



**Stadt  
Lucern**

Stadtrat

## **Stellungnahme**

zum

### **Postulat 345**

Marco Müller und Christian Hochstrasser  
namens der G/JG-Fraktion  
vom 31. Oktober 2019  
(StB 240 vom 8. April 2020)

**Wurde anlässlich  
Ratssitzung vom  
24. September 2020  
überwiesen.**

### **Aktive Bewirtschaftung der städtischen Alterssiedlungen**

Der Stadtrat nimmt zum Postulat wie folgt Stellung:

Die Postulanten regen beim Stadtrat an, für den Zeithorizont der nächsten 5–10 Jahre dafür zu sorgen, dass die renovationsbedürftigen städtischen Alterssiedlungen aktiv bewirtschaftet und regelmässige Unterhalts- und Investitionstätigkeiten getätigt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Liegenschaften mindestens einen durchschnittlichen Mieter/innen-Standard erfüllen. Im Postulat wird festgestellt, dass in den städtischen Alterssiedlungen in den letzten Jahren kaum investiert worden sei und zudem die übrigen Liegenschaften des städtischen Finanzvermögens nur sehr defensiv bewirtschaftet würden.

Seit dem Jahr 2015 wurden in die städtischen Alterssiedlungen Investitionen für den ausserordentlichen Unterhalt und für umfassende Sanierungen von rund 13 Mio. Franken getätigt. Der grösste Teil davon wurde in den zurzeit laufenden Totalumbau Guggi/Taubenhausstrasse 14–16 investiert. Ebenso wurden rund 1,7 Mio. Franken Investitionen in den Unterhalt der übrigen Alterssiedlungen (Eichhof, Rank, Titlis und Guggi/Schlossstrasse) getätigt.

Weitere rund 10 Mio. Franken wurden in verschiedene Wohn- und Geschäftshäuser des Finanzvermögens investiert. Unter anderem handelt es sich dabei um die Gesamtsanierungen der Liegenschaften Felsbergstrasse 20 und Guggistrasse 1 sowie um die Dach- und Fassadensanierungen der Liegenschaften Museggstrasse 19, St.-Karli-Strasse 13a, Bernstrasse 23/25 und Richard-Wagner-Weg 4.

Die Investitionen von gesamthaft rund 25 Mio. Franken entsprechen einem jährlichen Investitionsvolumen von 5 Mio. Franken bzw. 2,2 Prozent des GVL-Werts der städtischen Finanzliegenschaften.

Nebst den Investitionen für den ausserordentlichen Unterhalt stehen für die Liegenschaften des Finanzvermögens jährlich über die Erfolgsrechnung rund 2,3 Mio. Franken für den ordentlichen Unterhalt zur Verfügung, dies entspricht rund 1 Prozent des GVL-Werts. Gesamthaft beträgt die Unterhaltsquote (Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwände des GVL-Werts) demzufolge

rund 3,2 Prozent. Damit liegt dieser Wert über der Zielbandbreite von 2 bis 2,75 Prozent. Diese Zielbandbreite ist in der Immobilienwirtschaft allgemein anerkannt und wurde im Rahmen der Stellungnahme zur Motion 210, Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion und Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion vom 23. Mai 2018: «Werterhaltenden Unterhalt der Liegenschaften nicht vernachlässigen», auch für die städtischen Verwaltungsliegenschaften bestätigt.

Durch diese Planung des ausserordentlichen und ordentlichen Unterhalts wird sichergestellt, dass die notwendigen Mittel für erforderliche Renovationen der betroffenen Wohnungen bei Mieterwechseln möglich sind. Dieses Vorgehen erfolgt sowohl bei den Alterswohnungen als auch bei den übrigen Mietobjekten des städtischen Finanzvermögens. Ziel ist es, dass die Wohnungen in einem guten Zustand erhalten werden können. Dass die Wohnungen in einem guten Zustand sind, wird durch die Tatsache untermauert, dass keine anderslautenden Rückmeldungen von Mieterinnen und Mietern eingegangen sind. Zudem wurde den letzten 25 Jahren nie ein Verfahren infolge vernachlässigter Unterhaltspflicht von städtischen Mietobjekten bei der Schlichtungsbehörde Miete und Pacht eingereicht.

Für die Jahre 2020–2027 sind weitere ausserordentliche Sanierungsprojekte für Alterssiedlungen geplant, so u. a. die Gesamtsanierungen der Alterssiedlung Rank (zirka 6–7 Mio. Franken) und der Alterssiedlung Guggi/Schlossstrasse (zirka 6 Mio. Franken), in der Höhe von rund 13 Mio. Franken.

Ebenso sind Sanierungen bei den übrigen Finanzliegenschaften Maihofstrasse 18/20 (zirka 3–4 Mio. Franken) und Zürichstrasse 34 (zirka 2–3 Mio. Franken) sowie rund 10 Mio. Franken für weitere Liegenschaften geplant.

Zusammen mit den während dieser Zeitspanne für den ordentlichen Unterhalt weiterhin zur Verfügung stehenden Budgetkrediten in der Höhe von jährlich rund 2,3 Mio. Franken ergibt dies ein durchschnittliches Investitionsvolumen von jährlich 6 Mio. Franken, was einem Anteil von 2,7 Prozent des GVL-Wertes entspricht und damit am oberen Ende der oben genannten Zielbandbreite liegt.

Weiter ist zu erwähnen, dass sich aktuell eine interdirektionale Projektgruppe unter der Leitung der Sozial- und Sicherheitsdirektion mit der Stellungnahme zur Motion 284, Marco Müller und Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion vom 5. April 2019: «Entwicklungsbericht bezahlbarer Wohnraum für ältere Menschen», beschäftigt. In diesem Entwicklungsbericht werden die geplanten Sanierungen den Entwicklungen im städtischen Wohnungsmarkt, den bestehenden alters- und sozialpolitischen Zielsetzungen des Stadtrates sowie dem Bedarf und den Bedürfnissen der ausgewählten Zielgruppen gegenübergestellt.

Obige Ausführungen zeigen, dass sich der Stadtrat seiner Verantwortung bezüglich des Unterhalts der Liegenschaften des städtischen Finanzvermögens und insbesondere der städtischen Alters-

siedlungen bewusst ist. Er wird auch in Zukunft alles daransetzen, diese Objekte in einem guten und einwandfreien Zustand zu erhalten. Da dies mit der Anregung der Postulanten übereinstimmt, wird das Postulat entgegengenommen.

**Der Stadtrat nimmt das Postulat entgegen.**

Stadtrat von Luzern

