

## Stellungnahme zum Postulat 398

### Baselstrasse 21

Jules Gut vom 27. August 2024

Antrag des Stadtrates: Ablehnung, StB 67 vom 5. Februar 2025

**Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 27. März 2025 abgelehnt.**

#### Ausgangslage

Der Postulant befasst sich mit dem Sentitreff, der in der Liegenschaft Baselstrasse 21 in Luzern verschiedene Räumlichkeiten angemietet hat. Der Sentitreff habe mittlerweile eine lange Geschichte hinter sich und sei im Quartier sowie auch in der ganzen Stadt nicht mehr wegzudenken. Der Verein zähle heute rund 600 Mitglieder und leiste jährlich über 6'000 Stunden Freiwilligenarbeit. Der Postulant bezieht sich darauf, dass sich die Liegenschaft heute im Finanzvermögen befinde und daher zwingend eine Rendite zu erzielen sei. Er vertritt daher die Meinung, dass es an der Zeit sei, durch die Stadt Luzern ein Zeichen zu setzen und die längst überfällige Überführung der Liegenschaft Baselstrasse 21 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu vollziehen. Dabei könne auch geprüft werden, ob nur das Erdgeschoss ins Verwaltungsvermögen (im Sinne eines Stockwerkeigentums) überführt werde. Dabei wird darauf hingewiesen, dass gemäss Handbuch zum Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHHG) des Kantons Luzern das Verwaltungsvermögen Vermögenswerte umfasst, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, während die restlichen Vermögenswerte dem Finanzvermögen zugeordnet seien.

#### Eckdaten Liegenschaft Baselstrasse 21

Die Liegenschaft Baselstrasse 21 ist ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1821, bei dem im hinteren Bereich des Hauses im Jahr 1989 ein Anbau realisiert wurde. Gesamtheitlich betrachtet zeigt sich die Liegenschaft in einem unterhaltenen und ordentlichen Zustand. Im zweiten und dritten Obergeschoss sind drei Wohnungen untergebracht, vom Erdgeschoss bis ins zweite Obergeschoss sind Büroflächen, Mehrzweckräume und Abstellräume angeordnet. Die gesamte vermietbare Fläche beträgt rund 820 m<sup>2</sup>, wovon die Fläche des Sentitreffs mit 216 m<sup>2</sup> etwa 25 Prozent der Gesamtfläche ausmacht. Die heutigen Mietzinse liegen allgemein gegenüber dem Markt eher im preiswerteren Segment. Die Mietzinse der Büroflächen liegen zwischen Fr. 140.– und Fr. 160.– pro Quadratmeter und Jahr, wohingegen der Marktmietzins an diesem Standort bei zirka Fr. 260.– bis Fr. 300.– pro Quadratmeter und Jahr geschätzt wird. Der durchschnittliche Mietzins für die Mietflächen des Sentitreffs beträgt rund Fr. 116.– pro Quadratmeter und Jahr. Total bezahlt der Sentitreff pro Jahr Fr. 42'720.–, wovon Fr. 17'640.– die Akontobeiträge für Heiz- und Nebenkosten betreffen.

#### Verein Sentitreff

Gemäss Website besteht der Verein Sentitreff aus mittlerweile rund 500 Mitgliedern und wurde 1983 von Menschen aus dem Untergrundquartier gegründet. Ziel ist, das Zusammenleben von Menschen verschiedener Kulturen, Generationen und Bevölkerungsschichten zu fördern. Der Verein richtet sich in erster Linie an die Bewohnenden des Quartiers, ist aber auch offen für Menschen aus anderen Teilen

der Stadt Luzern. Der Verein finanziert sich durch Mitgliedschaftsbeiträge, Spenden und Leistungsvereinbarungen, die der Integration im Quartier und in der Stadt dienen. Zusätzlich generiert der Verein Einnahmen durch die Vermietung von Räumlichkeiten für verschiedene Veranstaltungen.

### **Kantonale Vorgaben zur Rechnungslegung**

Bei der genannten Liegenschaft handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, das mehrheitlich kommerziell vermietet ist. Gemäss den kantonalen Vorgaben zur Rechnungslegung umfasst das Verwaltungsvermögen die Vermögenswerte mit mehrjähriger Nutzungsdauer, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen (§ 48 Abs. 3 Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016, FHGG; SRL Nr. 160). Bezüglich Immobilien kann dieser Grundsatz wie folgt konkretisiert werden (vgl. Handbuch zum FHGG, Kapitel 4.2.10.4):

- Von der Gemeinde selbstgenutzte Immobilien (zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben);
- Gemischt genutzte Immobilien, sofern die Selbstnutzung nicht geringfügig ist;
- Vermietete oder ungenutzte Immobilien, welche zusätzlich eine öffentliche Aufgabe der Gemeinde erfüllen (z. B. Kulturgüter, Schutzwald, strategischer Zweck);
- Vermietete Immobilien, welche beim Mieter eine öffentliche Aufgabe der Gemeinde erfüllen (z. B. Vermietung an Spitex-Verein);
- Zur künftigen Erfüllung öffentlicher Aufgaben bestimmte Immobilien (bewilligtes Projekt);
- Unproduktive, unverkäufliche Flächen (z. B. Gebirge);
- Liegenschaften, die aus politischen Gründen im Verwaltungsvermögen gelistet werden (Verhinderung eines Verkaufs, politischer Schwerpunkt).

Das Finanzvermögen umfasst die übrigen Vermögenswerte, z. B.

- Immobilien, die zur Wertsteigerung oder zur Generierung von Mieterträgen gehalten werden und nicht unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen;
- Vorsorglich erworbene Immobilien, die künftig entweder ganz/teilweise zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt oder wieder verkauft werden;
- Immobilien, die gegenwärtig für eine unbestimmte künftige Nutzung gehalten werden;
- Zum Verkauf bestimmte Immobilien.

### **Haltung des Stadtrates**

Der Stadtrat würdigt das Engagement des Sentitreffs und die damit verbundenen Tätigkeiten zur Verständigung zwischen den Generationen, Bevölkerungsschichten und Nationalitäten sowie zur Förderung der Integration verschiedener Menschen im Quartier und in der Stadt Luzern. Dies zeigt sich auch an der langjährigen finanziellen Unterstützung mittels Leistungsvereinbarung mit derzeit Fr. 145'000.– pro Jahr durch die Stadt Luzern. Zudem können die dem Verein verrechneten Mietzinse als sehr günstig bezeichnet werden. Die Höhe des Mietzinses würde sich auch bei einer Überführung der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen nicht ändern.

Der Sentitreff übernimmt mit der sozialen Integration eine wichtige Aufgabe, weshalb der Sentitreff als Teil einer öffentlichen Aufgabe eingeordnet werden kann. Dennoch dient das Grundstück bzw. die Liegenschaft an der Baselstrasse 21 nicht ausschliesslich der Erfüllung öffentlicher Aufgaben und wird mehrheitlich kommerziell genutzt, weshalb der Stadtrat die Bilanzierung dieser Liegenschaft im Finanzvermögen als sachgerecht betrachtet. Zudem wurde mit der Einführung von HRM2 (Harmonisiertes Rechnungslegungsmodell für die Kantone und Gemeinden) die Einordnung von Liegenschaften im Restatement überprüft. Die Einordnung der Liegenschaft an der Baselstrasse 21 zum Finanzvermögen bei dannzumal gleicher Nutzung wurde dabei als zutreffend und korrekt beurteilt.

Gemäss Art. 65 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 (GO; sRSL 0.1.1.1.1) ist das Finanzvermögen im Weiteren möglichst sicher, ertragbringend und realisierbar anzulegen. Für die Wohn- und Geschäftshäuser ist – nach Abzug der Unterhalts- und Betriebskosten – langfristig eine kostendeckende Verzinsung des Verkehrswertes sicherzustellen (vgl. politischer Leistungsauftrag der Aufgabe Immobilienmanagement Liegenschaften Finanzvermögen).

**Fazit**

Das Gebäude an der Baselstrasse 21 ist ein Wohn- und Geschäftshaus, das mehrheitlich kommerziell genutzt wird und mit dem Sentitreff nur teilweise für die unmittelbare Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dient. Eine Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen bedeutet zudem kreditrechtlich eine Ausgabe und wäre frühzeitig für die entsprechenden Prozesse zu berücksichtigen. Eine teilweise Überführung der Mietobjekte würde auch vergaberechtliche und administrative Mehraufwendungen in der künftigen Verwaltung der Liegenschaft bedeuten, dies jedoch ohne effektiven Gegenwert, weswegen davon abzusehen ist. Deshalb hält es der Stadtrat aufgrund der bewährten Praxis sowie bestehender Richtlinien und Vorgaben für nicht begründet, die Liegenschaft Baselstrasse 21 ganzheitlich oder teilweise ins Verwaltungsvermögen überzuführen. Der Verein Sentitreff profitiert bereits heute von einem sehr günstigen Mietzins und einer fairen Leistungsvereinbarung. Aus Transparenzgründen sollten Unterstützungen nur über einen Weg, d. h. mittels Leistungsvereinbarung erfolgen. Mit Bericht und Antrag 51 vom 18. Dezember 2024: «Stärkung interkulturelle Treffs und Quartierräume» beantragt der Stadtrat einen Nachtragskredit für eine Erhöhung der Leistungsvereinbarung für den Sentitreff beim Grossen Stadtrat. Eine Überführung ins Verwaltungsvermögen würde demgegenüber an den abgemachten Konditionen nichts ändern. Der Stadtrat beantragt deshalb eine Ablehnung des Postulats.

**Zu erwartende Folgekosten bei einer Überweisung**

Mit einer Überweisung des Postulats ist mit keinen nennenswerten Folgekosten zu rechnen. Die erforderlichen Arbeiten könnten mit den bestehenden Ressourcen der Dienstabteilung Immobilien bewältigt werden, allerdings müssten dafür andere Arbeiten zurückgestellt werden.