



**Stadt
Lucern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Lucern
vom 16. April 2003

B+A 11/2003

Verkauf des Ferienhauses Casa Lucerna in Caslano

Kaufvertrag mit der Gemeinde Caslano

**Vom Grossen Stadtrat
mit Änderungen beschlossen am
26. Juni 2003
(Definitiver Beschluss des Grossen
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)**

Übersicht

Durch die Zusammenführung von Bürgergemeinde und Einwohnergemeinde ging das Ferienhaus Casa Lucerna per 1. September 2000 an die Stadt Luzern über. Dabei stellte sich für den Stadtrat die Frage der künftigen Nutzung dieses Hauses, das primär den Bewohnerinnen und Bewohnern der Alterswohnheime für Ferienaufenthalte zur Verfügung steht und auch an Dritte vermietet wird. Seit 1996 lässt sich ein steter Rückgang in den Belegungen verzeichnen. Diese rückläufigen Belegungszahlen sind u. a. auch in einer zunehmenden Pflegebedürftigkeit der Heimbewohner/innen zu sehen. Bedingt durch diesen Sachverhalt kam die Idee auf, das Haus zusätzlich durch die Stadtschulen für Ferienlager nutzen zu lassen. Aus diesem Grunde nahmen Vertreter der Baudirektion, der Sozialdirektion und der Stiftung Ferienheime im Frühjahr 2001 in Caslano einen Augenschein vor. Obwohl das Haus sehr idyllisch, direkt am Lago di Lugano, gelegen ist, zeigte diese Besichtigung deutlich, dass die Casa Lucerna für Klassenlager oder Ferienlager aus verschiedenen Gründen nicht geeignet ist.

Schon Anfang der Neunzigerjahre befasste sich die Bürgergemeinde mit der Sanierung respektive mit einem Umbau der Casa Lucerna. Die diesbezüglichen Kosten wurden damals auf 2,9 Mio. Franken veranschlagt. Ein entsprechender Bericht und Antrag wurde dem Grossen Bürgerrat vorgelegt und von diesem am 19. November 2001 zurückgewiesen. Nach erfolgter Fusion von Einwohner- und Bürgergemeinde beauftragte der Stadtrat die Dienststelle Hochbau mit der nochmaligen Ermittlung der Sanierungskosten für die Casa Lucerna. Dabei zeigte sich, dass mit Sanierungskosten von mindestens 2,0 Mio. Franken zu rechnen ist. Aufgrund dieses Sachverhalts beschloss der Stadtrat im Sommer 2001, die Baudirektion mit der Veräusserung der Casa Lucerna zu beauftragen.

Die Gemeinde Caslano hat schon früh ihr Interesse an der Casa Lucerna signalisiert. In einer ersten Phase wurden auch Verkaufsgespräche mit der Pro Infirmis und der Pro Senectute geführt. Es zeigte sich jedoch, dass diese beiden Institutionen kein Interesse am Erwerb dieser Liegenschaft hatten. Aus diesem Grunde wurden die Verkaufsverhandlungen mit der Gemeinde Caslano intensiviert. Die Gemeinde Caslano beabsichtigt, das heute in einem gemeindeeigenen Gebäude untergebrachte Fischereimuseum in der Casa Lucerna unterzubringen. Das bisher als Fischereimuseum genutzte Gebäude soll in Zukunft als Betagtenzentrum zur Verfügung stehen. Sie unterbreitete deshalb der Stadt im November 2002 ein Kaufangebot in der Höhe von 1,2 Mio. Franken für die Casa Lucerna.

Auch wenn die Casa Lucerna in Caslano nicht mehr zur Verfügung steht, ist sich der Stadtrat bewusst, dass es für Bewohnende der städtischen Heime wichtig ist, eine Ortsveränderung als Abwechslung zum täglichen Heimalltag zu haben. Dies fördert auch die Selbstständigkeit und die Flexibilität der Bewohnenden. Dort, wo es die Mobilität der betagten Menschen erlaubt, wird nach anderen Ferienmöglichkeiten gesucht. Wo die Pflegebedürftigkeit aber gross ist (z. B. Pflegeheim Hirschpark), werden hausinterne Ferienwochen mit speziellem, mit den Bewohnerinnen und Bewohnern erarbeitetem Programm durchgeführt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	4
2 Nutzung der Casa Lucerna aus Sicht der Sozialdirektion	5
3 Baulicher Zustand der Casa Lucerna	6
4 Verkauf an die Gemeinde Caslano	6
5 Zuständigkeit	7
6 Antrag	7

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

Durch die Zusammenführung von Bürgergemeinde und Einwohnergemeinde ging das Ferienhaus Casa Lucerna per 1. September 2000 an die Stadt Luzern über. Dabei stellte sich für den Stadtrat die Frage der künftigen Nutzung dieses Hauses, das primär den Bewohnerinnen und Bewohnern der Alterswohnheime für Ferienaufenthalte zur Verfügung steht und auch an Dritte vermietet wird. Seit 1996 lässt sich ein steter Rückgang in den Belegungen verzeichnen. Diese rückläufigen Belegungszahlen sind u. a. auch in einer zunehmenden Pflegebedürftigkeit der Heimbewohner/innen zu sehen. Der nicht behindertengerechte Ausbau des Hauses (keine Rollstuhlgängigkeit, fehlender Lift) erschwert einen Aufenthalt entsprechend. Ab dem Jahr 2001 führten nur noch die Alterswohnheime Eichhof und Wesemlin sowie Mieter/innen von Alterswohnungen einige Ferienwochen in der Casa Lucerna in Caslano durch.

Bedingt durch diesen Sachverhalt kam die Idee auf, das Haus zusätzlich durch die Stadtschulen für Ferienlager nutzen zu lassen. Aus diesem Grunde nahmen Vertreter der Baudirektion, der Sozialdirektion und der Stiftung Ferienheime im Frühjahr 2001 in Caslano einen Augenschein vor. Obwohl das Haus sehr idyllisch, direkt am Lago di Lugano, gelegen ist, zeigte diese Besichtigung deutlich, dass die Casa Lucerna für Klassenlager oder Ferienlager aus verschiedenen Gründen nicht geeignet ist. Die Schlafräume mit insgesamt 32 Betten sind über drei Etagen im ganzen Haus und im Anbau verteilt. Die Schlafräume bzw. die Betten sind wie folgt angeordnet:

Parterre	1 Zweibettzimmer	2 Betten
1. Stock	3 Zweibettzimmer	6 Betten
2. Stock	1 Einbettzimmer	1 Bett
	1 Dreibettzimmer	3 Betten
	1 Zwei- bis Vierbettzimmer	4 Betten
Anbau	4 Studios mit 2 Zweibettzimmern	16 Betten

Diese zur Verfügung stehende Bettenzahl ist einerseits zu gross für eine Klasse und andererseits zu klein für den gleichzeitigen Aufenthalt von zwei Klassen. Hinzu kommt die Tatsache, dass mit dem Essraum nur ein einziger Aufenthaltsraum zur Verfügung steht. Klassenzimmer und Werkraum fehlen ebenso wie ein Spielplatz im Freien. Die vom dazugehörenden Autoabstellplatz einzeln zugänglichen Studios im Anbau verfügen jedes über eine Küche sowie Dusche/WC und wären z. B. für Familienferien geeignet, nicht aber für den Aufenthalt von Schülerinnen und Schülern, da eine Kontrolle durch die Lagerleitung nicht oder nur sehr schwerlich möglich wäre.

2 Nutzung der Casa Lucerna aus Sicht der Sozialdirektion

1973 erwarb die Bürgergemeinde die Casa Lucerna in Caslano mit dem Ziel, den Bewohnerinnen und Bewohnern der eigenen Betagtenzentren sowie auch privaten betagten Menschen in Stadt und Agglomeration Luzern eine Ferienmöglichkeit zu bieten.

Leider musste in den letzten Jahren festgestellt werden, dass die Belegung durch die Heime der Stadt Luzern sowie auch das Interesse anderer Institutionen wie Pro Senectute und Pflegeheim St. Raphael kontinuierlich abnahmen. 1996 war die Casa Lucerna noch während 22 Wochen von Kolonien belegt. 2002 weilten nur noch während 7 Wochen Bewohnerinnen und Bewohner der städtischen Heime und des Pflegeheims Steinhof und während 3 Wochen Jugendliche der Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg in der Casa Lucerna.

Gründe für das abnehmende Interesse der städtischen Heime an der Casa Lucerna sind u. a.:

- Es sind vermehrt pflegebedürftige Bewohnerinnen und Bewohner in den Heimen.
- Die Casa Lucerna ist nicht rollstuhlgängig.
- Der Betreuungsaufwand für das Personal ist sehr gross.
- Die Situation mit einem direkten Nachbarn ist seit Jahren sehr schwierig.
- Für die Sommervermietung ist ein Hauswart nötig (Betreuung der Sommergäste, Überwachen von allfälligen Reparaturarbeiten, Kontrollgänge durch die Liegenschaft während des ganzen Jahres usw.). Es ist schwierig, eine geeignete Person für diese Aufgaben zu finden.

Auch wenn die Casa Lucerna in Caslano veräussert wird, ist sich der Stadtrat bewusst, dass es für Bewohnende der städtischen Heime wichtig ist, eine Ortsveränderung als Abwechslung zum täglichen Heimalltag zu haben. Dies fördert auch Selbstständigkeit und Flexibilität der Bewohnenden. Dort, wo es die Mobilität der betagten Menschen erlaubt, wird nach anderen Ferienmöglichkeiten gesucht. Ist die Pflegebedürftigkeit gross (z. B. Pflegeheim Hirschpark), werden hausinterne Ferienwochen mit speziellem, mit den Bewohnerinnen und Bewohnern erarbeitetem Programm durchgeführt (z. B. Ausflüge in der näheren Umgebung, Besuche von Museen und Veranstaltungen, Wunschmenüs kochen, Produktionen im Haus, Spielnachmittage usw.).

Für Bewohnerinnen und Bewohner der Betagtenzentren, die mit dem Verkauf der Casa Lucerna eine indirekte finanzielle Ferien-Unterstützung verlieren und sich einen Ferienaufenthalt an einem andern Ort nicht leisten können, werden in der Abteilung Heime und Alterssiedlungen HAS Unterstützungsmöglichkeiten erarbeitet.

3 Baulicher Zustand der Casa Lucerna

Schon Anfang der Neunzigerjahre befasste sich die Bürgergemeinde mit der Sanierung respektive mit einem Umbau der Casa Lucerna. Die diesbezüglichen Kosten wurden damals auf 2,9 Mio. Franken veranschlagt. Ein entsprechender Bericht und Antrag wurde dem Grossen Bürgerrat vorgelegt und von diesem am 19. November 2001 zurückgewiesen. Obwohl die geplante Sanierung abgelehnt wurde, sah sich die Bürgergemeinde gezwungen, dringend notwendige Sanierungen und Renovationen vorzunehmen. Diese Massnahmen wurden in den Jahren 1995 und 1999 ergriffen. Dabei entstanden Aufwendungen von insgesamt Fr. 380'000.–.

Nach erfolgter Fusion von Einwohner- und Bürgergemeinde beauftragte der Stadtrat die Dienststelle Hochbau mit der nochmaligen Ermittlung der Sanierungskosten für die Casa Lucerna. Unter Berücksichtigung der vorerwähnten Teilsanierungen und je nach künftiger Nutzung zeigte sich, dass mit Sanierungs- und Umbaukosten von mind. 2,0 Mio. Franken zu rechnen ist. Daher beschloss der Stadtrat im Sommer 2001, die Baudirektion mit der Veräusserung der Casa Lucerna zu beauftragen. Als minimaler Verkaufserlös wurden 1,0 Mio. Franken vorgegeben. Als mögliche Käuferschaft standen für den Stadtrat soziale Institutionen und die Gemeinde Caslano im Vordergrund.

4 Verkauf an die Gemeinde Caslano

Vor Beginn der eigentlichen Verkaufsbemühungen wurde bei zwei unabhängigen Immobilienexperten aus dem Kanton Tessin je eine Schätzung der Casa Lucerna in Auftrag gegeben. Diese Schätzungen ergaben, dass mit einem Verkaufspreis von 1,0 Mio. Franken bis maximal 1,45 Mio. Franken gerechnet werden kann. In der Folge wurde die wermelinger synergia gmbh aus Luzern mit einem Verkaufsmandat für die Casa Lucerna beauftragt. Die Beauftragte hat Erfahrung im Immobilienhandel und verfügt über einschlägige Kenntnisse des Immobilienmarkts im Kanton Tessin.

Die Verhandlungen erwiesen sich als sehr zeitaufwändig und anspruchsvoll. Obwohl die Gemeinde Caslano schon früh ihr Interesse an der Casa Lucerna bekannt gab, wurden in einer ersten Phase auch Verkaufsgespräche mit der Pro Infirmis und der Pro Senectute geführt. Es zeigte sich jedoch bald, dass diese beiden Institutionen kein grosses Interesse am Erwerb dieser Liegenschaft hatten. Aus diesem Grunde wurden die Verkaufsverhandlungen mit der Ge-

meinde Caslano intensiviert. Die Gemeinde Caslano beabsichtigt, das heute in einem gemeindeeigenen Gebäude untergebrachte Fischereimuseum in der Casa Lucerna zu installieren, um danach in den Räumlichkeiten des anderen Gebäudes ein Altersheim unterzubringen. Sie unterbreitete deshalb der Stadt im November 2002 ein Kaufangebot in der Höhe von 1,2 Mio. Franken für die Casa Lucerna. Auf dieser Basis wurden im Januar 2003 die Verkaufsverhandlungen fortgeführt. Anlässlich seiner Sitzung vom 24. Februar 2003 beschloss der Gemeinderat von Caslano, vorbehältlich der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat, die Casa Lucerna zu einem Kaufpreis von 1,2 Mio. Franken zu erwerben. Im Einzelnen handelt es sich bei der Veräusserung der Casa Lucerna um folgende Grundstücke:

- Grundstück 331 mit einer Gesamtfläche von 804 m²
- Grundstück 347 mit einer Gesamtfläche von 240 m²

5 Zuständigkeit

Vorliegend wird eine Grundstücksveräusserung im Wert von Fr. 1'200'000.– vorgenommen. Nachdem dieses Geschäft den Betrag von Fr. 1'000'000.– übersteigt, unterliegt es gemäss Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2 GO dem fakultativen Referendum.

6 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Verkauf der Grundstücke 331 und 347, Grundbuch Caslano, an die Gemeinde Caslano zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 16. April 2003

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 11/2003 vom 16. April 2003 betreffend

Verkauf des Ferienhauses Casa Lucerna in Caslano Kaufvertrag mit der Gemeinde Caslano,

gestützt auf den Bericht der Spezialkommission „Liegenschaftspolitik“,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff 2, Art. 58 Abs. 3 Ziff 1, Art. 68 Ziff 2 lit. b und Art. 69 lit b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Dem Verkauf des Ferienhauses Casa Lucerna, bestehend aus den Grundstücken 331 und 347, Grundbuch Caslano, an die Gemeinde Caslano wird zugestimmt.

- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates
zu B+A 11/2003 Verkauf des Ferienhauses Casa Lucerna in Caslano
(unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderungen)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 11/2003 vom 16. April 2003 betreffend

Verkauf des Ferienhauses Casa Lucerna in Caslano,
Kaufvertrag mit der Gemeinde Caslano,

gestützt auf den Bericht der Spezialkommission „Liegenschaftenpolitik“,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff 2, Art. 58 Abs. 3 Ziff 1, Art. 68 Ziff 2 lit. b und Art. 69 lit b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Dem Verkauf des Ferienhauses Casa Lucerna, bestehend aus den Grundstücken 331 und 347, Grundbuch Caslano, zu einem Verkaufspreis von 1,2 Mio. Franken an die Gemeinde Caslano wird zugestimmt.

- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 26. Juni 2003

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Ruedi Schmidig
Ratspräsident

Daniel Egli
Stadtschreiber-Stv.