

GEMEINDERAT

Bericht und Antrag

Nr. 1428
vom 22. September 2011
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Planungsbericht Liegenschaftspolitik

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Einleitung

In der Vergangenheit hat die Gemeinde zahlreiche Liegenschaften für den Aufbau von Landreserven erworben. Mit der Zusammenführung der Einwohner- mit der Bürgergemeinde im Jahr 2005 kamen weitere Liegenschaften dazu. Diese waren insbesondere für die Realisierung von Wohnraum für soziale Zwecke reserviert. Insgesamt kam so ein stattlicher Bestand an gemeindeeigenen Liegenschaften im Finanzvermögen zusammen. Naturgemäss verfügt die Gemeinde zudem über viele für die Erbringung ihrer Aufgaben erforderlichen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen.

Im Zusammenhang mit der angespannten Finanzlage haben wir Ihnen im Rahmen der Finanz- und Aufgabenpläne der letzten Jahre signalisiert, dass wir gezielte Verkäufe oder Abgaben im Baurecht von Liegenschaften im Finanzvermögen tätigen wollen. Damit sollen Buchgewinne oder jährliche Erträge durch Baurechtzinsen realisiert werden.

Vor diesem Hintergrund entschieden wir uns vor einiger Zeit für die Ausarbeitung einer Liegenschaftsstrategie.

Sie haben am 14. April 2011 die dringliche Motion Nr. 267/2011 von Urs Rölli, FDP, und Mitunterzeichnenden "Planungsbericht zur Immobilienstrategie der Gemeinde" überwiesen. Gemäss Motion sind Ihnen eine Gesamtübersicht und eine entsprechende Strategie über die Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde Horw vorzulegen.

Dank unseren Vorarbeiten können wir Ihnen nun bereits kurz nach Eingang der Motion die Liegenschaftspolitik in Form eines Planungsberichts unterbreiten.

2 Zielsetzung des Planungsberichtes

Der vorliegende Planungsbericht gibt eine umfassende Übersicht über den Bestand und den Wert der gemeindeeigenen Liegenschaften. Zudem werden die wesentlichen Punkte unserer Liegenschaftspolitik aufgezeigt. Die konzeptionellen Aussagen sollen dabei mittel- und langfristig Bestand haben. Sie stellen die politischen und strategischen Handlungsrichtlinien für die künftigen Aktivitäten im Bereich der gemeindeeigenen Liegenschaften dar. Zudem dienen sie als Entscheidungsgrundlagen im Handel mit den Liegenschaften.

3 Ausgangslage

3.1 Vermögensarten

Im Art. 72 des Gemeindegesetzes wird von den Gemeinden für die Bilanzierung eine Unterscheidung von Verwaltungs- und Finanzvermögen verlangt. Die Zuordnung hat nach folgender Regelung zu erfolgen:

Art. 72 Finanz- und Verwaltungsvermögen

Verwaltungsvermögen sind jene Vermögenswerte, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und die, ohne diese zu beeinträchtigen, nicht veräussert werden können. Für die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens ist eine zweckmässige und nachhaltige Bewirtschaftung wichtig sowie die Klärung der Verhältnisse zwischen Eigentümer- und Nutzerrolle notwendig.

Finanzvermögen sind jene Vermögenswerte, die nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und die veräussert werden können, ohne diese zu beeinträchtigen. Dem Finanzvermögen ist auch der vorsorgliche Landerwerb zuzuordnen, obwohl sich solche Käufe im Vorfeld der öffentlichen Aufgabenerfüllung bewegen.

Die beiden Bereiche unterliegen unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen. Entsprechend werden im Folgenden die beiden Vermögensarten separat abgehandelt. Wird eine Liegenschaft nicht mehr für Verwaltungsaufgaben verwendet, muss sie in der Bilanz dem Finanzvermögen zugewiesen werden.

3.2 Randbedingungen, Vorgaben

Seit der Einführung der Anlagebuchhaltung im Jahr 2009 müssen die Anlagen des Verwaltungsvermögens nach Vorgaben des Gesetzes bewertet und abgeschrieben werden. Gemäss Handbuch "Rechnungswesen der Gemeinden" der Regierungsverwaltung des Kantons Luzern können die Anlagen des Finanzvermögens ebenfalls in der Anlagebuchhaltung erfasst werden.

Seit der Revision des kantonalen Finanzgesetzes müssen unter anderem die Finanzwerte nach einheitlicher Regelung bewertet und die Reserven aufgelöst werden. Für die Staatsrechnung sind die Bestimmungen sofort umzusetzen. Gemäss Entscheid des Kantonsrates sollen die Gemeinden bis im Jahre 2016 die Verbuchungs- und Abschreibungspraxis gemäss "Harmonisiertes Rechnungsmodell 2 (HRM2)" übernehmen, wobei die Ausführungsbestimmungen noch nicht festgelegt sind.

Im Weiteren sind mit der Zusammenlegung der Einwohner- und Bürgergemeinde Horw im Jahre 2005 alle Liegenschaften, die nun einheitlich zu bewirtschaften sind, in einer Bilanz aufgeführt. Sie haben am 22. September 2005 beschlossen, dass der Veräusserungsgewinn aus Anlagen des Finanzvermögens der ehemaligen Bürgergemeinde Horw, zwingend zweckgebunden für soziale Zwecke zu verwenden ist. Mit den stets zunehmenden Kosten im Gesundheits- und Sozialwesen zu Lasten der Allgemeinheit, ist diese Zweckbindung unseres Erachtens nicht mehr haltbar. Als Beispiel der veränderten Situation kann der hohe Aufwand für die Pflegefinanzierung erwähnt werden. Dieser muss heute mit den ordentlichen Steuererträgen bezahlt werden. Entsprechend ist es folgerichtig, wenn die Erträge aus den erwähnten Verkäufen zur Deckung der aktuellen und künftigen Defizite verwendet werden. Wir beantragen Ihnen deshalb, die generelle Zweckbindung gemäss Entscheid vom 22. September 2005 aufzuheben.

3.3 Umfeld

Die Aktivitäten im Bereich der Liegenschaften bewegen sich in einem dynamischen Marktumfeld und sind der öffentlichen Wahrnehmung in besonderem Masse ausgesetzt. Die Gemeinde ist zwar Marktteilnehmerin und aktive Mitgestalterin bei der Dorfentwicklung, kann aber trotz beachtlichem Immobilienbestand den Markt nicht wesentlich beeinflussen. Der Immobilienmarkt ist zudem einem starken Veränderungsprozess unterworfen, die Entscheidungszyklen verkürzen sich rasant, und die Bedürfnisse der Marktteilnehmenden verändern sich in immer kleineren Abständen.

Die Herausforderungen an Betrieb und Unterhalt des öffentlichen Immobilienbestandes haben in den letzten Jahren massiv zugenommen. Den wachsenden Ansprüchen der Öffentlichkeit

und der vielfältigen Nutzergruppen steht ein immer enger werdendes finanzielles Korsett der öffentlichen Hand gegenüber. Die sich verändernden Rahmenbedingungen bewirken, dass sich die Aufgaben des öffentlichen Immobilienmanagements von der klassischen Bereitstellung und Verwaltung von Bauten hin zur unternehmerischen Planung und Bewirtschaftung verlagern.

3.4 Bestand

Die Einwohnergemeinde verfügt über rund 930'000 m² Fläche an Land, Wäldern, Strassen und Gewässern. Das Portfolio besteht aus vielen Objekten. Der Zustand der Bauten ist unterschiedlich. Während die meisten Liegenschaften recht gut unterhalten sind, gibt es eine Anzahl von Objekten, die aufgrund der langjährigen Unklarheiten über die künftige Entwicklung einen grossen Unterhaltsbedarf haben oder mittelfristig sogar abgerissen werden müssen.

Jede bebaute und unbebaute Liegenschaft ist in der Anlagebuchhaltung erfasst. Die Liegenschaften des Finanzvermögens sind mit einem Kurzbeschrieb dokumentiert (als Muster siehe die Beilage 1).

Der Bestand kann summarisch wie folgt dargestellt werden:

Gebäudebestand (nach GVL)	147 Gebäude
▪ davon im Finanzvermögen	53 Gebäude
▪ davon im Verwaltungsvermögen	94 Gebäude
Grundstückfläche eigene Liegenschaften	421'277 m ²
Grundstückfläche unbebaute Parzellen	271'457 m ²
Grundstückfläche Strassen	209'283 m ²
Wald- und Gewässergrundstücke (14 Parzellen)	74'285 m ²
Gemietete Flächen der Verwaltung (die Gemeinde als Mieterin)	1'103 m ²
Miet-, Baurecht- und Pachtverträge (die Gemeinde als Vermieterin)	250 Verträge

Wir haben in diesem Frühjahr einen Auftrag zur "Schätzung" der Liegenschaften des Finanzvermögens gegeben. Dabei wurden Grösse, Zone, Lage der Grundstücke und Zustand der Gebäude berücksichtigt. Bei denjenigen Objekten, wo keine Schätzungen erfolgten, wurde als Schätzwert der Bilanzwert übernommen. Mit den einzelnen Schätzungen ergibt sich eine umfassende Übersicht über den Bestand und den annähernden Wert der Immobilien der Gemeinde. Aktuelle Verkehrswertschätzungen liegen keine vor. Entsprechende Schätzungen werden erst bei anstehenden Verkaufsverhandlungen eingeholt.

Die Kennwerte für Liegenschaften des Finanzvermögens sind wie folgt:

Bilanzsumme per 31.12.2010	Fr. 20'747'000
Externe Schätzung der bebauten und unbebauten Liegenschaften des Finanzvermögens (Frühling 2011)	ca. Fr. 59'189'000
Stille Reserven	Fr. 38'442'000

Horw hat einen recht hohen Bestand an Finanzvermögen. In den 70er- und 80er-Jahren des letzten Jahrhunderts wurden, in der Meinung einer rasanten Entwicklung der Gemeinde auf rund 30'000 Einwohner, verschiedene Liegenschaften und auch diverse Wohnhäuser zugekauft.

Der Liegenschaftsbestand des Finanzvermögens ist in Beilage 2 dargestellt.

Die Kennwerte der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens sind (ohne Spezialfinanzierungen):

Nettoinvestitionen (Anschaffungswert minus Subventionen)	Fr. 91'334'000
Anlagewert gemäss Anlagebuchhaltung (Grundstücke, Hochbauten)	Fr. 54'268'000
Bilanzsumme per 31.12.2010 / FIBU-Wert Grundstücke und Hochbauten	Fr. 13'291'000
Stille Reserven auf Grundstücken und Hochbauten	Fr. 40'977'000

Zudem bestehen weitere stille Reserven auf den Aktivpositionen Strassen, Kanal- und Leitungsnetze von ca. 14 Mio. Franken.

Die Summe Nettoinvestitionen zeigt den historischen Anschaffungswert unter Berücksichtigung allfällig erhaltener Subventionen der bilanzierten Grundstücke und Hochbauten auf.

Der Anlagewert entspricht dem Total des heutigen KORE-Wertes der bilanzierten Grundstücke und Hochbauten aus der neu erstellten Anlagebuchhaltung (Nettoinvestitionen minus KORE-Abschreibungen bis 31. Dezember 2010).

Die Bilanzsummen weisen den finanzbuchhalterischen Wert unserer Liegenschaften und Hochbauten wie die bebauten und unbebauten Grundstücke, die Schulhäuser, das Gemeindehaus, den Werkhof und die vermieteten Objekte aus. Ab 1988 führten die Gemeinden des Kantons Luzern das Rechnungsmodell HRM1 ein. Vor dieser Einführung konnten die Gemeinden Grundstücke mit laufenden Mitteln erwerben und abschreiben. Aus diesem Grund waren zum Zeitpunkt der Einführung des HRM1 einige Grundstücke bereits teilweise oder ganz abgeschrieben. Die Bilanz zeigt nur noch die nicht abgeschriebenen Grundstücke.

Wie die obigen Tabellen zeigen, konnte die Gemeinde Horw in der Vergangenheit hohe stille Reserven bilden. Zusätzlich stieg der Wert der Grundstücke im Laufe der Jahre markant an. Gemäss § 88 "Bewertung und Abschreibung der Aktiven" des Gemeindegesetzes darf die Gemeinde keine buchmässigen Aufwertungen beim Finanzvermögen tätigen. Aus diesem Grund sind heute diverse Grundstücke in der Bestandesrechnung mit einem Wert Fr. 0.00 oder massiv unter dem heutigen Verkehrswert enthalten. Mit der Einführung des HRM2 - Modells müssen die stillen Reserven aufgelöst und die aktuellen Schätzungen bilanziert werden.

Mit dem HRM2 – Modell bzw. mit der Bilanzierung nach "true and fair" werden die tatsächlichen Vermögensverhältnisse unserer Gemeinde aufgezeigt. Die aktivierten Positionen und das Eigenkapital werden um rund 90 Mio. Franken aufgewertet. Dafür wird sich in der Laufenden Rechnung der Abschreibungsbedarf erhöhen.

Mit der Bilanzierung nach "true and fair" wird ersichtlich, dass unsere Gemeinde bedeutende Finanzwerte besitzt. Die finanzielle Situation erscheint dadurch in einem wesentlich besseren Licht und darf als ausserordentlich gesund bezeichnet werden.

4 Leitidee der Liegenschaftspolitik

Im Sinne der im Jahre 2008 formulierten Vision setzen wir auf eine Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) und auf eine gute städtebauliche Qualität. Zudem fördern wir die Entwicklung von Horw als familienfreundliche Gemeinde. Der Landschaftsraum wird als Erholungsraum und ökologisches Ausgleichsgebiet gefördert. Diese Ziele leiten uns in der Formulierung der generellen Zielsetzungen unserer Liegenschaftspolitik.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Ziele einer umfassenden Entwicklung, welche der langfristigen Gestaltung des Lebensraumes in der Gemeinde in räumlicher, wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht verpflichtet ist, festgelegt. Es wurden auch Instrumente definiert,

die eine Baulandhortung in Zukunft verhindern können. So wurden Inhaber von Grundstücken, die im Rahmen der Ortsplanung neu einer Bauzone zugewiesen wurden, mit einer "Bauverpflichtungsvereinbarung" zur Realisierung eines entsprechenden Bauprojektes innerhalb einer festgelegten Frist verpflichtet. Was für Private gilt, soll auch für die öffentliche Hand Anwendung finden. Entsprechend sollen auch die gemeindeeigenen Grundstücke, welche in Bauzonen liegen, einer Nutzung zugeführt werden, sofern nicht stichhaltige Gründe dagegen sprechen. Damit wollen wir auch bewusst zusätzlichen Wohnraum schaffen (Die heutige Leerwohnungsquote liegt nahe bei Null) und die Ansiedlung interessanter Betriebe ermöglichen bzw. die Anzahl Arbeitsplätze steigern.

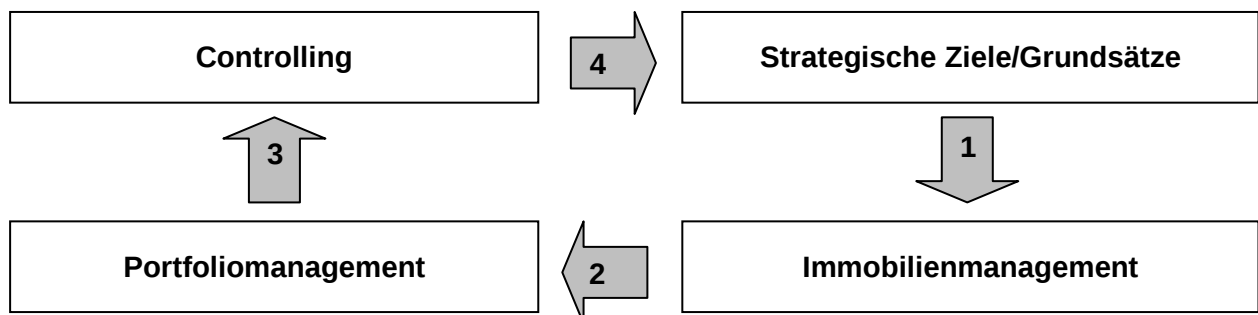
Aus den oben erwähnten Gründen ist in Zukunft eine wesentlich aktivere Bewirtschaftung der Liegenschaften des Finanzvermögens erforderlich, damit der Nutzen aus dem Vermögensbestand vergrößert werden kann. So sollen insbesondere brachliegende Grundstücke verkauft oder im Baurecht abgegeben werden. Damit werden nicht nur Buchgewinne oder jährliche Einnahmen generiert, sondern durch die neue Nutzung auch das Steuersubstrat gesteigert. Die so frei werdenden oder entstehenden Mittel können gezielt für die Realisierung von wichtigen Projekten eingesetzt werden, wie beispielsweise für die Infrastrukturbauten beim Südbahnhof. Durch solche Investitionen können dann wiederum zusätzliche Steuererträge realisiert werden.

Im Weiteren sollen die Liegenschaften des Finanzvermögens, die weiterhin im Portfolio der Gemeinde gehalten werden und die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens durch gezielte Investitionen fachgerecht unterhalten und wo notwendig und sinnvoll, erneuert werden. Dies im Sinne einer bewussten Imagepflege der Gemeinde Horw.

5 Elemente der Liegenschaftspolitik

5.1 Übersicht

Die strategischen Ziele und Grundsätze der Immobilienstrategie bilden die Basis für die weiteren Schritte auf der Ebene der Beurteilungskriterien und Portfolios. Die Elemente der Liegenschaftspolitik gliedern sich wie folgt:



5.2 Strategische Ziele und Grundsätze

Die Gemeinde erstellt und unterhält für die Erfüllung ihrer Aufgaben bedarfs- und standortgerechte Immobilien. Horw setzt sich für eine moderate Erweiterung von Wohnbauten gemäss den Vorgaben der Ortsplanungsrevision und für genügend Wohnraum für Familien ein, koordiniert die Aktivitäten in der Liegenschaftspolitik mit weiteren öffentlichen Grundeigentümern sowie mit andern Bauträgern mit Funktionen im öffentlichen Interesse. Mit dem Erwerb von bebauten oder unbebauten Grundstücken, sichert sich die Gemeinde bei Bedarf Immobilien für den späteren Eigenbedarf oder als Bodenreserve.

Die Gemeinde erstellt, unterhält und bewirtschaftet ihre Immobilien mit einem möglichst geringen Mitteleinsatz und generiert einen bestmöglichen Nutzwert:

- Der Liegenschaftsbestand wird periodisch überprüft. Die Substanz der Immobilien wird objekt- und nutzungsgerecht unterhalten.
- Neuinvestitionen in Immobilien des Verwaltungsvermögens werden erst getätigt, wenn bestehende Immobilien nicht durch organisatorische und betriebliche Massnahmen besser genutzt werden können.

Die Gemeinde erstellt und unterhält qualitativ gute, sichere und umweltgerechte Immobilien:

- Eigene Gebäude erfüllen eine hohe architektonische und bauliche Qualität.
- Kulturell wertvolle Objekte sind zu unterhalten. Der Mehraufwand ist auszuweisen.
- Neubauten und umfassend sanierte Bauten werden in energetischer Hinsicht mindestens gemäss den Standards, wie sie beim Bebauungsplan Ortskern (Stand 2011) formuliert wurden, realisiert.
- Bei umfassenden Sanierungen von öffentlichen Gebäuden wird die Erdbebensicherheit geprüft und verbessert.
- Bei Objekten, die durch andere Naturgefahren bedroht sind, werden Sicherheitsanalysen durchgeführt und bei Bedarf entsprechende Massnahmen getroffen.

5.3 Immobilienmanagement

5.3.1 Grundsätze

Zentral ist ein zweckmässiger und regelmässiger Unterhalt und die effiziente Bewirtschaftung aller Liegenschaften, damit die Vermögenswerte ihren Wert erhalten und entwickeln können. Dies bedingt einerseits die laufende, aktive Betreuung der Liegenschaften, andererseits die regelmässige Bereitstellung der nötigen Mittel für die Objekte und die Schaffung von Rückstellungen (Wertberichtigung) für laufenden und grosszyklischen Unterhalt bei den Liegenschaften.

Zu einem aktiven Immobilienmanagement gehört der Aufbau neuer Immobilieninformationssysteme (u.a. Anlagebuchhaltung, Rimo R4), damit die zielgerichtete Steuerung und Optimierung des Portfolios gewährleistet werden kann. Diese Grundlagendaten sind auch Basis für die zu erarbeitenden mittel- und langfristigen Unterhaltskonzepte und die davon abhängigen Mittelbedarfsrechnungen.

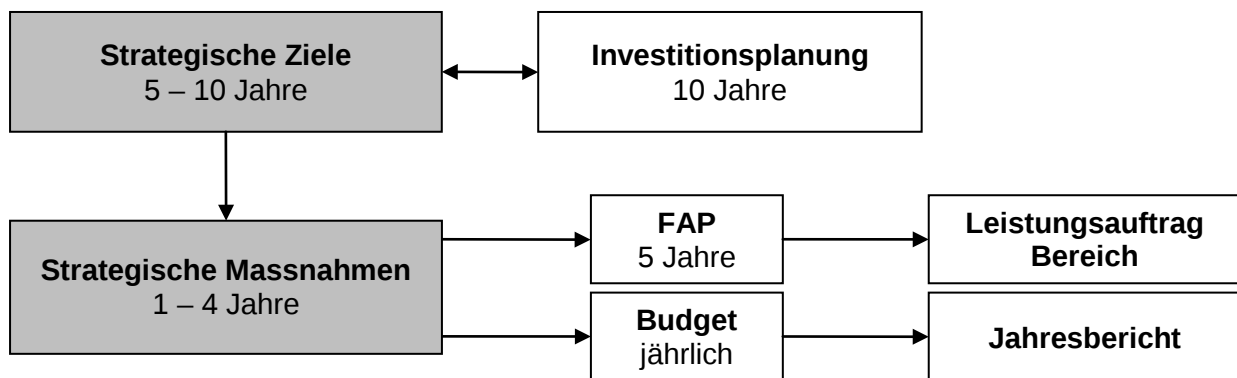
5.3.2 Organisation

Der Bereich Immobilien bildet das zentrale Kompetenzzentrum für das Immobilienmanagement. Spezialbauten (wie Strassenbau, Siedlungsentwässerung, Raum und Umwelt) sind dem zuständigen Departement zugewiesen. Im Detail nimmt er folgende Aufgaben wahr:

- Bereitstellung, Erhaltung und Bewirtschaftung von Immobilien wird zentral geführt und gesteuert. Die Nutzer werden zu Gunsten ihrer Kernaufgaben entlastet.
- Projekte werden koordiniert sowie standardisiert geführt und überwacht.
- Aufgaben (Budgetierung, Unterhalt) zwischen den Nutzern und dem Kompetenzzentrum sind klar aufgeteilt.
- Führung und zentrale Erfassung der Liegenschaftsdaten. Kennzahlen zum Immobilienbestand (Rendite, Auslastung, usw.) werden ermittelt und ausgewertet.

5.3.3 Bedarf / Investitionsplanung

Der Raumbedarf hängt direkt von der Entwicklung und dem Bedarf der Nutzerinnen und Nutzer (Schulen, Departemente, Bereiche, Vereine usw.) ab. Der kurzfristige bzw. mittelfristige Bedarf an neuen Immobilien und Räumlichkeiten zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben ist jeweils im Finanz- und Aufgabenplan ausgewiesen.



5.4 Portfoliomanagement

Bei den Liegenschaften des Finanzvermögens kann nur durch die aktive Bewirtschaftung des vorhandenen Bestandes, mit konsequenter Ausrichtung am Markt, und die Optimierung des Mitteleinsatzes auf der Basis eines gesamtheitlichen Portfoliomanagements gewährleistet werden, dass die primär finanzpolitischen Ziele für die Finanzliegenschaften tatsächlich erreicht werden. Es soll eine dem öffentlichen Auftrag adäquate Geschäftskultur und mit den Mietern eine faire Partnerschaft gepflegt werden.

Mit der Erfassung, Beurteilung und Klassierung der einzelnen Liegenschaften des Finanzvermögens wird durch uns die Grundlage für deren zukünftige Nutzung bestimmt. Die aktive Bewirtschaftung muss laufend optimiert werden. Die Objektbewertung wird durch uns periodisch überprüft. Alle Anlagen und Objekte werden nach folgenden Kriterien erfasst:

- Standort (Verkehrsanbindung, Attraktivität Umfeld)
- baulicher Zustand
- Anzahl vermietete Wohnungen
- Nutzungsflächen
- funktionale Eignung
- Erträge.

5.5 Controlling

Die Erarbeitung von verlässlichen Basiswerten, Verbrauchs- und Nutzungszahlen und Kennwertvergleichen ist unabdingbar für ein effizientes Flächenmanagement und für die effektive und effiziente Befriedigung von Nutzerbedürfnissen und die zweckmässige Reservehaltung.

Nebst der zentralen Erfassung und Führung der Immobiliendaten soll das übergeordnete Controlling folgende Tätigkeiten umfassen:

- die Effizienz der Immobilien mittels Benchmarking messen
- Kennzahlen zum Immobilienbestand ermitteln und auswerten
- den Energieverbrauch zentral erfassen und auswerten.

6 Immobilienmanagement des Finanzvermögens

6.1 Handlungsoptionen und Anlagekategorien

Folgende Handlungsoptionen bzw. Anlagekategorien werden definiert:

A Abgabe	Die Liegenschaft kann an Dritte abgegeben werden Dies kann durch Verkauf, Tausch oder eine Abgabe im Baurecht erfolgen.
E Entwickeln	Die Liegenschaft wird einer verbesserten oder neuen Nutzung zugeführt, sei es durch Nutzungsänderung, Verdichtung, Neuplanung, Arrondierung usw. Nach der Entwicklungsphase ist die Liegenschaft der Anlagekategorie "Abgabe" oder "Halten" zuzuordnen
H Halten	Die Liegenschaft verbleibt in der Anlagekategorie und die Nutzung führt im Wesentlichen den Status quo weiter.
K Kaufen	Eine Liegenschaft wird gekauft, um Ziele der gemeindeeigenen Liegenschaftspolitik zu erreichen.

6.2 Anlagekategorie "Abgabe"

Die dieser Anlagekategorie zugeordneten Liegenschaften sind in der Beilage 2 zusammengestellt.

Es betrifft Grundstücke, die aufgrund ihrer Lage, und ihres Nutzungspotenzials auf grosses Interesse von potenziellen Käufern stossen und deren Abgabe im Sinne der vorstehend dargelegten Zielsetzungen der Gemeinde sind.

In der Regel soll die Abgabe an die Käuferschaft unter Wettbewerbsbedingungen erfolgen. Für den Zuschlag können folgende Kriterien herbeigezogen werden:

- Preis (Verkaufspreis bzw. Baurechtzins)
- Steuersubstrat der vorgesehenen Nutzung
- Zukünftige Nutzung und Nachhaltigkeit der Liegenschaft
- Verträglichkeit mit der Vision unserer Gemeinde
- Verträglichkeit des geplanten Projektes mit dem nahen Umfeld (Ortsbild, Immissionen, etc.)
- Bonität des Käufers bzw. Baurechtnehmers.

Der Kriterienkatalog kann fallweise angepasst werden.

Die Abgabe in Form eines Verkaufs oder Tausches kommt neben den oben genannten Gründen insbesondere unter folgenden Voraussetzungen in Betracht:

- Ermöglichung von Wohneigentum für Selbstnutzerinnen und -nutzer (Stockwerkeigentum, Eigentümergeinschaften)
- Ansiedlung interessanter Betriebe und Unternehmungen
- Ermöglichung einer Gesamtüberbauung mit andern Bauträgern
- geringfügige liegenschaftspolitische Bedeutung des Grundstückes.

Eine weitere Möglichkeit ist die Abgabe in Form eines Baurechtes. Baurecht bedeutet die Zurverfügungstellung einer Parzelle durch den Eigentümer (Baurechtgeber) an einen bauwilligen Investor (Baurechtnnehmer) gegen eine einmalige Abgeltung oder eine jährliche Verzinsung. Gültigkeit erlangt ein selbständiges und dauerndes Baurecht durch die öffentliche Beurkundung mit Eintrag im Grundbuch. "Selbständig" ist das Baurecht dann, wenn es auf andere natürliche oder

juristische Personen übertragbar ist. "Dauernd" ist diese Dienstbarkeit, wenn sie für einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren und längstens 100 Jahren vereinbart ist. Eine Verlängerung der Baurechtdauer ist vor Ablauf derselben jederzeit zulässig und je wiederum längstens für 100 Jahre. Die Dauer der Dienstbarkeit richtet sich meist nach der in Aussicht genommenen wirtschaftlichen Nutzungsdauer einer geplanten Bebauung auf dem Baurecht-Grundstück.

Entsprechend der bisherigen Praxis ist die Abgabe im Baurecht aus Sicht der Gemeinde dann gerechtfertigt, wenn

- die Anfangsinvestitionen und damit die Verschuldung der Bauträger möglichst gering gehalten werden sollen (z.B. Korporation, Wohnbaugenossenschaften, Selbsthilfeorganisationen, soziale und kulturelle Institutionen)
- öffentliche oder halböffentliche Aufgaben durch Dritte wahrgenommen werden
- im Rahmen von Projekten oder bei gemischten Trägerschaften die Gemeinde ihren Anteil mittels Realeinlage sicherstellen kann
- siedlungs-, umwelt- oder sozialpolitische Zielsetzungen stark im Vordergrund stehen und deren Umsetzung durch die Baurechtbedingungen unterstützt bzw. gefordert werden können
- lediglich mittelfristige Nutzungen vorgesehen sind und langfristige Interessen der Gemeinde somit befriedigt werden können. Das Grundstück bleibt somit im Besitz der Gemeinde und wirft einen stetigen Ertrag (Baurechtzins) ab.

Nicht zweckmässig ist das Baurecht aus Sicht der Gemeinde, wenn

- eine zweckmässige Nachnutzung bei einem Heimfall nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre.
- die von der Gemeinde gewünschte Baurechtdauer und die erforderliche Amortisationszeit der Bauten stark auseinanderklaffen.
- auf Grund der aktuellen Marktlage für das spezifische Areal ein im Verhältnis zum Verkaufserlös lediglich stark verminderter Baurechtzins gelöst werden kann.

Bei der Ausgestaltung des Baurechts sind Lösungen zu finden, die auch langfristig einen möglichst optimalen Interessenausgleich des Baurechtgebers und -nehmers gewährleisten. Die Abgabe im Baurecht ist oftmals aus Sicht des Erwerbers unerwünscht, so dass bei einem Beharren auf dem Baurecht das Projekt scheitern kann. Es ist dann ein Interessenabgleich zwischen dem Baurecht einerseits und den Vorteilen der Projektrealisierung aus öffentlicher Sicht andererseits vorzunehmen.

Bei der Abgabe von Liegenschaften – sowohl im Baurecht wie auch beim Verkauf oder Tausch – ist zu gewährleisten, dass die öffentlichen Zielsetzungen namentlich bezüglich dem Ortsbild und architektonischer Anforderungen sichergestellt sind, indem bei wichtigen Vorhaben qualifizierte Planungsverfahren verlangt werden.

Derzeit umfasst die Anlagekategorie "Abgabe" 11 Objekte mit einem geschätzten Marktwert von 24 Mio. Franken. Von den 11 Objekten sind 7 Objekte zum Verkauf vorgesehen. Der geschätzte Marktwert beträgt hierfür rund 12 Mio. Franken, der erwartete Buchgewinn ca. 10 Mio. Franken. Bei den 4 weiteren Objekten wird eine Abgabe im Baurecht geplant. Die zu erwartenden Baurechtzinsen betragen dabei jährlich rund 380'000 Franken. Der potenzielle Buchgewinn bei einem Verkauf würde für diese 4 Objekte bei insgesamt 9.2 Mio. Franken liegen.

In erster Priorität stehen folgende Objekte für eine Abgabe im Vordergrund:

- Nr. 222 Zumhof/Untermatt (Verkauf)
- Nr. 743 Kantonsstrasse 154, alter Werkhof (Abgabe im Baurecht)
- Nr. 921 Ebenastrasse 1, Baufeld F beim Bebauungsplan Südbahnhof (Verkauf)
- Nr. 1044 Allmendstrasse 8, Teil Parzelle 1044/Baufeld G beim Bebauungsplan Südbahnhof (Verkauf)
- Nr. 1289 Rigiblickweg (Verkauf)
- Nr. 1650 Stirnrüti (Verkauf)
- Diverse Grundstücke für 2. Etappe Ortskern (Abgabe im Baurecht).

Erste Gespräche mit interessierten Käufern bzw. Baurechtnehmern haben zum Teil stattgefunden. Wir werden Sie zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Berichten und Anträgen bedienen.

6.3 Anlagekategorie "Entwickeln"

Die Strategie "Entwickeln" betrifft Liegenschaften, die ein Potenzial für die Weiterentwicklung aufweisen oder anhand eines übergeordneten Konzeptes weiterentwickelt werden können. Dies ist meist verbunden mit anstehenden strategischen Entscheiden und oft mit grösseren Investitionen.

Nach der Entwicklung bestehen verschiedene Handlungsoptionen: Das Areal kann verkauft, im Baurecht abgegeben oder der Anlagekategorie "Halten" zugeordnet werden.

In dieser Kategorie befinden sich zurzeit das Grundstück Winkelstrasse 40 und das Familiengartenareal Waldegg (siehe Beilage 2). Der geschätzte Marktwert dieser beiden Objekte beträgt rund 3.5 Mio. Franken. Der Betrag entspricht auch den stillen Reserven dieser Anlagekategorie.

6.4 Anlagekategorie "Halten"

Unter Berücksichtigung der siedlungs-, volkswirtschafts-, sozial- und finanzpolitischen Ziele der Liegenschaftspolitik sollen folgende Liegenschaften gehalten werden:

- Anlageobjekte, d.h. Renditeliegenschaften von einer gewissen Grösse mit guten Mieterträgen
- Liegenschaften, welche in Erfüllung sozialpolitischer Ziele an soziale Einrichtungen (Baugenossenschaften) zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zur Verfügung gestellt werden können
- Baurechte, weil es sich um langjährige Verträge handelt
- der gesamte Waldbesitz, der nicht oder nur sehr eingeschränkt übertragen werden kann
- Anlagen der Wasserversorgung, des Tiefbaus, die Parkanlagen
- strategische Landreserven für heute noch nicht bekannte Bedürfnisse.

Wie aus der Beilage 2 ersichtlich, ist dies die grösste Anlagekategorie. Sie umfasst zum Beispiel diverse Wohnhäuser, die Anlage Krämerstein, bestehende Baurechte, die landwirtschaftliche Liegenschaft Grämlis, das vollständig vermietete ehemalige Schulhaus Biregg. Der Marktwert dieser Anlagekategorie wird auf rund 31.5 Mio. Franken geschätzt. Die stillen Reserven betragen rund 15.5 Mio. Franken.

Aus den Objekten der Anlagekategorie "Halten" werden pro Jahr insgesamt rund 1.15 Mio. Franken Bruttomieten, Baurecht- und Pachtzinsen generiert.

6.5 Anlagekategorie "Kaufen"

Für die Erreichung der gemeindespezifischen Ziele kann es grundsätzlich auch in Zukunft sinnvoll sein, Zukäufe von Immobilien zu tätigen. Diese sollen für konkrete Bedürfnisse, wie Optimierung der Infrastruktur, Erhöhung der Anzahl Wohnungen, für Arrondierungen von bereits im Gemeindeeigentum befindlichen Liegenschaften, bei Schlüsselparzellen im Rahmen von Areal- und Quartierentwicklungsprojekten oder auf Reserve, zwecks späterer Wiederveräusserung an Dienstleistungsfirmen, Wohnbauträger oder im Hinblick auf Tauschgeschäfte, erfolgen. Mit den erstandenen Landreserven (die vorerst ins Finanzvermögen eingereiht werden müssen) kann jedoch auch eine spätere Erfüllung von öffentlichen Aufgaben ermöglicht werden. Da das Gemeinwesen in der Regel seine Kernaufgaben innerhalb der eigenen Grenzen erfüllen muss, ist darauf zu achten, dass die Gemeinde möglichst in sämtlichen Quartieren über einen gewissen Grundbesitz verfügt.

Nicht vorgesehen ist hingegen der Erwerb von Liegenschaften zur kurzfristigen Realisierung von spekulativen Gewinnen.

Eventueller Handlungsbedarf zum Kaufen von Liegenschaften liegt kurz- bis mittelfristig im Bereich des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof Horw vor, und zwar bei den im öffentlichen Interesse stehenden Grundstücken. Über einen allfälligen Landerwerb und die Verteilung der Anlagekosten wird gegebenenfalls mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie Investoren zu verhandeln sein. Als Alternative ist teilweise die Kostenaufteilung auf Interessierte im Perimeterverfahren vorzusehen.

Weiterer Handlungsbedarf ist aus heutiger Sicht nicht vorhanden. Mit periodisch durchgeführten Situationsanalysen soll die Notwendigkeit von allfälligen Zukäufen jedoch geprüft werden.

7 Portfolios und ihre Kriterien

7.1 Allgemeines

Für die Bewertung wurden die Liegenschaften des Finanzvermögens nach Anlagekategorie und Liegenschaftstyp aufgeteilt und in Portfolios gegliedert. Die Einteilung der Objekte in die einzelnen Gruppen erfolgte jeweils aufgrund der Hauptmerkmale der Liegenschaften. Gebäudeteile von Liegenschaften des Verwaltungsvermögens, die an Dritte vermietet sind, sind anteilmässig ausgeschieden und im Portfolio 5 aufgeführt. Damit kann das ganze Liegenschaftsportfolio dieser Bilanzgruppe in fünf in sich geschlossene Gruppen strukturiert werden.

Die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens sind nicht in die Portfolios aufgeteilt. Sie sind in der Anlagebuchhaltung erfasst. Sie dienen der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verwaltungsaufgaben. Falls sie nicht mehr für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt werden, sind sie zum Buchwert in das Finanzvermögen - und somit in ein Portfolio - zu übertragen.

Die Zuordnung zu den einzelnen Portfolios geht auch aus der Beilage 2 hervor.

7.2 Portfolio 1a und 1b "Wertanlagen"

Im Portfolio "1a Wertanlagen" sind die Liegenschaften des Finanzvermögens eingereiht, die nicht an spezielle Bedingungen gebunden sind (z. B. an einen öffentlichen Zweck) und auf dem freien Markt grundsätzlich zu einem Marktwert verkäuflich sind. Im Portfolio "1b Wertanlagen" finden wir die Liegenschaften mit den gleichen Beurteilungskriterien; jedoch sind diese aufgrund ihrer Lage oder aus anderen Gründen für eine Abgabe im Baurecht vorgesehen.

7.3 Portfolio 2 "Strategieanlagen"

In diesem Portfolio befinden sich strategisch wichtige Liegenschaften, die zur Arrondierung bestehender Anlagen erworben wurden.

7.4 Portfolio 3 "Baurechte"

Im Portfolio "Baurechte" befinden sich die Baurechtgrundstücke, bei welchen die Gemeinde als Baurechtgeberin auftritt. Für die Bewirtschaftung dieser Grundstücke besteht praktisch kein Handlungsspielraum. Die Hauptaufgabe besteht darin, das Baurechtzinsinkasso und anstehende Baurechtzinsanpassungen vorzunehmen. Allerdings ist der Handlungs- und Finanzbedarf im Zeitpunkt eines Heimfalles zu beachten. Insbesondere ist jeweils bei einer Vertragsänderung oder -verlängerung zu prüfen, wie die übergeordneten Zielsetzungen auch künftig am besten erreicht werden können.

7.5 Portfolio 4 "Landwirtschaft und Grünflächen"

Im Portfolio "Landwirtschaft und Grünflächen" befinden sich sämtliche Wälder und die Landwirtschaftsbetriebe sowie einige unbebaute Grundstücke. Die Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Wälder erfolgt über Dritte. Der Landwirtschaftsbetrieb ist verpachtet.

7.6 Portfolio 5 "Vermietete Objekte und Anlagen"

Dieses Portfolio umfasst alle Objekte, bei denen die Gemeinde als Vermieterin auftritt, u.a. die an den Kanton vermieteten Räume im Schulhauses Biregg sowie die Mietwohnungen im Feuerwehrgebäude.

8 Finanzkompetenzen

Die Finanzkompetenzen über Erwerb und Veräusserung von Liegenschaften sowie der Erwerb und die Einräumung von Dienstbarkeiten und Grundlasten sind in der Gemeindeordnung in Art. 67 ff. geregelt.

9 Würdigung

Die Gemeinde Horw verfügt über einen hohen Bestand an Liegenschaften. Einerseits sind dies Liegenschaften und Infrastrukturbauten, die unmittelbar der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben dienen. Diese sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Andererseits weist der Bestand Objekte aus, die nicht für diesen Zweck benötigt werden. Entsprechend sind diese Objekte im Finanzvermögen enthalten.

Der bilanzierte Wert der Liegenschaften des Finanz- und Verwaltungsvermögens (Grundstücke und Hochbauten) beträgt heute rund 34 Mio. Franken. Erfolgt eine Bilanzierung nach "true and fair"- Rechnungslegungsregeln, ist der Wert bei rund 113.5 Mio. Franken. Entsprechend ergeben sich stille Reserven im Umfang von rund 79.5 Mio. Franken (38.5 Mio. Franken beim Finanzvermögen, 41 Mio. Franken beim Verwaltungsvermögen). Dazu kommen noch rund 14 Mio. Franken stille Reserven bei den Tiefbauten (Strassen, Kanal- und Leitungsnetze).

Aus diesen Zahlen wird ersichtlich, dass unsere Gemeinde einen umfangreichen Liegenschaftsbestand und bedeutende Finanzwerte besitzt. Die finanzielle Situation darf zudem als ausserordentlich gesund bezeichnet werden.

In Zukunft sollen die Liegenschaften des Finanzvermögens aktiv bewirtschaftet und damit der Nutzen aus dem Vermögensbestand vergrössert werden. Die brach liegenden Grundstücke sollen verkauft oder im Baurecht abgegeben werden. Damit werden nicht nur Buchgewinne oder jährliche Einnahmen generiert, sondern durch die neue Nutzung auch das Steuersubstrat gesteigert. Die so frei werdenden oder entstehenden Mittel können gezielt für die Realisierung von wichtigen Projekten eingesetzt werden. Durch solche Investitionen werden dann wiederum zusätzliche Steuereinnahmen realisiert.

Konkret sollen nun innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre sieben Objekte mit einem Marktwert von rund 12 Mio. Franken verkauft und 4 Objekte im Baurecht abgegeben werden. Damit lassen sich Buchgewinne von rund 10 Mio. Franken bzw. jährliche Baurechtzinsen in der Grössenordnung von knapp 0.4 Mio. Franken realisieren. Bezogen auf den Marktwert des gesamten

Liegenschaftsbestandes des Finanzvermögens von 59 Mio. Franken werden damit rund ein Fünftel verkauft und ein weiteres Fünftel im Baurecht an Bauwillige abgegeben.

Im Sinne einer guten Werterhaltung und bewussten Imagepflege unserer Gemeinde sind die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens und die im Besitz der Gemeinde verbleibenden Objekte des Finanzvermögens fachgerecht zu unterhalten und wo erforderlich, zu erneuern. Auch hierfür sollen die oben erwähnten Mittel dienen.

Mit der nun vorliegenden Immobilienstrategie liegt die Grundlage für eine aktive, systematische und nachhaltige Immobilienpolitik vor.

10 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- vom Planungsbericht Kenntnis zu nehmen
- dass die Zweckbindung des Veräusserungsgewinns aus Anlagen des Finanzvermögens der ehemaligen Bürgergemeinde aufzuheben ist.

Markus Hool
Gemeindepräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

- Beilage 1: Kurzbeschrieb einer Liegenschaft des Finanzvermögens (Muster)
- Beilage 2: Listen der klassifizierten Liegenschaften

EINWOHNERRAT

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1428 des Gemeinderates vom 22. September 2011
 - gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungs- sowie der Bau- und Verkehrskommission
 - in Anwendung von Art. 31 Abs. 1 Bst. f der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
-

Vom Planungsbericht Liegenschaftspolitik wird Kenntnis genommen.

Horw, 20. Oktober 2011

Konrad Durrer
Einwohnerratspräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Publiziert:

Kantonsstrasse 154, (alter Werkhof)

A (Abgabe)

Kataster-Nr 743
 Objekt-Id: 2'215
 Fläche in m2: 1'744
 Datum Erwerb: 01.01.1901

Verwendungszweck
 Wohnhaus / Alter Werkhof

Anzahl Wohnungen: 5

Wohnungsgrösse:

Gebäudeversicherungs-Wert:

Versicherungs-Nr: 326

Versicherungs-Wert: 1'606'000.00

Bestandesrechnung:

Anlagekategorie FV

Kostenstelle: 1201

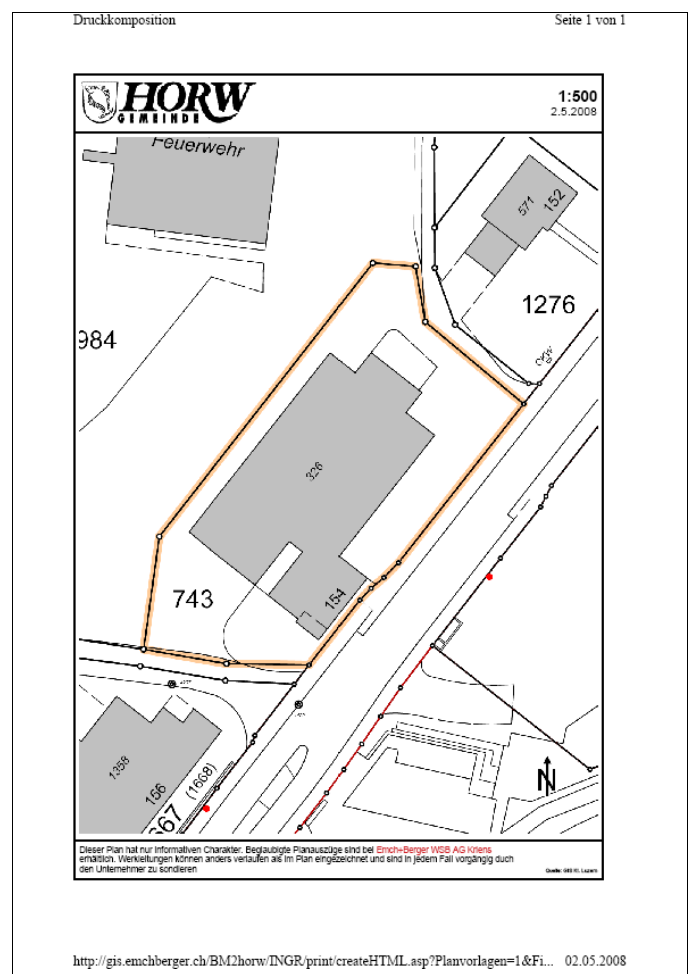
Konto Bilanz 1023.27

Bilanzwert 2010:

Infos Immobilienverwaltung:

Mieter / 1 Wohnung Leerstand

Bemerkungen:



Gemeindeligenschaften der Gemeinde Horw

Bemerkung zu Soziales: Diese Grundstücke stammen aus dem Besitz der ehemaligen Bürgergemeinde. Gemäss Entscheid Einwohnerrat müssen die Verkaufserlöse aus diesen Liegenschaften für soziale Zwecke eingesetzt werden.

Anlagekategorie 1201

A (Abgabe)

Kataster-Nr.	Adresse	Zoneneinteilung	Soziales	Fläche (m2)
Portfolio 1a Wertanlagen				
222	Zumhof, Undermatt, Teil West	W2l 2. Etappe	ja	3'000
396	Kantonsstrasse 81 (Schönbühlweg 2), zusammen mit Nr. 397, 1482	W3d	ja	489
847	Im Sand 1, Kastanienbaum	Landhauszone A		1'272
921	Ebenaustrasse 1, (Baufeld F)	Bebauungsplan Südbahnhof		958
1044	Allmendstrasse 8, (Baufeld G)	Bebauungsplan Südbahnhof		1'000
1289	Rigiblickweg 10,	W2l		1'778
1650	Stirnrüti,	W2 0.35		6'845
Portfolio 1b Wertanlagen Abgabe im Baurecht				
	Allmendstrasse Objekt Mitte, Grundstücke Anteil Nr. 2017	Bebauungsplan Ortskern		
	Allmendstrasse Objekt Ost, Grundstücke Anteil Nr. 2019 und 2020	Bebauungsplan Ortskern		
	Allmendstrasse Objekt West, Grundstücke Nr. 1076, 1095, 1096 und Anteil 1044	Bebauungsplan Ortskern		3'008
743	Kantonsstrasse 154, (alter Werkhof)	Gewerbe- und Wohnzone		1'744
Total				20'094

Anlagekategorie 1203**E (Entwickeln)**

Kataster-Nr.	Adresse	Zoneneinteilung	Soziales Fläche (m2)
Portfolio	1a Wertanlagen		
439	Winkelstrasse 40,	Kernzone Winkel/Dorf	583
Portfolio	2 Strategieanlagen		
294	Waldegg,	W3d	5'256
Total			5'839

Anlagekategorie 1204**H (Halten)**

Kataster-Nr.	Adresse	Zoneneinteilung	Soziales	Fläche (m2)
Portfolio 1a Wertanlagen				
266	Sonnsyterain 4,	W2d		1'670
378	Kirchweg 3, zusammen mit Nr. 379	W3d		806
697	Zumhofstrasse 1,	Zone für öffentl. Zwecke		631
785	Obermatt,	W3d	ja	779
1220	Biregghang 8, 6005 Luzern	W3d		1'352
1303	Roseneggweg 2, 6005 Luzern	W3d		858
Portfolio 2 Strategieanlagen				
41	Krämerstein Gesamt	Zone für öffentliche Zwecke, Uferzone		37'689
273	Militärblick, , bei Grüneggstrasse 30	W3d, unbebaut		296
423	Rankried,	Zone für öffentl. Zwecke	ja	6'355
712	Tiefgaragen Dorfplatz und Zentrum	Kernzone (Zentrum)		603
884	Kastanienbaumstrasse 2 (Haltestelle Wegscheide)	Kernzone		200
1820	Steinibachried,	Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Ri		4'115
2025	Stutz, 6005 St. Niklausen			669
2692	Mattle,	Zone für öffentliche Zwecke		3'100
Portfolio 4 Baurechte bestehend				
219	Roggernstrasse 2, Kastanienbaumstrasse 60, 62, 64 , 66, Baurechte 2058 - 2061	W3d	ja	5'665
353	Kirchweg 13, Baurecht 1097	Kernzone	ja	413
355	Kantonsstrasse, Baurecht 1097	Kernzone	ja	605

Anlagekategorie 1204**H (Halten)**

Kataster-Nr.	Adresse	Zoneneinteilung	Soziales	Fläche (m2)
439	Winkelstrasse 40, Baurecht 2857	Kernzone Winkel/Dorf		459
Portfolio	5 Landwirtschaft und Grünflächen			
156	Liegenschaft Grämlis (gesamt) 2 Parz. 156 + 219		ja	19'016
163	Gremliswald,		ja	20'732
188	Roggern,	Landwirtschaftszone	ja	21'085
189	Gremliswald,		ja	6'399
205	Felmis,	Zone für Sport- und Freizeitanlagen		6'973
205	Felmis,	Zone für Sport- und Freizeitanlagen		2'500
213	Althoftobel,		ja	5'593
222	Zumhof, Teil Ost	Grünzone	ja	2'426
225	Grämlis,		ja	28'188
528	Steinmattli,			7'527
625	Hofmatt-Tobel,			2'369
866	Stutz,			10'076
1898	Unterbreiten, Kastanienbaum	Landwirtschaftszone		925
1969	Neumatt,	Grünzone		713
2002	Mättihalden,			9'892
2122	Krebsbären,	Grünzone		1'564
2196	Seewen, Kastanienbaum			101
2216	Krebsbären,	W2 locker		1'365
2342	Neumatt,	Grünzone		1'505
2439	Neumattstrasse,			3'283
2816	Hinterbach,			170
2818	Hinterbach,			165
2967	Roggernstrasse, Grämlis	Grünzone, Landwirtschaftszone	ja	40'027

Anlagekategorie 1204**H (Halten)**

Kataster-Nr.	Adresse	Zoneneinteilung	Soziales Fläche (m2)
Portfolio 6 Vermietete Objekte und Anlagen			
274	Schulhaus Biregg, 6005 Luzern	Zone für öffentl. Zwecke / W3d	11'710
1984	Ebenastrasse 23, Wohnungen Feuerwehrgebäude	Gewerbe- und Wohnzone	
Total			270'569