

kriens

Beantwortung Interpellation

Nr. 262/2024 Interpellation Lengwiler: Sicherstellung einer aktiven Bodenpolitik

Eingang

06.05.2024

Zuständiges Departement

Finanzdepartement

Beantwortung



1. Wie sorgt der Stadtrat konkret für eine aktive Landpolitik?

Im Sinne einer aktiven Landpolitik orientiert sich der Stadtrat an der Immobilienstrategie (073/2021). Die Immobilienstrategie dient als Grundlage und Orientierungshilfe für sämtliche Fragen rund um Themen und Fragen zur Bewirtschaftung, Akquisition, Devestition und Planung des Raumbedarfs der Stadt Kriens. Die Stadt Kriens bewirtschaftet die Liegenschaften in verschiedenen Ressorts und Abteilungen, je nach Art des Objekts resp. Grundstücks.

In der Immobilienstrategie werden im Kapitel 9 folgende Aussagen zur Objektbeurteilung und Objektstrategie gemacht:

Die Bestandsermittlung und Bestandsentwicklung innerhalb der einzelnen Teilportfolios erfolgt durch eine spezifische Objektbeurteilung und es wird eine Objektstrategie festgelegt. Die Massnahmen aus den einzelnen Teilportfolios zeigt aus der betriebswirtschaftlichen Sicht die Bestandsentwicklung und die Strategie auf. Diese bilden die Basis für die Massnahmen und Finanzplanung bei der Abteilung Immobiliendienste.

Alle Objekte sind einem Strategietypen zugeordnet.

In der Immobilienstrategie werden im Kapitel 9.1 folgende Aussagen zum Verwaltungsvermögen gemacht:

Mit der Objektstrategie werden alle Grundstücke und Gebäude aus den Teilportfolios beurteilt. Dabei werden für die Strategiefestlegung die Sichtweisen Umfeld, Gebäude und Nutzungseignung gegenübergestellt. Grundstücke und Gebäude, die keine Nutzung mehr rechtfertigen, werden für die Entwidmung und Abgabe vorbereitet.

Beurteilung aus der Sichtweise «Umfeld»:

- *Stimmt das Städtebauliche Umfeld mit dem Gebäude überein?*
- *Haben sich die Bedürfnisse und Ansprüche verändert, welche den heutigen Standort in Frage stellt?*

Beurteilung aus der Sichtweise «Gebäude»:

- *Wie ist der bauliche, technische und energetische Zustand?*
- *Wie sieht das bauliche Potential aus (z.B. Flexibilität der Raumstruktur, Behindertengerechtigkeit, Erdbebensicherheit, Schadstoffe)?*
- *Bestehen Ausbaureserven oder Ausnutzungsreserven?*

Beurteilung aus der Sichtweise «Nutzungseignung»:

- *Wie eignet sich das Gebäude in Bezug auf die heutige Nutzung oder auf eine erweiterte Nutzung?*
- *Wie attraktiv sind die Lage und das Umfeld für die heutige Nutzung aus Sicht des Nutzers und des Kunden oder Klienten?*

In der Immobilienstrategie werden im Kapitel 9.2 folgende Aussagen zum Finanzvermögen gemacht:

Mit der Objektstrategie werden alle Grundstücke und Gebäude aus den Teilportfolios beurteilt. Dabei werden für die Strategiefestlegung der Bedarf als Reserve, die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit geprüft. Grundstücke und Gebäude, die weder als Reserve dienen, oder keine Wirtschaftlichkeit oder Nachhaltigkeit aufzeigen, werden einer verbesserten oder neuen Nutzung zugeführt oder für die Abgabe vorbereitet. Die Kompetenzen für solche Geschäfte ergeben sich aus den Finanzkompetenzen. Sachenrechtsgeschäfte sind durch die Stadtkanzlei zu begleiten.

In der Immobilienstrategie werden im Kapitel 9.3 folgende Aussagen im Umgang mit Verkäufen gemacht:

Beim Verwaltungsvermögen wird der Strategietyp auf «Abgabe» festgelegt, wenn weder für das Grundstück noch das Gebäude unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und denen langfristig keine strategische Bedeutung mehr zukommt. Diese werden allenfalls in einem ersten Schritt in das Finanzvermögen überführt und für die Veräusserung bereitgestellt.

2. Hat der Stadtrat strategisch wichtige Grundstücke definiert, die für die kurz-, mittel- und langfristige Entwicklung der Stadt von Bedeutung sein könnten?

Stand heute sind keine Grundstücke definiert. Im Rahmen der Evaluation des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) werden unter Umständen Erkenntnisse und Bedürfnisse auftauchen, die ein Aktivwerden seitens des Stadtrates notwendig machen. Bezüglich eine aktive Bodenpolitik sollen diese Erkenntnisse als Ansatzpunkt dienen und konkrete Grundstücke in den Fokus rücken.

Im Zusammenhang mit dem bevorstehenden Bevölkerungswachstum ist auch der Schulraum ein gewichtiger Aspekt. Dahingehend ist die Stadt Kriens mit Landreserven auf den einzelnen Schulanlagen gut situiert. Darüber hinaus dient die Schulraumplanung als strategische Grundlage für die Planung und ggf. Erweiterung von Schulraum auf den bestehenden Anlagen und den einzelnen Quartieren.

Weiter erstellt das Bildungs- und Kulturdepartement mittels einer Spiel- und Freiraumanalyse eine Grundlage für die Planung von zusätzlichen Flächen für Spielplätze und Begegnungsorte.

3. Sieht der Stadtrat aktuell Bedarf darin, Grundstücke in einzelnen Quartieren/Stadtteilen zu erwerben, um die Entwicklung von Kriens zu unterstützen?

Aktuell sieht der Stadtrat keinen Bedarf. Im Zusammenhang mit der Definition der zukünftigen Wohnbaupolitik wird der Stadtrat die Bedürfnisse eruieren und mit den betroffenen Departementen und Abteilungen die konkreten Erwerbsabsichten prüfen.

4. Wie geht der Stadtrat vor, um strategisch wichtige Grundstücke zu beobachten und gegebenenfalls aktiv ein Kaufangebot zu unterbreiten?

Sobald konkrete Grundstücke definiert sind, wird der Stadtrat resp. die zuständige Abteilung Immobiliendienste aktiv werden und die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in geeigneter Form persönlich angehen, dass seitens Stadt Kriens ein konkretes Interesse an ihrem Grundstück besteht.

Der dazugehörige Passus in der Immobilienstrategie wird im Kapitel 9.5 näher beschrieben und macht folgende Aussagen zu Zukäufen:

Mit der periodischen Überprüfung der einzelnen Teilportfolios wird der Bedarf und die Notwendigkeit von allfälligen Zukäufen geprüft. Zukäufe von Landreserven werden in einem ersten Schritt im Finanzvermögen aufgenommen und dienen primär zur späteren Erfüllung von öffentlichen Aufgaben. Strategische Landreserven, insbesondere bei den Schulanlagen und den Verwaltungsbauten sind von grosser Bedeutung, damit bei einem Wachstum der Stadt räumliche Erweiterungen zur Sicherstellung der öffentlichen Aufgaben sichergestellt werden. Werden beim Verwaltungsvermögen wie auch beim Finanzvermögen Grundstücke mit oder ohne Gebäude für die Abgabe bereitgestellt, ist jeweils zu prüfen, ob die Veräusserung mit einem Grundstückabtausch, beziehungsweise mit einem Zukauf in Abhängigkeit gebracht werden soll.

Zukäufe sollen geprüft werden, wenn:

- mit dem Zukauf eine Arrondierung von bereits im Stadteigentum befindlichen Grundstücken ein Mehrwert geschaffen werden kann.
- im Rahmen von Areal- und Quartierentwicklungsprojekten für die Stadt Vorteile für den Bau von Infrastrukturanlagen wie Strassen, Wege und Begegnungszonen geschaffen werden können.
- mit einer Arrondierung von bereits vorhandenen stadteigenen Grundstücken eine wirtschaftliche Förderung von Unternehmen und Betrieben sichergestellt werden kann.
- damit preisgünstiger Wohnraum gefördert werden kann.

Zukäufe werden keine getätigt, um damit spekulative Gewinne zu erzielen oder zur Bereitstellung von Renditeobjekten.

Wenn somit klar ist, welche Grundstücke als strategisch wichtig definiert sind, kann der Stadtrat aktiv auf Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zugehen. Basis hierfür ist ein klarer Auftrag resp. die Strategie bezüglich die räumliche Entwicklung.

5. Wie gestaltet der Stadtrat den Dialog mit Eigentümern, welche bereit sein könnten, ihr Grundstück der Gemeinde anzudienen (z.B. auch Verkauf zu moderaten Preisen, Schenkung)?

Die Mitglieder des Stadtrates sind über diverse Vereine und andere Mandate bestens in der Stadt Kriens und dem Kanton vernetzt. Hinzu kommen die 30 Mitglieder des Einwohnerrates, welche ebenfalls über ein entsprechendes Netzwerk verfügen. Hierbei sind alle Amtsträger dazu angehalten, entsprechende Opportunitäten zu erkennen und an die Immobiliendienste der Stadt Kriens zu melden. Ein aktives Zugehen auf Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist in diesem Zusammenhang ein probates Mittel, damit die Stadt Kriens sich ein strategisch wichtiges Grundstück sichern kann.

6. Inwiefern würde eine Erhöhung der Kompetenzen des Stadtrates beim Erwerb von Grundstücken die aktive Bodenpolitik unterstützen?

Die aktuelle Kompetenzregelung gemäss Gemeindeordnung sieht folgende Beträge vor:

Kauf v. Grundstücken:	Kompetenz Stadtrat:	10% Steuerertrag oder 1'120'820.00
Verkauf v. Grundstücken:	Kompetenz Stadtrat:	1.5% Steuerertrag oder 1'668'123.00

Der Stadtrat verfügt im Bereiche des Kaufs von Grundstücken über eine hohe Kompetenz. Im Gegensatz dazu ist die Kompetenz beim Verkauf von Grundstücken viel kleiner. Eine Erhöhung der Kompetenz bei Kauf ist aktuell nicht angezeigt, weil mit der aktuellen Regelung eine genügend grosse Flexibilität gegeben ist. Im Einzelfall, bei welchem die Kompetenz nicht ausreichen sollte für einen Landerwerb, müsste der Einwohnerrat die Kaufabsicht beschliessen.

Kriens, 12. September 2024