



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Antwort**

auf die

## **Interpellation**

### **Nr. 223 2012/2016**

von Ali R. Celik namens der G/JG-Fraktion

vom 22. September 2014

(StB 106 vom 25. Februar 2015)

## **Eigenbedarf an Räumlichkeiten, Mietkosten und Finanzen der Stadt**

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Der Stadtrat teilt die einleitenden Feststellungen des Interpellanten, dass die Stadt Luzern einerseits weniger Einnahmen hat und ihr andererseits mehr Aufgaben und Kosten überbunden werden. Damit verbunden ist ein Spardruck, damit der Finanzhaushalt der Stadt im Gleichgewicht gehalten werden kann. Es ist richtig, dass sich die Stadt derzeit mit der Entwicklung und Nutzung verschiedener Schlüsselareale auseinandersetzt. Verschiedene städtische Liegenschaften sollen entsprechend der städtischen Wohnraumpolitik (B+A 12/2013) wie auch den in der Gesamtplanung aufgezeigten Stossrichtungen an Dritte abgetreten werden. Bei der Entwicklung dieser Grundstücke wird jeweils geprüft, ob städtische Bedürfnisse vorliegen. So wurde z. B. in die Ausschreibung des Areals Industriestrasse aufgenommen, dass der Stadt auf dem Areal ein Kindergartenlokal zur Verfügung gestellt wird. Ein weiteres Beispiel ist die aktuelle Entwicklung auf dem ewl-Stammgrundstück, bei welcher die Stadt aufgrund der Raumbedürfnisse von Feuerwehr, Strasseninspektorat usw. eine aktive Rolle spielt.

Die Stadt benötigt für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verschiedenartige Räumlichkeiten. Nebst Büroflächen gibt es z. B. Räumlichkeiten für die Schulunterstützung, die schulergänzende Betreuung, Quartierbüros oder Kleinstdepots für das Strasseninspektorat, welche zum Teil auch extern angemietet sind. Büroräumlichkeiten werden durch die Dienstabteilung Immobilien – als Kompetenzzentrum – beschafft und falls notwendig angemietet. Die anderen Räumlichkeiten werden von den jeweiligen Direktionen/Dienstabteilungen direkt beschafft. In jedem Fall wird vor einer externen Anmietung von Räumen geprüft, ob in städtischen Liegenschaften geeignete Räume verfügbar sind.

Die Fragen des Interpellanten beantwortet der Stadtrat wie folgt:

*Zu 1.:*

*Wie viele externe Mietkosten zahlt die Stadt für den Eigenbedarf an Büro- und andersartigen Räumlichkeiten, und wie hoch sind die Mieten der einzelnen Objekte? Setzt die Stadt bei den eigenen Objekten auch Mietwerte ein? Wenn ja, wie hoch sind diese?*

Die Beantwortung dieser Frage beschränkt sich auf die Büroflächen für die allgemeine Verwaltung. Nicht berücksichtigt sind Flächen für die Bedürfnisse der Volksschule, des Strasseninspektorates oder der Feuerwehr.

Im Zusammenhang mit der Fusion Littau-Luzern wurde im B+A 16 vom 6. Mai 2009: „Büroräumlichkeiten für die neue vereinigte Stadtverwaltung Littau-Luzern“ beschlossen, dass die Stadtverwaltung in Luzern zentralisiert werden soll. Dabei wurden die Standorte im Stadthaus und im nahen Umkreis sowie an der Industriestrasse 6 und am Ruopigenplatz 1 belegt.

Die aktuelle Übersicht über die Büroräumlichkeiten der Stadt Luzern präsentiert sich wie folgt:

Adresse (Eigentümer)	Städtische Nutzung (Zugehörigkeit Direktion)	Fläche <sup>1</sup> in m <sup>2</sup>	Mietkosten <sup>2</sup> Fr. pro Jahr
<b>Externe Mieten</b>			
Industriestrasse 6 (ewl)	Tiefbauamt/Stadtgärtnerei/ Umweltschutz (UVS) Geoinformationszentrum (BD) Stadtarchiv (SK)	3'224	468'625
Winkelriedstrasse 7 (Pensionskasse der Stadt Luzern)	Teilungsamt (FD)	347	76'340
Pilatusstrasse 22 (ACASImo AG)	Kinder- und Erwachsenen- schutzbehörde (SOD)	978	225'800
Kasernenplatz 3 und 4 (AXA Leben AG)	Kinder Jugend Familie (SOD)	1'431	300'510
<b>Total externe Mieten Allg. Verwaltung</b>		<b>5'980</b>	<b>1'071'275</b>
<b>Eigene Räumlichkeiten</b>			
Stadthaus (Hirschengraben 17, Winkelriedstr. 10, 12, 12a, 14, Obergrundstr. 1 und 3)	Alle Direktionen	<b>17'495</b>	–
Haus der Informatik (HDI), Ruopigenplatz 1	Prozesse und Informatik (FD)	<b>1'295</b>	–
<b>Total Flächen im Eigentum Allg. Verwaltung</b>		<b>18'790</b>	–

Die Stadtverwaltung verteilt sich derzeit auf rund 24'800 m<sup>2</sup> Büroflächen, wovon sich 76 % (18'790 m<sup>2</sup>) im Eigenbesitz der Stadt befinden. Die Fremdobjekte mit einer Mietfläche von 5'980 m<sup>2</sup> kosten die Stadt aktuell jährlich Fr. 1'071'275.– (Stand 2014 exkl. Heiz- und Nebenkosten und inkl. Mehrwertsteuer bei optierten Liegenschaften). Die durchschnittliche jährliche Miete pro m<sup>2</sup> beträgt dabei Fr. 179.–, variierend von Fr. 145.– bis Fr. 231.–. Die Mietpreisdifferenz ergibt sich einerseits dadurch, dass Flächen teils im Rohbau und teils ausgebaut übernommen wurden, andererseits spielt hier auch die Marktsituation zum Zeitpunkt der Anmietung.

Die Differenz zu den bisher im Geschäftsbericht und im Voranschlag präsentierten Kennzahlen ergibt sich daraus, dass mit der digitalen Erfassung der Grundrisspläne eine genauere

<sup>1</sup> Bei den Mietobjekten Flächen gemäss Mietvertrag inkl. Archivräume; beim Stadthaus gesamte Fläche exkl. Technikräume, Heiliggeistkapelle und Fremdmieter (Polizei, Zunft zum Dünkelweiher). Bei HDI Nutzfläche PIT inkl. Anteil Verkehrsflächen und Anteil Mitbenutzung 6. OG, exkl. Kernzone (Treppenhaus und Lift).

<sup>2</sup> Mietkosten exkl. Heiz- und Nebenkosten, Industriestrasse inkl. 8 % Mehrwertsteuer. Mietkosten für Parkplätze oder Entschädigungen für Fassadenbeschriftungen (bspw. Kasernenplatz) sind nicht berücksichtigt.

Auswertung der genutzten Flächen möglich ist. Im Stadthaus sind z. B. die Fläche der Heiliggeistkapelle oder im HDI die Erschliessungszonen, welche von allen Mietern genutzt werden, aus der Flächenberechnung ausgeschieden. Die Mietkosten sind deshalb tiefer, weil die Heiz- und Nebenkosten nicht enthalten sind. Im Geschäftsbericht 2014 werden die Zahlen neu ebenfalls entsprechend angepasst.

Bei denjenigen Dienstabteilungen resp. Bereichen, welche Dienstleistungen für Dritte erbringen oder Beiträge von Dritten erhalten, ist es für die Rechnungsstellung wichtig, die Vollkosten zu kennen. Diesen Abteilungen werden die Raumkosten intern belastet. Beispiele dafür sind die Dienstabteilung Prozesse und Informatik, die Jugendsiedlung Utenberg oder der Einwohnerdienst. Die effektiven Mietkosten – bei angemieteten Räumlichkeiten – werden den Dienstabteilungen, welche die Räume nutzen, verrechnet.

Werden Liegenschaften, welche sich im Finanzvermögen befinden, von städtischen Organisationen belegt, so wird der jeweiligen Dienstabteilung ein Marktpreis verrechnet. Aktuelle Beispiele dafür sind an der Englischgrussstrasse (Depot Strasseninspektorat und Räumlichkeiten Psychomotorische Therapiestelle) oder im Schädtrütischulhaus (provisorischer Kindergarten) zu finden.

Aus Kosten-Nutzen-Überlegungen wendet die Stadt Luzern kein eigentliches durchgehendes Mietermodell an. Der Aufwand, um ein solches Modell einzuführen und zu bewirtschaften, ist gross – ein effektiver finanzieller Nutzen würde nur dann entstehen, wenn dadurch auch Flächen eingespart werden könnten. Die Übersicht wird durch die uneinheitliche Handhabung erschwert. Das Erstellen einer detaillierten Darstellung erfordert einen hohen Aufwand.

*Zu 2. und 3.:*

*Gibt es mittel- und langfristige finanzielle Vorteile für die Stadt, wenn sie weiterhin externe Mietkosten zahlt, anstatt selber genügend Räumlichkeiten zu besitzen? Wenn ja, welche sind dies?*

*In welcher Form der Nutzung von Räumlichkeiten (Miete oder Besitz) sieht der Stadtrat mehr Sparpotenzial, und wie hoch wäre dieses?*

Ob Eigentum oder Miete einen mittel- und langfristigen finanziellen Vorteil für die Stadt erbringt, kann auf einer allgemeinen Ebene nicht beantwortet werden. Je nach Situation kann Miete, Kauf oder auch Erstellung die längerfristig wirtschaftlichere Lösung darstellen. Die Höhe eines möglichen Sparpotenzials lässt sich nicht allgemein beziffern.

Beim Eigentum fällt zwar kein jährlicher Mietzins an, im Gegenzug entstehen beim Erwerb und bei notwendigen Sanierungen Investitionskosten. Finanziell ins Gewicht fällt auch die jeweilig aktuelle Marktsituation, wenn ein Raumbedarf gedeckt werden muss. Die zusammenhängende Grösse und die Dauer eines Flächenbedarfs wie auch das Vorhandensein entsprechender Angebote im abzudeckenden Perimeter und der Ausbaustandard bestimmen den Spielraum und die Investitions- respektive Mietkosten.

Die Vor- und Nachteile von Eigentum oder Miete sind eher qualitativ zu beurteilen. Die Anmiete von benötigten Flächen ist speziell bei kurz- und mittelfristigem Bedarf ein Vorteil, da die Objektkosten nur für die erforderliche Nutzungsdauer anfallen und keine weiteren Verpflichtungen bestehen. Beim Eigentum hingegen ist die Fläche langfristig gesichert, die Stadt hat als Eigentümerin die alleinige Entscheidungshoheit.

Das grösste Sparpotenzial liegt hauptsächlich im effektiven Flächenverbrauch. Wird weniger Fläche benötigt, so sinken die Kosten für die Bereitstellung und den Betrieb der Flächen. Im Rahmen des Projektes Haushalt im Gleichgewicht prüft die Stadt Luzern zurzeit, wie der Flächenstandard für die Verwaltungsliegenschaften ist und ob ein Verdichtungspotenzial besteht.

*Zu 4a:*

*Hat der Stadtrat zum Ziel, beim Raummanagement der Stadt die Zusammenarbeit zwischen Abteilungen, Kundenkontakten (Schalter) usw. zu prüfen und diese neu directionsübergreifend zu nutzen, um den Bedarf an Räumen dauernd zu verbessern?*

Bei allen auftretenden Raumbedürfnissen prüft die Stadt Luzern zuerst deren Notwendigkeit und ob Synergieeffekte realisiert werden können. Nebst organisatorischen Fragestellungen müssen dabei auch immer die bestehende Gebäudestruktur, allfällige Auflagen sowie finanzielle Konsequenzen mitberücksichtigt werden.

Mit der Realisierung des Sozialzentrums Rex wurde beispielsweise ein markanter Schritt hin zur Konzentrierung von Kompetenzzentren und zu gemeinsam genutzten Infrastrukturen unternommen. Auch die Zusammenführung der gesamten Dienstabteilung Kinder Jugend Familie am Kasernenplatz hat zu einer Konzentration der Fläche beigetragen. Mit dem Kauf der Winkelriedstrasse 14 sowie der Einmietung in die Gebäude Winkelriedstrasse 7 und Pilatusstrasse 22 konnten drei Objekte gefunden werden, die in unmittelbarer Nähe des Stadthauses liegen und somit Synergien bezüglich der Organisationsanbindung bieten.

Bei den aktuellen Überlegungen betreffend Entwicklung des Areals Kleinmatt/Biregg und des ewl-Stammgrundstückes sind Synergiethemen zwischen den städtischen Dienstabteilungen, aber auch mit der ewl ebenfalls ein zentrales Thema.

*Zu 4b:*

*Hat der Stadtrat zum Ziel, dass die Stadt für den Eigenbedarf genügend Räumlichkeiten besitzt, um langfristig weniger Mietkosten zu zahlen?*

Die Stadt Luzern muss ihre Kernaufgaben mit Infrastrukturen erfüllen, welche sich innerhalb der eigenen Grenze befinden. Um die Sicherheit zu gewährleisten, dass die Stadt auch auf künftige, neue Ansprüche und Bedürfnisse reagieren kann, ist es wichtig, über gewissen

Grundbesitz zu verfügen. Dies bietet zusätzlich den Vorteil der Flexibilität. Eine aktive Immobilienpolitik und der gezielte Zukauf von interessantem Grundeigentum muss deshalb eine stete Aufgabe sein. Der Stadtrat hat bereits im B+A Wohnraumpolitik II (B+A 12/2013) festgehalten, dass er ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Veräusserungen und Erwerb von Liegenschaften anstrebt und künftig vermehrt wieder Grundstücke erwerben will, wo dies strategisch Sinn macht. Der Stadtrat denkt dabei insbesondere an den Erwerb von strategischen Einzelobjekten, die für die Erfüllung von öffentlichen Bedürfnissen zentral sind oder mit deren Erwerb die Stadt grundlegende Fehlentwicklungen verhindern kann.

Wie bereits in der Beantwortung der Interpellation 284, Daniel Furrer namens der SP/JUSO-Fraktion, vom 23. Januar 2012: „Wie ist die Finanzierung zum Erwerb strategisch relevanter Grundstücke langfristig sichergestellt?“ dargelegt, ist die Umsetzung dieses Vorhabens mit verschiedenen Problematiken verbunden. Es gilt zu bedenken, dass in der eng überbauten Stadt Luzern wenige Grundstücke gehandelt werden. Zudem ist es eine Tatsache, dass nach wie vor viele zur Veräusserung stehende Grundstücke nicht ausgeschrieben, sondern „unter der Hand“ veräussert werden, ohne dass die Stadt überhaupt die Möglichkeit hat, ein Angebot zu unterbreiten. Ein weiterer Erschwernisgrund ist die bei Kaufgeschäften einzuhaltende Kompetenzregelung gemäss der städtischen Gemeindeordnung und der damit verbundene Fristenlauf. Sowohl die Motion 44, Daniel Furrer und Dominik Durrer namens der SP/JUSO-Fraktion, vom 25. Februar 2013: „Höhere Flexibilität beim Erwerb von Grundstücken“ als auch die Motion 137, Franziska Bitzi Staub namens der CVP-Fraktion und Daniel Wettstein namens der FDP-Fraktion, vom 14. November 2013: „Errichtung eines Landkreditkontos für die Stadt Luzern“ forderten, dass die notwendigen rechtlichen und finanztechnischen Instrumente geschaffen werden, um der Stadt aktivere Bodenpolitik zu ermöglichen. Der Stadtrat hat beide Motionen als Postulate entgegengenommen und will zusammen mit der Einführung von HRM2 (neue Rechnungslegung) erneut über den Sinn eines Landkreditkontos respektive über eine Kompetenzerhöhung diskutieren.

Je nach Bedarf und Zeitpunkt wird es jedoch immer auch sinnvoll sein, Räumlichkeiten anzumieten (bspw. Quartierbüros, Kindergärten, Büroräume usw.).

In diesem Sinne wird der Stadtrat auch in Zukunft von Fall zu Fall prüfen, ob die Anmiete, die Erstellung oder der Kauf von Objekten die qualitativ und wirtschaftlich beste Lösung ist, und dahingehend entsprechend den Möglichkeiten reagieren.

Stadtrat von Luzern

