

Stellungnahme zum Postulat 152

Landreserven und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten und erweitern: In Stadt und Agglomeration keine Verkäufe von Liegenschaften der ewl

Christa Wenger und Jona Studhalter namens der G/JG-Fraktion vom 17. Dezember 2021

Antrag des Stadtrates: Teilweise Entgegennahme, StB 364 vom 8. Juni 2022

Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 30. Juni 2022 entgegen dem Antrag des Stadtrates vollständig überwiesen.

Ausgangslage

Das Postulat 144, Mario Stübi und Jona Studhalter vom 15. November 2021: «Vernichtung von Volksvermögen verhindern: Keine Verkäufe von Liegenschaften der ewl an Private» wurde vom Grossen Stadtrat anlässlich der Ratssitzung vom 16. Dezember 2021 gemäss dem Antrag des Stadtrates abgelehnt.

Mit dem Postulat 152 wird das Anliegen nochmals aufgenommen. Der Stadtrat solle sich bei der ewl dafür einsetzen, dass diese in Stadt und Agglomeration keine Liegenschaften an Dritte verkaufe. Sei eine Handänderung an die Stadt als Eigentümerin der ewl vorgesehen, könne diese als mehrjährige Sachdividende erfolgen.

Wie bereits in der Antwort auf die Interpellation 58, Lena Hafen und Simon Roth namens der SP-Fraktion vom 1. Februar 2021: «Grundstückgeschäfte EWL», am 23. September 2021 ausgeführt, beabsichtigt ewl, nicht betriebsnotwendige Grundstücke in Kriens, Engelberg und Luzern (Grundstück 1220, GB Luzern, I. U., Steghof-Areal) zur Kapitalbeschaffung im Zusammenhang mit der Strategie erneuerbare Wärme zu verkaufen. Dabei ist zu beachten, dass sich lediglich das Grundstück Steghof-Areal vor der Verselbstständigung der ewl im Alleineigentum der Stadt Luzern befunden hat. Die Grundstücke in Kriens und Engelberg waren hingegen im Besitz der EWLE AG (Elektrizitätswerk Luzern Engelberg). Der Verkauf der Grundstücke in Engelberg ist inzwischen erfolgt, und der Verkauf des Grundstücks in Kriens ist in der Schlussphase.

Der Stadtrat kann einerseits nachvollziehen, dass Grundstücke, die bei der Verselbstständigung der städtischen Werke von der Stadt Luzern an die ewl übertragen wurden und nun für die weitere Betriebsentwicklung von ewl nicht mehr benötigt werden, wieder an die Stadt Luzern zurückgeführt werden sollen – insbesondere dann, wenn diese Grundstücke für die Stadtentwicklung von Bedeutung sind. Andererseits wurde bei der Verselbstständigung im Jahr 2001 darauf geachtet, ewl mit genügend Mitteln auszustatten zur Bewältigung von künftigen Herausforderungen (Marktliberalisierungen, Umsetzung einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung). Die Rückführung von Grundstücken der ewl an die Stadt Luzern hat deshalb grundsätzlich zum aktuellen Marktwert zu erfolgen, um ewl in der finanziellen Substanz nicht zu beeinträchtigen. ewl rechnet in den nächsten Jahren mit einem grossen Anstieg der Verschuldung, um Investitionen im Sinne der Energie- und Klimastrategie tätigen zu können. Daher erfolgt ein Verkauf von nicht betriebsnotwendigen Grundstücken (Obermatt usw.).

Für die Stadtentwicklung von besonderer Bedeutung sind die Grundstücke 1347, GB Luzern, I. U. (Industriestrasse 6, ewl-Stammgrundstück), und 1220, GB Luzern, I. U. (Steghof-Areal).

Die Marktwerte der beiden oben erwähnten Grundstücke in der Stadt Luzern haben sich aufgrund der erfolgten Um- und Aufzonungen sowie der generellen Landwertentwicklung gegenüber dem Wert bei der Auslagerung stark verändert.

Übertragungen an die Stadt mittels Sachdividende erachtet der Stadtrat als nicht zielführend. Eine Dividende ist die Rückführung von Aktiven in das Vermögen der Aktionäre. Aktiven und Eigenkapital von ewl würden reduziert, womit ewl nominell an Substanz verlieren würde; die in den nächsten Jahren ohnehin abnehmende Eigenkapitalquote würde zusätzlich belastet. Werden die Grundstücke hingegen käuflich erworben, verändert sich das Eigenkapital von ewl nicht. Selbstverständlich müssten bei einem käuflichen Erwerb der Grundstücke durch die Stadt die kredit- und ausgabenrechtlichen Bestimmungen der Gemeindeordnung beachtet werden. Ab einem Gegenwert von über 15 Mio. Franken unterliegt der Kauf dem obligatorischen Finanzreferendum, sofern die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen der Stadt Luzern bilanziert werden.

Um einen Verkauf durch ewl an einen unerwünschten Dritten verhindern zu können, wurde bei der Auslagerung auf dem Grundstück 1347, GB Luzern, I. U. (ewl-Stammgrundstück), ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Luzern vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt. Dieses Vorkaufsrecht hat eine gesetzliche Dauer von maximal 25 Jahren und läuft am 7. Juni 2026 aus. Der Stadtrat und ewl sind übereingekommen, dieses Vorkaufsrecht für weitere 25 Jahre bis zum 7. Juni 2051 zu verlängern. Eine ähnliche Regelung für das Grundstück 1220, GB Luzern, I. U. (Steghof), wird geprüft.

Das Vorkaufsrecht berechtigt zum Kauf einer Sache zum Preis und zu den Bedingungen eines Dritten und kann geltend gemacht werden, wenn ein Vorkaufsfall vorliegt. Im Gegensatz dazu räumt beim Kaufrecht die Eigentümerschaft eines Grundstücks dem Berechtigten die Befugnis ein, durch einseitige Willenserklärung und unabhängig von einem Vorkaufsfall das Grundstück künftig zu kaufen. Dabei muss der Kaufrechtsvertrag so umfassend formuliert sein, dass es möglich ist, ihn durch eine einfache Ausübungserklärung wirksam werden zu lassen. Insbesondere müssen das Kaufgrundstück und der Kaufpreis bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Im Gegensatz zum Vorkaufsrecht kann das Kaufrecht jederzeit ausgeübt werden. Das Kaufrecht wird wie das Vorkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt und kann für maximal 10 Jahre vereinbart werden.

Bezüglich Grundstück 1347, GB Luzern, I. U. (ewl-Stammgrundstück), hält der Stadtrat an seinen bisherigen Plänen fest. Auf dem Grundstück soll durch ewl ein selbstständiges und dauerndes Baurecht zugunsten der ewl Areal AG errichtet werden, die sodann das Projekt «Rotpol» realisiert. Im Baurechtsvertrag zwischen ewl und ewl Areal AG wird zudem vereinbart, dass die Baurechtsnehmerin auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB verzichtet, falls die Stadt ihrerseits von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch macht.

Es ist rechtlich umstritten, ob die Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechts (Baurechtsvertrag zwischen ewl und ewl Areal AG) als Vorkaufsfall gilt. Die überwiegende Lehre nimmt aber heute bei der Bestellung eines selbstständigen und dauernden Baurechts einen Vorkaufsfall an. Falls dem so wäre, könnte die Stadt Luzern beim Abschluss des Baurechtsvertrages zwischen ewl und ewl Areal AG von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Sie hätte in diesem Fall das Grundstück zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, wie sie dem Baurechtsvertrag zugrunde liegen. Die finanziellen Folgen einer Ausübung des Vorkaufsrechts wären beträchtlich, da der Kaufpreis aufgrund der Bewertungen, die dem Baurechtsvertrag zugrunde liegen, zwischen 180 Mio. und 200 Mio. Franken beträgt. Dank des verlängerten Vorkaufsrechts kann die Stadt Luzern auch weiterhin verhindern, dass ewl das mit dem Vorkaufsrecht belastete Grundstück an einen nicht erwünschten Dritten veräussert. Die Sicherung des Grundstücks ist damit nach Ansicht des Stadtrates ausreichend gewährleistet, und auf eine Ausübung des Vorkaufsrechts wird deshalb verzichtet.

Der Stadtrat wird zudem im Rahmen der Beteiligungsstrategie eine Anpassung der übergeordneten normativen und politischen Vorgaben an ewl prüfen. Analog der statutarischen Bestimmung, wonach Investitionen und Finanzanlagen über 10 Mio. Franken durch die Generalversammlung zu genehmigen sind, könnte eine Vorgabe erlassen werden, die ewl verpflichtet, bei Liegenschaftsverkäufen in der Stadt oder Agglomeration Luzern, welche einen noch zu bestimmenden Wert übersteigen, den Stadtrat vorgängig zu informieren.

Der Stadtrat lehnt ein Verkaufsverbot von Liegenschaften der ewl in der Stadt Luzern und der Agglomeration an Dritte sowie eine allfällige Überführung von Liegenschaften mittels Sachdividende ab. Er ist aber bereit, das Postulat im Sinne der obigen Ausführungen (Verlängerung bzw. Prüfung Vorkaufsrecht auf bestimmten Grundstücken und Prüfung einer Informationspflicht bei Verkaufsabsichten) teilweise entgegenzunehmen. Die teilweise Überweisung des Postulats ist mit keinen nennenswerten Folgekosten verbunden. Die Arbeiten können mit den bestehenden Ressourcen bei der Dienstabteilung Finanzverwaltung bewältigt werden.