



**Stadt
Lucern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Lucern
vom 2. März 2005

B+A 5/2005

Ferienheime der Stadt Lucern

- **Bauliche Sanierung der Ferienheime**
 - **Oberrickenbach NW**
 - **Bürchen VS**
- **Übereignung der sanierten Heime an die Stiftung Ferienheime und Ferienlager der Stadtschulen Lucern**

**Vom Grossen Stadtrat mit Änderungen beschlossen am
9. Juni 2005
(Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)**

Übersicht

Der am 27. Juli 1909 gegründete Verein Luzernische Ferienversorgung wurde am 8. Mai 1945 in eine Stiftung umgewandelt und am 31. Januar 1962 erfolgte die Namensänderung in Stiftung Ferienheime und Ferienlager der Stadtschulen Luzern. Die Stiftung hat zum Zweck, Ferienlager für die Schulen der Stadt Luzern sicherzustellen und Kindern aus Familien mit geringerem Einkommen einen Aufenthalt in einem der Ferienheime zu ermöglichen.

Nach dem Verkauf des Ferienheimes Strela, Langwies, vom 28. Januar 2005 besitzt die Stadt noch die beiden Ferienheime in Oberrickenbach NW und Bürchen VS, die stark sanierungsbedürftig sind. Die erforderlichen Arbeiten wurden aufgrund der in den letzten Jahren angespannten Finanzlage der Stadt immer wieder hinausgeschoben. Um die Bausubstanz erhalten zu können, darf mit einer umfassenden Sanierung nicht mehr länger zugewartet werden.

Um über die Situation der Ferienheime im Allgemeinen und über den Marktwert der einzelnen Häuser im Besonderen Aufschluss zu erhalten, wurde im Herbst 2003 eine Marktanalyse verbunden mit der Ermittlung der Marktpreise der drei Heime in Auftrag gegeben. Basierend auf dem Analyse-Ergebnis und in Kenntnis der Kündigung des Heimleiters in Langwies per 31. Mai 2004 hat der Stadtrat am 29. September 2004 mit Beschluss 1099

- a) die Liegenschaftenverwaltung der Baudirektion mit dem Verkauf des Ferienheims Strela, Langwies, beauftragt und
- b) die Bildungsdirektion angewiesen, in Zusammenarbeit mit der Baudirektion für die Sanierung der beiden Ferienheime in Oberrickenbach und Bürchen den nun vorliegenden B+A zu erarbeiten.

Der finanzielle Aufwand für die Instandsetzung/Sanierung der beiden verbleibenden Ferienheime ergibt sich gemäss Kostenschätzungen der Baudirektion wie folgt:

Ferienheim Oberrickenbach	Fr.	2,9 Mio.
Ferienheim Bietschhorn, Bürchen	<u>Fr.</u>	<u>1,1 Mio.</u>
Bruttoaufwand	Fr.	4,0 Mio.
./. Mittel aus Fonds für Ferienreisen und Ferienlager	Fr.	0,6 Mio.
./. Kapitalisierte ord. bauliche Unterhaltskosten (Fr. 48'000.– p.a. zu 5,25 %)	<u>Fr.</u>	<u>0,9 Mio.</u>
Nettoaufwand	Fr.	2,5 Mio.

Mit Blick auf die Sanierungskosten ist zudem zu beachten, dass:

- die sanierten Ferienheime als Schenkung aus dem Verwaltungsvermögen ins Eigentum der Stiftung Ferienheime überführt werden sollen, die ab diesem Zeitpunkt den ordentlichen

baulichen Unterhalt übernehmen wird. Damit entfallen die jährlich wiederkehrenden Unterhaltskosten für die verbleibenden beiden Heime von rund Fr. 48'000.– zu Lasten der Stadt, was kapitalisiert mit ebenfalls 5,25 % einem Betrag von **0,9 Mio. Franken** entspricht.

- der Grosse Stadtrat am 26. Juni 2003 dem Verkauf der Casa Lucerna, Caslano (dem Betagten-Ferienheim der ehemaligen Bürgergemeinde), zustimmte (B+A 11/2003 vom 16. April 2003), dies u. a. auch deshalb, weil das Haus für einen Lageraufenthalt der Schulen ungeeignet ist. Es war ursprünglich beabsichtigt, den aus dem Verkauf resultierenden Erlös von **1,2 Mio. Franken** zweckgebunden, mit entsprechender Auswirkung auf den Nettoaufwand, für die Sanierung der übrigen städtischen Ferienheime zu verwenden. Aufgrund der erst im Herbst 2003 in Auftrag gegebenen Marktanalyse, mit Kosten von Fr. 37'500.– zu Lasten der Stiftung Ferienheime und Ferienlager der Stadtschulen Luzern, floss der Verkaufserlös als Einnahme in die städtische Rechnung 2003.
- der Stadtrat am 8. Februar 1995 beschloss, ab dem Jahr 1999 den bis dahin entrichteten jährlichen Betriebsbeitrag der Stadt an die Stiftung Ferienheime und Ferienlager der Stadtschulen Luzern in Höhe von Fr. 55'000.– einzustellen, was kapitalisiert mit 5,25 % einen Betrag von rund **1 Mio. Franken** ergibt.
- das Ferienheim Strela, Langwies, am 28. Januar 2005 zum Preis von **Fr. 450'000.–** verkauft wurde.

Mit dem vorliegenden B+A wird der erforderliche Bruttokredit von 4,0 Mio. Franken für die Sanierung der erwähnten beiden Ferienheime angebeht. Überdies gibt der B+A einen Überblick über den Ferienheimbetrieb und die Anstrengungen, die in der Vergangenheit unternommen wurden und noch werden, um die jährlichen Betriebsergebnisse zu verbessern.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	6
2 Rückblick auf Massnahmen zur Optimierung des Ferienheimbetriebes	7
2.1 Beschlüsse des Stadtrates vom 25. März 1998	7
2.2 Die Ergebnisse der Optimierungsbeschlüsse	7
2.2.1 Ferienheim Bietschhorn, Bürchen	7
2.2.2 Ferienheime Würzenalp, Eigenthal	8
2.2.3 Ferienheim Brisen, Oberrickenbach	8
2.2.4 Ferienheim Strela, Langwies	8
2.2.5 Betriebsergebnisse aller Heime seit 1997	9
3 Belegungstage der Ferienheime	9
3.1 Gesamte Belegungen	9
3.2 Stadteigene Belegungen	11
4 Erkenntnisse aus externer Marktanalyse	11
5 Entscheid für den Verkauf des Heimes in Langwies	12
6 Neukonzeption der Stiftung Ferienheime und Ferienlager	13
6.1 Weiterführung von zwei Ferienheimen	13
6.1.1 Pädagogische Gründe für die Weiterführung	13
6.1.1.1 Ferienlager	13
6.1.1.2 Klassenlager	13
6.1.2 Anforderung der Schule an ein Ferienheim	14
6.1.2.1 Lage	14
6.1.2.2 Infrastruktur	14
6.1.3 Gründe für den Betrieb eigener Ferienheime	15
6.2 Entscheid für Selbstkocherbetrieb	15
6.3 Standorte der Schneesportlager in Zukunft	15
6.4 Übereignung der Heime an die Stiftung Ferienheime und Ferienlager der Stadtschulen Luzern	16

6.5	Künftige Finanzierung des ordentlichen und ausserordentlichen baulichen Unterhalts	16
6.6	Ausbau „Ferienheimpool“	17
6.7	Werbung	17
6.8	Pensionspreise	18
7	Erforderliche bauliche Sanierungsmassnahmen und deren Kosten	19
7.1	Ferienheim Oberrickenbach (2,9 Mio. Franken)	19
7.1.1	Angaben zum Ferienheim Oberrickenbach	19
7.1.2	Sanierungskosten	19
7.2	Ferienheim Bietschhorn, Bürchen (1,1 Mio. Franken)	20
7.2.1	Angaben zum Ferienheim Bietschhorn, Bürchen	20
7.2.2	Sanierungskosten	21
8	Finanzierung der Sanierungsmassnahmen	22
9	Ausblick	23
10	Kreditrechtliche Zuständigkeit	24
11	Antrag	25

Stadtratsbeschluss 213 vom 2. März 2005

Projektplan: Nr. 95/350.16

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

Der Betrieb der stadteigenen Ferienheime und deren baulicher Zustand gab zu wiederholten Malen zu Diskussionen Anlass; dies insbesondere aufgrund des anstehenden Sanierungsbedarfs der verschiedenen Heime sowie der in der Vergangenheit alljährlich defizitären Betriebsergebnisse. Basierend auf diesem Sachverhalt erteilte der Stadtrat verschiedentlich Aufträge an Arbeitsgruppen, Abklärungen zu treffen und neue Betriebskonzepte zu entwickeln. So entstanden die folgenden Berichte:

- 1984** Bericht über die Nutzung und bauliche Sanierung der Ferienheime der Stadtschulen Luzern
- 1994** Stiftung Ferienheime und Ferienlager der Stadtschulen Luzern
Baulicher Zustand der Heime / Neues Betriebskonzept / Anträge
- 1997** Stiftung Ferienheime und Ferienlager der Stadtschulen Luzern
Betriebskonzept 1997 / Anhang zum Betriebskonzept 1997
- 2001** Stiftung Ferienheime und Ferienlager der Stadtschulen Luzern
Situationsanalyse / Künftiger Betrieb der Heime / Anträge
- 2004** Ferienheime (Bürchen/Langwies/Oberrickenbach) und Marktanalysen

2 Rückblick auf Massnahmen zur Optimierung des Ferienheimbetriebes

2.1 Beschlüsse des Stadtrates vom 25. März 1998

Nach der Pensionierung des Heimleiters im Jahr 1995 wurde das Ferienheim Bietschhorn in Bürchen zum Verkauf ausgeschrieben. Aufgrund des Überangebotes an zum Verkauf anstehenden Heimen konnte jedoch kein Käufer gefunden werden. Deshalb wurde die Situation der Ferienheime im Winterseminar 1998 durch den Stadtrat erneut diskutiert und vom in Kapitel 1 erwähnten Betriebskonzept 1997 Kenntnis genommen. Am 25. März 1998 fasste der Stadtrat sinngemäss folgende Beschlüsse zur Betriebsoptimierung (StB 425):

1. Im Ferienheim Bietschhorn, Bürchen, wird auf Beginn des Schuljahres 1998/99 neu der Selbstkocherbetrieb eingeführt (bis zur Pensionierung des Heimleiters wurde Vollpension angeboten). Falls nach drei Jahren (Ende 2001) keine betriebskostendeckende Führung sich als möglich erweisen sollte, wird das Haus erneut zum Verkauf ausgeschrieben. Sollten sich im Verlaufe dieser drei Jahre ernsthafte und ausreichend finanzierte Kaufinteressenten für das Ferienheim in Bürchen melden, sind unter Federführung der Liegenschaftsverwaltung die entsprechenden Verkaufsverhandlungen zu führen, wobei die bereits eingegangenen Nutzungsverträge von der Käuferschaft integral zu übernehmen sind.
2. Der Betrieb des unteren Ferienheimes im Eigenthal ist einzustellen und das Haus vom Hochbauamt möglichst kostengünstig abrechnen zu lassen (evtl. durch Armee, Zivilschutz).
3. Beim Ferienheim in Oberrickenbach bleibt es vorläufig beim „Status quo“.
4. Das Ferienheim in Langwies soll auf eine neue betriebliche Basis gestellt werden. Dabei ist mit den geschilderten Massnahmen (massvolle Preiserhöhung, vermehrte Belegung mit Doppelklassen, Belegung auch an Wochenenden, Familienferien usw.) eine Betriebsoptimierung zu erreichen.

2.2 Die Ergebnisse der Optimierungsbeschlüsse

2.2.1 Ferienheim Bietschhorn, Bürchen

Auf Beginn des Schuljahres 1998/99 wurde der Selbstkocherbetrieb aufgenommen. Frau Anneliese Zenhäusern konnte für die Hauswartung vor Ort teilzeitlich als Mitarbeiterin gewonnen werden. Sie besorgt die für den Betrieb erforderlichen Arbeiten und die Übergabe bzw. Übernahme des Heimes. Ihr Ehemann ist ihr bei den Umgebungsarbeiten behilflich. Der Betrieb des Heimes hat sich erfreulich entwickelt, liessen sich doch seither folgende Betriebsgewinne erzielen:

1999 = Fr. 9'997.–	2001 = Fr. 15'662.–	2003 = Fr. 19'601.–
2000 = Fr. 24'559.–	2002 = Fr. 10'193.–	

Der Selbstkocherbetrieb in Bürchen erfüllt demnach vollumfänglich die Forderung nach einer betriebskostendeckenden Führung des Heimes.

2.2.2 Ferienheime Würzenalp, Eigenthal

Der Betrieb in den beiden nicht heizbaren Heimen des Eigenthals wurde mangels entsprechender Nachfrage bereits vor Jahren reduziert. So wurde das obere Heim 1995 mittels Gebrauchsleihevertrag der Stiftung Jugendalp Eigenthal abgetreten. Das untere Heim konnte an Stelle des vorgesehenen Abbruchs im Jahre 1999 dem Pächter, Herrn Xaver Bolzern, Würzenalp, 6013 Eigenthal, verkauft werden. Brauchbares Mobiliar und Material wurde vor allem auf die Heime in Oberrickenbach und Bürchen verteilt.

2.2.3 Ferienheim Brisen, Oberrickenbach

Der Status quo wurde bei diesem Heim – wie vom Stadtrat 1998 beschlossen – beibehalten. Obwohl sich das Heim in einem schlechten baulichen Zustand befindet, erfreut es sich grosser Beliebtheit. Nebst den Klassenlagern und dem Sommerferienlager der Stadtschulen Luzern finden in Oberrickenbach Lager von Musikschulen, Theatergruppen, Guggenmusigen usw. statt. Vielen Vereinen aus der Stadt Luzern ist dieses Haus als Probelokal bestens bekannt. Seit 2001 war es mit vereinzelt Ausnahmen auch an sämtlichen Wochenenden vermietet. Aufgrund der grossen Nachfrage schlossen die Jahresrechnungen seit jeher mit einem Betriebsgewinn ab:

1998 = Fr. 14'744.–	2000 = Fr. 17'412.–	2002 = Fr. 29'636.–
1999 = Fr. 11'351.–	2001 = Fr. 23'070.–	2003 = Fr. 14'308.–

2.2.4 Ferienheim Strela, Langwies

Die grossen Betriebsdefizite der früheren Jahre von teilweise über Fr. 60'000.– stellten die Weiterführung dieses Heimes immer wieder ernsthaft in Frage. Die eingeleiteten Massnahmen zur Verbesserung des Betriebsergebnisses (z. B. gleichzeitige Belegung mit zwei Klassen, neue Gäste aufgrund intensiver Werbung, Familienferien-Angebot) zeigten Wirkung. Die Defizite bezifferten sich in der jüngsten Vergangenheit wie folgt:

1999 = Fr. ./ 23'168.–	2001 = Fr. ./ 31'720.–	2003 = Fr. ./ 33'528.–
2000 = Fr. ./ 23'065.–	2002 = Fr. ./ 38'758.–	

Trotz der im Vergleich zu früher geringeren Betriebsdefizite vermögen die Ergebnisse in keiner Weise zu überzeugen. Das defizitäre Betriebsergebnis ist in der Anstellung des vollamtlichen Heimleiters begründet, dessen Ehefrau zur Mitarbeit verpflichtet ist.

Langwies vor Arosa erfreute sich im Winter grosser Beliebtheit. Während dieser Zeit konnte das Heim mehrfach vermietet werden. In den Monaten April/Mai (Schneesmelze) sowie im November (Winterbeginn) liess sich das Ferienhaus Strela in Langwies nur selten vermieten, und es fanden zu diesen Zeiten auch keine Klassenlager statt. Es versteht sich indes, dass der Heimleiter auch in dieser Zwischensaison sein Gehalt bezog, was sich entsprechend negativ auf das Betriebsergebnis auswirkte.

2.2.5 Betriebsergebnisse aller Heime seit 1997

Nachdem 1997 noch ein Defizit von Fr. 32'887.65 zu verzeichnen war, reduzierte sich dieses im Jahr 1998 auf Fr. 866.25. Seit 1999 schliesst das Betriebsergebnis aller Heime (exkl. des baulichen Unterhaltes, der sich in der Jahresrechnung der Baudirektion mit rund Fr. 60'000.– niederschlägt) mit einem positiven Saldo wie folgt ab:

1999	=	Fr.	14'502.90	2002	=	Fr.	1'072.–
2000	=	Fr.	17'221.70	2003	=	Fr.	381.80
2001	=	Fr.	7'010.80				

Diese Ergebnisse sind umso beachtenswerter, als der jährliche Betriebsbeitrag der Stadt an die Stiftung von Fr. 55'000.– gemäss Stadtratsbeschluss 295 vom 8. Februar 1995 seit 1999 nicht mehr entrichtet wird. Der entfallende Beitrag der Stadt konnte von der Stiftung insofern verkraftet werden, als sie 1986 als Haupterbin am Vermächtnis Käch-Zembrod entsprechend mitbeteiligt war (siehe auch Kapitel 6.5).

3 Belegungstage der Ferienheime

3.1 Gesamte Belegungen

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht das Total Belegungstage der einzelnen Heime durch eigene Belegungen und durch Belegungen Dritter. Nicht berücksichtigt wird dabei die Anzahl der belegten Betten, da durch ein Klassenlager nie sämtliche Zimmer, wohl aber die Küche, die sanitären Anlagen und alle Gemeinschaftsräume wie Speisesaal, Aufenthaltsraum, Spielzimmer, Werkräume usw. des Ferienheimes benützt werden. Es werden sowohl die auf das Jahr (Basis = 360 Tage) umgerechnete prozentuale Auslastung als auch die effektiven Aufenthaltstage ausgewiesen.

Nach Rücksprache mit Arosa Tourismus und Bürchen Tourismus gilt es mit Blick auf die Auslastung zu beachten, dass die meisten Hotels und Pensionen in den Monaten Mai, Juni und November geschlossen sind. Während der Zeit der Schneeschmelze bzw. des Winterbeginns befindet sich das Personal in den Ferien oder arbeitet in einer anderen Saisonstelle. In den Monaten Mai und Juni finden zudem die Revisionen an den verschiedenen Personentransportanlagen statt. Die eigentliche Saison umfasst somit lediglich neun Monate. Deshalb geht aus der untenstehenden Tabelle auch die Auslastung berechnet auf der Basis von 270 Tagen (9 Monate zu 30 Tage = 270 Aufenthaltstage) hervor.

Ferienheim	1999	2000	2001	2002	2003
Oberriickenbach	58,61 %	46,11 %	52,49 %	59,72 %	51,66 %
Basis 360 Tage	211 Tage	166 Tage	189 Tage	215 Tage	186 Tage
	78,14 %	61,48 %	69,99 %	79,63 %	68,88 %
Basis 270 Tage	211 Tage	166 Tage	189 Tage	215 Tage	186 Tage
Langwies	38,61 %	31,11 %	30 %	29,72 %	32,22 %
Basis 360 Tage	139 Tage	112 Tage	108 Tage	107 Tage	116 Tage
	51,48 %	41,48 %	39,99 %	39,62 %	42,96 %
Basis 270 Tage	139 Tage	112 Tage	108 Tage	107 Tage	116 Tage
Bürchen	31,11 %	26,66 %	31,11 %	24,72 %	31,11 %
Basis 360 Tage	112 Tage	96 Tage	112 Tage	89 Tage	112 Tage
	41,48 %	35,55 %	41,48 %	32,96 %	41,48 %
Basis 270 Tage	112 Tage	96 Tage	112 Tage	89 Tage	112 Tage

Während der belegungsfreien Zeit werden in den Ferienheimen die erforderlichen Hauptreinigungs- und Reparaturarbeiten – Letztere soweit möglich durch die Heimleitung vor Ort – sowie die Pflege der Umgebung durchgeführt. Sodann gehört während der Wintermonate auch die Schneeräumung zu den Aufgaben der Heimleitungen.

3.2 Stadteigene Belegungen

Die Belegungen durch die Stadtschulen Luzern (Klassenlager, Skilager, Sommerferienlager) ergeben sich für die einzelnen Ferienheime wie folgt:

Stadteigene Belegungen	1999	2000	2001	2002	2003
Oberrickenbach	16,94 %	13,05 %	11,94 %	15,28 %	16,11 %
Basis 360 Tage	61 Tage	47 Tage	43 Tage	55 Tage	58 Tage
	22,59 %	17,40 %	15,93 %	20,37 %	21,48 %
Basis 270 Tage	61 Tage	47 Tag	43 Tage	55 Tage	58 Tage
Langwies	28,33 %	20,55 %	18,33 %	15,28 %	18,05 %
Basis 360 Tage	102 Tage	74 Tage	66 Tage	55 Tage	65 Tage
	37,78 %	27,40 %	24,44 %	20,37 %	24,07 %
Basis 270 Tage	102 Tage	74 Tage	66 Tage	55 Tage	65 Tage
Bürchen	5,55 %	6,11 %	8,88 %	7,77 %	8,05 %
Basis 360 Tage	20 Tage	22 Tage	32 Tage	28 Tage	29 Tage
	7,40 %	8,15 %	11,85 %	10,37 %	10,75 %
Basis 270 Tage	20 Tage	22 Tage	32 Tage	28 Tage	29 Tage

4 Erkenntnisse aus externer Marktanalyse

Um sich mit Blick auf das weitere Vorgehen in Bezug auf die Sanierung der Ferienheime auf eine neutrale Beurteilung stützen zu können, hat der Stadtrat mit Beschluss 893 vom 20. August 2003 die Wermelinger Synergia GmbH, Luzern, beauftragt,

- a) den Marktwert der einzelnen Heime zu ermitteln und
- b) eine Marktanalyse für den Erwerb eines neuen Heimes im Oberengadin oder in Davos sowie für den Verkauf eines der drei stadteigenen Heime durchzuführen.

Die ermittelten Verkehrs- bzw. Marktwerte der einzelnen Häuser ergeben sich wie folgt:

Ferienheim Brisen, Oberrickenbach: Fr. 900'000.– bis Fr. 1'350'000.–

Ferienheim Bietschhorn, Bürchen: Fr. 330'000.– bis Fr. 410'000.–

Ferienheim Strela, Langwies: Fr. 220'000.– bis Fr. 330'000.–

Marktanalysen wurden in den Regionen Surselva, Landschaft Davos, Oberengadin und Unterengadin durchgeführt und ergaben, dass der Erwerb eines neuen Hauses möglich sein wird, wobei günstige Häuser unter Fr. 2'000'000.– einen Instandsetzungs-/Sanierungsbedarf aufwei-

sen. Neue oder renovierte einfache Häuser mit mindestens 40 Betten und Nebenräumen sind im Bereich von über 2,5 Mio. Franken anzusiedeln.

Fazit:

Die Stadt Luzern hat mit den drei Ferienheimen und drei Standorten ein gutes Angebot. Die „betagten“ Immobilien haben aber einen Investitionsnachholbedarf. Die Fokussierung auf zwei Häuser mit den entsprechenden Investitionen erscheint sinnvoll. Die Überlegungen für den Erwerb eines neuen Heimes oder die Renovation eines bestehenden Heimes tendieren zu einem Nullsummenspiel, da renovations- und sanierungsbedürftige Ferienheime zwar im Ankauf günstiger sind, aber mit Einbezug der erforderlichen Investitionen in etwa zu gleichen Anlagekosten führen. Die Weiterführung von mindestens zwei Ferienheimen ist ein sinnvoller und vorteilhafter Weg.

5 Entscheid für den Verkauf des Heimes in Langwies

Auf den 31. Mai 2004 hat der bisherige Leiter des Ferienheimes Strela, Langwies, seine Anstellung gekündigt. Daraufhin wurde der Betrieb dieses Hauses ab 1. Juni 2004 eingestellt. Im Gegensatz zum Ferienheim Bietschhorn, Bürchen, wird in Langwies auf eine künftige Führung des Heimes mit Selbstkocherbetrieb verzichtet. Dies deshalb, weil im Dorf Langwies die erforderlichen Einkäufe nicht getätigt werden können. Es fehlen sowohl eine Bäckerei als auch eine Metzgerei. Einzig ein kleines Lebensmittelgeschäft wird als Dorfladen geführt, dessen Lieferkapazität jedoch für Selbstkocherlager nicht zu genügen vermag. Hinzu kommen die seit einiger Zeit bestehenden Schwierigkeiten mit den Küchenabfällen, die nicht mehr als Schweinefutter abgeholt werden, sondern gegen entsprechende Gebühr zu entsorgen sind.

Basierend auf diesen Tatsachen und auf den Erkenntnissen aus der Marktanalyse hat der Stadtrat mit Beschluss 1099 vom 29. September 2004 die Liegenschaftenverwaltung der Bau- und Liegenschaftsdirektion beauftragt, das Ferienheim Strela, Langwies, zu verkaufen. Entgegen dem geschätzten Marktwert von Fr. 220'000.– bis Fr. 330'000.– konnte das Heim am 28. Januar 2005 zum Preis von Fr. 450'000.– einer in Langwies ansässigen Familie veräussert werden.

6 Neukonzeption der Stiftung Ferienheime und Ferienlager

6.1 Weiterführung von zwei Ferienheimen

6.1.1 Pädagogische Gründe für die Weiterführung

Der Betrieb von Ferienheimen ist aus pädagogischen Gründen nach wie vor sehr zu unterstützen, bietet er doch für viele Kinder und Jugendliche die einzigartige – wenn nicht einzige – Möglichkeit, Gemeinschaft mit Gleichaltrigen und Lehrpersonen umfassend zu erleben. Gerade in der Zeit der Kleinstfamilien und des ausgeprägten Individualismus ist es wichtig, in Lagern Erfahrungen machen zu können, die im Alltag nicht möglich sind. An zentralen Bildungszielen wie Selbst- und Sozialkompetenz kann wie sonst kaum so intensiv und erfolgsversprechend gearbeitet werden.

6.1.1.1 Ferienlager

Vielen Familien ist es heute aus finanziellen und zeitlichen Gründen nicht mehr möglich, gemeinsame Ferien zu verbringen. Dazu kommt, dass viele Kinder und Jugendliche keinen Vereinen angehören, die Lager durchführen. Für sie muss die Möglichkeit erhalten bleiben, zu sozialverträglichen Preisen Ferien ausserhalb der Stadt verbringen zu können. Stichworte, die den grossen Wert solcher Lager belegen:

- Erfahren von Gemeinschaft
- Erlernen von Selbstständigkeit
- Ablösung vom Elternhaus
- Erleben und Kennenlernen von Natur und Heimat
- Vielfältige Sport- und Spielmöglichkeiten

Die guten Belegungszahlen der Sommerferienlager in Oberrickenbach (seit Jahren rund 80 bis 100 Kinder) und Langwies bzw. heute Bürchen (rund 30 bis 50 Kinder) beweisen, dass die Nachfrage nach Sommer- wie auch Winterlagern nach wie vor genügend vorhanden ist.

6.1.1.2 Klassenlager

In Klassenlagern kommen zu den Werten, die Ferienlager auszeichnen, zusätzliche positive Aspekte:

- die Klassengemeinschaft wird intensiv erfahren und kann zu einem besseren Klassenklima führen
- die Beziehungen zwischen den Schülern und zur Lehrperson werden vertieft
- Selbst- und Sozialkompetenz können effizient gefördert werden (Umgangsformen, Verhaltensregeln, Rücksichtnahme, Selbstständigkeit)

- Umfassendes ganzheitliches Lernen steht im Zentrum. Themen aus dem Fach Mensch und Umwelt (z. B. durch Kennenlernen einer Region, Naturkunde) und den musischen Fächern sind besonders gut geeignet.

Anzustreben ist, dass alle Schülerinnen und Schüler zumindest einmal in ihrer Schulzeit ein Klassenlager erleben können.

6.1.2 Anforderung der Schule an ein Ferienheim

6.1.2.1 Lage

Das Lagerhaus muss sich für Sommerlager, Winterlager und Klassenlager eignen. Die Entfernung zu Luzern spielt heute keine massgebende Rolle mehr. Wichtiger ist die Höhenlage, damit für die Schneesportlager eine gewisse Schneesicherheit gewährleistet ist. In erster Linie kommen Orte ab einer Höhe von 1400 m mit einem ansprechenden Skigebiet in Frage.

Die Durchführung eines Lagers wird vereinfacht, wenn

- sich das Lagerhaus etwas ausserhalb des Ortes befindet
- es über ausreichend Umschwung verfügt
- eine Spielwiese oder ein Spielplatz vorhanden ist
- es in der Umgebung verschiedene Sportmöglichkeiten gibt
- es in der Umgebung ein Schwimmbad hat (See, Hallenbad usw)
- es mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist.

Im Weiteren ist darauf zu achten, dass das Dorf oder die nähere Umgebung über eine Einkaufsmöglichkeit für Grundnahrungsmittel verfügt.

6.1.2.2 Infrastruktur

Zu einer zeitgemässen Ausrüstung gehören

- max. 6er-Zimmer mit fliessendem Wasser, keine Schlafsäle
- Etagen-WC und -Duschen
- Eigene Toiletten und Duschen für die Lehrpersonen
- Möglichkeit, Knaben und Mädchen über Stockwerke zu trennen
- Neben dem Essraum zusätzliche (Gemeinschafts-)Räume für Arbeiten und Spiele
- Böden und Wände schallisoliert
- Internetanschluss im Haus, evtl. PC
- Kopiergerät
- Radio, TV mit Video
- Verschiedene Gesellschaftsspiele
- Tischtennis, Tischfussball
- Sportgeräteschrank mit Grundausstattung für Spiele im Freien
- Einfach bedienbare, neuzeitlich eingerichtete Küche.

6.1.3 Gründe für den Betrieb eigener Ferienheime

Selbstverständlich wurde auch die Möglichkeit geprüft, mittels langfristiger Mietverträge inskünftig die Klassen-, Sommer- und Schneesportlager in Fremdunderkünften durchzuführen. Eine von der Bildungsdirektion im Sommer 2003 vorgenommene Umfrage ergab, dass keine Möglichkeit besteht, sich zu den gewünschten Daten in Häusern mit entsprechender Lage und Infrastruktur über mehrere Jahre einmieten zu können. Dies deshalb, weil Eigenbelegungen eine Vermietung verunmöglichen oder bereits langjährige Mietverträge bestehen, bzw. den jetzigen Mietern von Jahr zu Jahr ein Vormietrecht gewährt wird. Insbesondere sind praktisch alle in unmittelbarer Nähe bevorzugter Skigebiete gelegenen Ferienheime über Jahre ausgebucht. Die unregelmässigen Fasnachtsferien wirken sich zudem erschwerend auf den Abschluss längerfristiger Mietverträge aus.

Mit der Weiterführung des Betriebes eigener Ferienheime haben die Stadtschulen analog den Schulen anderer Gemeinden weiterhin den Vorrang gegenüber Dritten bei der Belegung der Heime. Ohne eigene Heime könnten Klassenlager nicht mehr wie gewünscht durchgeführt werden, d. h. es würde kaum mehr von Interesse sein, überhaupt noch Lager durchzuführen.

Nach Ansicht des Stadtrates sind Klassen- und Ferienlager aus pädagogischen und sozialen Gründen auch in Zukunft durch den Betrieb eigener Ferienheime zu gewährleisten.

6.2 Entscheid für Selbstkocherbetrieb

In Zukunft sollen noch die beiden Ferienheime in Oberrickenbach und Bürchen mit Selbstkocherbetrieb weitergeführt werden. Beide Häuser erfüllen die an sie gestellten Ansprüche zur Durchführung von Klassen- und Sommerlagern. Das Ferienhaus Bietschhorn in Bürchen ist mit dem zusammenhängenden Skigebiet Törbel/Bürchen/Unterbäch zudem als Standort für Schneesportlager sehr gut geeignet, dies auch angesichts der Tatsache, dass der bis an den Dorfrand von Bürchen führende Pistenteil seit einigen Jahren künstlich beschneit wird.

Die Heime sollen wie bisher vor Ort durch eine nebenamtliche Heimleitung betreut werden, welche die Häuser der Lagerleitung übergibt und am Ende nach einer Kontrolle sämtlicher Zimmer und Räume wieder übernimmt. Damit können Gekritzel an den Wänden, Schmiere-reien usw. vermieden bzw. die Verantwortlichen zur Rechenschaft gezogen werden.

6.3 Standorte der Schneesportlager in Zukunft

In Zukunft wird Langwies als einer der Standorte für Schneesportlager entfallen. Als Ersatz bietet sich das Ferienhaus Bietschhorn in Bürchen mit seinem bereits erwähnten Skigebiet an. Wie in Kapitel 6.1.3 ausgeführt, sind die in Nähe bevorzugter Skigebiete gelegenen Heime

über Jahre ausgebucht. Die Durchführung der Schneesportlager wird durch diesen Umstand jedoch nicht tangiert, weil diese nebst Langwies seit Jahren in Drittunterkünften (Stoos, Davos, Lenk) durchgeführt werden und den Stadtschulen deshalb Vormietrechte gewährt werden. Damit ist sichergestellt, dass die Durchführung der bei der Schülerschaft äusserst beliebten Schneesportlager auch in Zukunft gewährleistet ist.

6.4 Übereignung der Heime an die Stiftung Ferienheime und Ferienlager der Stadtschulen Luzern

Nach erfolgter Sanierung sollen die Ferienheime in Oberrickenbach und Bürchen aus dem Verwaltungsvermögen ins Eigentum der Stiftung Ferienheime und Ferienlager überführt werden, was den Heimbetrieb wesentlich vereinfachen wird. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Trennung von Gebäudeeigentümerin (Stadt) und Betreiberin (Stiftung) einen beträchtlichen Aufwand für Absprachen und Koordination nach sich zieht. Die kreditgebundene Verwaltung bringt es mit sich, dass im Voranschlag enthaltene bauseitige Investitionen nicht für andere, zwischenzeitlich dringendere bauliche Veränderungen oder Anschaffungen verwendet werden können.

Nach der Übereignung der Heime an die Stiftung wird diese als Betreiberin der Häuser flexibler in der Verwendung der vorhandenen finanziellen Mittel und kann schneller auf die sich im Verlaufe eines Jahres ändernden Situationen reagieren.

6.5 Künftige Finanzierung des ordentlichen und ausserordentlichen baulichen Unterhalts

Nach der Eigentumsübertragung wird der ordentliche bauliche Unterhalt der Ferienheime der Stiftung überbunden, wodurch der städtische Finanzhaushalt entsprechend entlastet wird. Bislang beliefen sich diese Unterhaltskosten auf rund Fr. 60'000.– pro Jahr, für die verbleibenden beiden Heime in Oberrickenbach und Bürchen ist mit einem jährlichen Aufwand von zirka Fr. 48'000.– zu rechnen.

Die Stiftung verfügt gemäss Bilanz per 31. Dezember 2003 über ein Stiftungsvermögen von 1,7 Mio. Franken. Dieses Vermögen geht auf ein Vermächtnis der Eheleute Käch-Zembrod aus dem Jahr 1986 zurück. Mit einem Zinsertrag (durchschnittlicher Zinsfuss 3 %) von zirka Fr. 50'000.– pro Jahr wird die Stiftung in der Lage sein, den ordentlichen baulichen Unterhalt der beiden sanierten Heime sowie die anfallenden Gebäudeversicherungskosten, Abgaben und Gebühren jährlich wiederkehrend finanzieren zu können. Es versteht sich jedoch von selbst, dass der Zinsertrag nicht ausreicht, um inskünftige grössere Gebäudesanierungen zu Lasten der Stiftung vorzunehmen. Es bedarf mit andern Worten auch in Zukunft eines Investitionsbeitrages der Stadt, sollte sich längerfristig wiederum das Erfordernis eines grösseren baulichen Unterhalts ergeben.

6.6 Ausbau „Ferienheimpool“

Seit 1989 besteht mit der Stadt Grenchen ein Abkommen betreffend den gegenseitigen Besuch der Ferienheime in Prêles bzw. Langwies (bis 31. Mai 2004) und Bürchen. Dieser Austausch hat bei der Lehrerschaft beider Städte Anklang gefunden. Deshalb hat der Stadtrat am 11. Juli 2001 mit Beschluss 831 die Bildungsdirektion u.a. beauftragt, bei weiteren Schweizer Städten das Interesse an der Errichtung eines „Ferienheimpools“ abzuklären.

Die im Spätherbst 2001 durchgeführte Umfrage hat ergeben, dass sich folgende Städte für eine gegenseitige Nutzung der Ferienheime interessieren (dies allerdings erst im Anschluss an eine erfolgte Sanierung der stadteigenen Häuser):

Aarau	Glarus	Solothurn	Zug
Chur	St. Gallen	Winterthur	Luzern

Nach der Zustimmung zur Sanierung der beiden Heime in Oberrickenbach und Bürchen sollen deshalb die seinerzeit geknüpften Kontakte wieder aufgenommen werden, mit dem Ziel, die Belegungszahlen und damit die Betriebsergebnisse der Heime sämtlicher an einem künftigen Ferienheimpool angeschlossenen Städte entsprechend zu verbessern.

6.7 Werbung

Die Betriebsverantwortlichen der Stiftung sehen vor, nach Abschluss der Sanierungsarbeiten eine Werbeoffensive (Internet, Printmedien) zu starten. Insbesondere soll die Werbung auch auf den süddeutschen Raum ausgedehnt werden. Schulen und weitere Kreise sollen als neue Gäste für einen Aufenthalt in einem der beiden Heime gewonnen werden, dies auch mit speziellen Angeboten wie:

- Sonderwochen (z. B. Familien mit Kleinkindern; „Jung“senioren)
- Vor- und Nachsaisonangebote
- Projektwochen (z. B. mit Förster im Wald)
- Seminaraufenthalt mit Skitag(en) in Bürchen
- Lehrlingslager (von Stadt, Banken, Versicherungen usw.)

6.8 Pensionspreise

Die heutigen Ansätze für einen Aufenthalt in Oberrickenbach bzw. in Bürchen ergeben sich wie folgt:

<i>Belegung durch:</i>	<i>Oberrickenbach</i>	<i>Bürchen</i>
a) eigene Klassenlager		
Volksschule: Person/Nacht	Fr. 3.–	Fr. 5.–
Mittelschulen: Person /Nacht	Fr. 6.–	Fr. 6.–
b) Musikschule, Skilager: Person/Nacht	Fr. 10.–	Fr. 10.–
c) Schulen Grenchen: Person/Nacht	Fr. 10.–	Fr. 10.–
d) Dritte		
Mindesttarif 1 – 3 Nächte	Fr. 600.–	Fr. 600.–
Person/Nacht 1. und 2. Nacht	Fr. 16.–	
ab 3. Nacht	Fr. 12.–	
15 – 20 Personen		Fr. 16.–
21 – 29 Personen		Fr. 14.–
ab 30 Personen		Fr. 12.–
e) Tagestarif		
08.00 – 19.00 h	Fr. 300.–	Fr. 300.–
08.00 – 24.00 h	Fr. 350.–	Fr. 350.–

Der schlechte bauliche Zustand des Hauses in Oberrickenbach und der allgemein geringe Komfort der Ferienheime lassen zurzeit keine Preiserhöhung zu. Diese wird jedoch für Aufenthalte im Anschluss an die Sanierung der Heime vorgenommen und damit an das dannzumal verbesserte Angebot an Infrastruktur und Komfort angepasst.

Für einen Aufenthalt in Oberrickenbach bzw. Bürchen wird der Pensionspreis für Selbstkocher neu auf Fr. 20.– bzw. Fr. 22.– pro Person/Nacht festzusetzen sein. Dies wird es erlauben, die Betriebskosten zu decken. Zudem wird die Stiftung, wie bereits erwähnt, nach erfolgter Sanierung der Heime als deren Eigentümerin für die ordentlichen baulichen Unterhaltskosten aufkommen.

Die Stadtschulen sollen auch in Zukunft die Möglichkeit haben, gemäss Stiftungszweck zu moderaten Konditionen ein Sommer-, Schneesport- und Klassenlager durchführen zu können. Bislang leistete die Stiftung an in Langwies durchgeführte Klassenlager einen Beitrag von Fr. 10.– pro Person/Nacht. Eine Subvention der Klassenlager soll auch inskünftig für Aufenthalte in den beiden sanierten Häusern gewährt werden.

7 Erforderliche bauliche Sanierungsmassnahmen und deren Kosten

Die Bausubstanz und der Innenausbau der beiden verbleibenden Ferienheime ist alters- wie benutzungsbedingt sanierungsbedürftig, eine zweckmässige Instandsetzung ist für eine Weiterführung der Ferienheimbetriebe unabdingbar. Die haustechnischen Einrichtungen sind heutigen Anforderungen und Standards anzupassen. Der Sanierungsbedarf ist unmittelbar anstehend.

7.1 Ferienheim Oberrickenbach (2,9 Mio. Franken)

7.1.1 Angaben zum Ferienheim Oberrickenbach

Baujahr	1900/1901	Baujahr	1900/1901
Erwerbsjahr	1918	Erwerbsjahr	1918

GBV-Wert	Fr. 2'210'000.–
Landfläche	6'044 m ²

7.1.2 Sanierungskosten

Im Verlauf der letzten zehn Jahre wurden verschiedene kleinere Renovationsarbeiten sowie eine Dachsanierung durchgeführt. Die Kosten dieser Massnahmen ergeben sich wie folgt:

Steildächer	Fr. 130'000.–	
Flachdach	Fr. 48'000.–	
Duscheneinbau	Fr. 75'000.–	
Brandmeldeanlage	Fr. 50'000.–	
Fluchttreppe	<u>Fr. 50'000.–</u>	Fr. 353'000.–

Der bauliche Zustand des Ferienheimes Oberrickenbach muss, abgesehen von den bereits vorgenommenen kleineren Instandsetzungsarbeiten und der Dachsanierung, als schlecht bezeichnet werden. Eine umfassende Sanierung des Heimes ist kurzfristig – soll die Bausubstanz nicht vollends verloren gehen – unabwendbar. Die zwingend erforderlichen Arbeiten umfassen:

<i>BKP</i> <i>Arbeitsgattung</i>		<i>Betrag inkl. MWSt</i>
2 Gebäude		Fr. 2'380'000.–
21 Gesamtsanierung Keller	Fr. 100'000.–	
22 Gesamtsanierung Fenster, Fassade (mit Wärmedämmung), Jalousieläden	Fr. 950'000.–	
23 Teilsanierung Elektroinstallation	Fr. 95'000.–	
24 Erweiterung Heizungsanlage, Sanierung Abluftanlage	Fr. 145'000.–	
25 Teilsanierung sanitäre Installationen	Fr. 85'000.–	
26 Ersatz Speiselift	Fr. 30'000.–	
27 Teilsanierung Innenausbau inkl. Dachstockausbau	Fr. 650'000.–	
28 Ersatz Bodenbeläge	Fr. 95'000.–	
29 Honorare	Fr. 230'000.–	
4 Umgebung		Fr. 230'000.–
41 Teilsanierung Freizeitschuppen	Fr. 105'000.–	
42 Sanierung Terrain/Umgebung	Fr. 125'000.–	
5 Baunebenkosten		Fr. 290'000.–
51 Bewilligungen, Gebühren	Fr. 25'000.–	
55 Projektleitung/Eigenleistungen Hochbau 5 %	Fr. 145'000.–	
58 Unvorhergesehenes/Reserven	Fr. 120'000.–	
Total (Schw. Baupreisindex, Kostenstand April 2004)		Fr. 2'900'000.–

7.2 Ferienhaus Bietschhorn, Bürchen (1,1 Mio. Franken)

7.2.1 Angaben zum Ferienhaus Bietschhorn, Bürchen:

Baujahr	1925	GBV-Wert	Fr. 1'141'000.–
Erwerbsjahr	1969	Landfläche	3'867 m ²

7.2.2 Sanierungskosten

Die im Ferienhaus Bietschhorn, Bürchen, in den letzten zehn Jahren vorgenommenen kleineren Sanierungsarbeiten führten zu folgenden Kosten:

Terraintwässerung	Fr.	12'000.–	
Kücheneinrichtung	Fr.	65'000.–	
Brandmeldeanlage	Fr.	65'000.–	
Notausgänge	Fr.	<u>20'000.–</u>	Fr. 162'000.–

Der bauliche Zustand des Heimes kann an sich als gut bezeichnet werden. Bereits in früheren Jahren wurden die Dächer des Heimes und des angebauten Aufenthaltsraumes umfassend saniert. Sodann verfügt dieses Haus über neue Duschräume im Anbau beim Erdgeschoss. Zwecks Erhalt der noch relativ guten Bausubstanz sind folgende notwendigen Sanierungsarbeiten auszuführen:

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>		<i>Betrag inkl. MWST.</i>
2	Gebäude		Fr. 935'000.–
21	Sanierung Böden und Wände in den Kellerräumen	Fr.	50'000.–
22	Ersatz Fenster/Jalousien, Teilsanierung Flachdächer, Fassadensanierung mit Wärmedämmung, Instandstellung Dachuntersichten	Fr.	515'000.–
23	Sanierung Elektroinstallationen	Fr.	45'000.–
27	Sanierung Treppenhaus	Fr.	25'000.–
28	Teilsanierung Innenausbau, Ersatz Plattenbeläge	Fr.	205'000.–
29	Honorare	Fr.	95'000.–
4	Umgebung		Fr. 40'000.–
42	Sanierung Terrain/Umgebung	Fr.	40'000.–
5	Baunebenkosten		Fr. 125'000.–
51	Bewilligungen, Gebühren	Fr.	10'000.–
55	Projektleitung/Eigenleistungen Hochbau 5 %	Fr.	55'000.–
58	Unvorhergesehenes/Reserven	Fr.	60'000.–
	Total (Schw. Baupreisindex, Kostenstand April 2004)		Fr. 1'100'000.–

8 Finanzierung der Sanierungsmassnahmen

Der erforderliche Bruttokredit für die Sanierung der beiden Ferienheime beläuft sich gemäss Kostenschätzungen der Baudirektion auf insgesamt 4,0 Mio. Franken. An diese Kosten sollen die Mittel des Fonds für Ferienreisen und Ferienlager (ebenfalls aus der Erbschaft Käch-Zembrod des Jahres 1986) in Höhe von Fr. 625'000.– als Sanierungsbeitrag beigesteuert werden. Es ergingen seit 1986 keine Zahlungen zu Lasten dieses Fonds. Aufgrund der Artverwandtschaft von Fonds und Stiftung sollen die Fondsmittel nun für die anstehenden Sanierungen der Ferienheime verwendet und der Fonds aufgelöst werden.

Sodann werden die jährlichen Unterhaltskosten von Fr. 48'000.– z. L. der Stadt entfallen, was kapitalisiert mit einem Satz von 5,25 % eine kalkulatorische Entlastung von Fr. 0,9 Mio. ergibt. Somit verbleibt zu Lasten der Stadt ein Nettoaufwand von maximal 2,5 Mio. Franken.

Im Überblick lässt sich die Finanzierung der Sanierungsmassnahmen wie folgt darstellen:

Bruttoaufwand	Fr. 4,0 Mio.	
./i. Fonds für Ferienreisen und Ferienlager		Fr. 0,6 Mio.
./i. kapitalisierte ord. bauliche Unterhaltskosten		Fr. 0,9 Mio.
	<hr/>	
	Fr. 4,0 Mio	Fr. 1,5 Mio.
Nettoaufwand		Fr. 2,5 Mio.
	<hr/>	
	Fr. 4,0 Mio.	Fr. 4,0 Mio.

Mit Blick auf die Sanierungskosten ist auch zu beachten, dass das Heim in Langwies am 28. Januar 2005 zum Preis von Fr. 450'000.– verkauft wurde.

Sodann sei an dieser Stelle auch auf den Verkauf der Casa Lucerna, Caslano, erinnert. Am 26. Juni 2003 stimmte der Grosse Stadtrat dem Verkauf dieser Liegenschaft zu (B+A 11/2003 vom 16. April 2003), dies u. a. auch deshalb, weil das Haus für einen Lageraufenthalt der Schulen ungeeignet ist. Es war ursprünglich beabsichtigt, den aus dem Verkauf resultierenden Erlös von **1,2 Mio.** Franken zweckgebunden, mit entsprechender Auswirkung auf den Nettoaufwand, für die Sanierung der Ferienheime zu verwenden. Aufgrund der erst im Herbst 2003 in Auftrag gegebenen Marktanalyse floss der Verkaufserlös als Einnahme in die städtische Rechnung 2003.

Gemäss Beschluss des Stadtrates vom 8. Februar 1995 entfällt seit dem Jahr 1999 der bis dahin entrichtete jährliche Betriebsbeitrag der Stadt an die Stiftung Ferienheime und Ferienlager der Stadtschulen Luzern in Höhe von Fr. 55'000.–, was kapitalisiert mit 5,25 % einen Betrag von rund **1 Mio.** Franken ergibt.

Der Stadtrat beantragt für die Sanierung der Ferienheime Oberrickenbach und Bürchen einen Bruttokredit in Höhe von Fr. 4,0 Mio. und unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Antrag.

9 Ausblick

Die städtischen Ferienheime stehen sämtlichen Schulstufen für die Durchführung eines kostengünstigen Klassenlagers zur Verfügung. Insbesondere kann sich bei Klassen mit schwieriger Zusammensetzung ein Klassenlager positiv auf das Sozialverhalten der Schülerinnen und Schüler auswirken, was auch für einen Aufenthalt in einem der jährlich angebotenen Sommerferienlager oder in einem der Schneesportlager gilt. Selbstverständlich werden auch in Zukunft Kinder und Jugendliche in die Lager aufgenommen, denen gemäss Stiftungszweck eine Preismässigung bzw. ein vollständiger Preiserlass gewährt wird.

Der Stadtrat und mit ihm die Stiftungsverantwortlichen befürworten die Weiterführung der seit vielen Jahrzehnten zur Verfügung stehenden Ferienheimbetriebe in den Häusern in Oberrickenbach und Bürchen. Bei der Belegung der Heime geniessen die Stadtschulen Priorität. Dieses Privileg würde bei einer völligen Einstellung des Ferienheimbetriebes entfallen. Die Klassen der Stadtschulen müssten in andere Heime ausweichen und die Klassenlager in der dort noch belegungsfreien, dafür meist ungeeigneten Zeit durchführen; dies deshalb, weil auch die anderen Gemeinden ihre Schulen mit Blick auf die Belegungen prioritär behandeln.

Der heute in den städtischen Ferienheimen anzutreffende Komfort lässt im Vergleich mit den Ferienheimen anderer Gemeinden vor allem im sanitären Bereich zu wünschen übrig, was sich auf die Durchführung von Klassenlagern, aber auch auf die Vermietung der Häuser an Dritte negativ auswirkt. Mit der beantragten Sanierung der Heime und der damit verbundenen Verbesserung des Komforts wird ein Aufenthalt in einem der beiden Häuser wesentlich attraktiver, was sich zweifelsfrei positiv auf die Betriebsergebnisse auswirken wird.

Ebenfalls positiv auf das Betriebsergebnis auswirken wird sich zudem der Verkauf des Heimes in Langwies, entfällt doch damit ein jährlich wiederkehrendes Defizit von gut Fr. 30'000.–. Auch darf davon ausgegangen werden, dass sich die bisherigen Belegungen dieses Heimes zum Teil auf die beiden Häuser in Oberrickenbach und Bürchen verlagern werden, mit entsprechender Auswirkung auf deren Betriebsergebnisse.

An dieser Stelle sei auf das anhaltende Interesse an den Schulferienlagern im Sommer und an der Ferienwanderung hingewiesen. So konnten im Jahr 2001 nicht alle Anmeldungen für die Ferienlager berücksichtigt werden. Im Jahr 2002 wurde das Sommerlager in Oberrickenbach überbucht. 2004 nahmen rund 90 Kinder am Sommerlager Oberrickenbach teil und rund 40 Anmeldungen waren für das Lager in Bürchen zu verzeichnen. Zusammen mit den Lagerleitungsteams ergab dies auch 2004 eine volle Belegung dieser beiden Häuser während der Zeit der Sommerlager.

Abschliessend wird nochmals auf das in Kapitel 4 erwähnte Fazit der externen Marktanalyse verwiesen, das zum Schluss kommt, dass die Weiterführung von mindestens zwei Ferienheimen ein sinnvoller und vorteilhafter Weg ist. Die beantragte Sanierung der beiden Ferienheime in

Oberrickenbach und Bürchen ist nicht zuletzt eine wertvolle Investition auch für die Schuljugend der Stadt Luzern.

10 Kreditrechtliche Zuständigkeit

Gemäss Art. 68 Ziff. 2 lit. a GO unterstehen Beschlüsse des Grossen Stadtrates betreffend die Bewilligung von Sonderkrediten, wie er für die Sanierung beantragt wird, zwischen 1 Mio. und 10 Mio. Franken dem fakultativen Referendum.

Die gleichen Werte gelten auch für die Veräusserung von gemeindeeigenen Grundstücken. Massgeblich ist dabei der Kaufpreis, mindestens jedoch der Katasterwert (Art. 58 Abs. 3 Ziff. 1 GO). Die Ferienheime sollen der Stiftung unentgeltlich übereignet werden; grundsätzlich wäre also vom Katasterwert auszugehen. Da für die Ferienheime in Langwies und in Oberrickenbach jedoch kein Katasterwert vorliegt, ist von einem Wert auszugehen, der diesem möglichst nahe kommt. Dabei handelt es sich um den Gebäudeversicherungswert. Dieser Wert beträgt für die beiden zu übertragenden Grundstücke zusammen 3,351 Mio. Franken.

Die massgebende Höhe der Ausgabe beträgt somit insgesamt 7,351 Mio. Franken (Sonderkredit für Sanierung: 4 Mio. Franken; Übereignungswert Grundstücke: 3,351 Mio. Franken). Folglich unterliegt der vorliegende Beschluss dem fakultativen Referendum.

11 Antrag

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat

- für die Sanierung der stadt eigenen Ferienheime einen Kredit von brutto Fr. 4,0 Mio. zu bewilligen
- die sanierten Ferienheime aus dem Verwaltungsvermögen schenkungsweise ins Eigentum der Stiftung Ferienheime und Ferienlager der Stadtschulen Luzern zu übertragen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 2. März 2005

Urs W. Studer
Stadtpräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 5/2005 vom 2. März 2005 betreffend

Ferienheime der Stadt Luzern

- Bauliche Sanierung der Ferienheime
 - Oberrickenbach NW
 - Bürchen VS
- Übereignung der sanierten Heime an die Stiftung Ferienheime und Ferienlager der Stadtschulen Luzern

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs 1 lit. c, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 Ziff. 2 lit. a und lit. b sowie Art. 69 lit. a Ziff. 3 und lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I.

Für die Sanierung der Ferienheime in Oberrickenbach und Bürchen wird ein Kredit von 4,0 Mio. Franken bewilligt.

II.

Das Eigentum folgender Grundstücke wird nach erfolgter Sanierung schenkungsweise an die Stiftung Ferienheime und Ferienlager der Stadtschulen Luzern übertragen:

- Oberrickenbach, Parz. Nr. 1318, GBV-Wert Fr. 2,21 Mio.
- Bürchen Parz. Nr. 10, GBV-Wert Fr. 1,141 Mio.

III.

Die Beschlüsse gemäss Ziffern I und II unterliegen je einzeln dem fakultativen Referendum.

Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates

zu B+A 5/2005 Ferienheime der Stadt Luzern

(unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderungen)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 5/2005 vom 2. März 2005 betreffend

Ferienheime der Stadt Luzern

- Bauliche Sanierung der Ferienheime
 - Oberrickenbach NW
 - Bürchen VS
- Übereignung der sanierten Heime an die Stiftung Ferienheime und Ferienlager der Stadtschulen Luzern

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs 1 lit. c, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 Ziff. 2 lit. a sowie Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I.

Für die Sanierung der Ferienheime in Oberrickenbach und Bürchen wird ein Kredit von 4,0 Mio. Franken bewilligt.

II.

Die vom Stadtrat beantragte schenkungsweise Übertragung des Eigentums der Grundstücke Oberrickenbach (Parz. Nr. 1318, GBV-Wert Fr. 2,21 Mio.) und Bürchen (Parz. Nr. 10, GBV-Wert Fr. 1,141 Mio.) nach erfolgter Sanierung an die Stiftung Ferienheime und Ferienlager der Stadtschulen Luzern wird abgelehnt.

III.

Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 9. Juni 2005

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Bruno Heutschy
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

