

kriens

Beantwortung Interpellation

Interpellation Meier: Fakten zur Bodeninitiative Nr. 193/2023

Eingang

23. Juni 2023

Zuständiges Departement

Finanzdepartement

Beantwortung



Als Argument für die Bodeninitiative publizierten die Initianten, dass Kriens als Bodenbesitzerin weiterhin aktiv die Stadtentwicklung mitgestalten kann. Dies suggeriert, dass ohne Veräusserungsverbot die aktive Mitgestaltung künftig nicht mehr möglich ist.

- **Teilt der Stadtrat diese Bedenken und wie kann die Stadt Kriens ohne striktes Veräusserungsverbot die künftige aktive Mitgestaltung sicherstellen?**

Voraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist eine aktive Bodenpolitik. Dazu gehört neben der Veräusserung bestehender auch der Erwerb neuer Liegenschaften. Letztendlich kann die bauliche und freiräumliche Nutzung nur auf stadteigenen Liegenschaften abschliessend und im Interesse der Stadt gesteuert und definiert werden.

Die Immobilienstrategie sieht deshalb vor, das Zukäufe geprüft werden sollen, wenn mit dem Zukauf eine Arrondierung von bereits im Stadteigentum befindlichen Grundstücken ein Mehrwert geschaffen werden kann und wenn im Rahmen von Areal- und Quartierentwicklungsprojekten für die Stadt Vorteile für den Bau von Infrastrukturanlagen wie Strassen, Wege und Begegnungszonen geschaffen werden können.

Beim Umgang mit Verkäufen sieht die Immobilienstrategie vor, dass, wenn weder für das Grundstück noch das Gebäude unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt wird, und denen langfristig keine strategische Bedeutung mehr zukommt, diese für die Veräusserung bereitgestellt werden.

Weiter wird argumentiert, dass Kriens ohne eigenes Land jeglichen Gestaltungsspielraum verliert. Dies suggeriert, dass Kriens ohne Veräusserungsverbot kein eigenes Land mehr besitzen wird.

- **Kann ein solches Szenario auf Basis geltender Gesetze und Bestimmungen eintreten?**
- **Was sieht die Immobilienstrategie dazu vor, welche Grundstücke sind unter welchen Bedingungen für den Verkauf vorgesehen und gibt es bereits Angebote von potentiellen Investoren für diese Grundstücke?**

Die Voraussetzungen zum Gestaltungsspielraum und insbesondere zu den Nutzungsmöglichkeiten ist obenstehend beantwortet.

Gemäss Immobilienstrategie besteht die Möglichkeit einzelne bebaute und unbebaute Grundstücke für den Verkauf oder die Abgabe im Baurecht abzugeben Weiter sind im

Devestitionsprogramm Grundstücke aufgeführt, die als potentielle Kandidaten geeignet sind, um den Auftrag aus der Finanzstrategie 2024 zu erfüllen.

Die Verhandlungen zur Abgabe im Baurecht sind beim Bahnhöfli und beim Gemeindehaus abgeschlossen und beim Alters- und Pflegeheim Grossfeld am Laufen. Der geplante Verkauf der Liegenschaft Horwerstrasse 1 zwecks Arrondierung und städtebaulichen Entwicklung des «Zeier-Areals» ist am Laufen. Seit dem Zustandekommen der Gemeindeinitiative «Bodeninitiative» im August 2021 wurden weiteren Aktivitäten durch die Stadt Kriens eingestellt.

Devestitionsprogramm aus der Immobilienstrategie:

Grundstück	Bezeichnung	Angebote von Investoren
bebaut		Bearbeitungsstatus
2079	Gemeindehausstrasse (Schulhaus Bleiche)	Keine Aktivitäten
3681	Grossfeldstrasse (Alters-/Pflegeheim Grossfeld)	Abgabe im Baurecht am Laufen
771	Hergiswaldstrasse (Feuerwehrmagazin)	Keine Aktivitäten
Dritte	Schutzanlage Roggernweg (GVL-Nr. 1916)	Keine Aktivitäten
6045	Güterstrasse (Bahnhöfli)	Abgabe im Baurecht abgeschlossen
258	Horwerstrasse 1 (Wohnhaus)	Verkaufsverhandlungen am Laufen
1049	Ober Blattig (Wohnhaus)	Keine Aktivitäten
400	Schachenstrasse 13 (Gemeindehaus)	Abgabe im Baurecht abgeschlossen
815	Vorder Amlehn (Wohnhaus)	Keine Aktivitäten
224	Zunacherstrasse 4 (Wohnhaus)	Keine Aktivitäten
2792	Amlehnstrasse 25 (Wohnhaus)	Keine Aktivitäten
5291	Schlimgraben (Waldhütte)	Keine Aktivitäten
5350	Rappentobel (Waldhütte)	Keine Aktivitäten
242	Himmelrichtstrasse (Scheune)	Keine Aktivitäten
unbebaut		
81 / 4069	Under Sidhalde / Bosmatt	Verkaufsverhandlungen am Laufen
609	Feldmühle	Keine Aktivitäten
3124	Klösterli	Keine Aktivitäten
3357	Neubrunhof (Teilfläche)	Keine Aktivitäten
4225	Under Meiersmatt	Keine Aktivitäten
213	Hochrainstrasse (Teilfläche)	Keine Aktivitäten
490	Kirchrain	Keine Aktivitäten
2482	Kreuzstrasse	Keine Aktivitäten
2483	Kreuzstrasse	Keine Aktivitäten
3744	Unter Sänti (Teilfläche)	Keine Aktivitäten

Bei der Ausarbeitung des Devestitionsprogramm wurde bei bebauten Grundstücken der Fokus darauf gerichtet, Risiken zu eliminieren, dies durch aufgestauten Erneuerungsbedarf in Kombination mit einer geringen Rendite oder fehlendem Entwicklungspotential. Auch ein Rückbau ohne Ersatzneubau ist möglich.

Auch schreiben die Initianten, dass Kriens Grünplätze, Spielplätze, Parks für Kultur, Sport und eine lebendige Stadt braucht. Dies suggeriert, dass zu wenige vorhanden sind oder zu wenig dafür gemacht wird.

- **Hat Kriens zu wenige Grünplätze, wie beurteilt dies der Stadtrat?**
- **Und da die Initiative die Abgabe im Baurecht zulässt, welchen Unterschied auf die Grünfläche hätte es, wenn anstelle eines Verkaufs des Grundstückes die Abgabe im Baurecht erfolgt?**
- **Und wie sieht der Bedarf und die Planung von Spielplätzen sowie Parks für Kultur und Sport zum aktuellen Zeitpunkt aus?**

Im Rahmen der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts sind Untersuchungen zur Grün- und Freiraumversorgung im Siedlungsraum gemacht worden. Demnach gibt es vor allem im Bereich des Entwicklungsgebiets Luzern Süd und im Zentrum Bedarf nach (zusätzlichen) Grün- und Freiräumen (u.a. Bellpark, Wiese beim Kleinfeld, Wiese hinter der Badi, Spielplatz Langmatt, Fenkern- und Krauerwiese, Schulhaus Kuonimatt. Deckel bei Motelstrasse, Gabeldingen. Zukunft: Grabenhof und Aussenbereich beim neuen Heim Grossfeld).

Für die Erweiterung der Flächen notwendige und geeignete Areale – wie zum Beispiel der Grabenhof – befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Kriens. Nicht jedes Grundstück ist geeignet für die Abgabe im Baurecht. Dies muss fallweise beurteilt werden, wo die Veräusserungschancen für die Abgabe im Baurecht liegen. Insbesondere bei Arrondierungen macht es für einen Investor wenig Sinn, wenn bei einer Gesamtfläche für eine Teilfläche ein Baurecht besteht.

Der Bedarf wurde im Rahmen der Revision vom GESAK 2021 erhoben. Darin sind 32 Massnahmen im Bereich Sport, Spiel- und Freizeitanlagen aufgezeigt. Die Realisierung der Freizeitanlage Grabenhof ist eine der 32 Massnahmen. Der Handlungsbedarf bei Turnhallen ist am grössten. Die längerfristige Planung zur Umsetzung wird mit den involvierten Departementen angegangen. Ab 2023 soll der Spielplatz Gabeldingen neugestaltet werden. Dem Einwohnerrat ist im 2025 über den Umsetzungsstand Bericht zu erstatten, dies gemäss Beschlusstext zum Geschäft «Gemeindesportanlagenkonzept GESAK Totalrevision 2021» Nr. 076/21.

Als weiteres Argument wurde genannt, dass die Abgabe eines Grundstückes im Baurecht finanziell nachhaltiger ist als eine Veräusserung.

- **Welche Parameter werden für eine solche Gegenüberstellung üblicherweise hinzugezogen?**
- **Wurden allenfalls für die im Reglement vom Verbot ausgenommenen Grundstücke bereits Berechnungen erstellt und können dem Einwohnerrat aufgezeigt werden?**
- **Welche Auswirkungen hat die Abgabe im Baurecht und die Veräusserung eines Grundstückes auf den kantonalen Finanzausgleich und gibt es wesentliche Unterschiede zwischen Baurecht und Veräusserung?**

Bei der Abgabe von Grundstücken werden in der Regel externe Verkehrswertgutachten beigezogen. Die Herleitung des Baurechtszinses beruht auf dem Landwert, weshalb die Methodik stets dieselbe ist. Baurechtszinse können als wiederkehrende oder einmalige Zahlungen erfolgen. Allfällige Nutzungsrechte zu Gunsten der Baurechtsgeberin können beim Landwert, beziehungsweise Baurechtszins angerechnet werden. In der Immobilienstrategie wurde im Kapitel 9.4 Folgendes festgehalten:

Die Abgabe im selbständigen und dauernden Baurecht setzt verschiedene Überlegungen voraus:

- Das langfristige Interesse, das Grundstück nicht vollständig aus der Hand zu geben, da dieses nach einer bestimmten Zeit wieder an den Grundeigentümer zurückgeht.
- Finanzierungshilfe für Dritte, da die Anfangsinvestitionen dadurch günstiger anfallen, weil das Grundstück nicht gekauft werden muss.
- Förderung von öffentlichen Aufgaben durch Dritte; Finanzierung von günstigem Wohnraum.

Für die im Reglement vom Verbot ausgenommenen Grundstücke wurden bisher keine Berechnungen für die Abgabe im Baurecht erstellt. Im Vorfeld einer Berechnung liegt der Fokus bei der Eignung für die Abgabe im Baurecht sowie die Klärung zur Voraussetzung für die Abgabe wie Vermögensart, Zonenart, Abparzellierung, Umfeld, Projektentwicklung, etc.).

Die Finanzdienste der Stadt Kriens errechneten am Beispiel Bosmatt die folgenden Zahlen (s. Tabelle 1 im Anhang). Der Stadtrat hält fest: Bei einem Verkauf im Jahr 2024 würden in den Jahren 2027-2029 aufgrund des Nettovermögensertrages von Fr. 8.8 Mio. ca. Fr. 1.7 Mio. Finanzkraft abgeschöpft. Beim Baurechtszins (Annahmen: 60-jähriges Baurecht & Baurechtszins = Fr. 468'256.00) sieht die Berechnung wie folgt aus. Da ein Franken heute eingenommen mehr Wert besitzt als ein Franken im Jahr 2083 müssen mittels der allgemein anerkannten DCF-Methode die Barwerte errechnet werden.

Je nach Diskontierungszinssatz ergeben sich andere Resultate. Mit 2.5 % gerechnet (dies entspricht aktuell dem Zinssatz der langfristigen Bundesobligation) beträgt der Barwert aller Abschöpfungen (2024-2083) ca. Fr. 2.4 Mio.

Gemäss Initianten löst eine Veräusserung eines Grundstückes die finanziellen Probleme der Stadt nicht nachhaltig.

- **Welche positiven und negativen Auswirkungen hat eine Veräusserung eines Grundstückes auf die Finanzen, welche die Abgabe eines Grundstückes im Baurecht?**

Die positiven Auswirkungen liegen wie bereits erwähnt darin, Risiken zu eliminieren, dies durch aufgestauten Erneuerungsbedarf in Kombination mit einer geringen Rendite oder fehlendem Entwicklungspotential.

Die negativen Auswirkungen liegen in der umgekehrten Darstellung, dass Gelder für Investitionen zur Erneuerung bereitgestellt werden müssen, um diese Liegenschaften in eine rentable Zone zu überführen. Bei solchen Fällen geht vielfach eine Projektentwicklung vor, um eine allfällig zu geringe Rendite oder fehlendes Entwicklungspotential zu bereinigen.

Bei einer Abgabe im Baurecht steht das zu erzielende Baurecht und dessen Baurechtszins im direkten Zusammenhang mit dem Zustand der Liegenschaft, da sich der Gebäuzustand direkt auf den Mietwert und damit auf den Landwert auswirkt. Ergo bei einem geringen Landwert, geringe Baurechtszinsen. Erfolgt die Planung mit einem Ersatzneubau, werden vom effektiven Landwert die Rückbaukosten der bestehenden Liegenschaft in Abzug gebracht und von dessen Wert der Baurechtszins ermittelt.

Die Bodeninitiative lässt die Abgabe eines Grundstückes im Baurecht zu.

- **Wie schätzt die Stadt Kriens die Nachfrage nach Grundstücken im Baurecht ein und welche Erfahrungen wurden mit bisherigen Investoren bei der Fragestellung «Kauf versus Baurecht» gemacht?**

Wie bereits erwähnt, sind Baurechte als Finanzierungshilfe für Dritte interessant, da die Anfangsinvestitionen dadurch günstiger anfallen, weil das Grundstück nicht gekauft werden muss und/oder für die Förderung von öffentlichen Aufgaben durch Dritte sowie Finanzierung von günstigem Wohnraum. Als Beispiel sind die in den letzten Jahren getätigten Baurechte für den Lindenpark und das Sportzentrum Kleinfeld zu erwähnen. Bei beiden Beispielen wurden positive Erfahrungen gemacht, da die Stadt Kriens als Baurechtsgeberin bei den Verhandlungen ihre Interessen und Nutzungsrechte dinglich einbringen konnte und diese Grundstücke an einer strategisch wichtigen Lage als Begründung eines Baurechts liegen.

Die Bodeninitiative lässt den Verkauf oder Tausch eines Grundstückes zu, wenn ein gleichwertiger Ersatz erworben wird, welcher in Bezug auf Fläche und Nutzung mit den zu veräussernden Grundstücken vergleichbar ist.

- **Ist ein solcher Verkauf oder Tausch für die Stadt Kriens realistisch bzw. inwiefern könnte die Stadt Kriens von dieser Ausnahme Gebrauch machen?**

Je dichter eine Gemeinde / Stadt überbaut ist, desto geringer oder schwieriger wird ein gleichwertiger Ersatz in Bezug auf Fläche und Nutzung.

Der Artikel betreffend Verkauf oder Tausch ist eine Kopie aus dem Reglement der Stadt Luzern. Wie viele solcher Fälle wurden von der Stadt Luzern bereits abgewickelt?

- **Was sind die Erfahrungswerte der Stadt Luzern hinsichtlich des generellen Aufwandes und wie wurde «vergleichbar» in der Stadt Luzern definiert?**

Bei der Stadt Luzern kam im Jahr 2022 das Reglement über die Abgabe von stadteigenen Grundstücken (Ausgabe vom 1. August 2018) im Zusammenhang mit einer Neuer-schliessung eines Grundstückes in Kriens zur Anwendung. Bei diesem Fall wurden kleine Strassenflächen im Eigentum der Stadt Luzern abgetreten.

Im Weiteren wurden im Jahr 2020 und 2021 im Zusammenhang mit dem Strassenprojekt «Renglochstrasse» des Kantons Luzern Land abgetreten. In diesen Fällen gab es vom Kanton einen Realersatz von Grundstücksflächen. Somit wurde in diesen Fällen ein Tauschgeschäft gemäss Art.4 des Reglements durchgeführt (Art. 4 Tausch; Zulässig ist der Tausch von stadteigenen Grundstücken, wenn die zu tauschenden Grundstücke in Bezug auf Fläche, Ausnützung, Nutzung und Wert vergleichbar sind).

Weitere Landabtretungen von stadteigenen Liegenschaften oder Grundstücken wurden nicht vorgenommen.

Kriens, 27. September 2023

Tabelle 1: Abschöpfung kantonaler Finanzausgleich bei Verkauf im Jahr 2024 bzw. Baurecht (2024 – 2083)

	Total	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Verkauf (Annahme)	CHF 18'075'000.00	Verkaufspreis					
Erwerbspreis	CHF 303'200.00						
Grundstückgewinn	CHF 17'771'800.00						
1/2 Ertrag: Gewinn der Veräusserung FV	CHF 8'885'900.00						
Nettovermögensertrag 3 Jahre pro Jahr					CHF 2'961'966.67	CHF 2'961'966.67	CHF 2'961'966.67
<i>Jahre Basis</i>					2022 - 2024	2023 - 2025	2024 - 2026
Ressourcenausgleich Abschöpfung							
9.40%	CHF 1'670'549.20				CHF 556'849.73	CHF 556'849.73	CHF 556'849.73

60-jähriges Baurecht (Annahme) CHF 468'256.00 Baurechtszins

Total Einnahmen aus Baurecht: 60 x CHF 468'256.00 = CHF 28'095'360.00; der Barwert dieser Einnahmen: CHF 15'142'364.00

Ressourcenausgleich Abschöpfung (Faustregel: 16% des Ertrages wird abgeschöpft)

	Total 2024-2083
Barwert der Abschöpfung	CHF 2'422'778.00
Diskontierungssatz	2.50%
Inflation	0.20%

Hinweise:

Der Veräusserungswert und der Baurechtszins entnahmen wir dem Bewertungsgutachten Horat vom 11. Sept. 2019

Das Grundstück 81 wurde am 26.01.1959 erworben

Das Grundstück 4069 wurde am 26.11.1935 erworben