 15 Mio.		Grundstückgewinnsteuer	ca. Fr. 580'000.--	
Landanteil	Fr. 3.4 Mio. (23%)		Verkehrswert realisiert	siehe oben	
			Buchgewinn	zirka Fr. 2'315'000.-	
Antrag: Der Veräusserung des Grundstücks 3691, Amstutzstrasse, GB Kriens, zu einem Verkaufspreis von Fr. 3'400'000.- an die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich, ist zuzustimmen.					
Erläuterungen:					
Auf die vorgenommene Ausschreibung gingen insgesamt 38 Anfragen möglicher Interessenten ein, die alle mit einer Vermarktungsdokumentation bedient wurden. Daraus wurden sechs konkrete Kaufangebote eingereicht. Weil die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich, das Bestangebot in der Höhe von 3.4 Mio. Franken einreichte und zudem sämtliche Zuschlagskriterien erfüllte, wurde ihr der Zuschlag erteilt.					
Bearbeitung	Verfasser: Stefan Christen, IMMO/IFL Datum: 02. November 2011		Entscheidantrag		Vertrag Entwurf: Def. Vertrag:

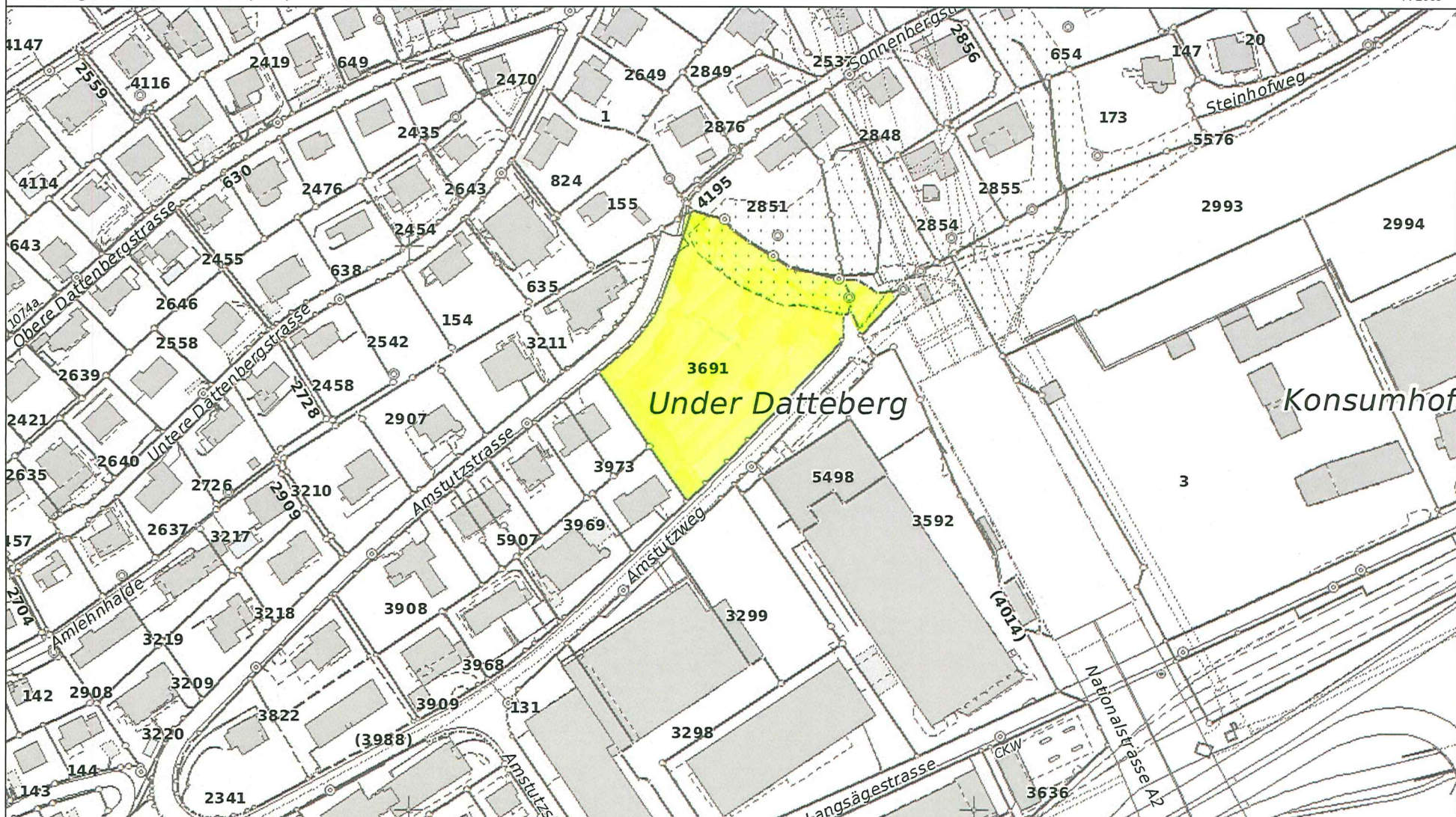
Grundbuchplan (Amtl. Vermessung)

Ausdruck Bildschirmkarte

Erstellt am: 19. 10. 11



1: 2000



ÖFFENTLICHE URKUNDE

KAUFVERTRAG

(Übertragung von Grundeigentum)

Hiermit wird beurkundet, dass die

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

Eigentümerin von Grundstück Nr. 3691, Grundbuch Kriens

Verkäu fers cha ft

und

Immobilien-Anlage stiftung Turidomus (Firmennummer: CH-020.7.001.041-7), mit Sitz in Zürich, Obstgartenstrasse 19, 8006 Zürich, vertreten durch die kollektiv Zeichnungsberechtigten Andreas Hoppler, geb. 4. Oktober 1952, von Zürich und Dägerlen, in Zürich und Jörg Koch, geb. 24. Mai 1963, von Luzern, in Zürich, und diese vertreten laut Vollmacht durch Frau Cäcilie Blattmann-Huber, geb. 15. Mai 1956, von Oberägeri, in Galgenen, 8854 Siebnen, Kreuzstattstrasse 4b

Käufers cha ft

heute folgenden Kaufvertrag abschliessen:

I. Kaufgegenstand

Die Verkäu fers cha ft verkauft der Käufers cha ft das nachfolgend mit dem Grundbuchauszug vombeschriebene Grundstück Nr. 3691, Grundbuch Kriens:

Grundbuchamt Luzern Ost

Geschäftsstelle Kriens

Meisterstrasse 4

6010 Kriens

Telefon: 041 318 12 00

Telefax: 041 320 41 60

gbll@lu.ch

www.grundbuch.lu.ch

Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Kriens	3691	Liegenschaft	Nein

Dieser Auszug enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss des jeweils betroffenen Grundstückes aufgeführt.

Alle Angaben zum Grundstücksbeschrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers haben keine Grundbuchwirkung. Zudem kann die Eigentümeradresse nicht mehr aktuell sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

Kriens, 14. März 2011 pv


lic. iur. Josef Häfliger
Grundbuchverwalter

Grundstück Nr. 3691, Kriens

Eigentümer zu Grundstück 3691 Kriens

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**
Stadt Luzern, 6002 Luzern 2, Hirschengraben 17

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 3691 Kriens

Grundstück Nr.:	3691	Grundbuch:	Kriens
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	49 a 00 m ²
Plan Nr.:	21	Ortsbezeichnung:	Unter Dattenberg
Kulturart:	Wiese, Wald, Strassen, Gewässer		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

Erwerbsakt: Kauf, 11. März 1970
 Namensänderung, 04. Januar 2010

Katasterschätzung: Fr. 100.00

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 3691 Kriens

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/060200	R.	Fahrwegrecht z.L. Nr. 4
D.UEB/080093	L.	Leitungsrecht für Kanalisation z.G. Nr. 629, 630, 2542
D.UEB/080099	L.	Fahrwegrecht z.G. Nr. 2558
D.UEB/069088	R.	Nutzungsbeschränkung (Bau- und Gewerbebeschränkungen) z.L. Nr. 2936
D.UEB/073151	R.	Baubeschränkung z.L. Nr. 3217
D.UEB/073153	R.	Pflanzungsbeschränkung z.L. Nr. 3217
D.UEB/068626	R.	Pflanzungsbeschränkung z.L. Nr. 2907

D.UEB/073088	R.	Baubeschränkung z.L. Nr. 3210
D.UEB/073090	R.	Pflanzungsbeschränkung z.L. Nr. 3210
D.UEB/081752	R.	Pflanzungsbeschränkung z.L. Nr. 3769
D.UEB/073078	R.	Baubeschränkung z.L. Nr. 3209
D.UEB/073082	R.	Pflanzungsbeschränkung z.L. Nr. 3209
D.UEB/061580	R.	Fusswegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 2066
D.UEB/073098	R.	Baubeschränkung z.L. Nr. 3211
D.UEB/073099	R.	Pflanzungsbeschränkung z.L. Nr. 3211
D.UEB/080109	L.	Baubeschränkung lt. Plan z.G. Nr. 3211
D.UEB/068633	R.	Baubeschränkung z.L. Nr. 2908
D.UEB/073174	R.	Baurecht für Strassenlampe z.L. Nr. 3220
D.UEB/073103	R.	Baubeschränkung z.L. Nr. 3212
D.UEB/060175	R.	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 3
D.UEB/069713	R.	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 2993
D.UEB/073134	R.	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 3214
D.UEB/078471	R.	Baubeschränkung lt. Plan z.L. Nr. 3592
D.UEB/080111	L.	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Nr. 3, 2993
D.UEB/086394	R.	Baubeschränkung lt. Plan z.L. Nr. 5498
D.UEB/086410	R.	Baubeschränkung lt. Plan z.L. Nr. 5499
D.UEB/086411	R.	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 5499

D.UEB/080112	L.	Baubeschränkung z.G. Nr. 131, 3213, 3822, 3967, 3968, 3969, 3970, 3973, 3974, 5906, 5907
D.UEB/080114	L.	Wenderecht lt. Plan z.G. Nr. 3214
D.UEB/068629	R.	Baubeschränkung z.L. Nr. 2907
D.UEB/081757	R.	Baubeschränkung z.L. Nr. 3769

Vormerkungen zu Grundstück 3691 Kriens

keine

Anmerkungen zu Grundstück 3691 Kriens

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/011325	Bebauungsplan Unterdattenberg
A.UEB/009402	Mitglied der Strassengenossenschaft Amstutz

Grundpfandrechte zu Grundstück 3691 Kriens

keine

II. Vertragsbestimmungen

Kaufgrundstück

1. Die Verkäuferschaft überträgt der Käuferschaft das Eigentum an Grundstück Nr. 3691, Grundbuch Kriens, im Umfange von 4900 m².

Kaufpreis / Zahlungsmodalitäten

2. Der Kaufpreis beträgt CHF 3'400'000.00 (Schweizer Franken drei Millionen vierhunderttausend).
3. Der Kaufpreis ist zahlbar (Valuta) innert fünf Tagen nach erfolgtem Tagebucheintrag dieses Vertrages auf ein von der Verkäuferschaft zu bezeichnendes Konto.

Zahlungsversprechen

4. Die Käuferschaft übergibt der Verkäuferschaft anlässlich der Beurkundung des vorliegenden Vertrages ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen eines anerkannten schweizerischen Bankinstituts im Betrag von CHF 3'400'000.00. Das Zahlungsversprechen hat die Zahlungsmodalitäten gemäss Ziff. 3 vorstehend zu enthalten (insbes. das Valutadatum).

Nutzen und Schaden

5. Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt innert zehn Tagen nach erfolgter Rechtskraftbeschreitung dieses Vertrages (d.h. nach Genehmigung durch den Grossen Stadtrat von Luzern bzw. nach Ablauf der Referendumsfrist).

Mietverträge

6. Auf dem Kaufobjekt lasten keine Mietverträge.

Überbauungsverpflichtung

7. Die Käuferschaft verpflichtet sich, das erworbene Grundstück zu überbauen. Das Baugesuch für diese Überbauung ist innert 24 Monaten seit der Anmeldung des vorliegenden Kaufvertrages beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, bei der zuständigen Baubewilligungsbehörde einzureichen. Die Bauarbeiten müssen innert einem Jahr seit Rechtskraftbeschreitung der Baubewilligung begonnen werden.

Rückkaufsrecht

8. Kommt die Käuferschaft der vorerwähnten Überbauungspflicht in materieller und zeitlicher Hinsicht nicht nach, so steht der Verkäuferschaft für die Dauer von 10 Jahren ein Rückkaufsrecht am veräusserten Grundstück zu. Der Rückkaufspreis ist dabei gleich dem bezahlten Kaufpreis, wobei die Verkäuferschaft darauf keinen Zins schuldet. Eine Verpflichtung der Verkäuferschaft, bereits ausgearbeitete bzw. bewilligte Bauprojekte zu übernehmen, besteht nicht. Das Rückkaufsrecht ist im Grundbuch vorzumerken.

Kommt es bezüglich der Einreichung des Baugesuchs bzw. Baubeginns zu Verzögerungen, die nicht durch die Käuferschaft verursacht worden sind, werden die vorerwähnten Fristen entsprechend verlängert.

Gewährleistung

9. Die Parteien schliessen - nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkung dieser Bestimmung hingewiesen hat – jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflichten der Verkäuferschaft aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Altlasten

10. Die Verkäuferschaft bestätigt, dass das Kaufobjekt in keinem Altlastenkataster registriert ist. Der Verkäuferschaft sind zudem keine Anhaltspunkte bekannt, wonach auf dem Kaufobjekt je einmal eine Tätigkeit (Deponie, Gewerbe, Altbau, Abbau von Bodenschätzen oder dergleichen) ausgeführt wurde, die bodenverunreinigende Altlasten zur Folge gehabt hätten. Sollten wider Erwarten Altlasten vorhanden sein, werden sämtliche anfallende Kosten im Zusammenhang mit der Ermittlung und fachgerechten Entsorgung dieser Altlasten durch die Verkäuferschaft übernommen.

Minergie

11. Die Käuferschaft verpflichtet sich, die Überbauung des Grundstücks mindestens nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Minergie-Standard zu konzipieren bzw. zu realisieren. Bei der Energieversorgung muss eine effiziente Energienutzung sowie der Einsatz erneuerbarer Energien angestrebt werden.

Waldanteil

12. Beim Verkaufsgrundstück handelt es sich um eine in der Bauzone liegende Parzelle mit einem kleinen Anteil von Wald. Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat mit Entscheid vom 8. Februar 2011 der Veräusserung des Grundstücks Nr. 3691, Grundbuch Kriens, mitsamt seinem Waldanteil von ca. 800 m² zugestimmt.

Kosten

13. Sämtliche Kosten (Notar, Grundbuch) werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

Grundstückgewinnsteuer

14. Die Grundstückgewinnsteuer trägt die Verkäuferschaft.

Handänderungssteuer

15. Die Handänderungssteuer geht zu Lasten der Käuferschaft.

Genehmigungsvorbehalt

17. Der vorliegende Kaufvertrag bedarf der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat von Luzern. Dessen Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum. Sollten Parlament oder letztendlich die Stimmbürger und Stimmbürgerinnen diesen Kaufvertrag ablehnen, fällt der Vertrag als nichtig dahin. In diesem Falle schuldet keine der Vertragsparteien gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei eine Entschädigung. Davon ausgenommen sind die Kosten des Notars für die Ausarbeitung und Beurkundung des Kaufvertrages, welche im ablehnenden Fall vollumfänglich von der Verkäuferschaft übernommen werden.
18. Der Käuferschaft und dem Notar wird durch die Verkäuferschaft - sobald das Datum bekannt ist – unverzüglich mitgeteilt, wann die Referendumsfrist ausläuft und nach Ablauf der Frist, ob das Referendum ergriffen worden ist oder nicht.

Grundbuchanmeldung

19. Dem zuständigen Grundbuchamt wird zur Vormerkung im Tagebuch und zum Eintrag in das Grundbuch angemeldet:
 - a. Eigentumsübergang an Grundstück Nr. 3691, Grundbuch Kriens, gemäss Ziff. 1;
 - b. Vormerkung des Rückkaufsrechts gemäss Ziff. 8.

Alle übrigen Vertragsbestimmungen sind obligatorischer Natur und werden daher nicht in das Grundbuch eingetragen.

Eintragungsbewilligung und Vollmacht

20. Der Notar wird ermächtigt und beauftragt, den vorliegenden Vertrag beim zuständigen Grundbuchamt sofort anzumelden, sobald ihm Mitteilung gemacht worden ist, dass das Referendum nicht ergriffen wurde. Der Notar orientiert die Käuferschaft unverzüglich über die erfolgte Anmeldung. Allfällige vom Grundbuchamt verlangte Änderungen und/oder Ergänzungen formeller Art kann der Notar unter gleichzeitiger Benachrichtigung der Parteien selbständig vornehmen.

Ausfertigung

21. Der vorliegende Vertrag wird 6-fach ausgefertigt:
- . 2 Exemplare für die Verkäuferschaft
 - . 2 Exemplare für die Käuferschaft
 - . 1 Exemplar für das Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens
 - . 1 Exemplar für den Notar

Die Urkundsparteien erklären, dass dieser Vertrag ihren Willen enthält und ihnen vom Notar vorgelesen worden ist.

Luzern,

Die Verkäuferschaft:

Stadt Luzern

Die Käuferschaft:

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus
lt. Vollmacht:

Urs W. Studer

Toni Göpfert

Cäcilie Blattmann-Huber

BEURKUNDUNG

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass er die vorstehende Urkunde den Urkundsparteien vorgelesen hat, mit Ausnahme der gemäss § 33b der Beurkundungsverordnung nicht vorlesungsbedürftigen Angaben, und dass die Urkunde dem von den Urkundsparteien ihm mitgeteilten Willen entspricht und von den Urkundsparteien in seiner Gegenwart unterzeichnet worden ist.

Luzern,

Der Notar:

Ordnungsnummer: _____ / _____