



E-Mail

Medien der Stadt Luzern

## **Abgabe von städtischen Grundstücken an gemein- nützige Wohnbauträger**

Medienmitteilung

**Mediensperfrist**  
**30. März 2017, 16 Uhr**

Luzern, 30. März 2017

**Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat in einem Bericht und Antrag das künftige Vorgehen bei der Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger. Darin sind das Vorgehen, die Verfahrensschritte, der Einbezug des Parlamentes und ein Musterbaurechtsvertrag – das so genannte Luzerner Modell – festgehalten. Ziel ist, dass alle Baurechtsnehmer gleich behandelt und die Verfahren für alle Beteiligten einfacher und transparent werden. Trotzdem ist die nötige Flexibilität gewährleistet, um auf die Eigenheiten eines Grundstücks eingehen zu können.**

Im Juni 2012 wurde die Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ von den Stadtluzerner Stimmberechtigten angenommen. Sie verlangt, dass der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Luzern bis 2037 auf 16 Prozent erhöht wird. Mit seiner Wohnraumpolitik hat der Stadtrat aufgezeigt, wie er dieses Ziel erreichen will. Unter anderem nannte er als kurzfristige Massnahmen die Abgabe der städtischen Grundstücke an der Industrie-, der oberen Bern-, der Eichwaldstrasse und am Urnerhof an gemeinnützige Wohnbauträger. Inzwischen wurden die Grundstücke an der Industrie- und an der oberen Bernstrasse abgegeben.

Im Zusammenhang mit der Behandlung des Baurechtsvertrages zur Abgabe des Grundstücks an der Eichwaldstrasse äusserte die Geschäftsprüfungskommission des Grossen Stadtrates Kritik zu den Ausschreibungskriterien und zum Verfahren. Das Parlament trat im Dezember 2016 nicht auf das Geschäft ein und wies es zur Neuausschreibung an den Stadtrat zurück. Es ist dem Stadtrat wichtig, beim Grossen Stadtrat und bei den Wohnbauträgern Vertrauen in das Verfahren zur Abgabe von Grundstücken zu schaffen. Wie eine Motion vom April 2016 verlangt, hat er deshalb ein Luzerner Modell für künftige Baurechtsverträge entwickelt. Darin sind die wichtigsten Parameter und Inhalte des Baurechtsvertrages festgelegt. Ziel ist es, dass bei der Abgabe von Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträger in Zukunft nur noch dieses Vertragsmodell zur Anwendung gelangt.

Stadt Luzern  
Kommunikation  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern  
Telefon: 041 208 83 00  
Fax: 041 208 85 59  
E-Mail: [kommunikation@stadtluzern.ch](mailto:kommunikation@stadtluzern.ch)  
[www.kommunikation.stadtluzern.ch](http://www.kommunikation.stadtluzern.ch)

## **Fair und nachvollziehbar**

Mit dem Luzerner Modell will der Stadtrat durch einen für beide Parteien fairen und nachvollziehbaren Baurechtsvertrag den gemeinnützigen Wohnungsbau langfristig gewährleisten. Indem die Berechnungsart des Baurechtszinses, die Anpassungen des Basislandwertes und des Zinssatzes während der gesamten Baurechtsdauer nach den gleichen Mechanismen vorgenommen werden, wird den Baurechtsnehmern eine langfristige und stabile Grundlage gewährleistet. Das Spezielle beim Luzerner Modell ist, dass die Anpassung des Baurechtszinses nicht aufgrund labiler Markteinflüsse, sondern aufgrund staatlich abgestützten Kostenfaktoren erfolgt, wie dem Landesindex der Konsumentenpreise und dem Referenzzinssatz. Dadurch werden alle Baurechtsnehmer gleich behandelt, und die Verfahren werden für alle Beteiligten einfacher und transparent. Trotzdem ist die nötige Flexibilität gewährleistet, um auf die Eigenheiten eines Grundstücks eingehen zu können.

Um die Abgabe an den gemeinnützigen Wohnungsbau vorzubereiten, werden bei den dafür vorgesehenen Arealen Vorstudien durchgeführt. Sie dienen dazu, Chancen und Risiken für die Baurechtsnehmerin transparent zu machen und die optimale Ausnutzung des Grundstücks auszuloten. Ziel ist es, dass tatsächlich realisierbare Bauvolumen bemessen zu können und damit eine faire Landwertschätzung zu ermöglichen. Die Abgabe eines städtischen Areals soll – wie in der Wohnraumpolitik festgehalten – im Grundsatz zum Verkehrswert erfolgen. Um den Verkehrswert objektiv festzulegen, wird auf Basis des Bauvolumens, das der Stadtrat im Rahmen der Vorstudien festgelegt hat, bei zwei unabhängigen Experten je eine Schätzung in Auftrag gegeben. Im Sinne der Gleichbehandlung will der Stadtrat künftig für die Berechnung des Baurechtszinses bei allen Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträger eine einheitliche Reduktion von 20 Prozent auf den ermittelten Verkehrswert gewähren.

## **Transparenter Prozess und hohe Qualität**

Die Abgabe von Grundstücken unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Trotzdem will der Stadtrat die Grundstücke öffentlich ausschreiben. Dies ermöglicht einen offenen und transparenten Prozess und eine hohe Qualität bei der Entwicklung der begrenzten Landressourcen. Um dies zu gewährleisten werden im Beurteilungsgremium künftig auch zwei Expertinnen oder Experten Einsitz nehmen, die sich mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau auskennen. Bei denkmalgeschützten Objekten soll auch die kantonale Denkmalpflege vertreten sein.

### **Weitere Auskünfte erteilt Ihnen:**

Stadt Luzern

Baudirektion

Stadträtin Manuela Jost, Baudirektorin

Telefon: 041 208 85 05

E-Mail: [baudirektion@stadtluzern.ch](mailto:baudirektion@stadtluzern.ch)

erreichbar: Freitag, 30. März 2017, 10 bis 11 Uhr