



**Wurde anlässlich der
33. Ratssitzung
vom 5. Juli 2012
beantwortet.**

Antwort

auf die

Interpellation Nr. 284 2010/2012

von Daniel Furrer
namens der SP/JUSO-Fraktion
vom 23. Januar 2012
(StB 427 vom 9. Mai 2012)

Wie ist die Finanzierung zum Erwerb strategisch relevanter Grundstücke langfristig sichergestellt?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Zu 1.:

Der Stadtrat wird gebeten, dem Parlament eine Liste sämtlicher in den letzten 15 Jahren verkaufter, gekaufter und im Baurecht abgegebener Liegenschaften/Grundstücke vorzulegen.

Nachfolgend sind die in den vergangenen 15 Jahren durch die Stadt im Baurecht abgegebenen, veräusserten und erworbenen Liegenschaften ersichtlich.

Im Baurecht abgegebene Liegenschaften

Jahr	Objekt	Verwendungszweck
1997	Auf Musegg 3, Luzern, Grstk. 3829	Bestehendes Wohnhaus
1997	Schlössli Utenberg, Luzern, Grstk. 3899	Restaurant/Kultur
2001	Eisfeldstrasse, Luzern, Grstk. 3766	Sport/Rollerpalast
2001	Tribschenstadt, Luzern, Grstk. 3838	Wohnungsbau
2001	Tribschenstadt, Luzern, Grstk. 3839	Wohnungsbau
2003	Kreuzbuch, Luzern, Grstk. 3973 & 4036	Altersresidenz / Wohnen
2004	Spelteriniweg, Luzern, Grstk. 3866	Kultur/Spielleute
2007	Allmend, Luzern, Grstk. 3765	Messewesen
2008	Allmend, Luzern, Grstk. 3893	Sport/Swissporarena
2008	Allmend, Luzern, Grstk. 3894	Sport/Freizeit
2008	Allmend, Luzern, Grstk. 3895	Wohnungsbau/DL
2010	Eichhof, Luzern, Grstk. 3871	Studentisches Wohnen

Langfristig verlängerte Baurechtsareale der Stadt

Dauer	Objekt	Verwendungszweck
bis 2048	Gopplismoos, Luzern, Gstk. 2786 BR Gemeinnützige Holzbaugenossenschaft	Wohnungsbau
bis 2048	Langensand, Luzern, Gstk. 2831 BR Gemeinnützige Holzbaugenossenschaft	Wohnungsbau
bis 2056	Lidostrasse, Luzern, div. Gstk. Verkehrshaus der Schweiz	Museum

Veräusserte Liegenschaften

Jahr	Objekt	Verwendungszweck
1999	Würzenalp, Eigenthal, Grstk. 241 & 243	Landwirtschaftsbetrieb
1999	Lindenhof, Ebikon, div. Grstk.	Landwirtschaftsbetrieb
1999	Alter Bahnhof, Kriens (KLB) div. Grstk.	Öffentliche Nutzung
2000	Jugiweg, Luzern, Grstk. 3800	Wohnungsbau
2001	Tribschenstadt, Luzern, Grstk. 1436	Dienstleistung/Wohnen
2001	Tribschenstadt, Luzern, Grstk. 2798	Wohnungsbau
2001	Tribschenstadt, Luzern, Grstk. 3891	Wohnungsbau
2003	Casa Lucerna, Caslano, Grstk. 331	Tourismus/Museum
2004	O. Ferienhaus, Eigenthal, Grstk. 1319	Schenkung an Jugenalp
2005	Unterdattenberg, Kriens, Grstk. 3299	Gewerbe
2005	Ferienheim, Langwies GR, Grstk. 294 & 301	Tourismus/Freizeit
2006	Bernstrasse 38, Luzern, Grstk. 957	Wohnen/Abbruchobjekt
2006	Udelboden, Littau, Grstk. 1563	Wohnungsbau
2007	Gibraltarstrasse, Luzern, Grstk. 778 & 779	Wohn- u. Dienstleistung
2007	Rebstock, Luzern, Grstk. 2938	Wohnungsbau
2007	Tribschenstadt, Luzern, Grstk. 3873	Wohnungsbau
2009	Unterlöchli, Luzern, Grstk. 2971	Wohnungsbau
2010	Udelboden, Littau, Grstk. 1467	Wohnungsbau
2010	Maihofstrasse, Luzern, Grstk. 997 & 998	Wohn- u. Geschäftshaus
2010	Mettenwylstrasse, Luzern, Grstk. 2982	Wohnungsbau
2010	Wettsteinpark, Luzern, Grstk. 1072 & 1073	Wohnungsbau
2011	Büttenenhalde, Luzern, Grstk. 3718	Wohnungsbau
2012	Burgweg, Littau, Grstk. 1929, 1930 & 1932	Wohnungsbau
2012	Amstutzstrasse, Kriens, Grstk. 3691	Wohnungsbau

Erworbene Liegenschaften

Jahr	Objekt	Verwendungszweck
1997	Ibach, Luzern, Grstk. 3235	Werkhof
2000	Obergrundstrasse 3, Luzern, Grstk. 16	Sozialzentrum „Rex“
2001	Mühlebachweg 8, Luzern, Grstk. 232	Arrondierung Pil.-Platz
2007	Tribtschenstrasse 1, Luzern, Grstk. 1852 *)	Kultur, „Styger-Schüür“
2007	Winkelriedstrasse 14, Luzern, Grstk. 15	Verwaltungsgebäude
2008	Mehrzweckhalle Allmend, Luzern, Grstk. 1182	Sport
2009	Waaghaus Allmend, Luzern, Grstk. 3845	Sport
2011	Zürich/-Steinenstrasse, Luzern, Grstk. 471	Spielplatz
2013 (N+S)	altes Trasse Zentralbahn, Luzern/Kriens, Grstk. 29, 64, 1179, (Totalfläche 25'916 m ²)	Langsamverkehrsachse (Tausch mit Zentralbahn)

*) Durch den Erwerb des Rückforderungsrechts von der Erbengemeinschaft Styger im Betrag von 2.3 Mio. Franken ging die Liegenschaft Tribtschenstrasse 1, „Styger-Schüür“, im Jahr 2007 definitiv ins Eigentum der Stadt über.

Zu 2.:

Ist in nächster Zeit der Erwerb von Grundstücken/Liegenschaften geplant?

Zum heutigen Zeitpunkt sind keine konkreten Liegenschaftskäufe geplant. Der Stadtrat hat aber im B+A 1/2012 „Städtische Wohnraumpolitik“ vom 11. Januar 2012 als eine von vielen Massnahmen festgehalten, dass die Stadt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Veräusserung und Erwerb von Liegenschaften anstrebt und künftig vermehrt wieder Grundstücke erworben werden sollen, wo dies strategisch Sinn macht. Der Grosse Stadtrat hat davon am 29. März 2012 zustimmend Kenntnis genommen.

Zu 3.:

Im Jahr 2002 hat das Parlament einen Rahmenkredit zugunsten des Stadtrates für den Erwerb von Grundstücken in der Höhe von 10 Mio. Franken bewilligt (B+A 6/2002 vom 20. Februar 2002: „Bericht zur Liegenschaftenpolitik der Stadt Luzern“). Wurde von diesem Rahmenkredit bereits Geld für den Erwerb von Grundstücken entnommen? Wie hoch ist der Restbetrag heute?

Seit dem Jahr 1994 bestand ein Sonderkredit für Liegenschaftskäufe in der Höhe von 4 Mio. Franken. Dieser Kredit wurde gemäss B+A 6/2002 im Jahr 2002 auf 10 Mio. Franken aufgestockt. Aus diesem Kredit wurden in den Neunzigerjahren zwei kleinere Grundstücke im Gebiet Büttenen und in Meggen sowie im Jahre 2001 die Liegenschaft Mühlebachweg 8 und im Jahre 2007 die Liegenschaft Winkelriedstrasse 14 erworben. Per 1. Januar 2012 stehen aus diesem Rahmenkredit noch 7,60 Mio. Franken zur Verfügung.

Zu 4.:

Was geschieht, wenn dieser Rahmenkredit aufgebraucht ist? Wie wird langfristig der Erwerb von Grundstücken durch die Stadt Luzern finanziert?

Wenn der Rahmenkredit dereinst aufgebraucht ist, bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten, den Erwerb von Liegenschaften zu sichern. Einerseits kann der Stadtrat beim Grossen Stadtrat eine erneute Aufstockung des Sonderkredits für Liegenschaftskäufe beantragen. Weil andererseits der Erwerb von Grundstücken in der Regel meistens der Bewilligung durch den Grossen Stadtrat bedarf, ist es aber auch möglich, den für einen Erwerb notwendigen Kredit direkt im entsprechenden Bericht und Antrag zu beantragen.

In diesem Zusammenhang ist das Folgende zu beachten. Die Tatsache, dass der Grosse Stadtrat einen Rahmenkredit von 10 Mio. Franken für den Erwerb von Grundstücken bewilligt hat, bedeutet nicht, dass der Stadtrat aufgrund dieses Kredits im konkreten Anwendungsfall ein Grundstück im Wert bis zu 10 Mio. Franken erwerben kann. Der Grosse Stadtrat kann zwar einen Rahmenkredit bewilligen und damit implizit den Stadtrat ermächtigen, innerhalb der abschliessenden Zuständigkeit des Grossen Stadtrates Grundstückserwerbe zu tätigen. Über die Kompetenzen, die den Stimmberechtigten im Rahmen ihrer Referendumsrechte zustehen, kann der Grosse Stadtrat indessen nicht verfügen. Das heisst, der Stadtrat darf Grundstückserwerbe, die aus dem besagten Rahmenkredit finanziert werden, nur bis zu einem Wert von Fr. 1'500'000.- (Art. 68 Ziff. 2 lit. b GO) in eigener Kompetenz tätigen. Übersteigt der Wert die Grenze von 1,5 Mio. Franken und damit die abschliessende Kompetenz des Grossen Stadtrates für Grundstückserwerbe, kann der Stadtrat nicht selbstständig handeln. Für solche Geschäfte ist jeweils ein separater B+A zu unterbreiten, wobei die Vorlage mindestens dem fakultativen Referendum unterliegt. Zu diesem Vorgehen gibt es lediglich eine Ausnahme. 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, wäre eine Anpassung der entsprechenden Artikel in der GO erforderlich.

Zu 5.:

Wie kann sichergestellt werden, dass auch kommende Generationen über genügend Landreserven/Grundstücke verfügen werden, um die Entwicklung Luzerns in ihrem Sinne beeinflussen zu können?

Wie bereits unter Ziff. 2 erwähnt, ist der Stadtrat gewillt, in Zukunft vermehrt auch wieder Grundstücke zu erwerben. Die Umsetzung dieses Vorhabens ist aber mit verschiedenen Problematiken verbunden. Insbesondere gilt es zu bedenken, dass in der eng überbauten Stadt Luzern wenig Grundstücke gehandelt werden, die einen signifikanten positiven Einfluss auf die Stadt erwirken können. Zudem ist es Tatsache, dass nach wie vor viele zur Veräusserung stehende Grundstücke nicht ausgeschrieben, sondern „unter der Hand“ veräussert werden, ohne dass die Stadt überhaupt die Möglichkeit hat, ein Angebot zu unterbreiten. Ein weiterer

Erschwerungsgrund ist die bei Kaufgeschäften einzuhaltende Kompetenzregelung gemäss der städtischen Gemeindeordnung und der damit verbundene Fristenlauf (siehe dazu Ziff. 4 vorstehend). Ist die Stadt beispielsweise an einer Liegenschaft von über 2 Mio. Franken interessiert, hat sie deshalb oft das Nachsehen. Die Erfahrung zeigt nämlich, dass die Verkäuferschaft in der Regel an einem raschen Verkauf interessiert ist. Aufgrund der einzuhaltenden Abläufe und der damit verbundenen Fristen einerseits sowie der für die Verkäuferschaft mangelnden Verbindlichkeit andererseits erfolgt der Verkauf meistens an einen Dritten.

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.

Die Stadt kann zudem aufgrund ihrer Zielsetzungen und Aufgaben nicht spekulativ auf dem Immobilienmarkt auftreten. Sie ist gehalten, ein Kaufgeschäft nach den anerkannten Regeln der Bewertung zu beurteilen und ein allfälliges Kaufangebot entsprechend zu berechnen. Damit unterliegt sie ähnlichen Zwängen wie andere seriöse institutionelle Anleger. Heute wird jedoch der Immobilienmarkt weitgehend geprägt durch Anleger, die aus verschiedenen Gründen in der Lage sind, sehr hohe Angebote zu machen. Gründe sind z. B. das Potenzial zusätzlicher Wertschöpfung (Erstellung, Vermarktung) oder die Möglichkeit zu „leveragen“, d. h. mit günstigem Fremdgeld hohe Investitionen zu tätigen und gleichwohl auf dem eingesetzten Eigenkapital eine angemessene Rendite zu erwirtschaften.

Letztlich ist festzustellen, dass für die Beeinflussung der Zukunftsentwicklung der Stadt nicht primär Grundeigentum der Stadt notwendig ist. Mit der Bau- und Zonenordnung wird die Entwicklung der Stadt ungleich stärker beeinflusst.

Der Stadtrat von Luzern