

**Dienststelle Immobilien**

Stadthofstrasse 4  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 00  
Telefax 041 228 51 51  
[www.immobilien.lu.ch](http://www.immobilien.lu.ch)

## Verkaufsdokumentation



**Amtsgebäude Willisau**  
**Vorstadt 9**  
**6130 Willisau**

## Inhaltsverzeichnis

Liegenschaftsdaten .....	3
Liegenschaft .....	3
GB Willisau-Stadt Nr. 181: .....	3
Makro-/Mikrolage .....	4
Konstruktion.....	5
Gebäudetechnik.....	5
Raumprogramme / Nutzflächen / Mietzinseinnahmen .....	5
Übersicht Mietverträge.....	6
Innere Einteilung-/ Ausbaustandard- Amtsgebäude .....	6
Innere Einteilung-/ Ausbaustandard- Zellentrakt .....	6
Nutzung .....	7
Zustand.....	7
Angebote .....	7
Eigentumsübergang.....	7
Verkaufsverfahren / Kriterien .....	7
Zustimmung Regierungsrat.....	7
Handänderungskosten / Gebühren / Steuern .....	7
Verkaufsbeauftragter .....	7
Fotos .....	8
Situation Mst.: 1:1000 .....	11
Grundriss Untergeschoss Mst.: 1:100 .....	12
Grundriss Erdgeschoss Mst.: 1:100 .....	13
Grundriss 1. Obergeschoss Mst.: 1:100.....	14
Grundriss 2. Obergeschoss Mst.: 1:100.....	15
Ausschnitt aus Zonenplan Stadt Willisau; Stand Februar 2014.....	16
Auszug aus Geoportal Kt. Luzern vom 28.04.2017 .....	17
Grundbuchauszug Dat. 28.04.2017 .....	18
Auszug GVL vom 09.01.2017 .....	21
Spezieller Hinweis, Nachbarparzelle.....	22

# Liegenschaftsdaten

## Liegenschaft

	GB Willisau-Stadt Nr. 181: Verwaltungsgebäude Hofraum, Garten, Anlagen 1'332 m <sup>2</sup> inkl. Baulandreserven	
Gebäudeversicherung GVL (Neuwert 2017)	Verwaltungsgebäude Nr. 174 (GVL-Nr.: 529.0174)	CHF 3'149'000.00
Baujahr	Verwaltungsgebäude Zellentrakt	1895 1954
Sanierungen ab 2000	- Umnutzung Whg. (2.OG; Verwaltungsgebäude) - Betriebliche Verbesserungen (Zellentrakt) - Einbau geschlechtergetrennte Garderoben / Duschen (UG; Verwaltungsgebäude) - Bürosanierung (Empfang HP; Verwaltungsgebäude)	2000 2005 2008 2008
Volumen gemäss GVL	Verwaltungsgebäude mit Gefängnistrakt	5'040 m <sup>3</sup>
Wohnungsmix / Nutzflächen	EG/1.OG/2.OG (Gewerbefläche; Polizeiposten) Untergeschoss (Keller/Nebenräume/Lager) Dachgeschoss (ausgebaute Wohnung) Gefängnistrakt	558 m <sup>2</sup> 150 m <sup>2</sup> 140 m <sup>2</sup> 243 m <sup>2</sup>
Areal	Parkplätze entlang der Hauptstrasse; der Innenhof mit weiteren Parkplätzen und 2 Garagen ist eingezäunt und abgeschlossen mit einer automatischen Schiebetoranlage.	
Bauzone aktuell	Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3); max. 3 Vollgeschosse, Ausnützungsziffer = 0.65; Wohnanteil min. 1/3 und max. 2/3 der anrechenbaren Ausnützung	
Bauzone provisorisch	Kernzone B (Gesamtrevision Bebauungsplan Stand 2017)	
Termine Ortsplanrevision: Vorprüfungsbericht Mitwirkungsverfahren Beschluss Gemeinde Bauinventar	1/2 Quartal 17 Ende 17 Anfang 18 / Bewilligter Zonenplan Das Amtshaus (ohne Gefängnistrakt) in Willisau liegt in der Ortsbildschutzzone. Nach Auskunft der Stadt wird das Gebäude als Schützenswert im Gebäudeinventar geführt.	
Altlasten	Nicht in einem öffentlich zugänglichen Register vermerkt	

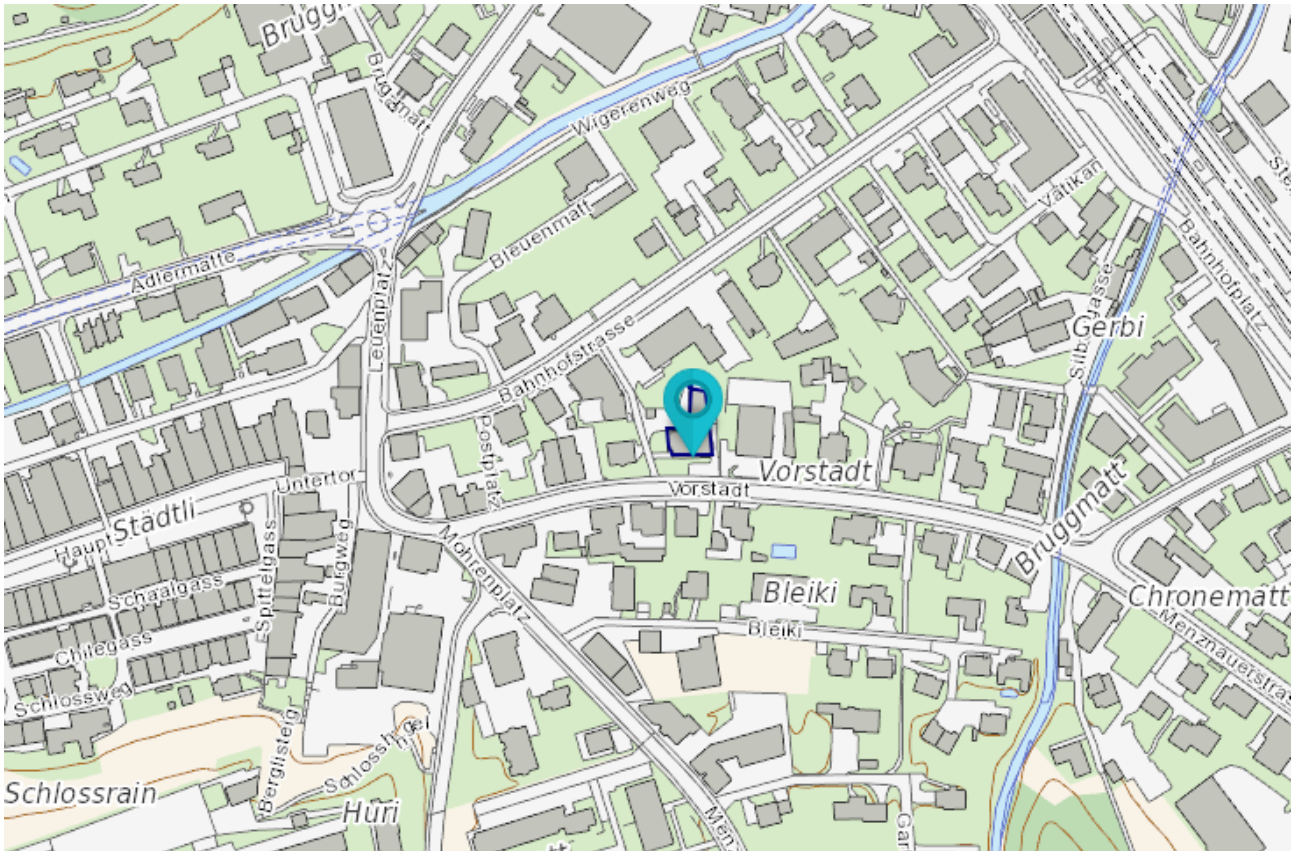
## Makro-/Mikrolage

Die Gemeinde Willisau mit rund 7'400 Einwohnern ist Amtshauptort. Die Gemeinde ist das Regionalzentrum des Luzerner Hinterlandes. Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute und moderne Infrastruktur. Willisau hat in den letzten Jahren einen prägnanten Aufschwung erlebt (Neubauten / Neuansiedlungen / Erweiterungen). Willisau verfügt über gute ÖV-Anbindungen mit Zug (30 Min. Takt nach Luzern / Olten). Weiter stehen gute Einkaufsmöglichkeiten mit vielen Spezialgeschäften zur Verfügung. Das breite kulturelle Angebot, das aktive Vereinsleben sowie das breite Sportangebot sind weitere positive Aspekte. Auf dem Schlossfeld befinden sich die Gemeindeschulen mit Primar-, Real-, Werk- und Sekundarschule. Willisau verfügt auch über eine Kantonsschule, eine gewerbliche- und kaufmännische Berufsschule sowie über eine heilpädagogische Schule. Die Kindergärten befinden sich in den Quartieren.

## Makrolage



## Mikrolage



## Konstruktion

Dreigeschossiges Gebäude mit Walmdach. Der Vorbau an der Westseite mit dem Treppenaufgang zum gedeckten Eingang im Hochparterre, bildet zugleich den Balkon im 1. Obergeschoss. Als Massivbau kann nur das Mauerwerk bezeichnet werden. Die Decke über dem Untergeschoss wurde vermutlich als Stampfbetondecke im Verbund mit Stahlträgern realisiert (Stahl/Beton-Verbunddecke, nicht zu verwechseln mit Stahlbeton!). Die weiteren Zwischendecken über dem Erdgeschoss und den Obergeschossen wurden als Holzbalkenlagen ausgeführt.

Foundation: Streifenfundamente mit schwimmenden Betonböden, teilweise massiv in ehemaligem Tresorraum.

## Gebäudetechnik

Das Gebäude verfügt über eine zentrale Ölheizung. Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral. Die Elektroinstallationen entsprechen den Vorschriften.

## Raumprogramme / Nutzflächen / Mietzinseinnahmen

Die nachstehende Tabelle enthält die aktuellen Netto-Mieteinnahmen

Anzahl	Bezeichnung	Bez. / Grösse		m2 VMF	CHF / a / Netto	CHF / mt. / Netto	CHF / m2 / a
1	Amtgebäude	Vorstadt 9 / Büro	vermietet	399	97'528.00	8'127.30	244.40
1	Amtsgebäude	Vorstadt 9 / Gefängnis	Leerstand	243	Leerstand	Leerstand	Leerstand
1	Amtsgebäude	5.5 Zi-Whg.	Leerstand	140	Leerstand	Leerstand	Leerstand
	Total Eträge Netto				97'528.00	8'127.30	244.40

## Übersicht Mietverträge

Mietobjekt Amtshaus:	- Untergeschoss - Erdgeschoss - 1.Obergeschoss - 2.Obergeschoss ( Zi 306) - Aussenparkplätze
Verwendungszweck:	Büro, Archiv- und Lagerräume für Polizeiposten
Mietbeginn:	01.01.2017
Mindestvertragsdauer (feste Dauer)	10 Jahre, bis 31.12.2027

### Optionen:

Dem Mieter steht das Recht zu, die Mindestvertragsdauer durch einseitige Erklärung vorerst bis zum 31.12.2032 und dann nochmals um fünf Jahre bis zum 31.12.2037 zu den gleichen Bedingungen zu verlängern und verhandelbar. Dazu bedarf es einer schriftlichen Erklärung des Mieters gegenüber dem Vermieter, welche mindestens 12 Monate vor Ablauf der festen Vertragsdauer, d.h. bis spätestens 31.12.2026 bzw. 31.12.2031 beim Vermieter eingetroffen sein muss.

Alternativ ist eine Mietfläche im näheren Umfeld denkbar. Entsprechende Vorschläge sind mit dem Kaufangebot darzulegen.

### Innere Einteilung-/ Ausbaustandard- Amtsgebäude

Das Objekt besteht im UG aus einem Archiv-/ diversen Keller-/ einem Trocken - und einem Wasch-/ einem Lager-/ einem Werkstattraum - sowie zwei Garagen. Das UG verfügt über einen separaten Aussenzugang. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Polizeiposten diverse Büroräume sowie der angebaute, direkt zugängliche Zellentrakt. Weitere vier Büroräume, ein Kopierraum sowie weitere, im Anbau befindliche Zellen, stehen im 1.OG zur Verfügung. Im 2.OG befindet sich die 6.0-Zimmerwohnung mit grosser Küche und einem Bad. Ein Zimmer ist direkt vom Treppenhaus zugänglich, ohne interne Verbindungstüre. Die Wohnung verfügt über einen grossen Korridor jedoch über keinen Balkon. Die Haupterschliessung der Wohnung erfolgt über das Treppenhaus der Luzerner Polizei. Die innere Einteilung der Dachwohnung ist grosszügig (siehe Grundrissplan im Anhang). Der Innenausbau entspricht einem mittleren Standard. Weiter befindet sich im 2.OG auf der Seite des Zellentrakts der Spazierhof. Der Ausbaustandard ist einfach und zweckmässig. Die Büroräume genügen bezüglich Raumeinteilung und Ausbaustandard mehrheitlich den heutigen Anforderungen (siehe Bilddokumentation).

### Innere Einteilung-/ Ausbaustandard- Zellentrakt

Vom Hauptgebäude abgesetzter Baukörper mit 10 Zellen und Nebenräumen auf 2 Etagen, im Hochparterre und 1.OG. Beide Zellengeschosse sind mit dem Hauptgebäude verbunden. Internes Treppenhaus im Zellentrakt. Arbeitsraum und kleiner Abstellraum im UG, zugänglich von Innenhof LUPOL. Vergitterter Spazierhof im Dachgeschoss. Einige Räume im Verbindungsbereich zum Zellentrakt, welche jedoch im Grundriss des Hauptgebäudes liegen, werden von der LUPOL mitgenutzt.

## **Nutzung**

Das Amtsgebäude Willisau beherbergte bis im Frühjahr 2010 die Aussenstelle des Haft- und Untersuchungsgefängnisses Grosshof. Aus betrieblichen Gründen wurde die Aussenstelle aufgehoben. Im Erdgeschoss, Obergeschoss und in Teilen des Anbaus ist der Polizeiposten Willisau stationiert.

## **Zustand**

In den Jahren 1994 bis 2012 wurden insgesamt rund 1.6 Mio. Franken investiert. Die Liegenschaft befindet sich in einem gut unterhaltenen Zustand.

## **Angebote**

Angebote sind schriftlich an die Dienststelle Immobilien zu Händen aufgeführter Kontaktperson zu richten.

Hinweis: gleichzeitig läuft auch der Verkauf der Nachbarparzelle (Grundstück Nr. 182; Post Bahnhofstrasse; siehe Anhang).

## **Eigentumsübergang**

Der Eigentumsübergang der Liegenschaft mit allen Rechten und Pflichten erfolgt nach Vereinbarung.

## **Verkaufsverfahren / Kriterien**

Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt in einem zweistufigen Verkaufsprozess.

- Objektbesichtigung (gilt für alle Interessenten) 14.00h bis 16.00h am 07.06.2017
- Eingabefrist bindende Kaufofferte (BO) mit Umgang Konzeptvorschlag Polizei bis 21.06.2017
- Schlussverhandlung mit Finanzierungsnachweis Sommer 2017

## **Zustimmung Regierungsrat**

Der Verkauf unterliegt der Zustimmung des Regierungsrates des Kantons Luzern. Kaufverhandlungen mit der Dienststelle Immobilien erfolgen ausschliesslich unter Vorbehalt dessen Zustimmung.

## **Handänderungskosten / Gebühren / Steuern**

Die Notariatskosten und Grundbuchgebühren werden vom Käufer und Verkäufer je zur Hälfte getragen. Die Handänderungssteuer ist gemäss Handänderungssteuergesetz Sache des Erwerbers. Die Finanzierungskosten (Schuldbrieferrichtung, etc.) sind alleine durch den Käufer zu bezahlen. Die Einrichtung einer allfälligen Grundstücksgewinnsteuer ist ebenfalls Sache des Verkäufers. Die Sicherstellung des Kaufpreises ist durch eine Bankgarantie zu gewährleisten.

## **Verkaufsbeauftragter**

**Reto Hug**

Portfoliomanager

KANTON LUZERN  
Dienststelle Immobilien  
Portfoliomanagement  
Stadthofstrasse 4  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Tel. +41 41 228 50 57  
Natel +41 79 333 69 41  
[reto.hug@lu.ch](mailto:reto.hug@lu.ch)  
[www.immobilien.lu.ch](http://www.immobilien.lu.ch)

## Fotos



Fassadenansicht



Fassadenansicht Zellentrakt



Fassadenansicht Zellentrakt



Büro Haft





Büro Kapo



Büro Kapo



Zellentrakt



Zellentrakt



Zellentrakt



Zellentrakt



Zellentrakt



Bürosituation

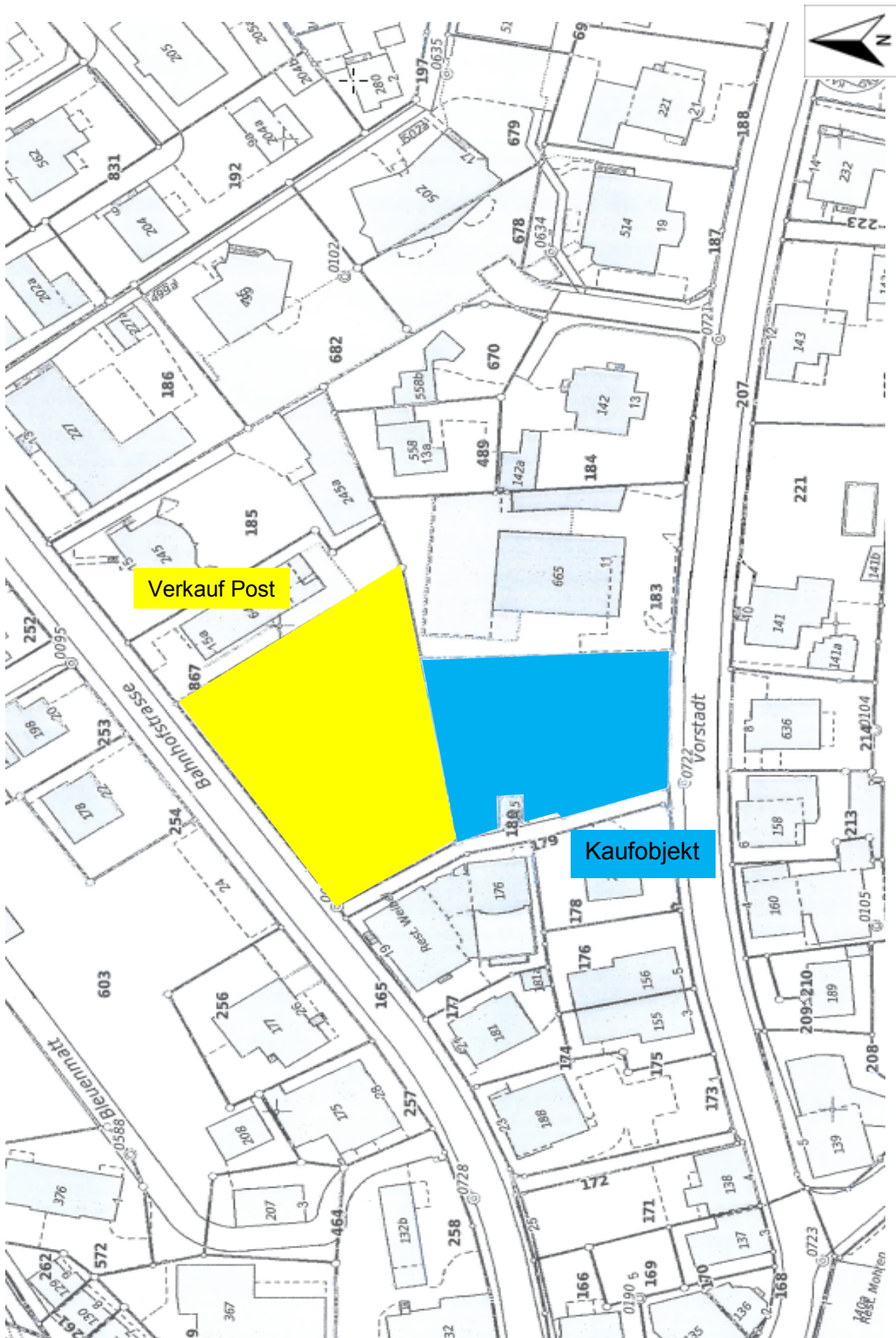


Bürosituation

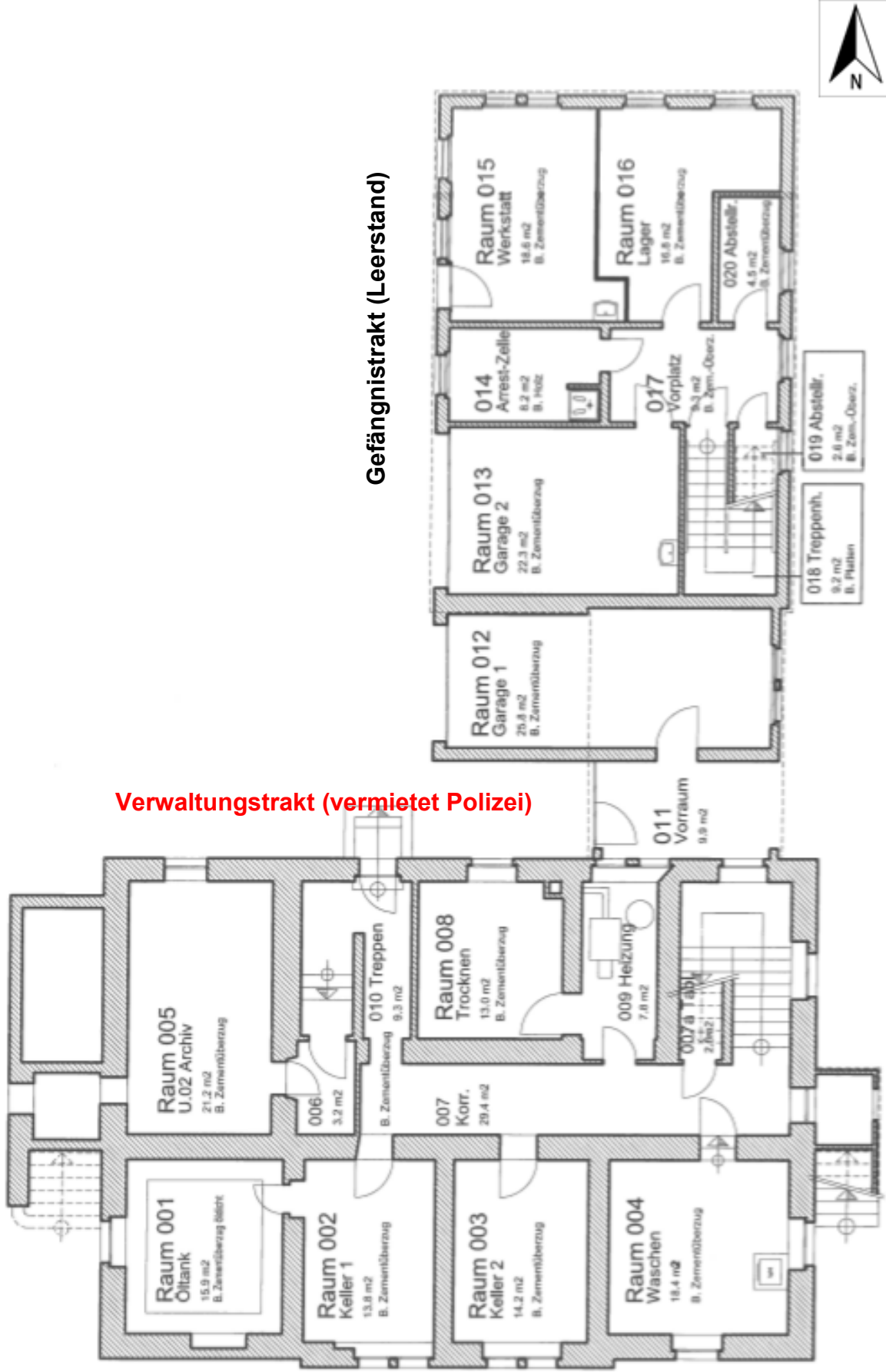


Wohnzimmer

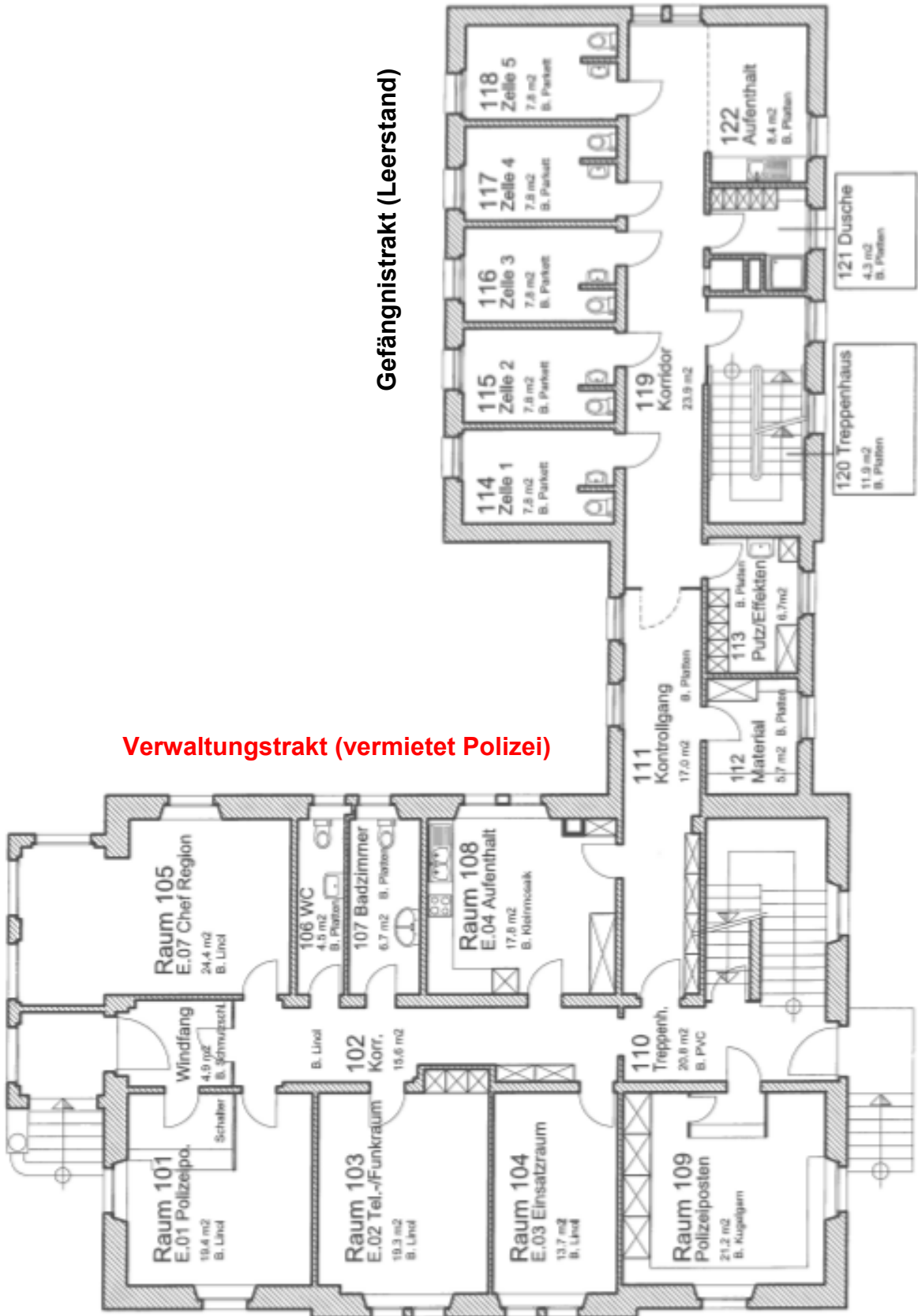
# Situation Mst.: 1:1000



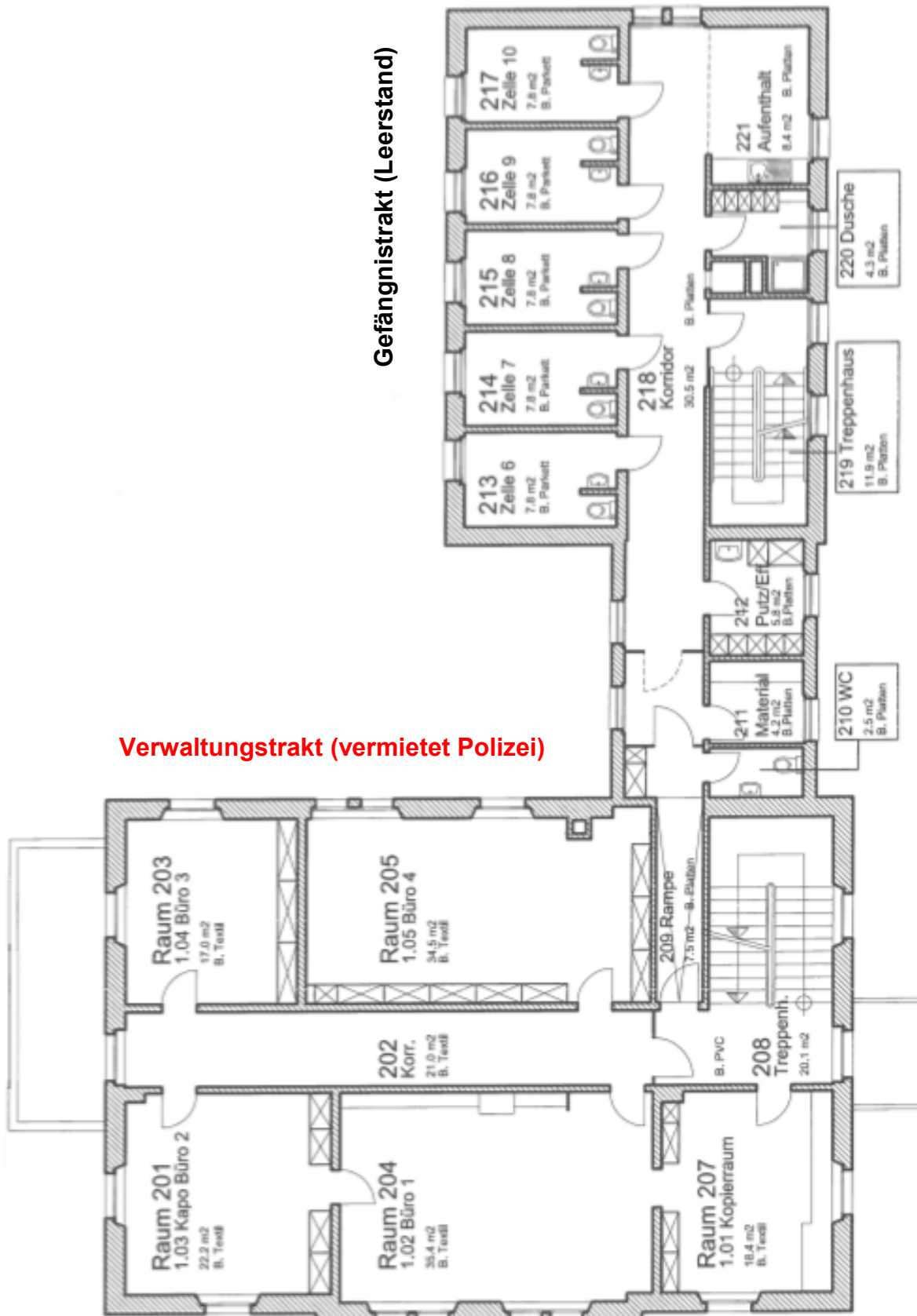
# Grundriss Untergeschoss Mst.: 1:100



# Grundriss Erdgeschoss Mst.: 1:100



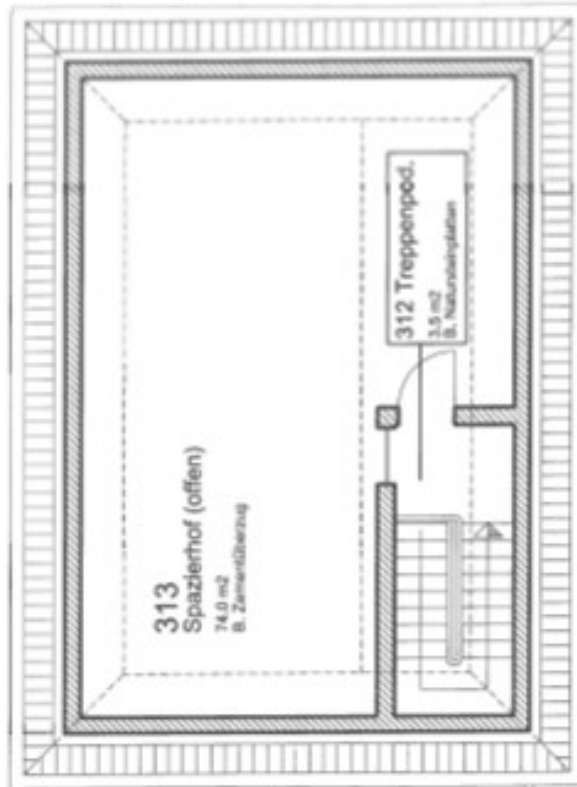
# Grundriss 1. Obergeschoss Mst.: 1:100



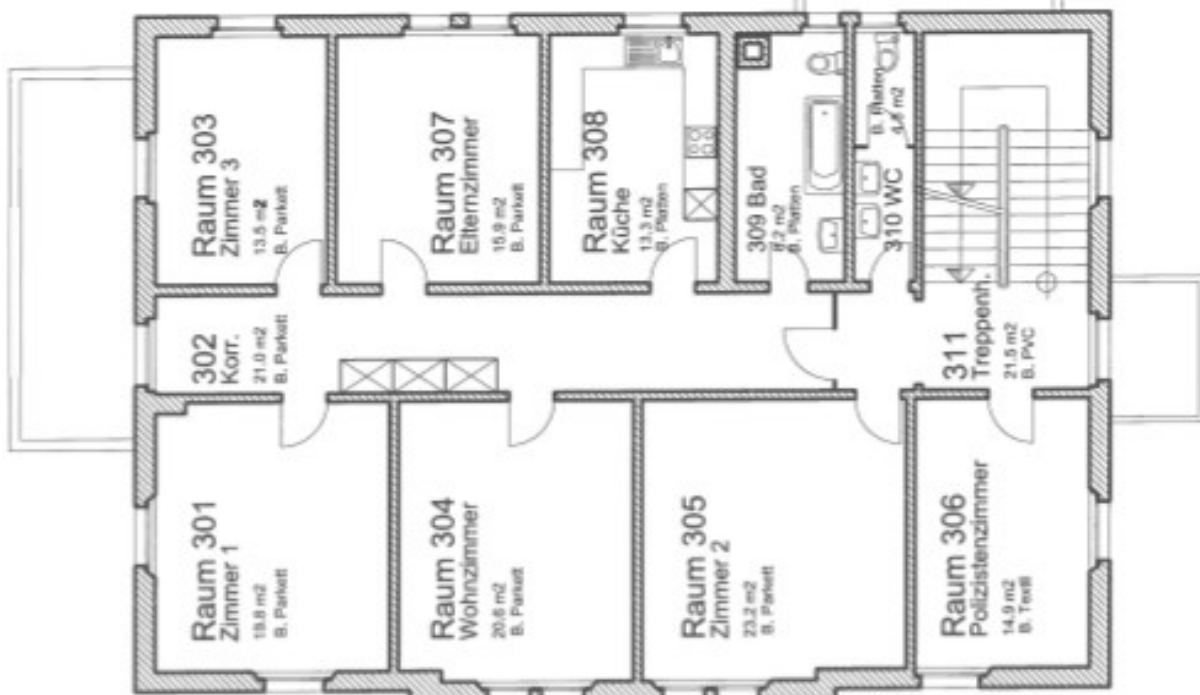
# Grundriss 2. Obergeschoss Mst.: 1:100



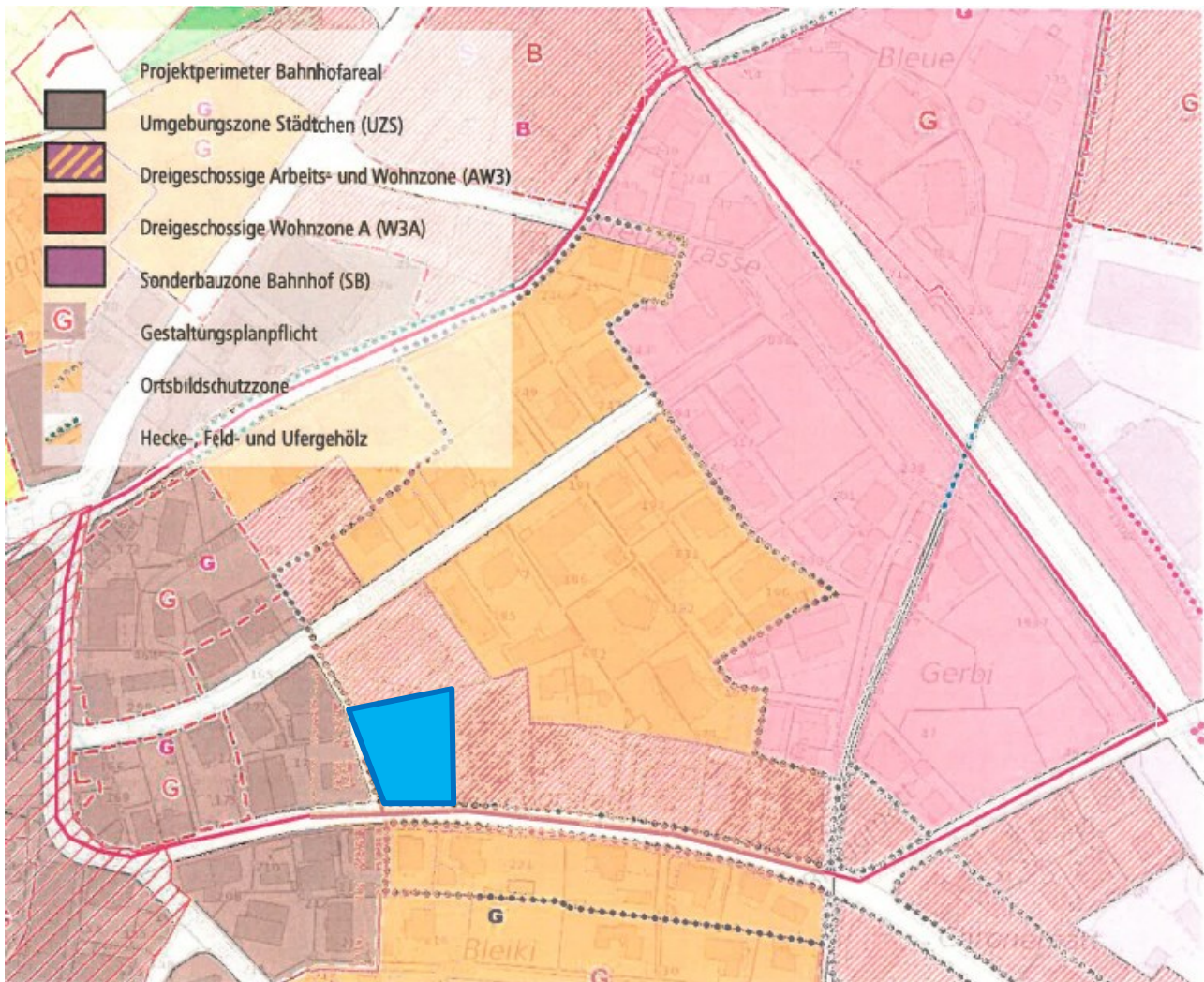
Gefängnisstrakt (Leerstand)



Verwaltungstrakt (Leerstand); Büro 306 (vermietet Polizei)

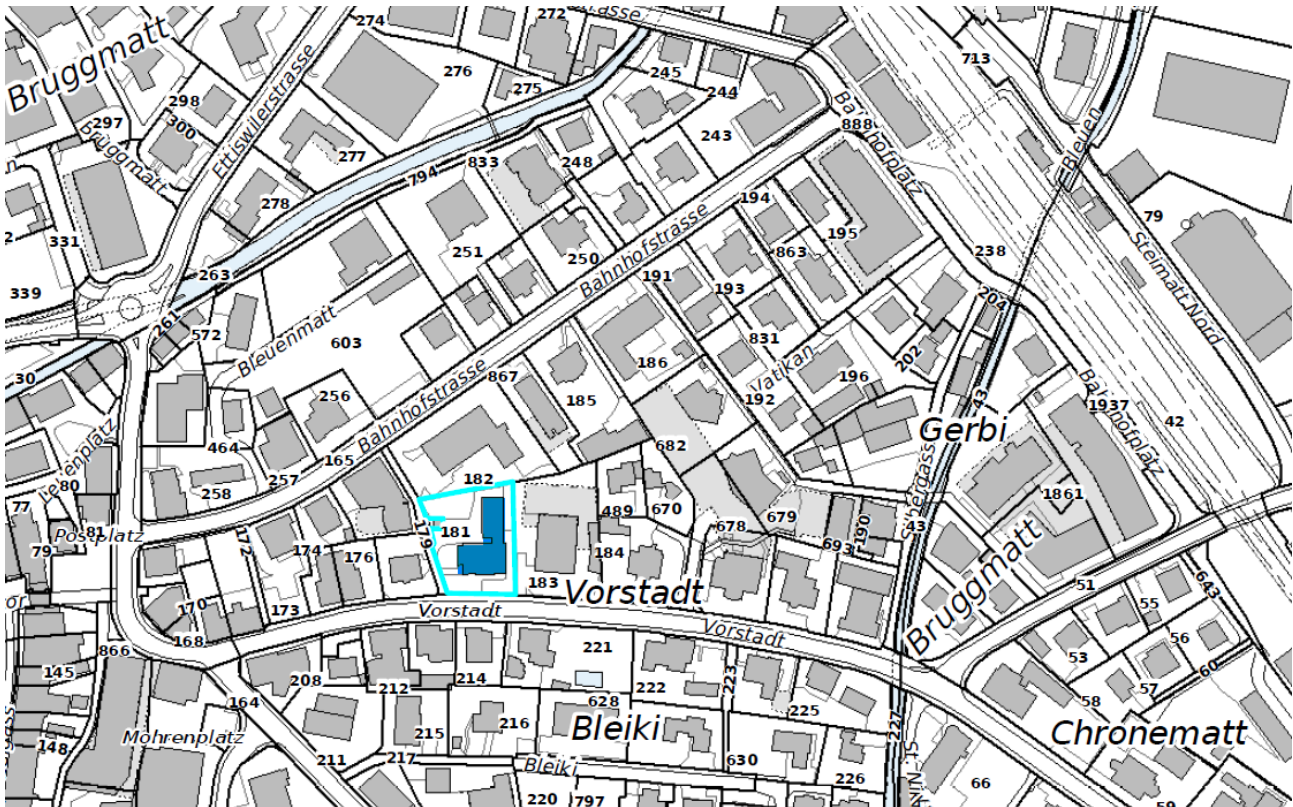


# Ausschnitt aus Zonenplan Stadt Willisau; Stand Februar 2014





## Auszug aus Geoportal Kt. Luzern vom 28.04.2017



Auszug aus Geoportal Kt. Luzern vom 28.04.2017  
Kein Eintrag im ALVFK des Kt. Luzern

# Grundbuchauszug Dat. 28.04.2017



**Grundbuchämter**  
[www.grundbuch.lu.ch](http://www.grundbuch.lu.ch)

## Grundstückdatenblatt

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Willisau-Stadt	181	Liegenschaft	Nein

Dieses Grundstückdatenblatt 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 beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Zudem kann die Eigentümeradresse nicht mehr aktuell sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

Dokument ohne Unterschrift und nur zu Informationszwecken erstellt am 28. April 2017 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.

## Liegenschaft Nr. 181 Willisau-Stadt

### Grundstückbeschreibung

Plan Nr. 2, Vorstadt, Fläche 1'332 m<sup>2</sup>  
EGRID: CH508735585046  
Katasterwert: Keine Daten vorhanden  
Inkraftsetzung 01.04.1998  
Verwaltungsgebäude 529.0174, Vorstadt 9, 6130 Willisau-Stadt, Versicherungswert (09/2010) CHF 3'149'000  
Gebäude (376 m<sup>2</sup>), Trottoir (5 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Flächen (456 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (495 m<sup>2</sup>)

### Eigentümer

**Staat Luzern**, Stadthofstrasse 4, 6002 Luzern 2, öffentlich-rechtl. Körperschaft

#### Erwerbstitel

Kauf 08.11.1929 Beleg BEE 4/273,  
Kauf 11.07.1896 Beleg BEE 24/131

### Anmerkungen

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

28685W.UEB: Last	Grenzbaurecht für eine Transformatorenstation Zugunsten Centralschweizerische Kraftwerke AG, mit Sitz in Luzern, UID CHE-105.941.235	Beleg BH 167
28686W.UEB: Last	Leitungsrecht für Kabel Zugunsten Centralschweizerische Kraftwerke AG, mit Sitz in Luzern, UID CHE-105.941.235	Beleg BH 167
28687W.UEB: Last	Leitungsrecht für Kabel Zugunsten Centralschweizerische Kraftwerke AG, mit Sitz in Luzern, UID CHE-105.941.235	Beleg BH 167
28688W.UEB: Last	Leitungsrecht für Kabel Errichtungsdatum: 09.03.1959 Zugunsten Centralschweizerische Kraftwerke AG, mit Sitz in Luzern, UID CHE-105.941.235	09.03.1959 Beleg 13WI
148W.2002: Last	Näherbaurecht für Velounterstand lt. Plan Errichtungsdatum: 22.03.2002 Zugunsten Nr. 182	22.03.2002 Beleg 664WI
149W.2002: Recht	Näherbaurecht für Velounterstand lt. Plan Errichtungsdatum: 22.03.2002 Zulasten Nr. 182	22.03.2002 Beleg 664WI

11W.2012: Last

Leitungsrecht für Kabel lt. Plan mit  
Pflanzungsbeschränkung  
Errichtungsdatum: 13.01.2012  
Zugunsten Centralschweizerische Kraftwerke  
AG, mit Sitz in Luzern, UID CHE-105.941.235

13.01.2012 Beleg 118WI

### **Grundpfandrechte (0.--)**

Keine

### **Hängige Geschäfte**

Keine

---

# Auszug GVL vom 09.01.2017

## gebäude versicherung<sup>1</sup> luzern

wir sichern und versichern



00656355U

Gebäudeversicherung Luzern  
Hirschengraben 19  
Postfach  
6002 Luzern  
Tel. 041 227 22 22  
www.gvl.ch

Kanton Luzern  
Dienststelle Immobilien  
Stadthofstrasse 4  
6002 Luzern

9. Januar 2017

Rechnungsnummer: 2017148399  
Zahlbar innert 30 Tagen netto

**BUKR2060**

marie-theres.egli@lu.ch

### Rechnung

#### Kundin/Kunde

Eigentümer/-in: Staat Luzern, Stadthofstrasse 4, 6002 Luzern 2

<b>Prämie zu Police 529.0174</b>			<b>Gebäudeversicherung</b>	
<b>Verwaltungsgebäude, Vorstadt 9, Willisau-Stadt</b>				
Versicherungsprämie	CHF 3'149'000	0.40 ‰		1'259.60
Präventionsbeitrag	CHF 3'149'000	0.15 ‰		472.35
Zwischentotal			CHF	1'731.95
Eidg. Stempelabgabe <sup>1</sup>	CHF 1'259.60	5 %	CHF	63.00
<b>Total 01.01.2017 bis 31.12.2017</b>			<b>CHF</b>	<b>1'794.95</b>
<b>Unser Guthaben</b>			<b>CHF</b>	<b>1'794.95</b>

<sup>1</sup> Die eidg. Stempelabgabe wird auf der Versicherungsprämie erhoben.

Weitere Informationen über die Gebäudeversicherung Luzern sowie die Versicherungsbestimmungen finden Sie unter [www.gvl.ch](http://www.gvl.ch). Wünschen Sie die Versicherungsbestimmungen in Papierform? Rufen Sie uns bitte an: Tel. 041 227 22 22

## **Spezieller Hinweis, Nachbarparzelle**

Die Parzelle Nr. 182, welche sich im Eigentum der Post befindet, steht ebenfalls zum Verkauf.

**Angebote für die Parzelle Nr. 182 wollen Sie bitte direkt an die untenstehende Adresse formulieren. Der Verkauf der Parzelle ist unabhängig von der Transaktion der Parzelle des Kantons Luzerns.**

Für Fragen oder detailliertere Angaben zum Objekt kontaktieren Sie bitte Frau Corinne Berther.

---

Anfragen / Angebote

Post Immobilien  
Management und Services AG  
Portfoliomanagement  
Akquisition & Handel  
Belchenstrasse 3  
4601 Olten

Frau Corrine Berther  
Mobil: +41 79 449 56 71  
E-Mail: [corinne.berther@post.ch](mailto:corinne.berther@post.ch)