

Stadtratsbeschluss 38 vom 24. Januar 2023

B+A 33/2022 vom 30. November 2022: «Villa Auf Musegg 1: Gesamt- sanierung. Sonderkredit für die Ausführung»

- Protokollbemerkungen der Baukommission
- Haltung des Stadtrates

Ausgangslage

An der Sitzung vom 30. November 2022 hat der Stadtrat den B+A 33/2022: «Villa Auf Musegg 1: Gesamtsanierung. Sonderkredit für die Ausführung» verabschiedet. An der Sitzung vom 12. Januar 2023 hat die Baukommission das Geschäft behandelt und folgende Protokollbemerkungen zur Überweisung beantragt:

Protokollbemerkung 1

Zu Kapitel 5.4 «Haustechnik, Photovoltaik» auf S. 18

Auf die Montage von Solarziegeln auf der Südseite des Daches wird verzichtet.

Erwägungen

Als Zeichen der Unterstützung der Umsetzung der Klima- und Energiestrategie der Stadt Luzern und im Sinne einer Signalwirkung empfiehlt der Stadtrat die Ausführung der Solarziegel.

Der errechnete Wirkungsgrad von 89 Prozent rechtfertigt aus ökologischer Sicht die Belegung der südlichen Dachfläche mit Solarziegeln. Zu beachten ist, dass eine Dachbelegung mit Solarziegeln gegenüber Standard-Photovoltaikmodulen aufgrund der kleineren Elementgrössen mehr Steckerverbindungen in Bezug auf die aktive Photovoltaik-Fläche aufweist. Das Ausfallrisiko ist zwar dementsprechend höher und somit auch der Unterhaltsbedarf. Aufgrund der geringen bisherigen Einsatzzeiten solcher Solarziegel fehlen langfristige Erfahrungswerte. Da aber der Know-how-Aufbau im Umgang mit verschiedenen Photovoltaik-Systemen auch zur Umsetzung der Klima- und Energiestrategie gehört, hält der Stadtrat allfällig höhere Unterhaltskosten für vertretbar.

Gemäss Aussage der Kantonalen Denkmalpflege wird zum heutigen Zeitpunkt einer Unterschutzstellung mit den geplanten Solarziegeln nicht zugestimmt. Der Stadtrat ist der Meinung, dass auch bei einem denkmalgeschützten Objekt Solarziegel verwendet werden können. Deshalb wird der Stadtrat nach der Realisierung die Unterschutzstellung und damit den Subventionsbeitrag von rund Fr. 400'000.– beantragen.

Die Gestehungskosten für eine Kilowattstunde (kWh) durch die Solarziegelanlage betragen 36 Rp. Dabei ist nicht berücksichtigt, dass die Kantonale Denkmalpflege nach aktuellem Wissensstand das Gebäude nicht unter Schutz stellt, wenn die Solarziegelanlage erstellt wird und damit der in Aussicht gestellte Subventionsbeitrag von rund Fr. 400'000.– entfällt. Wird berücksichtigt, dass der Subventionsbeitrag der Kantonalen Denkmalpflege von Fr. 400'000.– ausschliesslich aufgrund des Erstellens der Solarziegelanlage entfällt, kommt die kWh auf rund Fr. 4.– zu stehen.

Der Protokollbemerkung 1 zu «Auf die Montage von Solarziegeln auf der Südseite des Daches wird verzichtet» wird deshalb opponiert.

Protokollbemerkung 2

Zu Kapitel 9 «Finanzielle Folgen einer Entwidmung vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen» auf S. 27

Es wird eine Bruttorendite um drei Prozent angestrebt. Die Mieten werden entsprechend angepasst.

Erwägungen

Um eine Bruttorendite von 3 Prozent zu erreichen, müsste der m²-Preis der Wohnfläche Fr. 578.– betragen. Entsprechend würden die monatlichen Nettomietzinse für die 2,5-Zimmer-Maisonettewohnung Fr. 5'876.–, für die 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung Fr. 8'815.– betragen. Diese Mietzinse sind unrealistisch und werden nicht eingefordert werden können, zudem sind die Wohnungen mit diesen Mietzinsen schwer vermietbar.

Buchwert aktuell			Fr.	178'000.–
Nettoinvestitionskosten ohne Subventionsbeitrag Denkmalpflege			Fr.	7'960'000.–
Abzüglich Umgebung (öffentlicher Park)			Fr.	–825'000.–
Anlagewert			Fr.	7'313'000.–
Bruttorendite 3 % (Anlagewert × 3 %)			Fr.	219'390.–
Abzüglich Ertrag Gastronomiebetrieb Fr. 195.–/m ²			Fr.	–30'000.–
Abzüglich Ertrag Büro Fr. 250.–/m ²			Fr.	–13'000.–
Notwendiger Ertrag Wohnungen			Fr.	176'390.–
Notwendiger Ertrag pro m ² und Jahr (total Wohnfläche 305 m ²)			Fr.	578.–
2,5-Zimmer-Maisonettewohnung Ost	122 m ²	Fr. 5'876.–/Monat	Fr.	70'516.–/Jahr
3,5-Zimmer-Maisonettewohnung West	183 m ²	Fr. 8'815.–/Monat	Fr.	105'774.–/Jahr

Tab. 1: Notwendiger Nettomietsertrag der Wohnungen bei einer Bruttorendite von 3 Prozent

Beim Vergleich mit anderen Mietobjekten auf dem Markt ist zu beachten, dass die Wohnungen der Villa Auf Musegg 1 wohl eine spektakuläre Aussicht auf die Altstadt und das Seebecken aufweisen, aber nur über kleine private Aussenräume und über keinen Lift verfügen. Weiter muss auch das Nebeneinander mit dem Gastronomiebetrieb in der Mietwertberechnung berücksichtigt werden. Eine Mietwertgrobeinschätzung der Firma Arlewo vom Februar 2021 rechnet mit einem m²-Preis von Fr. 190.–, vgl. B+A 5/2021 vom 17. März 2021: «Villa Auf Musegg 1: Gesamtanierung. Sonderkredit für die Projektierung».

Die Wohnungsmietzinse mit einem m²-Preis von rund Fr. 255.–, auf welchen die Bruttorendite von 1,7 Prozent basiert, liegen an der unteren Grenze des Marktwertes. Der Stadtrat wird deshalb prüfen, ob die Wohnungen zu einem höheren Mietzins vermietet werden können, nicht jedoch zur Erreichung einer Rendite von 3 Prozent.

Der Protokollbemerkung 2 zu «Es wird eine Bruttorendite um drei Prozent angestrebt. Die Mieten werden entsprechend angepasst» wird deshalb opponiert.

Der Stadtrat beschliesst

1. Der Protokollbemerkung 1 zu «Auf die Montage von Solarziegeln auf der Südseite des Daches wird verzichtet» wird opponiert.
2. Der Protokollbemerkung 2 zu «Es wird eine Bruttorendite um drei Prozent angestrebt. Die Mieten werden entsprechend angepasst» wird opponiert.



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Zustellung an

- Mitglieder des Grossen Stadtrates
- Medien (Abgabe anlässlich der Ratssitzung vom 9. Februar 2023)
- Öffentlichkeit (anlässlich der Ratssitzung vom 9. Februar 2023)
- alle Direktionen
- Stadtkanzlei
- Immobilien