

Motion

Werterhaltenden Unterhalt der Liegenschaften nicht vernachlässigen

Das Verzeichnis der Liegenschaften, welches als Beilage zum Geschäftsbericht 2017 (B+A 2/2018 *Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2017*) publiziert wurde, zeigt, dass die Stadt Luzern Eigentümerin zahlreicher Gebäude ist. Im Verwaltungsvermögen befinden sich nebst Bildungs- auch Verwaltungs- und Kulturbauten sowie verschiedene weitere Gebäude. Gemäss Geschäftsbericht 2017 beläuft sich der Neuwert aller Gebäude im Verwaltungsvermögen (GVL-Wert) auf rund 837 Mio. Franken.

Um den Wert der Gebäude langfristig zu erhalten, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungs-massnahmen erforderlich. Die Planung, Durchführung und Finanzierung dieser Massnahmen zum richtigen Zeitpunkt und im erforderlich Umfang sind Schlüsselfaktoren in der Bewirtschaftung von Gebäuden. Durch die Wahl des richtigen Zeitpunkts und die seriöse Planung der Investitionen kann sehr viel Geld gespart werden. Zahlreiche Untersuchungen zeigen, dass für den werterhaltenden Unterhalt von Gebäuden im Durchschnitt pro Jahr mehr als 2 % der Gebäudeversicherungs-summe aufgewendet werden müssen. Im Geschäftsbericht 2017 nennt der Stadtrat sogar einen Wert von durchschnittlich 2.75 % pro Jahr, wobei er sich auf eine Studie von Prof. Paul Meyer von der ETH-Zürich stützt.

Bei einem vorsichtig geschätzten, durchschnittlichen Investitionsbedarf von ca. 2 % der Gebäudeversicherungs-summe ergibt sich ein jährlicher Aufwand für den werterhaltenden Gebäudeunterhalt in der Grössenordnung von 15 – 20 Mio. Franken.

Tatsächlich wurden in den vergangenen Jahren folgende Beträge investiert:

Jahr	GVL-Wert in Mio. Franken	Budget	Rechnung	in % von GVL-Wert
2012	1'018	17'306'000	20'360'000	2.00
2013	1'098	17'568'000	23'058'000	2.10
2014	1'052	14'728'000	12'624'000	1.20
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

1) Auslagerung Viva Luzern AG

Die Auflistung zeigt, dass in den letzten Jahren die Investitionen in den Werterhalt kontinuierlich gesunken sind und 2017 einen beunruhigenden Tiefststand erreicht haben. Im Budget 2018 ist ein Betrag von Fr. 12'146'400 eingestellt. Das ist zwar deutlich mehr, als 2017 tatsächlich investiert wurde. Allerdings ist ungewiss, ob der Betrag tatsächlich investiert werden kann und selbst wenn der Betrag vollständig ausgeschöpft wird, wird damit bloss 1.45 % des GVL-Werts, und damit wiederum deutlich zu wenig investiert.

Die Strategie der letzten Jahre führt, wenn sie mittelfristig weitergeführt wird, zu einem kontinuierlichen Wertverlust der Gebäude im Verwaltungsvermögen der Stadt Luzern. Mittel- und längerfristig wird die Stadt Luzern nicht darum herumkommen, den vernachlässigten Unterhalt zumindest teilweise nachträglich zu tätigen. Fallweise muss auch damit gerechnet werden, dass als Folge von vernachlässigtem Unterhalt, Schäden auftreten.

Die Unterzeichnenden erachten die in den letzten Jahren getätigten Investitionen in den Gebäudeunterhalt als deutlich zu gering. Ein angemessener Zustand der Gebäude kann damit nicht erreicht werden.

Wir bitten deshalb den Stadtrat dem Grossen Stadtrat in einem Bericht aufzuzeigen, welche Folgen die anhaltend tiefen Investitionen der letzten Jahre auf den Zustand der Liegenschaften bereits hatte und welche Folgen zu erwarten sind, wenn der Unterhalt weiterhin nur im bisherigen Ausmass vorgenommen wird. Weiter bitten wir den Stadtrat dem Grossen Stadtrat aufzuzeigen, wie ein dauerhaft nachhaltiger Unterhalt der Gebäude im Verwaltungsvermögen sichergestellt werden kann und wie der Stadtrat dies umsetzen will.

Rieska Dommann, namens der FDP-Fraktion

Korintha Bärtsch, namens der G/JG-Fraktion