



Motion 342

Eingang Stadtkanzlei: 26. April 2016

Erarbeitung eines Luzerner Modells für Baurechtsverträge

Mit der Annahme der Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ hat die städtische Bevölkerung 2012 dem Stadtrat den Auftrag gegeben, den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Luzern in 25 Jahren auf 16 % zu erhöhen. In der Antwort auf die Interpellation 296 vom 2. November 2015: „Ist der gemeinnützige Wohnungsbau tatsächlich auf Kurs?“ hat der Stadtrat aufgezeigt, dass er in den nächsten Jahren mehrere städtische Grundstücke für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stellen will. Aufgrund des aktuellen politischen Diskurses ist damit zu rechnen, dass das eine oder andere Grundstück im Baurecht abgegeben wird. Ein Baurecht ist für die Stadt interessant, weil sie damit das jeweilige Grundstück nach Ablauf des Baurechtsvertrages noch besitzt, sie mit dem Baurechtszins jährliche Einnahmen generieren und an den steigenden Bodenpreisen partizipieren kann.

In der jüngsten Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Baurechtsvertragsgestaltung in der Stadt Luzern sehr unterschiedlich und nach dem Verhandlungsgeschick der Teilnehmenden ausgefallen ist. Im Bericht und Antrag 12/2003: „Städtische Wohnraumpolitik II“ wurden zwar im Rahmen von Massnahmen Grundsätze definiert. Diese wurden und werden aber nicht eingehalten oder sehr unterschiedlich und nicht nachvollziehbar angewandt. So wäre eigentlich in Massnahme 7 (M7 Baulandabgabe zum Verkehrswert) festgehalten: „Die Abgabe von städtischem Bauland erfolgt im Grundsatz zum Verkehrswert unter Berücksichtigung der städtischen Vorgaben. Der Landpreis berechnet sich auf dem gemäss Vorgaben der Stadt erzielbaren Ertragswert. Der Kapitalisierungssatz (Bruttorendite) soll nicht mehr als 2,75 % über dem Referenzzinssatz liegen. Beim Baurecht wird ein maximaler Abzug von 20 % vorgenommen.“

Beim Baurechtsvertrag „Obere Bernstrasse“ für das Baurecht an die Allgemeine Baugenossenschaft (abl) wurde eine Reduktion von 20 % auf den Landwert gewährt, in der Ausschreibung des Areals „Eichwaldstrasse“ ist jedoch „nur“ eine Reduktion von 10 % auf den Landwert vorgesehen. Der Kapitalisierungssatz wurde bei der „Oberen Bernstrasse“ auf 4,9 % (aktueller Referenzzinssatz zur Zeit des B+As: 2 %) definiert. Ebenso wurde beim Areal Industriestrasse eine Einmalzahlung des Baurechtszinses festgelegt und ein Referenzzinssatz von 1,75 % auf 80 Jahre festgesetzt. Diese uneinheitliche Vorgehensweise soll in Zukunft verhindert werden.

Analog zu den Städten Zürich und Basel (Zürcher Modell und Basler Modell) fordern wir den Stadtrat auf, ein Luzerner Modell für Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Genossenschaften zu formulieren und dem Grossen Stadtrat vorzulegen. Das Luzerner Modell soll definierte Kernelemente verbindlich vorgeben. Insbesondere sind dabei die Baurechtsdauer, die Landwertberechnung, die Heimfallregelung sowie die Berechnung und allfällige Anpassung des Baurechtszinses zu definieren. Solche verbindlichen Regeln ermöglichen auch den Genossenschaften einen kalkulierbaren Baurechtszins. Die Ausformulierung dieser Richtlinien soll partizipativ, unter dem Einbezug der Genossenschaften erarbeitet werden.

Korintha Bärtsch
namens der G/JG-Fraktion

Nico van der Heiden
namens der SP/JUSO-Fraktion

Rieska Dommann
namens der FDP-Fraktion