



---

Regierungsrat

Luzern, 19. September 2017

## STELLUNGNAHME ZU POSTULAT

**P 383**

Nummer: P 383  
Eröffnet: 11.09.2017 / Finanzdepartement  
Antrag Regierungsrat: 19.09.2017 / Ablehnung  
Protokoll-Nr.: 994

### **Postulat Hofer Andreas und Mit. über das Verschern des Luzerner Tafelsilbers**

Die Dienststelle Immobilien ist aufgrund der Kantonsstrategie und dem Legislaturprogramm beauftragt, das Immobilienportfolio professionell, wirtschaftlich und nachhaltig zu bewirtschaften. Diesbezüglich wird der leistungsbezogene Bedarf der kantonalen Immobilien unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte (Ökonomie, Ökologie, Gesellschaft) in einem steten Prozess überprüft. Diese Aufgabe nimmt die Dienststelle Immobilien als Kompetenzzentrum und unter Abwägung von Interessenskonflikten mit Vorsicht und Sorgfalt wahr.

Die Prüfung der betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücke erfolgte systematisch. In Anbetracht des resultierenden Grundstückspotenzials und -bedarfs veräussern wir in keiner Weise das Tafelsilber. Die vorgesehene Massnahme über den Verkauf der betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücke, wobei der Begriff "Verkauf" noch nachfolgend erläutert wird, ist weder eine Kurzschlusshandlung noch eine kurzfristige Handlungsweise. Die ökonomischen Auswirkungen dieser Massnahme haben langfristigen Charakter und stützen den kantonalen Finanzhaushalt dauerhaft.

Die Dienststelle Immobilien bewirtschaftet rund 1'700 kantonseigene Grundstücke sowie 600 Gebäude (inkl. Kleingebäude) mit einer Gebäudeversicherungssumme von insgesamt ca. 1,6 Milliarden Franken. Darin beinhaltet ist auch das Teilportfolio "Landwirtschaftliche Liegenschaften" mit insgesamt 220 Grundstücken. Der Buchwert dieses Teilportfolios beträgt per 31. Dezember 2016 rund 29,6 Millionen Franken.

Bereits im Planungsbericht B 139 vom 12. Januar 2010 wurde seitens der Dienststelle Immobilien dargelegt, welche landwirtschaftlichen Liegenschaften im Rahmen der Immobilienstrategie nicht mehr benötigt werden und zwecks Portfoliobereinigung zu veräussern sind. Die vorliegende Massnahme folgt dieser Strategie und orientiert sich an der kantonalen Organisationsentwicklung 2017 (OE17) mit dem Ziel der Effizienzsteigerung und der geforderten Reduktion von nicht prioritären staatlichen Ausgaben.

Bei der Beurteilung gilt im Besonderen zu beachten, dass ein Pachtzins mitunter den Regulatoren des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) untersteht. Die Festlegung eines Pachtzinses ist entgegen eines Mietzinses aufgrund des landwirtschaftlichen Ertragswertes definiert und limitiert. Die immobilien-spezifischen Aufwände für die Instandhaltung und -setzung der landwirtschaftlichen Immobilien sind kalkulatorisch zu wenig berücksichtigt. Ebenso können wertvermehrende Investitionen kaum aktiviert und entgegen des

Mietrechts mittels einer Pachtzinserhöhung geltend gemacht werden. Diese Investitionen belasten die Erfolgsrechnung und sind direkt abzuschreiben. Die entsprechenden Risiken und Unkosten trägt alleine der Kanton Luzern als Eigentümer.

Aufgrund dessen hat die Dienststelle Immobilien erneut die finanzielle Situation des Teilportfolios "Landwirtschaftliche Liegenschaften" ausgewiesen und dabei aufgezeigt, dass mit der zeitnahen Veräusserung von 13 landwirtschaftlichen Liegenschaften (etappiert bis voraussichtlich 2022) jährlich rund 1 Million Franken an nicht gedeckten Betriebskosten und notwendigen Rückstellungen für Instandsetzungskosten eingespart werden können. Die Erwirtschaftung eines einmaligen Verkaufserfolgs wird nicht möglich sein, da die Verkaufspreisdefinition eines landwirtschaftlichen Grundstücks ebenso dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht untersteht. Der Bilanzwert "Landwirtschaftliche Grundstücke" per 31. Dezember 2016 wird sich bei vollständiger Veräusserung um rund 13 Millionen Franken reduzieren und fliesst etappiert analog der Verkaufsterminierung als liquide Mittel in das Finanzvermögen zurück.

Der Begriff "Verkauf oder Veräusserung" kommt zur Anwendung, sofern eine kantonale Immobilie für den eigenen Bedarf nicht mehr benötigt wird und beinhaltet je nach Markt- und Grundstückspotenzial die Szenarien: Vermietung / Verkauf - Devestition / Abgabe im Baurecht. Im Spezialfall der landwirtschaftlichen Grundstücke ist die Verkaufsmassnahme mit der "Abgabe als Realersatz" zu ergänzen. In der im Postulat zitierten Bauernzeitung vom 30. Juni 2017 sind die Aussagen des Kantonsbaumeisters mit der Überschrift "Realersatz hat Priorität" publiziert.

Einige der betroffenen 13 landwirtschaftlichen Grundstücke eignen sich als Realersatz und werden für diesen Zweck reserviert. Mit diesem Vorgehen sollen die von den Wasserprojekten "Reuss" und "Kleine Emme" betroffenen Landwirte prioritär behandelt und gegebenenfalls mittels diesen zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Liegenschaften auf Basis eines Realersatzes befriedigt werden.

Ebenso gibt es bei den betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücken aktuelle Pachtverhältnisse, die kurz- bis mittelfristig enden. Dabei gilt es nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht das Vorkaufsrecht des Pächters zu beachten. Dieser Gesetzgebung folgen wir und sichern nach Möglichkeit sowie bei Bedarf des Pächters dessen langfristige Existenz. Bei den weiteren kleinen landwirtschaftlichen Restgrundstücken ist die Portfoliobereinigung und Veräusserung vorzunehmen, wobei bei den Verkaufsverhandlungen die weitere ökologische Nutzung im Vordergrund steht.

Mit dem geschilderten, behutsamen und differenzierten Vorgehen bei der "Devestitions-Strategie landwirtschaftliche Grundstücke" werden die einzelnen Interessen unter Beachtung der bevorstehenden kantonalen Bauprojekte massvoll abgewogen und berücksichtigt. Mit der vorliegenden Massnahme wird der kantonale Grundauftrag nicht beschnitten und folgt einer effizienten auf die Kernaufgabe orientierten Verwaltung.

In diesem Sinne beantragen wir Ihnen, das Postulat abzulehnen.