



**Stadt
Lucern**

Stadtrat

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
26. Oktober 2017
beantwortet.**

Antwort

auf die

Interpellation 71

Simon Roth und Mario Stübi namens der
SP/JUSO-Fraktion
vom 5. April 2017
(StB 529 vom 30. August 2017)

Sanierung verwahrloster Liegenschaften

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Die Interpellanten stellen verschiedene Fragen, wie die private Eigentümerschaft zum ordentlichen Unterhalt an ihren Liegenschaften verpflichtet sei.

Obwohl es sich um wenige Einzelfälle handelt, in denen die Eigentümerschaft den ordentlichen Unterhalt ihrer Liegenschaften stark vernachlässigt, stört sich auch der Stadtrat daran. Stellt die Stadt Luzern eine solche starke Vernachlässigung fest, so versucht sie, mit der Grundeigentümerschaft im konstruktiven Dialog eine Verbesserung zu erreichen.

Eine Pflicht aller Eigentümer in der Stadt Luzern, ihre Liegenschaften ordentlich zu unterhalten, gibt es dagegen nicht. Eine solche stünde auch im Konflikt mit der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999. Das Eigentumsrecht vermittelt der Eigentümerschaft Gebrauchs-, Nutzungs- und Verfügungsbefugnisse. Grundsätzlich ist sie in diesen Eigentumsrechten frei und darf ihr Eigentum auch schlecht unterhalten oder gar zerstören. Zu einer Eigentumsbeschränkung kommt es, wenn der Staat in einem hoheitlichen Akt einzelne dieser Befugnisse aufhebt oder einschränkt.

Mit einer Pflicht zum ordentlichen Unterhalt der Gebäude würde die Eigentümerschaft in ihrem freien Gebrauch, ihrer freien Nutzung und ihrer freien Verfügungsbefugnis bzw. in ihrem Eigentumsrecht beschränkt.

Eine Einschränkung des Eigentumsrechts ist nur zulässig, wenn dafür ein formelles Gesetz erlassen wird und am Eingriff ein öffentliches Interesse besteht, dieser Eingriff verhältnismässig ist und der Kerngehalt der Eigentumsgarantie nicht verletzt wird.

Zu 1.:

Welche Möglichkeiten gibt es, Eigentümerinnen und Eigentümer zu einem ordentlichen Unterhalt ihrer Liegenschaften zu verpflichten?

Eine Pflicht zum ordentlichen Unterhalt kennt nur das kantonale Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960 für Immobilien, die im Denkmalverzeichnis eingetragen und damit

denkmalgeschützt sind. Gemäss § 5 des kantonalen Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler darf die denkmalgeschützte Immobilie ohne Bewilligung der Dienststelle weder renoviert, verändert, beseitigt, zerstört noch sonstwie in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Sie ist so zu erhalten, dass ihr Bestand dauernd gesichert ist. Zuständig für den Vollzug des kantonalen Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler ist der Kanton Luzern.

Für andere Immobilien kennt weder das Planungs- und Baugesetz noch das Bau- und Zonenreglement eine Pflicht, den ordentlichen Unterhalt durchzuführen. Erst wenn Menschen oder Sachen durch die Baute oder Anlage gefährdet werden, hat die Stadt Luzern die Möglichkeit, gemäss § 145 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes einzugreifen. Sie verhält die Grundeigentümerschaft dann zur Vornahme der erforderlichen Massnahmen, unter Androhung der Ersatzvornahme nach abgelaufener Frist.

Zu 2.:

Besteht für die Stadt die Möglichkeit einer Ersatzvornahme im Falle einer Vernachlässigung der Unterhalts- oder Sanierungspflicht?

Es ist zu differenzieren zwischen Immobilien unter Denkmalschutz und den übrigen Immobilien.

Für Immobilien unter Denkmalschutz besteht die gesetzliche Pflicht, die Baute so zu erhalten, dass ihr Bestand dauernd gesichert ist. Gestützt auf die gesetzliche Pflicht kann der zuständige Kanton Luzern für die denkmalgeschützte Immobilie eine Ersatzvornahme nach § 212 des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege verfügen.

Dagegen fehlt es bei den übrigen Immobilien bereits an der gesetzlichen Pflicht zum ordentlichen Unterhalt, sodass diese auch nicht ersatzweise durchgesetzt werden kann. Nur wenn die Sicherheit von Menschen oder Sachen durch die Baute oder Anlage gefährdet ist, kann nach erfolgloser Aufforderung an die Grundeigentümerschaft die Ersatzvornahme durch die Stadt Luzern durchgeführt werden.

Zu 3.:

Falls eine solche Möglichkeit besteht: Wird davon Gebrauch gemacht und in welcher Form?

Für Immobilien, die nicht unter Denkmalschutz stehen, besteht die Möglichkeit nur, wenn die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet ist. In seltenen Fällen wurde von der Stadt Luzern die Ersatzvornahme aus Gründen der Sicherheit angedroht, etwa wegen herabfallender Fassadenstücke und Dachziegel oder wegen freiliegender Elektrokabel. Diese baulichen Mängel wurden jedoch durch die Grundeigentümerschaften innert der gesetzten Frist behoben. Eine Ersatzvornahme durch die Stadt Luzern war nicht notwendig.

Zu 4.

Falls keine solche Möglichkeit besteht: Hat der Stadtrat Schritte geplant oder bereits unternommen, um diese zu schaffen?

Nein, eine gesetzliche Pflicht zum ordentlichen Unterhalt für alle Bauten und Anlagen im Gebiet der Stadt Luzern ist nicht geplant.

Fälle, in denen der ordentliche Unterhalt durch die Grundeigentümerschaft stark vernachlässigt wird, sind sehr selten. Die Vernachlässigung des Unterhalts hat vielfach mit schwierigen Eigentumsverhältnissen (z. B. Erbgemeinschaften) oder mit blockierten Projekten zu tun. Die Eigentumsverhältnisse verändern sich mit der Zeit, und auch einst blockierte Projekte können mit Zeitverzögerung weitergeführt oder neue Projekte gestartet werden. Die ökonomischen Anreize führen meist dazu, dass die Immobilie wieder unterhalten, ersetzt oder verkauft wird. Nur mit ordentlich unterhaltenen Immobilien lässt sich längerfristig eine angemessene Rendite erzielen.

Es ist fraglich, ob eine gesetzliche Pflicht aller Grundeigentümerschaften im Stadtgebiet zum ordentlichen Unterhalt mit der Eigentumsgarantie vereinbar wäre. Grundsätzlich ist die Grundeigentümerschaft in ihrem Gebrauch, ihrer Nutzung und ihrer Verfügungsbefugnis frei. Im Weiteren wäre die Durchsetzung einer gesetzlichen Pflicht zum ordentlichen Unterhalt personell und finanziell sehr intensiv. Die Stadt Luzern müsste die Vornahme des ordentlichen Unterhalts kontrollieren. In der Ersatzvornahme müsste sie für die Grundeigentümerschaften entscheiden, wie der ordentliche Unterhalt durchzuführen wäre. Die Kosten der Ersatzvornahme wären durch die Stadt Luzern vorzufinanzieren. Diese wären anschliessend bei der Grundeigentümerschaft verfügungsweise geltend zu machen. Nach einer ersatzweisen Vornahme des ordentlichen Unterhalts durch die Stadt Luzern könnte die Grundeigentümerschaft die Immobilie zudem leer stehen lassen, sodass nur für das Ortsbild ein Vorteil entstehen würde.

Somit wird eine gesetzliche Pflicht der Grundeigentümerschaften zum ordentlichen Unterhalt ihrer Liegenschaften abgelehnt. Stellt die Stadt Luzern fest, dass der ordentliche Unterhalt der Liegenschaft stark vernachlässigt wird, sucht sie das Gespräch mit der Grundeigentümerschaft. Im konstruktiven Dialog wird versucht, Lösungen zu finden und die Nutzung der Liegenschaften zu verbessern.

Stadtrat von Luzern

