



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## Stellungnahme

zum

### Postulat

### Nr. 520 2004/2009

von Anita Weingartner-Isaak, Dominik Durrer  
und Patricia Infanger

namens der SP-Fraktion

vom 15. Mai 2009

(StB 752 vom 9. September 2009)

**Wurde anlässlich  
62. Ratssitzung vom  
29. Oktober 2009 abgelehnt.**

## Grundstück 3718, Büttenenhalde – wie weiter?

Der Stadtrat nimmt zum Postulat wie folgt Stellung:

### Einleitung

Wie bei Verkaufsgeschäften von städtischen Grundstücken üblich, wurde auch bei der Büttenenhalde vor Beginn der Vermarktungsaktivitäten der Stadtrat einbezogen. Zu klären waren in erster Linie die Definition von Rahmenbedingungen, die Art der Ausschreibung und die möglichen Zielgruppen. Dabei entschied sich der Stadtrat für ein offenes Verfahren, bei welchem die Interessenten ein Angebot nach eigenem Gutdünken (Kauf oder Übernahme im Baurecht) einreichen konnten. Als wichtigstes Vergabekriterium wurde das „Best-Price-Prinzip“ vorgegeben. Gestützt auf diesen Auftrag wurde im Sommer 2008 die Vermarktung des Grundstücks 3718 an der Büttenenhalde vorgenommen. Obwohl den Interessenten genügend Zeit (ca. 10 Wochen) zur Vornahme der notwendigen Abklärungen für die Erarbeitung einer Kaufofferte eingeräumt wurde, ging kein bzw. nur ein verspätetes und ungenügendes Kaufangebot ein. Dieser Sachverhalt bewog die Dienstabteilung Immobilien dazu, bei fünf ausgewählten Interessenten, die öfters als Investoren auf dem Immobilienmarkt tätig sind, je ein Interview zur Eruierung der Absagegründe durchzuführen. Aus der Auswertung dieser Gespräche konnten folgende Rückschlüsse gezogen werden:

- Der von der Stadt erwartete Kaufpreis von Fr. 700.- pro m<sup>2</sup> bzw. ca. 5 Mio. Franken für das gesamte Grundstück wurde durchwegs als zu hoch bezeichnet. Obwohl die Möglichkeit zur Übernahme im Baurecht in der Vermarktungsdokumentation ausdrücklich erwähnt wurde, ging auch kein Baurechtsangebot ein.
- Kein Absagegrund war die Gestaltungsplanpflicht, weil dies heute für grössere Überbauungen praktisch immer verlangt wird und sich die Investoren an solche Vorgaben gewöhnt sind. Kritisiert wird dabei lediglich der Mehraufwand und das „doppelte Einsprachenrisiko“ (beim Gestaltungsplan und danach bei der Baueingabe). Ebenfalls kein Einfluss hatte die Verpflichtung betreffend Minergiestandard, da dies heute üblich ist und auch vom Markt verlangt wird.

Stadt Luzern  
Sekretariat Grosser Stadtrat  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern  
Telefon: 041 208 82 13  
Fax: 041 208 88 77  
E-Mail: grstr@stadtluzern.ch  
www.stadtluzern.ch

- Die Büttenenhalde wurde bezüglich (Mikro-)Lage von allen Interessenten eher kritisch beurteilt. Bemängelt wurde insbesondere die relativ grosse Distanz zur Stadt, die fehlende Quartierinfrastruktur (Ausnahme Primarschule), die beschränkte Aussicht und nicht zuletzt die schwierige Topografie. Als kritisch wurde auch die Grösse des Grundstücks bezeichnet, weil darauf lediglich ca. 25 Wohnungen realisiert werden können, was für viele Interessenten zu wenig ist. Ein weiterer Grund für die ausbleibenden Offerten war auch die Tatsache, dass viele Investoren damals bereits stark in andere Projekte investiert hatten. Sie schlossen aber nicht aus, zu einem späteren Zeitpunkt ein entsprechendes Engagement zu prüfen bzw. einzugehen.
- Da die Ausschreibung, ohne spezielle Vorbedingungen oder Auflagen, in den Medien der Zentralschweiz und bis in den Raum Zürich vorgenommen wurde, bestand für jedermann die Möglichkeit, ein Kauf- oder Baurecht-Angebot einzureichen. Es kann demzufolge nicht davon ausgegangen werden, dass die falsche Klientel angesprochen wurde. Trotz dieser offenen Vorgehensweise wurde lediglich von einer Wohnbaugenossenschaft eine Vermarktungsdokumentation verlangt, die dann aber auch kein Angebot einreichte.

#### **Weiteres Vorgehen**

Der Stadtrat ist nach wie vor überzeugt, dass sich das Grundstück an der Büttenenhalde für eine Wohnüberbauung eignet. Er hat deshalb die Absicht, dieses Grundstück im nächsten Jahr oder spätestens 2011 erneut auszuschreiben. Aufgrund der grossen finanziellen Herausforderungen, die der Stadt in den kommenden Jahren bevorstehen, steht dabei aber erneut eine Veräusserung, zwecks Entlastung der Investitionsrechnung, im Vordergrund. Den Interessenten wird aber wiederum die Möglichkeit geboten, auch ein Angebot für eine Übernahme im Baurecht einzureichen.

Obwohl die Stadt ihre ursprünglichen Preisvorstellungen revidieren bzw. anpassen muss, wird letztlich der dannzumalige Markt zeigen, in welcher Grössenordnung sich die Kaufangebote bewegen werden. Bei der Vermarktung wird dabei grundsätzlich vom „Best-Price-Prinzip“ als Hauptkriterium für den Zuschlag ausgegangen. Der Stadtrat schliesst jedoch nicht zum vorderein aus, dass ein interessantes Konzept im Mietwohnungsbereich mit erfahrungsgemäss tieferen Landwerten zumindest ernsthaft geprüft wird. Ein Kaufanreiz durch eine tiefere, nicht marktkonforme Preisbildung kommt jedoch nicht in Frage.

Aufgrund obiger Ausführungen ist der Stadtrat nicht bereit, das erwähnte Grundstück ausschliesslich im Baurecht abzugeben. Er ist jedoch bereit zu prüfen, nebst der ordentlichen Ausschreibung, verschiedene Baugenossenschaften separat mit einer Vermarktungsdokumentation zu bedienen.

**Der Stadtrat lehnt das Postulat ab.**

Stadtrat von Luzern

