



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Antwort

auf die

Interpellation

Nr. 146 2012/2016

von Reto Derungs und Roger Sonderegger
namens der CVP-Fraktion
vom 11. Dezember 2013
(StB 416 vom 28. Mai 2014)

Ausgestaltung von Baurechtsverträgen

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Der Stadtrat sah im Bericht und Antrag 12/2013 vom 5. Juni 2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ in Massnahme 6 vor, bei der Abgabe von Bauland im Grundsatz Baurechtslösungen zu priorisieren, ohne dabei Veräusserungen vollständig auszuschliessen. Dazu beschloss das Parlament folgende Protokollbemerkung:

„Bei der Abgabe von Bauland werden Baurechtslösungen gefördert, ohne dabei aber Veräusserungen vollständig auszuschliessen. Bei jedem Immobiliengeschäft ist daher vertieft abzuklären, ob die Abgabe im Baurecht oder ein Verkauf zur Erreichung der gesetzten Ziele zweckmässiger ist. Der Entscheid wird anhand eines Kriterienrasters transparent aufgezeigt. Bei Geschäften mit gemeinnützigen Wohnbauträgern können Verkaufslösungen geprüft werden.“

Sowohl die Abgabe im Baurecht als auch die Veräusserung von Grundstücken haben Vor- und Nachteile. Das Baurecht ist ein partnerschaftliches Modell. Dies bedingt, dass bei der Ausarbeitung des Baurechtsvertrags darauf zu achten ist, dass die Interessen beider Vertragsparteien gebührend berücksichtigt werden.

Zu 1.:

Nach welchen Modellen hat die Stadt in der Vergangenheit ihre Baurechtsverträge ausgestaltet? Was waren die Gründe dafür?

Die Stadt hat ihre Baurechtsverträge in der Vergangenheit nicht nach einem gängigen Standardmodell, sondern primär individuell aufgrund der Gegebenheiten des betroffenen Grundstücks und der darauf vorgesehenen Bebauung gestaltet. Dies, weil bei jedem Baurechtsvertrag verschiedene nutzungsspezifische, finanzielle und auch politische Aspekte zu berücksichtigen sind. Aufgrund der Komplexität und der Individualität eines jeden Baurechts war und wird es auch in Zukunft nicht möglich sein, ausschliesslich vorgegebene Standardmodelle anzuwenden. Konkret bedeutet dies, dass sich Baurechtsverträge für kulturelle oder sportliche Zwecke (KKL, Verkehrshaus, Sportarena Allmend usw.) gegenüber solchen für den gemeinnützigen Wohnungsbau mit Wohnbaugenossenschaften oder solchen für gewerbliche Nutzungen inhaltlich immer stark unterscheiden werden. Weitere elementare Unterschiede, insbesondere

bezüglich Heimfallregelung, gibt es zudem bei Baurechtsverträgen für unbebaute Grundstücke, was der Regelfall ist, gegenüber solchen, die inklusive bestehender Gebäude zur Weitererhaltung abgegeben werden.

Zu 2.:

Verfügt die Stadt auch über Baurechtsverträge, welche nach den vorangehend genannten Modellen (Basler- oder Zürcher Modell) ausgefertigt wurden? Welche Erfahrungen konnten damit gemacht werden?

Die Stadt hat bis anhin zwei Baurechtsverträge nach dem partnerschaftlichen Modell (Basler Modell) abgeschlossen. Es handelt sich dabei um die Baurechte mit der abl und der Suva in der Tribschenstadt. Weil erste grössere Anpassungen (Baurechtszins) dieser Baurechte noch nicht anstehen, liegen im heutigen Zeitpunkt noch keine verlässlichen Erfahrungen vor.

Zu 3.:

Hat der Stadtrat Kenntnis von aktuellen Stellungnahmen der Baurechtsnehmer solcher partnerschaftlicher Verträge? Was finden die Baurechtsnehmer gut, was weniger?

Wie oben erwähnt, liegen momentan noch keine Erfahrungen mit partnerschaftlichen Modellen vor. Es zeichnet sich aber ab, dass beim Basler Modell für die Baurechtsnehmer Probleme bei künftigen Baurechtszinsanpassungen entstehen könnten. Bei diesem Modell wird der Baurechtszins durch die Faktoren Nettoertrag aus den Vermietungen, dem Substanzwert des Gebäudes und dem Anteil des Landwerts bestimmt. Dazu hat die abl Schätzungen und Modellrechnungen vorgenommen, die zeigen, dass durch diese Berechnungsart langfristig ein überproportionaler Anstieg des Landwerts entsteht, der wiederum zu einer entsprechenden Erhöhung des Baurechtszinses führt. Weil diese Mehrkosten für die Mieter/innen keinen Mehrwert darstellen ist es fraglich, ob diese Mehrkosten aufgrund der einschlägigen mietrechtlichen Bestimmungen auf die Mietzinsen überwälzbar sind.

Zu 4.:

Wo sieht die Stadt die Herausforderung bei neuen Baurechtsverträgen und wie will sie sie lösen?

Seit geraumer Zeit findet zwischen der Stadt und dem Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger (G-Net) ein reger Austausch statt. Dazu werden regelmässig wiederkehrende Meetings durchgeführt. Ein steter Brennpunkt dieses Austauschs ist die künftige Gestaltung von Baurechtsverträgen. Die bis anhin geführten Diskussionen haben gezeigt, dass die Wohn- und Baugenossenschaften nicht per se an einem einheitlichen Mustervertrag interessiert sind, weil ein solcher für individuelle Verhandlungen hinderlich sein kann. Es steht deshalb im Vordergrund, die wichtigsten Standardwerte/Parameter für künftige Baurechtsverträge zu regeln. Dabei stehen folgende Herausforderungen im Fokus:

- Festlegung des Landwertes und die zu gewährende Reduktion (max. 20 %)
- Festlegung des Baurechtszinses (Basis Referenzzinssatz, Höhe des Zuschlags)
- Beginn der Baurechtszinszahlungspflicht (Gewährung möglicher Staffelungen und Fristen)
- Anpassung des Baurechtszinses (Indexierung, Landwert, Zinssatz)
- Heimfallregelung (Entschädigung, lineare Abschreibung, vorzeitige Erneuerung)

Die Vertreter von Stadt und G-Net haben das gemeinsame Ziel, zu obigen Themenkreisen möglichst transparente und nachvollziehbare Regelungen und Vorgaben zu erarbeiten. Um sowohl wohnbaupolitischen, als auch städtebaulichen und nicht zuletzt finanziellen Aspekten gerecht zu werden, wird es unumgänglich sein, Lösungen zu erarbeiten, die für die Stadt als Baurechtsgeberin und für die Wohnbauträger als Baurechtsnehmer tragbar sind. Damit dies möglich ist, wird eine beidseitige Kompromissbereitschaft zu den vorerwähnten Punkten Voraussetzung sein. Erstmals wird sich dies bei den Baurechtsverträgen für die Areale Industrie- und obere Bernstrasse zeigen.

Abschliessend ist festzuhalten, dass sich aus Sicht des Stadtrates die oben erwähnten Ausführungen in erster Linie auf Bauträger (Baurechtsnehmer) im Bereich des gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungsbaus beziehen. Bei Baurechten für kommerzielle, soziale, kulturelle und andere Nutzungen muss es auch in Zukunft möglich sein, Verträge zu verhandeln und abzuschliessen, die den jeweiligen individuellen Bedürfnissen gerecht werden.

Unabhängig der zu wählenden Baurechtsmodelle ist zudem stets zu beachten, dass auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen/Vorgaben einzuhalten sind. Es handelt sich dabei in erster Linie um die Artikel 779 ff. des Zivilgesetzbuches (ZGB) sowie um Art. 22 der Grundbuchverordnung (GBV).

Stadtrat von Luzern

