Stadt
Luzern
Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 9. Juli 2003

B+A 21/2003

Tauschvertrag Zürichstrasse 45/Kasimir-Pfyffer-Strasse 10

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 18. September 2003

Übersicht

Stadt und Kanton sind im Rahmen der Realisierung der durchgehenden Busspur an der Zürichstrasse (Kantonsstrasse K 17) stadteinwärts, ab Bushaltestelle Wesemlinrain, auf den Erwerb des Grundstückes 530, Zürichstrasse 45, angewiesen. Es handelt sich um das einzige Haus in diesem Abschnitt, das über die Baulinie ragt und die erwähnte Busspur ab Liegenschaft Zürichstrasse 49 unterbricht. Der betreffende Grundeigentümer verlangte im Rahmen des Schätzungsverfahrens vor der kantonalen Schätzungskommission als Realersatz eine andere vergleichbare Liegenschaft in der Stadt.

Als Tauschobjekt kam die städtische Liegenschaft Kasimir-Pfyffer-Strasse 10 in Frage. Schliesslich konnte eine Einigung erzielt werden, sodass hier ein Tauschgeschäft zur Genehmigung beantragt wird. Der Eigentümer bezahlt der Stadt einen Aufpreis.

Die Stadt wird ihrerseits das Grundstück 530, unter Abzug des nötigen Landstreifens für die Busspur, an einen Dritten zwecks Überbauung weiterveräussern. Der Vertrag mit dem Dritten liegt in der Kompetenz des Stadtrates und wird – unter Vorbehalt der Zustimmung zu diesem Tauschvertrag – noch vor der Beratung in der Kommission des Grossen Stadtrates abgeschlossen. Die verbleibenden Differenzbeträge werden vom Kanton zu Lasten der Strassenrechnung übernommen.

Inhaltsverzeichnis Seite

1 Einleitung 4

2 Das Haus Zürichstrasse 45 4

3 Das Haus Kasimir-Pfyffer-Strasse 10 5

4 Tauschgeschäft 5

5 Zuständigkeit 6

6 Weiteres Vorgehen 6

7 Antrag 7

Anhang

- Situation 1:500, Ausschnitt Landerwerbsplan vom 16. Mai 1997
- Situationsplan Kasimir-Pfyffer-Strasse 10

Stadtratsbeschluss 796 vom 9. Juli 2003

Der Stadtrat von Luzern
an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

Am 10. September 1999 erteilte der Regierungsrat des Kantons Luzern mit Beschluss 1304 die Projektbewilligung für das Strassenprojekt K17, Abschnitt Zürichstrasse: Friedenstrasse – Bushaltestelle Wesemlinrain; Versetzung von Randsteinen, Verschiebung eines Trottoirs, Bau einer teilweise bepflanzten Fussgängerschutzinsel und einer bepflanzten Mittelinsel, Markierung von Fahrbahn-, Bus- und Radstreifen; vierte und letzte Etappe. Für die Realisierung dieses Abschnittes hat der Kanton – bzw. die Stadt gemäss der Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Kanton Luzern vom 1. Januar 2000 betreffend Kompetenzen sowie Bau und Unterhalt der Kantonsstrassen auf dem Gebiet der Stadt Luzern – von diversen Grundstücken entlang der Zürichstrasse das notwendige Land zu erwerben. Der erforderliche Rechtstitel ist mit dem Bebauungsplan B 126 Altstadt/Hochwacht vom 10. März 1988, vom Regierungsrat am 30. April 1991 genehmigt, gegeben. Da sich die Stadt mit den betroffenen Eigentümern über den Landpreis nicht einigen konnte, wurde am 30. Mai 2000 ein Schätzungsverfahren nach den Paragrafen 38 ff. des kantonalen Enteignungsgesetzes eingeleitet. Dieses ist zurzeit noch hängig. Aufgrund der vorzeitigen Besitzeseinweisung konnte die Busspur jedoch mit einer Ausnahme bereits erstellt werden. Auf dem Grundstück 530, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, steht heute noch das letzte Haus entlang der Zürichstrasse im fraglichen Bereich, das über die bestehende Baulinie hinausragt. Für die durchgehende Busspur ist der Abbruch des sich in schlechtem baulichem Zustand befindenden Gebäudes nötig, wobei die Stadt für das geplante Trottoir lediglich einen Streifen von rund 32,5 m^2 benötigt.

2 Das Haus Zürichstrasse 45

Es wurde oben bereits erwähnt, dass sich das Haus Zürichstrasse 45 in einem schlechten baulichen Zustand befindet. Damit die Busspur durchgehend realisiert werden kann, ist der Abbruch des Hauses unumgänglich. Das Grundstück umfasst 261 m^2, wovon die Stadt letztlich für die Busspur nur zirka 32,5 m^2 benötigt. Das Haus weist insgesamt fünf Wohnungen (drei

5-Zimmer-Wohnungen, eine 3- und eine 2-Zimmer-Wohnung) sowie einen Lagerplatz auf, die alle noch vermietet sind. Die Stadt übernimmt die bestehenden Mietverträge und wird diesen Mieterinnen und Mietern anlässlich der Kündigung nach Möglichkeit Realersatz anbieten.

Es ist geplant, das Haus möglichst bald nach Übernahme abzubrechen und das Grundstück, unter Abzug des für den Ausbau der Busspur nötigen Landstreifens von rund 32,5 m^2, zwecks Überbauung an einen Dritten zu veräussern. Es wird denn auch noch vor den Beratungen im Grossen Stadtrat bzw. der Kommission ein Vertrag mit dem Investor abgeschlossen werden, der allerdings unter dem Vorbehalt des Zustandekommens des vorliegenden Tausches steht. Der Differenzbetrag geht dabei zu Lasten des Strassenprojektes, somit zu Lasten des Kantons.

3 Das Haus Kasimir-Pfyffer-Strasse 10

Bei der Liegenschaft Kasimir-Pfyffer-Strasse 10 handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, bestehend aus sechs 3-Zimmer-Wohnungen, und einen Parkplatz im Innenhof (Grundstücksfläche 177 m^2). Die Liegenschaft wurde im Jahre 1988 von der Stadt Luzern erworben. Das Gebäude weist einen sehr hohen Sanierungs-Nachholbedarf auf, da mit Ausnahme einer einzigen Wohnungssanierung bis anhin überhaupt keine Investitionen in das Gebäude getätigt worden sind. Der vorwiegend jungen Mieterschaft wurde aber die Möglichkeit geboten, in Absprache mit der Liegenschaftenverwaltung ihre Wohnungen selbst zu renovieren. Diesem Umstand wurde bei der Festlegung der Mietzinsen Rechnung getragen, was von der Mieterschaft sehr geschätzt wurde.

Da die Liegenschaft Kasimir-Pfyffer-Strasse 10, isoliert in eine geschlossene Häuserzeile eingebunden, für die Stadt Luzern keinerlei strategische Bedeutung hat, war es nahe liegend, dieses Gebäude in das nun notwendige Tauschgeschäft einzubringen. Der erzielte Kaufpreis ist angesichts des baulichen Zustandes des Gebäudes angemessen.

4 Tauschgeschäft

Im Rahmen der langwierigen Verhandlungen mit dem Eigentümer des Grundstückes 530, Zürichstrasse 45, vor und während des Schätzungsverfahrens wurde klar, dass kein Verkauf bzw. keine Abtretung gegen Entgelt gewünscht war, sondern vielmehr ein Tausch mit einem andern Grundstück in der Stadt Luzern erfolgen sollte. Folglich wurde nach einem geeigneten Objekt gesucht, das dem Verkäufer im Sinne eines Realersatzes angeboten werden könnte, und in der Liegenschaft Kasimir-Pfyffer-Strasse 10 wurde dieses denn auch gefunden. Es wurde daraufhin Folgendes vereinbart: Der Eigentümer des Grundstückes 530 tritt dieses für Fr. 420'000.– an die Stadt ab gegen Übernahme des Grundstückes 1569, Kasimir-Pfyffer-

Strasse 10, für Fr. 900'000.–. Die Stadt erhält somit Fr. 480'000.– aus diesem Vertrag. Fr. 400'000.– erhält sie aus dem Weiterverkauf des Grundstückes 530 an einen dritten Investor, und die Differenz von Fr. 20'000.– wird der Stadt zu Lasten der kantonalen Strassenrechnung ausbezahlt. Das Tauschgeschäft steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Luzern (abschliessend der Grosse Stadtrat). Das Schätzungsverfahren wird sich folglich für das Grundstück 530 erübrigen, sofern die Genehmigung erteilt werden wird. Die Stadt wird ihrerseits noch vor der Beratung im Parlament bzw. der Kommission einen Vertrag mit einem Dritten zur Übernahme des Grundstückes 530 für Fr. 400'000.– abschliessen.

5 Zuständigkeit

Vorliegend wird ein Grundstücksgeschäft vorgenommen, und zwar wird ein Grundstück im Wert von Fr. 420'000.– gegen ein Grundstück im Wert von Fr. 900'000.– getauscht. Nachdem die Abtretung des Grundstückes 1569 für Fr. 900'000.– den Betrag von Fr. 500'000.– übersteigt, ist gemäss Art. 69 lit. b Ziff. 12 GO das Parlament abschliessend zuständig. Der anschliessende Verkauf des neu erworbenen Grundstückes 530 im Betrag von Fr. 400'000.– liegt in der Kompetenz des Stadtrates.

6 Weiteres Vorgehen

Der Tauschvertrag wird – wie erwähnt – noch vor der parlamentarischen Beratung unterzeichnet, steht aber unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Stadtrates von Luzern. Auch wird das Grundstück 530 an einen Investor weiterverkauft, wobei die Grundbuchanmeldung dieses Vertrages erst nach Genehmigung des Tauschgeschäftes erfolgen kann. Der Differenzbetrag von Fr. 20'000.– aus Erwerb und Verkauf von Grundstück 530 geht zu Lasten der Strassenrechnung. Die Vertrags- und Grundbuchkosten für die beiden Verträge belaufen sich auf rund Fr. 5'000.–. Dazu kommen die Übernahme eines Teils der Anwaltskosten des Eigentümers von Grundstück 530 im Enteignungsverfahren von Fr. 10'000.– sowie die Handänderungssteuern von zirka Fr. 20'000.– und die Grundstückgewinnsteuern von zirka 54'000.–. Auch diese Kosten gehen zu Lasten der kantonalen Strassenrechnung.

Nach Übernahme des Grundstückes 530 durch die Stadt wird diese die bestehenden Mietverträge umgehend kündigen. Es kann sein, dass Mieterstreckungen verlangt werden. Sobald das Haus dann aber leer steht, wird es abgebrochen. Die Abbruchkosten von rund Fr. 50'000.– gehen wiederum zu Lasten der Strassenrechnung des Kantons Luzern. In der Folge wird für zirka Fr. 60'000.– das Trottoir bzw. die Busspur in diesem Abschnitt erstellt, sodass diese nach langen Jahren endlich durchgehend sein wird. Damit ist ein weiterer Schritt in Richtung För-

derung des öffentlichen Verkehrs erreicht, und es kann einem erheblichen öffentlichen Interesse entsprochen werden. Auch die Baukosten gehen zu Lasten des Kantons. Auf dem Grundstück 530 wird sodann durch den Investor ein neues Gebäude erstellt, das die Baulinie einhalten wird.

Aus dem Tauschgeschäft und der Erstellung der Busspur im fraglichen Bereich resultieren folglich total rund Fr. 219'000.– zu Lasten der kantonalen Strassenrechnung, welche durch den vorhandenen Restkredit für das Strassenprojekt von zirka Fr. 300'000.– gedeckt sind.

Der Kanton war über die laufenden Verhandlungen stets orientiert. Er hat sein Einverständnis zu diesem Vorgehen erteilt.

7 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Tauschvertrag betreffend die Grundstücke 530, Zürichstrasse 45, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, und 1569, Kasimir-Pfyffer-Strasse 10, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 9. Juli 2003

Urs W. Studer
Stadtpräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

Stadt
Luzern
Stadtrat

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 21/2003 vom 9. Juli 2003 betreffend

Tauschvertrag Zürichstrasse 45/Kasimir-Pfyffer-Strasse 10,

gestützt auf den Bericht der Spezialkommission Liegenschaftenpolitik,

in Anwendung von Art. 58 Abs. 3 Ziff. 2 und Art. 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

Dem Tauschvertrag betreffend die Grundstücke 530, Grundbuch Luzern, r.U., und 1569, Grundbuch Luzern, l.U., wird zugestimmt.

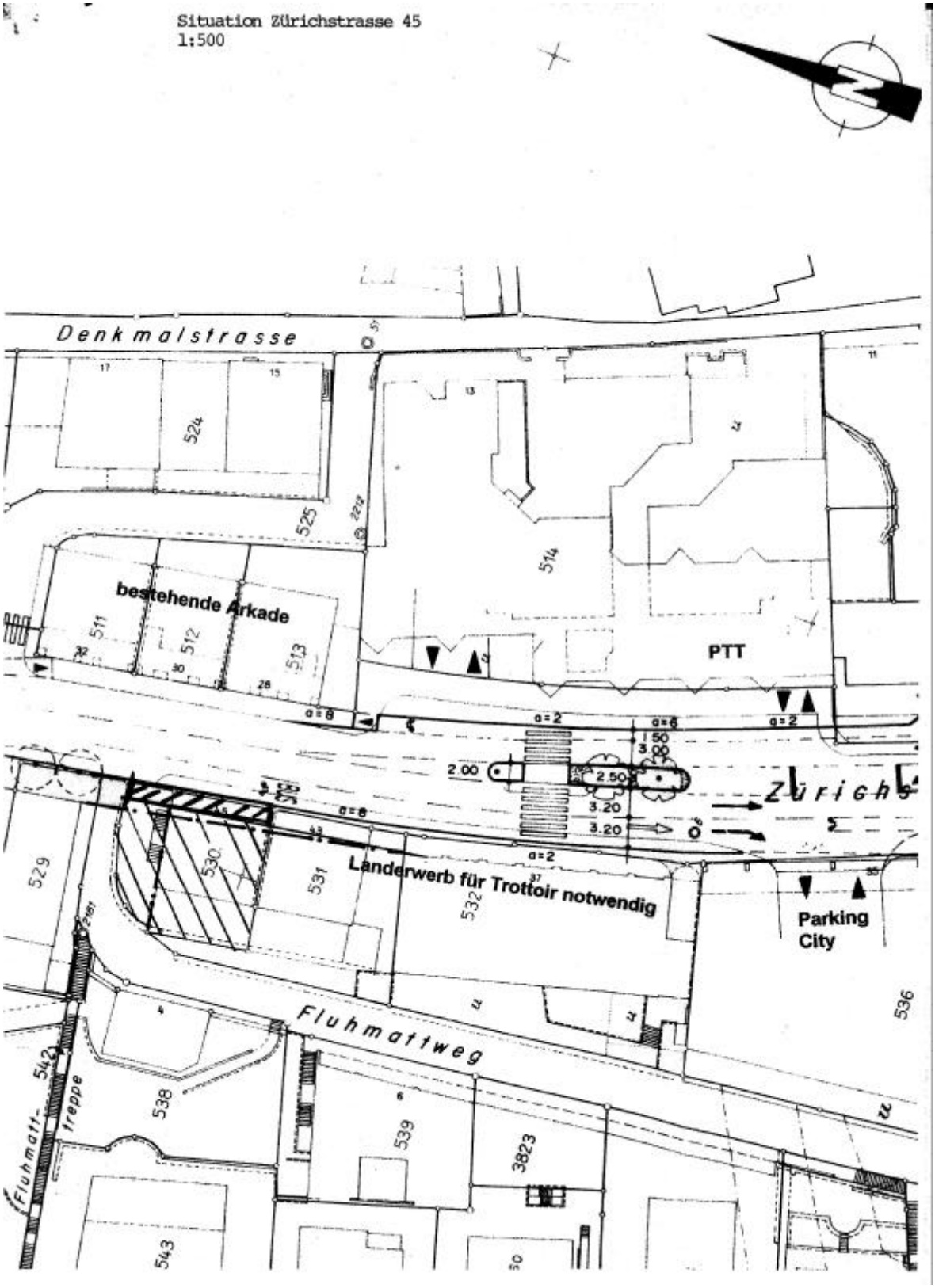
Luzern, 18. September 2003

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Helen Haas-Peter
Ratspräsidentin

Toni Göpfert
Stadtschreiber

Stadt
Luzern
Grosser Stadtrat


Situation Zürichstrasse 45
1:500
Denkmalstrasse
bestehende Arkade
PTT
Zürich
Landerwerb für Trottoir notwendig
Parking City
Fluhmattweg
Fluhmatt-treppe
524
525
514
511
512
513
529
530
531
532
536
538
539
542
543
3823
2.00
2.50
3.20
3.20
1.50
3.00

Klosterstrasse
Kasimir-Pfyffer-Strasse
Zähringerstrasse
Bruchstrasse
Burgerstrasse
Hallwilerweg
Rütligasse
Kesselgasse