



Stellungnahme

zur

Motion 210

Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion und
Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion
vom 23. Mai 2018
(StB 20 vom 16. Januar 2019)

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
21. März 2019
überwiesen.**

Werterhaltenden Unterhalt der Liegenschaften nicht vernachlässigen

Der Stadtrat nimmt zur Motion wie folgt Stellung:

In der Motion wird bemängelt, dass die Investitionen für den werterhaltenden Gebäudeunterhalt im Verwaltungsvermögen in den letzten Jahren zu tief waren. Die Unterzeichneten fordern den Stadtrat auf zu zeigen, welche Folgen dies auf den Zustand der Liegenschaften hatte und welche Folgen noch zu erwarten sind, falls der Unterhalt weiterhin nur im bisherigen Ausmass erfolgt. Zudem soll der Stadtrat aufzeigen, wie ein dauerhaft nachhaltiger Unterhalt der Gebäude sichergestellt werden kann und wie der Stadtrat dies umsetzen will.

Der Stadtrat stimmt der Motionärin und dem Motionär grundsätzlich zu, dass ein durchschnittlicher Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung von 2 Prozent bis zu 2,75 Prozent der Gebäudeversicherungssumme als Richtgrösse für den Werterhalt allgemein anerkannt ist und als erstrebenswert erachtet wird. Dieser Wert wurde besonders in den Jahren 2016 und 2017 im Gesamtgebäudebestand der Stadt deutlich unterschritten. Um die Unterschreitung nachvollziehen zu können, ist eine kurze theoretische Herleitung dienlich.

Investitionen für Veränderungen bei werterhaltendem Anteil mitentscheidend

Der jährlich im Geschäftsbericht publizierte Anteil an werterhaltendem Unterhalt setzt sich aus den folgenden vier Positionen zusammen:

	Anteil werterhaltend in Prozent
Ordentlicher baulicher Unterhalt	100
Ausserordentlicher Unterhalt	50 ¹
Vertraglicher baulicher Unterhalt	100
Investitionen (mehrjährig)	33,3 ²

¹ Weitere 30 % gelten als energetische und nutzerspezifische Aufwendungen, 20 % als wertvermehrend.

² Weitere etwa 33,3 % gelten als energetische und nutzerspezifische Aufwendungen, 33,3 % als wertvermehrend.

Die Ausgaben für den ordentlichen Unterhalt, den ausserordentlichen Unterhalt und den vertraglichen baulichen Unterhalt veränderten sich in den letzten Jahren nicht entscheidend. Eine Ausnahme war die Kürzung im Rahmen der Sparmassnahmen «Haushalt im Gleichgewicht», die eine

jährliche wiederkehrende Reduktion von Fr. 360'000.– (10 % des ordentlichen und ausserordentlichen Unterhaltsbudgets) zur Folge hatte. Ausschlaggebend für die effektive und prozentuale Veränderung des werterhaltenden Gebäudeunterhaltes sind demnach grösstenteils die Investitionen.

Veränderungen des Gebäudebestandes und neue Priorisierung

Nach der Auslagerung der Heime und Alterssiedlungen im Jahr 2015 von der Stadt in eine Aktiengesellschaft und dem Abschluss grosser Projekte im Kultur- und Sportbereich galt es, die Prioritäten für künftige Investitionsausgaben beim Verwaltungsvermögen neu zu definieren. Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen und der mittlerweile beträchtliche Sanierungsbedarf bei bestehenden Schulanlagen sprachen deutlich für künftige Investitionen in diesen Bereich. Die Abschätzung der Schulraumentwicklung im Stadtteil Littau und die Priorisierung der Sanierungen haben einige Zeit benötigt, sodass 2013 bis 2015 keine neuen Projekte gestartet wurden (vgl. Kommentar im Geschäftsbericht 2016, S. 124). Dies hatte, weil sich keine grossen Projekte in der Realisierung befanden, Auswirkungen auf die Investitionsausgaben, und damit sank auch der prozentuale Anteil an werterhaltendem Unterhalt.

Mit der gestarteten Schulraumoffensive werden die Ausgaben in der Investitionsrechnung in den nächsten Jahren wieder ansteigen. Die von den Motionären aufgestellte Tabelle lässt sich, gestützt auf die aktuellen Voranschläge, voraussichtlich wie folgt fortschreiben:

Jahr	GVL-Wert in Mio. Franken	Budget	Rechnung	in % von GVL-Wert (Unterhaltsquote)
2012	1'018	17'306'000	20'360'000	2,0
2013	1'098	17'568'000	23'058'000	2,10
2014	1'052	14'728'000	12'624'000	1,2
2015	830 ¹	11'782'300	11'783'956	1,42
2016	837	7'807'400	8'983'775	1,07
2017	837	8'314'600	5'901'302	0,71
2018	837	12'146'400		1,45
2019	837	14'169'800		1,69

¹ Auslagerung Viva Luzern AG

Aktueller Zustand und zukünftige Zustandsentwicklung städtischer Liegenschaften

Um die Auswirkungen des bisherigen Unterhalts auf den Zustand der städtischen Liegenschaften abschätzen zu können, wird eine Analyse des heutigen Zustandes des städtischen Liegenschaftsportfolio durchzuführen sein. Hierzu wird einerseits eine statistische Auswertung des gesamten Portfolios gemacht. Andererseits werden die zehn Objekte mit den höchsten Buchwerten und die zehn Objekte mit den schlechtesten Zustandsbeurteilungen detaillierter untersucht. Mit diesem Vorgehen werden insgesamt mindestens 20 Prozent des städtischen Verwaltungsvermögens eingehender analysiert. Aus den Erkenntnissen dieser Analyse werden die Folgen geringer Unterhaltsaufwendungen sowie auch Handlungsempfehlungen für die zukünftige Instandhaltung und Instandsetzung erarbeitet. Die konzeptionelle Vorarbeit wird intern unmittelbar nach der Behandlung

der vorliegenden Stellungnahme im Grossen Stadtrat begonnen. Der Auftrag zur Aufnahme der Objekte sowie für die Erstellung des Berichtes wird nach Beendigung der budgetlosen Zeit extern vergeben.

Fazit

Der Stadtrat wird der Forderung der Motion nachkommen und in einem Bericht den heutigen Zustand des Gebäudebestandes im Verwaltungsvermögen analysieren, zukünftige Folgen geringer Unterhaltsaufwände darstellen und Strategien für den zukünftigen Unterhalt des Gebäudeportfolios aufzeigen.

Der Stadtrat nimmt die Motion entgegen.

Stadtrat von Luzern

