



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 18. März 2009 (StB 223)

B+A 7/2009

**Verkauf von Teilflächen ab den
Grundstücken 2970 und 3529,
rechtes Ufer,
Unterlöchli, GB Luzern-Stadt**

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
4. Juni 2009**

Bezug zur Gesamtplanung 2009–2013

- Leitsatz A:** Luzern wächst zur starken Region heran.
- Stossrichtung A1:** Die Stadt setzt sich mit Rücksicht auf die kommenden Generationen für eine nachhaltige Entwicklung ein.
- Fünfjahresziel A1.3:** Die Stadt fördert die städtebauliche Qualität und Urbanität.
- 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

Die Gesellschaft Altersheim Unterlöchli Luzern, die Römisch-katholische Kirchgemeinde Luzern und die Stadt Luzern befassen sich seit längerer Zeit mit einer Überbauung ihrer Grundstücke im Gebiet Unterlöchli (Hünenbergstrasse) Luzern. Das dafür in Frage kommende Gelände umfasst insgesamt eine Fläche von 64'128 m² und liegt in der Wohnzone. Davon sind 6'517 m² (6'160 m² ab Grundstück 2970 und 357 m² ab Grundstück 3529) im Eigentum der Stadt Luzern. Im Jahre 2001 beschlossen die erwähnten Grundeigentümerinnen, einen zweistufigen Ideenwettbewerb zur möglichen Bebauung des besagten Geländes durchzuführen, an welchem sich elf Architektenteams beteiligten. Aus diesem Wettbewerb ging im November 2001 die Architekturgemeinschaft Hans Cometti / Schärli Architekten AG mit dem Projekt „Mitten in der Peripherie“ als Siegerin hervor. Aus dem Siegerprojekt entstand in der Folge der neue Gestaltungsplan G 312 Unterlöchli, welcher durch den Stadtrat am 28. Juni 2006 bewilligt wurde.

Um eine städtebaulich und architektonisch hochstehende Überbauung zu erhalten, wurde bereits im Wettbewerbsprogramm festgelegt, dass sich das Baukonzept nicht isoliert auf die einzelnen Grundstücke, sondern über das gesamte Areal der drei Grundeigentümerinnen erstrecken soll. Daraus entstanden vier separate Baufelder. Die Baufelder A und B befinden sich auf den Grundstücken der Römisch-katholischen Kirchgemeinde und der Stadt Luzern. Die Baufelder C und D befinden sich ausschliesslich auf dem Grundstück der Gesell-

schaft Altersheim Unterlöchl. Da es sich bei den städtischen Grundstücken 2970 und 3529 um die kleinsten Parzellen handelt, die isoliert für sich alleine nicht bebaubar wären, ist es folgerichtig, dass die Stadt ihre Grundstücke an die Römisch-katholische Kirchgemeinde abtritt, die beschlossen hat, auf dem Baufeld A familienfreundliche Mietwohnungen und auf dem Bau-
feld B Wohnungen im Stockwerkeigentum zu realisieren.

Auf den überbaubaren Grundstücken können insgesamt rund 230 Wohnungen realisiert werden, davon 110 auf den beiden Grundstücken der Römisch-katholischen Kirchgemeinde und der Stadt. Die relativ tiefe, jedoch von allen Beteiligten so gewünschte Ausnützung hat zur Folge, dass auf das grösste Grundstück, welches im Eigentum der Gesellschaft Altersheim Unterlöchl steht, ein Überschuss an Ausnützung anfällt, auf den Grundstücken der Römisch-katholischen Kirchgemeinde und der Stadt jedoch ein Manko an Ausnützung vorliegt. Damit die Überbauung trotzdem im vorgesehenen Rahmen realisiert werden kann, ist es notwendig, dass die Kirchgemeinde und die Stadt, im Sinne einer Vorleistung, die fehlende Ausnützung von der Gesellschaft Altersheim Unterlöchl erwerben müssen.

Für die Berechnung des Landwerts und der gegenseitig zu übertragenden Ausnützung wurden auf Basis des neuen Gestaltungsplans diverse Modellrechnungen vorgenommen. Schliesslich wurde bei der Redinvest Immobilien AG eine neutrale Verkehrswertschätzung in Auftrag gegeben, aufgrund derer sich die Parteien bezüglich des Landpreises (Fr. 520.– pro m²) und der Entschädigung für die Ausnützungsübertragung (Fr. 768.– pro m²) einigen konnten. Unter Berücksichtigung der gegenseitigen Verrechnungen für die Ausnützungsübertragung ergibt sich somit für die Stadt aus diesem Verkaufsgeschäft ein Nettoerlös von Fr. 3'284'853.–.

Aus finanzpolitischer Sicht kann der verhandelte Verkaufspreis als angemessen bezeichnet werden. Zumal es sich beim angesprochenen Mieter-/Käufersegment in der Regel um Familien mit gesichertem Einkommen handeln wird, wodurch auch die finanzpolitischen bzw. fiskalischen Zielsetzungen der Stadt erfüllt werden können. Da nebst der Gesellschaft Altersheim Unterlöchl auch die Römisch-katholische Kirchgemeinde als Investorin auftreten wird, kann sichergestellt werden, dass auch sozialpolitische Aspekte, die für dieses neue Wohnquartier sehr wichtig sein werden, die notwendige Beachtung erhalten.

Der Kirchenrat hat anlässlich seiner Sitzungen vom 23. Juni und 18. August 2008 dem Kaufvertrag mit der Stadt Luzern betreffend den Erwerb der städtischen Grundstücke zugestimmt. Der Grosse Kirchenrat hat von diesem Vertrag an seiner Sitzung vom 10. September 2008 in zustimmendem Sinn Kenntnis genommen. Die abschliessende Genehmigung des Kaufvertrags mit der Stadt erfolgt im Grossen Kirchenrat am 8. Juli 2009 und durch die Stimmberechtigten der Römisch-katholischen Kirchgemeinde an der Urnenabstimmung vom 25. Oktober 2009.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Gemeinsame Entwicklungsziele	6
1.3 Überbauungskonzept	7
1.3.1 Ausnützung bzw. Anzahl möglicher Wohnungen	7
2 Verkaufsgeschäft	8
2.1 Berechnung des Landwerts und der zu übertragenden Ausnützung	8
2.2 Ausnützungsübertragung von der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli	9
2.3 Ausnützungsübertragung von der Stadt	9
2.4 Zusammensetzung des Verkaufspreises	9
2.5 Beurteilung des Verkaufsgeschäfts	10
3 Das Kaufgeschäft aus Sicht der Römisch-katholischen Kirchengemeinde	10
3.1 Warum baut die Römisch-katholische Kirchengemeinde im Unterlöchli?	10
3.2 Weiteres Vorgehen innerhalb der Römisch-katholischen Kirchengemeinde	11
4 Kaufvertrag mit der Römisch-katholischen Kirchengemeinde	12
4.1 Kaufpreiszahlung	12
4.1.1 Kaufpreis	12
4.1.2 Vollzug der Handänderung	12
4.1.3 Kosten und Gebühren	12
4.2 Weitere vertragliche Regelungen	12
4.2.1 Überbauungsverpflichtung / Rückkaufsrecht	12
4.2.2 Gewinnbeteiligungsrecht	12
4.2.3 Altlasten	13
4.2.4 Minergie	13
5 Buchgewinn	13
6 Zuständigkeit	13

7 Antrag Anhang

14

- Kaufvertrag mit der Römisch-katholischen Kirchengemeinde
- Checkliste Immobilientransaktionen

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Gesellschaft Altersheim Unterlöchli Luzern, die Römisch-katholische Kirchgemeinde Luzern und die Stadt Luzern befassen sich seit längerer Zeit mit einer Überbauung ihrer Grundstücke im Gebiet Unterlöchli (Hünenbergstrasse) Luzern. Das dafür in Frage kommende Gelände umfasst insgesamt eine Fläche von 64'128 m² und liegt in der Wohnzone. Davon befinden sich 41'585 m² (Grundstück 1201) im Eigentum der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli, 16'026 m² (Grundstück 2971) im Eigentum der Römisch-katholischen Kirchgemeinde Luzern sowie 6'517 m² (6'160 m² ab Grundstück 2970 und 357 m² ab Grundstück 3529) im Eigentum der Stadt Luzern. Von den beiden erwähnten städtischen Grundstücken befinden sich zudem zwei Teilflächen von 1'567 m² bzw. 408 m² ausserhalb der Wohnzone und gelangen deshalb nicht zur Veräusserung.

1.2 Gemeinsame Entwicklungsziele

Im Jahr 2001 beschlossen die erwähnten Grundeigentümerinnen, einen zweistufigen Ideenwettbewerb zur möglichen Bebauung des besagten Geländes durchzuführen, an welchem sich elf Architektenteams beteiligten. Gestützt auf den Bericht der Jury vom Mai 2001 wurden die drei erstplatzierten Teams zur Überarbeitung ihres Vorschlages eingeladen. Aus der Überarbeitung ging dann im November 2001 die Architekturgemeinschaft Hans Cometti / Schärli Architekten AG mit dem Projekt „Mitten in der Peripherie“ als Siegerin hervor. Aus dem Siegerprojekt entstand in der Folge der neue Gestaltungsplan G 312 Unterlöchli, welcher durch den Stadtrat am 28. Juni 2006 bewilligt wurde. Nachdem das Verwaltungsgericht eine letzte Beschwerde mit Urteil vom 4. April 2007 abgewiesen hatte, trat dieser Gestaltungsplan definitiv in Kraft und bildet heute die Grundlage für eine künftige Überbauung des Areals Unterlöchli.

1.3 Überbauungskonzept

Die vorgesehene Überbauung wird schonungsvoll in die bestehende Landschaft gesetzt. Durch die verdichtete Bauweise entlang der Hünenbergstrasse und durch die abgestufte Höhenentwicklung der übrigen Baukörper entsteht eine harmonische Gliederung der Überbauung. Die geschickte Struktur der vorgesehenen Überbauung lässt zudem eine etappierte Realisierung der einzelnen Baufelder zu.

Um eine städtebaulich und architektonisch hochstehenden Überbauung zu erhalten, wurde bereits im Wettbewerbsprogramm festgelegt, dass sich das Bebauungskonzept nicht isoliert auf die einzelnen Grundstücke, sondern über das gesamte, für eine Überbauung zur Verfügung stehende Areal der drei Grundeigentümerinnen erstrecken soll. Daraus entstanden in der Folge vier separate Baufelder. Die Baufelder A und B befinden sich auf den Grundstücken der Römisch-katholischen Kirchgemeinde und der Stadt Luzern. Die Baufelder C und D befinden sich ausschliesslich auf dem Grundstück der Gesellschaft Altersheim Unterlöchl. Da es sich bei den städtischen Grundstücken 2970 und 3529 um die kleinsten Parzellen handelt, die isoliert für sich alleine nicht bebaubar wären und die zudem noch durch die Erschliessungsstrasse tangiert werden (Grundstück 2970), war es von vornherein klar, dass die Stadt ihre Grundstücke an den künftigen Investor der Baufelder A und B abtreten wird. Beim Investor handelt es sich um die Römisch-katholische Kirchgemeinde, die beschlossen hat, auf dem Baufeld A familienfreundliche Mietwohnungen und auf dem Baufeld B Wohnungen im Stockwerkeigentum zu realisieren.

1.3.1 Ausnützung bzw. Anzahl möglicher Wohnungen

Wie erwähnt wurde das Bebauungskonzept im Gestaltungsplan über das gesamte zur Verfügung stehende Areal erlassen. Bei einer Ausnützungsziffer (AZ) von 0,46 können somit maximal rund 230 Wohnungen realisiert werden. Umgerechnet auf die Baufelder A und B der Römisch-katholischen Kirchgemeinde und der Stadt Luzern ergibt dies pro Baufeld je 55 Wohnungen. Die relativ tiefe, jedoch von allen Beteiligten so gewünschte Ausnützung hat zur Folge, dass auf das grösste Grundstück, welches im Eigentum der Gesellschaft Altersheim Unterlöchl steht, ein Überschuss an Ausnützung anfällt, auf den Grundstücken der Römisch-katholischen Kirchgemeinde und der Stadt Luzern jedoch ein Manko an Ausnützung vorliegt. Konkret bedeutet dies nun, dass die Kirchgemeinde und die Stadt im Sinne einer Vorleistung – damit die Realisierung der Überbauung überhaupt möglich ist – von der Gesellschaft Altersheim Unterlöchl die fehlende Ausnützung im Ausmass von 1'959 m² erwerben müssen (1'392,6 m² durch die Kirchgemeinde und 566,4 m² durch die Stadt).

2 Verkaufsgeschäft

2.1 Berechnung des Landwerts und der zu übertragenden Ausnützung

Für die Berechnung des Landwerts und der gegenseitig zu übertragenden Ausnützung wurden auf Basis des neuen Gestaltungsplans diverse Modellrechnungen vorgenommen, welche als Verhandlungsbasis für die drei betroffenen Parteien dienten. Schliesslich wurde bei der Redinvest Immobilien AG eine neutrale Verkehrswertschätzung in Auftrag gegeben, aufgrund derer sich die Parteien bezüglich des Landpreises und der Entschädigung für die Ausnützungsübertragung einigen konnten. Anhand der errechneten Baukosten zeigte sich schnell, dass bei einer ausschliesslichen Realisierung von Mietwohnungen ein deutlich zu tiefer Landpreis entstehen würde. Um das anspruchsvolle und ehrgeizige Projekt nicht durch einen unverhältnismässig tiefen Landpreis zu gefährden, hat sich in der Folge die Römisch-katholische Kirchgemeinde dazu entschlossen, auf dem Baufeld B Eigentumswohnungen zu realisieren. Dies führt dazu, dass einerseits die Kirchgemeinde die Kosten für die Mietwohnungen durch die Veräusserung von Eigentumswohnungen „querfinanzieren“ kann und andererseits der Mix der Landpreise für die Miet- und die Eigentumswohnungen zu einem angemessenen, durchschnittlichen Landpreis führte. Im Einzelnen ergaben die vorgenommenen Kalkulationen folgende Werte (die nachfolgend aufgeführten Landflächen basieren auf dem Gestaltungsplan. Nach Vornahme der definitiven Flächenmutation kann es zu Abweichungen von rund 5 % kommen, was jedoch keinen Einfluss auf die ermittelten Landwerte hat):

Landwert bei Mietwohnungen

Überbaubare Landfläche Baufeld A	11'770 m ²
Landwert gemäss Verkehrswertschätzung Redinvest	Fr. 3'833'746
Landwert pro m ²	Fr. 326

Landwert bei Stockwerkeigentum

Überbaubare Landfläche Baufeld B	11'770 m ²
Landwert gemäss Verkehrswertschätzung Redinvest	Fr. 8'416'136
Landwert pro m ²	Fr. 715

Durchschnittlicher Landwert

Überbaubare Gesamtfläche	23'540 m ²
Landwert Baufelder A und B total	Fr. 12'249'882
Durchschnittlicher Landwert pro m ²	Fr. 520

Ausnützungsübertragung

anrechenbare Geschossfläche Baufelder A und B	12'760 m ²
Landwert Baufelder A und B total	Fr. 12'249'882
Durchschnittlicher Wert pro m ² Geschossfläche	Fr. 960
Durchschnittlicher Wert pro m² Geschossfläche effektiv (80 %)	Fr. 768*

* Da bei Ausnützungsübertragungen das betroffene Land im Eigentum des Verkäufers verbleibt, wird branchenüblich für die AZ-Übertragung nur ein Anteil von 70 bis 90 % des ermittelten Werts verrechnet. Im vorliegenden Fall einigten sich die Parteien auf einen Wert von 80 %.

2.2 Ausnützungsübertragung von der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli

Wie bereits unter Ziff. 1.3.1 erwähnt, müssen die Römisch-katholische Kirchgemeinde und die Stadt zur Realisierung der geplanten Bebauung ihrer Baufelder A und B vorgängig von der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli die fehlende Ausnützung im Ausmass von 1'959 m² erwerben (1'392,6 m² durch die Kirchgemeinde und 566,4 m² durch die Stadt). Um ein aufwendiges und kompliziertes „Dreiecksgeschäft“ zu vermeiden, haben sich die Parteien darauf geeinigt, dass die Kirchgemeinde die gesamte fehlende Ausnützung im Ausmass von 1'959 m² von der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli erwirbt. Der städtische Anteil in der Höhe von Fr. 434'995.– (566,4 m² à Fr. 768.–) wird danach beim Kaufgeschäft zwischen der Stadt und der Kirchgemeinde in Abzug gebracht.

2.3 Ausnützungsübertragung von der Stadt

Von den beiden städtischen Grundstücken im Ausmass von 8'492 m² werden effektiv lediglich 6'517 m² veräussert. Die östlich der künftigen Erschliessungsstrasse gelegene Restfläche des Grundstücks 2970 im Ausmass von 937 m² verbleibt bei der Stadt, da dieser Geländeteil nicht überbaubar ist. Hingegen wird die darauf befindliche Ausnützung von insgesamt 431 m² auf das Kaufgrundstück geschlagen und der Kirchgemeinde zu einem Preis von Fr. 331'008.– (431 m² à Fr. 768.–) mitveräussert. Ebenfalls bei der Stadt verbleibt ab dem Grundstück 2970 die ausserhalb der Bauzone gelegene Teilfläche von 630 m². Diese wird nach erfolgter Schlussmutation mit dem Areal des Schulhauses Unterlöchli vereint.

2.4 Zusammensetzung des Verkaufspreises

Gemäss den Ausführungen setzt sich der von der Römisch-katholischen Kirchgemeinde an die Stadt zu entrichtende Verkaufspreis wie folgt zusammen:

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ Veräusserung effektiver Landflächen (6'517 m ² à Fr. 520.–) | Fr. 3'388'840.– |
| ▪ Veräusserung Ausnützungsübertragung (431 m ² à Fr. 768.–) | Fr. 331'008.– |

▪ Bruttoverkaufserlös	Fr. 3'719'848.–
▪ abzgl. der durch Kirchgemeinde für die Stadt erworbene Ausnützung	Fr. 434'995.–
▪ Nettoerlös	Fr. 3'284'853.–

2.5 Beurteilung des Verkaufsgeschäfts

Wie bereits erläutert, war es für die drei Grundeigentümerinnen des Unterlöchliareals das erklärte Ziel, eine familienfreundliche und städtebaulich hochwertige Überbauung zu realisieren. Das beim Ideenwettbewerb siegreiche Projekt bietet geradezu ideale Bedingungen zur Umsetzung dieser Vorgaben. Nachdem sich nebst der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli auch die Römisch-katholische Kirchgemeinde dazu entschlossen hat, selbst als Investorin aufzutreten, kann sichergestellt werden, dass auch sozialpolitische Aspekte, die für das künftige Wohnquartier sehr wichtig sind, die notwendige Beachtung erhalten werden.

Aus finanzpolitischer Sicht kann der verhandelte Verkaufspreis als angemessen bezeichnet werden. In diesem Zusammenhang ist nochmals ausdrücklich festzuhalten, dass bereits bei der Lancierung des Ideenwettbewerbs für alle drei Grundeigentümerinnen nicht primär der kommerzielle Erfolg, sondern die Realisierung eines breit abgestützten, neuen Wohnquartiers im Vordergrund stand.

Bezüglich Mietzinsgestaltung bzw. Kauf kann für eine 4-Zimmer-Wohnung aufgrund des heutigen Planungsstands von folgenden Preisen ausgegangen werden:

- 4-Zimmer-Mietwohnung, rund 105 m², je nach Lage, Fr. 2'000.– bis Fr. 2'400.– pro Monat
- 4-Zimmer-STWEG-Wohnung, rund 110 m², je nach Lage, Fr. 500'000.– bis Fr. 560'000.–

Da es sich beim angesprochenen Mieter-/Käufersegment in der Regel um Familien mit gesichertem Einkommen handeln wird, können die finanzpolitischen bzw. fiskalischen Zielsetzungen der Stadt trotzdem erfüllt werden. Wenn die Römisch-katholische Kirchgemeinde von ihren heutigen Zielsetzungen abweichen und anstelle der geplanten Mietwohnungen Eigentumswohnungen realisieren oder das von der Stadt erworbene Grundstück gar weiterveräußern sollte, hat sich die Stadt ein vertragliches Gewinnbeteiligungsrecht ausbedungen.

3 Das Kaufgeschäft aus Sicht der Römisch-katholischen Kirchgemeinde

3.1 Warum baut die Römisch-katholische Kirchgemeinde im Unterlöchli?

Die Römisch-katholische Kirchgemeinde Luzern verfügt über einige Grundstücke, die in früherer Zeit als Bauplätze für Pfarreizentren vorgesehen waren. Da dieser Bedarf in absehbarer

Zeit nicht mehr besteht, hat der Kirchenrat in einer „Liegenschaftspolitik Finanzvermögen“ mit Zustimmung des Grossen Kirchenrates strategische Leitlinien für die Verwendung dieser Liegenschaften festgelegt. Diese Leitlinien betonen einerseits die sozial- und siedlungspolitische sowie ökologische Verantwortung der Kirche und halten andererseits fest, dass die Kirchgemeinde mit den Liegenschaften nachhaltige Erträge erzielen soll. Die Leitlinien gelten für das gesamte Liegenschaftenportfolio mit insgesamt zehn Grundstücken. Die Gewichtung kann für einzelne Liegenschaften unterschiedlich ausfallen. Während zum Beispiel beim Theresenheim eine soziale Nutzung (Verein Kirchliche Gassenarbeit und Jobdach) im Vordergrund steht, können bei anderen Objekten die nachhaltigen Ertragsziele höher gewichtet werden. In diesem Sinne will die Kirchgemeinde im Unterlöchli Wohnungen realisieren, die in einem mittleren Preissegment angesiedelt sind und für die Kirchgemeinde (als Ergänzung zu den Kirchensteuern) einen langfristigen Ertrag zugunsten der pastoralen, sozialen und kulturellen Aufgaben der Kirche erbringen.

Mit Bezug auf die Liegenschaftspolitik und nach den entsprechenden ökonomischen Abklärungen hat sich der Kirchenrat entschieden, ein eigenes Projekt zu realisieren und dafür von der Stadt die dazu notwendigen Grundstücke im Unterlöchli zu erwerben. Nachdem das Kirchenparlament dieses Grundkonzept in zustimmendem Sinn zur Kenntnis genommen hat, wird gegenwärtig das Detailprojekt erarbeitet. Dabei werden unter anderem verschiedene Varianten von ökologischer Energieerzeugung und die Einrichtung von Mehrgenerationenhäusern geprüft.

3.2 Weiteres Vorgehen innerhalb der Römisch-katholischen Kirchgemeinde

Der Kirchenrat hat anlässlich seiner Sitzungen vom 23. Juni und 18. August 2008 dem Kaufvertrag mit der Stadt Luzern betreffend den Erwerb der städtischen Grundstücke im Unterlöchli zu einem Kaufpreis von Fr. 520.– pro m² bzw. der Übertragung von anrechenbarer Geschossfläche (aGF) zu einem Preis von Fr. 768.– pro m² zugestimmt.

Der Grosse Kirchenrat hat von diesem Vertrag mit den erwähnten Preisen an seiner Sitzung vom 10. September 2008 in zustimmendem Sinn Kenntnis genommen. Gleichzeitig hat er einem Projektierungskredit von 1,44 Mio. Franken zugestimmt.

Die Zustimmung zum eigentlichen Baukredit sowie die abschliessende Genehmigung des Kaufvertrags mit der Stadt erfolgt im Grossen Kirchenrat am 8. Juli 2009 und durch die Stimmberechtigten der Römisch-katholischen Kirchgemeinde an der Urnenabstimmung vom 25. Oktober 2009.

4 Kaufvertrag mit der Römisch-katholischen Kirchgemeinde

4.1 Kaufpreiszahlung

4.1.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für das vorliegende Verkaufsgeschäft setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: Einerseits handelt sich dabei um die Veräusserung der effektiven Landflächen und andererseits um die Veräusserung und gegenseitige Verrechnung von Ausnutzungsübertragungen (siehe Ziff. 2.4). Letztlich verbleibt so für die Stadt ein Nettoerlös in der Höhe von Fr. 3'284'853.–. Dieser Kaufpreis ist auf den Tag des Tagebucheintrags zur Zahlung fällig.

4.1.2 Vollzug der Handänderung

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt mit dem Tagebucheintrag des Kaufvertrags im Grundbuch. Der Eintrag kann erst nach Ablauf der Referendumsfrist bzw. erst nach einer allfälligen Genehmigung des Verkaufsgeschäfts durch die Stimmberechtigten der Stadt Luzern erfolgen. Die entsprechenden Vorbehalte wurden im Kaufvertrag stipuliert.

4.1.3 Kosten und Gebühren

Sämtliche mit dem Kaufvertrag anfallenden Kosten und Gebühren (Mutationen, Notar, Grundbuch usw.) werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Da die Stadt als Verkäuferin auf dem eigenen Gemeindegebiet steuerbefreit ist, entfällt für sie die Entrichtung der Grundstückgewinnsteuer.

4.2 Weitere vertragliche Regelungen

4.2.1 Überbauungsverpflichtung / Rückkaufsrecht

Die Käuferin ist verpflichtet, innerhalb von fünf Jahren nach Tagebucheintrag des Kaufvertrags ein Baugesuch, gestützt auf den Gestaltungsplan Unterlöchli, einzureichen. Kommt die Verkäuferin dieser Verpflichtung nicht nach, so steht der Stadt ein Rückkaufsrecht an den veräusserten Grundstücken zu. Der Rückkaufpreis entspricht dabei dem Veräusserungspreis.

4.2.2 Gewinnbeteiligungsrecht

Wie unter Ziff. 2.1 beschrieben, ging man bei der Berechnung des Landwerts davon aus, dass die Käuferin auf dem Baufeld A Mietwohnungen und auf dem Baufeld B Wohnungen im Stockwerkeigentum realisiert. Sollte die Käuferin, wider Erwarten, auf beiden Baufeldern Wohnungen im Stockwerkeigentum errichten oder die erworbenen Grundstücke gar weiterveräussern, hat sich die Stadt ein Gewinnbeteiligungsrecht am Mehrerlös gesichert. Das Gewinnbeteiligungsrecht besteht während zehn Jahren ab Eigentumsübergang.

4.2.3 Altlasten

Bezüglich Altlasten wurde im Jahre 2005 eine historisch-technische Voruntersuchung nach AltIV/AHR vorgenommen. Daraus geht hervor, dass eine Gefährdung der Schutzgüter Luft und Boden nicht zu erwarten ist. Die Käuferin kennt dieses Gutachten.

4.2.4 Minergie

Die Käuferin wurde vertraglich verpflichtet, ihre Wohnüberbauung gemäss den Bestimmungen des Minergiestandards 2008 zu erstellen.

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

5 Buchgewinn

Der nach Abzug aller anfallenden Verkaufskosten und Gebühren (Mutationen, Notar, Grundbuch usw.) anfallende Buchgewinn beträgt rund 1,1 Mio. Franken. Dieser Buchgewinn ist für zusätzliche ausserordentliche Abschreibungen zugunsten der Investitionsrechnung zu verwenden.

6 Zuständigkeit

Vorliegend wird eine Grundstücksveräußerung im Wert von Fr. 3'284'853.– 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 einer Teilfläche von 6'160 m² ab dem Grundstück 2970 sowie einer Teilfläche von 357 m² ab dem Grundstück 3529, beide rechtes Ufer, Grundbuch Luzern-Stadt, an die Römisch-katholische Kirchgemeinde Luzern zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 18. März 2009

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 7 vom 18. März 2009 betreffend

Verkauf von Teilflächen ab den Grundstücken 2970 und 3529, rechtes Ufer, Unterlöchli, GB Luzern-Stadt,

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 einer Teilfläche von 6'160 m² ab dem Grundstück 2970 sowie einer Teilfläche von 357 m² ab dem Grundstück 3529, beide rechtes Ufer, Grundbuch Luzern-Stadt, an die Römisch-katholische Kirchgemeinde Luzern wird zugestimmt.
- II. Die Teilfläche von 357 m² ab dem Grundstück 3529 wird vor der Veräusserung vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen übergeführt.
- III. Der sich aus der Veräusserung ergebende Buchgewinn ist für zusätzliche ausserordentliche Abschreibungen zugunsten der Investitionsrechnung zu verwenden.
- IV. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 4. Juni 2009

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Rolf Hilber
Ratspräsident

Daniel Egli
Stadtschreiber-Stellvertreter

Anhang I

Kaufvertrag mit der römisch-katholischen Kirchgemeinde Luzern

Fassung vom 25.09.2008

Öffentliche Urkunde

Kaufvertrag

(Übertragung von Grundeigentum)

Parzellierungsbegehren

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 Nrn. 2970 und 3529, beide Grundbuch Luzern, rechtes Ufer,

Verkäuferin

und

Römisch-Katholische Kirchgemeinde Luzern, nachstehend Kirchgemeinde genannt, Brünigstrasse 20, 6005 Luzern,
vertreten durch Frau Teres Steiger-Graf, Präsidentin und Herrn Peter Bischof, Leiter Kirchenverwaltung,

Eigentümerin von Grundstück Nr. 2971, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer,

Käuferin

I. Grundstückbeschriebe

Grundbuchamt Luzern-Stadt
 Postfach 5147
 6000 Luzern 5
 Telefon: 041 228 73 73
 Telefax: 041 228 73 70
 gbls@lu.ch
 www.grundbuch.lu.ch

Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Luzern rechtes Ufer	2970	Liegenschaft	Nein
Luzern rechtes Ufer	2971	Liegenschaft	Nein
Luzern rechtes Ufer	3529	Liegenschaft	Nein

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

Alle Angaben zum Grundstückbeschrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers haben keine Grundbuchwirkung.

Luzern, 29. September 2008 Christen

lic. iur. Nicole Portmann
 Grundbuchverwalterin

1. Grundstück Nr. 2970, Luzern rechtes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 2970 Luzern rechtes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

Stadt Luzern, Baudirektion, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6003 Luzern

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 2970 Luzern rechtes Ufer

Grundstück Nr.: 2970 **Grundbuch:** Luzern rechtes Ufer

Grundstücksart: Liegenschaft **Fläche:** 77 a 27 m²

Plan Nr.: 239 **Ortsbezeichnung:** Ober-Löchli

Kulturart: offenes Land

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

Erwerbsakt: Kauf, 17. Oktober 1953 Beleg: 840

Katasterschätzung: keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 2970 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
D.UEB/018839	L.	Öffentl. Wegrecht z.G. Allgemeinheit	Bereinigungsheft 997 12.11.1942
D.UEB/003906	L.	Quellenrecht z.G. Nr. 1201	Beleg 24 17.01.1952

Vormerkungen zu Grundstück 2970 Luzern rechtes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 2970 Luzern rechtes Ufer

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 2970 Luzern rechtes Ufer

keine

2. Grundstück Nr. 2971, Luzern rechtes Ufer**Eigentümer** zu Grundstück 2971 Luzern rechtes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**
Römisch-katholische Kirchgemeinde Luzern, mit Sitz in Luzern, Brünigstrasse 20, 6005
 Luzern

Grundstückbescrieb zu Grundstück 2971 Luzern rechtes Ufer

Grundstück Nr.:	2971	Grundbuch:	Luzern rechtes Ufer
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	1 ha 60 a 26 m ²
Plan Nr.:	239	Ortsbezeichnung:	Ober-Löchli
Kulturart:	offenes Land		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

Erwerbsakt: Kauf, 24. November 1953 Beleg: 914
 Tausch, 17. Juli 1995 Beleg: 1431

Katasterschätzung: keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 2971 Luzern rechtes Ufer

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
D.UEB/018840	L.	Leitungsrecht für Gas und Wasser z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern	Kaufprotokoll 56/756 26.08.1908

D.UEB/018842	L.	Öffentl. Wegrecht z.G. Allgemeinheit	Bereinigungsheft 997 12.11.1942 Beleg 1430/17.07.1995
D.UEB/003905	L.	Quellenrecht z.G. Nr. 1201	Beleg 24 17.01.1952
D.UEB/018841	L.	Leitungsrecht für Elektrizität und Kabel z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, In- dustriestrasse 6, 6005 Luzern	Beleg 1181 26.09.1973

Vormerkungen zu Grundstück 2971 Luzern rechtes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 2971 Luzern rechtes Ufer

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 2971 Luzern rechtes Ufer

keine

3. Grundstück Nr. 3529, Luzern rechtes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 3529 Luzern rechtes Ufer

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

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 3529 Luzern rechtes Ufer

Grundstück Nr.:	3529	Grundbuch:	Luzern rechtes Ufer
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	7 a 65 m ²
Plan Nr.:	207,239	Ortsbezeichnung:	Wesemlinterrasse
Kulturart:	Weg		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

Erwerbsakt:

Abtretung, 18. April 1936 Beleg: KP 93/201
Kauf, 24. April 1936 Beleg: KP 93/204
Abtretung, 24. Juni 1936 Beleg: KP 93/310
Kauf, 09. Februar 1945 Beleg: 174

Katasterschätzung:

keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 3529 Luzern rechtes Ufer

keine

Vormerkungen zu Grundstück 3529 Luzern rechtes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 3529 Luzern rechtes Ufer

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 3529 Luzern rechtes Ufer

keine



II. Parzellierungsbegehren

1. Mutation

Die Parzellierung stützt sich auf die Mutation Nr. 5510 gemäss Mutationsplan Massstab 1:500 vom 20.08.2008 des GIS-Dienstleistungszentrum Stadt Luzern. Dieser Plan wird von der Grundeigentümerin mitunterzeichnet und bildet integrierender Teil des Parzellierungsbegehrens.

2. Neue Fläche

Grundstück Nr. 2970, Grundbuch Luzern rechtes Ufer	alte Fläche	7'727 m ²
	Abgang	<u>6'160 m²</u>
	neue Fläche	1'567 m ²
Grundstück Nr. 2971, Grundbuch Luzern rechtes Ufer	alte Fläche	16'026 m ²
	Zuwachs von Nr. 2970	6'160 m ²
	Zuwachs von Nr. 3529	<u>357 m²</u>
	neue Fläche	22'543 m ²
Grundstück Nr. 3529, Grundbuch Luzern rechtes Ufer	alte Fläche	765 m ²
	Abgang	<u>357 m²</u>
	neue Fläche	408 m ²

3. Katasterschätzung

Keine

4. Bereinigung der Dienstbarkeiten und Grundlasten auf Grundstück Nr. 2970

- L. Öffentliches Wegrecht z.G. Allgemeinheit
- auf Nr. 2970 belassen
 - auf Nr. 2971 übertragen und mit gleichlautender Dienstbarkeit verbinden

- L. Quellenrecht z.G. Nr. 1201
- auf Nr. 2970 belassen
 - auf Nr. 2971 übertragen und mit gleichlautender Dienstbarkeit verbinden

III. Übertragung von Grundeigentum

1. Kaufsgegenstand

Die Stadt verkauft der Kirchgemeinde folgende Terrainflächen gemäss vorstehendem Parzellierungsbegehren:

- ab Grundstück Nr. 2970 eine Fläche von	6'160 m ²
- ab Grundstück Nr. 3529 eine Fläche von	<u>357 m²</u>
Total	6'517 m ² =====

Bei den verkauften Terrainflächen handelt es sich um erschlossenes Bauland.

2. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt CHF 520.00 pro m², für 6'517 m² demnach CHF 3'388'840.00 (in Worten: dreimillionendreihundertachtundachtzigtausendachthundertvierzig).

3. Übergang von Nutzen und Schaden

Der Übergang von Nutzen und Schaden wird festgelegt auf den Tag der Rechtskraftbeschreibung dieses Vertrages. Der Tagebucheintrag hat auf diesen Tag hin zu erfolgen.

4. Gewährleistung

Die Parteien schliessen - nachdem der Notar auf die Rechtswirkung dieser Bestimmung hingewiesen hat - jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferin (Art. 192 ff. OR und Art. 197 ff. OR) aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

5. Altlasten

Die Käuferin hat Kenntnis von der Historisch-Technischen Voruntersuchung nach ALTLV/AHR der Mengis + Lorenz AG vom 26. Okt. 2005. Aus dem Gutachten geht hervor, dass eine Gefährdung der Schutzgüter Luft und Boden nicht zu erwarten ist.

IV. Übertragung anrechenbarer Geschossfläche (aGF)

1. Verkaufsgegenstand

Eine Fläche von 937 m² des parzellierten Grundstückes Nr. 2970 liegt in der Bauzone und hat gemäss Gestaltungsplan Unterlöchli eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.46. Dies entspricht einer aGF von 431 m².

Die aGF von 431 m² wird von Grundstück Nr. 2970 auf Grundstück Nr. 2971 übertragen. Die AZ-Übertragung entspricht dem Gestaltungsplan Unterlöchli, welcher im Grundbuch bei den beteiligten Grundstücken als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt ist.

Die Zonengrenze und die ausnützungsberechtigte Fläche sind im beiliegenden Situationsplan 239 des GIS vom 20.8.2008 eingetragen.

2. Entschädigung

Die Kirchgemeinde zahlt der Stadt für die übertragene aGF eine Entschädigung von CHF 768.00 pro m², für 431 m² aGF demnach CHF 331'008.00 (in Worten: dreihundertunddreissigtausendundacht).

V. Übertragung von aGF ab Grundstück Nr. 1201 der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli

1. Ausgangslage

Zur Realisierung der auf Grundstück Nr. 2970 (vor der Abparzellierung) vorgesehenen Überbauung gemäss Gestaltungsplan Unterlöchli bedarf es der Übertragung von 566.4 m² aGF von Grundstück Nr. 1201 der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli auf Grundstück Nr. 2970 (vor der Abparzellierung) bzw. Grundstück Nr. 2971 (nach der Abparzellierung).

2. Entschädigung

Für die Übertragung der aGF hat die Stadt der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli eine Entschädigung von CHF 768.00 pro m², für 566,4 m² aGF CHF 434'995.00 (in Worten: vierhundertvierunddreissigtausendneuhundertfünfundneunzig) zu bezahlen.

Dieser Betrag wird von der Kirchgemeinde der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli direkt ausbezahlt, womit die Stadt von dieser Verpflichtung befreit wird.

VI. Entrichtung des Kaufpreises

1. Kaufpreis

Die Kirchgemeinde hat der Stadt folgenden Kaufpreis zu entrichten:

1.1 Übertragung von Grundeigentum (erschlossenes Bauland)		
6'517 m ² à CHF 520.00	CHF	3'388'840.00
1.2 Übertragung von aGF		
431 m ² à CHF 768.00	<u>CHF</u>	<u>331'008.00</u>
Zwischentotal	CHF	3'719'848.00
abzüglich:		
1.3 Entschädigung Gesellschaft Altersheim Unterlöchli für Übertragung aGF		
566.4 m ² à CHF 768.00 (gerundet)	<u>CHF</u>	<u>434'995.00</u>
zu bezahlen:	<u>CHF</u>	<u>3'284'853.00</u>
(in Worten: dreimillionenzweihundertvierundachzigtausendachthundertdreiundfünfzig)		

2. Kaufpreiszahlung

Der von der Kirchgemeinde an die Stadt zu bezahlenden Betrag in der Höhe von CHF 3'284'853.00 ist zahlbar Valuta am Tage des Tagebucheintrages dieses Vertrages im Grundbuch auf das Konto der Stadt bei der Luzerner Kantonalbank, Nr. 01-00-000266-02, 00778 , lautend auf Stadt Luzern.

VII. Gewinnbeteiligungsrecht

1. Ausgangslage

Die Übertragung der Baulandflächen und der aGF gemäss diesem Vertrag bezweckt die gesamtheitliche Planung und Realisierung der Baufelder A und B gemäss Gestaltungsplan Unterlöchli durch die Kirchgemeinde.

Die Preisfestsetzung für das Bauland und die aGF basiert auf der Annahme, dass das Baufeld A mit Mietwohnungen und das Baufeld B mit Eigentumswohnungen (Stockwerkeigentum) überbaut werden.

2. Gewinnbeteiligung der Stadt

Die Kirchgemeinde räumt der Stadt in folgenden Fällen ein Gewinnbeteiligungsrecht ein:

2.1 Baufeld A: Stockwerkeigentum anstelle Mietwohnungen

Erstellt und veräussert die Kirchgemeinde auf Baufeld A und auf Baufeld B Stockwerkeigentumswohnungen, zahlt die Kirchgemeinde der Stadt die Hälfte des gestützt auf die Landwertschätzung der Redinvest Immobilien AG Luzern vom 17.06.2008 geschätzten Mehrwertes. Danach beträgt der Landwert für die Mietwohnungen CHF 326.00/m² und für Stockwerkeigentum CHF 715.00/m². Die Hälfte der Differenz entspricht CHF 194.50/m² für 6'517 m² somit CHF 1'267'556.50 (in Worten: einmillionzweihundertsiebenundsechzigtausendfünfhundertsechundfünfzig 50/100). Davon abzuziehen sind die anteilmässigen Veräusserungskosten.

2.2 Verkauf des Baulandes ohne Realisierung der Wohnüberbauung

Veräussert die Kirchgemeinde das Bauland der Baufelder A und B oder Teile davon ohne selber oder durch eine ihr angehörige Institution Wohnbauten zu erstellen, so hat sie die Hälfte des Mehrerlöses der Stadt zu entrichten. Als Mehrerlös gilt der über CHF 520.00/m² erzielte Veräusserungserlös für das Bauland. Davon abzuziehen sind die anteilmässigen Veräusserungskosten.

2.3 Dauer des Gewinnbeteiligungsrechtes

Das Gewinnbeteiligungsrecht der Stadt besteht während 10 Jahren ab Eigentumsübergang.

VIII. Rückkaufsrecht der Stadt

1. Rückkaufsrecht

Die Kirchgemeinde räumt der Stadt das Rückkaufsrecht an der veräusserten Landfläche und der übertragenen aGF ein.

Das Rückkaufsrecht besteht, wenn

- nicht innerhalb von 5 Jahren ab Tagebucheintrag ein Baugesuch gestützt auf den Gestaltungsplan Unterlöchli eingereicht wird.
- ein Gesuch um Änderung des Gestaltungsplanes eingereicht wird, das in wesentlichen Punkten vom gültigen Gestaltungsplan abweicht.

2. Rückkaufspreis

Der Rückkaufspreis entspricht dem Veräusserungspreis. Bezüglich Vertragskosten und Gebühren gelten die gleichen Bestimmungen wie in diesem Kaufvertrag. Wird innerhalb von 5 Jahren kein Baugesuch eingereicht, so einigen sich die Parteien über eine Entschädigung von allfälligen Planerleistungen, die von der Stadt weiterverwendet werden.

3. Vormerkung im Grundbuch

Das Rückkaufsrecht ist im Grundbuch beim Grundstück Nr. 2971 auf die Dauer von 5 Jahren ab Tagebucheintrag wie folgt vorzumerken:

- Rückkaufsrecht zu Gunsten Stadt Luzern gemäss Beleg.

4. Rechtsnachfolger

Das Rückkaufsrecht besteht für die vorgemerkte Dauer auch gegenüber allfälligen Rechtsnachfolgern der Kirchgemeinde.

IX. Genehmigungsvorbehalt

Dieser Vertrag tritt in Rechtskraft, wenn die zuständigen Instanzen von Stadt und Kirchgemeinde diesen rechtskräftig genehmigt haben. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Stimmberechtigten, soweit diese erforderlich ist, sowie allfällige Beschwerdeverfahren gegen den Abschluss des Kaufvertrages.

X. Weitere Bestimmungen

1. Minergiestandart

Die Kirchgemeinde verpflichtet sich, die Wohnüberbauung gemäss Minergiestandart 2008 zu erstellen.

2. Nachmutation

Die vorliegende Parzellierung erfolgt gestützt auf eine Büromutation.

Sollten sich bei der definitiven Mutation Abweichungen ergeben, sind die Parteien zur Nachmutation gemäss den in diesem Vertrag vereinbarten Bedingungen bereit.

XI. Schlussbestimmungen

1. Kosten

Die Kosten dieses Vertrages inklusive Parzellierung, Notariats- und Grundbuchgebühren werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

2. Grundstückgewinnsteuer

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

3. Handänderungssteuer

Die Kirchgemeinde ist gemäss § 5 des Handänderungssteuergesetzes von der Handänderungssteuer befreit.

4. Grundbucheintragung

Der unterzeichnende Notar des Kantons Luzern wird beauftragt und bevollmächtigt, diesen Vertrag beim Grundbuchamt Luzern zur Eintragung anzumelden, sobald er in Rechtskraft getreten ist.

5. Grundbucheinträge

Im Grundbuch sind einzutragen:

- Parzellierung gemäss Ziff. II
- Übertragung von Grundeigentum gemäss Ziff. III
- Rückkaufsrecht als Vormerkung gemäss Ziff. VIII.

6. Hinweise des Notars

Die Parteien sind vom Notar darauf aufmerksam gemacht worden,

- dass für die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit ein gesetzliches Pfandrecht besteht. Dieses geht den übrigen Pfandrechten im Rang vor (§ 23a Abs. 1 GBG);
- dass zur Sicherstellung einer allfälligen Kaufpreisforderung ein gesetzliches Pfandrecht der Verkäufer 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.

7. Ausfertigung

Dieser Vertrag wird 8-fach ausgefertigt und wie folgt ausgehändigt:

- 3 Exemplare Stadt,
- 3 Exemplare Kirchgemeinde,
- 1 Exemplar Grundbuchamt Luzern-Stadt,
- 1 Exemplar Notar.

Die Vertragsparteien erklären, dass Ihnen dieser Vertrag vom Notar vorgelesen worden ist und dass er ihrem Willen entspricht.

Luzern,

Die Parteien

Die Verkäuferin

Stadt Luzern

Die Käuferin

Röm. Kath. Kirchgemeinde Luzern

Urs W. Studer

Teres Steiger-Graf

Toni Göpfert

Peter Bischof

Beurkundung

Der unterzeichnende Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass er die vorliegende Urkunde den Urkundsparteien soweit notwendig vorgelesen hat, dass diese dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht und von diesen in seiner Gegenwart unterzeichnet worden ist.

Die Parteien sind dem Notar persönlich bekannt.

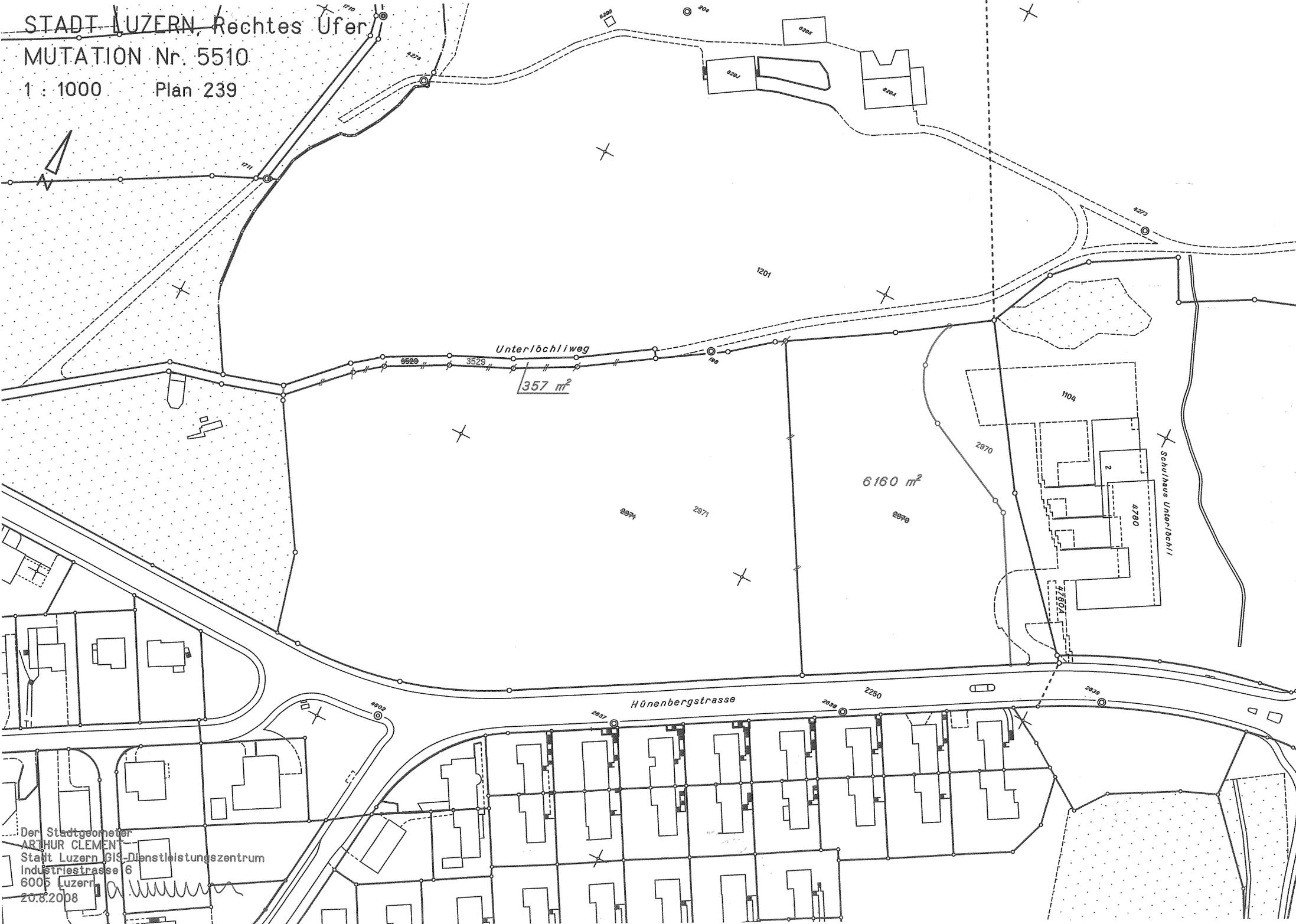
Luzern,
Prot.-Nr. 2008/

Der Notar

STADT LUZERN, Rechtes Ufer

MUTATION Nr. 5510

1 : 1000 Plan 239



Der Stadtgeometer
ARTHUR CLEMEN
Stadt Luzern GIS-Dienstleistungszentrum
Industriestrasse 6
6005 Luzern
20.8.2008

STADT LUZERN, Rechtes Ufer

Plan 239



1201

1104

4780

2

Schulhaus Unterfächli

4780A

937 m²

400 m²

projektierte Strasse

616 m²

230 m²

2970

5544 m²

Hünenbergstrasse

2639

2250

198

2638

20.8.2008
Stadt Luzern, GIS-Dienstleistungszentrum
Industriestrasse 6, 6005 Luzern

Anhang II

Checkliste Immobilientransaktionen

CHECKLISTE IMMOBILIENTRANSAKTION
 KAUF

 VERKAUF / BAURECHT

Objekt		Grundstücke Nr. 2970 und 3529, rechtes Ufer, Hünenbergstrasse (Untelöchli)						Ort	Luzern
Kriterium	Gewicht	Erfüllungsgrad					Kommentar	Erläuterung	
		nicht	kaum	mittel	gut	sehr gut			
Siedlungspolitische Ziele									
▪ Reserve für künftige öffentliche Interessen		x					nicht notwendig, Schulhausareal bereits abparzelliert, Reserveland vorhanden		
▪ Strategische Lage für Einflussnahme						x	Einflussnahme durch Ideenwettbewerb und Gestaltungsplan gesichert		
▪ Schwerpunktbildung im Quartier						x	Erweiterung des Wesemlinquartiers mit Familienwohnungen sichergestellt		
▪ Schaffung von Freiflächen					x		Wald bleibt unberührt, Revitalisierung Maihofbach ist sichergestellt		
▪ Erfüllung Zonenzweck/Verdichtung						x	zonenkonforme Überbauung gemäss Gestaltungsplan (AZ zirka 0.50)		
▪ Nachhaltige Entwicklung/ Ökologische Auswirkungen						x	Überbauung wird gut in bestehende Landschaftsstruktur eingefügt		
Volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele									
▪ Entwicklung zur Quartieraufwertung						x	bestehendes Quartier wird durch neue Familienwohnungen erweitert/aufgewertet		
▪ Entwicklung für Wohnbauförderung						x	insgesamt 110 neue Wohnungen, davon 55 Miet- und 55 Stweg-Wohnungen		
▪ Entwicklung zur Wertschöpfung					x		Wohnungen für "Mittelstandfamilien", generiert zusätzliches Steuersubstrat		
▪ Ansiedlung von Betrieben		x					reine Wohnzone, deshalb Ansiedlung von neuen Betrieben nicht möglich		
▪ Nutzungsvielfalt für Gewerbe, Start-ups, Künstler		x					siehe oben		
Sozialpolitische Ziele									
▪ Vielfältiges Wohnungsangebot						x	es werden 110 Wohnungen in div. Grössen und in div. Gebäuden realisiert		
▪ Preisgünstiger Wohnraum						x	familienfreundliche Wohnungen am Stadtrand im mittleren Preissegment		
▪ Vielfältiger Bewohnermix						x	vorzugsweise Familien, aber auch Paare und Rentnerpaare möglich		
▪ Wohnraum für Betagte, Menschen in Ausbildung usw.			x				siehe oben		
▪ Förderung der Wohnbautätigkeit						x	reine Wohnüberbauung, Baukosten ohne Land zirka 48 Mio. Franken		
Finanzpolitische Ziele									
▪ Nachhaltige Ertragssicherung		x					Einmalzahlung infolge Veräusserung, deshalb keine Nachhaltigkeit		
▪ Hohe Werthaltigkeit						x	angemessener Verkaufserlös durch Verwertung brachliegender Grundstücke		
▪ Grosses Entwicklungspotential		x					kein weiteres Entwicklungspotential da gesamtes Gelände überbaut wird		
▪ Geringe Unterhaltskosten						x	unbebautes Grundstück, deshalb bisher keine Unterhaltskosten		
▪ Geringe Bewirtschaftungskosten						x	siehe oben		
Diverses									
▪ Gute städtebauliche Qualität						x	sehr gute städtebauliche Qualität durch Gestaltungsplan gesichert		
▪ Gute architektonische Qualität						x	siehe oben		
▪ Gute bautechnische Qualität						x	moderner, zeitgemässer Ausbau mit Minergiestandard (Basis 2008)		
▪ Gute haustechnische Qualität						x	siehe oben		
Mittelwert Kriterienerfüllung						x	Analyse spricht für Veräusserung zur Realisierung von Familienwohnungen		

Beschrieb					
Grundstück Nr.	2970 und 3529	Baujahr		Objektbeschrieb: unbebautes Bauland in der Wohnzone, insgesamt werden der Katholischen Kirchgemeinde 6'517 m2 veräussert (6'160 m2 ab Grstk. Nr. 2970 und 357 m2 ab Grstk. Nr. 3529).	
Lage	Hünenbergstrasse (Unterlöchli)	Volumen GV			
Bezeichnung	unbebautes Land	Wert GV			
Eigentümer	Stadt Luzern, Finanzvermögen	Arealfäche	7'727 und 765 m2		
Wirtschaftlichkeitsberechnung					
Ertragspotenzial			Transaktionsergebnisse		
Volumen SIA	zirka 80'000 m3 (Baufeld A)		Buchwert per: 31.12.2008	Fr. 2.1 Mio. (beide Grstk.)	%
Nutzfläche SIA	zirka 15'000 m2 (Baufeld A)		Ertragswert	--	%
Mietträge brutto	zirka Fr. 1.57 Mio. (Baufeld A)		Realwert	--	%
Mietträge netto	zirka Fr. 1.45 Mio. (Baufeld A)		Landwert gem. Angebot	Fr. 3.7 Mio.	%
Kap. Satz	5.50%		abzgl. AZ-Erwerb von "GLU"	Fr. 0.5 Mio.	%
Ertragswert	zirka Fr. 26 Mio. (gem. Schätzung)		Verkehrswert geschätzt		%
			Verkehrswert realisiert	Fr. 3.2 Mio.	%
			Buchgewinn	Fr. 1.1 Mio.	%
Antrag: Die vorerwähnten Terrainflächen ab den städtischen Grundstücken Nr. 2970 und 3529 sind zu einem Nettoverkaufspreis von Fr. 3.2 Mio. an die Katholische Kirchgemeinde, Luzern, zu veräussern. Der Buchgewinn ist für ausserordentliche Abschreibungen zugunsten der Investitionsrechnung zu verwenden.					
Erläuterungen:					
<p>Im Jahr 2000 wurden zwischen den Grundeigentümern des Unterlöchligeiets, nämlich der Gesellschaft Landgut Unterlöchli, der Katholischen Kirchgemeinde Luzern und der Stadt Luzern erste Gespräche betreffend Bepanung ihrer Grundstücke aufgenommen. In der Folge wurde gemeinsam ein zweistufiger Ideenwettbewerb durchgeführt, aus dessen Siegerprojekt der heute gültige Gestaltungsplan hervorging. Aufgrund der Lage und der Grösse des städtischen Grundstücks war es im vornherein klar, dass darauf keine isolierte Bebauung möglich ist. Die Stadt hat deshalb schon frühzeitig die Bereitschaft signalisiert, ihr Grundstück für eine Wohnüberbauung einzuwerfen. Nachdem die Kirchgemeinde auf ihren ursprünglichen Entscheid, ihr Grundstück zusammen mit jenem der Stadt einem Investor zu veräussern, zurückkam und beschloss, selbst als Investor aufzutreten, wurden konkrete Verkaufsverhandlungen aufgenommen. Bei diesen Verhandlungen bestand die Schwierigkeit darin, diverse Interessen und Vorstellungen auf einen Nenner zu bringen. Einerseits sollte eine moderne, architektonisch gute und nicht zuletzt auch vernünftig vermietbare Wohnüberbauung für Familien entstehen. Andererseits war es für die Stadt wichtig, trotz dieser vielschichtigen und nachvollziehbaren Bedürfnissen auch einen ansprechenden Verkaufspreis für ihr Grundstück zu erzielen.</p> <p>Nach diversen Studien und Rechnungsmodellen kam die Kirchgemeinde zum Schluss, auf dem Baufeld A Mietwohnungen und auf dem Baufeld B Eigentumswohnungen zu realisieren. Durch deren Veräusserung ist sie in der Lage die Kosten für die Mietwohnungen „querzufinanzieren“. Dieses Vorgehen führte schliesslich dazu, dass der Mix der Landpreise von Miet- und Eigentumswohnungen zu einem durchschnittlichen Landpreis von Fr. 520.- pro m2 führte, welchen die Stadt akzeptieren konnte. Dies umso mehr weil für die drei Grundeigentümer bereits bei der Lancierung des Ideenwettbewerbs nicht primär der kommerzielle Erfolg, sondern die Realisierung eines breit abgestützten, neuen Wohnquartiers im Vordergrund stand.</p>					
Bearbeitung	Verfasser: Stefan Christen, IFL	Rev. I:	Entscheidenantrag	Vertrag	
	Datum: 02. Februar 2009	Rev. II:	Nr.: Datum:	Entwurf:	Def. Vertrag:

B+A 7 vom 18. März 2009

**Verkauf von Teilflächen ab den Grundstücken 2970 und 3529, rechtes Ufer,
Unterlöchli, GB Luzern-Stadt**

Zu diesem B+A gibt es keine Aktenauflage.

Luzern, 18. März 2009