



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 25. März 2010 beantwortet.

Antwort

auf die

Interpellation Nr. 546 2004/2009

von Anton Holenweger
namens der SVP-Fraktion
vom 26. Oktober 2009
(StB 190 vom 3. März 2010)

Landverkauf Unterlöchli: Ist die Stadt übervorteilt worden?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Einleitende Bemerkungen

In seinen Ausführungen bezieht sich der Interpellant auf eine 4-Zimmer-Wohnung, die im Bericht und Antrag 7/2009 vom 18. März 2009: „Verkauf von Teilflächen ab den Grundstücken 2970 und 3529, rechtes Ufer, Unterlöchli, GB Luzern-Stadt“ auf Seite 10 als Beispiel erwähnt wurde. Damit sollte aufgezeigt werden, in welche Richtung sich die Kauf- und Mietpreise für eine solche Wohnung bewegen werden. Es handelte sich dabei ausschliesslich um die Preise einer ausgewählten Wohnung im mittleren Segment (Fr. 500'000.– bis Fr. 560'000.–). Im B+A wurde jedoch keinesfalls unterstellt, es handle sich bei den erwähnten Preisen um die Kaufpreisbreite für sämtliche Eigentumswohnungen der katholischen Kirchgemeinde. Dieser Sachverhalt wurde auch anlässlich der Sitzung der Geschäftsprüfungskommission vom 14. Mai 2009 ausführlich diskutiert. Im Sinne einer umfassenden und transparenten Information wurde anlässlich dieser Sitzung verlangt, dass sämtliche GPK-Mitglieder mit der Landwertschätzung der Redinvest Immobilien AG vom 18. Juni 2008 sowie mit einem Ausschnitt des Gestaltungsplanes betreffend das Unterlöchli dokumentiert werden. Diese Unterlagen wurden umgehend zugestellt und gleichzeitig auch der Aktenaufgabe bei der Stadtkanzlei beigelegt.

Der erwähnten Landwertschätzung der Redinvest Immobilien AG konnte entnommen werden, dass die Verkaufspreise für die Eigentumswohnungen der katholischen Kirchgemeinde, je nach Wohnung und Lage, zwischen Fr. 430'000.– und Fr. 880'000.– betragen. Diese Preise basierten auf dem dazumal bekannten Projektstand und den dabei für eine Kostenschätzung angewandten Kubikmeterpreisen. Die Kostengenauigkeit betrug zu diesem Zeitpunkt +/- 20%.

Stadt Luzern
Sekretariat Grosser Stadtrat
Hirschengraben 17
6002 Luzern
Telefon: 041 208 82 13
Fax: 041 208 88 77
E-Mail: sk.grstr@stadtluzern.ch
www.stadtluzern.ch

Beantwortung der Fragen

Zu 1.:

Wie erklärt der Stadtrat nun die vor allem nach oben massiven Preisdifferenzen zum B+A 7/2009?

Im Vorfeld zur Volksabstimmung bei der katholischen Kirchgemeinde wurde das Bauprojekt weiter verfeinert. Aufgrund der nochmals überprüften Vorgaben aus dem Gestaltungsplan konnten gewisse Wohnungsgrundrisse optimiert und geringfügig erweitert werden. Zudem konnten bei diesem Planungsstand die Baukosten wesentlich genauer verifiziert werden. Dass sich diese Projektanpassungen und die Erhöhung der Baukosten auch auf die Verkaufspreise der Wohnungen auswirkte, versteht sich von selbst. Zieht man in Betracht, dass die aufgrund des geschilderten Sachverhalts entstandene Erhöhung der Kaufpreise nicht alle Wohnungen betrifft und bei den teuersten Wohnungen ca. 12% beträgt, kann keinesfalls von einer massiven Preisdifferenz gesprochen werden.

Zu 2.:

Ist damit nicht der Beweis erbracht, dass die Entgegnung der SVP, die Landpreise seien viel zu tief angesetzt worden, entgegen den Beteuerungen des Stadtrates, eben doch den Tatsachen entspricht?

Nein, die Erhöhung der Kaufpreise hat nichts mit dem Landpreis zu tun. Sie entstand durch vorgenommene Optimierungen der Wohnungsgrundrisse und die dadurch erhöhten und genauer ermittelten Baukosten.

Zu 3.:

Ist damit definitiv der Beweis erbracht worden, wie von verschiedenen Seiten bemängelt wurde, dass mit diesem Geschäft die finanziell Not leidende katholische Kirchgemeinde massiv indirekt subventioniert wurde?

Nein, siehe Antworten auf die Fragen 1 und 2.

Zu 4.:

Widerspricht dies nicht jeglichen ordnungs- und staatspolitischen Grundsätzen (die katholische Kirchgemeinde ist eine eigenständige Körperschaft), wenn eine Gemeinde (die Einwohnergemeinde Luzern) eine andere Gemeinde (die Katholische Kirchgemeinde Luzern) finanziell unterstützt?

Nein. Der Stadtrat ist überzeugt, dass es sich beim ermittelten Landpreis unter Berücksichtigung aller wichtigen Aspekte (Gestaltungsplanvorgaben, Realisierung von Miet- und Eigentumswohnungen usw.) um einen fairen und marktgerechten Verkaufspreis handelt. Von einer finanziellen Unterstützung der katholischen Kirchgemeinde kann deshalb keine Rede sein. Entkräftet wird dieser Vorwurf auch durch die Tatsache, dass sich die Stadt für den Fall, dass die katholische Kirchgemeinde wider Erwarten auf beiden Baufeldern Eigentumswohnungen realisieren oder das erworbene Land gar wieder veräussern würde, ein vertragliches Gewinnbeteiligungsrecht ausbedungen hat.

Zu 5.:

Ist mit diesen neuen Zahlen nicht auch der Beweis erbracht worden, dass, wie die SVP in den Beratungen bemängelte, das Gutachten der Redinvest Immobilien AG erhebliche Mängel aufwies, aufgrund dessen dann der Landpreis viel zu tief angesetzt wurde?

Das Gegenteil ist der Fall. Das Gutachten der Redinvest Immobilien AG wurde korrekt abgefasst und entspricht in allen Teilen den Regeln und einschlägigen Bestimmungen des schweizerischen Schätzungswesens. Dies um so mehr, als die Differenz der Wohnungspreise aufgrund der nachträglich vorgenommenen Projektoptimierungen und der entsprechend erhöhten Baukosten, wie bereits erwähnt, 12% (bei den teuersten Wohnungen) beträgt.

Stadtrat von Luzern

