

# kriens

## Beantwortung

### Interpellation Ziemssen: Standortbestimmung Immobilienstrategie Nr. 172/2023

Eingang

24. März 2023

Zuständiges Departement

Finanzdepartement

## Beantwortung

Die Beantwortung liegt wie folgt vor.

Der Interpellant stellt fest, dass die Immobilienstrategie der Stadt Kriens im Jahre 2021 eingeführt wurde. Eine unliebsame erste Auswirkung betraf die Schwimmhalle Krauer, indem der Stadtrat aufgrund der internen Kosten beschloss, ab dem Schuljahr 2022/23 den Schwimmunterricht (Details siehe Interpellation 122/2022) neu zu regeln. Grundsätzlich ist der Interpellant überzeugt, dass die Umsetzung einer Immobilienstrategie für die nachhaltige Immobilienbewirtschaftung und -entwicklung sehr wertvoll ist. Der Interpellant würde gerne im Rahmen einer Standortbestimmung erfahren, wie die Immobilienstrategie bisher umgesetzt werden konnte und bittet daher den Stadtrat, folgende Fragen zu beantworten.



#### 1. Welche Punkte wurden bei der Immobilienstrategie bisher überprüft?

Die Immobilienstrategie zeigt bei der Massnahmenplanung mit insgesamt 34 Positionen für die Umsetzung einen Zeithorizont von rund 5 Jahren und bei der Devestitionsstrategie mit insgesamt 35 Positionen einen Zeithorizont von rund 10 Jahren.

Die Massnahmenplanung wurde weitgehend in allen Teilen begonnen und punktuell konnten Massnahmen bereits zum Abschluss gebracht werden. Konkrete Erfolge wurden im Restatement 2022 des Finanzvermögens erzielt, indem die Vermögenswerte einer präzisen Bewertung unterzogen wurden. Weiter erfolgte die Überprüfung der Rentabilität und Marktkonformität der Finanzliegenschaften. Die Bereinigung der Vermögenszuordnung der Finanz- und Verwaltungliegenschaften befindet sich in der Umsetzung und wird im 2023 abgeschlossen. Zudem wurden Massnahmen zur Verbesserung der interdisziplinären Zusammenarbeit umgesetzt, um frühzeitig Bedürfnisse zu erkennen und Fehlplanungen zu vermeiden.

#### 2. Wie ist man bei den notwendigen Unterhaltsinvestitionen unterwegs? Welche Auswirkungen haben diese in den nächsten Jahren auf das Budget bzw. den AFP?

Aufgrund des Spardrucks in den letzten Jahren wurden die Budgets in der Instandhaltung in der Erfolgsrechnung auf tiefen 0.3 bis 0.4 % der Versicherungssumme der Gebäudeversicherung Luzern (GVL) gehalten, was ca. Fr. 1.0 bis 1.3 Mio. entspricht. Bis 2021 wurden innerhalb der Investitionsrechnung weniger als 1.0 % der GVL-Summe für die Instandsetzung eingesetzt.

Ab 2021 werden als Zielgrösse 1.5 % der GVL-Summe für Instandhaltung und Instandsetzung angestrebt, was Fr. 4.9 Mio. entspricht. Dieser Wert wurde 2022 mit 1.64 % erreicht. Im 2023 wurde aufgrund des Spardrucks erneut nur mit Fr. 0.94 Mio. Instandhaltung und Fr. 2.33 Mio. Instandsetzung geplant, was gesamthaft 1.01 % der GVL-Summe entspricht. Bei der Instandhaltung wird die Zielgrösse von 0.5 % der GVL-Summe innerhalb der Planungsperiode bis 2027 noch nicht erreicht. Die Zielgrösse von 1.5 % für die Instandhaltung und Instandsetzung wird in der aktuellen Planung ab 2026 erreicht. Es ist

für den Werterhalt der stadteigenen Liegenschaften entscheidend, dass genügend finanzielle Ressourcen für den baulichen Unterhalt bereitgestellt werden.

### **3. Bei der Überprüfung der bestehenden Mietverträge mussten bestimmte Anpassungen vorgenommen werden. Welche Auswirkungen hatten diese Verhandlungen? Wie viele Verträge wurden überprüft? Wie viele wurden angepasst?**

Mit der Umsetzung der Immobilienstrategie und der Einführung der neuen Immobiliensoftware Abalmmo auf den 1. Januar 2023 wurden zeitgleich die Liegenschaften aus dem Finanzvermögen auf ihre Rentabilität und Marktkonformität überprüft. Heute ist bekannt, bei welchen Liegenschaften Handlungsbedarf besteht. Dabei besteht nicht die Absicht, bestehende Mietverträge einfach aufzulösen, um höhere Mieteinnahmen zu generieren. Die Immobiliendienste als Fachorgan für die Bewirtschaftung und Vermietung der stadteigenen Liegenschaften sind seit längerem im Optimierungsprozess bei der Erneuerung von Miet- und Pachtverträgen. Einzelne Massnahmen konnten bereits erfolgreich umgesetzt werden.

Bei den Verhandlungen legen die Immobiliendienste stets grossen Wert darauf, dass eine beidseitig befriedigende Lösung zwischen der Stadt Kriens als Vermieterin und den Mietern und Pächtern erzielt werden kann. Bisher wurden rund 20 Vertragswerke erneuert oder vereinzelt sind diese noch im Gang. Die rund 100 Alterswohnungen beim Hofmattweg 4, 6 und 8 sowie der Horwerstrasse 9 befinden sich auf einem aktuellen und zeitgemässen Stand. Die Verträge der Pachtbetriebe wurden in den letzten Jahren komplett erneuert. Die verbleibenden rund 100 Verträge werden systematisch überprüft und dann erneuert, wenn sich eine Erneuerung anzeigt.

### **4. Welches sind die bisherigen Erkenntnisse aus dieser Umsetzung?**

Mit der Digitalisierung sämtlicher Miet- und Pachtverträge durch die Einführung der Immobiliensoftware hat sich gezeigt, dass die Stadt Kriens einen grossen Bestand von langjährigen und treuen Miet- und Pachtverhältnissen hat. Solche Vertragsinhalte sind oft nicht mehr zeitgemäss, werden jedoch nur bei Bedarf und dort erneuert, wo dies das Miet- und Pachtrecht zulässt.

Die Erneuerung von bestehenden Mietverhältnissen ist zeitintensiv und benötigt den Willen beider Parteien. Bisher verliefen die Verhandlungen zufriedenstellend für die Stadt Kriens als Vermieterin und die Mieter und Pächter.

### **5. Welche Herausforderungen bei der Umsetzung bestehen in den nächsten Jahren noch?**

Die Herausforderungen liegen primär darin, die eigenen hohen Erwartungen an die Immobilienstrategie zu erfüllen und die gesteckten Ziele aus der Massnahmenplanung zeitgerecht in den vorgesehenen 5 Jahren seit Vorliegen der Immobilienstrategie zu erfüllen. Weitere Herausforderungen liegen in den personellen und finanziellen Verfügbarkeiten zur Erfüllung der Massnahmen.

### **6. Wie sieht das weitere Vorgehen bezüglich der Immobilienstrategie aus?**

Für die konzeptionelle Umsetzung ist mit der Immobilienstrategie eine Massnahmenplanung und Massnahmenkontrolle mit Berichterstattung vorgesehen. Die festgelegten Massnahmen aus der Metaplanung wurden im Führungshandbuch des Finanzdepartementes als strategische und operative Massnahmen aufgenommen und werden mit den implementierten Quartalsberichten gemessen. Die Strategiekontrolle obliegt dem Finanzdepartement und die operative Umsetzung der Abteilung Immobiliendienste. Der Stadtrat wird periodisch mit einem Jahresbericht über den Bearbeitungsstand der Massnahmen und dem hinterlegten Zeitplan orientiert.

Der Immobilienbestand wird durch innere und äussere Einflüsse und die steten Veränderungen beeinflusst. Der Bestand des gesamten Immobilienportfolios wird deshalb in einem periodischen Rhythmus überprüft und bei Bedarf den veränderten Bedürfnissen angepasst. Das Finanzdepartement wird nach einer Laufzeit von 5 Jahren im Jahr 2025 überprüfen, ob eine überarbeitete Auflage der Immobilienstrategie angezeigt ist.

**7. Welche Auswirkungen hätte die Annahme der Initiative «Boden behalten – Kriens gestalten» auf die bestehende Immobilienstrategie?**

Die Hauptauswirkung bei der Annahme der Initiative liegt darin, dass der Auftrag aus der Finanzstrategie 2024 mit der Immobilienstrategie nicht mehr in allen Teilen erfüllt werden kann. Die Finanzstrategie verlangt bei den Immobilien eine Devestitionsstrategie von rund Fr. 30 Mio., welche mit der Annahme der Bodeninitiative nicht mehr erreicht werden kann. Der positive Effekt der Bodeninitiative liegt darin, dass dem Baurecht mehr Beachtung geschenkt wird. Der negative Effekt liegt darin - was ein substanzieller Auftrag aus der Immobilienstrategie ist – dass kostenintensive Grundstücke und Gebäude nicht mehr veräussert werden können, obwohl diese nicht ökonomisch rentabel entwickelt werden können und nur ein Verkauf zur Entlastung führt.

Kriens, 17. Mai 2023