



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 13. Juli 2011 (StB 652)

B+A 11/2011

## **Liegenschaft Pilatusstrasse 22 Verlängerung und Ausweitung Mietvertrag**

Vom Grossen Stadtrat  
beschlossen am  
22. September 2011

## **Bezug zur Gesamtplanung 2011–2015**

### **Leitsatz Gesellschaft**

Luzern macht sich für eine lebendige Stadtregion in Freiheit und Sicherheit stark.

### **Stossrichtungen**

- Flexible und effiziente Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsangebote sicherstellen
- Lebensqualität und Sicherheit erhalten und fördern

### **Politikbereich Allgemeine Verwaltung**

**Fünfjahresziel 0.2** Die interkommunale Zusammenarbeit sowie die Zusammenarbeit zwischen der Stadt, ihren Partnerorganisationen und dem Kanton sind überprüft und angepasst.

**Fünfjahresziel 0.3** Die Stadtverwaltung ist auf die Bedürfnisse der gewachsenen Stadt und den Kundennutzen zugeschnitten und effizient organisiert.

## Übersicht

Seit Januar 2010 mietet die Stadt Räumlichkeiten an der Pilatusstrasse 22. Der Mietvertrag wurde für eine feste Dauer von drei Jahren, d. h. vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2012, abgeschlossen. Die Stadt sicherte sich jedoch eine im Grundbuch vorgemerkte Mietoption für weitere zehn Jahre bis zum 31. Dezember 2022. Heute ist in den gemieteten Räumlichkeiten das Sekretariat der Vormundschaftsbehörde (SVB) mit 20 Arbeitsplätzen untergebracht.

Das vom Bundesrat auf den 1. Januar 2013 in Kraft gesetzte neue Kindes- und Erwachsenenschutzrecht bringt einerseits materielle Änderungen sowie neue Aufgaben, andererseits schreibt es die Schaffung von interdisziplinären Fachbehörden vor. Damit die neue Behörde am 1. Januar 2013 ihre Arbeit aufnehmen kann, muss bereits jetzt mit Planung und Aufbau der zukünftigen Fachbehörde sowie der Vorbereitung der neuen Aufgaben gestartet werden. Unter Berücksichtigung der neuen Vorgaben sowie der ansteigenden Fallzahlen wird bis Ende 2013 ein Wachstum von 13 Arbeitsplätzen, bis Ende 2014/2015 ein solches von 16 Arbeitsplätzen prognostiziert.

Aufgrund dieser Entwicklungen entsteht beim SVB in absehbarer Zeit namhafter zusätzlicher Raumbedarf. Dieser soll ebenfalls in der Liegenschaft Pilatusstrasse 22 abgedeckt werden.

Der Stadtrat beantragt deshalb, die Räumlichkeiten in der Liegenschaft Pilatusstrasse 22 bis zum 31. Dezember 2022 zu sichern, indem die bestehende Option wahrgenommen sowie die Mietofferte für die zusätzlichen Räumlichkeiten angenommen und dafür ein Kredit von Fr. 2'900'000.– genehmigt wird.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2 Entwicklung Sekretariat der Vormundschaftsbehörde (SVB)</b>	<b>6</b>
2.1 Gesetzesänderung	6
2.2 Projekt „Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB)“	6
2.3 Personal- und Raumbedarf	7
<b>3 Liegenschaft Pilatusstrasse 22</b>	<b>8</b>
3.1 Vorgeschichte	8
3.2 Mietvertragsverhandlungen mit der neuen Eigentümerschaft	9
3.2.1 Ausübung Option 3.–5. Obergeschoss	9
3.2.2 Zusätzliche Miete des 1. und 2. Obergeschosses	10
<b>4 Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>10</b>
<b>5 Termine</b>	<b>11</b>
<b>6 Weitere Raumbedürfnisse der Sozialdirektion</b>	<b>12</b>
<b>7 Zuständigkeit</b>	<b>14</b>
<b>8 Antrag</b>	<b>14</b>

## **Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **1 Ausgangslage**

Seit Januar 2010 mietet die Stadt Räumlichkeiten an der Pilatusstrasse 22. Das Mietverhältnis mit der Valiant Bank umfasst Büroflächen im Ausmass von insgesamt rund 570 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Obergeschosse, sowie einen Archivraum im Untergeschoss.

Der Mietvertrag wurde für eine feste Dauer von drei Jahren, d. h. vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2012 abgeschlossen. Die Stadt sicherte sich jedoch eine im Grundbuch vorge-merkte Mietoption für weitere zehn Jahre bis zum 31. Dezember 2022.

Heute ist in den gemieteten Räumlichkeiten das Sekretariat der Vormundschaftsbehörde (SVB) mit 20 Arbeitsplätzen untergebracht.

Das vom Bundesrat auf den 1. Januar 2013 in Kraft gesetzte neue Kindes- und Erwachsenenschutzrecht bringt einerseits materielle Änderungen sowie neue Aufgaben, andererseits schreibt es die Schaffung von interdisziplinären Fachbehörden vor.

Damit die neue Behörde am 1. Januar 2013 ihre Arbeit aufnehmen kann, muss bereits jetzt mit Planung und Aufbau der zukünftigen Fachbehörde sowie der Vorbereitung der neuen Aufgaben gestartet werden. Der Stadtrat hat das Sekretariat der Vormundschaftsbehörde am 22. Juni 2011 beauftragt, dafür das Projekt „Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB)“ durchzuführen.

Gemäss Vorgaben des Stadtrates ist bei der Pensenberechnung von 13 Vollstellen pro 1000 laufende Massnahmen auszugehen. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sowie der ansteigenden Fallzahlen wird bis Ende 2013 ein Wachstum von 13 Arbeitsplätzen, bis Ende 2014/2015 ein solches von 16 Arbeitsplätzen prognostiziert.

Aufgrund dieser Entwicklungen entsteht beim SVB in absehbarer Zeit namhafter zusätzlicher Raumbedarf. Dieser soll ebenfalls in der Liegenschaft Pilatusstrasse 22 abgedeckt werden.

## **2 Entwicklung Sekretariat der Vormundschaftsbehörde (SVB)**

### **2.1 Gesetzesänderung**

Auf den 1. Januar 2013 tritt gesamtschweizerisch das neue Erwachsenenschutzrecht in Kraft, welches das hundert Jahre alte Vormundschaftsrecht ersetzt. Die Revision des Zivilgesetzbuches bringt sowohl inhaltlich als auch organisatorisch grundlegende Veränderungen.

Während heute die erstinstanzlichen Entscheidungen im Vormundschaftswesen und im zivilrechtlichen Kinderschutz zwischen dem Stadtrat als Vormundschaftsbehörde und dem Regierungstatthalter als vormundschaftlicher Aufsichtsbehörde aufgeteilt sind, ist neu die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) umfassend für alle Entscheidungen zuständig. Neben dieser Aufgabenverschiebung führt auch die Schaffung von neuen Instituten wie Vorsorgeauftrag und Patientenverfügung zu einer Ausdehnung der Aufgaben.

Um das Ziel der Professionalisierung im Vormundschaftswesen zu erreichen, macht der Bundesgesetzgeber den Kantonen organisatorische Vorgaben, indem er vorschreibt, dass die KESB zwingend als interdisziplinäre Fachbehörde auszugestaltet ist. Zudem führt er ein neues, in seiner Anwendung anspruchsvolleres Massnahmensystem ein. Die heutigen typisierten Vormundschaften, Beiratschaften und Beistandschaften werden durch Erwachsenenschutzmassnahmen ersetzt, die dem Einzelfall angepasst sind. Die Stadt Luzern führt aktuell rund 1000 vormundschaftliche Massnahmen für Erwachsene. Diese müssen mittels Entscheid durch neue Massnahmen ersetzt werden. Aufgrund der Abstimmung der Massnahmen auf die jeweils konkreten Verhältnisse dürfte sich der Anpassungsbedarf bei laufenden Massnahmen erhöhen.

Der Kanton Luzern schlägt vor, dass die Aufgaben des Kindes- und Erwachsenenschutzes weiterhin von den Gemeinden wahrgenommen werden. Die Stadt Luzern unterstützt diese Aufgabenzuteilung in ihrer Vernehmlassung zuhanden des Kantons vom 1. Juni 2011. Der kantonsrätliche Entscheid über das revidierte Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch wird gegen Ende 2011 erwartet.

### **2.2 Projekt „Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB)“**

Ab dem 1. Januar 2013 muss die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde funktionsfähig sein und neues Recht anwenden. Es ist mit einer Aufbau- und Vorbereitungszeit von eineinhalb Jahren zu rechnen.

Damit der Zeitplan eingehalten werden kann, hat der Stadtrat dem Sekretariat der Vormundschaftsbehörde gestützt auf einen Projektbeschrieb am 22. Juni 2011 den Auftrag erteilt, die

Vorbereitungs- und Aufbauarbeiten im Rahmen des Projektes „Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB)“ anzugehen.

Im Verlaufe des Projektes müssen die bestehenden Strukturen der Vormundschaftsbehörde und des Vormundschaftssekretariates der Stadt Luzern neu beurteilt, den Veränderungen angepasst und so weit notwendig auch neu entwickelt werden. Ebenso sind Vorbereitungsarbeiten für die Umsetzung der materiellen Änderungen erforderlich. In der ersten Projektphase werden die Aufbauorganisation sowie der genauere Personalbedarf der KESB bestimmt. Basierend auf den Schätzungen des Kantons in seiner Vernehmlassungsvorlage zum revidierten Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB) ist von einer massgeblichen Steigerung des Personalbedarfs auszugehen. Aus diesem Grund dürfte der Entscheid über Struktur und Ausgestaltung der Fachbehörde in die Kompetenz des Grossen Stadtrates fallen. Er wird darüber in der ersten Jahreshälfte 2012 entscheiden.

### 2.3 Personal- und Raumbedarf

Wie oben ausgeführt, führt das neue Erwachsenenschutzrecht zu einer Ausdehnung der Aufgaben und entsprechend zu einem wesentlich höheren Personal- und Raumbedarf.

Im Rahmen der Auftragserteilung zum Projekt Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde KESB vom 22. Juni 2011 hat der Stadtrat den Projektverantwortlichen die Vorgabe gemacht, der Berechnung des Personalbedarfs der neuen Fachbehörde den Wert von 13 Vollstellen pro 1000 laufende Massnahmen zugrunde zu legen. Mit diesen Werten liegt die Stadt Luzern am unteren Rand der vom Regierungsrat des Kantons Luzern in seiner Vernehmlassungsvorlage vom 1. März 2011 empfohlenen Pensen.

Unter Berücksichtigung der genannten Vorgaben, der ansteigenden Fallzahlen sowie der Teilpensen wird bis Ende 2013 ein Wachstum von 13 Arbeitsplätzen, bis Ende 2014/2015 ein solches von weiteren drei Arbeitsplätzen prognostiziert. Aufgrund der intensiven Beratungstätigkeit und der vertraulichen Themen ist ein hoher Anteil von Einzelzimmern erforderlich.

Kennzahlen	2011	2012	2013	2014/2015
Anzahl laufende Massnahmen	1600	1700	1800	1900
Arbeitsplätze	20	24	33	36
Anzahl erforderliche Büros	16	20	29	32

Wegen der beschriebenen exogenen Faktoren ist das Sekretariat der Vormundschaftsbehörde darauf angewiesen, zusätzlich zu den heute schon genutzten Büros im 3. bis 5. Obergeschoss der Pilatusstrasse 22 ab 2012 zumindest das 2. Obergeschoss und spätestens ab 2013 das gesamte 1. und 2. Obergeschoss nutzen zu können.

## 3 Liegenschaft Pilatusstrasse 22

### 3.1 Vorgeschichte

Die Stadt Luzern konnte Ende 2009 mit der Valiant Bank (Valiant) einen Mietvertrag für Büroflächen im Ausmass von rund 570 m<sup>2</sup> sowie einen Archivraum im Untergeschoss abschliessen. Diese Räume wurden im Januar 2010 vom SVB bezogen.

Der Mietvertrag mit der Valiant wurde auf Verlangen des Stadtrates nur für eine feste Dauer von drei Jahren, d. h. vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2012 abgeschlossen. Dies begründete sich einerseits mit den einschlägigen Finanzkompetenzen des Stadtrates. Andererseits waren im Herbst 2009 noch nicht alle räumlichen Konsequenzen aus der Fusion Littau-Luzern absehbar und der Stadtrat wollte sich deshalb einen entsprechenden Handlungsspielraum offenhalten. Die Stadt sicherte sich jedoch über diese feste Dauer hinaus eine im Grundbuch vorgemerkte Mietoption für weitere zehn Jahre bis zum 31. Dezember 2022. Weil die Liegenschaft Pilatusstrasse 22 sich in einem hervorragenden Zustand befindet und durch ihre unmittelbare Nähe zu den städtischen Verwaltungsgebäuden für die Stadt mittelfristig eine strategische Bedeutung aufweist, konnte mit der Valiant ein ebenfalls bis Ende 2022 befristetes und unentgeltliches Vorkaufsrecht eingehandelt werden.

Ende 2010 signalisierte die Valiant der Stadt die Bereitschaft, in Verkaufsverhandlungen für die Liegenschaft zu treten, da die Valiant das Gebäude zur Erfüllung ihrer Aufgaben in Zukunft nicht mehr zwingend benötige.

Gestützt auf diesen Sachverhalt unterbreitete die Dienstabteilung Immobilien (IMMO) im September 2010 der Valiant Holding AG ein erstes Kaufangebot, das aufgrund der Erfahrung beim Erwerb der Liegenschaft Winkelriedstrasse 14 (ebenfalls Valiant) bewusst tief gehalten war. Die Valiant ging jedoch nicht auf dieses Angebot ein und forderte die Stadt auf, ein neues stark nachgebessertes Angebot zu unterbreiten. Ende 2010 beauftragte der Stadtrat die IMMO, die Kaufverhandlungen mit der Valiant Holding AG zum Erwerb der Liegenschaft weiterzuführen und definierte einen Verhandlungsspielraum bis zu einem Maximalbetrag von 5,2 Mio. Franken.

In den ersten Monaten des Jahres 2011 wurde breiteren Kreisen bekannt, dass die Valiant den Standort Pilatusstrasse 22 aufgeben will. Daraufhin erhielt diese verschiedene Angebote von Kaufinteressenten. Aus diesem Grund entschied sich die Valiant, die Liegenschaft auszu-schreiben und an den Meistbietenden zu verkaufen. Bei der Valiant gingen in der Folge verschiedene Kaufangebote ein. Das höchste Angebot bezifferte sich auf 6,0 Mio. Franken.

Die Stadt war seit dem 4. April 2011 in „Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages“ (Art. 216e OR) mit dem künftigen Besitzer der Liegenschaft. Demnach hätte die Stadt eine Frist von maximal drei Monaten zur Verfügung gehabt, um ihr Vorkaufsrecht zu gleichen

Bedingungen wahrzunehmen, „die der Verkäufer mit dem Dritten vereinbart hat“ (Art. 216d Abs. 3 OR). Vertiefte Abklärungen interner und externer Juristen haben ergeben, dass aufgrund der geltenden Finanzkompetenzen und der erforderlichen Fristenläufe (insbesondere Referendumsfrist) das Vorkaufsrecht faktisch gar nicht wahrgenommen werden kann. Auch gibt es keine Möglichkeit, das Vorkaufsrecht Dritten (z. B. der Städtischen Pensionskasse) zu übertragen. Ungeachtet dessen schätzte der Stadtrat den Kaufpreis von 6,0 Mio. Franken als (zu) hoch ein.

Aufgrund dieser Sachlage hat die IMMO mit der Käuferschaft Verhandlungen geführt, um die Möglichkeit der zusätzlichen Anmiete des 1. und 2. Obergeschosses sowie der Ausübung der Option für das 3.–5. Obergeschoss zu diskutieren. Gestützt auf dieses Gespräch hat die Käuferschaft mit Schreiben vom 1. April 2011 festgehalten, dass ihr eine langfristige Zusammenarbeit mit der Stadt wichtig ist und unterbreitete ihr deshalb verschiedene Mietofferten.

Aufgrund dessen hat der Stadtrat mit Protokollnotiz 21 vom 13. April 2011 entschieden, dass die Verlängerungsoption von zehn Jahren für das 3.–5. Obergeschoss ausgeübt und die Mietofferte der neuen Eigentümerschaft für das 1. und 2. Obergeschoss angenommen werden soll. Die Dienstabteilung Immobilien wurde beauftragt, die definitiven Verhandlungen mit der neuen Eigentümerschaft aufzunehmen und den vorliegenden Bericht und Antrag zu erarbeiten.

## **3.2 Mietvertragsverhandlungen mit der neuen Eigentümerschaft**

### **3.2.1 Ausübung Option 3.–5. Obergeschoss**

Das SVB hat die Räume 3.–5. Obergeschoss im Januar 2010 bezogen. Die ersten eineinhalb Jahre im Betrieb haben gezeigt, dass der Standort und die Räumlichkeiten für die Tätigkeiten des SVB ideal sind.

Der bestehende Mietvertrag über das 3.–5. Obergeschoss ist fest abgeschlossen bis 31. Dezember 2012. Bis Ende 2011 kann einseitig durch die Stadt eine echte Mietoption von zehn Jahren wahrgenommen werden, womit der Mietvertrag bis 31. Dezember 2022 dauern würde. Ab 1. Januar 2013 beträgt der Mietpreis Fr. 200.–/m<sup>2</sup>/a während der gesamten Laufzeit des Vertrages; er wird lediglich indiziert. Dieser Mietzins ist als sehr günstig zu bezeichnen, dies umso mehr, als es sich um voll ausgebaute, teilklimatisierte und betriebsbereite Räume an bester Lage handelt.

Um den heutigen Raumbedarf des SVB (20 Arbeitsplätze) zu decken, müssen die bestehenden Flächen weiterhin genutzt werden können, weshalb diese Verlängerungsoption zwingend wahrgenommen werden muss.

### 3.2.2 Zusätzliche Miete des 1. und 2. Obergeschosses

In den bestehenden Räumlichkeiten des SVB können noch ein bis zwei zusätzliche Arbeitsplätze untergebracht werden. Gemäss der Raumbedarfsprognose benötigt das SVB jedoch bereits im 2012 mehr Bürofläche. Ab 2013 ist ein erheblicher Mehrbedarf zu verzeichnen.

Nach entsprechenden Verhandlungen hat der neue Eigentümer der Stadt Luzern das 1. und 2. Obergeschoss für Fr. 300.–/m<sup>2</sup>/a offeriert. Dazu kommt wie in den übrigen Geschossen eine Nebenkostenpauschale von Fr. 50.–/m<sup>2</sup>/a. Der Mietbeginn ist per 1. Januar 2012 festgesetzt.

Dieser Mietzins ist als am oberen Rand der Marktgängigkeit zu bezeichnen. Externe Fachleute bezeichnen ihn zwar als hoch, aber aufgrund von nahen Vergleichsobjekten als im Markt realisierbar. Die höheren Mietzinse sind mit dem deutlich höheren Ausbaustandard des 1. Obergeschosses sowie mit der Verbindung vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss über einen internen Lift zu begründen.<sup>1</sup>

Um den absehbar fehlenden Raumbedarf zu decken, müssen auch das 1. und 2. Obergeschoss gesichert werden. Ersatzlösungen für das SVB sind keine in Sicht und würden zu namhaften Mehrkosten führen (gleiche oder höhere Miete, interner und externer Zügelauflauf, IT-Verbindungen, Ausbauten usw.).

## 4 Finanzielle Auswirkungen

Mit der Sicherung der Räumlichkeiten bis Ende 2022 werden folgende finanzielle Verpflichtungen eingegangen.

	m <sup>2</sup>	Fr. pro m <sup>2</sup>	Fr. pro Jahr
Auslösung Option 3.–5. OG	568	200.–	113'600.–
Anmiete 1. und 2. OG	374	300.–	112'200.–
Archivraum im UG			
<b>Total Nettomietzins/Jahr</b>	<b>942</b>		<b>225'800.–</b>
Nebenkostenpauschale	942	50.–	47'100.–
<b>Total Bruttomietzins</b>			<b>272'900.–</b>

Wenn die gesamten Mietkosten für die Stadt auf die von ihr künftig beanspruchten Flächen im 1.–5. Obergeschoss umgerechnet werden, so ergeben sich durchschnittliche Nettomietkosten von Fr. 240.–/m<sup>2</sup>/a. Dies kann in Berücksichtigung des guten Ausbaus, des aktuellen

<sup>1</sup> Durch die Vermietung des 1. OG an die Stadt Luzern würde die neue Eigentümerschaft auf ihre Vermarktungsstrategie, das 1. OG gemeinsam mit dem EG zu vermarkten, verzichten. Durch diese Vermarktungsstrategie hatte sie sich mehr Lösungsoptionen für das EG und aufgrund der dadurch möglichen Mischrechnung auch einen verbesserten Ertrag erhofft.

Zustandes, der ausgezeichneten Lage und des Vergleichs mit anderen Mietobjekten als preiswert und angemessen bezeichnet werden. Alle vergleichbaren Objekte haben ein vergleichbares oder höheres Mietpreisniveau.

Die Gesamtkosten für die Miete des 1.–5. Obergeschosses an der Pilatusstrasse 22 berechnen sich wie folgt:

3.–5. OG	10 Jahre	250.–/m <sup>2</sup> /a inkl. NK	568 m <sup>2</sup>	Fr. 1'420'000.–
1. und 2. OG	11 Jahre	350.–/m <sup>2</sup> /a inkl. NK	374 m <sup>2</sup>	Fr. 1'439'900.–

**Total Mietkosten bis 31. Dezember 2022** **Fr. 2'859'900.–**

Kosten für IT-Verkabelung und Telefonie Fr. 25'000.–

Kosten für kleine Anpassungen, Rundung Fr. 15'100.–

**Total Kosten Miet- und Ausbaurkosten** **Fr. 2'900'000.–**

Der Mietzins wird zu 50 % gemäss den Veränderungen des Landesindex für Konsumentenpreise indiziert. Entsprechende Anpassungen erfolgen jeweils per 1. Januar des Folgejahres (Basis November 2012), erstmals per 1. Januar 2013. Der festgelegte Jahresmietzins kann jedoch während der gesamten Vertragsdauer nicht unterschritten werden.

## 5 Termine

Gemäss Mietvertrag vom 14. Dezember 2009 muss die Verlängerungsoption bis am 31. Dezember 2011 durch die Stadt wahrgenommen und durch eingeschriebenen Brief mitgeteilt werden.

Die Valiant gibt den Standort Pilatusstrasse 22 per Ende 2011 auf und wird ihr Geschäft im Hauptgebäude konzentrieren. Der neue Eigentümer übernimmt die Liegenschaft per 1. Januar 2012. Die vorhandene Mietofferte für das 1. und 2. Obergeschoss geht davon aus, dass die Stadt die Räumlichkeiten per 1. Januar 2012 übernimmt.

Aufgrund der Planung der neuen Behörde wird davon ausgegangen, dass das SVB bzw. die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde im 2012 das 2. Obergeschoss und ab 2013 das gesamte 1. und 2. Obergeschoss benötigt. Der definitive Entscheid über Struktur und Ausgestaltung der neuen Fachbehörde wird jedoch erst in der ersten Jahreshälfte 2012 gefällt.

Die heutige Raumsituation zeigt, dass unabhängig von der genauen Anzahl der zusätzlichen Mitarbeitenden ( $\pm$  5 Arbeitsplätze) auch das 1. und 2. Obergeschoss benötigt werden. Deshalb muss ab 2012 die gesamte Fläche gemietet werden. Ansonsten verfällt die Mietofferte und die Räume stehen ab 2013 nicht mehr oder allenfalls nur zu schlechteren Konditionen zur Verfügung.

Der ausgewiesene Flächenbedarf beruht auf den Berechnungen für das bisherige Stadtgebiet. Sollten weitere Gemeinden dazukommen, so müsste ein zusätzlicher Standort ins Auge gefasst oder allenfalls das SVB gesamthaft an einem neuen Standort platziert werden. Die Mietflächen in unmittelbarer Nähe zum Stadthaus könnten durch interne Stellen oder allenfalls Drittnutzer weiter genutzt werden.

Aufgrund der Verhandlungen mit der Stadt hat der neue Eigentümer die Vermarktung für das 1. und 2. Obergeschoss noch nicht aufgenommen. Da der Entscheid den Mietvertrag betreffend in die Kompetenz des Grossen Stadtrates fällt und dem fakultativen Referendum unterstellt ist, beinhaltet dies für ihn ein Risiko. Denn sollte die Stadt die Räumlichkeiten nicht anmieten, wird es ihm wahrscheinlich dazumal nicht mehr gelingen, die Räume bereits per 1. Januar 2012 an einen Dritten zu vermieten. Aus diesem Grund wurde im Nachtrag Nr. 1 folgende Konventionalstrafe vereinbart:

„Sollte der vorliegende Nachtrag Nr. 1 (nach Unterzeichnung durch die Mieterschaft unter dem Vorbehalt „vorbehältlich fakultatives Referendum“) nicht zustande kommen, hat die Mieterschaft der Vermieterschaft eine Konventionalstrafe von pauschal CHF 20'000.– zu bezahlen“ (...) „Diese Konventionalstrafe reduziert sich entsprechend (pro rata temporis), falls es der Vermieterschaft trotzdem gelingt, die Räume im 1. und 2. OG vor dem 1.3.2012 anderweitig zu vermieten.“

## **6 Weitere Raumbedürfnisse der Sozialdirektion**

Vor dem Hintergrund verschiedener gesellschaftlicher und legislatorischer Entwicklungen sind nebst der SVB weitere Dienstabteilungen der Sozialdirektion von steigendem personellem und damit auch von räumlichem Ressourcenbedarf betroffen.

Entwicklungen	Auswirkungen	DA
Folgen der Revision des Gesetzes über die Arbeitslosenversicherung ab 2011	Fallzunahme Wirtschaftliche Sozialhilfe bis zu 20 %; Auf- und Ausbau Jobcenter <sup>2</sup>	SOA
Einführung eines neuen Bundesrechts zum Kinder- und Erwachsenenschutz ab 2013	Erhebliche Zusatzaufgaben mit hohem zusätzlichem Personalbedarf	SVB
Schweizweite Fallzunahme im Vormundschaftsbereich, insbesondere bei Kindern/Jugendlichen	Jährliches Fallwachstum 4–5 % seit einigen Jahren (unabhängig vom neuen Recht)	SVB, AV, KJF
Ausbau Präventionsbemühungen, um Fallwachstum im Vormundschaftsbereich zu dämpfen	Ausbau der regionalen Angebote MVB und Contact (höhere Kosteneffizienz)	KJF
Weiterentwicklung der Angebote im Bereich der familienergänzenden Kinderbetreuung	Betreuungsgutscheine; Stärkung Aufsicht und Bewilligung <sup>3</sup> (städtisch und regional)	KJF, SVB
AV = Amtsvormundschaft    KJF = Kinder Jugend Familie    SOA = Sozialamt    SVB = Sekretariat Vormundschaftsbehörde		

Nebst diesen Entwicklungen sind zurzeit verschiedene Bereiche (vor allem der Dienstabteilung Kinder Jugend Familie) räumlich getrennt. Zudem ist die Mehrzahl der bestehenden Räume des Kinder- und Jugendschutzes für Einzelarbeitsplätze mit Beratungsaufgaben in schwierigen Verhältnissen zu klein und nicht geeignet.

Durch die starke räumliche Trennung und die zum Teil ungeeigneten Räume entstehen gewichtige Nachteile in der Betriebsführung, bei der Effizienz zentraler Prozesse, der Sicherheit und auf der Ebene nicht genutzter Synergien (Empfangs- und Administrationsaufgaben).

In den bestehenden Verwaltungsliegenschaften der Stadt sind keine Raumkapazitäten für die Lösung dieser unvermeidlichen und erst recht nicht für strategisch-ökonomisch sinnvolle Entwicklungen vorhanden.

Die Dienstabteilung Immobilien entwickelt zurzeit zusammen mit der Sozial- und der Finanzdirektion Lösungen für diese Fragestellungen. Diese Lösungen werden zu einem späteren Zeitpunkt dem Parlament zum Entscheid vorgelegt.

Die im Kapitel 3.2 dargelegten Optionen, welche in der Pilatusstrasse 22 vorhanden sind, müssen jedoch bis spätestens am 31. Dezember 2011 wahrgenommen werden. Bereits heute zeigt sich, dass mit diesen Massnahmen die Raumbedürfnisse des SVB, unabhängig von der Lösung für die weiteren Bedürfnisse der SOD, fristgerecht und langfristig gelöst werden können.

<sup>2</sup> Gemeinsames Projekt mit dem Kanton Luzern. Der Stellenausbau erfolgt kostenneutral, es sind aber zusätzlich drei Arbeitsplätze einzurichten (die zu Vollkosten verrechnet werden).

<sup>3</sup> Die Zunahme der Anbieter/innen von Betreuungseinrichtungen führt zu verstärkten Aufgaben im Bereich Aufsicht und Bewilligung, die auch für andere Gemeinden unter der Verrechnung von Vollkosten erbracht werden.

## 7 Zuständigkeit

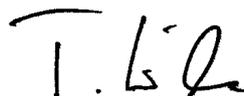
Massgebend für die Ermittlung der Ausgabe ist nach Art. 58 Abs. 2 GO bei wiederkehrenden Leistungen der Gesamtbetrag der einzelnen Betreffnisse. Die Räume an der Pilatusstrasse 22 sollen bis zum 31. Dezember 2022 gesichert werden. Dafür werden Aufwendungen von Fr. 2'900'000.– kalkuliert. Weil der frei bestimmbare Aufwand Fr. 750'000.– übersteigt und für mehr als ein Rechnungsjahr verbindlich bewilligt werden soll, ist gemäss Art. 61 Abs. 1 GO der Grosse Stadtrat für den Sonderkredit zuständig. Der Beschluss untersteht gemäss Art. 68 lit. b Ziff. 1 GO dem fakultativen Referendum.

## 8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, für die Ausübung der Option betreffend eine Verlängerung des Mietvertrages für das 3. bis 5. Obergeschoss, Pilatusstrasse 22, bis zum 31. Dezember 2022 und die Annahme der Offerte für die zusätzliche Miete des 1. und 2. Obergeschosses, Pilatusstrasse 22, bis zum 31. Dezember 2022 einen Kredit von Fr. 2'900'000.– zu bewilligen. Die einzelnen Mietzinsbeträge sollen jeweils in den Voranschlag aufgenommen werden. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 13. Juli 2011

  
Urs W. Studer  
Stadtpräsident

  
Toni Göpfert  
Stadtschreiber



## Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 11 vom 13. Juli 2011 betreffend

### Liegenschaft Pilatusstrasse 22 Verlängerung und Ausweitung Mietvertrag,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 lit. b Ziff. 1 und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

#### beschliesst:

- I. Für die Ausübung der Option betreffend eine Verlängerung des Mietvertrages für das 3. bis 5. Obergeschoss, Pilatusstrasse 22, bis zum 31. Dezember 2022 und die Annahme der Offerte für die zusätzliche Miete des 1. und 2. Obergeschosses, Pilatusstrasse 22, bis zum 31. Dezember 2022 wird ein Kredit von Fr. 2'900'000.– bewilligt. Die einzelnen Mietzinsträge werden jeweils in den Voranschlag aufgenommen.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 22. September 2011

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Korintha Bärtsch  
Ratspräsidentin

 **Stadt  
Luzern**  
Grosser Stadtrat



Hans Büchli  
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat