

---

26. September 2012

**Nr. 001/2012**

---

## **Verkauf der Liegenschaft "Mattenhof I"**

**Grundstück Nr. 3831, Grundbuch Kriens**



Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 1. Ausgangslage

Das Areal Mattenhof I ist im Besitz von drei Grundeigentümern: Die Gemeinde Kriens ist die Eigentümerin der Parzelle Nr. 3831, die Stadt Luzern ist die Eigentümerin der Parzelle Nr. 5760 und die Mobimo AG ist die Eigentümerin der Parzellen Nr. 66 und Nr. 5808. Die Strassenparzelle Nr. 5908 wurde nach der Realisierung der Mattenhofstrasse der Gemeinde Kriens übertragen. Die Strasse wurde von allen drei Parteien finanziert und ist als Gemeinschaftsparzelle zu betrachten. Die fünf zusammenhängenden Grundstücke liegen zwischen der Nidfeld- und der Ringstrasse und werden „**Mattenhof I**“ genannt. Die Gemeinde Kriens betrieb auf ihrer Parzelle ein Grundwasserpumpwerk, das im Jahr 2003 stillgelegt wurde.

Die Stadt Luzern besitzt zudem die Parzelle Nr. 2988 zu Eigentum, welche „**Mattenhof II**“ genannt wird. Mobimo besitzt die Parzelle Nr. 65 zu Eigentum, welche „**Sternmatt**“ genannt wird und auf welcher zum heutigen Zeitpunkt die sogenannte „Schwermaterialhalle“ steht.

Die Grundstücke Mattenhof I und II sowie Sternmatt sind bezüglich ihrer unmittelbaren Lage an der S-Bahnstation Mattenhof und den Autobahnanschlüssen sowohl an den privaten und den öffentlichen Verkehr sehr gut angebunden. Zudem ist vorgesehen, das Trasse der Zentralbahn vom Mattenhof bis Steghof in eine Langsamverkehrsachse umzugestalten. Damit wird die Verbindung vom Mattenhof in die Stadt Luzern für den Langsamverkehr äusserst attraktiv.

Der Mattenhof befindet sich städtebaulich im Brennpunkt zwischen Luzern und den Gemeinden Horw und Kriens. Es stossen hier die kleinmasstäbliche Siedlung der Kuonimatt mit der dispersen Bebauung der Sternmatt aneinander. Der Ort ist heute lediglich durch einen Kreisel besetzt. Es fehlt ihm an Ausstrahlung und Identität.

Die drei Grundeigentümer des Areals Mattenhof I – Gemeinde Kriens, Stadt Luzern und Mobimo AG – haben die Chance einer gemeinsamen Entwicklung erkannt und bereits im Jahr 2008 einen gemeinsamen Studienauftrag durchgeführt. Ziel war hierbei eine optimale Entwicklung des gesamten Areals ins Leben zu rufen, an Stelle von parzellenweisen Überbauungen. Sieger aus dem Studienauftrag war das Architekturbüro Scheitlin Syfrig AG. Das Ergebnis aus dem Studienauftrag wurde nicht zuletzt auch im Bezug auf das im Jahr 2010 erstellte Leitbild Luzern-Süd hinterfragt. Das Ziel des Leitbildes besteht darin, am Mattenhof eine neue Zentralität zu entwickeln.

Im Mai 2011 unterzeichneten die drei Eigentümer eine Absichtserklärung für eine Entwicklungspartnerschaft. Die Mobimo AG übernahm als professionelles Immobilienunternehmen innerhalb dieser Partnerschaft und im Einvernehmen mit den beiden anderen Grundeigentümern den Lead der Entwicklung. Für die Lenkung wurde ein Steuerungsausschuss gebildet, in dem je zwei Personen pro Partner vertreten waren. Für die Gemeinde Kriens waren dies Gemeindeammann Matthias Senn und Gemeindeschreiber Guido Solari. Die gemeinsame Entwicklung des Mattenhof-Quartiers ist eine einzigartige Gelegenheit, ein Gebiet zu schaffen, das als urbanes Zentrum für die neue städtische Expansion in Luzern Süd dienen kann. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird der Verkauf des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 3831 GB Kriens an die Mobimo AG vorgeschlagen.

## 2. Ortsplanung / Gestaltungsplan

Das Areal Mattenhof I befindet sich im rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie gemäss Zonenplan vom 31. August 2000 in der Arbeitszone Ar-III (Areal W: Mattenhof). In dieser Zone sind Wohnungen bis zu 1/3 des Bauvolumens zulässig, wenn die Lärmschutzanforderungen erfüllt sind. Mit der rechtskräftigen Ortsplanung: Teilrevision 2009 wurde die Möglichkeit geschaffen, dass auf den Arealen Mattenhof I + II sowie Sternmatt gesamthaft maximal drei Hochhäuser bis zu einer Gebäudehöhe von 45 m realisiert werden können. In der aktuellen Ortsplanungsrevision 2012/2012 wird mit der Schaffung der "Zentrumszone Mattenhof" der Grundstein für ein neues Zentrum gelegt. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist ein städtebaulich attraktives Projekt mit einer hohen Verdichtung anzustreben. Der Gemeinderat kann dies mit Mindestbaumassen sicherstellen. Die Nutzungen werden flexibilisiert, wobei Wohnen erst in einer Höhe ab 6 m (ab 3. Geschoss) möglich ist.

Der erste Schritt für die Standortentwicklung war die Lancierung des Gestaltungsplans für die Areale Mattenhof I und Sternmatt. Das Siegerprojekt BI-MAX der Scheitlin Syfrig Architekten aus dem Studienauftrag 2009 wurde von diesem Architekturbüro im Sinne der besseren Vermarktbarkeit zu einem neuen städtebaulichen Konzeptes weiterbearbeitet. Der Perimeter des Gestaltungsplans Mattenhof I umfasst die Parzellen Nr. 3831, 5760, 66, 5808 und 5908. Für das Areal Sternmatt mit der „Schwermaterialhalle“ (Eigentümerin Mobimo AG) wurde ein separater Gestaltungsplan erarbeitet. Das Areal Mattenhof II wurde innerhalb der Gestaltungsplanung nur städtebaulich behandelt, das heisst, es erhält innerhalb der Genehmigungsplanung lediglich einen städtebaulich wegleitenden Charakter.

Die Gestaltungspläne Mattenhof I und Sternmatt lagen vom 13. Juni bis 12. Juli 2012 öffentlich auf. Es ging eine Einsprache des VCS Verkehrsclub der Schweiz ein, in der Anträge für eine Parkplatzbewirtschaftung formuliert wurden. An einer Einspracheverhandlung vom 25. Juli 2012 konnte in den wichtigsten Punkten eine Einigung erzielt werden. Der VCS hat unter Bedingung der Berücksichtigung der bereinigten Punkte seine Einsprache am 03. August 2012 zurückgezogen. Der Gemeinderat wird die Gestaltungspläne Mattenhof I und Sternmatt voraussichtlich im Oktober oder November 2012 genehmigen.



Abbildung: Luftaufnahme Areale Mattenhof I und II sowie Sternmatt

### 3. Projektbeschreibung

#### 3.1 Vision und Gestaltung

Das im Leitbild formulierte Ziel wird in der Projektvision des Mikrokosmos umgesetzt: Zwischen Industriegebiet, Freizeitgelände und einem Wohnquartier entsteht in LuzernSüd ein neues Zentrum mit einem urbanen Angebot. Das Mattenhof-Quartier erhält einen für urbane Strukturen typischen Nutzungsmix: Im Erdgeschoss der Häuser sind Läden, Restaurants, ein Hotel, ein Kino oder ein Fitnesscenter vorgesehen, was die verkehrsfreien Strassen und Plätze beleben wird. Darüber kommen Büros zu liegen, die Attika-Geschosse sind für Wohnraum vorgesehen. Hinzu kommen grosszügige, begrünte Dachterrassen, die mancherorts einen Blick auf den Vierwaldstättersee erlauben.

Angestrebt wird eine städtebaulich hohe Qualität mit guter Architektur, schönen und urban gestalteten Plätzen sowie grünen Innenhöfen in den Gebäuden. Das gesamte Bauvorhaben orientiert sich am Vorbild belebter Stadtquartiere. Die Fassaden sind mural gehalten und überwiegend in dauerhaften Materialien wie Stein oder Beton ausgeführt. Die Gebäude sind in überschaubare Einheiten gegliedert, die Plätze haben die Grösse typischer Altstadtplätze.

Diese angestrebte städtebaulich hohe Qualität ist im Gestaltungsplan so geregelt, dass die Erdgeschosse über eine Mindesthöhe von 3.5 m verfügen müssen. Für das übergeordnete Zusammenspiel der Einzelbauten ist im Ausdruck auf eine dreiteilige Gebäudestruktur zu achten (Sockelbereich, oberstes Vollgeschoss und Attika, übrige Vollgeschosse). Darüber hinaus wird auch den Freiflächen eine grosse Aufmerksamkeit geschenkt: Der Bahnhofplatz soll als Quartierplatz / Begegnungszone gestaltet werden, welcher über die ganze Länge des Platzes eine wasserdurchlässige, mit Eichen überstellte Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität bietet.

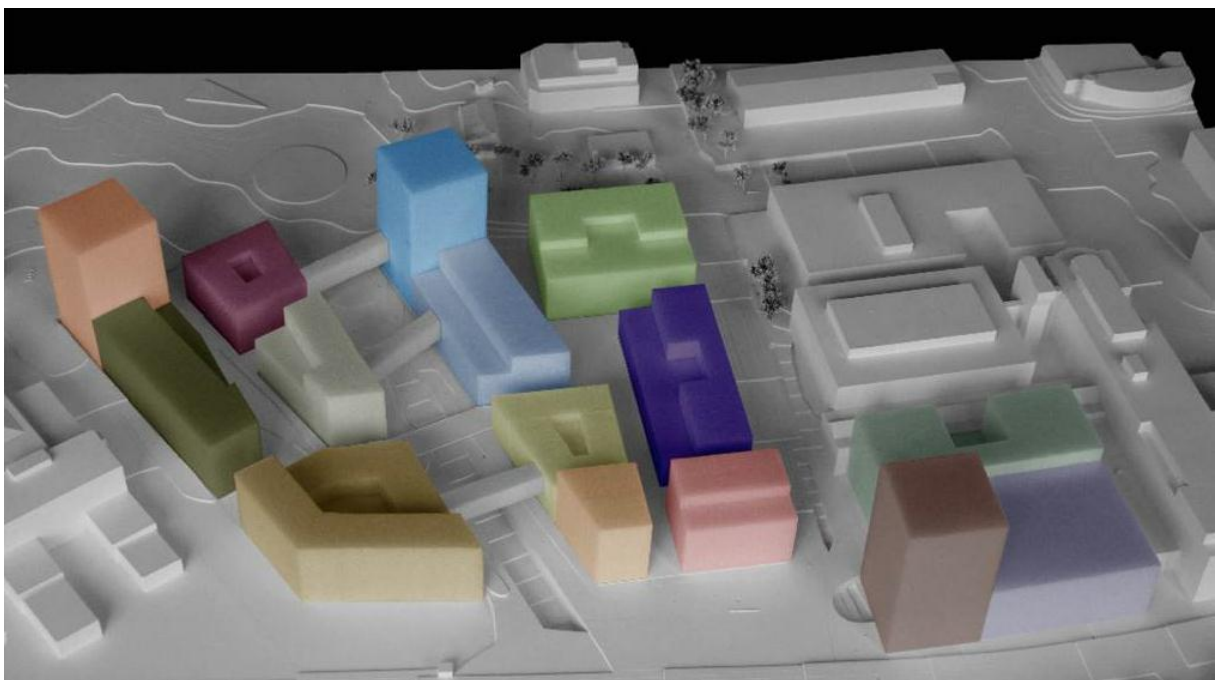


Abbildung: Modell Gestaltungspläne Mattenhof I und Sternmatt, Konzept Mattenhof II



### 3.2 Nachhaltigkeit

Mobimo legt bei der Entwicklung von Arealen grossen Wert auf eine nachhaltige Umsetzung. Der Geschäftsbericht der Mobimo enthält eine integrierende Berichterstattung zur Nachhaltigkeit, welcher die Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) zugrunde liegt. GRI ist der weltweit führende Standard im Bereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen.

Bereits seit 2001 baut Mobimo als einer der ersten Investoren Minergie zertifizierte Immobilien. Gegenwärtig werden zudem die Prozesse für Neubauprojekte gemäss den Vorgaben und Empfehlungen der KBOB/IBP, der DGNB, der 2000-Watt-Gesellschaft oder Minergie angepasst und verbessert. Das Bundesamt für Energie hat im 1. Quartal 2012 ein Gemeinschaftsprojekt der öffentlichen Hand und der Wirtschaft mit dem Titel „Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz“ (SNBCH) ins Leben gerufen. Die drei Säulen der Nachhaltigkeit – Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt – bilden die Grundstruktur des neuen Standards. Mobimo ist Gründungsmitglied des Netzwerkes „Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz“ (NNBCH), welches künftig den SNBCH tragen wird.

Für das Projekt „Mattenhof Luzern-Süd“ verpflichtet Mobimo sich im Gestaltungsplan, auf der Basis des SIA-Effizienzpfades Energie zu arbeiten und so in der Summe einen besseren Nachhaltigkeitsstatus als den von Minergie-P zu erreichen. Ein Gebäude ist dem SIA-Effizienzpfad Energie kompatibel, wenn es dem Standard von Minergie-P entspricht. Der SIA-Effizienzpfad Energie ist ein integrales Instrument zur Messung der Nachhaltigkeit, da neben der Betriebsenergie, welche bei Minergie-P alleine im Vordergrund steht, auch die Erstellungenergie und Treibhausgasemissionen in der Erstellung und bezüglich Mobilität gemessen werden.



Abbildung: Gestaltungsplan Konzept Landschaft

#### **4. Verkauf des gemeindeeigenen Grundstücks**

Die Partner Stadt und Gemeinde beurteilten bereits in der Absichtserklärung vom 31. Mai 2012, den Verkauf der Grundstücke auf dem Areal Mattenhof I an die Mobimo AG als wichtiger Beitrag zur Standortentwicklung des Areals Mattenhof I. Mit der gemeinsamen Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts und der eigentümergeleiteten Vorgabe dieses Konzepts im Gestaltungsplan ist nur noch eine gemeinsame Entwicklung und Vermarktung möglich. Nachdem die Mobimo AG als einer der drei Grundeigentümer an der Entwicklung und Vermarktung des Areals sehr interessiert ist, liegt es auf der Hand, dass Stadt und Gemeinde ihre Grundstücke an die Mobimo verkaufen.

Mobimo ist eine Haltergesellschaft der Mobimo-Gruppe und 100% Tochter der Mobimo Holding AG, eine an der SIX kotierte Immobiliengesellschaft mit Sitz in Luzern. Mobimo verfügt über ein ausgewiesenes Know-how und grosse Erfahrung bei Arealentwicklungen und ist gleichzeitig bereit sowie in der Lage, als Investor die den Parteien vorschwebende Entwicklung auch umzusetzen.

Der Marktpreis konnte bei diesem Vorgehen nicht mit einer öffentlichen Ausschreibung ermittelt werden. Die drei Grundeigentümer beauftragten die Redinvest Immobilien AG mit einer unabhängigen Marktwertschätzung. Das umfangreiche Gutachten vom 21. August 2012 bezeichnet den Marktwert mit Fr. 798.00 pro m<sup>2</sup>. In mehreren Verhandlungen entschied man sich schliesslich auf einen Verkaufspreis von Fr. 800.00 pro m<sup>2</sup>, was bei einer Fläche von 5'421 m<sup>2</sup> eine Zahlung von Fr. 4'336'800.00 an die Gemeinde Kriens ergibt. Der Verkauf der Parzelle Nr. 3831 Mattenhof wurde im Voranschlag 2012 im Konto 941.00.424.00 "Verkaufsgewinne Liegenschaften" mit Fr. 4'300'000.00 budgetiert.

Der Kaufpreis wurde zudem verifiziert mit Informationen zu den Verkaufspreisen der Areale Hinter Schlund und Nidfeld.

Es ist vorgesehen, dass die Landverkäufe der Gemeinde Kriens und der Stadt Luzern im Gleichtakt ablaufen. Der Einwohnerrat Kriens soll als erstes Parlament entscheiden. Der Stadtrat Luzern wird im 1. Quartal 2013 dem Grossen Stadtrat den Verkauf der Parzelle Nr. 5760 an die Mobimo AG unterbreiten. Der Verkaufsvertrag ist praktisch identisch, insbesondere gilt der gleiche Verkaufspreis pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Die Gemeinde Kriens ist als Grundeigentümerin in der eigenen Gemeinde nicht gewinnsteuerpflichtig. Die Stadt Luzern wird dagegen für ihren Gewinn auf dem verkauften Grundstück eine Grundstücksgewinnsteuer bezahlen müssen.

## 5. Wichtige Vertragsbestimmungen

### **Rückkaufsrecht**

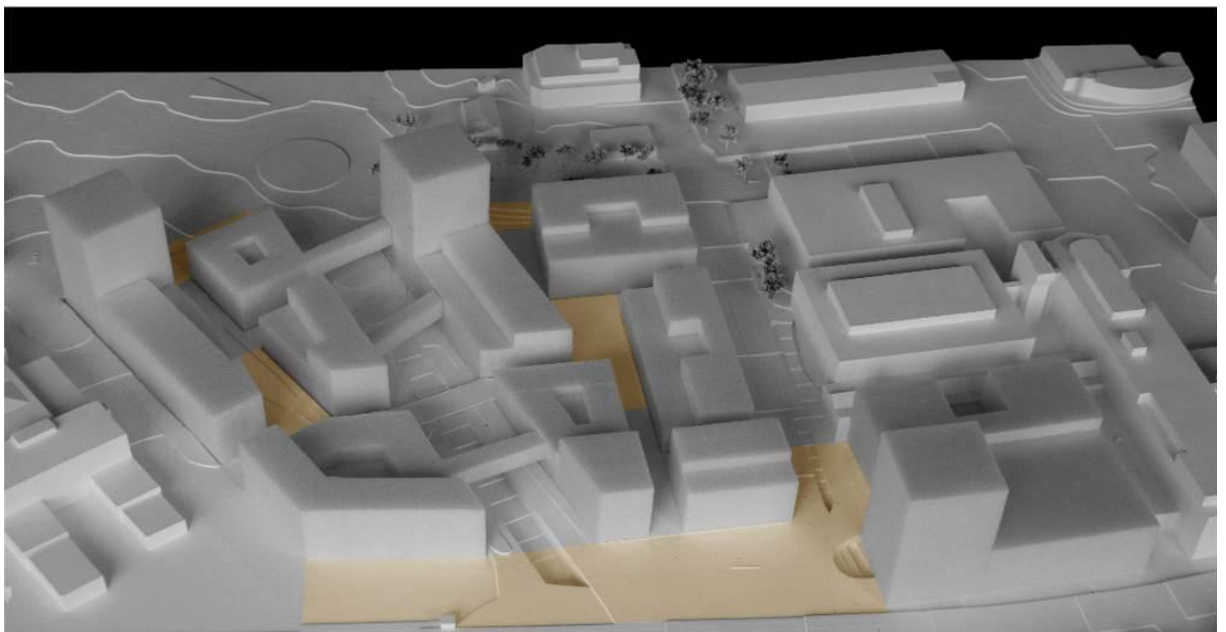
Die Mobimo räumt der Gemeinde Kriens ein Rückkaufrecht für das Grundstück Nr. 3881, GB Kriens, auf die Dauer von 15 Jahren seit Abschluss des Kaufvertrages ein. Das Rückkaufrecht kann durch die Verkäuferin geltend gemacht werden, wenn der Baubeginn für die Überbauung Mattenhof I auf der Grundlage des bewilligten Gestaltungsplans nicht bis zum 1. Januar 2020 erfolgte. Besondere Bestimmungen gelten, wenn ein allfälliges Baubewilligungsverfahren vor einem Gericht pendent ist. Der Rückkauf erfolgt zu den gleichen Bedingungen und zum gleichen Preis wie dies im vorliegenden Kaufvertrag aufgeführt ist.

### **Kaufpreisbezahlung**

Voraussetzung für die Anmeldung beim Grundbuchamt ist der genehmigte und rechtskräftige Gestaltungsplan Mattenhof I sowie die rechtskräftige Genehmigung des Kaufvertrages durch den Einwohnerrat. Die erste Hälfte des Kaufpreises ist durch die Mobimo innert 5 Tagen nach erfolgtem Tagebucheintrag zu bezahlen. Die Bezahlung der zweiten Hälfte erfolgt bei Vorliegen eines rechtsgültig unterzeichneten Letter of Intent (LOI) mit einem oder mehreren Mietern und/oder einer Käuferin über eine Geschossfläche von mindestens 10'000 m<sup>2</sup>. Der Betrag ist in jedem Fall spätestens innert 5 Jahren nach Unterzeichnung des Vertrages geschuldet.

### **Gewinnbeteiligung**

Bei einer Parzellierung und Weiterveräusserung aller oder von Teilen der unbebauten Grundstücke innert 10 Jahren gewährt die Mobimo der Gemeinde Kriens und der Stadt Luzern eine Beteiligung an einem allfälligen Gewinn der Veräusserung. Der errechnete Gewinn (Verkaufspreis über Fr. 800.00 pro m<sup>2</sup>) ist auf die Grundeigentümer Stadt Luzern, Gemeinde Kriens und Mobimo AG zu je einem Drittel zu verteilen und zwar unbesehen davon, wo sich die verkaufte Parzelle im Gestaltungsplangebiet Mattenhof I befindet. Die Gewinnbeteiligung kommt nur zur Anwendung, wenn die Mobimo das Land unbebaut weiterveräussert (z.B. an den Kanton Luzern für die Realisierung des Kantonsgerichts). Sollte die Mobimo fertige Bauten oder Teile davon weiterveräussern, kommt diese Gewinnbeteiligung nicht zur Anwendung.



## 6. Zuständigkeit

Nach § 32 Abs. 2 der Gemeindeordnung vom 13. September 2007 ist der Einwohnerrat, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, zuständig für den Tausch oder die Veräusserung von Grundstücken sowie über die Gewährung von Kauf- oder Baurechten an Grundstücken mit einer Fläche von 30'000 m<sup>2</sup> bis 100'000 m<sup>2</sup> oder mit einem Wert von 5% bis 15% des Steuerertrags.

Gemäss Voranschlag 2012 entsprechen 5% des Steuerertrages Fr. 3'358'750.00 und 15% des Steuerertrages Fr. 10'076'250.00. Deshalb liegt die Genehmigung zum Abschluss dieses Verkaufes im Kompetenzbereich des Einwohnerrates Kriens, unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums.



*Abbildung: Modell Gebiet Nidfeld / Sternmatt / Mattenhof / Oberkuonimatt mit Allmend*



## 7. Würdigung des Gemeinderates

Das Areal Mattenhof I ist dasjenige Areal in LuzernSüd auf Krienser Gemeindegebiet mit dem höchsten Potenzial. Die Ortsplanungsrevision 2012/13 trägt diesem Potenzial Rechnung mit der Umzonung des Areals in die Zentrumszone Mattenhof. Damit wird eine äusserst flexible Nutzung von Wohnen und Arbeiten möglich sein. Der Standort ist in jedem Fall für personenintensive Nutzungen sehr geeignet. Der Gemeinderat ist optimistisch, dass bald mit der Realisierung der ersten Bauten auf dem Areal Mattenhof I begonnen werden kann. Die Mobimo ist in Kontakt mit interessanten Nutzern. Von den Zentrumszonen Mattenhof und Bahnhof Horw sollen die Impulse für die weiteren Arealentwicklungen in LuzernSüd ausgehen.

Die Vertragsverhandlungen waren geprägt von den Diskussionen um die Qualitäten, die im "Mikrokosmos" Mattenhof entstehen sollen. Das gesamte Bauvorhaben orientiert sich am Vorbild belebter Stadtquartiere. Die Gebäude sind in überschaubaren Einheiten gegliedert, die Plätze haben die Grösse typischer Altstadtplätze – es werden also beste Voraussetzungen für mediterranes Flair in LuzernSüd geschaffen.

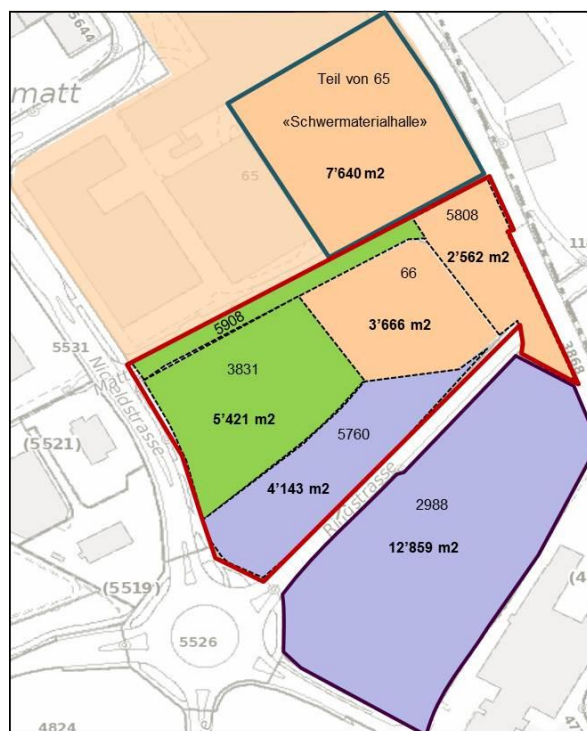
Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde mit einer öffentlichen Ausschreibung ihres Grundstücks einen höheren Verkaufspreis erzielen könnte. Dem Gemeinderat war aber immer wichtig, dass die Grundstücke des Areals Mattenhof I durch die drei Grundeigentümer gemeinsam beplant und verkauft sowie mit einer hohen Qualität realisiert werden. Mit einem Alleingang kann die angestrebte städtebauliche Qualität nicht erreicht werden, die einzelnen Grundstücke sind ohne Gesamtkonzept schwierig zu überbauen. Der Gemeinderat will die Qualität der Überbauung mit der Genehmigung des Gestaltungsplans zusätzlich sichern, indem er verlangt, dass hochwertige Materialien für die Realisierung verwendet werden. Das Bauen ist in Kriens kaum günstiger als in Zürich, es gibt aber Grenzen bezüglich der Vermietbarkeit von Wohnungen und Arbeitsflächen. Die Mietpreise sind hier zum Glück (noch) nicht auf dem Level der Region Zürich. Zudem ist das Risiko für die Käuferin Mobimo mit dem beabsichtigten hohen Anteil von vermieteten Arbeitsflächen höher als bei einem hohen Anteil von Eigentumswohnungen. Gegen einen einseitigen Spekulationsgewinn ist die Gemeinde als Verkäuferin mit der Gewinnbeteiligung im Kaufvertrag abgesichert.



*Visualisierung: Überbauungen Mattenhof / Sternmatt by night*

## 8. Antrag

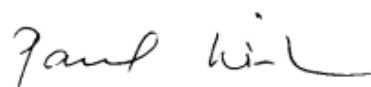
Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, den Verkauf des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 3831 GB Kriens auf dem Areal Mattenhof I zu den im Verkaufsvertrag formulierten Bedingungen zu genehmigen.



	<b>Perimeter «Mattenhof I»:</b>	<b>17'196 m<sup>2</sup></b>
	Grundstücke Mobimo AG	6'228 m <sup>2</sup>
	Grundstücke Gemeinde Kriens	6'825 m <sup>2</sup>
	Grundstück Stadt Luzern	4'143 m <sup>2</sup>
	<b>Perimeter «Sternmatt»:</b>	<b>7'640 m<sup>2</sup></b>
	Grundstück Mobimo AG	7'640 m <sup>2</sup>
	<b>Perimeter «Mattenhof II»:</b>	<b>12'859 m<sup>2</sup></b>
	Grundstücke Stadt Luzern	12'859 m <sup>2</sup>

Berichterstattung durch Gemeindeammann Matthias Senn

Gemeinderat Kriens



Paul Winiker  
Gemeindepräsident



Guido Solari  
Gemeindeschreiber

### Beilagen zum vorliegenden Bericht und Antrag:

- Öffentliche Urkunde (bereinigter Entwurf vom 26. September 2012) betreffend Eigentumsübertragung zufolge Kauf (Kaufvertrag mit Einräumung Rückkaufsrecht)
- Gestaltungsplan Mattenhof I, Kriens: Richtprojekt, städtebauliches Leitbild, Scheitlin Syfrig Architekten, 29. Mai 2012

---

**Beschlussestext zu Bericht und Antrag**

**Nr. 001/2012**

---

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 001/2012 des Gemeinderates Kriens vom 26. September 2012

und

gestützt auf § 32 Abs. 2 der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007

betreffend

**Verkauf der Liegenschaft "Mattenhof I"  
Grundstück Nr. 3831, Grundbuch Kriens**

beschliesst:

1. Der öffentlich beurkundete Kaufvertrag vom (Datum) zwischen der Einwohnergemeinde Kriens und der Mobimo AG über den Verkauf des Grundstückes Nr. 3831 zu einem Preis von Fr. 4'336'800.00 wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Mitteilung an den Gemeinderat zum Vollzug.

Kriens, 8. November 2012

Einwohnerrat Kriens

Martin Heini  
Präsident

Guido Solari  
Schreiber