



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 11. Dezember 2013 (StB 1000)

B+A 30/2013

Überführung von Grundstücken und Immobilien vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
30. Januar 2014**

Bezug zur Gesamtplanung 2013–2017

Politikbereich Volkswirtschaft

Fünfjahresziel 8.1 Die Stadt schafft die Voraussetzung, dass 1'500 zusätzliche Wohnungen und 30'000 m² neue Büroflächen realisiert werden, ohne neue Einzonungen vorzunehmen.

Projektplan

L84003 Standortentwicklung / Entwicklung Schlüsselareale

Übersicht

Es ist vorgesehen, die städtischen Areale Eichwaldstrasse (altes Kantonement) und Urnerhof (Familiengärten) in Zukunft für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Um dieses Vorhaben zu realisieren, sind vorgängig Entwicklungsstudien und Planungen vorzunehmen. Weiter sollen die Grundstücke Museggstrasse 9, 22 und 24 (Kantonsschule) ins Finanzvermögen übergeführt werden, da die Grundstücke nicht zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben der Stadt Luzern dienen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	4
2 Rechtliche Ausgangslage	4
2.1 Gemeindeordnung	4
2.2 Kantonales Recht	5
2.2.1 Gemeindegesetz	5
2.2.2 Verordnung über den Finanzhaushalt	5
2.2.3 Gesetz über den Finanzausgleich	5
3 Grundstück Eichwald	5
4 Grundstück Urnerhof	6
5 Grundstück Musegg-Schulhaus	6
6 Grundstück Fluhmatt-Schulhaus	6
7 Antrag	7

Anhang

- 1 Situationsplan Grundstück 1182, GB Luzern, linkes Ufer, Eichwaldstrasse
- 2 Situationsplan Grundstück 1461, GB Luzern, rechtes Ufer, Urnerhof
- 3 Situationspläne Grundstücke 386 und 1301, GB Luzern, rechtes Ufer, Museggstrasse

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Es ist vorgesehen, die städtischen Areale Eichwaldstrasse (altes Kantonement) und Urnerhof (Familiengärten) in Zukunft für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Um dieses Vorhaben zu realisieren, sind vorgängig umfassende Entwicklungsstudien und Planungen vorzunehmen. Um dies zu ermöglichen, ist eine Umteilung der Grundstücke vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen nötig.

Durch dieses Vorgehen ist es möglich, die Entwicklungskosten über Kredite gemäss Art. 65 der Gemeindeordnung zu finanzieren und anschliessend auf den entsprechenden Grundstücken zu aktivieren. Somit wird die Laufende Rechnung der Stadt Luzern nicht belastet, d. h., die Belastung erfolgt erfolgsneutral.

Weiter sollen die Grundstücke Museggstrasse 9, 22 und 24 (Kantonsschule) ebenfalls ins Finanzvermögen übergeführt werden, da die Grundstücke nicht zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben der Stadt Luzern dienen. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass gemäss kantonalem Finanzausgleich der Aufwand für Liegenschaften des Finanzvermögens von den Vermögenserträgen abgezogen werden können. Dies gilt aber nicht für den Aufwand von Liegenschaften im Verwaltungsvermögen. Mit dieser Umteilung wird die Stadt Luzern im kantonalen Finanzausgleich besser fahren als heute.

Die Auswirkungen in der Laufenden Rechnung sind für die Stadt erfolgsneutral, da alle Aufwendungen und alle Erträge im Zusammenhang mit den Liegenschaften Museggstrasse 9, 22 und 24 (Kantonsschule) ins Globalbudget Liegenschaften Finanzvermögen verschoben werden. Das Globalbudget muss ab dem Budget 2015 entsprechend angepasst werden.

2 Rechtliche Ausgangslage

2.1 Gemeindeordnung

Gemäss Art. 69 der Gemeindeordnung ist der Grosse Stadtrat abschliessend für die Bewilligung der Zweckumwandlung von Gemeindevermögen zuständig.

2.2 Kantonales Recht

2.2.1 Gemeindegesetz

Finanzvermögen sind diejenigen Vermögenswerte, die nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und die veräussert werden können, ohne diese zu beeinträchtigen.

Verwaltungsvermögen sind diejenigen Vermögenswerte, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und die nicht veräussert werden können, ohne diese zu beeinträchtigen.

2.2.2 Verordnung über den Finanzhaushalt

Gemäss Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden ist die Umteilung von Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen – Sachgüter, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden – zum Buchwert vorzunehmen.

2.2.3 Gesetz über den Finanzausgleich

§ 4 Abs. 6: Die Nettovermögenserträge werden ermittelt, indem von den Vermögenserträgen der Aufwand für Liegenschaften des Finanzvermögens und die Passivzinsen abgezogen werden. Als Vermögenserträge gelten Aktivzinsen und andere Erträge aus den Geld- und Kapitalanlagen des Finanz- und Verwaltungsvermögens, inklusive abgelieferter Gewinne der unselbstständigen eigenen Anstalten sowie Liegenschaftserträgen des Finanz- und Verwaltungsvermögens. Buchgewinne auf Anlagen des Finanzvermögens werden nicht berücksichtigt.

3 Grundstück Eichwald

Das Areal Eichwaldstrasse ist ein Teil des Grundstücks 1182, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, es liegt im städtischen Verwaltungsvermögen. Das Gebiet befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone und ist kurzfristig aktivierbar. Die Gesamtarealfläche beträgt 316'417 m². Auf dem Areal befinden sich zwei schützenswerte Bauten. Je nachdem, ob die Bauten erhalten werden müssen oder nicht, wären 1'000 bis 7'000 m² Wohnfläche realisierbar.

Um das Entwicklungspotenzial in Angriff zu nehmen, muss eine Teilfläche von 4'733 m² zuerst vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übergeführt werden. So können die Entwicklungskosten auf dem Grundstück aktiviert werden.

Das Grundstück verfügt über einen Buchwert von Fr. 0.– in der Bilanz.

4 Grundstück Urnerhof

Das Grundstück 1461, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, liegt im städtischen Verwaltungsvermögen. Das Gebiet befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone und ist kurzfristig aktivierbar. Die Gesamtarealfläche beträgt 56'108 m². Auf dem Teilareal befinden sich im Moment die Familiengärten. Die Verträge mit dem Familiengärtnerverein Luzern laufen per 31. Dezember 2014 aus. Da bis dahin kein Baubeginn zu erwarten ist, wird die Stadt mit dem Familiengärtnerverein Luzern einen neuen Arealnutzungsvertrag mit einer einjährigen Laufzeit (d. h. bis 31. Dezember 2015) abschliessen.

Um das Entwicklungspotenzial in Angriff zu nehmen, muss eine Teilfläche von 19'926 m² zuerst vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übergeführt werden. So können die Entwicklungskosten auf dem Grundstück aktiviert werden.

Das Grundstück verfügt über einen Buchwert von Fr. 0.– in der Bilanz.

5 Grundstück Musegg-Schulhaus

Das Grundstück 386, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, liegt im städtischen Verwaltungsvermögen. Die Liegenschaft Museggstrasse 22 und 24 ist vollumfänglich an den Kanton Luzern vermietet und dient somit nicht mehr der unmittelbaren Erfüllung öffentlicher Aufgaben der Stadt Luzern.

Aus diesem Grund soll das Grundstück und die Liegenschaft vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übergeführt werden. Dies hat auch den Vorteil, dass der bauliche Unterhalt nicht mehr über die Investitionsrechnung finanziert werden muss. Bauliche Veränderungen, welche einen Mehrnutzen bringen, können somit auch aktiviert werden. Dies treibt auch die Verschuldung nicht mehr in die Höhe, und der Investitionsplafonds kann entlastet werden.

Das Grundstück verfügt über einen Buchwert per 31. Dezember 2013 von Fr. 1'067'816.58 in der Bilanz.

6 Grundstück Fluhmatt-Schulhaus

Das Grundstück 1301, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, liegt im städtischen Verwaltungsvermögen. Die Liegenschaft Museggstrasse 9 ist vollumfänglich an den Kanton Luzern vermietet und dient somit nicht mehr der unmittelbaren Erfüllung öffentlicher Aufgaben der Stadt Luzern.

Aus diesem Grund soll das Grundstück und die Liegenschaft vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übergeführt werden. Dies hat auch den Vorteil, dass der bauliche Unterhalt

nicht mehr über die Investitionsrechnung finanziert werden muss. Bauliche Veränderungen, welche einen Mehrnutzen bringen, können somit auch aktiviert werden. Dies treibt auch die Verschuldung nicht mehr in die Höhe, und der Investitionsplafonds kann entlastet werden.

Das Grundstück verfügt über einen Buchwert per 31. Dezember 2013 von Fr. 486'507.23 in der Bilanz.

7 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb die Überführung folgender Grundstücke rückwirkend per 1. Januar 2014 vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen:

- **Grundstück 1182, GB Luzern, linkes Ufer, Eichwaldstrasse**
Teilfläche von 4'733 m² ab dem erwähnten Grundstück (zum Buchwert Fr. 0.–). Diese Fläche sei mit der angrenzenden, bereits im Finanzvermögen befindlichen Teilfläche Eichwaldstrasse 29 zu vereinigen.
- **Grundstück 1461, GB Luzern, rechtes Ufer, Urnerhof**
Teilfläche von 19'926 m² ab dem erwähnten Grundstück (zum Buchwert Fr. 0.–)
- **Grundstück 386, GB Luzern, rechtes Ufer, Museggstrasse 22 und 24 (zum Buchwert von Fr. 1'067'816.58)**
- **Grundstück 1301, GB Luzern, rechtes Ufer, Museggstrasse 9 (zum Buchwert von Fr. 486'507.23)**

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 11. Dezember 2013



Stefan Roth
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 30 vom 11. Dezember 2013 betreffend

Überführung von Grundstücken und Immobilien vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 69 lit. b Ziff. 9 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

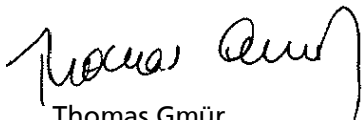
beschliesst:

Folgende Grundstücke werden rückwirkend per 1. Januar 2014 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übergeführt:


- **Grundstück 1182, GB Luzern, linkes Ufer, Eichwaldstrasse**
Teilfläche von 4'733 m² ab dem erwähnten Grundstück (zum Buchwert Fr. 0.–). Diese Fläche ist mit der angrenzenden, bereits im Finanzvermögen befindlichen Teilfläche Eichwaldstrasse 29 zu vereinigen.
- **Grundstück 1461, GB Luzern, rechtes Ufer, Umerhof**
Teilfläche von 19'926 m² ab dem erwähnten Grundstück (zum Buchwert Fr. 0.–)
- **Grundstück 386, GB Luzern, rechtes Ufer, Museggstrasse 22 und 24 (zum Buchwert von Fr. 1'067'816.58)**
- **Grundstück 1301, GB Luzern, rechtes Ufer, Museggstrasse 9 (zum Buchwert von Fr. 486'507.23)**

Luzern, 30. Januar 2014

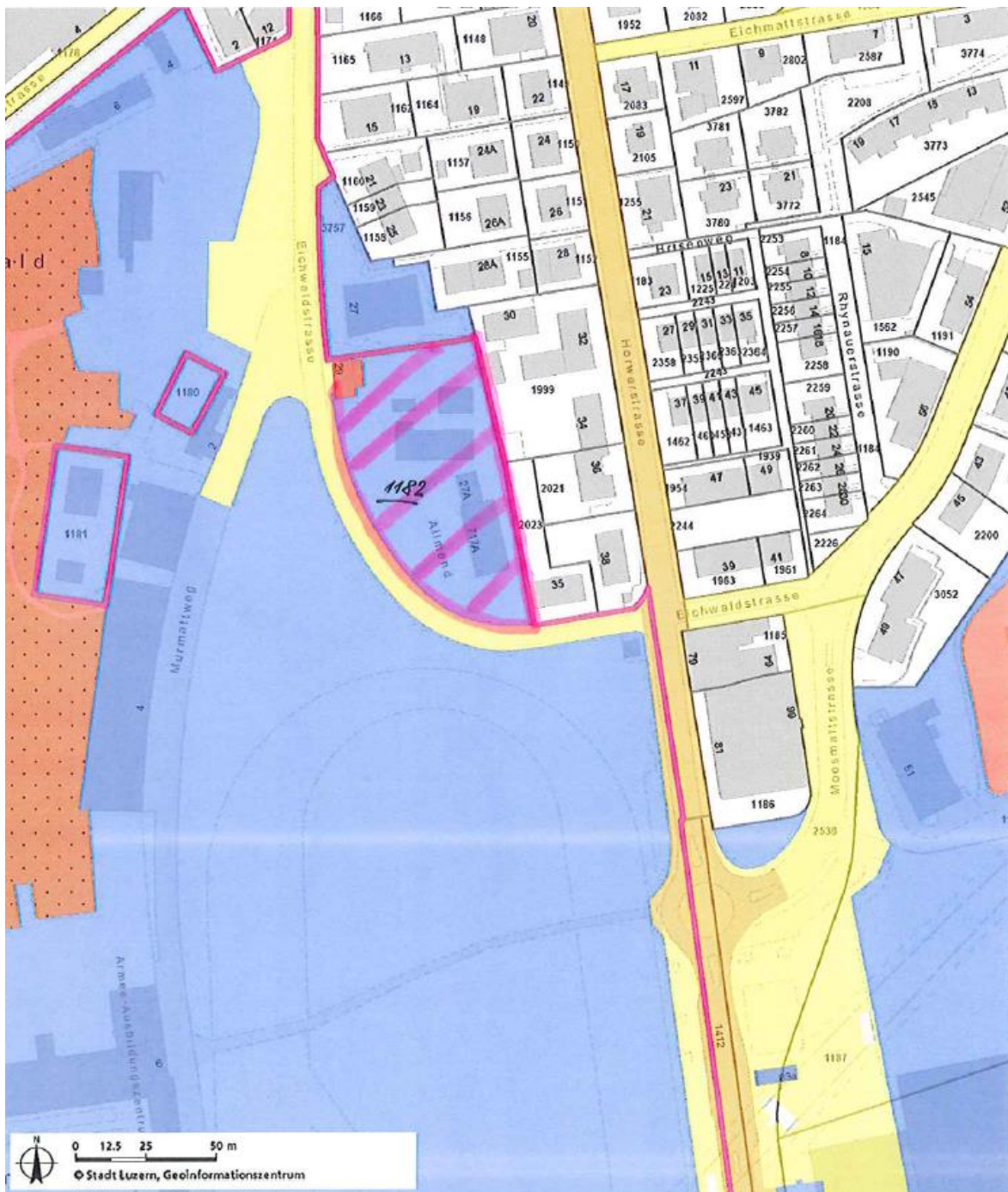
Namens des Grossen Stadtrates von Luzern


Thomas Gmür
Ratspräsident

 **Stadt
Luzern**
Grosser Stadtrat


Hans Büchli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat

Anhang 1: Situationsplan Grundstück 1182, GB Luzern, linkes Ufer, Eichwaldstrasse



Anhang 3: Situationsplan Grundstück 386, GB Luzern, rechtes Ufer, Museggstrasse 22 und 24



Situationsplan Grundstück 1301, GB Luzern, rechtes Ufer,
Museggstrasse 9

