



Gemeinde Kriens  
Herr Gemeindepräsident Cyrill Wiget  
Schachenstrasse 13  
Postfach 1247  
6011 Kriens

<b>Gemeindepräsidentium Kriens</b>	
Zuständig	
Eingang: <b>03. Juni 2016</b>	
Geyer	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Geschäft neu	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Reg. / Aktz	

Luzern, 2. Juni 2016

**Kontakt** alex.widmer@lupk.ch – 041 228 76 41  
**Referenz** Stadion Kleinfeld

**Angebot Stadion Kleinfeld, Kriens**

Sehr geehrter Herr Wiget

Wir danken Ihnen und Herrn Kost sowie Herrn Glanzmann für das Gespräch zur Klärung der Rahmenbedingungen betreffend das Projekt Kleinfeld in Kriens.

Wir können uns gut vorstellen in das Projekt zu investieren, da wir mit der Gemeinde Kriens als Baurechtheberin, der Kleinfeld AG (Betreiberin) bzw. Herrn Baumgartner sowie dem Architekten Iwan Bühler und dem Kostenplaner Max Lehmann ein gutes Team zur Seite haben.

Beim Entscheid für die Investition stehen für uns aber ganz klar die wirtschaftlichen Überlegungen im Vordergrund. Der Spiel- und Trainingsbetrieb inkl. der zugehörigen Begleiterscheinungen darf uns, wenn überhaupt, nur am Rande tangieren.

Zudem werden wir nur investieren, wenn für uns eine Rechtssicherheit für die Realisierung des Projekts besteht. Konkret bedeutet dies, dass die Baubewilligung für ein realisierbares Projekt mit einem verbindlichen Kostenvoranschlag und einem Terminprogramm vorliegt, ein TU-Werkvertrag oder zumindest ein Generalplanervertrag abgeschlossen werden kann, die Mietverträge mit den drei Ankermietern (Sport- schule Gemeinde Kriens, Fitnesscenter One und Sportclub Kriens) langfristig gesichert sind und parallel dazu der Baurechtsvertrag mit der Gemeinde Kriens unterzeichnet werden kann.

Auf Basis der bis heute vorhandenen Unterlagen sind wir bereit, zu folgenden Konditionen zu investieren:

Werkpreis Sportzentrum betriebsbereit (inkl. Investitionen für Maschinenraum, Materialraum und Entschädigung für die Wiederherstellung der Tartanbahn der Gemeinde Kriens; exkl. Umgebung mit Zugängen, Kunstrasen, Tribüne, Abschränkungen etc.); Genauigkeit +/-5 %	CHF	15'138'000.00
Bruttorendite auf dem Werkpreis mindestens		4,68 %

Der Werkpreis versteht sich betriebsbereit, inkl. Ausstattung und Ausbauten (ohne Mieterausbauten).

Um die obgenannten Ziele für den Abschluss der Verträge zu erreichen ist es unabdingbar, dass ein Vorprojekt mit Kostenvoranschlag und einem Teil der Ausschreibungen für die Kostengenauigkeit erarbeitet wird.

Alle Parteien verpflichten sich, der Einhaltung des Kostenrahmens oberste Priorität einzuräumen um die wirtschaftlichen Zielsetzungen (Bruttorendite 4,68 %) der LUPK als Investorin zu erreichen (design to cost).

Die LUPK ist nicht bereit in das Planungsrisiko für dieses Projekt einzutreten. Bei Projektabbruch vor Abschluss der Verträge bzw. vor Erreichung der obgenannten Ziele wird sich die LUPK deshalb nicht an den bereits entstandenen Kosten beteiligen.

### **Projektbegrenzung**

Die LUPK übernimmt die Investitionen (exkl. Mieterausbau) für das Sportzentrum (Fussabdruck Gebäude). Für die Erstellung und den Betrieb der Sportanlage (Zugänge, Kunstrasen, Tribüne, Abschrankungen etc.) trägt die Gemeinde Kriens bzw. die Betreiberin die Verantwortung. Es werden zwei Kostenkontrollen geführt. Der Mietzins der nicht von den Ankermietern (Gemeinde Kriens, Fitnesscenter One und Sportclub Kriens) übernommenen Mietflächen darf CHF 240.00 pro m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **Vorfinanzierung**

Die LUPK beteiligt sich nicht an der Vorfinanzierung der Kosten für das Projekt und den Kostenvorschlag. Nach Erledigung sämtlicher Kaufpreisprämien wird die LUPK jedoch fünf Tage nach Beurkundung des Baurechtsvertrags die aufgelaufenen Projektkosten für das Sportzentrum gegen Rechnung zurückerstatten.

### **Baurechtsvertrag**

- Neben der Zonenordnung und dem Bebauungsplan keine weitere Einschränkung in der Nutzung. Mit der Zielformulierung "sportverwandte Branche" sind wir grundsätzlich einverstanden. Sofern sich die Flächen aber nicht vermieten lassen, muss auch eine andere Nutzung (Büro, Dienstleistung etc.) möglich sein.
- Baurechtsdauer 60 Jahre
- Heimfall zu 80 % zum dannzumaligen Verkehrswert. Sofern sich aufgrund der künftigen Nutzung kein Verkehrswert bestimmen lässt, wird der Heimfall aufgrund des Substanzwerts (Neuwert) abzüglich der Altersentwertung ermittelt. Der Schätzungsexperte muss unabhängig sein und wird von beiden Parteien gemeinsam bestimmt. Kommt es vor dem Ablauf der Baurechtsdauer, zum Beispiel infolge einer Nutzungsänderung seitens der Gemeinde Kriens, zu einem vorzeitigen Heimfall, ist der Verkehrswert zu 100 % geschuldet, zuzüglich allfälliger Schadenersatzansprüche der Mieter.
- Während der gesamten Baurechtsdauer ist kein Baurechtszins geschuldet (CHF 1.00).
- Unentgeltliches Nutzungsrecht (exkl. Unterhalt sowie Heiz- und Nebenkosten) der Gemeinde Kriens an den Räumen für den Breitensport (u. a. Garderoben, Lager, Maschinenraum, Materialraum, Technik und allg. Gebäudeteile).
- Unentgeltliches Nutzungsrecht der Gemeinde Kriens an den Räumen des Sportclubs Kriens für 20 Halbtage pro Jahr (auch zwei Halbtage an einem Tag und mehrere Tage nacheinander möglich).
- Entgeltliches Nutzungsrecht des Sportclub Kriens (CHF 80'000.00 pro Jahr indexiert, exkl. Heiz- und Nebenkosten) an für den Spielbetrieb notwendigen Flächen / Räume wie z. B. Haupttribüne, Garderoben, Restaurant usw.
- Die LUPK garantiert die ordentliche Instandhaltung des Gebäudes (exkl. Zugänge, Kunstrasen, Tribüne, Abschrankungen, Tartanbahn, Umgebung etc.). Schäden am Gebäude durch den Spiel- und Trainingsbetrieb sind von der Sportplatzbetreiberin zu tragen.
- Über die Dauer des Baurechts sind die öffentlichen Parkplätze vor dem Sportzentrum und dem Freibad hinsichtlich ihrer Anzahl gem. den Varianten des Projektplans des Architekturbüros Iwan Bühler GmbH vom 10.02.2016 zu garantieren.
- Die Kosten für die Beseitigung allfälliger Altlasten, kontaminierten Materials sowie Innertstoffen sind vollumfänglich von der Gemeinde Kriens als Baurechtsgeberin zu tragen.

...

- Ein Teil der Dachfläche wird der Gemeinde Kriens für die Erstellung und den Betrieb einer Solaranlage (PV/BWW) unentgeltlich zur Verfügung gestellt, wobei die LUPK einen Teil des Warmwasserüberschusses und des Stroms zu kostendeckenden Konditionen beziehen kann. Mehraufwendungen beim Dachunterhalt und bei der Dachsanierung, welche durch die Anlage der Gemeinde Kriens verursacht werden, gehen zu Lasten der Gemeinde Kriens. Die Nutzung und Erträge der Solaranlage (inkl. Warmwasseraufbereitung) der Gemeinde Kriens stehen der Gemeinde Kriens zu. Evtl. wird die LUPK eine unabhängige Anlage erstellen. Das Konzept und die Realisierung werden in gegenseitiger Absprache erstellt (z. B. gemeinsamer HLK-Planer).
- Die LUPK übernimmt die Realisierungspflicht für das Gebäude, welches die Anforderungen der Swiss Football League für ein Promotion League-Stadion erfüllt, und erwartet im Gegenzug, dass zeitgleich die Umgebung erstellt wird.

### **Betrieb der Mietflächen**

Der ungehinderte Zugang zu sämtlichen Mietflächen muss auch bei Sportveranstaltungen jederzeit möglich sein.

### **Bewirtschaftung**

Die kaufmännische Bewirtschaftung (Wiedervermietung, Mietverträge, Mietzinsinkasso, NK-Abrechnung usw.) erfolgt durch die LUPK. Was die technische Bewirtschaftung mit Mieterbetreuung, Betrieb, Unterhalt und Sicherstellung der Reinigung betrifft, sind wir bereit, diesen Auftrag für ein Honorar im Umfang von 2,5 % der Ist-Mieten an die Kleinfeld AG (als Betreiberin) zu vergeben. Dies im Sinne eines einheitlichen Betriebs der gesamten Anlage. Die nebenkostenfähigen Positionen gemäss Entwurf Mietvertrag Sport-schule sind nicht Bestandteil der Nettomiete. Für die Erstvermietung der Mietflächen durch die Kleinfeld AG ist kein Honorar geschuldet.

### **Handänderungssteuer und Transaktionsgebühren**

Die Handänderungssteuer auf dem Werkpreis des Gebäudes geht zu Lasten der LUPK. Die Handänderungssteuer auf dem Baurechtsgrundstück sowie die Grundbuch- und Notariatsgebühren werden von der Gemeinde Kriens und der LUPK je zur Hälfte übernommen.

### **Mehrwertsteuer**

Das Objekt wird nicht optiert und unterliegt somit nicht der Mehrwertsteuer. Der Werkpreis versteht sich inkl. MWST.

### **Genehmigungsverfahren**

Das Kaufangebot erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Vorstands der Luzerner Pensionskasse an der Sitzung vom 16. Juni 2016.

### **Käuferprofil**

Die Luzerner Pensionskasse versichert aktuell knapp 28'500 Personen. Die Bilanzsumme beträgt rund CHF 6.5 Mia. Davon sind ca. 23 % in Immobilien investiert. Die Finanzierung würde zu 100 % aus eigenen Mitteln erfolgen.

Die Immobilie würden wir nach der Erstellung langfristig in unserem umfassenden Portfolio halten. Die Werterhaltung des grossen eigenen Immobilienbestands ist ein wichtiger Bestandteil unserer Immobilienstrategie.

### **Gültigkeit**

Unser Angebot gilt bis am 31. Dezember 2016.


### **Ansprechperson**

Als Ansprechperson steht Ihnen Alex Widmer gerne zur Verfügung;  
E-Mail: alex.widmer@lupk.ch; Tel.: 041 228 76 41.

...

Sofern unser Angebot Ihre Erwartungen erfüllt, freuen wir uns auf Ihre Zusage. Gerne sind wir auch bereit, dem Gemeinderat Kriens die Details zu erläutern.

Freundliche Grüsse

A blue ink signature of Thomas Zeier, featuring a large, stylized initial 'Z' followed by a horizontal line.

Thomas Zeier  
Geschäftsführer

A blue ink signature of Alex Widmer, written in a cursive style with the letters 'm' and 'w' being particularly prominent.

Alex Widmer  
Leiter Immobilien

Kopie an

- Balmer-Etienne AG, Herr Andreas Glanzmann, Kauffmannweg 4, 6003 Luzern
- Kleinfeld AG, Herr Werner Baumgartner, Schällematt 8, 6010 Kriens