

kriens

Beantwortung Interpellation

Interpellation Ercolani: Weinhalde für Alle! Nr. 020/2021

Eingang

18. Januar 2021

Zuständiges Departement

Bau- und Umweltdepartement



Beantwortung

Die Fragen des Interpellanten werden wie folgt beantwortet:

1. Wie hoch ist der approximative kurzfristige Verlust für unsere Stadt aus dem Volksentscheid die Weinhalde nicht einzuzonen?

a) Mehrwertabschöpfung (Landpreis für eingezontes Bauland, per m2 zirka Fr. 1'000.00) / (Landwirtschaftszone zirka Fr. 20.00)?

Für den Gesamtperimeter wurde ein Mehrwert von Fr. 13'640'000.00 ermittelt. Da die Mehrwertabgabe bei einer Einzonung gegenüber dem Kanton Luzern, hingegen bei einer Umzonung gegenüber der Stadt Kriens fällig ist, wurde die Ermittlung des Mehrwerts des Gesamtareals auf die Flächen der Ein- resp. Umzonung aufgeteilt. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis betreffend Mehrwert des Projekts Weinhalde:

Die ermittelte Mehrwertabgabe durch die Planänderungen «Einzonung» hätte nach Rechtskraft einen Umfang von Fr. 2'620'000.00, die zu Fr. 2'489'000.00 in den vom Kanton Luzern verwalteten Mehrwertabgabe-Fonds eingeflossen wäre. Der Fonds finanziert die Rückzonungen überdimensionierter Bauzonen. Eine Aufwandspauschale von 5 Prozent der Mehrwertabgabe von Fr. 131'000.00 verbleibt in der Stadt Kriens.

Der Planungsmehrwert, der durch die Umzonung der Parzelle Nr. 6060 (von der Wohnzone A in die spezielle Wohnzone) erzielt wird, verbleibt in der Stadt Kriens. Die Mehrwertabgabe für das umzuzonende Grundstück Nr. 6060 (Fr. 108'000.00) sowie der Pauschalbeitrag (Fr. 131'000.00) werden zugunsten des städtischen Fonds verbucht. Dabei soll die Mehrwertabgabe bei der Umzonung in Form einer finanziellen Abgeltung veranlagt werden.

b) Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern aus dem Verkauf der Wohnungen und Parkplätze, etc. (geschätzter Bruttoerlös Fr. 45'000'000.00)?

Die Höhe der Grundstückgewinnsteuer, welche die heutige Eigentümerschaft beim Verkauf an die Weinhalde AG bezahlt hätte, kann aufgrund vieler nicht bekannter Variablen nicht abschliessend berechnet werden. Es ist jedoch von einem tiefen sechsstelligen Betrag auszugehen. Ebenfalls kann die Höhe der Handän-

derungssteuer nicht berechnet werden, weil keine Angaben über den Kaufpreis vorliegen.

Beim Verkauf der Wohnungen von der Weinhalde AG an private Eigentümer fällt keine Grundstückgewinnsteuer an. Bei einer juristischen Person wird ein allfälliger Gewinn mit der Gewinn- und Kapitalsteuer belastet. An Handänderungssteuern für diese Transaktionen im Umfang des in der Interpellation geschätzten Bruttoerlöses hätte der Anteil von Kriens ca. Fr. 200'000 ausgemacht.

c) Nicht verrechenbare Leistungen des Bauamts von Aufwendungen für das Projekt Untere Weinhalde?

Die Kostentragung ist durch eine Finanzierungsvereinbarung zur Regelung der Finanzierung der Entwicklungs- und Planungskosten sowie der Kosten der Ausarbeitung und des Erlasses des Bebauungsplanes, des Erschliessungsrichtplanes sowie der Zonenplan- und Bauordnungsänderung zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt Kriens geregelt. Die Rechtsgrundlagen für die Kostentragung sind durch § 64a Abs. 2 PBG und § 66 Abs. 1 PBG geregelt. Mit der Begründung des erheblichen Vorteils zu Gunsten der Grundeigentümerin durch Überführung in eine Bauzone und zur Realisierung eines bestimmten Vorhabens ist die Stadt Kriens berechtigt, der Grundeigentümerin gemäss PBG den maximalen Anteil der Aufwendungen für die Ausarbeitung und den Erlass der Nutzungsplanänderung (Einzonung), des Erschliessungsrichtplans und des Bebauungsplans in Rechnung zu stellen.

2. Wie hoch ist der approximative langfristige jährliche Verlust an Steuereinnahmen von 45 WohneigentümerInnen für unsere Stadt?

Der langfristig nicht erzielten Steuereinnahmen können aufgrund vieler unbekannter Faktoren nicht abgeschätzt werden.

Die Steuereinnahmen variieren je nach Gemeindegebiet. Eine Analyse auf ein spezifisches Gemeindegebiet könnte evtl. durch LUSTAT vorgenommen werden. Diese Analyse müsste in Auftrag gegeben werden und hat Kosten zur Folge.

Es liegt eine Bachelorarbeit vom Juni 2020 vor, welche 459 bezogene Neubauwohnungen im Zeitraum 2013 – 2017 analysiert hat. Diese Analyse hat ergeben, dass die Steuererträge von Eigentumswohnungen grundsätzlich höher sind als jene von Mietwohnungen.

Eine Analyse der approx. Steuereinnahmen gibt jedoch nur eine Indikation zur finanziellen Entwicklung auf der Einnahmenseite. Massgebend für die finanzielle Planung und Entwicklung ist jedoch eine Analyse der Einnahme- und Ausgabeseite. Eine solche Analyse kann mit dem Wohnkalkulator vorgenommen werden. Zurzeit besteht ein Projekt zur Definition und Anschaffung dieses Wohnkalkulators für die Stadt Kriens. Es ist davon auszugehen, dass künftig solche gewünschten Analysen damit vorgenommen werden können.

3. Kann die Nicht-Einzonung der Weinhalde mit den Krienser Baulandreserven einen Marschhalt im Bauen bewirken?

In Kriens gibt es nach wie vor genügend Bauland in verschiedenen Bauzonen, um die Nachfrage aufgrund des Bevölkerungswachstums im Sinn des kantonalen Richtplans zu decken. Von einem Marschhalt im Bauen ist aufgrund der Nicht-Einzonung nicht auszugehen.

4. Zum Kauf der Weinhalde durch die Stadt, wie von den Grünen vorgeschlagen:

a) Ist der Stadtrat interessiert die Weinhalde zu kaufen?

Die aktuelle Strategie zum Umgang mit Immobilien im Finanz- und Verwaltungsvermögen der Stadt Kriens sieht keinen Zukauf von Grundstücken vor. Auch nicht jene auf der Weinhalde.

b) Was wäre ein moderater Preis, wie es sich die Grünen vorstellen?

Da ausgehend der Antwort a) ein Kauf durch die Stadt Kriens nicht angezeigt ist, äussert der Stadtrat auch keinen hypothetischen Kaufpreis.

c) In welchem Zeitraum wäre ein Kauf, sofern von den Besitzern gewünscht realisierbar?

Die Dauer von Zukaufgeschäften waren bisher sehr unterschiedlich und hängen von verschiedenen Faktoren ab (Komplexität, Besitzstruktur, etc.). Es gelten die Finanzkompetenzen nach Gemeindeordnung.

Da jedoch keine Absicht zum Kauf besteht, ist dem Stadtrat eine zeitliche Abschätzung nicht möglich.

d) Was wäre nach Ansicht des Stadtrates aus den Vorschlägen der Grünen wünsch- und realisierbar?

Der Stadtrat begrüsst eine weitere Nutzung und Entwicklung des Gebiets Weinhalde unter Einhaltung der gültigen Nutzungsbestimmung und mit Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft.

e) Was ist aus Sicht des Stadtrates die beste Nutzung der Weinhalde für Kriens?

Siehe Antwort d).

5. Reicht die heutige Zufahrt über die Weinhalde für einen von den Grünen vorgeschlagenen Bio-Gärtnerei Betrieb?

Vorab gälte es die Bewilligungsfähigkeit eines Gärtnerei-Betriebs zu klären. Dabei ist zwischen der Bauzone und der Nichtbauzone (nur landwirtschaftliche Nutzung) zu unterscheiden. Die Prüfung der Erschliessung müsste zeitgleich erfolgen. Zum heutigen Zeitpunkt können dazu keine Aussagen gemacht werden.

6. Welche Infrastruktur für eine Bio-Gärtnerei könnte auf dem Grundstück realisiert werden?

Ausserhalb der Bauzone dürfen keine baulichen Anlagen erstellt oder Terrainveränderungen vorgenommen werden. Im Weiteren wird auf die Antwort zu Frage 5 verwiesen.

7. Wäre der Betrieb einer Biogärtnerei in der heutigen Zone «übriges Gebiet» baurechtlich zulässig?

Die grössere Fläche des Weinhalde-Areals (Parzellen Nr. 371 und 3765) ist der Zone «Übriges Gebiet B» mit der Nutzungsbestimmung der Landwirtschaftszone zugewiesen. Ein Teil liegt innerhalb des Waldes. Gemäss Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) dürfen die Grundstücke zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau genutzt werden. Die Nutzung durch eine Gärtnerei ist

ausserhalb der Bauzone nicht zulässig. Die Parzelle Nr. 6060 ist der Wohnzone A zugeordnet und dient daher dem Wohnen (vgl. § 45 PBG). Die Nutzung durch einen Gärtnereibetrieb ist aufgegeben worden.

8. Falls nein, was müsste ortsplanerisch geändert werden, damit ein solcher Betrieb zulässig würde?

Entsprechend des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern wäre ein produzierender Gartenbau im Bereich der Zone «übriges Gebiet» zulässig. Für eine solche Nutzung dürften weder Terrainveränderung vorgenommen, noch Bauten oder Anlagen erstellt werden. De Facto ist für die Ansiedlung eines Gärtnereibetriebes eine Einzonung erforderlich. Die Parzelle in der Wohnzone A ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nutzbar. Eine neue gewerbliche Nutzung gälte es zu prüfen.

9. Wie würde das Grundstück erschlossen?

Für die ursprünglich geplante Wohnbebauung wurden Erschliessungsvarianten fachlich erarbeitet und geprüft, ebenso müsste eine Erschliessung für die Nutzung durch eine »Biogärtnerei« geprüft werden.

a) Müsste die vorgesehene Brücke für die Überbauung Weinhalde für eine solche Nutzung gebaut werden?

Die Erschliessung über die Gemeindestrasse Oberhusrain wurde im Vorprüfungsbericht des Kantons Luzern für das geplante Vorhaben einer Wohnbebauung insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt. Erschliessungen für andere Nutzungen unterliegen anderen Rahmenbedingungen. Sie sind entsprechend zu prüfen.

b) Wie schätzt der Stadtrat das Verkehrsaufkommen bei einer solchen Gärtnerei ein?

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen hängt von der Nutzung ab. Dazu können zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen gemacht werden.

c) Welche Kosten entstünden für die Erschliessung, Abbruch der Gebäude, Rodung der Überwucherungen und Erstellung notwendiger Infrastrukturen für eine Bio-Gärtnerei?

Die entstehenden Kosten hängen von der geplanten Nutzung ab. Dazu können zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen gemacht werden.

Kriens, 21. April 2021