
Dienststelle Immobilien

Stadthofstrasse 4
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 00
Telefax 041 228 51 51
www.immobilien.lu.ch

Verkaufs-Dokumentation

Alp „Aener Stäfeli“, 6103 Schwarzenberg LU

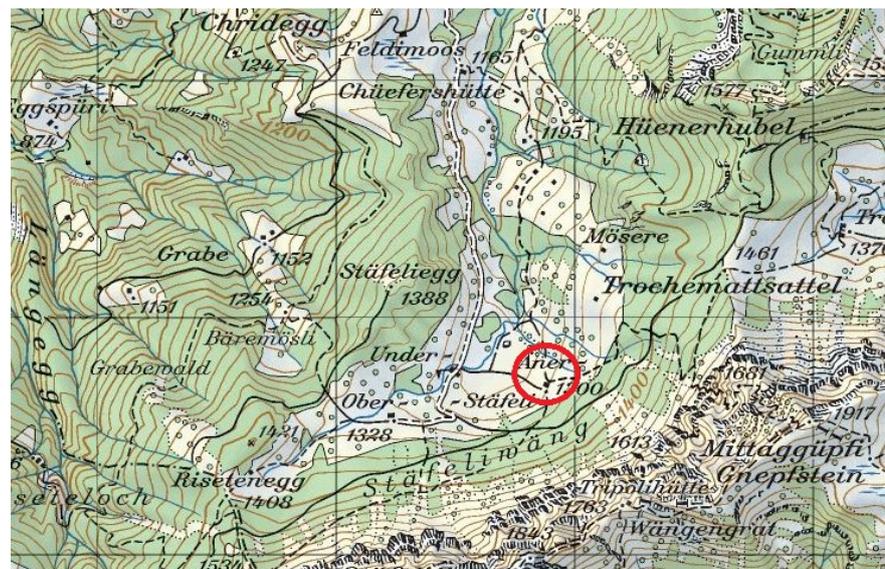


Luzern, 18. Dezember 2014

Liegenschaftsbeschreibung

Allgemeines

<i>Grundstück</i>	GB Schwarzenberg, Plan Nr. 21, Grundstück Nr. 1409
<i>Bezeichnung</i>	Oberärtig, Alp „Aener Stäfeli“
<i>Eigentümer</i>	Staat Luzern, Stadthofstrasse 4, 6002 Luzern
<i>Zone</i>	Landwirtschaftszone, Sömmerungsgebiet
<i>Lage</i>	Die Sömmerungsalp „Aener Stäfeli“ liegt rund 8 km ausserhalb des Dorfes Schwarzenberg, am Nordfuss der Pilatuskette.



Erschliessung

Die Alp „Äner Stäfeli“ ist von Schwarzenberg her auf einer befestigten Güterstrasse erreichbar. Von der Alp „Under-Stäfeli“ ist die Liegenschaft mit einem Kiesweg erschlossen. Für den Strassenunterhalt sind diverse Weggenossenschaften zuständig. Die Nutzer haben einen jährlichen Perimeterbeitrag zu entrichten. Die Erschliessung mit der Kiesstrasse über die Nachbarparzelle ist mit einem Wegrecht geregelt.

Flächenbeschrieb

Flächenangaben¹

Sömmerungsweide	43'640 m ²
Wald	700 m ²
<u>Unproduktive Flächen</u>	<u>1'150 m²</u>
Total Grundstücksfläche	45'490 m ²

Kataster der belasteten Standorte

Gemäss der Internetseite des Standortkantons besteht für das Grundstück Nr. 1409, GB Schwarzenberg, kein Eintrag.

Sömmerungsweide

Die Sömmerungsweide mit einer Fläche von rund 4.5 Hektaren liegt arrondiert rund um die Alpgebäude. Die Hangneigungen betragen grösstenteils zwischen 18 und 35%. Teilflächen sind beschränkt auch für den Futterbau (Mähweide) geeignet. Die Weide ist mit einer einfachen Umzäunung abgegrenzt. Es bestehen weiter Tränkeinrichtungen, die mit einer eigenen Quelle (Quellrecht) gespiesen werden.

Wald

Auf dem südlichen Teil des Grundstückes sind zwei Teilflächen Wald vorhanden. Es handelt sich um mit Nadelholz bestockten Waldrand auf Boden mit mittleren bis guten Zuwachsbedingungen.

¹ Die Flächenaufteilung wurde aus dem Grundbuchplan im Geoinformationssystem des Kantons Luzern herausgemessen. Allfällige geringfügige Abweichungen sind somit vorbehalten.

Alphütte mit Stall Nr. 159



<i>Baujahr</i>	1923	
<i>Versicherungswert</i>	Fr. 381'000.--	
<i>Kubatur GVL²</i>	633 m ³	
<i>Architektur</i>	Alphütte mit Walmdach in traditioneller und ortsüblicher Architektur.	
<i>Konstruktion</i>	Grundaufbau Fundament und Keller aus massivem Bruchsteinmauerwerk . Aufbau Erd- und Dachgeschoss aus Holz. Fassade mit Holzschindeln-, Dach mit Faserzementplatten (Eternit) belegt.	
<i>Zustand</i>	Der Bauzustand kann als mittel bis gut bezeichnet werden. Der Innenausbau ist veraltet, jedoch grösstenteils gut unterhalten.	
<u><i>Wohnteil</i></u>		
<i>Nutzung</i>	Wohn- und Lagerräume für Alppersonal	
<i>Raumprogramm UG</i>	Natursteinkeller	15.9 m ²
<i>Raumprogramm EG</i>	Eingang / Vorraum	16.8 m ²
	Vorratskammer	4.7 m ²
	Bad mit Dusche und WC	2.2 m ²
	Küche und Essraum	17.0 m ²
	Stube	21.0 m ²
	Zimmer	5.6 m ²
	Zimmer	9.7 m ²
	Toilette in Anbau (WC, Pissoir, Lavabo)	2.0 m ²
<i>Raumprogramm DG</i>	Zimmer	10.5 m ²
	Lagerraum / Futterlager (nutzbare Lagerfläche)	80 m ²

² Angaben gemäss Police Gebäudeversicherung Luzern

<i>Innenausbau</i>	Der sehr einfache Innenausbau ist vor allem in Holz gehalten. Auf einer Teilfläche in der Küche sind der Boden und die Wand mit Keramikplatten belegt. Die Decke besteht aus einer abgeriebenen Gipsplatte.
<i>Installationen</i>	Die Heizung der Wohnräume im Erdgeschoss erfolgt über eine Stückholzfeuerung mittels Kochherd in der Küche bzw. über den verbundenen Kachelofen in der Stube. Die Liegenschaft ist nicht an die Stromversorgung angeschlossen. Es bestehen Möglichkeiten zur Raumbeleuchtung mit Gaslampen und mit einer kleinen Photovoltaikanlage.
<i>Umbau / Sanierung</i>	2009 Umfangreiche Dachsanierung nach Hagelschaden 2003 Neubau Brunnstube (gemeinsam mit 3 Wasserbezügern)
<i>Wasserversorgung</i>	Für die Wasserversorgung besteht ein eingetragenes Recht an einer Wasserquelle. Diese wird insgesamt von 3 Liegenschaften genutzt.
<i>Abwasser</i>	Das Abwasser wird in die gebäudeeigene Güllegrube geleitet.

Ökonomieräume / eingebauter Rinderstall

<i>Nutzung</i>	Es besteht ein einfacher Anbindestall für ca. 10 1- bis 2-jährige Rinder, so wie ein Dürrfutterlagerraum im Dachgeschoss (siehe Raumprogramm Wohnteil).
<i>Raumprogramm</i>	Anbindestall für Rinder 29.0 m ² Anbau Unterstand 2.7 m ²
<i>Einrichtung</i>	Sehr einfaches Läger und Futterkrippe aus Holz. Weitere Einrichtungen sind nicht vorhanden.
<i>Bauzustand</i>	Der Bauzustand der Ökonomieräume wird als mittel beurteilt. Der Rinderstall ist veraltet und müsste für eine zukünftige Nutzung den geltenden Tierschutzvorschriften angepasst werden.

Spycher Nr. 159a



<i>Baujahr</i>	1923						
<i>Versicherungswert</i>	Fr. 29'000.--						
<i>Kubatur GVL</i>	87 m ³						
<i>Nutzung</i>	Der ehemalige Käsespeicher kann als Lagerraum, die angebauten Unterstände als Remise genutzt werden.						
<i>Raumprogramm</i>	<table><tr><td>Unterstand Nord</td><td>9.8 m²</td></tr><tr><td>Lagerraum alter Käsespeicher</td><td>11.5 m²</td></tr><tr><td>Unterstand Süd</td><td>12.3 m²</td></tr></table>	Unterstand Nord	9.8 m ²	Lagerraum alter Käsespeicher	11.5 m ²	Unterstand Süd	12.3 m ²
Unterstand Nord	9.8 m ²						
Lagerraum alter Käsespeicher	11.5 m ²						
Unterstand Süd	12.3 m ²						
<i>Architektur</i>	Ehemaliger Lagerspeicher in traditioneller und ortsüblicher Architektur.						
<i>Konstruktion</i>	Das Fundament besteht aus Bruchsteinmauerwerk, die Aufbauten aus Holz. Die Fassaden sind mit Holzbrettern eingefasst und das Dach mit Faserzementplatten (Eternit) belegt. Das Dach des Anbaus auf der Nordwestseite ist mit Wellblech eingedeckt.						
<i>Zustand</i>	Der Zustand der Bausubstanz wird als mittel bis schlecht beurteilt. Insbesondere bei den Holz-Fassaden besteht Sanierungsbedarf.						

Unterstand Nr. 159b

<i>Baujahr</i>	unbekannt
<i>Versicherungswert</i>	Fr. 9'000.--
<i>Kubatur GVL</i>	45 m ³
<i>Nutzung</i>	Unterstand für Fahrzeuge (Auto, Transporter)
<i>Raumprogramm</i>	Unterstand 13.4 m ²
<i>Architektur</i>	Einfacher Unterstand mit Pultdach
<i>Konstruktion</i>	Holzkonstruktion mit Wellblechdach auf mit Kies befestigtem Boden.
<i>Zustand</i>	Der Zustand der Bausubstanz wird als gut beurteilt.

Verkauf

Verhandlungspreis

Die Eigentümerschaft hat den folgenden Verkaufsrichtpreis festgelegt:

GB Schwarzenberg, Grundstück Nr. 1409

Fr. 180'000.--

Verkaufsabwicklung

Kaufangebote sind an folgende Adresse zu richten:

Dienststelle Immobilien
z. H. Franz Künzli
Stadthofstrasse 4
6002 Luzern

franz.kuenzli@lu.ch
Tel: 041 228 51 00

Über den Verkaufszuschlag entscheidet letztendlich die Eigentümerschaft.

Die Tragung der Grundbuch- und Beurkundungskosten ist Verhandlungssache. Die Handänderungssteuer ist gemäss dem geltenden Gesetz³ vom Erwerber zu bezahlen.

Für Auskünfte, weitere Unterlagen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Franz Künzli von der Dienststelle Immobilien gerne zur Verfügung.

Die vorliegende Dokumentation dient der Information über das Objekt. Aus sämtlichen Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden.

Hinweis bäuerliches Bodenrecht (BGBB)

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück, das im Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht⁴ (BGBB) liegt. Der Erwerb der Liegenschaft ist von der zuständigen kantonalen Behörde zu bewilligen. Eine Bewilligung kann insbesondere dann verweigert werden, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist (Art. 63 Abs. 1 lit. a BGBB). Weiter kann auch keine Bewilligung erteilt werden, wenn das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des landwirtschaftlichen Gewerbes des Erwerbers liegt. Dieser Umstand ist im Einzelfall zu prüfen, da bei Alpliegenschaften, die beispielsweise innerhalb eines Stufenbetriebs bewirtschaftet werden, der betreffende Verweigerungsgrund wegfallen kann.

Zusammenfassend hat der Erwerber somit die Vorgaben gemäss BGBB zu erfüllen.

Anhang

- Fotos
- Grundbuchauszug GB Nr. 1409
- Grundstücksplan
- Formular für Kaufangebote

³ Besetz über die Handänderungssteuer vom 28. Juni 1983 des Kantons Luzern (SRL 645)

⁴ Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (SR 2114.412.11)

Anhang Fotos



Alphütte Nr. 159



Alphütte Nr. 159 mit Unterstand Nr. 159b



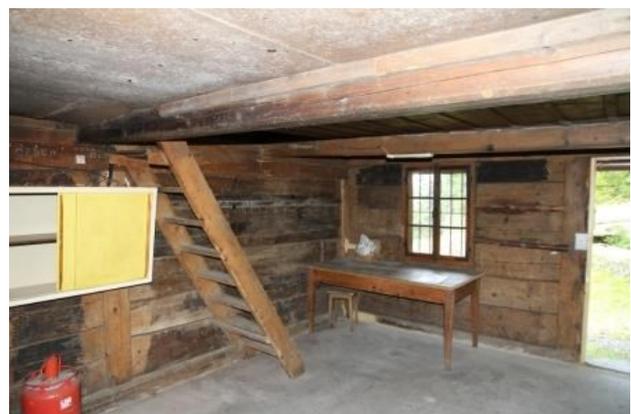
Alphütte Nr. 159



Nr. 159 – Eingang



Nr. 159 – Südfassade mit Toilette



EG Nr. 159 – Vorraum Eingang



EG Nr. 159 – Vorraum Eingang



EG Nr. 159 – Küche



EG Nr. 159 - Stube



EG Nr. 159 – Kachelofen in Stube



EG Nr. 159 - Zimmer



EG Nr. 159 - Zimmer

Anhang Grundbuchauszug

7. Oktober 2014

Seite 2 von 3

Grundstück Nr. 1409, Schwarzenberg

Eigentümer zu Grundstück 1409 Schwarzenberg

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**
Staat Luzern, 6002 Luzern 2, Stadthofstrasse 4

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 1409 Schwarzenberg

Grundstück Nr.:	1409	Grundbuch:	Schwarzenberg
E-GRID:	CH913569509929		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	4 ha 54 a 90 m ²
Plan Nr.:	21	Ortsbezeichnung:	Oberärtig
Kulturart:	Wiese, Strasse, Wald		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Aener-Stäfeli

Alphütte mit Stall Nr. 159, vers.	Fr.	381'000.00
Spycher Nr. 159 A, vers.	Fr.	29'000.00
Unterstand Nr. 159 B, vers.	Fr.	9'000.00

Erwerbsakt: Kauf, 20. Februar 1908
Kauf, 04. März 1909

Katasterschätzung: Fr. 19'400.00

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1409 Schwarzenberg

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/033145	R.	Fahrwegrecht z.L. Nr. 966
D.UEB/033146	R.	Viehtreibrecht z.L. Nr. 966
D.UEB/033148	R.	Grenzzaunpflicht z.L. Nr. 966
D.UEB/033216	L.	Fahrrecht (beschränkt; Winterfahrrecht) z.G. Nr. 741, 979
D.UEB/033221	L.	Öffentl. Fusswegrecht Trockenmatt-Oberärtig- Stäfeli z.G. Allgemeinheit

D.2014/000560	R.	Quellenrecht (gemeinsam) lt. Plan z.L. Nr. 980
D.2014/000562	R.	Leitungsrecht für Wasser z.L. Nr. 980
D.2014/000633	R.	Leitungsrecht für Wasser z.L. Nr. 979

Vormerkungen zu Grundstück 1409 Schwarzenberg

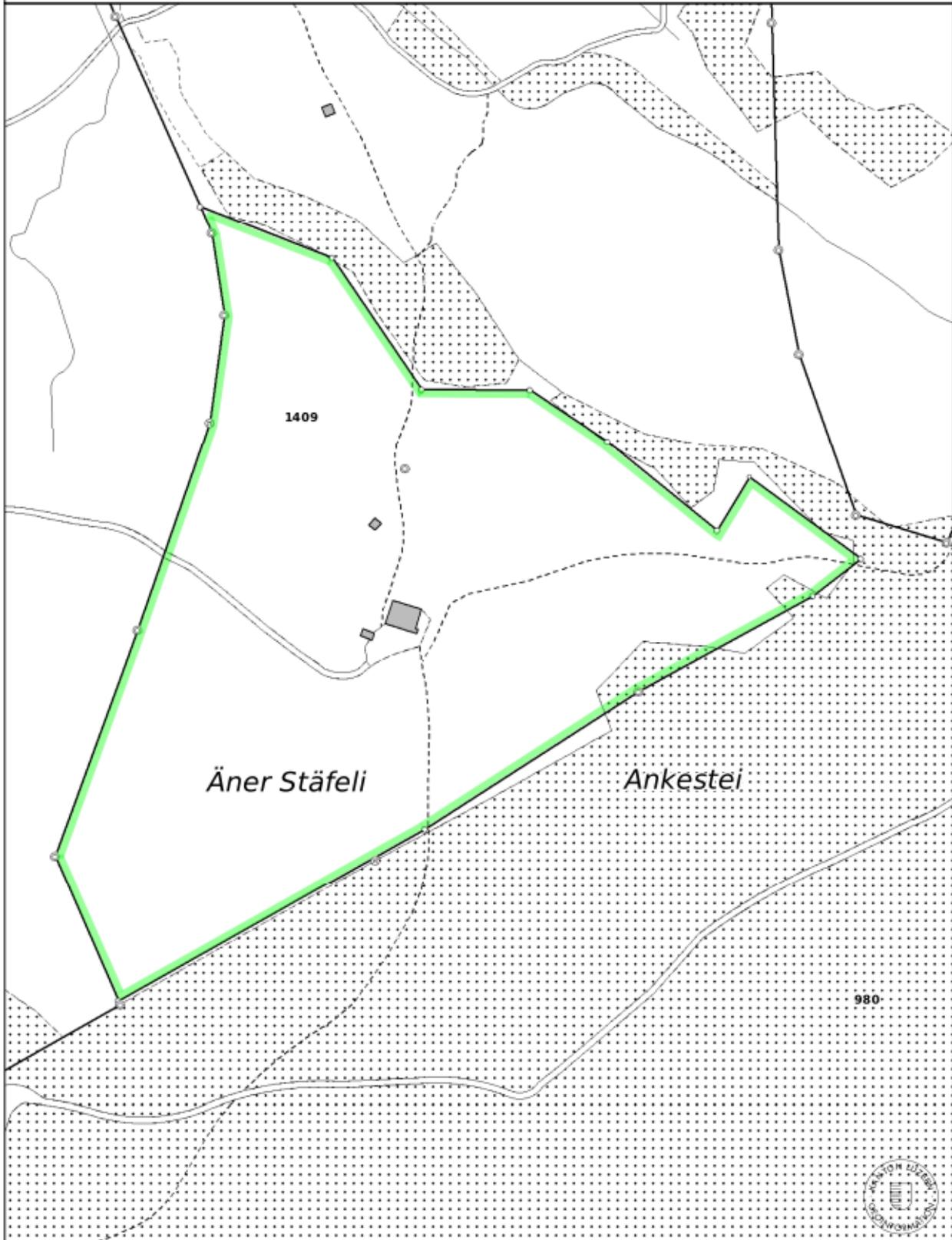
keine

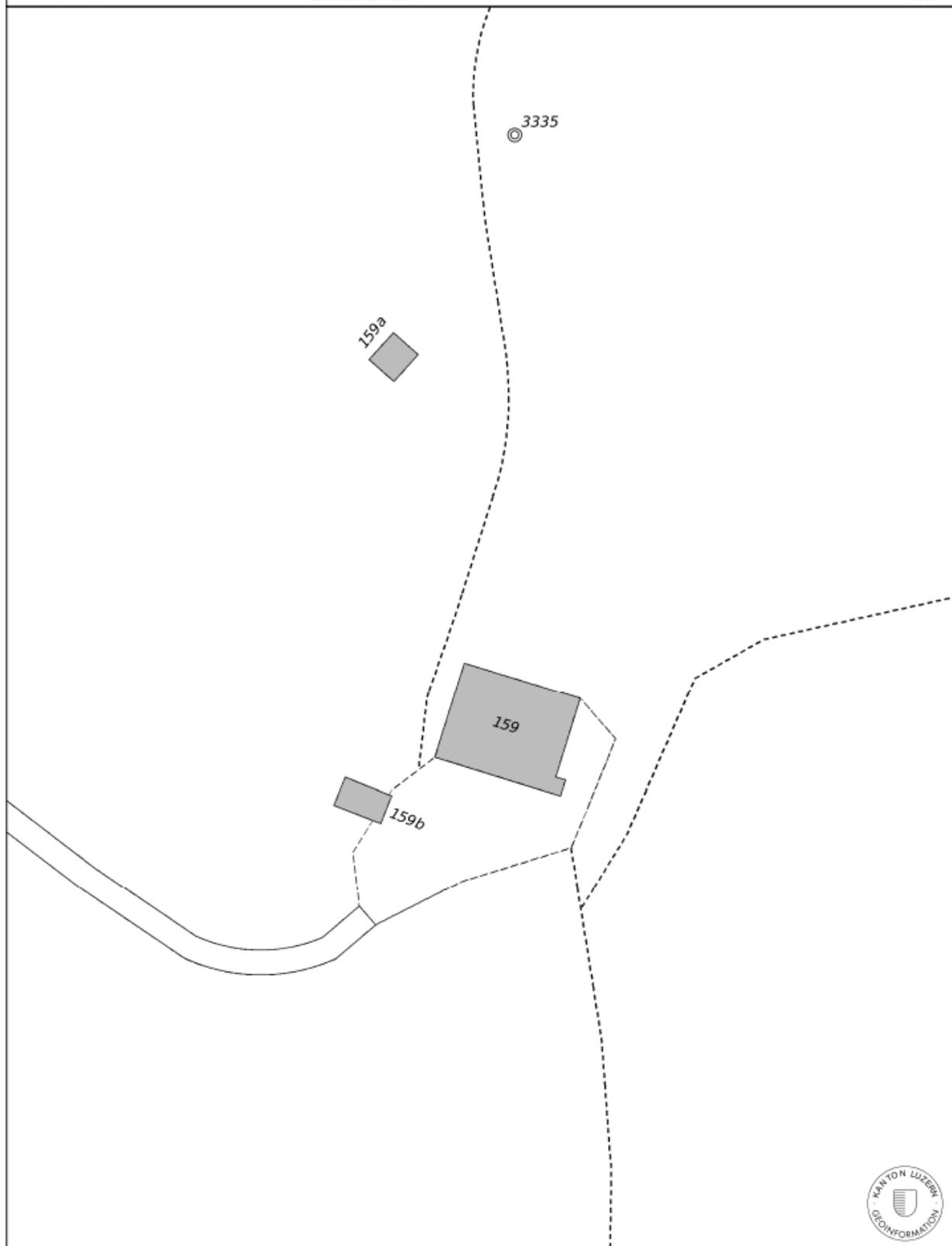
Anmerkungen zu Grundstück 1409 Schwarzenberg

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/003468	Mitglied der Schletterstrassengenossenschaft
A.UEB/003449	Mitglied der Strassengenossenschaft Hochwald
A.UEB/003484	Mitglied der Strassengenossenschaft Stäffeli, Schwarzenberg

Grundpfandrechte zu Grundstück 1409 Schwarzenberg

keine





Dienststelle Immobilien

Stadthofstrasse 4
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 00
Telefax 041 228 51 51
www.immobilien.lu.ch

Kaufangebot**Alpliegenschaft „Äner Stäfeli“, Schwarzenberg**

Die nachfolgenden Angaben werden benötigt, damit die Eigentümerschaft über möglichst sachliche Entscheidungsgrundlagen verfügt. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen Sie die Richtigkeit der Angaben. Bitte senden Sie das ausgefüllte und unterzeichnete Formular an: Dienststelle Immobilien, Herr Franz Künzli, Stadthofstrasse 4, Postfach 3768, 6002 Luzern, oder an franz.kuenzli@lu.ch.

Kaufangebote sind bis 28. Februar 2015 einzureichen (Poststempel)

GB Nr.	1409	Ort	Schwarzenberg
Flurname	Oberärtig, „Äner Stäfeli“	Fläche	45'490 m²

Angaben zum Kaufinteressent

Name	<input type="text"/>	Vorname	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>	PLZ/Wohnort	<input type="text"/>
Telefon Privat	<input type="text"/>	Mobiltelefon	<input type="text"/>
Beruf	<input type="text"/>	E-Mail	<input type="text"/>
Geburtsdatum	<input type="text"/>	Zivilstand	<input type="text"/>

Angaben zur Qualifikation als Selbstbewirtschafter

Landwirtschaftlicher Hintergrund, Ausbildungen, Praxis etc.

Angaben zur künftigen Nutzung der Liegenschaft

Ergänzende Angaben können auch auf einem Beiblatt eingereicht werden.

Kaufangebot

Preis	<input type="text"/>
Finanzierung	<input type="text"/>

Ort / Datum	<input type="text"/>	Unterschrift	<input type="text"/>
-------------	----------------------	--------------	----------------------
