



Motion Nr. 44 2012/2016

Eingang Stadtkanzlei: 25. Februar 2013

Höhere Flexibilität beim Erwerb von Grundstücken

In seiner Antwort auf die Interpellation 284 2010/2012 von Daniel Furrer namens der SP/JUSO-Fraktion, vom 23. Januar 2012: „Wie ist die Finanzierung zum Erwerb strategisch relevanter Grundstücke langfristig sichergestellt?“ hält der Stadtrat fest, dass die Stadt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Veräusserung und Erwerb von Liegenschaften anstrebt und künftig wieder vermehrt Grundstücke erworben werden sollen, wo dies strategisch Sinn macht. Dies entspricht auch dem Willen des Parlamentes, welches mit dem B+A 35/2005 „Städtische Liegenschaftspolitik“ sowie dem B+A 1/2012 „Städtische Wohnraumpolitik“ die Immobilienstrategie des Stadtrates stützt.

In der Antwort auf die Interpellation wird aber gleichzeitig ausführlich darauf hingewiesen, wie schwierig aufgrund der fehlenden Flexibilität resp. der fast schon „marktfeindlichen“ Verfahrensdauer der Erwerb von Grundstücken für die Stadt überhaupt ist.

„Selbst wenn die Stadt an einem Grundstück ein Vorkaufsrecht besitzt, kann sie in der Regel aufgrund der einzuhaltenden langwierigen Verfahrensschritte dieses Recht innert Frist nicht verbindlich ausüben. So prüfte die Stadt beispielsweise im Jahr 2011 den Erwerb der Liegenschaft Pilatusstrasse 22 in Luzern. Weil sich diese Liegenschaft in einem hervorragenden Zustand befindet und durch ihre unmittelbare Nähe zu den städtischen Verwaltungsgebäuden für die Stadt mittelfristig eine strategische Bedeutung erlangen kann, wurde im Zusammenhang mit der Miete von Büroflächen in diesem Gebäude mit der damaligen Eigentümerschaft ein bis Ende 2022 befristetes Vorkaufsrecht eingehandelt. Als der Eigentümer in der Folge der Stadt mitteilte, dass er die Liegenschaft verkauft habe, stand der Stadt zur Wahrung des ihr zustehenden Vorkaufsrechts eine Frist von maximal drei Monaten zur Verfügung (Art. 216 d Abs. 3 OR). Obwohl der Sachverhalt und das weitere Vorgehen in dieser Angelegenheit umfassend abgeklärt wurden, zeigte sich, dass aufgrund der Finanzkompetenzen und der erforderlichen Fristenläufe (fakultatives Referendum) die geforderte verbindliche Zusage innert dieser Frist gar nicht möglich war und damit das Vorkaufsrecht faktisch nicht wahrgenommen werden konnte. Die Liegenschaft wurde schliesslich an einen privaten Dritten veräussert.“
(Auszug aus der Antwort auf die Interpellation 284 2010/2012)

Gemäss Gemeindeordnung (Art. 68 Ziff. 2 lit. b) darf der Stadtrat Grundstückserwerbe nur bis zu einem Wert von Fr. 1'500'000.– in eigener Kompetenz tätigen und gemäss Art. 65 Abs. 3 lit. b GO ist der Stadtrat bzw. die zuständige Direktion berechtigt, Grundstücke für das Finanzvermögen bis zu einem Wert von 2 Mio. Franken zu erwerben.

Um diese Problematik zu entflechten und damit dem Stadtrat bei möglichen Grundstückserwerben eine höhere Flexibilität am Immobilienmarkt zu ermöglichen, ist eine Anpassung der rechtlichen Grundlagen bzw. der entsprechenden Artikel in der Gemeindeordnung erforderlich.

Als mögliches Beispiel für eine Luzerner Lösung könnte der in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich in Art. 39 Abs. f) erwähnte Zusatz „... sowie Kaufgeschäfte, die keinen Aufschub dulden“ dienen. Dieser Zusatz ermächtigt den Stadtrat, Kaufverträge im „dringlichen Verfahren“ abzuschliessen, ungeachtet der Summe und der üblichen Kompetenzordnung.

Wir bitten den Stadtrat, die rechtlichen Grundlagen zu überprüfen und Voraussetzungen zu schaffen, welche den vorgängig erwähnten Anforderungen beim Grundstückserwerb besser entsprechen. Die Handlungskompetenz des Stadtrates bei der Liegenschaftspolitik in ihrer strategischen Dimension soll dabei nicht ausgebaut werden.

Daniel Furrer und Dominik Durrer
namens der SP/JUSO-Fraktion