



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Antwort**

auf die

### **Interpellation 255**

Peter Gmür namens der CVP-Fraktion

vom 28. November 2018

(StB 21 vom 16. Januar 2019)

**Wurde anlässlich  
Ratssitzung vom  
21. Februar 2019  
beantwortet.**

### **Landerwerb Industriestrasse**

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Der Grosse Stadtrat hat dem Stadtrat die Kompetenz erteilt, ab Januar 2018 Grundstücke für das Finanzvermögen bis zu einem Wert von 30 Mio. Franken zu erwerben. Der Stadtrat hatte ursprünglich eine Kompetenzerhöhung für Käufe bis 10 Mio. Franken vorgeschlagen. Hierbei handelt es sich um eine Selbsteinschränkung der Stadt zu den Bestimmungen des Finanzhaushaltsgesetzes für Gemeinden (FHGG), nach dem grundsätzlich der Stadtrat selber und unbegrenzt über den Kauf und Verkauf von Liegenschaften im Finanzvermögen entscheiden könnte. Die erhöhte Kompetenz hat im Aufgaben- und Finanzplan 2019–2022 direkten Einfluss auf den politischen Leistungsauftrag für das Finanzliegenschaften-Management. Darin wird unter anderem festgehalten, dass durch eine aktive Erwerbsstrategie neue, für die Stadt Luzern wichtige Grundstücke zu erwerben sind, die zur Sicherung und Reservehaltung für den späteren Eigenbedarf oder zur Erfüllung von übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung dienen sollen. Mit dem Erwerb der für die Stadt Luzern strategisch wichtigen Grundstücke an der Industriestrasse hat der Stadtrat einen wichtigen ersten Schritt zur Erreichung dieser Ziele getan.

*Zu 1.:*

*Seit wann liefen die Verhandlungen zwischen der Verkäuferin Peter Bürki Immobilien AG und der Stadt Luzern?*

Die ersten Gespräche zwischen der Peter Bürki AG Immobilien und Beteiligungen und der Stadt Luzern fanden Ende August 2018 statt. Anlässlich dieser Gespräche signalisierte Peter Bürki seine Bereitschaft, der Stadt Luzern allenfalls vor der öffentlichen Ausschreibung seiner Liegenschaften eine Kaufofferte zu unterbreiten.

*Zu 2.:*

*Wie ist der Kaufpreis zu Stande gekommen?*

Am 9. Oktober 2018 unterbreitete die durch die Peter Bürki AG Immobilien und Beteiligungen mit dem Verkaufsmandat beauftragte Anwaltskanzlei der Stadt Luzern ein exklusives, bis zum 26. Oktober 2018 befristetes Kaufangebot in der Höhe von 28 Mio. Franken. Nach umfassender Prüfung der zusammen mit dem Kaufangebot erhaltenen Unterlagen veranlasste die Dienstabteilung Immobilien im Sinne einer Zweitmeinung eine Landwert-Potenzial-Schätzung zur Verifizierung des im

Raum stehenden Angebots. Nachdem diese vorlag und nach Rücksprache mit dem Stadtrat wurde der Verkäuferschaft mitgeteilt, dass die Stadt zwar nach wie vor am Erwerb dieser Liegenschaften sehr interessiert sei, jedoch nicht zum Preis von 28 Mio. Franken. Am 27. Oktober 2018 unterbreitete die Verkäuferschaft der Stadt ein revidiertes, nicht weiter verhandelbares Angebot in der Höhe von 25,2 Mio. Franken. Das neue Angebot wurde auf eine Woche bis zum 2. November 2018 befristet. Bei Nichtannahme wäre die öffentliche Ausschreibung am 5. November 2018 gestartet worden. Weil dieses Angebot durch die vorliegende Schätzung bestätigt wurde und der Stadtrat vom Erwerb dieses strategisch wichtigen Areals überzeugt ist, hat sich der Stadtrat zum Kauf entschieden.

*Zu 3.:*

*Auf welcher Basis wurden die Schätzungen erstellt und die Verhandlungen geführt?*

Als Basis für die Schätzung dienten ein ausführliches Informationsmemorandum (detaillierte Marktanalyse), eine Machbarkeitsstudie über die Bebaubarkeit der drei Grundstücke sowie ein eingerichteter «Data Room» mit weiteren Unterlagen, wie beispielsweise allen bestehenden Mietverträgen. Diese Dossiers und die darauf beruhende Schätzung dienten als Verhandlungsbasis.

*Zu 4.:*

*Bei einer Arealgrösse von 2'960 m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 25,2 Mio. Franken ergibt sich ein Quadratmeterpreis von rund Fr. 8'500.–. Wo liegt dieser Preis im Vergleich mit anderen Grundstücken auf dem Markt?*

Das Areal befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone. Nach geltender Bau- und Zonenordnung sind über diese Grundstücke u. a. eine Blockrandbebauung, eine Blockrandbebauung mit Attikageschoss sowie eine Bebauung mit zwei Baukörpern und dem Erhalt der bestehenden Eckliegenschaft möglich. Bei einem Angebot am Markt würde die profitabelste Realisierungsform, also Stockwerkeigentum, den höchsten Preis bieten können. Bei einem Erhalt der Eckliegenschaft errechnet sich hierbei ein Landwert von 27 Mio. Franken bzw. rund Fr. 9'100.– pro m<sup>2</sup>. Ohne Erhalt der Eckliegenschaft liessen sich noch deutlich höhere Preise realisieren.

*Zu 5.:*

*Hat der Stadtrat vergleichbare Landpreise von umliegenden Arealen zu Rate gezogen?*

Nein. Der Stadtrat hat, wie in Antwort auf Frage 4 dargelegt, seine Verhandlungsposition anhand der Schätzung, die auf realisierbaren Volumen und gegenwärtigen Marktkennzahlen (z. B. Renditen) basieren, festgelegt.

*Zu 6.:*

*Die Mietpreise in Luzern sind in den letzten Jahren stärker gestiegen als in vergleichbaren Städten. Dafür gibt es verschiedene Gründe; der Landpreis ist mitunter ein gewichtiger. Ist sich der Stadtrat bewusst, dass er mit diesem Landkauf dazu beiträgt, dass die Landpreise damit auch künftig stark ansteigen werden?*

Zu Recht wird auf eine überdurchschnittliche Preissteigerung von Mieten und damit Landpreisen verwiesen. Eine Entwicklung, der der Stadtrat durch eine aktive Abgabe von Grundstücken an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften entgegenzuwirken sucht.

Auch die jüngsten Fälle von Handänderungen in Luzern bestätigen die Regel, dass die Preise von Immobilien, die auf dem Markt angeboten werden, über den Anfangspreis gesteigert werden und dies zu höheren Preisen führt. Da im Fall des Erwerbs der Grundstücke Industriestrasse 5/7 der Kaufpreis unter dem Anfangspreis und unterhalb eines realisierbaren Marktpreises liegt, erscheint es dem Stadtrat eher plausibel, von einer Marktpreisdämpfung auszugehen.

Der Stadtrat erachtet den Kaufpreis von 25,2 Mio. Franken daher als marktgerecht und nicht als preistreibend. Es trifft somit nicht zu, dass der Stadtrat durch den Erwerb dieses strategisch wichtigen Areals die Landpreise negativ beeinflusst.

Zu 7.:

*In seiner Medienmitteilung schrieb der Stadtrat, er wolle «unerwünschten Entwicklungen entgegenwirken». Wie sieht er die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt, wenn er derart verzerrend Einfluss nimmt?*

Wie in Antwort auf Frage 6 dargelegt, hat der Kauf durch die Stadt Luzern vor einer Marktzuführung einer weiteren Preissteigerung – was als unerwünschte Entwicklung zu werten gewesen wäre – entgegengewirkt.

Zu 8.:

*Weiter schreibt der Stadtrat, er erhalte nun «die Möglichkeit, die Entwicklung des Quartiers weiter aktiv zu beeinflussen». Kann der Stadtrat konkreter ausführen, welche aktive Einflussnahme ab 2030 geplant ist?*

Das Gebiet rund um die Industriestrasse durchlebt in den nächsten Jahren einen grossen Transformationsprozess, der den Zielsetzungen des Raumentwicklungskonzepts entspricht und im Sinne des Stadtrates verläuft. Die langfristigen Auswirkungen dieser dynamischen Entwicklung werden einen Einfluss haben auf die neue Nutzung der erworbenen Grundstücke. Heute lässt sich noch nicht beurteilen, welche Nutzung auf den städtischen Grundstücken als Ergänzung zu den Projekten auf den benachbarten Grundstücken sinnvoll ist. Die neuen städtischen Grundstücke sind in diesem Sinn als strategische Reserve zu sehen, die dem Stadtrat langfristig Handlungsspielraum bietet, um in zehn Jahren auf die dann aktuellen Bedürfnisse im Quartier zu reagieren.

Zu 9.:

*Mit welchen Mieteinnahmen ist bis 2030 auf dem Areal Industriestrasse zu rechnen?*

Die jährlichen Mietzinseinnahmen betragen momentan rund Fr. 700'000.–. Weil sämtliche bestehenden Mietverhältnisse übernommen wurden und kurzfristig keine Nutzungsänderungen in den erworbenen Gebäulichkeiten vorgesehen sind, kann davon ausgegangen werden, dass diese Erträge bis auf Weiteres anfallen werden.

Zu 10.:

*Welche Nutzung plant der Stadtrat an dieser Lage? Wie soll das eingesetzte Kapital sich dereinst verzinsen, wenn der Stadtrat genossenschaftlichen Wohnbau bevorzugt?*

Durch die Zuordnung in die Wohn- und Arbeitszone stehen vielfältige Entwicklungsoptionen offen. Aufgrund des sich abzeichnenden hohen Wohnungsanteils in dem Gebiet kann es aus beispielsweise wirtschaftspolitischer Sicht sinnvoll werden, dieses Areal eher für die Realisierung attraktiver Dienstleistungsflächen zur Verfügung zu stellen, als den Wohnanteil in diesem Gebiet zu erhöhen. Wie bei jedem Grundstückskauf muss je nach künftiger Nutzung allenfalls eine Wertberichtigung erfolgen. Es werden zu gegebener Zeit entsprechende Studien und Entwicklungsszenarien erarbeitet.

Stadtrat von Luzern

