



Interpellation 343

Eingang Stadtkanzlei: 26. April 2016

Vor- und Nachteile diverser Parameter bei Baurechtsverträgen

Mit der Annahme der Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ hat die Bevölkerung dem Stadtrat den Auftrag gegeben, den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Luzern in 25 Jahren auf 16 % zu erhöhen. Um dieses Ziel zu erreichen, hat der Stadtrat mehrere Grundstücke bezeichnet, die er dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stellen will. Die Grundstücke können verkauft oder im Baurecht abgegeben werden. Im Falle einer Abgabe im Baurecht wird ein Baurechtszins fällig.

Baurechtszinse können ganz unterschiedlich festgelegt werden. Sie können sich am Marktpreis orientieren oder kostendeckend sein, sie können über die ganze Baurechtsdauer fix sein oder Anpassungen beinhalten. Die Städte Zürich und Basel haben für sich jeweils ein Standard-Modell eines Baurechtsvertrags ausgearbeitet, das sogenannte Zürcher Modell bzw. Basler Modell.

Vor diesem Hintergrund stellen sich folgende Fragen:

1. Was spricht nach der Meinung des Stadtrats für eine jeweilige Anpassung des aktuellen Zinsniveaus (Fünfjahresdurchschnitt) bzw. eine Anpassung an die Teuerung in einem Baurechtsvertrag? Was spricht dagegen, also für einen fixen Zins bzw. keine Anpassungen?
2. Welche Regelmässigkeit für die Anpassung wäre zu bevorzugen, ein Fünf- oder Zehnjahreszyklus? Warum?
3. Was spricht für eine Landwertfestlegung aufgrund der Baukosten? Was dagegen?
4. Was spricht für eine Landwertfestlegung auf Basis Verkehrswert? Was dagegen?
5. Welche Vor- und Nachteile sieht der Stadtrat im Zürcher Modell?
6. Welche Vor- und Nachteile sieht der Stadtrat im Basler Modell?

7. Gemeinnützige Genossenschaften vermieten ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete. In der Ausschreibung des Areals „Eichwaldstrasse“ will der Stadtrat das Angebot der Bauträger zu je 50 % hinsichtlich des Konzepts und des Preisangebots bewerten. Warum hat das Preisangebot ein derart hohes Gewicht? Welche Auswirkungen hat eine derartige Bewertung auf die Projekte?

Korintha Bärtsch
namens der G/JG-Fraktion

Nico van der Heiden
namens der SP/JUSO-Fraktion

Rieska Dommann
namens der FDP-Fraktion