

kriens

Beantwortung Interpellation

Interpellation Gut: Alterswohnungen Hofmatt, Sanierung Nr. 228/2023

Eingang

7. Dezember 2023

Zuständiges Departement

Finanzdepartement

Beantwortung



1. Für welchen Zeitraum ist die Sanierung geplant?

Gemäss Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2024 - 2028 ist die Planung im Jahr 2025 vorgesehen und die Realisierung für 2026 - 2028 geplant. Dafür sind aktuell 6.0 Mio. Franken in der Investitionsrechnung enthalten.

2. In welchem Umfang wird diese umgesetzt und sind nachhaltige Sanierungsmassnahmen geplant?

Der konkrete Umfang der Sanierung ist noch nicht definiert. Es kann jedoch bereits heute gesagt werden, dass es sich um energetische Sanierungsmassnahmen an der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach, Keller) handeln wird und um haustechnische Massnahmen (Sanitärbereich) innerhalb der Wohnungen.

3. Werden bei der Sanierung Gemeinschaftsräume geplant, welche die sozialen Kontakte und Interaktionen fördern?

Dazu kann heute noch keine Aussage gemacht werden. Im Vordergrund stehen energetische Massnahmen und die Sanierung der Haustechnik.

4. Wird im «bewohnten» oder «unbewohnten» Zustand saniert werden bzw. sind Kündigungen geplant?

Das Sanierungskonzept ist noch nicht erstellt. Erst wenn der genaue Umfang der Sanierungsmassnahmen definiert ist, kann die Ablaufplanung erstellt werden. Aus heutiger Sicht wird angestrebt, dass die Sanierung im «bewohnten» Zustand mit möglichst wenigen Kündigungen durchgeführt werden kann. Die Sanierung der Wohnungen im Innenbereich muss mit Sicherheit in Etappen durchgeführt werden. Während der Sanierung werden die Mieter ihre Wohnung über eine gewisse Zeit nur mit Einschränkungen nutzen können. Dafür werden auch Provisorien bereitgestellt werden müssen.

5. Wie werden die Mieterinnen und Mieter in den Sanierungsprozess einbezogen?

Die Mieterinnen und Mieter werden rechtzeitig über die Planung der bevorstehenden Sanierung informiert. Der Beschluss für die Sanierung findet mit der Genehmigung des Budgets 2025 und der Kreditfreigabe für den Planungskredit statt. Ab diesem Zeitpunkt sind erste Informationen an die Mieterinnen und Mieter möglich. Für weitere Informationen an die Mieterinnen und Mieter benötigt es vorgängig eine Zustandsaufnahme der Gebäude und ein Sanierungskonzept. Dabei besteht die Möglichkeit einer Mieterinformationsveranstaltung, wie dies im Dezember 2023 bei der Einführung des Projekts «Securo» durch die Spitex Kriens geschehen ist.

6. Wie hoch sind die aktuellen Mieten und wie werden sich voraussichtlich die Miete verändern?

Die aktuellen Mieten liegen im Bereich von durchschnittlichen Nettomietzinsen für eine Miet- oder Genossenschaftswohnung. Mit dem Restatement des Finanzvermögens im Jahr 2022 wurden die Mietzinse der Alterswohnungen Hofmatt verglichen mit den durchschnittlichen Mietpreisen gemäss LUSTAT Statistik Luzern. Dabei hat sich bestätigt, dass die Mietzinse marktgerecht sind.

Wie sich die Wohnungsmietzinse verändern werden, kann ohne konkretes Sanierungsprojekt nicht prognostiziert werden. Erfolgen energetische Sanierungsmassnahmen, werden sich in der Folge die Heizkosten reduzieren und die Mieterinnen und Mieter werden davon profitieren. Wie hoch der Anteil an wertvermehrenden Investitionen liegt, wird sich mit dem Sanierungsprojekt zeigen. Welcher Anteil davon auf die Nettomietzinse aufgerechnet wird, steht in einem direkten Zusammenhang mit marktgerechten Mietpreisen, der Mieternachfrage und Attraktivität der Stadt Kriens als Vermieterin.

7. Wie hoch sind die Mieten verglichen mit den Wohnungen der GWAK?

Ein Vergleich ist kaum abzuleiten, da die GWAK im Lindenpark neu erstellte Wohnungen mit diversen Zusatzdienstleistungen anbietet. Mit den Alterswohnungen Hofmatt werden bisher marktgerechte, jedoch preisgünstige Wohnungen angeboten, die dem Alter und Zustand der Gebäude entsprechen. Zusammen mit dem Sanierungsprojekt wird bei der Mietpreisgestaltung Rücksicht genommen auf das Marktangebot für Alterswohnungen im Zentrum von Kriens.

8. Wie stellt sich der Stadtrat dazu?

Eine Würdigung bei einer Interpellation stelle nicht der Normalfall dar. Am 29. Juni 1983 wurden die Alterswohnungen Hofmatt offiziell eröffnet. Diese 40-jährige Erfolgsgeschichte soll weitergeschrieben werden.

Folgende Frage stellt sich: Stellt der Betrieb von Alterswohnungen eine Pflichtaufgabe einer Gemeinde dar? Nein. Deshalb entwidmete die Stadt Kriens am 1. Januar 2019 mit dem Bilanzanpassungsbericht diese Immobilie (Überführung vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen). Die Spezialfinanzierung blieb.

Die folgenden Zahlen sollen zum Abschluss aufgezeigt werden. Aktueller Wert dieser Immobilie in der Bilanz der Stadt Kriens (Konto 1084.90): 21.618 Mio. Franken; Eigenkapital (Selbstfinanzierung im Eigenkapital der Stadt Kriens im Konto 2900.90): 27.149 Mio. Franken. Das heisst: Diese Immobilie finanziert sich zu 125.5 % selber. Der Stadtrat nimmt sich in den nächsten Monaten diesem Geschäft an. Der Stadtrat kann sich gut vorstellen, diese Liegenschaft analog dem Lindenpark, dem Schweighof oder dem Gemein-dehaus einer gemeinnützigen Institution im Baurecht abzugeben.

Kriens, 20. März 2024