



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 15. März 2017 (StB 141)

B+A 7/2017

Abgabe von städtischen Grundstücken an gemein- nützige Wohnbauträger

**Vom Grossen Stadtrat mit drei
Protokollbemerkungen beschlossen
am 11. Mai 2017
(Definitiver Beschluss des Grossen
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2017–2021

Leitsatz Gesellschaft

Die Stadt Luzern zeichnet sich durch eine solidarische Gemeinschaft aus dank

- lebendiger und sicherer Quartiere mit starken Freiwilligenstrukturen und hoher Lebensqualität,
- attraktiver öffentlicher Räume und eines vielfältigen Wohnraumangebots,
- eines qualitativ hochstehenden und vielfältigen Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebots,
- flexibler und effizienter Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsangebote,
- der Förderung der Integration aller Bevölkerungsgruppen.

Leitsatz Wirtschaft

Die Stadt Luzern verfügt über hervorragende wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die es ihren bestehenden und neuen Unternehmen erlauben,

- sich auf ihren jeweiligen Märkten erfolgreich und verantwortungsvoll zu behaupten,
- der Luzerner Bevölkerung und Gästen qualitativ hochstehende Produkte und Dienstleistungen zu offerieren,
- attraktive Arbeitsplätze anzubieten,
- für Kundschaft, Mitarbeitende und Lieferanten gut erreichbar zu sein.

Leitsatz Umwelt

Die Stadt Luzern trägt Sorge zur Umwelt, indem sie

- die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft anstrebt,
- die Mobilitätsnachfrage mit flächen- und energieeffizienten Verkehrsarten abdeckt und Emissionen wie Schadstoffe und Lärm reduziert,
- energiesparende Bauweisen unterstützt,
- den Gebrauch erneuerbarer Ressourcen fördert,
- den einzigartigen Lebensraum naturnah weiterentwickelt,
- die „Stadt der kurzen Wege“ mit einer dichten, gemischten Nutzungsstruktur fördert.

Städtische Ressourcen

Die Stadt Luzern verfügt über

- einen mittelfristig ausgeglichenen Finanzhaushalt.
- einen fairen Ausgleich der Zentrumslasten,
- eine kundenfreundliche und effiziente Verwaltung,
- qualifizierte und engagierte Mitarbeitende sowie motivierende Führungskräfte,
- eine wertstabile und zeitgemässe Infrastruktur.

Wirkungsziel Wohnen

Ziel ist, dass in der Stadt Luzern ein ausgewogenes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht und bis Ende 2020 mindestens 600 neue gemeinnützige Wohnungen realisiert oder im Bau sind.

Allgemeine Verwaltung

Fünfjahresziel 0.1 Die Stadt Luzern hält gegenüber den Gemeinden der Agglomeration und dem Kanton fest, dass sie an einer transparenten und verlässlichen Zusammenarbeit nach wie vor interessiert ist.

Soziale Wohlfahrt

Fünfjahresziel 5.1 Basierend auf dem Entwicklungskonzept „Altern in Luzern“ sind die Massnahmen für die Generation 60 plus umgesetzt. Als neuer Schwerpunkt in der städtischen Alterspolitik ist das Thema „selbstbestimmtes Wohnen mit Dienstleistungen“ bearbeitet. Die Angebote in diesem Bereich sind koordiniert, und deren Finanzierung ist geklärt.

Fünfjahresziel 5.3 Basierend auf der Umsetzungsstrategie zur Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ sind zwischen 2015 und 2020 600 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen verfügbar oder im Bau. Die städtische Wohnraumpolitik trägt zur Erhaltung der hohen Lebensqualität und des vielfältigen Wohnungsangebots bei. Massnahmen für die soziale Durchmischung der Quartiere und zur Förderung von vielfältigem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sind eingeleitet.

Umwelt und Raumordnung

Fünfjahresziel 7.2 Auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft und weg vom Atomstrom sind die Massnahmen aus dem „Aktionsplan Luft, Energie, Klima 2015“ grösstenteils umgesetzt. Mindestens zwei 2000-Watt-Siedlungen sind im Bau oder fertiggestellt.

Fünfjahresziel 7.4 Durch innovative Siedlungsplanung, Mobilitätsmanagement und kluge Nutzungsdurchmischung wird die „Stadt der kurzen Wege“ erreicht.

Finanzen und Steuern

Fünfjahresziel 9.1 Der Selbstfinanzierungsgrad beträgt im Fünfjahresdurchschnitt mindestens 100 Prozent.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	6
1.1 Ziele / Absicht	7
1.2 Inhalt	7
2 Vorbereitungen im Vorfeld einer Abgabe	8
2.1 Festlegen der Ziele der Arealentwicklung	8
2.2 Klärung städtebauliche Rahmenbedingungen	8
2.3 Landwert	10
2.4 Baurechtszins	11
3 Ausschreibung und Abgabe	11
3.1 Freiwillige Ausschreibung	11
3.2 Vorgaben und Kriterien der Ausschreibung	12
3.3 Ausschreibungskriterien	12
3.4 Ausschreibungsunterlagen	13
3.5 Präsentation und Beurteilung	13
3.6 Zeitplan	14
4 Inhalt des Baurechtsvertrags „Luzerner Modell“	15
4.1 Vergleich mit anderen Städten	15
4.1.1 Stadt Zürich	15
4.1.2 Stadt Bern	16
4.1.3 Kanton Basel-Stadt	16
4.2 Charakteristik des „Luzerner Modells“	17
4.3 Mustervertrag	17
4.4 Vertragsbestimmungen	17
4.5 Umfang des Baurechts	18
4.6 Inhalt des Baurechts	18
4.7 Dauer des Baurechts	18
4.8 Baurechtszins	18
4.9 Berechnung des Baurechtszinses	19

4.10 Anpassung des Baurechtszinses	19
4.11 Anpassung des Baurechtszinses infolge zusätzlicher Ausnützung	19
4.12 Sicherstellung des Baurechtszinses	20
4.13 Ordentlicher Heimfall	20
4.14 Vorzeitiger Heimfall	20
4.15 Überbauungsverpflichtung	21
4.16 Qualifiziertes Wettbewerbsverfahren	21
4.17 Wirtschaftliche Anforderungen	21
4.18 Soziale Anforderungen	22
4.19 Ökologische Anforderungen	23
4.20 Gewährleistung, Abfälle und Altlasten	23
4.21 Genehmigungsvorbehalte	24
4.22 Weitere individuelle Vertragspunkte	24
4.23 Schlussbemerkungen	24
5 Antrag	25

Anhang

Musterbaurechtsvertrag der Stadt Luzern „Luzerner Modell“

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Mit Volksabstimmung vom 17. Juni 2012 wurde die Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ angenommen, welche verlangt, dass der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Luzern in 25 Jahren bis zum Jahr 2037 auf 16 Prozent zu erhöhen ist. Mit B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ zeigte der Stadtrat seine Wohnraumpolitik und Massnahmen zur Umsetzung der Ziele der Wohnraumpolitik und zur Erreichung des Initiativziels auf. Die Wohnraumpolitik wurde dabei auf bewährten Strukturen weiterentwickelt. Der Stadtrat setzte insbesondere auf die Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern, denen er städtische Liegenschaften zur Erstellung von gemeinnützigem Wohnraum abgeben will. Der Stadtrat legte in Abwägung der städtischen Gesamtinteressen eine strategische Nutzungsausrichtung der Schlüsselareale vor und analysierte die städtischen Liegenschaften bezüglich deren Eignung für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Er zeigte ein Potenzial auf den städtischen Liegenschaften von rund 1'000 gemeinnützigen Wohnungen auf. Der Stadtrat versprach, in einem Intervall von fünf Jahren dem Parlament im Sinne eines Controllings Bericht zu erstatten, die Wirkung der Massnahmen aufzuzeigen und seine Handlungsabsichten wiederum in einem Dialog mit dem Parlament zu diskutieren. Der erste Controllingbericht wird dem Parlament im Jahr 2019 vorgelegt werden.

Als kurzfristig auf städtischen Liegenschaften realisierbare Projekte nannte der Stadtrat im B+A Wohnraumpolitik II die Grundstücke an der Industriestrasse, der oberen Bernstrasse, der Eichwaldstrasse und am Urnerhof. Abgegeben wurden inzwischen die Grundstücke an der Industriestrasse und an der oberen Bernstrasse. Im Zusammenhang mit der Behandlung des B+A 28/2016 zum Baurechtsvertrag betreffend Abgabe des Grundstücks 3961, GB Luzern, linkes Ufer (Eichwaldstrasse) äusserte die Geschäftsprüfungskommission (GPK) Kritik zu fachlichen Aspekten der Ausschreibungskriterien (wie Überbauungsziffer, Gestaltungsplan-Bonus, Umweltstandards, Parkierung) sowie Aspekten des Verfahrens (Ausschreibungskriterien, Gewichtung und Bewertung des Preisangebots, Beurteilungsgremium). Die Geschäftsprüfungskommission konnte das Verfahren und den Entscheid des Stadtrates nicht ausreichend nachvollziehen und wies das Geschäft zur Neuausschreibung zurück. Das Parlament trat an der Sitzung vom 15. Dezember 2016 auf das Geschäft nicht ein und wies es zur Neuausschreibung an den Stadtrat zurück.

Es ist dem Stadtrat wichtig, beim Grossen Stadtrat und den Wohnbauträgern Vertrauen in das Verfahren über die Abgabe von Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger zu schaffen. Wie in Stadtratsbeschluss 701 vom 7. Dezember 2016 angekündigt, sollen in diesem Bericht und Antrag das Vorgehen und die einzelnen Verfahrensschritte für zukünftige Abga-

ben von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger transparent und detailliert erläutert und festgelegt werden. Insbesondere wird auch aufgezeigt, wie und zu welchem Zeitpunkt das Parlament jeweils mit in den Prozess einbezogen werden soll.

Motion 342, Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion, Nico van der Heiden namens der SP/JUSO-Fraktion und Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion vom 26. April 2016: „Erarbeitung eines Luzerner Modells für Baurechtsverträge“, verlangt vom Stadtrat, analog dem Kanton Zürich (Zürcher Modell) und der Stadt Basel (Basler Modell) ein „Luzerner Modell“ für Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Genossenschaften zu formulieren und dem Grossen Stadtrat vorzulegen. Das „Luzerner Modell“ soll definierte Kernelemente verbindlich vorgeben, wie insbesondere die Baurechtsdauer, die Landwertberechnung, die Heimfallregelung sowie die Berechnung und allfällige Anpassung des Baurechtszinses. Die Ausformulierung soll unter Einbezug der Genossenschaften partizipativ erarbeitet werden. Der Stadtrat ist bereit, die Motion entgegenzunehmen, und schlägt in diesem Bericht und Antrag ein entsprechendes „Luzerner Modell“ für Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgern vor. Das G-Net, Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger Luzern, ist mit dem Inhalt des Musterbaurechtsvertrags einverstanden, mit Ausnahme des Wunsches, wonach der Baurechtszins auch durch Einmalzahlungen beglichen werden kann. Das G-Net unterstützt zudem das in diesem Bericht und Antrag vorgeschlagene Vorgehen zur Abgabe von Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträger.

1.1 Ziele / Absicht

Der Stadtrat beabsichtigt mit diesem Bericht und Antrag für alle Beteiligten (Wohnbauträger, Parlament und Verwaltung) Klarheit zu schaffen, wie die Abgabe von städtischen Grundstücken für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu handhaben ist, wann wer was macht, einbezogen wird oder entscheidet. Es sollen also die Rollen, Abläufe und Prozesse im Zusammenhang mit der Abgabe von Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger definiert werden. Weiter ist beabsichtigt, dass künftig alle Wohnbauträger möglichst gleich behandelt werden und sie die Grundstücke zu möglichst gleichen Bedingungen erhalten, wobei den Besonderheiten eines jeden Grundstücks mit individuellen Bedingungen Rechnung getragen werden soll. Zu diesem Zweck wird ein „Luzerner Modell“ für einen Baurechtsvertrag vorgestellt.

1.2 Inhalt

Im Bericht und Antrag werden die folgenden Themen behandelt:

- der Ablauf der Vorbereitungen im Vorfeld einer Abgabe,
- die Ausschreibung und das Abgabeverfahren und
- der Inhalt des Baurechtsvertrags „Luzerner Modell“.

Nicht Bestandteil dieses Berichtes und Antrages ist ein Rückblick und das Controlling zum B+A Wohnraumpolitik II. Die diesbezüglich erforderlichen Auswertungen erfolgen im Jahr 2018, und der Bericht wird dem Parlament im Jahr 2019 vorgelegt werden.

2 Vorbereitungen im Vorfeld einer Abgabe

2.1 Festlegen der Ziele der Arealentwicklung

Im B+A Wohnraumpolitik II hat der Stadtrat im Hinblick auf die Umsetzung der Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ eine Auslegeordnung städtischer Grundstücke gemacht und u. a. festgelegt, auf welchen Grundstücken er sich gemeinnützigen Wohnungsbau vorstellen kann. Darüber hinaus prüft der Stadtrat auch bei weiteren abgabefähigen Grundstücken in städtischem Eigentum, ob diese den Zielen der Wohnraumpolitik zugeordnet und für den gemeinnützigen Wohnungsbau abgegeben werden können. Im Rahmen dieser Prüfung werden u. a. die Bebaubarkeit, die Nutzung gemäss den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung, Einschränkungen durch Inventare und die grundsätzliche Eignung des betreffenden Grundstücks für den gemeinnützigen Wohnungsbau untersucht.

Der Stadtrat legt für jene Grundstücke, welche er für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorsieht, die Ziele der Arealentwicklung fest. Die Projektziele werden aus den Zielen der Gesamtplanung und den Zielen und Massnahmen der Wohnraumpolitik abgeleitet und projektspezifisch ausformuliert. Projektziele können sich u. a. auf Art und Mischung der Wohnungstypen, Gewerbeanteil, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, ökologische Standards und Aspekte der Mobilität erstrecken. Im Vordergrund steht, neben wirtschaftlichen und ökologischen insbesondere auch soziale Aspekte (Belegungsvorgaben, Generationenhäuser usw.) und/oder quartierbezogene Nutzungen (Quartierläden, Quartiertreff, Kindergärten usw.) vorzugeben bzw. zu verlangen (siehe dazu die Ausführungen in den Abschnitten 4.17, 4.18 und 4.19 zu den wirtschaftlichen Anforderungen, den sozialen Anforderungen und den ökologischen Anforderungen). Diese individuellen Vorgaben fliessen in die Ausschreibung des Baurechtsgrundstücks ein und sind durch die Baurechtsnehmerin in ihrem Angebot entsprechend zu berücksichtigen.

2.2 Klärung städtebauliche Rahmenbedingungen

Um die Umsetzung der Projektziele zu ermöglichen und die Abgabe an den gemeinnützigen Wohnungsbau vorzubereiten, werden bei den dafür vorgesehenen Arealen Vorstudien durchgeführt. Dabei kann es sich um Testplanungen, Machbarkeitsstudien, Volumenstudien oder Ähnliches handeln. Je nach Bedarf müssen dazu weitere Gutachten in Auftrag gegeben werden, etwa zu den Themenfeldern Denkmalschutz, Naturschutz, Lärmschutz, Altlasten usw. Die Vorstudien dienen dazu, Chancen und Risiken der Entwicklung für die Baurechtsnehmerin transparent zu machen und eine faire Landwertschätzung zu ermöglichen.

Im Rahmen der Vorstudien werden u. a. die folgenden Fragen geklärt:

- Welche Aspekte des Umfelds (Umwelt, Topografie, Bebauung, Nutzung, soziodemografisches Profil) sind für die zielführende Entwicklung des Grundstücks massgeblich, insbesondere für die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung?
- Welches Bauvolumen ist nach geltender BZO maximal möglich?
- Welches Bauvolumen entspricht der städtebaulich verträglichen Dichte?

- Welches Bauvolumen ist für eine Landwertschätzung massgeblich festzulegen?
- Welche Aspekte der Gebäudetypologie und -volumetrie sind für eine qualitativ hochwertige bauliche Lösung der Nutzungsanforderungen ausschlaggebend?
- Welche Vorgaben und Kriterien können zusätzlich sicherstellen, dass die definierten Projektziele erreicht werden?
- Status Schutzwürdigkeit der inventarisierten Objekte
- Erschliessungen
- Altlasten

Die Vorstudien zeigen, wie sich Rahmenbedingungen und Vorgaben auf das Potenzial des Grundstücks auswirken. In der Regel wird die optimale Ausnutzung des Grundstücks in diversen Varianten ausgelotet. Die Erkenntnisse dieser Vorstudien liefern die Grundlage dafür, um das tatsächlich realisierbare Bauvolumen bemessen zu können. Diese Kenngrösse ist Grundlage für eine realistische Landwertschätzung. Dabei wird ein grösseres Volumen nicht ausgeschlossen, soweit die qualitativen Anforderungen damit erfüllt werden können.

Grundsätzlich liegt es an der Baurechtsnehmerin, einen eigenen Projektentwurf für die Bebauung des Grundstücks zu entwickeln. Dabei muss die Baurechtsnehmerin abwägen, ob sie neben dem Aufwand auch die Chancen und Risiken eines Gestaltungsplanverfahrens tragen will. Bei einem Gestaltungsplan kann die Stadt gemäss § 75 Planungs- und Baugesetz (PBG) gewisse Abweichungen von den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung gewähren, die ein grösseres Bauvolumen ermöglichen. Es besteht jedoch kein Rechtsanspruch auf die vollständige Inanspruchnahme aller möglichen Abweichungen.

Bauträger, welche mit einem Gestaltungsplan Abweichungen von den BZO-Vorgaben nach § 75 PBG in Anspruch nehmen wollen, müssen bei der Genehmigung den Nachweis erbringen, dass die dafür erforderlichen Bedingungen erfüllt sind. Dabei muss dieser Nachweis im Falle von Einsprachen oder Beschwerden einer rechtlichen Prüfung standhalten. Da sowohl Chancen als auch Risiken eines Gestaltungsplans in der Verantwortung der Baurechtsnehmerin liegen, dürfen die Chancen eines allfälligen Gestaltungsplans, also eine Mehrausnützung, nicht in der Verkehrswertschätzung berücksichtigt werden. Dadurch blieben die Risiken, insbesondere die Kostenrisiken, unberücksichtigt. Zudem würde damit auch der Bonus von 5 Prozent auf die Überbauungsziffer für die Errichtung von gemeinnützigen Wohnungen, welcher das Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern in Art. 24 Abs. 3 vorsieht, eliminiert, bzw. dieser käme anstatt den gemeinnützigen Wohnbauträgern der Stadt als Baurechtsgeberin zugute.

Es ist wichtig, dass bei Landwertschätzungen zur Abgabe von städtischen Grundstücken ein Bauvolumen zugrunde gelegt wird, welches grundsätzlich bewilligungsfähig ist. Die diesbezüglichen Vorstudien werden deshalb durch ein Koordinationsgremium begleitet, in dem relevante Stellen der Stadtverwaltung Einsitz nehmen. Die Vorstudien werden der Stadtbaukommission zur Beurteilung und der GPK zur Stellungnahme unterbreitet. An diesen Sitzungen der Stadtbaukommission nimmt in der Regel die Baudirektorin teil. Die Stadt zieht für die Vorstellung des Geschäfts in der Stadtbaukommission eine Fachperson bei, die sich mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau gut auskennt. Der Stadtrat definiert unter Berücksichtigung

der Rückmeldungen aus den Beratungen mit Stadtbaukommission und GPK die Rahmenbedingungen, die für die weitere Bearbeitung im Hinblick auf die Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträger massgebend sind.

2.3 Landwert

Die Abgabe eines städtischen Areals soll, wie im B+A Wohnraumpolitik II ausdrücklich festgehalten, im Grundsatz zum Verkehrswert erfolgen. Gemäss Volksauftrag sind preisgünstige Wohnungen zu schaffen. Wird ein Grundstück zu einem höheren Preis als dem Verkehrswert verkauft, so wird auch der über dem Verkehrswert liegende Preis auf die Mietpreise überwälzt. Das hat höhere Mietzinse zur Folge, was nicht im Sinn des Volksauftrags ist. Der Stadtrat will deshalb Grundstücke zum Verkehrswert abgeben und den Preis eines Grundstücks vor dessen Abgabe fix festlegen. Das ist auch eine erhebliche Vereinfachung für alle Beteiligten im Verfahren. Die Ausarbeitung der Angebote durch die Bewerber und die Bewertung der Angebote konzentrieren sich primär auf die Projektziele und die Vorgaben des Stadtrates, was der Qualität zugutekommt.

Um den Verkehrswert objektiv festzulegen, wird auf Basis des Bauvolumens, welches der Stadtrat im Rahmen der Vorstudien festgelegt hat, bei zwei unabhängigen Experten je eine Schätzung in Auftrag gegeben. Um die Unterschiede des vom Stadtrat für das Baurechtsgrundstück festgelegten Bauvolumens zu einer maximal möglichen Ausnützung des Grundstücks transparent zu machen, ist durch die Schätzungsexperten in ihren Gutachten als Variante auch der Verkehrswert aufgrund einer Volumenstudie zu schätzen, welche das maximal zulässige Volumen gemäss BZO berücksichtigt. Die Schätzungen werden in der Regel nach der Residualwertmethode (Rückwärtsrechnung) erstellt. Dabei werden die maximal erzielbaren Mieterträge kapitalisiert. Daraus entsteht der Ertragswert, von welchem die Anlagekosten in Abzug gebracht werden, was schliesslich zum absoluten Landwert führt. Die vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten und sämtliche mit der Abgabe verknüpften Auflagen und Bedingungen werden in den Vorstudien, die die Basis für die Schätzungen bilden, vollumfänglich berücksichtigt. Die Schätzungen basieren auf Mieterträgen, wie sie auf dem betroffenen Grundstück zum Zeitpunkt der Schätzung für Mietwohnungen auf dem Markt erzielbar sind. Die Schätzung orientiert sich also ausdrücklich nicht an Mietzinsen für gemeinnützigen Wohnungsbau, nicht an Mietzinsen für soziale oder anderswie subventionierte Mietzinsen und auch nicht an Preisen für Stockwerkeigentum.

Es ist grundsätzlich möglich, den Verkehrswert auf Basis von nur einer Schätzung festzulegen. Damit könnten zwar zu Beginn des Abgabeverfahrens Kosten in der Grössenordnung von wenigen Tausend Franken gespart werden. Wird die Verkehrswertschätzung im späteren Verlauf des Verfahrens infrage gestellt, so hat dies unverhältnismässig grössere Kostenfolgen. Um eine grösstmögliche Glaubwürdigkeit und Akzeptanz des Landwerts im Verlauf des ganzen Verfahrens zu erreichen, erachtet es der Stadtrat als sinnvoll, bereits zu Beginn des Abgabeverfahrens zwei Schätzungen in Auftrag zu geben. Liegen die beiden Schätzungen vor, werden sie verwaltungsintern auf ihre Plausibilität geprüft. Diese ist in der Regel dann gegeben, wenn die geschätzten Verkehrswerte nachvollziehbar sind und nicht mehr als 10 Prozent

voneinander abweichen. Sind die Schätzungen plausibel, wird der Abgabepreis auf Basis des arithmetischen Mittels der beiden Schätzungswerte durch den Stadtrat als Fixpreis für die Abgabe des Grundstücks festgelegt.

2.4 Baurechtszins

Der Verkehrswert eines Grundstücks umfasst das ganze Grundstück mit sämtlichen Rechten, wie es beispielsweise bei einem Verkauf auf den Käufer übergeht. Beim Baurecht dagegen wird nur das Baurechtsgrundstück abgegeben, das Stammgrundstück dagegen verbleibt bei der Baurechtsgeberin bzw. bei der Stadt. Die Baurechtsnehmerin hat also nicht volle Verfügungsgewalt über das Grundstück und kann insbesondere nicht an der langfristigen Wertsteigerung des Grundstücks teilhaben. Das Baurechtsgrundstück hat demzufolge nicht den gleichen Wert wie das vollumfängliche Grundstück (Baurechtsgrundstück mit Stammgrundstück). Aus diesem Grund wird künftig zur Berechnung des Baurechtszinses auf dem ermittelten Verkehrswert eine Reduktion von generell 20 Prozent gewährt. Nach dem Abzug verbleibt der Berechnungswert für den Baurechtszins.

Über die Höhe der Reduktion auf dem Verkehrswert gibt es keine einheitliche Meinung. Unbestritten ist aber, dass aufgrund des oben erwähnten Sachverhalts eine Reduktion zu gewähren ist. Der Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz sieht eine Reduktion in der Höhe von 20 bis 30 Prozent vor. Im partnerschaftlichen Basler Modell wird mit einer Reduktion von 10 Prozent (Faktor 0,9) kalkuliert. Die Stadt Bern und die Stadt Zürich gewähren keine Reduktionen, da solche bereits bei der Festlegung des Landwerts berücksichtigt sind. Aufgrund dieser unterschiedlichen Handhabungen und insbesondere auch im Sinne der Gleichbehandlung will der Stadtrat bei allen Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträger eine einheitliche Reduktion von 20 Prozent gewähren.

3 Ausschreibung und Abgabe

3.1 Freiwillige Ausschreibung

Die Abgabe von Grundstücken unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Der Stadtrat schreibt aber die Grundstücke, für die eine Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträger festgelegt worden ist, freiwillig öffentlich aus. Damit verfolgt der Stadtrat die Ziele eines offenen und transparenten Prozesses und der Qualitätssicherung durch den Wettbewerb zur Entwicklung begrenzter Landressourcen. Um ein faires Verfahren zu gewährleisten, orientiert sich die freiwillige Ausschreibung an den Grundsätzen des öffentlichen Beschaffungsrechts. Rechtsansprüche können hieraus jedoch nicht abgeleitet werden. Die Ausschreibungen erfolgen grundsätzlich einstufig. Das Beurteilungsgremium kann mit Projekten der engeren Wahl eine optionale, offene Bereinigungsstufe durchführen, wenn die Angebotsergebnisse dies als nötig erscheinen lassen.

3.2 Vorgaben und Kriterien der Ausschreibung

Der Stadtrat legt anhand der definierten Projektziele und der aufgrund der Vorstudien festgelegten Rahmenbedingungen die Vorgaben und Kriterien der Ausschreibung fest. Die Vorgaben müssen zwingend erfüllt werden. Angebote, die eine der Vorgaben nicht erfüllen, werden von der Ausschreibung ausgeschlossen. Zu den Vorgaben zählen u. a. städtebauliche, wirtschaftliche, soziale, ökologische und nutzungsspezifische Aspekte sowie der geforderte Fixpreis. Vorgaben, die sich auf das Bauprojekt oder auf den Prozess (beispielsweise Wettbewerbspflicht) beziehen, werden Bestandteil des Baurechtsvertrages. Die Vorgaben und Kriterien werden in den Ausschreibungsunterlagen veröffentlicht und die Anbieter damit aufgefordert, ein Konzept einzureichen, welches darauf eingeht.

3.3 Ausschreibungskriterien

Die Ausschreibungskriterien sind in zwei Kategorien unterteilt:

- **Eignungskriterien**
Dabei handelt es sich um Vorgaben, welche zwingend erfüllt werden müssen und als Grundvoraussetzung für die Teilnahme an der Ausschreibung gelten. Eignungskriterien beziehen sich ausschliesslich auf die Eignung des Anbieters. Zu den Eignungskriterien zählen u. a. die Nachweise der Gemeinnützigkeit gemäss eidgenössischem Wohnraumförderungsgesetz und der Bonität. Am Verfahren können nur Organisationen teilnehmen, deren Gemeinnützigkeit durch eine staatliche Behörde anerkannt ist. Anbieter, die ein Eignungskriterium nicht erfüllen, werden von der Ausschreibung ausgeschlossen.
- **Zuschlagskriterien**
Die Zuschlagskriterien beziehen sich ausschliesslich auf die Qualität des angebotenen Konzepts. Sie dienen dazu, das beste Angebot zu ermitteln. Die Zuschlagskriterien werden anhand einer Skala bewertet und beziehen sich u. a. auf die folgenden Aspekte:
 - die architektonische und städtebauliche Qualität des Entwurfs
 - die Nachhaltigkeit in Bezug auf Umwelt, soziale und wirtschaftliche Aspekte
 - den Nutzungs- oder Wohnungsmix
 - die Wohnraummenge (Anzahl Wohnungen oder Nutzfläche)Die Zuschlagskriterien werden anhand der definierten Projektziele und der im Rahmen der Vorstudien identifizierten Vorgaben festgelegt und entsprechend ihrer Bedeutung im Gesamturteil gewichtet. Der Bewertungsraster mit der Gewichtung der Zuschlagskriterien wird in den Ausschreibungskriterien bekannt gegeben.

Das Konzept des gewählten Anbieters wird Bestandteil des Baurechtsvertrages. Die Umsetzung dieses Konzepts wird somit eine zwingende Bedingung der Abgabe.

3.4 Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen enthalten grundsätzlich die folgenden Informationen:

- Angaben zum Verfahren und zum Zeitplan
- Ausgangslage, Ziele und Ergebnisse der Vorstudien
- Vorgaben
- Fixpreis
- Eignungs- und Zuschlagskriterien der Ausschreibung
- Gewichtung der Zuschlagskriterien
- Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums
- Übersicht über die einzureichenden Unterlagen
- Vorlage Baurechtsvertrag

Die Ausschreibungsunterlagen werden samt Verkehrswertschätzungen und Berechnung des Baurechtszinses der GPK vorgestellt. Der Stadtrat lässt die Rückmeldungen aus den Kommissionen in seine Überlegungen einfließen und legt die Ausschreibungsunterlagen definitiv fest und gibt sie zur Veröffentlichung frei.

3.5 Präsentation und Beurteilung

Der Stadtrat legt die Mitglieder des Beurteilungsgremiums fest und gibt diese in den Ausschreibungsunterlagen bekannt. Den Vorsitz des Beurteilungsgremiums übernimmt in der Regel die Baudirektorin. Im Gremium sind die Finanzdirektion durch den Bereich Finanzliegenschaften-Management, die Baudirektion und die Dienstabteilungen Immobilien und Stadtentwicklung vertreten. Zusätzlich wirken zwei externe Experten/Expertinnen im Beurteilungsgremium mit, die sich mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau gut auskennen. Wenn es um denkmalgeschützte Objekte geht, soll die kantonale Denkmalpflege vertreten sein.

Die Anbieter werden eingeladen, das eingereichte Konzept gegenüber dem Beurteilungsgremium zu erläutern. Die Präsentation beinhaltet die Möglichkeit zur mündlichen Fragestellung und Diskussion. Nachdem alle Anbieter ihre Konzepte präsentiert haben, setzen sich die Mitglieder des Beurteilungsgremiums zusammen, um die Angebote anhand der vorgegebenen Zuschlagskriterien und Bewertungsraster zu beurteilen.

3.6 Zeitplan

Die Ausschreibung von Grundstücken im Baurecht orientiert sich an dem folgenden Zeitplan:

Frist / Dauer	Projektschritte
Etwa 2 Wochen vor Publikation	Hinweis auf Ausschreibung durch E-Mail an G-Net
	Publikation und Ausgabe Ausschreibungsunterlagen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kantonsblatt (wöchentlich) ▪ Zeitschrift „Wohnen“ der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (monatlich) ▪ Zeitschrift „Wohnen Schweiz“ des Verbands der Baugenossenschaften (4x jährlich) ▪ Homepage der Stadt Luzern ▪ Homepage „Wohnen Schweiz“ www.wohnen-schweiz.ch
Mindestens 8 Wochen nach Publikation im Kantonsblatt	Richttermin für Anmeldung
Etwa 1–2 Wochen nach Anmeldung	Begehung
Max. 3 Wochen nach Anmeldung	Fragestellung
Max. 2 Wochen nach Fragestellung	Fragebeantwortung
Etwa 12 Wochen nach Anmeldung	Abgabe der Angebote
Etwa 2–4 Wochen nach Abgabe	Vorprüfung
Etwa 4–6 Wochen nach Abgabe	Präsentation der Angebote
Etwa 6–10 Wochen nach Abgabe	Beurteilung mit Auswahl Trägerschaft
Etwa 6–7 Monate nach Publikation im Kantonsblatt	Stadtrat Entscheid Trägerschaft Orientierung Öffentlichkeit / Medien
Projektspezifisch variabel	Verhandlung Baurechtsvertrag und Erstellen B+A
Etwa 3–4 Monate	B+A Stadtrat
	B+A GPK
	B+A Parlament
70 Tage, inkl. Frist für Veröffentlichung im Kantonsblatt (10 Tage)	Ablauf Referendumsfrist, danach gegebenenfalls mehrere Monate bis zu allfälliger Volksabstimmung

4 Inhalt des Baurechtsvertrags „Luzerner Modell“

Damit die Baurechte zu vergleichbaren Bedingungen abgegeben werden und die interessierten Wohnbaugenossenschaften bereits bei der Bewerbung für ein städtisches Grundstück die wichtigsten vertraglichen Bedingungen für ein Baurecht mit der Stadt Luzern kennen, formuliert der Stadtrat einen Standard-Baurechtsvertrag. Damit kommt er der Motion 342 „Erarbeitung eines Luzerner Modells für Baurechtsverträge“ vom 26. April 2016 nach, welche vom Stadtrat verlangt, analog des Kantons Zürich (Zürcher Modell) und der Stadt Basel (Basler Modell) ein „Luzerner Modell“ für Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Genossenschaften zu formulieren und dem Grossen Stadtrat vorzulegen. Das „Luzerner Modell“ soll definierte Kernelemente verbindlich vorgeben, welche für die ganze Baurechtsdauer Gültigkeit haben, wie insbesondere die Baurechtsdauer, die Landwertberechnung, die Heimfallregelung sowie die Berechnung und allfällige Anpassung des Baurechtszinses. Die Ausformulierung soll unter Einbezug der Genossenschaften partizipativ erarbeitet werden. Das vorliegende „Luzerner Modell“ wurde mit dem G-Net diskutiert. Wo das G-Net eine abweichende Haltung hat, ist dies festgehalten. Das vorliegende „Luzerner Modell“ steht für einen fairen und partnerschaftlichen Baurechtsvertrag. Es ist auf die für ein Baurecht relevanten gesetzlichen Bestimmungen (Art. 779 ff. ZGB) abgestimmt und deckt die Bedürfnisse der Wohnbaugenossenschaften für die Umsetzung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ab. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird die Motion 342 entgegengenommen, behandelt und deren Abschreibung beantragt.

4.1 Vergleich mit anderen Städten

Nachfolgend werden die wichtigsten Parameter bei der Abgabe von Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträger der Städte Zürich und Bern sowie des Kantons Basel-Stadt aufgezeigt.

4.1.1 Stadt Zürich

Bei der Stadt Zürich wird der Landwert auf Basis der „Richtlinien 65“ bestimmt. Die Berechnung erfolgt im Verhältnis der Baukosten zum Gesamtanlagewert. Der Landwertanteil bemisst sich nebst der Bauzone in erster Linie gemäss vier vorgegebenen Subventionskategorien, die sich über eine Bandbreite von 7 % bis 20 % erstrecken. Auf dem so ermittelten Landwert werden keine weiteren Reduktionen gewährt. Die Verzinsung des Landwerts, die den Baurechtszins ergibt, erfolgt gemäss dem durchschnittlichen Referenzzinssatz über die letzten fünf Jahre, wobei der Grundbucheintrag des Baurechts als Stichtag gilt. Die Baurechtsdauer wird in der Regel immer auf 62 Jahre festgelegt (zwei Jahre Bauzeit und zwei Erneuerungszyklen für Wohnhäuser von je 30 Jahren). Zusätzlich wird eine Verlängerungsoption von zweimal 15 Jahren gewährt. Anpassungen des Baurechtszinses können alle fünf Jahre vorgenommen werden. Dabei werden 50 % der Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise und die Veränderung des durchschnittlichen Referenzzinssatzes der letzten fünf Jahre berücksichtigt. Ergibt sich während der Baurechtsdauer durch Um- bzw. Aufzonen eine höhere Ausnützung des Baurechtsgrundstücks oder verändert sich die Subventionskategorie, führt dies ebenfalls zu einer Anpassung des Baurechtszinses. Bei der Heimfallentschä-

digung werden die ursprünglichen Anlagekosten, abzüglich einer ab dem elften Baurechtsjahr zu berücksichtigenden Abschreibung von 0,5 % pro Jahr, vergütet. Diese entspricht einer durch die Baurechtsgeberin zu leistenden Entschädigung von rund 75 % der verbleibenden Nettoanlagekosten. Der durch die Baurechtsnehmerin geäußerte Erneuerungsfonds geht beim Heimfall an die Baurechtsgeberin über.

4.1.2 Stadt Bern

Bei der Stadt Bern ist zurzeit ebenfalls die Erarbeitung eines Musterbaurechtsvertrages für gemeinnützige Wohnbauträger in Arbeit. Weil die Beratung dieses Modells durch die zuständigen Behörden noch pendent ist, konnten nur Auskünfte über die wichtigsten Parameter dieses Vertrages erteilt werden.

Der Landwert für die Berechnung des Baurechtszinses beträgt 16–21 % der Anlagekostenlimite des Bundesamtes für Wohnungswesen für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Der Zinssatz, welcher durch den Gemeinderat festgelegt wird, beträgt momentan 3 %. Er wird periodisch angepasst. Ab Beginn des Baurechts bis zum Erstbezug wird eine Staffelung des Baurechtszinses gewährt, wobei deren Höhe von Fall zu Fall verhandelt wird. Im Weiteren wird der Baurechtszins alle fünf Jahre zu 50 % den Veränderungen des Landesindex für Konsumentenpreise angepasst, dabei kann der Anfangsbaurechtszins nicht unterschritten werden. Zudem kann auf Verlangen einer jeden Vertragspartei der Landpreis alle zehn Jahre neu geschätzt werden. Bei der Heimfallentschädigung wird 80 % des dannzumaligen Verkehrswerts entschädigt.

4.1.3 Kanton Basel-Stadt

Basel-Stadt erteilt seine Baurechte ausschliesslich gemäss dem sogenannten Basler Modell (Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag). Wie bereits in der Antwort auf die Interpellation 343 „Vor- und Nachteile diverser Parameter bei Baurechtsverträgen“ vom 26. April 2016 ausgeführt, will dieses Modell im Grundsatz eine langfristige und sichere Gestaltung des Baurechts für beide Vertragsparteien sicherstellen. Zentraler Punkt ist auch bei diesem Modell die Gestaltung des Baurechtszinses bzw. dessen Anpassung. Es soll vermieden werden, dass starke Veränderungen der Marktverhältnisse (Teuerung, Zinsanstiege usw.) zu überhöhten Baurechtszinsen führen. Bei der Berechnung des partnerschaftlichen Baurechtszinses fällt dem Nettoertrag der Baurechtsnehmerin bzw. der konkreten Nutzung eine grosse Bedeutung zu. Weitere wichtige Elemente bilden der absolute Landwert und der Substanzwert der Baute. Beim Nettoertrag handelt es sich um die jährlich erzielten Erträge abzüglich Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten. Der absolute Landwert ist beim Basler Modell jener Preis, den ein Dritter für ein gleiches oder ähnliches Grundstück bezahlen würde. Beim Substanzwert handelt es sich um den Erstellungswert der Baute abzüglich Altersentwertung und Abnutzung. Bezüglich Staffelung des Baurechtszinses sind im Basler Modell folgende Schritte vorgesehen; 1. bis 4. Jahr 50 % Reduktion, 5. bis 8. Jahr 25 % Reduktion, ab 9. Jahr voller Baurechtszins. Die Heimfallentschädigung bemisst sich beim Basler Modell nach dem dannzumaligen Marktwert der Liegenschaft, dem dannzumaligen Substanzwert der Baute und dem dannzumal absoluten Landwert.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass keine der angefragten Städte die Abgeltung des Baurechtszinses durch eine Einmalzahlung (Barwert) gemäss dem Zürcher Modell zulässt. Weil auch der Stadtrat in Zukunft ein solches Baurechtsmodell ausschliesst, wird darauf verzichtet, dieses Modell im vorliegenden Bericht und Antrag näher zu erläutern.

4.2 Charakteristik des „Luzerner Modells“

Das Merkmal des „Luzerner Modells“ besteht darin, den gemeinnützigen Wohnungsbau durch einen für beide Parteien fairen und nachvollziehbaren Baurechtsvertrag langfristig sicherzustellen bzw. zu 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“ liegt darin begründet, dass die Anpassung des Baurechtszinses nicht aufgrund labiler Markteinflüsse, sondern basierend auf staatlich abgestützten Kostenfaktoren, wie dem Landesindex der Konsumentenpreise und dem Referenzzinssatz, erfolgt. Dadurch werden alle Baurechtsnehmer gleich behandelt, und die Verfahren werden für alle Beteiligten einfacher und transparent.

4.3 Mustervertrag

Ziel ist, dass Baurechtsverträge nach den gleichen Grundprinzipien abgeschlossen werden. Dabei sollen die Konditionen über die ganze Laufzeit für beide Vertragsparteien möglichst fair sein. Grundlage für die Abgabe bildet daher ein einheitlicher Musterbaurechtsvertrag, in den die projektspezifischen Ziele und Vorgaben eingearbeitet werden. Damit sind die wichtigsten Eckpunkte einheitlich definiert, und es besteht dennoch die erforderliche Flexibilität, um auf die Eigenheiten eines spezifischen Grundstücks eingehen zu können.

4.4 Vertragsbestimmungen

Nachfolgend werden die wichtigsten Punkte, die das künftige „Luzerner Modell“ für Baurechtsverträge enthalten soll, detailliert aufgeführt. Ziel ist es, Baurechtsverträge nach den gleichen Grundprinzipien einheitlich abzuschliessen. Dabei sollen die Bedingungen für beide Vertragsparteien möglichst fair und gemäss den einschlägigen, gesetzlichen Bestimmungen definiert werden. Es soll aber trotzdem möglich sein, flexibel auf die Eigenheiten der jeweiligen Areale einzugehen. Vertragsbestimmungen haben über die gesamte Laufzeit des Vertrags Gültigkeit zu behalten.

4.5 Umfang des Baurechts

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin im Sinne von Art. 779 ff. ZGB ein selbstständiges und dauerndes Baurecht am vorgesehenen Baurechtsgrundstück ein. Das Baurecht erstreckt sich über die Baurechtsfläche des durch den Nachführungsgeometer erstellten Mutationsplanes, welcher einen integrierenden Bestandteil des Baurechtsvertrages bildet.

4.6 Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin muss ein gemeinnütziger Wohnbauträger gemäss eidgenössischem Wohnraumförderungsgesetz sein. Sie hat gemäss Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum das Kriterium der Gemeinnützigkeit zu erfüllen und gegenüber der Stadt als Baurechtsgeberin nachzuweisen. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Baurechtsgrundstück eine Überbauung nach ihrem Bebauungskonzept für den gemeinnützigen Wohnungsbau von guter architektonischer und städtebaulicher Qualität zu projektieren, zu realisieren und zu betreiben.

4.7 Dauer des Baurechts

Das selbstständige und dauernde Baurecht wird über eine Dauer von 30 bis zu 100 Jahren abgeschlossen. Die konkrete Dauer ist zwischen den Parteien zu verhandeln. Die Flexibilität liegt im Interesse der Baurechtsnehmerinnen, da sie unterschiedliche Abschreibungsmechanismen anwenden. Das Baurecht beginnt mit der rechtskräftigen Zustimmung zum Baurechtsvertrag durch die zuständigen Behörden der Stadt Luzern.

4.8 Baurechtszins

Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin während der ganzen Dauer des Baurechts einen Baurechtszins zu entrichten. Die Wohnbauträger werden während der ersten Phasen von Projektentwicklung, Planung und Bau mit hohen Kosten belastet, ohne dass Einnahmen generiert werden. Zwar werden diese Kosten später auf die Mietzinse überwält. Um ein Zeichen zu setzen für preisgünstige Wohnungen, soll der Baurechtszins während der ersten Jahre der Baurechtsdauer gestaffelt werden. Ab Tagebucheintrag ist ein Drittel des vereinbarten Baurechtszinses zu bezahlen; ab Bezugsbereitschaft des ersten Mietobjekts, spätestens aber nach fünf Jahren ab Tagebucheintrag des Baurechtsvertrages, ist der Baurechtszins vollumfänglich zu bezahlen. Die Zahlung des Baurechtszinses kann jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich erfolgen.

Einmalzahlungen (analog Zürcher Modell), wie beim Projekt „Industriestrasse“, sollen entgegen dem Wunsch des G-Net nicht mehr möglich sein. Durch Einmalzahlungen erfolgt keine Anpassung des Landwertes an die Teuerung und ebenso keine Anpassung des Baurechts-Zinssatzes aufgrund des Referenzzinssatzes über die Baurechtsdauer von 30 bis max.

100 Jahren. Dadurch werden Landwertsteigerungen und Veränderungen des Referenzzinssatzes während der gesamten Baurechtsdauer ausgeschaltet.

4.9 Berechnung des Baurechtszinses

Der durch das arithmetische Mittel von zwei neutralen Landwertschätzungen resultierende Verkehrswert des Baurechtsgrundstücks bildet die Grundlage zur Berechnung des Baurechtszinses. Auf diesen Verkehrswert wird eine Reduktion von 20 % gewährt. Daraus entsteht der Berechnungswert für den Baurechtszins. Der jährlich zu entrichtende Baurechtszins resultiert danach aus der Verzinsung des Berechnungswerts. Als Zinssatz dient der dann zumal gültige Referenzzinssatz plus ein Zuschlag von in der Regel 0,5 % für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung.

$\frac{\text{Schätzung 1} + \text{Schätzung 2}}{2}$	Verkehrswert
$\frac{(\text{Verkehrswert} - 20\%) \times (\text{Ref. Zinssatz} + 0,5\%)}{100}$	Baurechtszins

4.10 Anpassung des Baurechtszinses

Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt alle fünf Jahre und basiert auf zwei Faktoren, dem Basislandwert und dem Zinssatz.

Der Basislandwert wird den veränderten Verhältnissen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die Anpassung an die Veränderung des Landesindex für Konsumentenpreise erfolgt zu 100 %, wobei der Anfangsbaurechtszins unterschritten werden kann.

Der massgebliche Zinssatz wird den veränderten Verhältnissen angepasst. Die Anpassung erfolgt nach Massgabe der gewichteten, durchschnittlichen Entwicklung des Referenzzinssatzes der vergangenen fünf Jahre (jährliche Berücksichtigung der Entwicklung des Referenzzinssatzes nach Monaten). Der Zuschlag von 0,5 % für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung bleibt dabei während der ganzen Baurechtsdauer unverändert bestehen und wird somit wiederum auf den neu ermittelten Zinssatz geschlagen. Der Anfangszinssatz (bei Abschluss des Baurechtsvertrages) kann dabei unterschritten werden.

4.11 Anpassung des Baurechtszinses infolge zusätzlicher Ausnützung

Wenn während der Baurechtsdauer durch Umzonung oder Revision der BZO das Baurechtsgrundstück eine höhere Ausnützung erhält, von welcher die Baurechtsnehmerin Gebrauch

macht, wird der Landwert des Grundstücks durch eine neutrale Landwertschätzung neu festgelegt und gestützt darauf der Baurechtszins neu berechnet.

4.12 Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses hat die Baurechtsnehmerin zugunsten der Baurechtsgeberin eine Grundpfandverschreibung in der Höhe von drei jährlichen Baurechtszinsen zu errichten, wobei dieses Pfandrecht die erste Pfandstelle einnimmt.

4.13 Ordentlicher Heimfall

Bei Beendigung des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Parteien gehen sämtliche auf dem Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Dabei hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin eine Heimfallentschädigung im Umfang von 80 % des dannzumaligen Zustandswertes der Bauten und Anlagen zu entrichten. Der Zustandswert wird durch eine unabhängige Schätzung ermittelt und berücksichtigt Alter und Entwertung der Bauten und Anlagen.

Beim Heimfall gehen die auf dem Baurechtsgrundstück bestehenden Bauten an die Baurechtsgeberin über. Sie hat die Möglichkeit, die bestehenden Bauten weiter zu betreiben oder, bei anderer Verwendung des Grundstücks, diese abzubrechen. Um die bei beiden Varianten anfallenden Kosten zu minimieren, wird vom dannzumaligen Zustandswert der Bauten nur 80 % entschädigt.

Sind von der Baurechtsnehmerin in den letzten 25 Jahren vor Ablauf des Baurechts umfassende Sanierungen oder Erneuerungen an ihren Bauten und Anlagen geplant, so führen die Parteien rechtzeitig im Voraus Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung der Baurechtsdauer. Kommt eine Verlängerung der Baurechtsdauer nicht zustande, so verständigen sich die Parteien über die noch zu tätigen Investitionen und deren Abschreibung während der verbleibenden Baurechtsdauer. Ziel der Verhandlungen ist es, rechtzeitig im Voraus zu klären, ob das Baurecht verlängert wird oder ob es nach Ablauf an die Baurechtsgeberin zurückfällt. In diesem Fall soll verhindert werden, dass in den letzten Jahren durch die Baurechtsnehmerin noch umfangreiche Investitionen getätigt werden, welche für die späteren Bedürfnisse der Baurechtsgeberin nutzlos sind, durch sie aber noch entschädigt werden müssen.

4.14 Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder wesentliche vertragliche Verpflichtungen in grober Weise verletzt, so kann die Baurechtsgeberin gegen eine angemessene Entschädigung den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779 f–g ZGB herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich

selber verlangt. Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin wird bei der Bemessung der Entschädigung als Herabsetzungsgrund berücksichtigt. Sollten sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen können, entscheidet das ordentliche Gericht.

4.15 Überbauungsverpflichtung

Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, umgehend nach Rechtskraft des Baurechtsvertrages die notwendigen Planungs- und Bewilligungsverfahren für die Überbauung des Baurechtsareals einzuleiten bzw. vorzunehmen und anschliessend ohne Unterbruch die Realisierung in Angriff zu nehmen.

4.16 Qualifiziertes Wettbewerbsverfahren

Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, für das Bauprojekt auf dem Baurechtsgrundstück ein qualifiziertes Planungsverfahren durch ein Konkurrenzverfahren gemäss den anerkannten, einschlägigen Bestimmungen (z. B. SIA 142) durchzuführen. Im Beurteilungsgremium muss mindestens eine Fachperson der Stadt Luzern vertreten sein. Die Auswahl der externen Fachjury wird zwischen Baurechtsnehmerin und Baurechtsgeberin gemeinsam vorgenommen.

4.17 Wirtschaftliche Anforderungen

Die wirtschaftliche Standortgunst beruht auf harten und weichen Faktoren. Zu den harten Bedingungen gehören beispielsweise Infrastruktur (Verkehrsanbindung, Energieversorgung, Kommunikationsnetz und Abfallbeseitigung), die Höhe von Steuern und Abgaben, Zugang zum Kapitalmarkt, Arbeitskräfte, Produktionskosten und die Verfügbarkeit von geeigneten, erschlossenen Flächen und Erweiterungsmöglichkeiten. Soll die Entwicklung der städtischen Areale als Motor einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung gelingen, so müssen auch die notwendigen Flächen für Dienstleistungen und Arbeit zur Verfügung stehen.

Zu den weichen Standortfaktoren werden u. a. Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, die Kooperationsbereitschaft der Behörden, die politischen Verhältnisse, das Standortprestige sowie das personenbezogene Umfeld gezählt. In diesem Block ist neben dem Kultur- und Freizeitangebot, den Einkaufsmöglichkeiten, der medizinischen Versorgung insbesondere auch das Angebot von Wohnraum entscheidend. Daher hat sich die Stadt in ihrer Gesamtplanung ein vielfältiges Wohnangebot zum Ziel gesetzt. Dazu gehört eine Vielfalt an Grösse, Standards und möglichen Wohnformen ebenso wie Miet- und Eigentumswohnungen. Zur Vielfalt des Wohnangebotes gehören auch die Wohnungen der Baugenossenschaften. Ihr Angebot ist ein Teil dieser Gesamtattraktivität des Wohnungsmarktes.

Aus Sicht der Standortgunst sollen die Abgabe von Grundstücken an Baugenossenschaften und das Angebot an Flächen für Dienstleistungen und Arbeiten verträglich einhergehen.

Ein Gleichgewicht zwischen Wohn- und Arbeitsraum dient dem Ziel einer Stadt der kurzen Wege. Auf Arealen in der Wohn- und Arbeitszone sind von der Baurechtsgeberin angemessene Anteile für Arbeitsflächen einzufordern. Dies können Flächen für Quartiersversorgung, Ateliers, stilles Gewerbe und Büroräumlichkeiten sein. Je grösser das Areal, desto mehr Arbeitsflächen sollen eingefordert werden.

4.18 Soziale Anforderungen

Die Ziele der Stadtentwicklung müssen sich in den Arealentwicklungen konkretisieren. Areale, welche für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen sind, tragen zur Umsetzung der Stadtentwicklung bei, indem das Angebot an zahlbaren Wohnungen erhöht wird und dadurch auch ein Angebot an Wohnraum für alle (bezogen auf alle sozialen Schichten) erreicht werden kann. Mit der Wohnraumpolitik II wurde zudem festgehalten, dass die sozial-räumliche Durchmischung, sowohl auf Bevölkerungsschichten wie auch auf Lebensformen bezogen, entscheidend zu gesellschaftlicher Solidarität und zu lebendigen Quartieren beiträgt. Dies bedeutet, dass die Baurechtsgeberin bezogen auf die Lage des Areals konkrete Vorgaben auch in Bezug auf die wünschbare soziale Durchmischung machen kann.

Ziel sollte es sein, in den zu entwickelnden Arealen auf die Vielfalt und die unterschiedlichen Bedürfnisse der Luzerner Bevölkerung sowie auf den unterschiedlichen Bedarf in den Quartieren einzugehen. Grundsätzlich besteht ein Bedarf an zahlbaren Familienwohnungen und an kleineren Wohneinheiten für ältere Bewohnerinnen und Bewohner. Zudem kann mit dem Konzept des Generationenwohnens der Anspruch, eine Vielfalt von zukunftsorientiertem, individuellem und gemeinschaftlichem Wohnen anzustreben, am besten erreicht werden. Dazu können betreutes Wohnen für Senioren, Generationen-Wohn-Cluster, Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen (Inklusion) oder eine Hausgemeinschaft für Alleinerziehende gehören. Mit der Vielfalt an Wohnformen und Zielgruppen wird auch die Vielfalt der Luzerner Bevölkerung abgebildet. Es soll möglich sein, neue Formen des Zusammenlebens und neue Wohnungstypen entstehen lassen zu können.

Areale sind auch immer quartierprägend. Das Wohnumfeld geht jedoch über die Wohnung hinaus. Attraktiv gestaltete Lebensräume in den Quartieren sind für die Bevölkerung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dabei sind Themen wie sichere Schulwege, öffentlicher Verkehr und genügend Spielplätze von zentraler Bedeutung. Je nach Lage und Grösse des Areals soll die Baurechtsgeberin auch quartierbezogene Nutzungen vorgeben wie beispielsweise Quartierläden und Quartiertreffs. Ebenso kann sie Infrastrukturbauten verlangen. So soll jeweils abgeklärt werden, ob unter Berücksichtigung der gesamten entsprechenden Quartier- bzw. Stadtteilentwicklung ein Kindergarten, eine Kita oder Ähnliches erstellt werden muss.

4.19 Ökologische Anforderungen

Entwicklung, Erstellung, Betrieb und Erneuerung der Bebauung auf dem Baurechtsgrundstück sollen sich durch einen nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen und eine biodiversitätsfreundliche Konzeption auszeichnen. Seit dem Jahre 2008 gelten in der Stadt Luzern die jeweiligen Massstäbe für energie- und umweltbewusstes Bauen von Energiestadt (sog. „Gebäudestandard“) als verbindliche Planungsgrundlage für stadteigene Bauvorhaben. Seit 2013 wird die Anwendung dieser Massstäbe auch privaten Bauherrschaften, die von einer wesentlichen städtischen Unterstützung profitieren, ein Baurecht auf städtischem Grund erhalten oder städtisches Land erwerben, in den entsprechenden Verträgen verbindlich vorgeschrieben. Entsprechend werden auch die gemeinnützigen Wohnbauträger verpflichtet, ihre Überbauungen nach dem aktuellen „Gebäudestandard 20XX, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten“ oder vergleichbaren ökologischen Normen zu planen und zu realisieren. Die entsprechenden Anforderungen (Minergie-P/A ECO, SIA-Effizienzpfad Energie, SIA-Merkblatt 2040 oder Zertifikat 2000-Watt-Areal) werden jeweils zu Beginn einer Projektentwicklung zwischen der Baurechtsnehmerin und der Stadt Luzern festgelegt.

Im Weiteren wird die Baurechtsnehmerin verpflichtet, mit der Überbauung des Baurechtsgrundstücks einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der ökologischen Ziele des Projekts Grünstadt Schweiz zu leisten. Dazu gehört sowohl die Gewährleistung einer hohen ökologischen Qualität der Aussen- und Grünraumgestaltung als auch eine biodiversitätsfreundliche Konzeption und Ausgestaltung der Gebäude (v. a. Förderung von Gebäudebegrünungen).

Die im Rahmen des Baurechtsvertrags verbindlich vereinbarten Auflagen und Bedingungen sind durch die Baurechtsnehmerin im Wettbewerbsprogramm und in den nachgeordneten Planungsschritten stufengerecht zu berücksichtigen und nachzuweisen.

4.20 Gewährleistung, Abfälle und Altlasten

Die Baurechtsgeberin schliesst die Gewährleistungspflicht für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsobjekts, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aus. Bei den Grundstücken der Stadt Luzern handelt es sich allenfalls um belastete Standorte, die mit Abfällen (Inertstoffe wie z. B. Dachziegel, Metallteile usw.) und/oder Schadstoffen (z. B. Schwermetalle oder Kohlenwasserstoffe) belastet sein können. Belastete Standorte resultieren vielfach aus früheren Nutzungen der Stadt Luzern, von aus heutiger Sicht nicht sachgerechten Ablagerungen oder aus dem sorglosen Umgang mit Schadstoffen. Grundsätzlich sollte der kantonale Kataster der belasteten Standorte Auskunft über die Belastung der Grundstücke geben. Nicht alle Grundstücke mit Belastungen sind jedoch im Kataster aufgeführt, weshalb eine sorgfältige Abklärung der Belastungssituation vor der Ausschreibung notwendig ist und gemacht wird. Ist ein belasteter Standort sanierungsbedürftig, so handelt es sich um eine Altlast. Die Sanierung ist in diesem Fall von Gesetzes wegen vom Verursacher zu tragen und kann nicht auf die Baurechtsnehmerin überwältzt werden. Weil die Stadt Luzern in der Vergangenheit oft Verursacherin war, ist dies in den meisten Fällen auch gerechtfertigt. Ist der Standort nicht sanierungsbedürftig, sollen die Kosten für die Entsorgung von belastetem Aushub auf die

Baurechtsnehmerin überwältigt werden. Diese kann als Bauherrin durch die Art der Bebauung die Höhe der Entsorgungskosten beeinflussen, indem sie z. B. in gewissen Bereichen keine Tiefgarage baut oder nur ein Untergeschoss statt zwei Untergeschosse realisiert. Die Belastung des Grundstücks wird in der Landwertschätzung berücksichtigt.

4.21 Genehmigungsvorbehalte

Zur Ermittlung der Zuständigkeit ist bei Baurechtsverträgen das 20-Fache des jährlichen Baurechtszinses massgebend (Art. 58 Ziff. 3 GO der Stadt Luzern). Je nach Höhe dieses Wertes sind deshalb der Stadtrat, der Grosse Stadtrat oder die Stimmberechtigten der Stadt Luzern abschliessend für die Zustimmung zum Baurechtsvertrag zuständig. Sollte die zuständige Behörde ihre Zustimmung nicht erteilen, kommt der Baurechtsvertrag nicht zustande. In diesem Falle schuldet keine der Parteien der jeweils anderen Partei eine Entschädigung.

4.22 Weitere individuelle Vertragspunkte

Bei den vorerwähnten Vertragspunkten handelt es sich um die Kernelemente des „Luzerner Modells“ für Baurechtsverträge. Aufgrund der unterschiedlichen Gegebenheiten eines jeden Baurechtsareals können weitere wichtige Elemente in den jeweiligen Baurechtsvertrag aufgenommen werden wie Erschliessungen, Übernahme bestehender Mietverhältnisse, Aktenübergaben, Abrechnung über periodische Rechte und Pflichten, Versicherungen, Vertragskosten und Gebühren, Grundbucheintrag usw.

4.23 Schlussbemerkungen

Das vorliegende „Luzerner Modell“ für Baurechtsverträge bezieht sich auf die Abgabe von Baurechtsarealen zur Realisierung und Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch Wohnbauträger. Baurechte für Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Kulturobjekte sowie für betreute Wohnformen von gemeinnützigen Alters- und Behinderteninstitutionen können von diesen Bestimmungen abweichen.

5 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

- vom Bericht und Antrag betreffend die Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger zustimmend Kenntnis zu nehmen und
- die Motion 342, Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion, Nico van der Heiden namens der SP/JUSO-Fraktion und Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion vom 26. April 2016: „Erarbeitung eines Luzerner Modells für Baurechtsverträge“, zu überweisen und gleichzeitig als erledigt abzuschreiben.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 15. März 2017



Beat Züsli
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 7 vom 15. März 2017 betreffend

Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 27 Abs. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 9. Februar 1999 sowie Art. 55h und Art. 55i Abs. 1 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

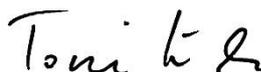
- I. Vom Bericht und Antrag betreffend die Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger wird zustimmend Kenntnis genommen.
- II. Die Motion 342, Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion, Nico van der Heiden namens der SP/JUSO-Fraktion und Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion vom 26. April 2016: „Erarbeitung eines Luzerner Modells für Baurechtsverträge“, wird überwiesen und gleichzeitig als erledigt abgeschrieben.

Luzern, 11. Mai 2017

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Katharina Hubacher
Ratspräsidentin



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates

Zu B+A 7/2017 Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger:

Die **Protokollbemerkung 1 zu Kapitel 2.4 „Baurechtszins“ auf Seite 11** lautet:

„Aus diesem Grund und zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus wird künftig zur Berechnung des Baurechtszinses auf dem ermittelten Verkehrswert eine Reduktion von generell 20 Prozent gewährt. “

Die **Protokollbemerkung 2 zu Kapitel 4.9 „Berechnung des Baurechtszinses“ auf Seite 19** lautet:

„Als Zinssatz dient der dannzumal gültige Referenzzinssatz plus ein Zuschlag von minimal 0,5 % für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung.“

Die **Protokollbemerkung 3 zu Kapitel 4.10 „Anpassung des Baurechtszinses“ auf Seite 19** lautet:

„Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt erstmalig im zehnten Jahr, danach alle fünf Jahre und basiert auf zwei Faktoren, dem Basislandwert und dem Zinssatz.“

Musterbaurechtsvertrag der Stadt Luzern

„Luzerner Modell“

Präambel

Die Charakteristik des „Luzerner Modells“ besteht darin, den gemeinnützigen Wohnungsbau durch einen für beide Parteien fairen und nachvollziehbaren Baurechtsvertrag langfristig sicherzustellen bzw. zu 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“ liegt darin begründet, dass die Anpassung des Baurechtszinses nicht aufgrund labiler Markteinflüsse, sondern basierend auf staatlich abgestützten Kostenfaktoren, wie dem Landesindex der Konsumentenpreise und dem Referenzzinssatz, erfolgt.

Vertragsbestimmungen

1. Umfang des Baurechts

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin im Sinne von Art. 779 ff. ZGB ein selbstständiges und dauerndes Baurecht am vorgesehenen Baurechtsgrundstück ein. Das Baurecht erstreckt sich über die Baurechtsfläche des durch den Nachführungsgeometer erstellten Mutationsplanes, welcher einen integrierenden Bestandteil des Baurechtsvertrages bildet.

2. Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin muss ein gemeinnütziger Wohnbauträger gemäss eidgenössischem Wohnraumförderungsgesetz sein. Sie hat gemäss Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum das Kriterium der Gemeinnützigkeit zu erfüllen und gegenüber der Stadt als Baurechtsgeberin nachzuweisen. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Baurechtsgrundstück eine Überbauung nach ihrem Bebauungskonzept für den gemeinnützigen Wohnungsbau von guter architektonischer und städtebaulicher Qualität zu projektieren, zu realisieren und zu betreiben.

3. Dauer des Baurechts

Das selbstständige und dauernde Baurecht wird über eine Dauer von 30 bis zu 100 Jahren abgeschlossen. Das Baurecht beginnt mit der rechtskräftigen Zustimmung zum Baurechtsvertrag durch die zuständigen Behörden der Stadt Luzern.

4. Baurechtszins

Die Baurechtsnehmerin hat der Baurechtsgeberin während der ganzen Dauer des Baurechts einen Baurechtszins zu entrichten. Der Baurechtszins wird während der ersten Jahre der Baurechtsdauer gestaffelt. Ab Tagebucheintrag ist ein Drittel des vereinbarten Baurechtszinses zu bezahlen; ab Bezugsbereitschaft des ersten Mietobjekts, spätestens aber nach fünf Jahren ab Tagebucheintrag, ist der Baurechtszins vollumfänglich zu bezahlen. Die Zahlung des Baurechtszinses kann jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich erfolgen. Einmalzahlungen (analog Zürcher Modell) sind nicht möglich.

5. Berechnung des Baurechtszinses

Der durch das arithmetische Mittel von zwei neutralen Landwertschätzungen resultierende Verkehrswert des Baurechtsgrundstücks bildet die Grundlage zur Berechnung des Baurechtszinses. Auf diesen Verkehrswert wird eine Reduktion von 20 Prozent gewährt. Daraus entsteht der Berechnungswert für den Baurechtszins. Der jährlich zu entrichtende Baurechtszins resultiert danach aus der Verzinsung des Berechnungswerts. Als Zinssatz dient der dannzumal gültige Referenzzinssatz plus ein Zuschlag von 0,5 Prozent für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung.

6. Anpassung des Baurechtszinses

Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt alle fünf Jahre und basiert auf zwei Faktoren, dem Basislandwert und dem Zinssatz.

Anpassung des Basislandwerts

Der Basislandwert wird alle fünf Jahre den veränderten Verhältnissen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die Anpassung an die Veränderung des Landesindex für Konsumentenpreise erfolgt zu 100 Prozent, wobei der Anfangsbaurechtszins unterschritten werden kann.

Anpassung des Zinssatzes

Der massgebliche Zinssatz wird alle fünf Jahre den veränderten Verhältnissen angepasst. Die Anpassung erfolgt nach Massgabe der gewichteten, durchschnittlichen Entwicklung des Referenzzinssatzes der vergangenen fünf Jahre. Der Zuschlag von 0,5 Prozent für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung bleibt dabei während der ganzen Baurechtsdauer unverändert bestehen und wird somit wiederum auf den neu ermittelten Zinssatz geschlagen. Der Anfangszinssatz (bei Abschluss des Baurechtsvertrages) kann dabei unterschritten werden.

7. Anpassung infolge zusätzlicher Ausnützung

Wenn während der Baurechtsdauer durch Umzonung oder Revision der BZO das Baurechtsgrundstück eine höhere Ausnützung erhält, von welcher die Baurechtsnehmerin Gebrauch macht, wird der Landwert des Grundstücks durch eine neutrale Landwertschätzung neu festgelegt und gestützt darauf der Baurechtszins neu berechnet.

8. Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses hat die Baurechtsnehmerin zugunsten der Baurechtsgeberin eine Grundpfandverschreibung in der Höhe von drei jährlichen Baurechtszinsen zu errichten, wobei dieses Pfandrecht die erste Pfandstelle einnimmt.

9. Ordentlicher Heimfall

Bei Untergang/Beendigung des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Parteien gehen sämtliche auf dem Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Dabei hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin eine Heimfallentschädigung im Umfang von 80 Prozent des dannzumaligen Zustandswertes der Bauten und Anlagen zu entrichten. Der Zustandswert wird durch eine unabhängige Schätzung ermittelt und berücksichtigt Alter und Entwertung der Bauten und Anlagen.

Sind von der Baurechtsnehmerin in den letzten 25 Jahren vor Ablauf des Baurechts umfassende Sanierungen oder Erneuerungen an ihren Bauten und Anlagen geplant, so führen die Parteien rechtzeitig im Voraus Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung der Baurechtsdauer. Kommt eine Verlängerung der Baurechtsdauer nicht zustande, so verständigen sich die Parteien über die noch zu tätigen Investitionen und deren Abschreibung während der verbleibenden Baurechtsdauer.

10. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder wesentliche vertragliche Verpflichtungen in grober Weise verletzt, so kann die Baurechtsgeberin gegen eine angemessene Entschädigung den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779 f–g ZGB herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt. Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin wird bei der Bemessung der Entschädigung als Herabsetzungsgrund berücksichtigt. Sollten sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen können, entscheidet das ordentliche Gericht.

11. Überbauungsverpflichtung

Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, umgehend nach Rechtskraft des Baurechtsvertrages die notwendigen Planungs- und Bewilligungsverfahren für die Überbauung des Baurechtsareals einzuleiten bzw. vorzunehmen und anschliessend ohne Unterbruch die Realisierung in Angriff zu nehmen.

12. Qualifiziertes Wettbewerbsverfahren

Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, für das Bauprojekt auf dem Baurechtsgrundstück ein qualifiziertes Planungsverfahren durch ein Konkurrenzverfahren gemäss den anerkannten, einschlägigen Bestimmungen (z. B. SIA 142) durchzuführen. Im Beurteilungsgremium muss mindestens eine Fachperson der Stadt Luzern vertreten sein. Die Auswahl der externen Fachjury wird zwischen Baurechtsnehmerin und Baurechtsgeberin gemeinsam vorgenommen.

13. Wirtschaftliche Anforderungen

Areale, die in der Wohn- und Arbeitszone sind, verlangen auch einen Anteil an Arbeitsflächen. Arbeiten und Wohnen sollen vermehrt näher beieinander sein. Um diesem Ziel der Stadt der kurzen Wege gerecht zu werden, kann die Baurechtsgeberin auch einen Anteil von Arbeitsflächen einfordern. Dies können Flächen für Quartiersversorgung, Ateliers, stilles Gewerbe und Büroräumlichkeiten sein. Je grösser das Areal, desto mehr Arbeitsflächen werden eingefordert.

14. Soziale Anforderungen

Die Baurechtsgeberin macht bezogen auf die Lage des Areals konkrete Vorgaben auch in Bezug auf die wünschbare soziale Durchmischung. Bezogen auf die beiden Gruppen Familien und ältere Menschen gilt es den Bedarf an preisgünstigen Familienwohnungen und an kleineren Wohneinheiten für ältere Menschen zu fördern. Dies bedingt die Planung vielfältiger und neuer Wohnformen, insbesondere auch für ältere Menschen. Dem Thema selbstbestimmtes Wohnen mit Dienstleistungen soll vermehrt auch im Zusammenhang mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau Rechnung getragen werden. Areale sind auch immer quartierprägend. Das Wohnumfeld geht jedoch über die Wohnung hinaus. Attraktiv gestaltete Lebensräume in den Quartieren sind für die Bevölkerung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dabei sind Themen wie sichere Schulwege, öffentlicher Verkehr und genügend Spielplätze von zentraler Bedeutung. Je nach Lage und Grösse des Areals soll die Baurechtsgeberin auch quartierbezogene Nutzungen vorgeben wie beispielsweise Quartierläden und Quartiertreffs. Ebenso kann sie Infrastrukturbauten verlangen. So soll jeweils abgeklärt werden, ob unter Berücksichtigung der gesamten entsprechenden Quartier- bzw. Stadtteilentwicklung ein Kindergarten, eine Kita oder Ähnliches erstellt werden muss.

15. Ökologische Anforderungen

Entwicklung, Erstellung, Betrieb und Erneuerung der Bebauung auf dem Baurechtsgrundstück zeichnen sich durch einen nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen und eine biodiversitätsfreundliche Konzeption aus. Der Baurechtsnehmer wird verpflichtet, die Überbauung nach dem „Gebäudestandard 20XX, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten“ oder vergleichbaren ökologischen Normen zu planen und zu realisieren. Die entsprechenden Anforderungen (Minergie-P/A ECO, SIA-Effizienzpfad Energie, SIA-Merkblatt 2040 oder Zertifikat 2000-Watt-Areal) werden zu Beginn einer Projektentwicklung zwischen dem Baurechtsnehmer und der Stadt Luzern festgelegt. Im Weiteren wird die Baurechtsnehmerin verpflichtet, mit der Überbauung des Baurechtsgrundstücks einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der ökologischen Ziele des Projekts Grünstadt Schweiz zu leisten.

16. Gewährleistung

Die Baurechtsgeberin schliesst die Gewährleistungspflicht für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsobjekts, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aus.

17. Genehmigungsvorbehalte

Zur Ermittlung der Zuständigkeit ist bei Baurechtsverträgen das 20-Fache des jährlichen Baurechtszinses massgebend (Art. 58 Ziff. 3 GO der Stadt Luzern). Je nach Höhe dieses Wertes sind deshalb der Stadtrat, der Grosse Stadtrat oder die Stimmberechtigten der Stadt Luzern

abschliessend für die Zustimmung zum Baurechtsvertrag zuständig. Sollte die zuständige Behörde ihre Zustimmung nicht erteilen, kommt der Baurechtsvertrag nicht zustande. In diesem Falle schuldet keine der Parteien der jeweils anderen Partei eine Entschädigung.

18. Weitere individuelle Vertragspunkte

Bei den vorerwähnten Vertragspunkten handelt es sich um die Kernelemente des „Luzerner Modells“ für Baurechtsverträge. Zudem können aufgrund der unterschiedlichen Gegebenheiten eines jeden Baurechtsareals weitere wichtige Elemente in den jeweiligen Baurechtsvertrag aufgenommen werden wie Erschliessungen, Übernahme bestehender Mietverhältnisse, Aktenübergaben, Abrechnung über periodische Rechte und Pflichten, Versicherungen, Vertragskosten und Gebühren, Grundbucheintrag usw.

Schlussbemerkungen

Das vorliegende „Luzerner Modell“ für Baurechtsverträge bezieht sich auf die Abgabe von Baurechtsarealen zur Realisierung und Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch Wohnbauträger. Baurechte für Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Kulturobjekte sowie für betreute Wohnformen von gemeinnützigen Alters- und Behinderteninstitutionen können von diesen Bestimmungen abweichen.