



**Stadt
Lucern**
Stadtrat

Bericht und Antrag
an den Grossen Stadtrat von Lucern
vom 20. Februar 2002

B+A 6/2002

**Bericht zur Liegenschafts-
politik der Stadt Lucern**

Vom Grossen Stadtrat
mit Änderungen beschlossen am
13. Juni 2002
(bereinigter Beschluss im Anhang)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	4
2 Gesetzliche und verwaltungsinterne Gesichtspunkte des Finanzvermögens	5
2.1 Definition von Finanz- und Verwaltungsvermögen	5
2.2 Umteilung von Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen	6
2.3 Umteilung von Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen	7
2.4 Kapitalbewirtschaftung: Gesetzliche Vorgaben und Einschränkungen	7
3 Das Liegenschaftenportefeuille des Finanzvermögens	7
3.1 Historische Aspekte des Finanzvermögens der Einwohnergemeinde	7
3.2 Kurzanalyse des Portefeuilles des Finanzvermögens der Einwohnergemeinde	12
3.3 Von der Bürgergemeinde übernommene Liegenschaften des Finanzvermögens	13
4 Zweck der Liegenschaften des städtischen Finanzvermögens	14
4.1 Finanzpolitische Aspekte des Finanzvermögens	14
4.2 Siedlungspolitische Aspekte der städtischen Liegenschaftenpolitik	15
4.3 Sozialpolitische Aspekte der städtischen Liegenschaftenpolitik	17
5 Liegenschaftenpolitik seit 1995	19
5.1 Erträge und Renditenentwicklung aus dem Finanzvermögen	19
5.2 Bauliche Aufwendungen für die Liegenschaften des Finanzvermögens	20
5.3 Vorgenommene Sanierungen in den Liegenschaften des Finanzvermögens	21
5.4 Veräusserungen und Abgaben im Baurecht	23
5.4.1 Veräusserungen	24
5.4.2 Abgaben im Baurecht	25

6	Aspekte der Liegenschaftenpolitik für das Finanzvermögen	26
6.1	Wirtschaftliche Aspekte: Ansiedlung neuer Firmen	26
6.2	Wohnpolitische Aspekte	28
6.3	Landwirtschaftsbetriebe des städtischen Finanzvermögens	30
7	Bewirtschaftungsstrategien für das Finanzvermögen	32
7.1	Bisherige Finanzierung ausserordentlicher Sanierungsmassnahmen	32
7.2	Künftige Bewirtschaftungsstrategie	33
7.3	Künftige Mittelbereitstellung für Liegenschaftserwerbe	34
7.4	Auslagerung der Liegenschaften des städtischen Finanzvermögens	34
8	Zukünftige Liegenschaftenpolitik, Ausblick, Schwerpunkte	35
8.1	Abgabe von städtischen Liegenschaften (Verkauf, Tausch, Baurecht)	36
8.2	Erwerb neuer Liegenschaften durch die Stadt	37
8.3	Kriterien für künftige Immobiliengeschäfte (Erwerbe/Veräusserungen)	38
9	Antrag	39
10	Anhang	41
10.1	Erfahrungsaustausch mit Vergleichsstädten	41
10.2	Liegenschafteneigentum aus wissenschaftlicher Sicht	41

Beilagenverzeichnis

- Analyse der Wohn- und Geschäftshäuser des Finanzvermögens
- Bilanzliste der Liegenschaften des Finanzvermögens per 31. Dezember 2000

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Im Jahre 1994 erliess der Stadtrat die durch eine Arbeitsgruppe erarbeiteten Grundsätze der städtischen Liegenschaftenpolitik, die nach der Reorganisation der städtischen Liegenschaftenverwaltung ab dem 1. Januar 1995 zur Anwendung gelangten.

Nachdem die Stimmberechtigten der Stadt Luzern im November 1998 der Zusammenlegung von Einwohner- und Bürgergemeinde zugestimmt hatten, erarbeitete der Bürgerrat im April 1999 einen Bericht zur Land- und Liegenschaftspolitik der Bürgergemeinde. In der Folge reichten diverse Parlamentarier aus dem Grossen Stadtrat Vorstösse zur Erstellung eines Gesamtberichtes zur künftigen Politik und Strategie bezüglich der Liegenschaften des städtischen Finanzvermögens ein. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Vorstösse:

- Interpellation 297, Conny Grünenfelder namens der GB-Fraktion, vom 25. Mai 1999: „Liegenschaftenpolitik“ (beantwortet mit StB 1286 vom 20. Oktober 1999).
- Motion 298, Conny Grünenfelder namens der GB-Fraktion, vom 25. Mai 1999: „Für einen Bericht betreffend der städtischen Liegenschaftenpolitik“ (mit StB 1287 vom 20. Oktober 1999 entgegengenommen).
- Dringliche Interpellation 334, Adrian Schmid namens der GB-Fraktion, vom 21. September 1999: „Will der Stadtrat eine Vielzahl von städtischen Liegenschaften veräussern“ (beantwortet mit StB 1285 vom 20. Oktober 1999).
- Motion 11, Andreas Moser und Guido Durrer namens der FDP-Fraktion, vom 28. September 2000: „Gesamtbericht Liegenschaften neue Stadt Luzern“.
- Motion 400, Lotti Marti-Schindler namens der SP-Fraktion und Ruedi Schmidig namens der GB-Fraktion, vom 29. Juni 2000: „Die Handlungsfähigkeit des Stadtrates bei Grundstück-Käufen sichern“.

- Motion 58, Christoph Portmann namens der SVP-Fraktion, vom 18. Januar 2001: „Auslagerung von städtischen Liegenschaften aus dem Finanzvermögen prüfen“.

In seiner Beantwortung zu den erwähnten Vorstössen hat der Stadtrat signalisiert, dass er bereit ist, nach vollzogener Fusion von Einwohner- und Bürgergemeinde, eine Gesamtbeurteilung des Liegenschaftenbestandes des städtischen Finanzvermögens vorzunehmen und darüber dem Grossen Stadtrat einen Bericht vorzulegen. Zu diesem Zweck hat er eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der Bau-, Finanz- und Sozialdirektion eingesetzt, die den vorliegenden Bericht erarbeitet hat.

2 Gesetzliche und verwaltungsinterne Gesichtspunkte des Finanzvermögens

Im Zentrum der Liegenschaftspolitik stehen die Liegenschaften des Finanzvermögens. Um den Gestaltungsspielraum der Gemeindebehörden ermessen zu können, ist es sinnvoll, die rechtlichen Vorgaben aufzulisten. Welche Liegenschaften sind Finanzvermögen und welchen Anforderungen müssen sie genügen?

2.1 Definition von Finanz- und Verwaltungsvermögen

a) Gesetzliche Grundlage

Gemeindegesezt vom 9. Oktober 1962 (§ 69a)

Finanzvermögen sind jene Vermögenswerte, die nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und die, ohne diese zu beeinträchtigen, veräussert werden können. (Abs. 4)

Verwaltungsvermögen sind jene Vermögenswerte, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und die, ohne diese zu beeinträchtigen, nicht veräussert werden können. (Abs. 5)

b) Lehre und Rechtsprechung

„Das Verwaltungsvermögen zählt zu den nicht realisierbaren Aktiven, während das Finanzvermögen, das lediglich durch seinen **Ertrag** die Aufgabe der Verwaltung erleichtert und das ohne Nachteil für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden könnte, zu den realisierbaren Aktiven zählt.“ (Hans Rudolf Schwarzenbach; Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts)

„Das Finanzvermögen umfasst diejenigen Vermögenswerte, welche im Privateigentum des Staates stehen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben nur mittelbar mit ihrem **Kapitalwert** beitragen; im Rechtsverkehr untersteht es den Regeln des Zivilrechts.“ (BGE 89 I 43 zitiert bei Imboden/Rhinow, Verwaltungsrechtsprechung)

BGE 112 Ia 226 f

Gegenstand des Referendums sind mithin Aufwendungen des Gemeinwesens, die geeignet sind, die steuerliche Belastung zu beeinflussen. Ausgehend von diesem Gedanken und von der klassischen Einteilung staatlicher Vermögenswerte in Finanzvermögen (Sachen, die dem Gemeinwesen durch ihren Kapital- oder Ertragswert dienen) und Verwaltungsvermögen (Sachen, die dem Gemeinwesen durch ihren Gebrauchswert dienen), haben Lehre und Rechtsprechung das Begriffspaar der „Anlage“ und der „Ausgabe“ entwickelt. Eine Anlage ist dabei gegeben, wenn einer staatlichen Aufwendung ein frei realisierbarer Wert gegenübersteht, wenn also das erzielte Resultat nicht von Rechts wegen zu einer Verwendung bestimmt ist, welche, wie diejenige zu Verwaltungszwecken, seine wirtschaftliche Veräusserung ausschliesst (BGE 93 I 319 E. 5a mit Hinweisen). Solche Anlagen, die mit der Absicht getätigt werden, vorhandenes eigenes Vermögen in eine bestimmte wirtschaftliche Form zu bringen zum Zwecke der Werterhaltung und zur Sicherung eines angemessenen Ertrages, unterliegen dem Finanzreferendum von vornherein nicht. Aufwendungen des Gemeinwesens dagegen, welche nicht den typischen Zweck einer Vermögensanlage verfolgen, denen insbesondere die Realisierbarkeit abgeht, gelten als Ausgaben (vgl. dazu BGE 99 IA 201 E 2a; 97 IA 823 E. 3; 93 IA 319 E. 5a; je mit Hinweisen). Nur sie sind je nach der kantonalen Kompetenzordnung dem Finanzreferendum zu unterstellen, sofern sie als „neu“ und nicht als „gebunden“ zu qualifizieren sind.

2.2 Umteilung von Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen

Sachgüter des Verwaltungsvermögens, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden, sind zum Buchwert ins Finanzvermögen umzuteilen. (Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden § 16)

Der vorsorgliche Landerwerb ist unter dem Finanzvermögen zu bilanzieren (VO über den Finanzhaushalt der Gemeinden § 15 Abs. 3)

Als Liegenschaften des Finanzvermögens gemäss neuem Rechnungsmodell (NRM 1023) werden vorgeschrieben:

- Grundstücke und Gebäude, die als Kapitalanlage oder im Rahmen der Bodenpolitik der Gemeinde für einen allfälligen Wiederverkauf erworben werden (Förderung des Wohnungsbaues, Industrieansiedlungen, Realersatz) sowie der vorsorgliche Landerwerb.

- Grundstücke für die Erschliessung von Bauland, das zur Parzellierung und zum Verkauf vorgesehen ist.
- Waldungen.

(Neues Rechnungsmodell des Handbuches für das öffentliche Rechnungswesen der Finanzdirektoren-Konferenz)

2.3 Umteilung von Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen

Bei Verwendung von Liegenschaften des Finanzvermögens für die öffentliche Aufgabenerfüllung bildet der Buchwert der Liegenschaft Teil des einzuholenden Sonder- oder Budgetkredites. (VO über den Finanzhaushalt der Gemeinden § 15 Abs. 5)

2.4 Kapitalbewirtschaftung: Gesetzliche Vorgaben und Einschränkungen

Die zuständige Direktion hat das Finanzvermögen möglichst *sicher, ertragsbringend* und *realisierbar* anzulegen. (Gemeindeordnung Art. 65 Abs. 1)

Kapitalanlagen dürfen in der Regel *erst nach der Rückzahlung von Fremdkapital* vorgenommen werden.

Separate Kapitalanlagen von Spezialfinanzierungen sind zu vermeiden. Für die Anlage des Gemeindevermögens gelten sinngemäss die Regelungen der *bundesrechtlichen Vorschriften über die berufliche Vorsorge*. (VO über den Finanzhaushalt der Gemeinden § 18)

Die Vorsorgeeinrichtung muss einen *dem Geld-, Kapital- und Immobilienmarkt entsprechenden Ertrag* anstreben. (Verordnung vom 18. April 1984 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge BVV 2 Art. 51)

Als Vergleichsgrösse zur Erreichung dieses Ziel können die entsprechenden Marktdaten Verwendung finden.

3 Das Liegenschaftenportefeuille des Finanzvermögens

3.1 Historische Aspekte des Finanzvermögens der Einwohnergemeinde

Zum besseren Verständnis des umfangreichen Liegenschaftenbesitzes der Stadt Luzern im

Finanzvermögen wird nachfolgend anhand von entsprechenden Parlamentsvorlagen die Entwicklung der Ansichten betreffend die Funktion des Liegenschaftsbesitzes für die Stadt Luzern im letzten Jahrhundert dargelegt:

a) Zu Beginn des Jahrhunderts

„Die Stadt Luzern ist, nach der langen Stagnation der Kriegs- und ersten Nachkriegszeit, seit mehreren Jahren in reger baulicher Entwicklung begriffen. ...Der Stadtrat hat diese erfreuliche Ausdehnung der Stadt auch von den verschiedenen städtebaulichen und bodenpolitischen Gesichtspunkten aus fortgesetzt mit Aufmerksamkeit verfolgt und dabei in Erwägung gezogen, welche Grundstücke, sei es zur Wahrung des Städte- und Landschaftsbildes, zur Schaffung öffentlicher Anlagen und zur Erhaltung schöner Aussichts- und Ruhepunkte, sei es in der Absicht, für die mannigfachen Gegenwarts- und Zukunftsaufgaben der Gemeinde Grund und Boden bereit zu halten, in den Besitz der Gemeinde überführt werden sollen.“
B+A 883 vom 13. April 1928

Grosse Freihalteflächen wurden Anfang des 20. Jahrhunderts geschaffen. So wurde Parzelle um Parzelle der durchgehende Quai vom Carl-Spitteler-Quai bis zum Lido erworben. An zahlreichen Stellen wurde das Landschaftsbild durch Ankauf geschützt, so am Rotsee, auf Weinbergli, die Dreilinden-Aussichtsterrasse, das Landgut Tribtschen (Tribtschenhorn) mit Wald auf der Biregg und dem Dietschiberg, das Inseli.

Ausdruck des Schutzgedankens gibt sehr gut ein Zitat aus dem B+A 1365 vom 14. Juni 1930:

„Es ist als erfreuliches Zeichen der Zeit zu werten und zeugt für die Einsicht unserer Bürgerschaft, dass die vermehrten Anstrengungen des Stadtrates zur Erhaltung landschaftlicher Werte und zur Verschönerung unserer Stadt stets die volle Unterstützung der Öffentlichkeit gefunden haben... Indem wir die Güter, die uns von der Natur geschenkt wurden, uns und unsern Nachkommen zu erhalten trachten, glauben wir auch den wohlverstandenen Interessen der Stadt zu dienen.“

b) Die Dreissigerjahre und die Kriegszeit

Aus heutiger Sicht interessant ist der intensive Zukauf von Waldflächen mit der Begründung die Abholzung solle zum Schutz des Landschaftsbildes verhindert werden. Offenbar war es damals noch einfach möglich, durch die Wiederaufforstung an einem andern Ort im Kanton Luzern die Bewilligung für die Entfernung von Wald zu erhalten. Als Beispiel dienen: Wesemlinwäldchen, Gigeliwald, Wald in der Leumatt, Wald im Friedental, Steinhofwald Kriens.

Es wurden Ankäufe von Parzellen für öffentliche Zwecke, wie Schiessplätze, Schlachthof, Kläranlagen, Felsberg-Schulhaus, Infrastrukturen für die Stromversorgung sowie Ergänzungskäufe zu bestehenden Flächen (z. B. Brühlmoos) getätigt.

Der Landschaftsschutz war weiterhin die dominierende Begründung für Käufe: So wurden das Hintermuseggland, die Unterseeburg mit Ruine und die Schrödersche Liegenschaft auf Tribtschenhorn durch Kauf geschützt. Das Schloss Dreilinden wurde zum gleichen Zweck der Stadt geschenkt. Zur Unterstützung der so genannten Anbauschlacht wurden städtische Flächen zum Gemüseanbau umgenutzt. Eine grosse Fläche Riedland im Friedental wurde für den Anbau von Gemüse gekauft.

In der Zeit der Wirtschaftskrise wurden umfangreiche Flächen zur Förderung der Bautätigkeit (Wohnungsnot durch rasch wachsende Bevölkerung) und der Arbeitsbeschaffung verkauft. Als Beispiele dienen: Verkauf von Bauland an Private sowie an eine Wohnbaugenossenschaft im Hintergopplismoos, an einen Privaten für 2 Einfamilienhäuser im St. Karli, an der Taubenhäuserstrasse an ein Baukonsortium, der Werchlaube, einer ehemaligen Verwaltungsliegenschaft zur Erstellung eines Geschäftshauses, am unteren Hirschengraben zum Bau eines Wohn- und Geschäftshauses, an der Taubenhäuserstrasse für den Neubau eines Wohnbaus (Arbeitsbeschaffung und Verhinderung von Kosten für die Stadt), die Verkäufe für Wohnbauzwecke auf Wesemlin, an der Hünenbergstrasse und an der oberen Bergstrasse.

In der gleichen Zeitperiode fanden auch Verkäufe aus wirtschaftspolitischen Gründen zur Erhaltung von Industrien statt: So der Verkauf einer Parzelle am unteren Hirschengraben zur Erweiterung des Hotels Rütli; an der Werkhofstrasse für einen Fabrikationsbetrieb (zur Verhinderung des Wegzugs in eine Aussengemeinde), zur Erstellung einer Holztrockenanlage in Kriens. Betriebe wie Ambühl und Bachmann AG, Kohlehandlung, Frigorex AG, Tuch AG und die Butterzentrale wurden mit dem Verkauf von Boden gehalten. Ebenfalls wurde Land verkauft für die Errichtung des jüdischen Friedhofs.

c) Die Nachkriegszeit

Die Nachkriegszeit war im Banne einer raschen Entwicklung. Die Stadt wuchs rasch. Die Folge war der starke Bedarf nach öffentlichen Flächen für die notwendige Infrastruktur.

Originalzitat:

„Es liegt aus städtebaulichen und finanziellen Erwägungen in der Aufgabe jeder fortschrittlichen Stadt, möglichst viel unbebautes Land, das voraussichtlich früher oder später für öffentliche Zwecke oder für die Förderung des Wohnungsbaues benötigt wird, in ihr Eigentum zu überführen.“ B+A 393 vom 7. Februar 1945.

Kaufbeispiele: Das Am Rhy-Haus als Reserve für die Verwaltung, Oberlöchli als Schulhausreserveland, Brüelmoos für Verkehrshaus, verschiedene Parzellen in Tribtschen (u. a. von den SBB), Kauf der Lauerzried-Parzelle in Kriens und des Grabenhofs für Familiengärten. Weiter aktuell als Motivator blieb der Landschaftsschutz (Rotseeland, Bireggwald, Hombergwald) und die Grundwasser-Sicherung (Parzellen in Malterts).

Als Landreserve für die Stadtentwicklung wurden gekauft: In Kriens die Rösslimatt, die Parzelle Sternheim sowie die Liegenschaft im Ibach.

Verkauft wurde weiterhin für die Wirtschaftsförderung. Firmen wie Vallaster, Sonnhus AG an der Obergrundstrasse, Schurter und Migros im Tribtschen, Kunstkeramik AG und Fuhrhaltere Burri an der Friedentalstrasse sowie die Tarnag auf der Spitalmühleliegenschaft wurden mit Land versorgt und gehalten. Für Wohnbauzwecke wurde an der Libellenstrasse und auf Rufisberg Land verkauft.

d) Die Fünfzigerjahre

In den Fünfzigerjahren wurde wie in den Jahrzehnten zuvor vor allem Land für die Wohnbauförderung verkauft. So beispielsweise an den folgenden Lagen: Hintermusegg, Dreilindenstrasse und Felsberg. Für gewerbliche Zwecke wurde Land in Kriens an die Firma Heggli und in Luzern an die Ferrier-Güdel AG an der Obergrundstrasse verkauft.

Land im Baurecht wurde für eine Kegelsporthalle an der Moosmattstrasse abgegeben.

e) Die Sechzigerjahre

Durch die rasche Stadtentwicklung wurden in den Fünfziger- und Sechzigerjahren grosse Landreserven für Bauzwecke verwendet. Dies führte bei den verantwortlichen Behörden zu einer eifrigen Suche und Ankauf von Grundstücken.

„Die Terrainreserve der Einwohnergemeinde hat sich in den letzten Jahren stark verkleinert. Für Schulanlagen (Kantonsschule, Grenzhofschulhaus, Tribtschenschulhaus, Würzenbachschulhaus, Turnhallen Bramberg), Sportanlagen, und Bauten der Verkehrsbetriebe sowie für die Friedhoferweiterung das Verkehrshaus und das Reitsportzentrum mussten grössere Terrainabschnitte zur Verfügung gestellt werden. In Anbetracht dieser Verhältnisse bemüht sich der Stadtrat, Land zu erwerben, das für städtische Zwecke verwendet, gegen anderes Terrain abgetauscht oder an Private weiterverkauft werden kann. (auch ausserhalb der Gemeindegrenzen) B+A 87 vom 13. Januar 1966

Mit der Bevölkerung und dem Anstieg des Wohlstandes wuchsen auch die Bedürfnisse des Strassenverkehrs. Unter anderem wurden an der Bernstrasse, am Kreuzstutz und an der St. Karlstrasse Parzellen erworben. Aktuell war der Ankauf von Reserveland und Ersatzland für Pflanzler (Ebikon Rütihof, Utenberg) sowie für Schulzwecke (Zumbachhof, Hochhüslweid „in absehbarer Zukunft grösserer Bevölkerungszuwachs zu erwarten“).

Wald (Büttenen, Biregg) wurde mit neuer Begründung angekauft: *„Mit dem Fortschreiten der Überbauung und der weiteren Ausdehnung der Siedlungsgebiete mehrt sich auch das Bedürfnis der Bevölkerung nach Ruhe und Entspannung. Die Erhaltung stadtnaher Waldungen entspricht daher einem echten Bedürfnis.“* B+A 1198 vom 13. Juni 1969

In der zweiten Hälfte der Sechzigerjahre wurden zahllose Parzellen gekauft. Erwähnt sei der Ankauf von Parzellen in Beromünster und Neudorf zur Schaffung eines Charterflugplatzes, von dem „zweifelloso die Stadt Luzern am meisten profitieren würde.“ B+A 372 vom 6. März 1970

Den Bedürfnissen des Gewerbes wurde weiterhin Rechnung getragen (Beispiele Malerei Bühlmann in der Fluhütte, Ansiedlung von Gewerbe im Ibach). Der Wohnungsbau wurde durch Verkauf von Bauland an der Dreilindenstrasse gefördert. Der Yachtclub wurde mit Land im Baurecht gefördert.

f) Die Siebzigerjahre

In stetigem Wachstum befand sich nicht nur die Stadt, sondern auch die Bodenpreise stiegen mit der Nachfrage. Der Stadtrat dazu in seinem B+A 768 vom 6. April 1972:

„Der Erwerb von Boden durch die öffentliche Hand ist das beste Mittel, um die fortschreitende Wertsteigerung des Bodens der Allgemeinheit zugute kommen zu lassen. Aus allen diesen Überlegungen wird der Stadtrat auch in Zukunft im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten jede gute Gelegenheit zur Vermehrung der Landreserven der Stadt wahrnehmen.“

Trotz der Absicht sich eine zusätzliche Tranche der Wertsteigerung des Bodens zu sichern, blieben die Siebziger- neben den Fünfzigerjahren die ruhigste Phase im städtischen Bodenhandel des letzten Jahrhunderts. Die Stadt war in diesen Jahren stark über ihre Pensionskasse im Liegenschaftsmarkt tätig. 1971 war Baubeginn im Obergütsch und an der Birkenstrasse/Bireggstrasse, 1977 folgte die Werkhofstrasse und 1978 der Hirtenhof.

g) Die Achtziger- und Neunzigerjahre

Die Bodennachfrage geht ihrem Höhepunkt entgegen. Der Stadtrat:

„Die Konkurrenz auf dem Liegenschaftsmarkt beim Suchen bzw. Erwerb von interessanten Objekten hat sich verschärft. Das Grundeigentum wird vermehrt als Kapitalanlage gesucht und oftmals überzahlt. Private Käufer sind sofort handlungsfähig und werden deshalb bei Verkäufen oft der Öffentlichen Hand vorgezogen, wenn diese den Kauf an den Vorbehalt der Genehmigung des Parlamentes knüpfen muss.“ B+A 13 vom 12. Mai 1982

Trotz der stark steigenden Preise war der Stadtrat der Überzeugung, weiterhin Liegenschaften zu kaufen, obwohl er sich offenbar auch der Problematik bewusst war, dass die Stadt durch ihre Rolle als Käuferin die Nachfrage noch verstärkt: *„Die Baulandreserven der Stadt Luzern als Grundeigentümerin sind erschöpft ... Es ist daher notwendig, diese Situation durch Erwerb von geeignetem Terrain zu verbessern ... Die Stadt kann und darf nicht mit Höchstangeboten aufwarten, weil dadurch die Landpreisentwicklung in der Umgebung von Kaufsobjekten*

jekten in unerwünschtem Masse negativ beeinflusst würde, was sich auch auf die Mietzinse nachteilig auswirken würde.“ B+A 24 vom 8. August 1984.

Es wurden unter anderem gekauft: Brüggligasse 19, St. Karliquai 20, Kellerliegenschaft (Boa), Dreilindenstrasse 58 (Aurora), Kasimir-Pfyffer-Strasse 10.

Als Reaktion auf den Bodenhandel wurde das Ziel „preisgünstigen Wohnraum der Spekulation zu entziehen“ verfolgt. Auch Wohnungen mit bescheidenem Wohnkomfort in Altbauten soll die Stadt anbieten.

„Hin und wieder empfiehlt sich der Kauf einer Liegenschaft durch die Stadt auch zur Erhaltung historisch, architektonisch und städtebaulich wertvoller Gebäude.“

„In den letzten Jahrzehnten ist in der Stadt durch Häuserabbrüche viel wertvolle Bausubstanz verlorengegangen, und vertraute Quartierbilder wurden zum Nachteil verändert.“ B+A 23 vom 12. Juli 1989

1984 wurde die Gemeinschaftsstiftung sozialer Wohnungsbau (GSW) gegründet. Sie übernahm die Aufgabe, niederschweligen Wohnraum anzubieten.

Ab 1991 sanken die Preise auf dem Immobilienmarkt stark. Was Anfang des Jahrzehnts als Abkühlung einer stark überhitzten Marktentwicklung eingesetzt hatte, hat sich als langfristige Korrektur, als Anpassung an neue Rahmenbedingungen auf dem Markt erwiesen.

Die neuere Entwicklung ab 1995 wird im Kapitel 5 dieses Berichts im Einzelnen besprochen.

3.2 Kurzanalyse des Portefeuilles des Finanzvermögens der Einwohnergemeinde

Per 31. Dezember 2000 umfasst das Portefeuille des städtischen Finanzvermögens **208** Liegenschaften mit einem Bilanzbuchwert von **106 Mio. Franken**. Im Rechnungsjahr 2000 warfen diese Liegenschaften einen Gesamtertrag von 5,5 Mio. Franken ab.

Von den oben aufgeführten Liegenschaften handelt es sich bei **68** resp. 33 % um die Wohn- und Geschäftshäuser des Finanzvermögens. Diese Liegenschaften werden dauernd vermietet und aktiv bewirtschaftet. Sie weisen regelmässige Erträge auf und haben die Renditenanforderungen gemäss den Grundsätzen der städtischen Liegenschaftenpolitik zu erfüllen. Im Geschäftsjahr 2000 betrug der Bilanzbuchwert dieser Liegenschaften **37 Mio. Franken**. Der zur Ermittlung der Bruttorendite relevante Anlagewert dieser Liegenschaften betrug im Geschäftsjahr 2000 57 Mio. Franken. Bei einem Ertrag von 3,56 Mio. Franken ergab dies eine durchschnittliche Bruttorendite von 6,25 %. 17 dieser Liegenschaften erfüllten die Mindestanforderungen an die Bruttorendite von einem Prozent über dem aktuellen Hypothekarzins von

5,5 % nicht. Die übrigen 51 Liegenschaften erfüllten diese Anforderungen. Sie wiesen eine Bruttorendite zwischen 5,50 % und maximal 10,40 % auf.

Bei **134** Liegenschaften des Finanzvermögens handelt es sich um Landwirtschaftsbetriebe, Wälder, unbebaute Grundstücke und im Baurecht abgegebene Grundstücke. Im Geschäftsjahr 2000 betrug der Bilanzbuchwert dieser Liegenschaften **32 Mio. Franken**. Der Ertrag dieser Grundstücke betrug im Geschäftsjahr 2000 1,94 Mio. Franken.

Weiter im Finanzvermögen standen Ende 2000 die **6** Liegenschaften der geplanten Überbauung „Wohnen im Tribtschen, heute: Tribtschenstadt“. Diese Grundstücke vereinen einen Bilanzbuchwert von **37 Mio. Franken** auf sich. Dieser relativ hohe Buchwert resultiert durch die Errichtung des neuen Werkhofes auf Ibach. Sämtliche dafür angefallenen Kosten (Kauf der Liegenschaften, Baukosten, Erschliessungskosten, Verzinsung) wurden über die Tribtschen-Grundstücke finanziert und entsprechend auf diesen Liegenschaften aktiviert. In der Zwischenzeit wurden von den 6 „WIT-Grundstücken“ deren 3 für 25 Mio. Franken veräussert. Weitere 2 Grundstücke wurden im Baurecht abgegeben. 1 Grundstück befindet sich momentan noch im Eigentum der Stadt. Da die grundbuchliche Erledigung der oben erwähnten Veräusserungen erst im Frühjahr 2001 erfolgte, konnte die entsprechende Anpassung der Bilanzbuchwerte erst per 31. Dezember 2001 vorgenommen werden. Erst mit der Verwertung aller 6 Grundstücke kann ein voller Ausgleich der aktivierten Kosten erfolgen.

Nebst den erwähnten Grundstücken gingen mit der Zusammenlegung von Einwohner- und Bürgergemeinde **58** Liegenschaften mit einem Bilanzbuchwert von **19,9 Mio. Franken** in das Finanzvermögen der Stadt über.

Bei **12** der oben aufgeführten Liegenschaften handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser mit einem Bilanzbuchwert von **12,9 Mio. Franken** (Anlagewert 7,2 Mio. Franken). Bei **12** Liegenschaften handelt es sich um unbebaute Grundstücke mit einem Buchwert von **2,0 Mio. Franken**. Bei **34** dieser Liegenschaften handelt es sich um Landwirtschaftsbetriebe, Wälder und im Baurecht abgegebene Grundstücke mit einem Bilanzbuchwert von **5,0 Mio. Franken**.

3.3 Von der Bürgergemeinde übernommene Liegenschaften des Finanzvermögens

Bezüglich der im Zusammenhang mit der Fusion von Einwohner- und Bürgergemeinde übernommenen Liegenschaften des Finanzvermögens wird auf das Verzeichnis im Anhang des Berichts verwiesen. Nachfolgend wird eine Kurzübersicht betreffend die übernommenen Liegenschaften in den einzelnen Gemeindegebieten aufgezeigt:

Stadt Luzern

Auf dem Gemeindegebiet der Stadt Luzern wurden insgesamt 12 Liegenschaften aus dem Finanzvermögen der ehemaligen Bürgergemeinde übernommen. Es handelt sich dabei um 8 Mehrfamilienhäuser, 1 Einfamilienhaus, 1 Bürogebäude (ehemaliges Verwaltungsgebäude), 1 unbebautes Grundstück und 1 Waldanteil. Zusätzlich ging auch das Baurechtsgrundstück an der Kreuzbuchstrasse ins städtische Portefeuille über (Verwaltungsvermögen).

Gemeinde Littau

Auf dem Gemeindegebiet Littau wurden aus dem Finanzvermögen der ehemaligen Bürgergemeinde insgesamt 8 Grundstücke übernommen. Es handelt sich dabei durchwegs um unbebaute Parzellen im Udelbodenquartier, die in der Wohn- und der Grünzone liegen.

Gemeinde Horw

Auf dem Gemeindegebiet Horw wurden aus dem Finanzvermögen der ehemaligen Bürgergemeinde ebenfalls 8 Grundstücke übernommen. Davon gehören 5 Grundstücke zum Landwirtschaftsbetrieb Birrholz/Hinterberg. Bei den 3 restlichen Parzellen handelt es sich um reine Waldgrundstücke (Dickwald).

Gemeinde Kriens

Auf dem Gemeindegebiet Kriens wurden aus dem Finanzvermögen der ehemaligen Bürgergemeinde insgesamt 20 Grundstücke übernommen. Dabei handelt es sich um 10 Waldgrundstücke, den 2 Grundstücke umfassenden Landwirtschaftsbetrieb Lehnhof, 3 unbebaute Parzellen im Gebiet Hinterschlund, 2 unbebaute Parzellen im Gebiet Grossmatte sowie 3 Gewerbearzellen im Vorderschlund.

Gemeinde Schwarzenberg

Auf dem Gemeindegebiet Schwarzenberg wurden aus dem Finanzvermögen der ehemaligen Bürgergemeinde insgesamt 10 Grundstücke übernommen. Dabei handelt es sich ausschliesslich um Landwirtschafts- und Waldparzellen, die zu den beiden Landwirtschaftsbetrieben Scharmoos und Krümmelbach gehören.

4 Zweck der Liegenschaften des städtischen Finanzvermögens

4.1 Finanzpolitische Aspekte des Finanzvermögens

Eine Meinung geht dahin, dass aufgrund der gesetzlichen Vorgaben die Stadt Luzern grundsätzlich Kapitalanlagen weder tätigen noch halten dürfe. Gemäss Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden § 18 wird den Gemeinden vorgeschrieben: „Zuerst muss das Fremdkapital zurückbezahlt werden, bevor Kapitalanlagen getätigt werden können.“

Demgegenüber vertreten andere, so auch der Regierungstatthalter, die Meinung, dass bei der Schaffung von § 18 kaum an Liegenschaftserwerbe gedacht wurde. Mit diesem Artikel wollte man vielmehr verhindern, dass die Gemeinden mit Fremdmitteln spekulative Geschäfte tätigen (z. B. Zinsdifferenzgeschäfte).

Zudem könne der Begriff „öffentliche Aufgabe“ im Zusammenhang mit dem Liegenschaftserwerb weit interpretiert werden. So dürfte beispielsweise ein Landerwerb auch zum Zweck der Landreserve erfolgen. Unbestritten in diesem Zusammenhang sei, dass vorsorgliche Liegenschaftserwerbe im Finanzvermögen zu bilanzieren sind.

Demnach ist § 18 im Zusammenhang mit Liegenschaftserwerben nicht als rechtliche Beschränkung zu werten, umso mehr als die Stadt ein positives Verhältnis von Aktiv-/Passivzins aufweist. Auch ist bekannt, dass selbst Finanzausgleichgemeinden vorsorglich Liegenschaften erwerben. Der Landerwerb ist daher politisch zu beurteilen.

4.2 Siedlungspolitische Aspekte der städtischen Liegenschaftenpolitik

Für das Funktionieren einer Stadt und ihre Entwicklung braucht es öffentliche Strassen, Wege, Verwaltungsliegenschaften, Grünflächen, Sportanlagen usw. Sie gelten zum Teil als wichtiger Faktor des Wohlbefindens der Bevölkerung. Sie können nicht allein mit planerischen Massnahmen erhalten werden. Solche Flächen/Gebäude befinden sich als Verwaltungsvermögen in der Regel im Eigentum der öffentlichen Hand.

Besondere Bedeutung haben in der Stadt Luzern die Freihalteflächen. Darunter fallen Quai-, Grün-, Sport- und Spielanlagen oder Schulhausplätze. Im Weiteren gehören Flächen dazu, die infolge Waldabstand, Gewässerabstand oder Aussichtslage nicht überbaut werden können bzw. sollten. In der Regel sind sie im Verwaltungsvermögen eingeteilt. Im Finanzvermögen ist einzig ein Teilgebiet am Rotseeufer enthalten.

Das Strassen- und Wegnetz ist in Luzern zum grossen Teil als öffentlicher Grund ausgeschieden. Zum Teil befindet es sich auf Privatgrund bzw. im Verwaltungsvermögen. Im Finanzvermögen sind nur relativ wenige Wege und Strassen eingeteilt (z. B. Allmendliweg, Weinbergliweg).

Wälder und Gewässer sind in ihrem Bestand geschützt. Auch sie stellen wichtige Elemente des städtischen Lebensraumes dar. Sie sind unterschiedlich klassiert. Eine grössere Zahl von Wäldern oder Waldparzellen sind im Finanzvermögen, andere im Verwaltungsvermögen aufgeführt.

Im Zentrum der politischen Diskussion um die Liegenschaftenpolitik stehen die überbauten Grundstücke und Baulandreserven in Bauzonen. Ausser den städtischen Verwaltungsliegen-

schaften, Schulgebäuden und historischen Bauten (wie z. B. Museggmauer) befinden sich diese im Finanzvermögen. Bei ihnen stellt sich die Frage, ob sie im städtischen Portefeuille verbleiben sollen. Dabei gibt es zwei Grundpositionen:

- Die erste Grundposition geht davon aus, dass alle Grundstücke, die heute nicht für öffentliche Aufgaben genutzt werden und nicht die nötige Rendite bzw. einen marktkonformen Baurechtszins aufweisen, zu veräußern sind. Mit dieser Haltung wird das Halten von Baulandreserven und schlecht genutzten Liegenschaften ausgeschlossen. Die Diskussion reduziert sich bei dieser Grundposition auf die Frage, was eine öffentliche Aufgabe ist.

Um gleichwohl notwendige oder vermutete siedlungspolitische Aufgaben erfüllen zu können, lässt sich diese Grundposition modifizieren. Es könnten sog. strategische Liegenschaften bezeichnet werden: Die Liegenschaft A könnte zwecks Arrondierung einer Schulanlage reserviert werden. Die Liegenschaften B sollten für eine Busspur behalten werden. Die Liegenschaft C soll das letzte Quartierrestaurant sichern. Darüber hinaus würden auch Liegenschaften, die aufgrund der Schenkungsauflagen nicht veräußert werden können, bei der Stadt verbleiben.

Diese primär finanzpolitische Betrachtungsweise geht davon aus, dass die künftigen Bedürfnisse der öffentlichen Hand bekannt sind. Dass dies so nicht stimmt, zeigt sich immer wieder. Das Oberstufenzentrum Utenberg wurde im Grünen gebaut, weil wohl im Siedlungsgebiet die geeigneten Flächen fehlten. Niemand hätte geglaubt, dass die Parzelle 1118 linkes Ufer für die Stadt nützlich ist, doch wird dort jetzt der Neubau für die Gassenküche realisiert. An der Industriestrasse sollte früher der Werkhof, danach das Hallenbad gebaut werden, jetzt soll eine für die Wirtschaftsförderung wichtige Arbeits- und Wohnzone geschaffen werden.

- Die zweite Grundposition geht davon aus, dass die künftigen Bedürfnisse der öffentlichen Hand nicht bekannt sind. Um sicher zu sein, dass für irgendeinen, heute noch nicht absehbaren Zweck, in naher oder ferner Zukunft, das wünschbare Land bereits in der öffentlichen Hand ist, wird vertreten, in allen Quartieren Liegenschaften im Eigentum der Stadt zu halten. Durch das Halten von Land wird viel Kapital gebunden und somit Kosten verursacht bei ungewissem Nutzen in der Zukunft. Ebenfalls wird nicht berücksichtigt, dass Grundstücke ein Gut sind, das nicht vernichtet werden kann und somit auch in Zukunft noch erhältlich sein wird. Die Erfahrung zeigt, dass insbesondere im Generationenwechsel Liegenschaften (wenn auch nicht immer am richtigen Ort) häufig angeboten werden. Eine optimale Siedlungspolitik ist möglich, wenn die Stadt über viel Grundeigentum verfügt. Ansätze sind etwa bei den Vorschlägen „Nutzungsrechte statt Eigentum“ oder „flächendeckende Vorkaufsrechte“ (siehe z. B. auch Stadt-Land-Initiative) zu suchen.

Auch diese Grundposition lässt sich modifizieren. Danach würde lediglich das bestehende

Portefeuille optimiert, und zwar vorab über Realtausch und allenfalls über die Verwendung der Erträge aus Liegenschaftsverkäufen für Erwerbsgeschäfte. Diese modifizierte Grundposition nimmt an, dass der Zukunftsnutzen einer Liegenschaft nicht im Voraus beurteilt werden kann. Eine Unterteilung in strategische und nicht-strategische Liegenschaften ist daher für ein Gemeinwesen (im Gegensatz zu privaten Unternehmen) eine Fiktion, weil das Kerngeschäft (Stadtentwicklung) immer im öffentlichen Raum stattfindet und dafür immer wieder Grundeigentum benötigt wird (z. B. Werkhof), bzw. nützlich ist (siehe „Tribtschenstadt“). Selbst wenn es gelänge, sog. nicht-strategische Liegenschaften definitiv festzulegen, würde sich nach unternehmerischen Grundsätzen ein Verkauf erst lohnen, wenn mit dem Erlös produktivere Geschäfte getätigt würden, bzw. wenn laufend Verluste eingefahren werden.

Diese primär stadtentwicklungspolitische Betrachtung geht davon aus, dass die Stadt ihre Grundstücke selber nutzt oder im Realtausch einsetzt (allenfalls unter Einbezug Dritter). Solches ist beispielsweise bei den Arealen Büttenen/Industriestrasse (mit der Pensionskasse) oder bei den Liegenschaften Lufisca/Eichhof (mit der Eichhof AG) erfolgt.

Auch ein Verkauf kann in Frage kommen, wenn die Mittel für andere Erwerbsgeschäfte verwendet werden.

4.3 Sozialpolitische Aspekte der städtischen Liegenschaftenpolitik

Eine attraktive Wohnstadt Luzern definiert sich auch durch eine durchmischte Bevölkerung. Ein vielfältiges Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten fördert diese Zielsetzung. Dazu gehören Wohnungen in verschiedenen Grössen und in einem breiten Preissegment, sowohl für höhere Ansprüche wie auch für ein kleines Budget.

In Städten von der Grösse wie Luzern gibt es auch Menschen, die in finanziell bescheidenen Verhältnissen leben müssen und darum auf ein Angebot von kostengünstigem Wohnraum angewiesen sind. Mit der Sicherung einer Angebotspalette von günstigen Wohnungen leistet die Stadt Luzern einen wichtigen Beitrag zur sozialen Integration dieser betroffenen Personen.

Die Stadt Luzern will ihre sozialpolitische Verantwortung wahrnehmen und setzt sich darum für kostengünstigen Wohnraum für eine breite Bewohnerschaft ein. Sie fördert darum auch eine Liegenschaftspolitik, die preisgünstigen Wohnraum sichert und längerfristig zur Verfügung stellt. Damit ermöglicht die Stadt Luzern Menschen, die in finanziell engen Verhältnissen leben müssen, einen Wohnsitzverbleib in der Stadt.

Als Massnahmen vermietet die Stadt Luzern darum eigene, preisgünstige Wohnungen. Weiter ist sie Mitglied der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem

Wohnraum GSW. Sie setzt sich in der Stiftung GSW für die Erhaltung von kostengünstigen Wohnungen in der Stadt Luzern ein. Dabei soll das Prinzip der Subsidiarität zum Tragen kommen. Das heisst, dass potenzielle Wohnungssuchende erst Unterstützung erhalten, wenn alle anderen Hilfsmöglichkeiten ausgeschöpft sind. In der Wohnstadt Luzern leben verschiedenste Bewohnergruppen. Ein Teil davon ist auf eine städtische Liegenschaftspolitik angewiesen, die sozialpolitische Aspekte stark berücksichtigt. Dies sind die folgenden Gruppen:

- Im Bereich der **Alterswohnungen** hat die Stadt Luzern von der ehemaligen Bürgergemeinde eine beträchtliche Anzahl von Alterswohnungen und Alterssiedlungen übernommen. Die Stadt soll diese Wohnungen weiterhin bewirtschaften. Sie gestaltet bei den Alterswohnungen eine faire Mietzinspolitik. Für viele Bewohnerinnen und Bewohner ist das Leben in den speziellen Alterswohnungen eine Möglichkeit, weiterhin an einem Gemeinschaftsleben teilzunehmen. Dafür werden z. B. Mittagstische und kulturelle Anlässe durchgeführt. Wichtig ist aber auch das Angebot einer freiwilligen Betreuung und weiterer Zusatzleistungen.
- Für **Familien und allein Erziehende**, die in finanziell bescheidenen Verhältnissen leben müssen, stellt v. a. das kostengünstige Wohnangebot der Stiftung GSW eine förderliche Unterstützung dar. Häufig sind diese betroffenen Personen vom städtischen Sozialamt mit wirtschaftlicher Sozialhilfe unterstützt. Unter dieser Gruppe der Wohnungsmieterinnen und -mieter befinden sich auch etliche Working Poor.
- Die Stiftung GSW bietet aber auch ein **niederschwelliges Wohnangebot** an. Per Mai 2001 hatten 42 vom Sozialamt unterstützte Hilfesuchende eine GSW-Wohnung, darin lebten insgesamt 67 Bewohnerinnen und Bewohner. Da die Wohnkompetenzen bei diesen Mieterinnen und Mietern eher klein sind, unterstützt das Sozialamt mit der Dienstleistung des „Begleiteten Wohnens“ diese Mieterinnen und Mieter. Zur Abdeckung dieser Dienstleistung benötigt die GSW aufgrund der heutigen Verhältnisse und der laufenden Veränderungen etwa 30–50 Wohnungen. Mit den 182 GSW-eigenen Wohnungen sowie den 58 städtischen Wohnungen, die von der GSW verwaltet werden, kann ein für diesen Zweck ausreichendes Angebot bereitgestellt werden.

Treten Probleme auf, so übernehmen speziell für diese Aufgabe ausgebildete Fachleute eine Beratungsaufgabe. Häufig geht es auch um Vermittlung zwischen Parteien, oder es sind Konflikte mit dem Vermieter zu lösen. Damit leisten die Stadt Luzern und die Stiftung GSW wichtige Beiträge zur sozialen Integration dieser Menschen. Die Förderung der Eigenverantwortung und der Selbstständigkeit der unterstützten Mieterinnen und Mieter ist eine wichtige Zielsetzung.

- Für das „Begleitete Wohnen“ sollen die Wohnungen nicht konzentriert angeboten werden. Besser sind bewohnermässig gut durchmischte Liegenschaften. Dies auch im Sinne von Quartieren mit einer gemischten Bevölkerung.

Neben der Unterstützung von hilfe- und beratungssuchenden Menschen im Wohnbereich sind aber auch andere Mieterkategorien in der Stadt Luzern auf Wohnungen angewiesen, die zu günstigen und fairen Mietbedingungen angeboten werden. Dies sind:

- **Kleinunternehmerinnen und -unternehmer**, die in einem Atelier, einer Werkstatt oder einem Laden ein eigenes Geschäft aufbauen. Kann ein Lokal zu vernünftigen Mietbedingungen übernommen werden, leistet die Stadt auch einen Beitrag zum Selbstständigwerden von Gewerbetreibenden und Künstlerinnen und Künstlern.
- **Studierende und Menschen in einer Ausbildungssituation** sind in der Regel auf kostengünstigen Wohnraum angewiesen. Die Ausbildungszeit ist häufig auch geprägt durch das Teilnehmen am Leben des Gemeinwesens. Dies schafft einen Bezug zur Stadt Luzern und gehört auch zur Förderung von jungen Menschen. Die geplante Universität in der Luzern wird eine Nachfrage nach günstigem Wohnraum für die Absolventen auslösen.

5 Liegenschaftenpolitik seit 1995

5.1 Erträge und Renditenentwicklung aus dem Finanzvermögen

Gemäss den Grundsätzen der städtischen Liegenschaftenpolitik sind die Mietzinse so anzusetzen, dass die Bruttorendite des investierten Kapitals mindestens 1–3 Prozent über dem jeweiligen Satz für erste Hypotheken der Luzerner Kantonalbank liegt. Obwohl sich der grösste Teil der städtischen Wohn- und Geschäftshäuser nicht an privilegierten Lagen, sondern vorwiegend entlang von Hauptverkehrsachsen befinden, konnten diese Ertragsvorgaben in den letzten Jahren erreicht werden.

Im Einzelnen präsentiert sich diese Entwicklung für die Wohn- und Geschäftshäuser des Finanzvermögens wie folgt:

Jahr	Anlagewert in Fr.	Bruttoertrag in Fr.	Bruttorendite	Aufwand (1) in Fr.	Nettoertrag in Fr.	Nettorendite
1995	63'004'200	3'756'350	5.96 %	1'203'340	2'553'010	4.05 %
1996	61'850'320	3'717'640	6.01 %	1'282'000	2'435'640	3.94 %
1997	57'716'820	3'629'050	6.29 %	1'220'730	2'408'320	4.17 %
1998	55'147'430	3'490'940	6.33 %	1'268'610	2'222'330	4.07 %
1999	55'316'440	3'486'830	6.30 %	1'231'460	2'255'370	4.08 %
2000	56'971'040	3'560'940	6.26 %	1'102'330	2'458'610	4.32 %

- 1) Im Gesamtaufwand sind folgende Aufwendungen enthalten: ordentlicher- und ausserordentlicher baulicher Unterhalt, Leerstände, Versicherungsprämien, nicht verrechenbare Nebenkosten sowie das Verwaltungshonorar. Nicht enthalten sind die im Jahre 2000 verbuchten Gemeindesteuernachzahlungen für die Jahre 1997–2000 im Betrag von Fr. 560'000.–.

Nebst den erwähnten Mieterträgen wurden zusätzlich folgende Baurechtszinserträge erzielt:

Jahr	Baurechtszinse (Nettoerträge) in Fr.
1995	1'067'500
1996	1'041'050
1997	1'091'400
1998	1'213'400
1999	1'268'200
2000	1'261'700

5.2 Bauliche Aufwendungen für die Liegenschaften des Finanzvermögens

Nach einschlägiger Berechnungsart ist für den laufenden baulichen Unterhalt mit jährlichen Kosten von 0,5 bis 1,5 % des Anlagewertes zu rechnen. Zusätzlich sind Rückstellungen für künftige Unterhaltsmassnahmen von jährlich nochmals 0,5 % des Anlagewertes zu bilden. Diese Richtwerte beziehen sich auf Neubauten resp. auf gut erhaltene bestehende Gebäude. Bei älteren und schlecht erhaltenen Gebäuden sind diese Richtwerte entsprechend zu erhöhen. Dieser Umstand trifft auf einen Grossteil der Liegenschaften des städtischen Finanzvermögens zu. Ab 1995 wird der in der Vergangenheit verpasste Unterhaltsbedarf sukzessive nachgeholt. Da keine Rückstellungen geüfnet werden, ist der anfallende Unterhalt ausschliesslich über die Laufende Rechnung zu bestreiten. Für die vergangenen sechs Jahre standen im Durchschnitt pro Jahr Fr. 690'000.– für den ordentlichen Unterhalt und Fr. 180'000.– für den ausserordentlichen Unterhalt zur Verfügung. Bei einem durchschnittlichen Anlagewert der Wohn- und Geschäftshäuser des Finanzvermögens von 58,4 Mio. Franken ergibt dies einen Anteil von knapp 1,5 %.

Nachfolgend sind die diesbezüglichen Detailwerte über die letzten sechs Jahre ersichtlich: (Im Zuge der per 1995 erfolgten Reorganisation der Liegenschaftenverwaltung wurde auch die Unterhaltsverantwortung für die Liegenschaften des Finanzvermögens neu geregelt. Bedingt durch ein neues Abrechnungssystem ist es nicht möglich, Vergleichsdaten vor dem Jahre 1995 aufzuzeigen).

Jahr	Anlagewert in Fr.	ordentlicher Unterhalt in Fr.	ausserordentl. Unterhalt in Fr.	Total des Unterhalts in Fr.	in Prozent des Anlagewerts
1995	63'004'200	678'000	510'000	1'188'000	1.89 %
1996	61'850'320	640'000	190'000	830'000	1.34 %
1997	57'716'820	645'000	142'000	787'000	1.37 %
1998	55'147'430	704'000	65'000	769'000	1.39 %
1999	55'316'440	737'000	106'000	843'000	1.52 %
2000	56'971'040	687'000	82'000	798'000	1.40 %

5.3 Vorgenommene Sanierungen in den Liegenschaften des Finanzvermögens

Aufgrund des grossen Nachholbedarfes wurden in den vergangenen Jahren die anstehenden Sanierungen in zwei Verfahren durchgeführt. Einerseits wurden bei vorgenommenen Mieterwechseln die jeweiligen Mietobjekte über den laufenden Unterhalt in Stand gestellt. Andererseits wurden grössere Sanierungsvorhaben zusammengefasst und über Zusatzkredite finanziert. Insgesamt wurden für solche Unterhalts- und Sanierungsvorhaben zirka 5,2 Mio. Franken aufgewendet. Dabei wurde jeweils der wertvermehrnde Anteil dieser Sanierungen amortisiert und auf die Mietzinse überwält. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu bemerken, dass sich der wertvermehrnde Anteil solcher Sanierungen in engen Grenzen hielt, da es sich beim grössten Teil dieser Instandstellungen um reine Unterhaltsarbeiten handelte. Bezüglich der einzelnen Objekte wurde ein Hauptaugenmerk auf die Liegenschaften in der Altstadt gelegt. Mit Ausnahme einer Dachwohnung, die im laufenden Jahr noch umgebaut wird, ist es in den vergangenen sechs Jahren gelungen, sämtliche Altstadtliegenschaften zu sanieren. Nachfolgend werden die grösseren Sanierungen in den Liegenschaften des Finanzvermögens über die letzten sechs Jahre aufgeführt:

Wohnhaus Berglistrasse 42

- Fenster- und Storensanierung 1998 Kosten: Fr. 75'000.–
- Fassadensanierung 2000 Kosten: Fr. 150'000.–

Wohnhaus Bernstrasse 62

- Fenstersanierung und Zentralheizungseinbau sowie Küchen- und Badsanierung 1. Etappe 1999 Kosten: Fr. 160'000.–
- Küchen- und Badsanierung 2. Etappe 2000 Kosten: Fr. 30'000.–

Gewerbe- und Kulturgebäude Boa Geissensteinring 41

- Dachsanierung Hauptgebäude 1996 Kosten: Fr. 110'000.–
- Totalsanierung des Warenlifts im Gewerbegebäude 1999 Kosten: Fr. 65'000.–
- Fenstersanierung im Bürotrakt 2000/01 Kosten: Fr. 30'000.–

Wohnhaus Gibraltarstrasse 29

– Isolation und Totalsanierung des Daches 1999 Kosten: Fr. 110'000.–

Wohnhaus Obergrundstrasse 74

– Fenstersanierung 2001 Kosten: Fr. 45'000.–

Wohnhaus Brambergstrasse 9

– Totalsanierung von zwei Wohnungen 1997 Kosten: Fr. 125'000.–

Wohn- und Geschäftshaus Brandgässli 13

Das unter Denkmalschutz stehende Wohn- und Geschäftshaus Brandgässli 13 wurde 1998/99 einer Totalsanierung mit anschliessender Umnutzung unterzogen. Zu diesem Zweck wurde die dort einquartierte Fachschule für Textilverarbeitung an die Hans-Holbein-Gasse 3 verlegt. Neu wurden in diesem Gebäude drei Wohnungen und ein Bürotrakt eingebaut.

Kosten: Fr. 2'220'000.–

Wohn- und Geschäftshaus Brüggligasse 19

– Totalerneuerung der Restaurationsküche 1997 Kosten: Fr. 120'000.–

– Fenstersanierung und Treppenhaussanierung 1999 Kosten: Fr. 105'000.–

Wohn- und Geschäftshaus Hans-Holbein-Gasse 3

– Totalsanierung der Schulräume Kosten: Fr. 165'000.–

Wohn- und Geschäftshaus Maihofstrasse 2

– Fassadensanierung 1997 Kosten: Fr. 125'000.–

– Zentralheizungseinbau (inkl. Maihofstr. 4) 2000 Kosten: Fr. 92'000.–

Wohn- und Geschäftshäuser Maihofstrasse 18/20

– Zentralheizungseinbau für beide Gebäude 1999 Kosten: Fr. 88'000.–

Wohnhaus Museggstrasse 19

– Totalsanierung sämtlicher Wohnungen und des Untergeschosses inkl. Einbau einer neuen Waschküche 2000 Kosten: Fr. 740'000.–

Wohnhaus Museggstrasse 20

– Stützmauersanierung 1997 Kosten: Fr. 30'000.–

– Nachträgliche Fenstersanierung in der Dachwohnung 1999 Kosten: Fr. 24'000.–

– Geländersanierung aussen 2000 Kosten: Fr. 20'000.–

– Küchen- und Badsanierung Dachwohnung 2001 Kosten: Fr. 30'000.–

Wohn- und Geschäftshaus Rössligasse 14

– Fenster-, Fassaden- und Dachsanierung 1998
275'000.–

Kosten: Fr.

Wohnhaus St. Karlistrasse 26

– Fenstersanierung 1997
– Totalsanierung von zwei Wohnungen 1998

Kosten: Fr. 45'000.–
Kosten: Fr. 110'000.–

Wohn- und Geschäftshaus Zürichstrasse 34

– Fenstersanierung (Schallschutzprogramm) 1999
– Bodenersatz im Restaurationsbetrieb 2000

Kosten: Fr. 30'000.–
Kosten: Fr. 10'000.–

Fährhaus am Rotsee

– Totalsanierung von zwei Wohnungen 1997

Kosten: Fr. 70'000.–

Aufgrund vorliegender Grobschätzungen (siehe beiliegende Analyse der Wohn- und Geschäftshäuser des Finanzvermögens, wie in Motion 11/2000 von der FDP-Fraktion gefordert) ist in den kommenden Jahren für die weitere Instandstellung der Liegenschaften des Finanzvermögens mit Gesamtkosten von zirka 5,7 Mio. Franken zu rechnen. Dafür reicht der in den Grundsätzen der Liegenschaftspolitik vorgesehene Betrag von jährlich einem Prozent des Anlagewertes nicht aus. Es wird daher auch inskünftig notwendig sein, umfassende Instandstellungen über Zusatzkredite abzuwickeln.

5.4 Veräusserungen und Abgaben im Baurecht

In den Grundsätzen der städtischen Liegenschaften wird festgehalten, dass die Stadt in der Regel keine Liegenschaften veräussert, sondern lediglich im Baurecht abgibt oder gegen andere Liegenschaften tauscht. In Ausnahmefällen kann jedoch auch der Verkauf einzelner Liegenschaften erfolgen, insbesondere wenn es sich um Grundstücke von geringfügiger bodenpolitischer Bedeutung handelt. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurden in den vergangenen Jahren folgende Liegenschaften abgegeben resp. veräussert. (Nicht aufgeführt werden nachfolgend die mit separaten Vorlagen an die Stimmberechtigten vorgenommenen Veräusserungen im Zusammenhang mit dem Projekt „Tribtschenstadt“ sowie die Landabtausch für den neuen Werkhof auf Ibach und die Liegenschaftsaufteilungen im Zusammenhang mit der Verselbstständigung der VBL und der ewl.)

5.4.1 Veräusserungen

Grundstück Nr. 88, Fellbodenalp, Gemeinde Wolfenschiessen NW, veräussert 1996 an Herrn Hans Christen, Oberrickenbach, Verkaufspreis: Fr. 40'000.–

Die Fellbodenalp bestand aus Sömmerungsweiden, einem grossen Waldanteil, Bächen und unkultivierbaren Landflächen. Zudem befand sich auf diesem Grundstück ein baufälliger Stall sowie ein kleines Schwimmbecken. Nachdem die Stadt keinerlei strategische oder bodenpolitische Interessen an diesem Grundstück hatte, die anstehende Stallsanierung deshalb nicht in Frage kam und die Weiternutzung des Schwimmbeckens durch die Besucher des Ferienheims Oberrickenbach grundbuchlich gesichert werden konnte, wurde dieses Grundstück an den langjährigen Pächter veräussert.

Grundstück Nr. 1305, alte Dépendance Eigenthal, Gemeinde Schwarzenberg, veräussert 1996 an Susan und Adrian Weibel-Zwyer, Eigenthal, Verkaufspreis: Fr. 100'000.–

Die alte Dépendance im Eigenthal befand sich in der Kurzone und diente lange Zeit als Angestelltenhaus für das Kurhaus Eigenthal. Mit der Wiederinbetriebnahme des Eigenthalerhofes fiel dieses Bedürfnis weg. Es stellte sich daher die Frage, dieses äusserst baufällige Gebäude mit einem geschätzten Kostenaufwand von über Fr. 600'000.– zu sanieren oder aber abzubauen. Ein Abbruch hätte Kosten von zirka Fr. 80'000.– verursacht. Da es aufgrund der hohen Sanierungskosten sehr schwierig gewesen wäre, dieses Gebäude zu einem marktkonformen Mietzins wiederzuvermieten, wurde das Gebäude einem ortsansässigen Interessenten veräussert, der das Gebäude auf eigene Kosten in Stand stellte und heute selbst bewohnt.

Grundstücke Nrn. 175, 180, 511, 529, 569, 2534, Lindenhof, Gemeinde Ebikon, veräussert 1999 an die Einwohnergemeinde Ebikon, Verkaufspreis: Fr. 750'000.–, Grundstücke Nrn. 173, 257, Lindenhof, Gemeinde Ebikon, veräussert 1999 an Herrn Werner Lisibach, Landwirt, Ebikon, Verkaufspreis: Fr. 250'000.– (B+A 36/1998 vom 23.12.1998)

Die Liegenschaft Lindenhof wurde in den Vierzigerjahren zum Schutz des angrenzenden Rotsees erworben. Nachdem sich gezeigt hat, dass aufgrund der heutigen Naturschutzgesetzgebung der Schutz dieser Landschaft auch ohne Grundeigentum gewährleistet ist und zudem ein Sanierungsbedarf an den Gebäulichkeiten des Lindenhofes von über 1 Mio. Franken anstand, beschloss der Stadtrat, diese Liegenschaft zu veräussern. Dabei wurde der grösste Teil der Liegenschaft, welcher sich mehrheitlich in der Zone für öffentliche Zwecke befand, der Einwohnergemeinde Ebikon zur Arrondierung des angrenzenden Friedhofes und des Naherholungsgebietes Risch veräussert. Die beiden in der Landwirtschaftszone befindlichen Parzellen am nordöstlichen Hang des Lindenhofes wurden an den benachbarten Landwirt Werner Lisibach zur Arrondierung seines Betriebes „Vogelsang“ veräussert.

Grundstücke Nrn. 241, 243, Würzenalp Eigenthal, Gemeinde Schwarzenberg, veräussert 1999 an Herrn Xaver Bolzern, Landwirt, Eigenthal, Verkaufspreis: Fr. 280'000.–

Auf dem Grundstück 243 der Würzenalp befinden sich nebst dem eigentlichen Landwirtschaftsbetrieb die beiden Ferienheime Eigenthal. Da diese Ferienheime schon seit vielen Jah-

ren nicht mehr genutzt wurden, musste nach neuen Lösungen gesucht werden. In einem ersten Schritt wurde das obere Ferienhaus abparzelliert und einer Stiftung zur Nutzung für Jugendprojekte mittels eines Gebrauchsleihevertrages zur Verfügung gestellt. Bezüglich des unteren Ferienheimes stand ein Gebäudeabbruch im Vordergrund. Weil die Würzenalp nicht Bestandteil des Gefechtsschiessplatzvertrages mit dem VBS ist und diese Alpliegenschaft nach Aufgabe der beiden Ferienheime für die Stadt keinerlei Bedeutung mehr hatte, war es nahe liegend, diesen Betrieb zu veräussern. Dadurch konnten die Abbruchkosten von zirka Fr. 100'000.– für das untere Ferienhaus sowie die Kosten für die anstehende Scheunensanierung eingespart werden.

Grundstücke Nrn. 415, 432, 442, 448, Bahnhofli Kriens, Gemeinde Kriens, veräussert 1999 an die Einwohnergemeinde Kriens, Verkaufspreis: Fr. 1'003'000.– (B+A 15/1999 vom 1.9.1999)
Bis zur Stilllegung im Jahre 1998 wurde die Kriens-Luzern-Bahn (KLB) durch die VBL betrieben und in ihrer Sonderrechnung geführt. Da der Hauptanteil dieser Grundstücke aus reinen Gleisanlagen und drei baufälligen Gebäuden bestand und zudem gemäss gültigem Zonenplan der Gemeinde Kriens nur eine bescheidene Teilfläche von zirka 700 m² überbaubar war, drängte sich eine Veräusserung auf. Weil die Gemeinde Kriens seit längerer Zeit die Absicht hat, im inneren Dorfkern eine Verkehrsentlastung vorzunehmen und dazu die städtischen Grundstücke zwingend benötigt, war es nahe liegend, die besagten Grundstücke der Einwohnergemeinde Kriens zu veräussern.

Grundstück Nr. 3800, Jugiweg, Luzern, veräussert 2000 an die Liberale Baugenossenschaft Seeburg, Luzern, Verkaufspreis: Fr. 1'080'000.– (B+A 31/2000 vom 30.8.2000)

Das Grundstück 3800 wurde 1992 der Liberalen Baugenossenschaft Seeburg zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Baurecht abgetreten. Die LBS finanzierte dieses Gebäude über das WEG-Modell des Bundes. Durch die eingetretenen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt Ende der Neunzigerjahre kam die LBS in erhebliche finanzielle Schwierigkeiten. Es zeigte sich, dass die vom Bund festgeschriebenen Mietzinse nicht mehr marktkonform waren. Dies führte für die LBS zu hohen, jährlich wiederkehrenden Defiziten. Um einerseits einen für die Stadt sehr kostspieligen Heimfall zu verhindern und andererseits der LBS die Möglichkeit zur Ablösung des WEG-Modells zu geben, war die Veräusserung dieses Grundstücks für beide Parteien die beste Lösung.

5.4.2 Abgaben im Baurecht

Grundstück Nr. 2363, Wesemlinring 22, Luzern, selbständiges und dauerndes Baurecht für 60 Jahre an Margrit und Urs Thaler-Reichlin, jährlicher Baurechtszins: Fr. 20'000.– (B+A 33/1995 vom 18.10.1995)

Das 1981 durch ein Vermächtnis ins Eigentum der Stadt Luzern übergegangene Einfamilienhaus Wesemlinring 22 wurde lange Zeit an die Caritas Luzern vermietet, die in diesem Gebäude ein begleitetes Wohnprojekt durchführte. Das Gebäude war seit Übergang an die

Stadt in einem sehr schlechten Zustand und konnte deshalb nach Beendigung des Mietverhältnisses mit der Caritas nicht mehr vermietet werden. Eine umfassende Sanierung kam für den Stadtrat nicht in Frage, da diese Liegenschaft für die Stadt keinerlei strategische oder bodenpolitische Bedeutung hatte. Andererseits wollte man aus moralischen Gründen dieses Vermächtnis nicht veräussern oder gar abbrechen. Es war daher nahe liegend, diese Liegenschaft auszuschreiben und im Baurecht abzugeben.

Grundstück Nr. 358, auf Musegg 3, Luzern, selbständiges und dauerndes Baurecht für 60 Jahre an Catrine Bründler, jährlicher Baurechtszins: Fr. 32'000.– (B+A 10/1997 vom 26.3.1997)

Das dreigeschossige Einfamilienhaus auf Musegg 3 ging 1967 aus dem Nachlass von alt Stadtpräsident Dr. Gustav Schaller ins Eigentum der Stadt über. Auch dieses Gebäude befand sich nach dem Ableben des letzten Mieters im Jahre 1996 in einem sehr schlechten Zustand. Die diesbezüglichen Sanierungskosten beliefen sich auf zirka 1,1 Mio. Franken. Auch in diesem Fall kam für den Stadtrat eine umfassende Sanierung nicht in Frage. Begründet durch den Respekt gegenüber dem Erblasser und nicht zuletzt auf die strategische Bedeutung dieser Liegenschaft, liegt sie doch direkt an der Museggmauer, wurde auch hier auf eine Veräusserung verzichtet und eine Abgabe im Baurecht vorgenommen.

Grundstück Nr. 1001, Maihofstrasse 5, Luzern, selbständiges und dauerndes Baurecht für 30 Jahre an die GSW Luzern, jährlicher Baurechtszins Fr. 20'000.–

Zur Verwirklichung eines Pilotprojekts, in welchem die Sanierung einer Liegenschaft unter Miteinbezug der Mieterschaft vorgenommen wird, bot sich im Jahre 1996 die Liegenschaft Maihofstrasse 5 als ideales Objekt an. Aufgrund eines Gutachtens zeigte sich, dass dieses Gebäude über eine gesamthaft gute Bausubstanz verfügte, jedoch zwingend einer Renovation bedurfte. Durch ein geschicktes Baumanagement ist es der GSW gelungen dieses Gebäude gemeinsam mit der Mieterschaft zu sanieren. Nebst der Totalsanierung der Hausinstallationen und der Fassade konnten die Wohnungen individuell auf die Bedürfnisse der einzelnen Mieter hin überholt werden. Dabei konnten die Mieter durch mehr oder weniger hohe Eigenleistungen auch direkt Einfluss auf die künftige Mietzinsgestaltung nehmen.

6 Aspekte der Liegenschaftenpolitik für das Finanzvermögen

6.1 Wirtschaftliche Aspekte: Ansiedlung neuer Firmen

Die Ansiedlung neuer Firmen und der Verbleib bestehender Firmen hat zum Erhalt der wirtschaftlichen Potenz der Stadt Luzern eine hohe Bedeutung. Dazu gehört nebst vielen anderen Aspekten auch die Abgabe von Grundstücken, sofern solche zur Verfügung stehen und nicht für eigene Bedürfnisse benötigt werden. Diesbezüglich ist die Stadt seit längerer Zeit mit Investoren zweier Projekte in Verhandlung. Konkret handelt es sich dabei um die Finanzliegenschaften im Gebiet Unterlachenstrasse–Industriestrasse–Geissensteinring. Diese Grundstücke

wurden ursprünglich für die Verlegung des Werkhofes erworben. Durch die Realisierung des neuen Werkhofes auf Ibach benötigt die Stadt in diesem Gebiet keine Grundstücke für Verwaltungszwecke mehr. Es ist daher nahe liegend, dass diese Grundstücke umgezont und für die Ansiedlung neuer Betriebe veräussert werden. Die Umzonung des städtischen Areals in eine Arbeitszone ist in der Zwischenzeit bereits weit fortgeschritten. Auch konnte bezüglich der Veräusserung einer Teilfläche bereits ein Vorvertrag mit einem Investor abgeschlossen werden. Es handelt sich dabei um eine alteingesessene Luzerner Unternehmung (Bucherer AG), die beabsichtigt, an diesem Standort ein neues Betriebsgebäude zu realisieren.

Beim zweiten Projekt handelt es sich um das Gebiet Senti an der Gibraltarstrasse/Bruchstrasse. Die LZ Medien Holding als Eigentümerin der ehemaligen Tagblatt-Liegenschaft zieht in Erwägung, zusammen mit weiteren Investoren, an diesem Standort eine Wohn- und Geschäftsüberbauung zu realisieren. Unmittelbar angrenzend an diese Tagblatt-Liegenschaften besitzt die Stadt zwei Grundstücke, auf denen früher ein Fuhrstützpunkt des städtischen Strasseninspektorats untergebracht war. Die sehr alten und in einem kritischen Zustand befindlichen Gebäulichkeiten wurden nach erfolgter Werkhofverlegung abgebrochen. Nach Vorlage verschiedener Projektstudien hat sich gezeigt, dass für die Realisierung einer Überbauung auf dem Tagblatt-Areal der Einbezug der beiden städtischen Grundstücke notwendig ist. Obwohl diesbezüglich noch keine vertraglichen Verpflichtungen eingegangen wurden, hat der Stadtrat seine Bereitschaft signalisiert, die beiden städtischen Grundstücke für die Realisierung einer Gesamtüberbauung zu veräussern.

Nebst den erwähnten Grundstücken auf Stadtgebiet verfügt die Stadt über weitere Grundstücke in Gewerbegebieten ausserhalb der Stadt. Ein Teil dieser Grundstücke ist durch die Fusion mit der Bürgergemeinde ins Portefeuille des städtischen Finanzvermögens übergegangen. Viele dieser Grundstücke sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht verfügbar. Sie werden beispielsweise auf dem Gemeindegebiet Kriens als Installations- und Umschlageplatz für den Nationalstrassenbau (Schlund, Mattenhof, Grabenhof) oder als Familiengärten (Grabenhof) genutzt. Mittelfristig, d. h. nach Beendigung des Nationalstrassenbaus in Kriens, Ende 2004, verfügt die Stadt in diesem Gebiet über einen bedeutenden und bestens erschlossenen Grundbesitz. Ebenfalls auf Krienser Gemeindegebiet liegt die Schlachthofliegenschaft mit einer Gesamtfläche von zirka 18'500 m². Nach Ablauf der bestehenden Mietverträge im Jahr 2004 besteht die Absicht, diese Liegenschaft zu veräussern. Das Gleiche gilt für das Gewerbegrundstück Unterdattenberg mit einer Fläche von zirka 2'000 m². Aufgrund der schwierigen Erschliessung, die nur über eine benachbarte Gewerbeliegenschaft möglich ist, steht auch hier eine Veräusserung im Vordergrund. Es wurden deshalb bereits erste Verkaufsgespräche mit dem benachbarten Grundeigentümer zwecks Arrondierung seines Betriebsareals geführt.

Sofern die Stadt für diese Grundstücke keine eigenen Bedürfnisse hat, wovon heute auszugehen ist, stehen bezüglich Verwertung dieser Grundstücke mehrere Optionen offen. Denkbar sind u. a. Landabtausch für den Erwerb von strategisch wichtigen Liegenschaften auf Stadt-

gebiet und in erster Linie Veräusserungen und Abgaben im Baurecht für gewerbliche und industrielle Zwecke. Es versteht sich dabei von selbst, dass bei allfälligen Veräusserungen in ausserstädtischen Gebieten sehr eng mit den jeweiligen Standortgemeinden kooperiert werden muss. Als Musterbeispiel für eine solche Zusammenarbeit kann das Projekt „Entwicklungsschwerpunkt Schlund“, das gegenwärtig gemeinsam mit den Gemeinden Horw, Kriens und dem Kanton erarbeitet wird, bezeichnet werden.

6.2 Wohnpolitische Aspekte

Im Gegensatz zu privaten und institutionellen Grundeigentümern, die in der Regel ihren Grundbesitz als Finanzanlage halten, hat die Stadt auch siedlungs- und sozialpolitische Aspekte zu berücksichtigen (siehe dazu auch Ziff. 4.2 und 4.3). In den Grundsätzen der städtischen Liegenschaftspolitik wird dazu u. a. Folgendes festgehalten:

Die Stadt betreibt mit ihren Liegenschaften eine aktive Wohnbau- und Wohnerhaltungspolitik und visiert dabei folgende Ziele an:

- Erhaltung und Verdichtung des stadteigenen Wohnungsbestandes (z. B. Liegenschaft Brandgässli 13)
- Abgabe von Grundstücken zur Errichtung von attraktiven Wohnungen, um die Stadt für Einwohnerinnen und Einwohner und Steuerzahlende als Wohnort zu erhalten (z. B. Tribschenstadt)
- Unterstützung des gemeinnützigen und privaten Wohnungsbaus mit ähnlichen Zielsetzungen (z. B. Baurechte an die GSW und die Liberale Baugenossenschaft Sternmatt)
- Ferner betreibt die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten eine soziale Vermietungspolitik durch die Berücksichtigung von Gruppen, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

Da die Stadt bis anhin keine neuen Wohnbauten in Eigenregie erstellte und dies auch inskünftig nicht im Vordergrund steht, ist es umso mehr notwendig, für private Wohnbauinvestoren optimale Rahmenbedingungen zu schaffen. Dazu gehört auch die Abgabe städtischer Grundstücke. Durch die Initiierung des Projekts „Tribschenstadt“ hat die Stadt in Zusammenarbeit mit privaten Investoren den Grundstein für die Entstehung eines neuen Wohnquartiers gelegt. Sofern es der Wohnungsmarkt erlaubt und entsprechende Investoren verpflichtet werden können, unterstützt die Stadt auch in Zukunft solche Projekte. Aus heutiger Optik könnten solche Projekte auf folgenden städtischen Grundstücken realisiert werden:

- **Obere Bernstrasse:** Ab Bernstrasse 62 bis Bernstrasse 90 sind mit Ausnahme zweier Grundstücke, wovon eines im Eigentum der städtischen Pensionskasse steht, sämtliche Liegenschaften im Eigentum der Stadt. Dieses Quartier bietet sich geradezu für eine neue Wohnüberbauung an. Die Baudirektion beabsichtigt, eine Überbauungsstudie in welche auch die künftige Verkehrssituation einzubeziehen ist, für dieses Gebiet zu erarbeiten.
- **Pilatusplatz:** Direkt am Pilatusplatz befinden sich die städtischen Liegenschaften Obergrundstrasse/Mühlebachweg mit dem Restaurant Schmiede. Diese sehr auffälligen Liegenschaften wurden im Zusammenhang mit dem seinerzeitigen Nationalstrassenanschluss Luzern erworben, jedoch für dieses Vorhaben nicht benötigt. Für dieses Gebiet wurde bereits im Jahre 1995 eine Überbauungsstudie erarbeitet. Nachdem die Stadt in der Zwischenzeit das letzte nicht in ihrem Eigentum befindliche Grundstück (Mühlebachweg 8) in diesem Gebiet erwerben konnte, ist es unabdinglich, die erwähnte Überbauungsstudie einer Nachbearbeitung resp. Neuüberprüfung zu unterziehen. Im Vordergrund steht die Errichtung einer Wohn- und Geschäftsüberbauung, für die die Stadt ihre Grundstücke einem privaten Investor abtreten würde.
- **Kreuzbuch:** Das 1990 durch die Bürgergemeinde im Baurecht erworbene Grundstück ging in der Zwischenzeit ebenfalls ins Liegenschaftenportefeuille der Stadt über. Nachdem die Bürgergemeinde ihre eigenen Überbauungspläne für dieses Gebiet fallen liess, konnte eine Teilfläche von 5'500 m² im Unterbaurecht an die Kantonale Pensionskasse abgetreten werden. Die Restfläche von zirka 14'400 m² blieb bis anhin ungenutzt und bildet für die Stadt eine grosse finanzielle Last. Der jährlich abzuliefernde Baurechtszins beträgt brutto Fr. 980'000.–. Nach Abzug des Unterbaurechtszinses der kantonalen Pensionskasse von Fr. 220'000.– beläuft sich der jährlich durch die Stadt zu tragende Baurechtszins auf netto Fr. 760'000.–. Aufgrund dieses Sachverhaltes wurden die Verhandlungen mit potenziellen Interessenten neu aufgenommen. Zurzeit sind diese Verhandlungen im Gange. Es konnten jedoch noch keine konkreten Abschlüsse getätigt werden. Erschwerend kommt hinzu, dass die Ablösung des Baurechtes kaum möglich ist und daher eine erneute Abgabe im Unterbaurecht im Vordergrund steht.
- **Büttenen:** Das ebenfalls von der Bürgergemeinde übernommene Baulandgrundstück liegt in der Wohnzone und hat ein Ausmass von zirka 7'100 m². Die Bürgergemeinde hatte die Absicht, dieses Grundstück als Baulandreserve bis auf weiteres in ihrem Liegenschaftenbestand zu belassen. Aus heutiger Sicht ist es denkbar, dass auch dieses Grundstück mittelfristig zur Realisierung einer Wohnüberbauung veräussert werden kann.
- **Salzfass/Rebstock:** Das zirka 6'200 m² umfassende Grundstück im Gebiet Salzfass/Rebstock liegt in der Wohnzone und ist nach der Verselbstständigung der städtischen Werke ins Portefeuille des Finanzvermögens übergegangen. Auch dieses Grundstück eignet sich zur Realisierung einer Wohnüberbauung. Aufgrund seiner hervorragenden Lage kommt eine Veräusserung jedoch nur bei Vorlage eines sehr lukrativen Angebotes in Frage.

6.3 Landwirtschaftsbetriebe des städtischen Finanzvermögens

Das städtische Finanzvermögen umfasst insgesamt 6 Landwirtschaftsbetriebe, wovon 4 durch die Fusion mit der Bürgergemeinde neu hinzukamen. 4 dieser Betriebe liegen auf dem Gemeindegebiet Schwarzenberg (davon 2 im Eigenthal), 1 Betrieb liegt auf dem Gemeindegebiet Horw und 1 auf dem Gemeindegebiet Kriens.

Wie unter Ziff. 5.4.1 bereits erwähnt, hat die Stadt in der Vergangenheit 2 Landwirtschaftsbetriebe und 1 Alp veräussert. In diesem Zusammenhang wurde in den vergangenen Jahren innerhalb des Stadtrates mehrfach über die Veräusserung der übrigen Landwirtschaftsbetriebe diskutiert. Dabei waren die Meinungen geteilt. Einerseits wurde argumentiert, dass das Halten von Landwirtschaftsbetrieben nicht zum Kerngeschäft einer Gemeinde gehöre und die Betriebe deshalb zu veräussern seien. Andererseits wurde darauf hingewiesen, dass sich die gesamte schweizerische Landwirtschaft momentan sehr stark im Umbruch befindet und es daher wichtig ist, keine voreiligen Veräusserungen zu tätigen. Dies insbesondere auch darum, weil es sich bei den städtischen Landwirtschaftsbetrieben um Landreserven von über 200 ha (ohne Wälder) handelt, die in Zukunft für die Stadt von erheblicher strategischer Bedeutung werden könnten. So ist es beispielsweise denkbar, dass einzelne Betriebe durch spätere Umzonungen massiv an Wert gewinnen können. Im Weiteren kann es in Zukunft wichtig sein, über entsprechende Landreserven, beispielsweise für Realtausche, zu verfügen (Umzonungen). Ferner sind bezüglich Veräusserungen von Landwirtschaftsbetrieben die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) zu beachten. Dieses Gesetz engt den Spielraum für Veräusserungen erheblich ein. So kann in der Regel eine Veräusserung nur an einen so genannten Selbstbewirtschafter erfolgen. Zudem geniessen die Pächter nach Ablauf der gesetzlichen Mindestpachtdauer von sechs Jahren, was bei den städtischen Landwirtschaftsbetrieben überall der Fall ist, ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Ein weiteres Handicap sind die Auflagen betreffend den Verkaufspreis. Eine Veräusserung auf dem freien Markt resp. dem Meistbietenden ist gemäss BGBB nicht möglich, da sich der Verkaufspreis auf den Ertragswert eines Betriebes abstützen hat und daher meistens sehr tief ist.

Unter Beachtung der oben erwähnten Ausgangslage ist der Stadtrat der Ansicht, dass die städtischen Landwirtschaftsbetriebe in nächster Zukunft nicht veräussert werden. Diesbezüglich hat die ehemalige Bürgergemeinde in den vergangenen Jahren grosse Anstrengungen unternommen. Nach Abschluss der momentan laufenden Totalsanierung des Bauernhauses Scharmoos ist bei den Betrieben der ehemaligen Bürgergemeinde lediglich noch die Dach- und Einfahrtsanierung der Scheune Krümmelbach ausstehend. Diese Sanierung kann in mehreren Etappen vollzogen werden.

Betreffend den Landwirtschaftsbetrieb Fuchsbühl hat der Stadtrat Anfang 2001 definitiv von einer Veräusserung Abstand genommen. Er hat entschieden, dass dieser Betrieb, mindestens so lange der Gefechtsschiessplatz-Vertrag mit dem VBS läuft (31.12.2014 und Option bis 31.12.2019), nicht veräussert wird. Aus diesem Grunde wurde mit der Pächtergemeinschaft ein neuer, bis zum März 2010 befristeter Pachtvertrag abgeschlossen. Gleichzeitig wurde ein

Zusatzkredit in der Höhe von Fr. 585'000.– zur Vornahme der fälligen Sanierungen der beiden Scheunen Fuchsbühl und Maienstoos bewilligt. Nur noch die nötigsten Unterhaltsarbeiten werden an den Gebäulichkeiten des Kleinbetriebes Maienstoosmoos vorgenommen. Mittelfristig ist es denkbar, dass diese Gebäude abgebrochen werden und das Pachtgrundstück in den Betrieb Fuchsbühl integriert wird. Nachfolgend eine Kurzzusammenfassung der Landwirtschaftsbetriebe des städtischen Finanzvermögens:

Liegenschaft Krümmelbach, Gemeinde Schwarzenberg

Pächter: Herr Roman Brun
Pachtdauer: Bis März 2008
Nutzfläche: zirka 47 Hektaren
Pachtzins: Fr. 34'500.– pro Jahr

Liegenschaft Scharmoos, Gemeinde Schwarzenberg

Pächter: Herr Andreas Kempf
Pachtdauer: Bis März 2005
Nutzfläche: zirka 40 Hektaren
Pachtzins: Fr. 37'600.– pro Jahr (davon Fr. 6'000.– Pachtzinserhöhung infolge Totalsanierung des bestehenden Bauernhauses)

Liegenschaft Fuchsbühl, Eigenthal, Gemeinde Schwarzenberg

Pächter: Pächtergemeinschaft Fluder/Barmettler
Pachtdauer: Bis März 2010
Nutzfläche: zirka 65 Hektaren
Pachtzins: Fr. 11'500.– pro Jahr, zusätzliche Entschädigung durch das VBS: Fr. 79'000.– pro Jahr

Liegenschaft Maienstoosmoos, Eigenthal, Gemeinde Schwarzenberg

Pächter: Herr Otto Zemp
Pachtdauer: Bis März 2006
Nutzfläche: zirka 5 Hektaren
Pachtzins: Fr. 2'500.– pro Jahr

Liegenschaft Lehnhof, Gemeinde Kriens

Pächter: Herr Urs Jenni
Pachtdauer: Bis Dezember 2005
Nutzfläche: zirka 31 Hektaren
Pachtzins: Fr. 26'000.– pro Jahr, zusätzlicher Mietzins des Vereins DFI für das Therapiezentrum Lehn: Fr. 65'800.– pro Jahr

Liegenschaft Birrholz/Hinterberg, Kastanienbaum, Gemeinde Horw

Pächter:	Frau Marie Theres Jenny, ab März 2002 Herr Heinrich Habermacher
Pachtdauer:	Bis März 2008
Nutzfläche:	zirka 14 Hektaren
Pachtzins:	Fr. 14'500.– pro Jahr

7 Bewirtschaftungsstrategien für das Finanzvermögen

7.1 Bisherige Finanzierung ausserordentlicher Sanierungsmassnahmen

Wie bereits unter Ziff. 5.2 ausgeführt, sind die jährlich über die Laufende Rechnung zur Verfügung stehenden Unterkredite für die Liegenschaften des Finanzvermögens sehr eng bemessen. Es ist deshalb nicht möglich, mit diesen Mitteln den seit Jahren anstehenden Unterhaltsnachholbedarf aufzufangen. Unter diesem Hintergrund müssen für grössere Sanierungsvorhaben Kredite gemäss Art. 65 der Gemeindeordnung verwendet werden. Art. 65 Abs. 1 der Gemeindeordnung lautet wie folgt: *'Die zuständige Direktion hat das Finanzvermögen möglichst sicher, ertragsbringend und realisierbar anzulegen'*. Diese Vorgabe bedeutet, dass solche Kredite für Sanierungsvorhaben in der Regel nur dann gewährt werden können, wenn der Hauptanteil eines solchen Kredites amortisiert, verzinst und über Mietzinserhöhungen refinanziert wird. Da gemäss Mietrechtsgesetzgebung nur wertvermehrende Aufwendungen und keinerlei Unterhaltskosten auf die Mietzinse überwältzt werden können, ist es insbesondere in Fällen, wo ein grosser Unterhaltsnachholbedarf besteht, unmöglich, Sanierungen und Renovationen über solche Kredite abzuwickeln.

In Fällen, bei denen die Voraussetzungen zur Gewährung eines Kredites gemäss Art. 65 GO gegeben sind, besteht die Problematik der Abschreibung des nicht wertvermehrenden Anteils. Da dafür keine Rückstellungen gebildet und die Mietzinserträge über die Laufende Rechnung abgerechnet werden, werden diese Anteile über die Bilanz aktiviert, was wiederum zu einer Überbewertung einzelner Liegenschaften führt. Zur Veranschaulichung dieses Sachverhaltes nachfolgendes Beispiel:

Liegenschaft xy:	Anlagewert: Fr. 800'000.–, Bilanzbuchwert: Fr. 800'000.–
Sanierungsbedarf:	Fr. 300'000.–, davon wertvermehrend 70 % = Fr. 210'000.–
Liegenschaftswert nach der Sanierung gemäss heutiger Praxis:	
Anlagewert:	Fr. 800'000.– + Fr. 210'000.– = neuer Anlagewert Fr. 1'010'000.–
Bilanzbuchwert:	Fr. 800'000.– + Fr. 300'000.– = neuer Bilanzbuchwert Fr. 1'100'000.–

Obiges Beispiel zeigt, dass die Aktivierung des nicht wertvermehrenden Anteils über die Bilanz zu einer Überbewertung des Bilanzbuchwertes dieser Liegenschaft von Fr. 90'000.– führt.

7.2 Künftige Bewirtschaftungsstrategie

Um eine transparente und den einschlägigen Bestimmungen entsprechende Bewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens zu gewährleisten und um über die Mittel zur Finanzierung des Unterhaltsnachholbedarfes resp. der jeweiligen Abschreibungen des nicht wertvermehrenden Anteils zu verfügen, ist es notwendig, für die Zukunft eine neue Bewirtschaftungsstrategie festzulegen.

Nach Rücksprache mit der Finanzverwaltung hat sich gezeigt, dass sich der Bereich des Finanzvermögens innerhalb der Liegenschaftenverwaltung für die Einführung eines Leistungsauftrages Globalbudget, wie er seit fünf Jahren beim städtischen Strasseninspektorat erfolgreich praktiziert wird, eignen würde. Es ist daher vorgesehen, dass die für die Anlage des Finanzvermögens zuständige Finanzdirektion mit der Baudirektion den Mechanismus eines solchen Leistungsauftrages festlegen wird. Damit dieses Vorhaben umgesetzt werden kann, bedarf es vorgängig umfassender Vorarbeiten. Dabei wird es unumgänglich sein, eine externe Beratungsfirma beizuziehen. Dies daher, weil aufgrund der bisherigen Aktivierungspraxis (siehe Beispiel unter Ziff. 7.1) diverse Liegenschaften in der Bilanz überbewertet wurden. Solche Überbewertungen wurden auch bei einigen von der Bürgergemeinde übernommenen Liegenschaften festgestellt. Da mit der per 1. Januar 2001 durch den Kanton erlassenen Steuerbefreiung für sämtliche Liegenschaften der Gemeinden auch keine periodischen Katasterschätzungen mehr durchgeführt werden, wird es zudem notwendig sein, auch die übrigen Liegenschaften einer unabhängigen, externen Neubewertung zu unterziehen. Dadurch wird gewährleistet, dass bei der Einführung eines Leistungsauftrages Globalbudget eine bereinigte Anfangsbilanz vorliegt.

Nebst der oben skizzierten Neubewertung der Liegenschaften sind für die Umsetzung eines Leistungsauftrages Globalbudget u. a. folgende Vorarbeiten notwendig:

- Festlegung des Abschreibungsmodus betreffend den nicht werterhaltenden Anteil bei Sanierungen über Zusatzkredite gemäss Art. 65 GO.
- Festlegung der Mietzinsablieferungen über die Laufende Rechnung mit Unterteilung nach sanierten und nicht sanierten Liegenschaften.
- Jährliche Einlagen in Rückstellungen zu Lasten des Liegenschaftsaufwandes für ausserordentliche Unterhaltsmassnahmen.
- Definition von Renditenkategorien, in welchen eine Unterteilung nach reinen Renditenobjekten (z. B. Wohn- und Geschäftshäuser) und übrigen Liegenschaften (z. B. Wälder, Landwirtschaftsbetriebe usw.) vorgenommen wird.

7.3 Künftige Mittelbereitstellung für Liegenschaftserwerbe

Mit B+A 30/1994 hat der Grosse Stadtrat einen Rahmenkredit für Liegenschaftskäufe in der Höhe von 4,0 Mio. Franken gesprochen. Von diesem Kredit wurden bis anhin Fr. 168'000.– für den Restkauf der inzwischen an die städtische Pensionskasse veräusserten Liegenschaft Büttenenstrasse 33 und Fr. 492'000.– für die zur Arrondierung des Pilatusplatzes erworbene Liegenschaft Mühlebachweg 8 verwendet. Demzufolge sind von diesem Kredit heute noch 3,34 Mio. Franken verfügbar. Der Kredit bezweckte, dem Stadtrat eine höhere Kompetenzsumme zum Erwerb von Liegenschaften zu geben, um bei sich bietenden Gelegenheiten rasch handeln zu können. Treuhänderische Erwerbe durch Dritte werden aus demokratischen Bedenken grundsätzlich abgelehnt. Mit Motion 400, Lotti Marti-Schindler namens der SP-Fraktion und Ruedi Schmidig namens der GB-Fraktion, vom 29. Juni 2000: „Die Handlungsfähigkeit des Stadtrates bei Grundstück-Käufen sichern“, fordern die SP- und die GB-Fraktion, dass der Stadtrat beim Grossen Stadtrat erneut einen Rahmenkredit in der Höhe von 10 Mio. Franken für die erwähnten Zwecke beantragt.

Gemäss Art. 69 lit. a Ziff. 6 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 ist der Grosse Stadtrat abschliessend oder unter Vorbehalt des Referendums zuständig, den Stadtrat zu ermächtigen, bis zum festgesetzten Gesamtbetrag von höchstens 10 Mio. Franken Grundstücke zu erwerben. Rahmenkredite zu Gunsten des Stadtrates für den Erwerb von Grundstücken sind demzufolge bis zu einem Gesamtbetrag von 10 Mio. Franken ausdrücklich vorgesehen. Es ist aber zu beachten, dass der heute noch verfügbare Restkredit von 3,34 Mio. Franken aus dem Jahre 1994 dem zulässigen Gesamtkredit anzurechnen ist. Diese rechtliche Beurteilung wurde der Stadtkanzlei durch den Regierungstatthalter für das Amt Luzern bestätigt. Somit kann der bestehende Rahmenkredit aus dem Jahre 1994 um 6,66 Mio. Franken auf neu 10 Mio. Franken aufgestockt werden (siehe dazu auch Ziff. 8.3).

7.4 Auslagerung der Liegenschaften des städtischen Finanzvermögens

Mit Motion 58 vom 18. Januar 2001 verlangt Christoph Portmann namens der SVP-Fraktion, dass der Stadtrat die Auslagerung (Fremdverwaltung) der Liegenschaften des Finanzvermögens prüft. Er macht dabei u. a. geltend, solche Drittfirmen würden im Gegensatz zur Stadt die Renditen optimieren und dadurch bessere Erträge erzielen.

Bei der Stellungnahme zu dieser Motion muss einleitend festgestellt werden, dass der Motionär von einem falschen Sachverhalt ausgeht. Es trifft nicht zu, dass die Stadt schlechte Renditen erwirtschaftet oder nicht an Renditenoptimierungen interessiert ist. Unter Ziffer 5.1 des vorliegenden Berichts ist ersichtlich, dass mit den erzielten Bruttorenditen in den vergangenen Jahren die Vorgaben der Grundsätze der städtischen Liegenschaftenpolitik stets erfüllt wurden. Diese Renditen lagen mit einer Ausnahme (1995: 5,96 %) immer über 6 %. Im Zusammenhang mit Renditenoptimierungen ist es zudem unabdinglich, die einschlägige Mietrechts-

gesetzgebung zu berücksichtigen. Diese Gesetzgebung definiert den Spielraum für allfällige Mietzinserhöhungen sehr genau und lässt daher sehr wenig Spielraum für Renditenoptimierungen insbesondere dann, wenn keine klar ausgewiesenen und begründbaren Erhöhungsansprüche des Vermieters vorliegen. Dass diese gesetzlichen Vorgaben nicht nur für Private, sondern auch für die öffentliche Hand rechtsverbindlich sind, ist unbestritten.

Auch finanziell dürfte sich eine Auslagerung der Liegenschaften des Finanzvermögens nicht lohnen, sondern wäre sicherlich teurer. Aufgrund der Art des städtischen Liegenschaftenportefeuilles, das keine Grossüberbauungen beinhaltet, sondern vorwiegend aus kleineren Altbauliegenschaften mit einer schwierigen Mieterstruktur (hoher Ausländeranteil) und erheblichem Unterhaltsbedarf besteht, wäre gemäss den einschlägigen Bestimmungen (SVIT-Honorarordnung) mit einer Entschädigung von mindestens 6 % des Bruttoertrages zu rechnen. Bezogen auf den Ertrag für die Wohn- und Geschäftshäuser im Jahre 2000 ergäbe dies bei 3,56 Mio. Franken eine jährliche Entschädigung von Fr. 214'000.–. In dieser Entschädigung nicht inbegriffen wäre das Honorar für die jährlichen Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, das separat erhoben würde, sowie die Vornahme von Sanierungen und Renovationen, die nach Aufwand verrechnet würden. Im Vergleich dazu belastet die städtische Liegenschaftsverwaltung ihre Leistungen der jeweiligen Jahresrechnung des Finanzvermögens mit zirka Fr. 155'000.– (Rechnung 2000), wobei darin sämtliche Leistungen, insbesondere auch die Planung und Ausführung der anfallenden Renovationen und Sanierungen, enthalten sind.

Gestützt auf obige Ausführungen und bedingt durch die Notwendigkeit, dass die Stadt jederzeit uneingeschränkt in ihrem Liegenschaftenportefeuille operativ tätig sein kann, kommt für den Stadtrat eine Auslagerung des Finanzvermögens nicht in Frage. Die Stadt hat jedoch bereits in der Vergangenheit Synergien mit „stadtnahen“ Organisationen geprüft und auch umgesetzt. So zum Beispiel das „Begleitete Wohnen“ in städtischen Liegenschaften, operativ umgesetzt durch die GSW, oder die Anschaffung und die Wartung der Immobiliensoftware gemeinsam mit der städtischen Pensionskasse. Der Stadtrat empfiehlt daher, die Motion 58 vom 18.1.2001 abzulehnen.

8 Zukünftige Liegenschaftspolitik, Ausblick, Schwerpunkte

Als Fazit zum vorliegenden Bericht ist es für den Stadtrat wichtig, im Sinne eines Ausblicks die künftige Richtung für die städtische Liegenschaftspolitik festzulegen. Um Gewähr für eine nachhaltige, den Interessen und Aufgaben eines Gemeinwesens gerecht werdenden Liegenschaftspolitik zu bieten, sind die nachfolgend beschriebenen Themenkreise als Schwerpunkte für die künftige städtische Liegenschaftspolitik zu verstehen.

8.1 Abgabe von städtischen Liegenschaften (Verkauf, Tausch, Baurecht)

Die Stadt Luzern verfolgt eine verantwortungsvolle Verkaufspolitik bezüglich der in ihrem Eigentum befindlichen Immobilien. Oberste Priorität hat eine nachhaltige Liegenschaftspolitik, die auch den heute noch offenen Bedürfnissen späterer Generationen gerecht wird. Daher werden auch in Zukunft keine Veräusserungen zur kurzfristigen Verbesserung des Finanzhaushalts oder für den Schuldenabbau getätigt. Andererseits darf diese Grundhaltung nicht dogmatisiert werden. Um eine aktive und systematische Liegenschaftspolitik zu betreiben, ist es unabdingbar, dass sich auch die Stadt am freien Immobilienmarkt beteiligt. Aufgrund ihrer sozialpolitischen, wohnbaupolitischen und nicht zuletzt ihrer wirtschaftspolitischen Verantwortung wird es für die Stadt immer notwendig sein, vereinzelt und gezielt Veräusserungen von Immobilien vorzunehmen.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass hinsichtlich der Art allfälliger Immobilienabgaben eine hohe Flexibilität notwendig ist. Durch laufende Beobachtung des freien Immobilienmarktes können diesbezügliche Tendenzen und Schwankungen festgestellt werden. Es ist beispielsweise müssig, sich ausschliesslich auf Baurechtslösungen zu fixieren, wenn solche auf dem Immobilienmarkt nicht gefragt sind. Daher ist im Einzelfall immer zu prüfen, ob aufgrund der Marktlage und der öffentlichen Interessen eine Abgabe im Baurecht sinnvoll ist oder ob ein Verkauf/Tausch im Vordergrund steht. Die erfolgreiche Vermarktung des Projekts „Wohnen im Tribtschen“ hat deutlich gezeigt, dass verschiedene Varianten geprüft und falls erforderlich auch kombiniert werden müssen, um entsprechende Erfolge zu erzielen.

Zur Veranschaulichung obiger Thesen seien folgende aktuellen Beispiele nochmals erwähnt:

- Zur Wahrung ihrer sozialpolitischen Verantwortung vermietet die Stadt Luzern eigene, preisgünstige Wohnungen. Weiter ist sie Mitglied der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum GSW. Sie setzt sich in der Stiftung GSW zur Erhaltung von kostengünstigen Wohnungen in der Stadt Luzern ein.
- Die Ansiedlung neuer Firmen und der Verbleib bestehender Firmen hat zum Erhalt der wirtschaftlichen Potenz der Stadt Luzern eine hohe Bedeutung. Sie wird deshalb auch inskünftig Grundstücke für diese Zwecke abgeben, sofern solche zur Verfügung stehen und nicht für eigene Bedürfnisse benötigt werden (z. B. Sentipark, Industriestrasse).
- Die Stadt Luzern wird auch inskünftig grundsätzlich keine Wohnbauten in Eigenregie erstellen. Sie ist aber bestrebt, für private und genossenschaftliche Wohnbauinvestoren optimale Rahmenbedingungen zu schaffen. Zur Realisierung solcher Projekte gehört ein breites Spektrum möglicher Aktivitäten. Angefangen von der Vornahme planerischer und baurechtlicher Vorabklärungen bis hin zur Durchführung entsprechender Wettbewerbe (z. B. „Tribtschenstadt“, Unterlöchli, obere Bernstrasse usw.).

8.2 Erwerb neuer Liegenschaften durch die Stadt

Der Auftritt der Stadt auf dem freien Immobilienmarkt soll sich auch inskünftig nicht bloss auf die Veräusserung eigener Grundstücke beschränken. Damit die Stadt ihre vorne erwähnten Zielsetzungen erreichen kann, wird es auch in Zukunft notwendig sein, Zukäufe von Immobilien zu tätigen. Es sei an dieser Stelle erwähnt, dass der Stadtrat eine solche Liegenschaftspolitik bereits in den Siebzigerjahren verfolgte (siehe Ziff. 3.1f). Diese Strategie hat auch heute noch ihre Gültigkeit. Der Erwerb neuer Liegenschaften darf aber nicht bezwecken, möglichst kurzfristig durch einen Wiederverkauf Gewinne zu erzielen, allenfalls sogar dank einer Umzonung. Eine solche finanzpolitisch motivierte Tätigkeit (also die Vornahme reiner Handels- und Spekulationsgeschäfte), welche bei Erfolg für eine Aufbesserung der finanziellen Situation der Stadt zwar schön wäre, ist abzulehnen. Der Erwerb sollte vielmehr mit Blick auf eigene Bedürfnisse (konkrete Bedürfnisse, Planungsideen, Arrondierungen usw.), auf Reserven, zwecks späterer Wiederveräusserung an Dienstleistungsfirmen oder Wohnbauträger (siehe Ziff. 8.1) oder im Hinblick auf Tauschgeschäfte erfolgen (siehe Ziff. 4.1).

Natürlich können sich Erwerbsmotive oder der Zeitpunkt eines Erwerbs (gleich wie beim Verkauf) im Nachhinein als falsch herausstellen. So wurden beispielsweise die in einem kritischen Zustand befindlichen und sehr unterhaltsintensiven Grundstücke an der Bernstrasse vorsorglich für Strassenprojekte erworben. Auch wenn die Realisierung dieser Strassenprojekte (abgesehen von Radstreifen) momentan nicht mehr aktuell ist, kann der Erwerb dieser Grundstücke nicht als grundsätzlich falsch bezeichnet werden. Im Gegenteil, es bietet sich heute der Stadt als Grundeigentümerin die Chance, ihre raumplanerische Verantwortung wahrzunehmen und dadurch die nachhaltige Entwicklung dieses Quartiers massgeblich mitzugestalten.

Ähnlich verhält es sich mit den Grundstücken im Bereich Industriestrasse/Geissensteinring. Ursprünglich für die Errichtung des neuen Werkhofes erworben, bieten diese Grundstücke aufgrund der neuen Ausgangslage (der Werkhof wurde auf Ibach erstellt) die Chance, durch entsprechende Umzonungen, an optimaler Lage die Ansiedlung neuer resp. der Verbleib bestehender Unternehmungen in der Stadt zu gewährleisten. Diese Beispiele zeigen, dass es für die Stadt auch in Zukunft wichtig sein wird, flexibel auf dem Immobilienmarkt zu agieren. Eine nachhaltige, zukunftssträchtige Liegenschaftspolitik kann ohne gezielte Immobilien-erwerbe nicht glaubwürdig umgesetzt werden.

Um die notwendige Flexibilität zum Erwerb weiterer Immobilien zu erhalten bzw. weiter zu gewährleisten, wurde dem Stadtrat bereits im Jahre 1994 vom Grossen Stadtrat ein entsprechender „Blankokredit für Landerwerb“ in der Höhe von 4,0 Mio. Franken zur Verfügung gestellt. Davon sind heute noch 3,34 Mio. Franken verfügbar. Obwohl heute kein konkretes Erwerbsgeschäft vorliegt, ist doch festzustellen, dass dieser Restkredit insbesondere für allfällige Zukäufe im Stadtgebiet zu eng bemessen ist. Der Stadtrat spricht sich daher für eine Erhöhung dieses Rahmenkredits aus. Er nimmt deshalb die Motion 400 der SP-Fraktion: „Die

Handlungsfähigkeit des Stadtrates bei Grundstück-Käufen sichern“ entgegen und beantragt mit dem vorliegenden Bericht, diesen Rahmenkredit auf 10,0 Mio. Franken aufzustocken.

8.3 Kriterien für künftige Immobiliengeschäfte (Erwerbe/Veräusserungen)

Um die in diesem Kapitel definierten Schwerpunkte für künftige Immobiliengeschäfte zu festigen, werden folgende Kriterien für Immobilienerwerbe- und -veräusserungen verbindlich festgelegt:

Kriterien für Immobilienerwerbe

Die Stadt Luzern tätigt Immobilienerwerbe aus folgenden Gründen:

- zur städtebaulichen und raumplanerischen Einflussnahme,
- zur siedlungs- und verkehrsmässigen Einflussnahme,
- aus sozial-, wohnbau- und kulturpolitischen Gründen,
- aus wirtschaftspolitischen Gründen zur Firmenansiedlung, zur Sicherung von Arbeitsplätzen, zur Quartiersversorgung usw.,
- zur vorsorglichen Sicherung von Liegenschaften aus strategischen Gründen zur Arrondierung bereits in städtischem Eigentum befindlicher Liegenschaften oder für allfälligen späteren Eigenbedarf.

Kriterien für Immobilienveräusserungen

Die Stadt Luzern veräussert Immobilien (durch Verkauf, Tausch oder Abgabe im Baurecht) aus folgenden Gründen:

- aus sozial-, wohnbau- und kulturpolitischen Gründen,
- aus wirtschaftspolitischen Gründen zur Firmenansiedlung, zur Sicherung von Arbeitsplätzen, zur Quartiersversorgung usw.,
- zur Förderung privater Bauvorhaben, sofern diese im Interesse der Stadt liegen,
- aus ökonomischen Gründen bei strategisch unbedeutenden Liegenschaften, die zudem die ertragsmässigen Vorgaben (Renditenziele) nicht erfüllen,
- zur Arrondierung privater Nachbargrundstücke, sofern dadurch die städtischen Interessen nicht beeinträchtigt werden.

9 Antrag

Gestützt auf die voranstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat deshalb,

- vom Bericht zur Liegenschaftenpolitik der Stadt Luzern zustimmend Kenntnis zu nehmen,
- den Stadtrat zu beauftragen, die Grundlagen für die Einführung eines Leistungsauftrags mit Globalbudget im Bereich des Finanzvermögens der Liegenschaftenverwaltung zu erarbeiten und dem Grossen Stadtrat mit einem separaten Bericht und Antrag zum Beschluss zu unterbreiten,
- für die Aufstockung des Rahmenkredits zu Gunsten des Stadtrates für den Erwerb von Grundstücken auf 10,0 Mio. Franken einen Kredit von 6,66 Mio. Franken zu bewilligen,
- die Motion 400, Lotti Marti-Schindler namens der SP-Fraktion und Ruedi Schmidig namens der GB-Fraktion, vom 29. Juni 2000: „Die Handlungsfähigkeit des Stadtrates bei Grundstück-Käufen sichern“, zu überweisen und gleichzeitig als erledigt abzuschreiben,
- die Motion 298, Conny Grünenfelder namens der GB-Fraktion, vom 25. Mai 1999: „Für einen Bericht betreffend der Städtischen Liegenschaftenpolitik“, als erledigt abzuschreiben,
- die Motion 58, Christoph Portmann namens der SVP-Fraktion, vom 18. Januar 2001 „Auslagerung von städtischen Liegenschaften aus dem Finanzvermögen prüfen“, abzulehnen.

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 20. Februar 2002

Urs W. Studer
Stadtpäsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 6/2002 vom 20. Februar 2002 betreffend

Bericht zur Liegenschaftenpolitik der Stadt Luzern,

gestützt auf den Bericht der Spezialkommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 30 Abs. 1 lit. b, Art. 68 Ziff. 3 lit. a und Art. 69 lit. a Ziff. 6 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 86 Abs. 2 und 3 und Art. 87 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

- I. Vom Bericht zur Liegenschaftenpolitik der Stadt Luzern wird zustimmend Kenntnis genommen.
- II. Der Stadtrat wird beauftragt, die Grundlagen für die Einführung eines Leistungsauftrags mit Globalbudget im Bereich des Finanzvermögens der Liegenschaftenverwaltung zu erarbeiten und dem Grossen Stadtrat mit einem separaten Bericht und Antrag zum Beschluss zu unterbreiten.
- III. Für die Aufstockung des Rahmenkredits zu Gunsten des Stadtrates für den Erwerb von Grundstücken auf 10 Mio. Franken wird ein Kredit von 6,66 Mio. Franken bewilligt.
- IV. Die Motion 400, Lotti Marti-Schindler namens der SP-Fraktion und Ruedi Schmidig namens der GB-Fraktion, vom 29. Juni 2000: „Die Handlungsfähigkeit des Stadtrates bei Grundstück-Käufen sichern“, wird überwiesen und gleichzeitig als erledigt abgeschlossen.
- V. Die Motion 298, Conny Grünenfelder namens der GB-Fraktion, vom 25. Mai 1999: „Für einen Bericht betreffend der Städtischen Liegenschaftenpolitik“, wird als erledigt abgeschlossen.
- VI. Die Motion 58, Christoph Portmann namens der SVP-Fraktion, vom 18. Januar 2001: „Auslagerung von städtischen Liegenschaften aus dem Finanzvermögen prüfen“, wird abgelehnt.
- VII. Der Beschluss gemäss Ziff. III unterliegt dem fakultativen Referendum.

10 Anhang

10.1 Erfahrungsaustausch mit Vergleichsstädten

Betreffend die Ausführungen in Kapitel 8 wurde auch ein Erfahrungsaustausch mit den Vergleichsstädten Chur, Schaffhausen, St. Gallen, Thun und Winterthur vorgenommen. Dabei hat sich gezeigt, dass sich die Liegenschaftenpolitik dieser Städte zu jener der Stadt Luzern nur marginal unterscheidet. Auffallend ist, dass all diese Städte eine sehr zurückhaltende Veräusserungspolitik betreiben. Wenn überhaupt Verkäufe in Erwägung gezogen werden, dann in erster Linie aus wirtschaftspolitischen Überlegungen zur Ansiedlung neuer Firmen bzw. zur Arrondierung und zum Verbleib bestehender Firmen. Auch bezüglich Wohnungsbau sind diese Städte mit Luzern vergleichbar, indem Grundstücke, sei es durch Baurechte, Verkauf oder Tausch, an Wohnbauträger abgegeben werden. Einzig Chur betreibt durch eine eigene Wohnbaugenossenschaft eine aktive Wohnbaupolitik. Wie es die Stadt Luzern mit den Liegenschaften Wesemlinring 22 und auf Musegg 3 getan hat, wurden auch in einigen Vergleichsstädten (Chur, Schaffhausen, Winterthur) unbedeutende und sanierungsbedürftige Liegenschaften an Dritte abgetreten. In den erwähnten Städten wird aber generell für eine nachhaltige Immobilienstrategie plädiert. Es wird eine Politik „des Haltens“ verfolgt, d. h. selbst Liegenschaften, die nur eine minimale Rendite abwerfen, könnten zu einem späteren Zeitpunkt wichtig werden und werden daher nur in Ausnahmefällen veräussert.

Bezüglich Erwerb von Immobilien wird vielerorts auf die angespannte Finanzlage verwiesen. Trotzdem werden in einigen Städten Zukäufe von Immobilien getätigt. Dabei handelt es sich in der Regel immer um strategisch wichtige, vorsorgliche Erwerbe. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass die Stadt Schaffhausen seit Jahren über einen Rahmenkredit (12,0 Mio. Franken) verfügt, der es dem Stadtrat erlaubt, bei Erwerbsgeschäften unbürokratisch und flexibel zu agieren. Zudem wird dieser Rahmenkredit zusätzlich aus anfallenden Verkaufserlösen geäufnet.

Abschliessend darf festgestellt werden, dass die Stadt Luzern mit den im Jahre 1994 in Kraft gesetzten „Grundsätzen der städtischen Liegenschaftenpolitik“ über ein Strategiepapier verfügt, welches in den erwähnten Vergleichsstädten, mit Ausnahme von St. Gallen und Thun, fehlt und auch vermisst wird. Inhaltlich unterscheiden sich die Papiere von St. Gallen und Thun mit denjenigen von Luzern nur unwesentlich. Dies daher, weil die Grundsätze von St. Gallen u. a. als Vorlage für jene von Luzern dienten und jene von Thun mehr oder weniger vollumfänglich von jenen der Stadt Luzern übernommen wurden.

10.2 Liegenschafteneigentum aus wissenschaftlicher Sicht

Die Frage, wie viel Land eine Stadt braucht, lässt sich wissenschaftlich nicht generell beantworten. Dies war auch die Meinung zweier angefragter Fachleute (Prof. Hans Flückiger, ORL-

Institut, und Dr. Fritz Wegelin, Vizedirektor des Bundesamtes für Raumentwicklung). Jede Stadt ist ein Sonderfall und unterscheidet sich in Bezug auf ihre Bedürfnisse (gegenwärtige und zukünftige), Entwicklungsstrategien, Entwicklungspotenziale (Landreserven, Industriebrachen) und Angebotsverhältnisse bzw. Nachfragedruck auf dem Bodenmarkt. Selbst die einzelnen Flächen haben für die Stadtentwicklung unterschiedliche Qualitäten.

Auf die Stadtentwicklung kann grundsätzlich nicht nur über kommunales Grundeigentum, sondern auch über Bebauungs- oder Gestaltungspläne Einfluss genommen werden. In der Praxis werden jedoch bei anstehenden Um- oder Neubauten trotz bestehender Bebauungspläne immer wieder Lösungen präsentiert, die städtebaulich oder stadträumlich nicht oder nicht wirklich befriedigen. Im Bereich der geplanten Stadt ist der Handlungsspielraum ohnehin kleiner, weil wirkungsvolle Instrumente wie z. B. die Zonenenteignung fehlen. Für eigene Bedürfnisse ist zudem überbaubares Grundeigentum nötig, weil sonst längerfristig die Sicherung der Freiflächen schwierig wird.

Städtisches Grundeigentum wird daher für die Stadtentwicklung als grosser Vorteil gewertet. Für den Erfolg braucht es jedoch noch weitere Faktoren, z. B. Investoren (die an einer guten Überbauung/Nutzung interessiert sind), Wettbewerbe (um die Qualität zu verbessern), Rivalität unter verschiedenen Entwicklungsstandorten (um die Zusammenarbeit bei den einzelnen Projekten zu fördern), eine gute Projektleitung, eine Zielsetzung (die breit abgestützt ist), einen Miteinbezug der Politik und allenfalls sogar der Bevölkerung (wegen der Akzeptanz). Die Frage nach dem Umfang des städtischen Grundbesitzes darf daher nicht ideologisch (quantitativ) gesehen werden, sondern ist pragmatisch anzugehen. Dies war auch früher so: Man hat für konkrete Aufgaben und wegen Planungsideen Grundstücke gekauft. Darüber hinaus hat man gekauft, um später wieder verkaufen oder tauschen zu können.

In einer Publikation über die Bodenpolitik der Stadt Luzern stellt Beat Mugglin fest, dass eine politische Behörde grundsätzlich drei Instrumente habe, um über den Boden auf die bauliche Entwicklung der Stadt einzuwirken: auf direktem Weg mit einer Liegenschaftenerwerbspolitik, mit preisbildenden Massnahmen auf dem Bodenmarkt und mit planerischen Auflagen. In Luzern sei fast ausschliesslich die Landerwerbspolitik als Instrument eingesetzt worden, allerdings zu wenig aktiv. Dies habe mit dem Aufgabenverständnis der liberalen Stadtregierung zu tun. Instrumente für Eingriffe auf dem Bodenmarkt seien in der Regel als kantonale oder eidgenössische Vorlagen bzw. auch im eigenen Handlungsbereich abgelehnt worden. Mit planerischen Auflagen schliesslich sei zwar die Linienführung für Strassen gesichert worden. Umgekehrt sei aber (auf Druck der Eigentümer und des liberalen Verständnisses) eine hohe Ausnutzung zugelassen und wenig Einfluss auf eine zweckmässige Nutzungsplanung ausgeübt worden.

Positiv geäussert hat sich Mugglin zum frühen Landerwerb auf Dreilinden, der Tribschenhalbinsel und der Allmend, wo bald auch Sportanlagen verwirklicht wurden. Auch seit den Siebzigerjahren habe man sich wiederholt für eine aktive Liegenschaftenerwerbspolitik geäussert. Die

Aktivitäten seien jedoch meist bei der Absichtserklärung geblieben (vgl. Beat Mugglin, Die Bodenpolitik der Stadt Luzern, in Beiträge zur Luzerner Stadtgeschichte, Band 9, S. 333 ff.).

Anhang

zu B+A 6/2002 Bericht zur Liegenschaftenpolitik der Stadt Luzern

Bereinigter Beschluss des Grossen Stadtrates

(unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderungen)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 6/2002 vom 20. Februar 2002 betreffend

Bericht zur Liegenschaftenpolitik der Stadt Luzern,

gestützt auf den Bericht der Spezialkommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 30 Abs. 1 lit. b, Art. 68 Ziff. 3 lit. a und Art. 69 lit. a Ziff. 6 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 86 Abs. 2 und 3 und Art. 87 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

- I. Vom Bericht zur Liegenschaftenpolitik der Stadt Luzern wird Kenntnis genommen.
- II. Der Stadtrat wird beauftragt, die Grundlagen für die Einführung eines Leistungsauftrags mit Globalbudget im Bereich des Finanzvermögens der Liegenschaftenverwaltung zu erarbeiten und dem Grossen Stadtrat mit einem separaten Bericht und Antrag zum Beschluss zu unterbreiten.
- III. Für die Aufstockung des Rahmenkredits zu Gunsten des Stadtrates für den Erwerb von Grundstücken auf 10 Mio. Franken wird ein Kredit von 6,66 Mio. Franken bewilligt.
- IV. Die Motion 400, Ruedi Schmidig namens der GB-Fraktion und Lotti Marti-Schindler namens der SP-Fraktion, vom 29. Juni 2000: „Die Handlungsfähigkeit des Stadtrates bei Grundstück-Käufen sichern“, wird überwiesen und gleichzeitig als erledigt abgeschlossen.

- V. Die Motion 298, Cony Grünenfelder namens der GB-Fraktion, vom 25. Mai 1999: „Für einen Bericht betreffend der Städtischen Liegenschaftenpolitik“, wird nicht abgeschrieben.
- VI. Die Motion 58, Christoph Portmann namens der SVP-Fraktion, vom 18. Januar 2001: „Auslagerung von städtischen Liegenschaften aus dem Finanzvermögen prüfen“, wurde abtraktandiert.
- VII. Der Beschluss gemäss Ziff. III unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 13. Juni 2002

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Felicitas Zopfi-Gassner
Ratspräsidentin

Toni Göpfert
Stadtschreiber

