

Stellungnahme zur Motion 250

Villa Auf Musegg 1

Rieska Dommann und Marco Baumann namens der FDP-Fraktion, Roger Sonderegger namens der Mitte-Fraktion, Thomas Gfeller und Patrick Zibung namens der SVP-Fraktion, Lukas Bärle namens der G/JG-Fraktion, Jules Gut und Stefan Sägesser namens der GLP-Fraktion und Silvio Bonzanigo vom 16. März 2023

Antrag des Stadtrates: Entgegennahme, StB 285 vom 10. Mai 2023

Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 25. Mai 2023 überwiesen.

Ausgangslage

Der Grosse Stadtrat lehnte den [B+A 33/2022: «Villa Auf Musegg 1: Gesamtsanierung. Sonderkredit für die Ausführung»](#) an der Ratssitzung vom 9. Februar 2023 ab. Aus Sicht der Motionäre liegen die Vorstellungen über die zukünftige Nutzung und die vertretbaren Investitionskosten im Grossen Stadtrat weit auseinander. Die Dringlichkeit der Sanierung wie auch die Zugänglichkeit des Parks für die Öffentlichkeit ist unbestritten. Darauf basierend bitten die Unterzeichneten der Motion den Stadtrat, einen Bericht und Antrag mit folgenden Randbedingungen für eine Abgabe im Baurecht auszuarbeiten und dem Grossen Stadtrat zu unterbreiten:

- Das Baurecht soll die Villa und die Remise umfassen.
- Das Baurecht soll sich, soweit möglich, auf die Villa und die Remise beschränken.
- Der Park muss auch in Zukunft öffentlich zugänglich bleiben und im Bereich Aussenraum Ost (vgl. Abb. 1 im [B+A 33/2022](#)) muss der Betrieb einer Buvette, wie sie seit Sommer 2021 besteht, möglich sein (Duldungspflicht).
- Die Villa mit ihrer historisch wertvollen Bausubstanz und die dazugehörige Remise werden zeitnah saniert.
- Für die energetische Gebäudesanierung gilt grundsätzlich der Gebäudestandard 2019.1 von Energieschweiz (Massstäbe für energie- und umweltgerechte Bauten von Energiestadt). Das Sanierungskonzept gemäss B+A 33/2022 soll, soweit dies mit der neuen Nutzung vereinbar ist, umgesetzt werden.
- Es wird ein marktgerechter Baurechtszins vereinbart.
- Eine genderneutrale öffentliche WC-Anlage soll eingebaut werden. Diese muss unabhängig von weiteren Nutzungseinheiten zugänglich sein.

Auf Basis nachfolgender Erwägungen nimmt der Stadtrat die Motion entgegen. Der Stadtrat erwägt im Folgenden das Für und Wider einer Abgabe im Baurecht.

Erwägungen

Im Bericht und Antrag 322 vom 13. Februar 1964 für den Kauf der Villa, welcher vom Grossen Stadtrat am 9. März 1964 beschlossen wurde, steht: «Zu gegebener Zeit soll die Liegenschaft einem im Dienst der Öffentlichkeit gelegenen, geeigneten Zweck zugeführt werden.» Das Gebäude wurde 1967 zu einem Kindergärtnerinnenseminar (Bezeichnung B+A 2012 vom 26. Oktober 1966) umgenutzt. Anschliessend wurde mindestens immer das Erdgeschoss der Villa für öffentliche Zwecke genutzt. Eine Abgabe im Bau-

recht soll sich, wie die Unterzeichneten der Motion vorschlagen, auf den Fussabdruck der Gebäude inklusive der vorgelagerten Treppen beschränken. Mit einer Abgabe im Baurecht würden zwar die Villa und die Remise, nicht aber der Park der Öffentlichkeit entzogen werden.

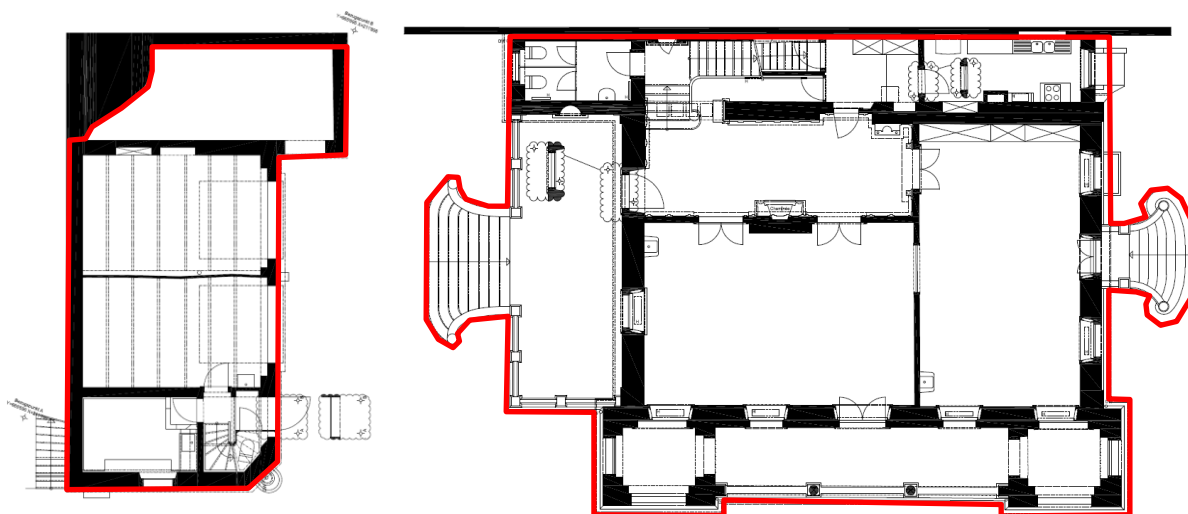


Abb. 1: Erdgeschossgrundrisse und Fussabdruck Remise links und Villa rechts. Rot umrandet die Baurechtsfläche.

Um den Baurechtszins und die Marktfähigkeit der Gebäude abzuschätzen, werden im Folgenden grundsätzliche Überlegungen dargelegt. Für das Ober- und Dachgeschoss sind nur Wohn- und Hotelnutzungen zonenkonform. Im Erdgeschoss ist eine anderweitige Nutzung wie Büronutzung zulässig. Die im B+A 33 vom 30. November 2022 aufgeführten Investitionskosten wären durch eine Baurechtsnehmerin zwar optimierbar, da aber die gleichen Anforderungen an Energie und Denkmalpflege wie bei der Stadt als Bauherrin erfüllt werden müssen, würden die Investitionskosten für die Sanierung der Villa und der Remise nur unwesentlich geringer ausfallen. Die Sanierung der Umgebung wird die Stadt vornehmen, da diese nicht Bestandteil der Baurechtsabgabe ist und der Park öffentlich bleiben soll. Ebenfalls zulasten der Stadt geht die Neuerstellung der Werkleitungen, die ausserhalb des Gebäudes liegen. Nach Abzug der Umgebungsarbeiten, der Werkleitungen, der Gastronomieeinbauten inkl. Lüftung, der Bauherrenleistungen (Eigenleistungen IMMO) und der Anpassungen der Gebühren und Reserven betragen die Investitionskosten inkl. Projektierung für die Villa und die Remise für eine Baurechtsnehmerin rund 6,2 Mio. Franken. Ohne Berücksichtigung des Baurechtszinses wird eine Baurechtsnehmerin mit einer Büronutzung im Erdgeschoss kaum eine Bruttorendite von über 2,3 Prozent erreichen. Da dies unter dem Marktniveau liegt, wären die Villa und die Remise nicht als Renditeobjekt, sondern als Liebhaberobjekt am Markt zu platzieren. Naturgemäss kann für ein solches Liebhaberobjekt nicht vorhergesagt werden, wie es am Markt aufgenommen wird, insbesondere auch angesichts der fehlenden privaten Umgebungsfläche.

Eine in Auftrag gegebene externe Bewertung weist einen Verkehrswert von minus 4,39 Mio. Franken aus. Dabei wurde von einer Investitionssumme für die Gesamtsanierung von 6,2 Mio. Franken und einem Mietzins ertrag bei Vollvermietung von rund Fr. 134'000.– ausgegangen. Daraus ergibt sich kein ökonomisch positiver Baurechtszins. Zieht man allerdings lediglich den Ertragswert von 1,5 Mio. Franken heran und ermittelt so den Landwert, berechnet sich ein theoretischer jährlicher Baurechtszins von rund Fr. 14'000.–. In Ermangelung eines ökonomischen, marktgerechten Baurechtszinses würde der Stadtrat als Mindestangebot den theoretischen Baurechtszins ausschreiben.

Der negative Verkehrswert ist unter anderem auf einen aufgestauten Unterhaltsbedarf von rund 3,5 Mio. Franken zurückzuführen. Angesichts der geplanten Gesamtsanierung wurden – um A-Fonds-perdu-Investitionen zu vermeiden – in der Vergangenheit nur minimale Unterhaltsarbeiten getätigt. Die grössten Sanierungs- und Umbauarbeiten wurden 1967 beim Umbau zum Kindergärtnerinnenseminar und 2017 für die Stützmauersanierung vorgenommen. 1980 wurde ein Unterdach teilweise und 2014 das Dach teilweise saniert.

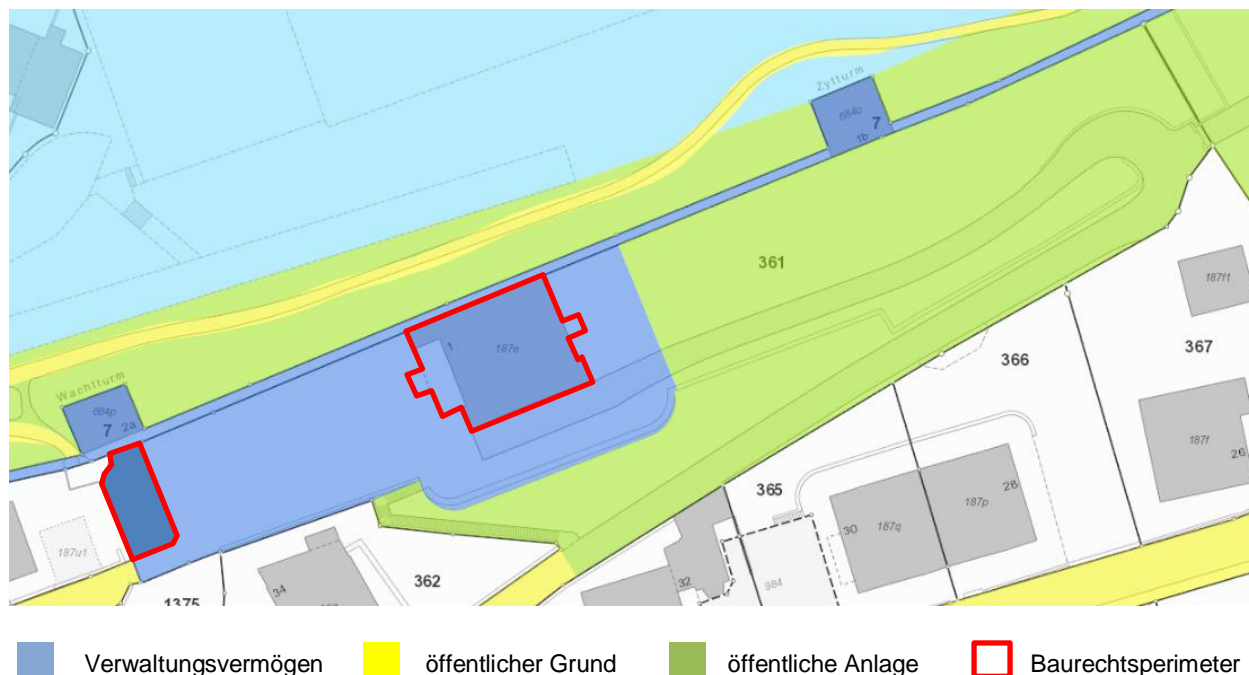


Abb. 2: Katasterplan mit Grundstückszuteilung und rot eingetragenem Baurechtsperimeter

Folgekosten bei einer Überweisung der Motion

Wie oben ausgeführt, ist bei einer Überführung der Gebäude vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen mit einer noch zu bestimmenden Wertberichtigung zu rechnen. Für den Fall einer Baurechtsabgabe in Höhe des Mindestbaurechtszinses ist mit einer negativen Wertberichtigung von rund Fr. 400'000.– zu rechnen. Diese ergibt sich aus der Differenz des Verkehrswerts des Baurechts im Finanzvermögen (Baurechtszins kapitalisiert mit 3,75 Prozent) abzüglich des Buchwerts der Gebäudegrundflächen von rund Fr. 170'000.– und der bisher aufgelaufenen Projektierungskosten von rund Fr. 600'000.–.

Die Restfläche der Parzelle inklusive öffentlicher Anlage im Wert von rund 1,75 Mio. Franken verbleibt im Verwaltungsvermögen.

Für die notwendige Erstellung der Werkleitungen und für die Strassensanierung sind rund Fr. 360'000.– notwendig. Sinnvollerweise werden in diesem Zuge auch die Umgebungsbauwerke und Flächen saniert. Die Gesamtkosten für die Umgebungssanierung inkl. neuer Werkleitungen betragen rund 1,1 Mio. Franken.

Fazit

Der Stadtrat ist mit den Motionären einig, dass im Grossen Stadtrat keine Einigkeit über die Nutzung herrscht und eine Lösung nicht in Sicht ist. Dem Stadtrat ist es ein grosses Anliegen, das baukulturelle Erbe der Stadt zu erhalten und die Liegenschaft zu sanieren. Der Stadtrat unterstützt die Forderung, dass der Park öffentlich zugänglich bleibt und dass an dieser prominenten Lage weiterhin ein Buvetteangebot bestehen bleiben soll. Eine Ausschreibung für eine Abgabe im Baurecht im Sinne der Motionäre bedeutet auch, dass die Gebäude der Öffentlichkeit entzogen werden. Durch eine Baurechtsabgabe können Ausgaben vermieden werden, darüber hinaus kann kein grosser wirtschaftlicher Nutzen gezogen werden. Die Villa und die Remise sind keine marktüblichen Objekte. Es gibt keine Vergleichsobjekte mit gleichen Rahmenbedingungen. Somit ist nicht vorhersehbar, ob und in welcher Höhe Baurechtsangebote eingegeben werden.

Bei einer Überweisung der Motion würde der Stadtrat die Ausschreibung erarbeiten, publizieren, die Angebote prüfen und den Baurechtsvertrag ausarbeiten. Mit diesem wird die Baurechtsnehmerin verpflichtet, umgehend nach Rechtskraft des Baurechtsvertrags die notwendigen Planungsarbeiten vorzunehmen und anschliessend ohne Unterbruch die Realisierung in Angriff zu nehmen. Dabei müssen die geforderten Anforderungen an Energie, Ökologie und Denkmalpflege erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, werden im Baurechtsvertrag die Sanktionen bei Nichterfüllung der Rahmenbedingungen geregelt.

Aufgrund des zu erwartenden Baurechtszins² wird die Kompetenz für die Zustimmung zum Baurechtsvertrag voraussichtlich beim Stadtrat liegen. In der Kompetenz des Stadtrates liegt die Umwidmung der Umgebungsfläche vom Verwaltungsvermögen zur öffentlichen Anlage. Die Umwidmung der Gebäude vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen liegt in der Kompetenz des Grossen Stadtrates. Der Stadtrat wird ihm einen entsprechenden Beschlussantrag unterbreiten.

Damit eine potenzielle Baurechtsnehmerin die Sicherheit einer grundsätzlichen Bewilligungsfähigkeit für eine Gesamtsanierung erhält, wird das bereits eingereichte Baugesuch weiter geprüft.

² Zur Ermittlung der Zuständigkeit ist bei Baurechtsverträgen das 20-Fache des jährlichen Baurechtszinses massgebend (Art. 58 Ziff. 3 GO der Stadt Luzern). Bis Fr. 750'000.– liegt die Zuständigkeit beim Stadtrat.