



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 14. Dezember 2011 (StB 1108)

B+A 30/2011

Raumentwicklung Sozialdirektion

Auswirkungen und benötigte Kredite

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 2. Februar 2012

Bezug zur Gesamtplanung 2012–2016

Leitsatz Gesellschaft

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

Stossrichtungen

- Flexible und effiziente Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsangebote sicherstellen.

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. Sie betreibt weiterhin eine aktive Genderpolitik.

Projektplan

I01112.01 Raumentwicklung SOD

Übersicht

Diverse Abteilungen der Sozialdirektion sind vor dem Hintergrund gesellschaftlicher und legislatorischer Entwicklungen seit mehreren Jahren einer starken Dynamik ausgesetzt. Diese Entwicklungen haben Auswirkungen auf der Ebene von personellen und damit auch von räumlichen Ressourcen. Zudem sind verschiedene Bereiche der Dienstabteilung Kinder Jugend Familie seit Anfang 2010 an provisorischen Standorten untergebracht; die räumlichen Verhältnisse sind zum Teil prekär. Die Abteilung arbeitet an fünf verschiedenen Standorten, was zu aufwendigen Arbeitsabläufen führt.

Gleichzeitig gibt es auch bei anderen Dienstabteilungen der Stadtverwaltung einen geringen zusätzlichen Bedarf an Arbeitsplätzen.

Im Zusammenhang mit der Fusion Littau-Luzern wurde beschlossen, dass die Stadtverwaltung in Luzern zentralisiert werden soll. Dabei sollten die Standorte im Stadthaus und im nahen Umkreis genutzt werden. Die Raumbesetzung erfolgte bewusst nach einer Nullreservenpolitik, d. h. absehbare, aber noch nicht konkrete Raumbedürfnisse wurden nicht berücksichtigt.

Die aktuellen Raumbedürfnisse können nicht mehr in den bestehenden Verwaltungsliegenschaften der Stadt gelöst werden. Für strategisch-ökonomisch sinnvolle Entwicklungen sind erst recht keine Raumkapazitäten verfügbar. Deshalb müssen im Laufe des Jahres 2012 zusätzliche Räume bereitgestellt werden. Dies trotz der aktuellen finanzpolitischen Situation der Stadt Luzern und dem offenen Ausgang der Diskussion rund um die starke Stadtreion.

Der vorliegende Bericht und Antrag zeigt die Gründe auf, wieso die verschiedenen Dienstabteilungen einen Bedarf an zusätzlichen Räumen aufweisen. Anschliessend wird eine Lösung der Problematik vorgeschlagen.

Diese sieht vor, die Abteilung Kinder Jugend Familie an einem neuen Standort zusammenzuführen. Dazu wird am Kasernenplatz 3 und 4 eine Fläche von rund 1'400 m² (Bruttofläche) angemietet. Durch diese Zusammenführung werden in der Liegenschaft Winkelriedstrasse 14 Flächen freigespielt. Diese werden neu durch das Betriebsamt belegt, welches heute im Haus Rex untergebracht ist. Die freien Flächen im Haus Rex werden für die heutigen und zukünftigen Raumbedürfnisse der neuen Dienstabteilung Soziale Dienste bereitgestellt.

Zusätzlich entsteht im Stadthaus (4. Obergeschoss) eine geringe operative Raumreserve. Dies gibt der Dienstabteilung Immobilien etwas Spielraum für die Lösung von aktuell ungelösten Raumproblemen und künftigen Bedürfnissen innerhalb der Verwaltung.

Für die Umsetzung dieser Lösung beantragt der Stadtrat einen Kredit von Fr. 5'023'000.–, um die Räumlichkeiten am Kasernenplatz bis zum 31. März 2022 zu sichern¹, für bauliche und technische Anpassungen in der zugemieteten, aber auch in den eigenen Liegenschaften, für die erforderlichen Umzüge und für die Möblierung der zusätzlichen Arbeitsplätze.

¹ 5 Jahre fest plus eine Option für weitere 5 Jahre

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	7
1.1 Aktuelle und bevorstehende Entwicklungen in der Sozialdirektion	7
1.2 Qualitativer und quantitativer Raumbedarf	8
1.2.1 Situation Dienstabteilung Soziale Dienste	11
1.2.2 Situation Dienstabteilung Sekretariat Vormundschaftsbehörde (SVB)	12
2 Entwicklung weiterer Verwaltungseinheiten	12
2.1 Bedürfnisse weiterer Dienstabteilungen	12
2.1.1 Situation Betreibungsamt	13
2.1.2 Situation Stadtraum und Veranstaltungen (STAV)	13
2.1.3 Weitere Entwicklungen	15
2.2 Ist-Belegung der Verwaltungsliegenschaften	15
2.2.1 Beschrieb der heutigen Belegung	15
2.2.2 Zusammenhang mit der Fusion Littau-Luzern	17
3 Regionale Entwicklung	18
3.1 Dienstleistungen für andere Gemeinden durch die Dienstabteilung Kinder Jugend Familie (KJF)	18
3.2 Fusionsabklärung in Emmen	18
4 Lösungsansatz	19
4.1 Vorgehen	19
4.1.1 Rahmenbedingungen	19
4.1.2 Entwickelte Lösungsszenarien	20
4.1.3 Grundsatzentscheid Szenario A oder B	21
4.2 Gewähltes Konzept	23
4.3 Vorteile der neuen Belegung	24
4.4 Weiteres Vorgehen und Termine	26
5 Mietverhältnisse und bauliche Massnahmen	26
6 Kosten	29
6.1 Wiederkehrende Kosten	29

6.1.1	Mietaufwand, Mietertrag	29
6.1.2	Betriebskosten	30
6.2	Einmalige Kosten (Investition)	31
6.3	Kostenzusammenstellung	32
7	Zuständigkeit und beanspruchte Konten	32
7.1	Kreditrechtliche Zuständigkeit	32
7.2	Zu beanspruchende Konten	32
8	Antrag	33

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

1.1 Aktuelle und bevorstehende Entwicklungen in der Sozialdirektion

Diverse Dienstabteilungen der Sozialdirektion sind vor dem Hintergrund gesellschaftlicher und legislatorischer Entwicklungen seit mehreren Jahren einer starken Dynamik ausgesetzt. Diese Entwicklungen haben Auswirkungen auf den Bedarf von personellen und damit auch von räumlichen Ressourcen.

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

Die markantesten Veränderungen betreffen das **Sekretariat der Vormundschaftsbehörde** (SVB). Die mit der Revision des Kinder- und Erwachsenenschutzrechts hinzukommenden Aufgaben im Vormundschaftsbereich führen – einhergehend mit einer schweizweit zu beobachtenden Fallzunahme – bis Ende 2013 zu einem zusätzlichen Bedarf von 13 Arbeitsplätzen im

² 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.

³ Gemeinsames Projekt mit dem Kanton Luzern. Der Stellenausbau erfolgt kostenneutral, es sind aber zusätzlich drei Arbeitsplätze einzurichten, die zu Vollkosten verrechnet werden.

SVB, bis Ende 2014/2015 wird ein Zuwachs von weiteren drei Arbeitsplätzen prognostiziert. Dem zusätzlichen Raumbedarf wurde mit dem B+A 11 vom 13. Juli 2011: „Liegenschaft Pilatusstrasse 22 – Verlängerung und Ausweitung Mietvertrag“ bereits Rechnung getragen.

Die Gesetzesanpassungen im Vormundschaftsbereich haben auch Auswirkungen auf die zwei Bereiche, welche in der Stadt Luzern die vormundschaftlichen Massnahmen umsetzen: die **Amtsvormundschaft** (AV; im Erwachsenenbereich) und der **Kinder- und Jugendschutz** (KJS; bei noch nicht Volljährigen). Hier sind absehbar sechs (AV) bzw. zwei (KJS) zusätzliche Arbeitsplätze erforderlich. Da die Raumsituation (vgl. Kapitel 1.2) bereits seit längerer Zeit sehr unbefriedigend ist, können der zusätzliche Raumbedarf und eine optimale Raumanordnung nur mit grösseren Verschiebungen und zusätzlichen Flächen gedeckt werden.

Die Entwicklungen im Bereich der Erwerbslosigkeit (Fallzunahmen, gesetzliche Änderungen) hatten und haben Auswirkungen auf das Pensenvolumen des **Sozialamtes** (SOA). Zudem ändern sich, im Zusammenhang mit der neuen Organisation dieses Bereiches (Zusammenlegung von Sozialamt, Amtsvormundschaft und Arbeitsamt zur Dienstabteilung „Soziale Dienste“ ab 1. Januar 2012, Schaffung eines „Jobcenters“ in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton) die räumlichen Anforderungen an das Sozialzentrum Rex.

Die Situation der Dienstabteilung **Kinder Jugend Familie** (KJF) als Ganzes wird im nachfolgenden Kapitel detailliert beschrieben. Im Bezug auf die gesellschaftlichen und legislatorischen Entwicklungen sind an dieser Stelle zwei Dynamiken zu erwähnen: einerseits die Stärkung der Präventionsbemühungen im Verbund mit insgesamt 19 anderen Gemeinden der Region (vgl. B+A 34 vom 2. September 2009: „Regionale Jugend- und Familienberatung Luzern“), andererseits der Ausbau des quantitativen Angebots sowie der qualitativen Aufsicht und Bewilligung von Kindertagesstätten.

1.2 Qualitativer und quantitativer Raumbedarf

Die Dienstabteilung Kinder Jugend Familie ist in folgende Bereiche aufgeteilt:

- Animation/Partizipation
- Vorschule
- Beratung Kinder Jugend Familie
- Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg

Im Rahmen des Projektes „B3 Räume“ der Fusion Littau-Luzern wurde das Ziel verfolgt, die Dienstabteilung KJF grösstenteils im Gebäude Winkelriedstrasse 14 zu platzieren. Zielsetzung war dabei, die Zusammenarbeit innerhalb der Abteilung zu stärken und Abläufe zu optimieren. Da zum damaligen Zeitpunkt drei Stockwerke an die Uni Luzern vermietet waren und diese erst ab August 2011 zur Verfügung standen, arbeiten verschiedene Bereiche der Dienstabteilung KJF seit dem 1. Januar 2010 in provisorischen Räumlichkeiten. Diese provisorischen Räumlichkeiten waren für die Dauer von eineinhalb Jahren geplant und sind für die beste-

henden Arbeitsplätze zu klein (fehlende Besprechungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten, Doppelbesetzungen in Beratungsbüros, zu kleine Büros, um Beratungsgespräche zu führen usw.). Dies führt zu unhaltbaren Zuständen, welche auch aus Gründen der Arbeitsqualität nicht mehr länger aufrechterhalten werden können.

Die Dienstabteilung KJF ist zurzeit auf insgesamt fünf verschiedene Standorte verteilt.⁴ Die organisatorischen Abläufe für die gesamte Abteilung (Personal, Finanzen, Empfang, Sekretariat) konnten daher bis jetzt nicht zufriedenstellend organisiert werden. Dies auch deshalb, weil bei absehbaren räumlichen Veränderungen auch die entsprechenden Abläufe wieder verändert werden müssen.

Besonders betroffen ist der **Kinder- und Jugendschutz (KJS)** mit 15 Mitarbeitenden. Der Bereich ist an drei Standorten untergebracht (Winkelriedstrasse 7, Winkelriedstrasse 14, die Leiterin im 4. Stock Stadthaus). Die Räumlichkeiten an der Winkelriedstrasse 7 (Teilteam KJS) sind überbelegt: Doppelbelegungen von Beratungsbüros, vier Fachbearbeiterinnen in einem Raum inklusive Empfang, zum Teil sehr kleine Büros, kein Sitzungszimmer für grössere Beratungssettings. Die Mehrzahl der Räume von KJS an der Winkelriedstrasse 7, aber auch an der Nr. 14 sind für Einzelarbeitsplätze mit anspruchsvollen Beratungsaufgaben zu klein und nicht geeignet. Dies führt zu zusätzlichen Spannungen bei den meist ohnehin sehr schwierigen Gesprächen und zu einem allgemeinen Unsicherheitsgefühl bei den Mitarbeitenden.

Die Büroarbeitsplätze des Teams der regional tätigen **Mütter- und Väterberatung (MVB)** sind nicht im Perimeter des Stadthauses angesiedelt, sondern an der Waldstätterstrasse 29. Die neu dazugestossenen Mitarbeiterinnen für das Einzugsgebiet der Gemeinde Emmen müssen bis auf Weiteres Arbeitsplätze in Emmen nutzen (vgl. Kapitel 3.1). Es gibt zu den MVB-Arbeitsplätzen keine direkte EDV-Vernetzung mit der Stadtverwaltung. An der Waldstätterstrasse stehen weitere grössere Investitionen (Sanierung der Räumlichkeiten, Ersatz alte Möblierung usw.) an; diese weisen aber eine starke Abhängigkeit zu einer zukünftigen Lösung der Raumsituation KJF auf.

Der Bereich **Animation/Partizipation (A+P)** ist auf drei Standorte verteilt. Der Leiter der Quartierarbeit verfügt über keinen eigenen Arbeitsplatz im Stadthaus.

Im Herbst 2010 wurde die Planung gestartet, um die Dienstabteilung KJF ab August 2011 in den, als definitiver Standort, vorgesehenen Räumlichkeiten an der Winkelriedstrasse 14 unterzubringen. Dabei stellte sich rasch heraus, dass die vorhandene Fläche an der Winkelriedstrasse 14 ebenfalls zu klein und von der Raumanordnung her nicht optimal ist, um die Dienstabteilung KJF definitiv zu platzieren.

⁴ Ohne Berücksichtigung der dezentralen Angebote Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg, Jugendhaus Treibhaus und der Büros der Quartierarbeit für Kinder und Jugendliche

Qualitativer Raumbedarf Kinder Jugend Familie

Durch die räumliche Trennung der Abteilungen und Bereiche entstehen gewichtige Nachteile in der Betriebsführung, bei der Effizienz zentraler Prozesse, der Betriebskultur und auf der Ebene nicht genutzter Synergien (Empfangs- und Administrationsaufgaben, die teilweise zentralisiert werden könnten). Es bestehen auch keine Raumkapazitäten für Entwicklungen der Dienstabteilung.

Quantitativer Raumbedarf Kinder Jugend Familie

Die Entwicklung der Dienstabteilung KJF leitet sich von den Aufträgen des Parlaments und dem Volumen der Beratungen ab. Im Bereich der Vorschule wurde der B+A 16 vom 31. August 2011: „Frühe Förderung“ gutgeheissen. In der Jugend- und Familienberatung wird längerfristig damit gerechnet, dass das gesamte Auftragsvolumen der Beratungen steigt und allenfalls noch weitere Gemeinden die Dienstleistungen bei der Stadt einkaufen. Auch bei der Mütter- und Väterberatung ist eine Zunahme von interessierten Gemeinden zu beobachten. Die Regionalisierung dieser Aufgabe ist zweckmässig und ökonomisch sinnvoll. Beim Kinder- und Jugendschutz wurde die in den nächsten Jahren absehbare Zunahme der Fälle eingeplant, um auch die entsprechenden Raumreserven zu erhalten.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die heutigen Arbeitsplätze sowie die aktuell fehlenden und die absehbar fehlenden Arbeitsplätze der Dienstabteilung KJF. Ein „Z“ stellt dar, dass zwar keine Arbeitsplätze fehlen, die Bereiche aber an unterschiedlichen Standorten untergebracht sind und sich Zusammenführungen aufdrängen.

DA, Bereiche, Ressorts Aktuelle Standorte		Ist		Aktuell fehlend		Absehbar fehlend		Total		Differenz Ist-Soll	
		Räume	AP	Räume	AP	Räume	AP	Räume	AP	Räume	AP
KJF	Leitung und Support Winkelriedstrasse 12, 4. OG	7	7	–	Z	–	–	7	7	–	–
	Animation, Partizipation Winkelriedstrasse 12, EG / 4. OG	2	5	1 1 Si	1 Z	–	–	3 1 Si	6	1	1
	Kinderbetreuung Vorschulalter Winkelriedstrasse 12, 4. OG	2	3	–	Z	1	1	3	4	1	1
	Leitung, Support Winkelriedstrasse 12, 4. OG	2	2	–	Z	–	–	2	2	–	–
	Contact Winkelriedstrasse 14, 6. OG	7	6	1 1 Si	Z	1	1	9 1 Si	7	2	1
	MVB Waldstätterstrasse 29 + Emmen	4	8	2 1 Si	2 Z	–	–	6 1 Si	10	2	2
	KJS Wi 7; Wi 14; Wi 12, 4. OG	14	15	3 1 Si	1 Z	2	2	19 1 Si	18	5	3
	Archiv Diverse Standorte	3	–	1	–	–	–	Archiv	–		
Total zentralisierte Bereiche KJF⁵		38 3Ar	46	7 2Si 1Ar	4	4	4	49 2 Si Ar	54	11	8

■ Ausserordentliche Situation mit akutem Handlungsbedarf

■ Kein Handlungsbedarf

■ Erschwerte Bedingungen und Herausforderungen

Ar Archiv

Si Sitzungszimmer

Z Zusammenführung

AP Arbeitsplatz

1.2.1 Situation Dienstabteilung Soziale Dienste

Die neue Dienstabteilung **Soziale Dienste** (SD) wird per 1. Januar 2012 im Rahmen einer Organisationsentwicklung innerhalb der Sozialdirektion geschaffen. Sie umfasst die bisherigen Dienstabteilungen **Sozialamt** (SOA), **Amtsvormundschaft** (AV) sowie das zuvor bei der Dienstabteilung Sozialversicherungen angegliederte **Arbeitsamt**.

Die räumliche Situation im Haus Rex ist seit längerer Zeit angespannt. So gibt es für keinen der insgesamt zehn internen Ausbildungsplätze (Lehrstellen Kaufleute, Praktika HSLU – Soziale Arbeit und Wirtschaft) einen eigenen Arbeitsplatz; die Lernenden müssen sich täglich einen freien Arbeitsplatz suchen. Im SOA müssen sich zudem auch alle Teilzeitmitarbeitenden, bis zu einem Pensum von 60 %, täglich ihren Arbeitsplatz suchen. Ihre Akten und persönlichen Utensilien führen sie in einem Wägelchen mit.

Ein weiteres Beispiel: Die Leiterin der Amtsvormundschaft musste über mehrere Monate ohne eigenen Arbeitsplatz auskommen und bezog im Januar 2011 einen Ausweicharbeitsplatz im 7. Stock des Hauses Rex ohne direkten Kontakt zu ihren Mitarbeitenden (die Amtsvormundschaft befindet sich im 4. und 5. Stock).

⁵ Bei den Sitzungszimmern wurde in den Totalen die Synergie bereits berücksichtigt. Bei anderen möglichen gemeinsamen Räumen muss dies noch im Detail geprüft werden (Empfang, Warteräume, Archive).

Für alle Dienststellen ist die Situation bei den Archivräumen unbefriedigend gelöst. Zum Beispiel sind die archivierten Akten⁶ von AV und KJS auf drei Standorte verteilt (Estrich Winkelriedstrasse 12, Keller Haus Rex, ex Gemeindehaus Littau). Dies führt dazu, dass regelmässig Kuriere eingesetzt werden müssen, um in Littau Akten zu beschaffen. Im Vormundschaftsbereich muss durchschnittlich ein- bis dreimal wöchentlich eine archivierte Akte beschafft werden, beim SOA ist diese Quote höher, da erfahrungsgemäss bei der wirtschaftlichen Sozialhilfe die Wiedereintrittsquote in den ersten drei Jahren nach Abschluss eines Dossiers relativ hoch ist.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die heutigen Arbeitsplätze sowie die aktuell fehlenden und die absehbar fehlenden Arbeitsplätze der Dienstabteilung Soziale Dienste.

Bereich Aktuelle Standorte	Ist		Aktuell fehlend		Absehbar fehlend ⁷		Total		Differenz Ist-Soll	
	Räume	AP	Räume	AP	Räume	AP	Räume	AP	Räume	AP
AV Haus Rex	26	34	3 1 Si	2	6	6	35 1Si	42	9	8
SOA Haus Rex	55 1 Si	70	–	–	3	3	58 1Si	73	3 1 Si	3
Archiv ⁸ Diverse Standorte	3	–	1	–		–	4	–	1	–
Total Haus Rex	81 1 Si 3 Ar	104	3 1 Si 1 Ar	2	9	9	93 2Si, 4 Ar	115	12 2 Si, 1 Ar	11

■ Ausserordentliche Situation mit akutem Handlungsbedarf
■ Erschwerte Bedingungen und Herausforderungen
Ar Archiv Si Sitzungszimmer Z Zusammenführung

■ Strategisch sinnvolle Entwicklung
■ Kein Handlungsbedarf
AP Arbeitsplatz

1.2.2 Situation Dienstabteilung Sekretariat Vormundschaftsbehörde (SVB)

Die Situation sowie die Lösung des zusätzlichen Raumbedarfs von SVB wurden mit B+A 11/2011 detailliert dargelegt. Mit der Zumietung der Liegenschaft Pilatusstrasse 22, welche das Parlament genehmigt hat, können diese Bedürfnisse längerfristig befriedigt werden.

2 Entwicklung weiterer Verwaltungseinheiten

2.1 Bedürfnisse weiterer Dienstabteilungen

⁶ Die Aufbewahrungspflicht beträgt beim Sozialamt zehn Jahre, bei Vormundschaftsakten ist diese nach Umständen deutlich länger (eindeutige juristische Vorgaben gibt es nicht).

⁷ Zusätzlich zu den aktuell fehlenden Räumen

⁸ Problematisch ist nicht die Anzahl, sondern die Grösse, Lage (teilweise extern) und Ausstattung der Archivräume.

Neben den Raumbedürfnissen der Sozialdirektion gibt es weitere aktuelle oder absehbare Entwicklungen, welche zu zusätzlichem Stellenbedarf und zu zusätzlichen Raumbedürfnissen führen.

2.1.1 Situation Betreibungsamt

Das **Betreibungsamt** (BA) befindet sich seit 2004 im Haus Rex. Damals arbeiteten 16 Personen beim BA. Durch die Fusion mit Littau wurden acht Personen vom ehemaligen BA Littau integriert. Per September 2011 beträgt die Zahl der Mitarbeitenden (inkl. sieben Auszubildende und Aussenstelle Littau) 29 Personen. Dem BA wurden seit 2004 keine zusätzlichen Räume zugeteilt, weshalb heute bis zu fünf Personen in einem Raum arbeiten und sich Teilzeitangestellte einen Arbeitsplatz teilen müssen.

Im Haus Rex besteht kein Potenzial mehr, um zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen.

2.1.2 Situation Stadtraum und Veranstaltungen (STAV)

Die Dienstabteilung **Stadtraum und Veranstaltungen** (STAV) wurde Anfang 2010 im Zusammenhang mit der Zusammenführung der beiden Polizeikorps und der Fusion mit der Gemeinde Littau gebildet und aufgebaut. Anfang Mai 2010 hat STAV die Räume in der „Banane“ (EG plus ein Büro im 1. OG) bezogen. Nebst der Einrichtung eines Kundenschalters für die Ausgabe von Parkkarten (Anwohnerbevorzugung) und Ausnahmegewilligung für die Zufahrt in die Altstadt wurden insgesamt zwölf Arbeitsplätze und ein Besprechungszimmer erstellt. Fünf Arbeitsplätze wurden in einem Gruppenbüro eingerichtet, die Bereichs- und Fachbearbeiter sind in 2er- bzw. 3er-Büros untergebracht, ein Bereichsleiter arbeitet im Gruppenbüro an einem Besprechungstisch.

Wegen der steigenden Anzahl an Gesuchen und der ständigen Überbelastung der Mitarbeitenden wurde per 1. Januar 2011 eine zusätzliche Stelle (befristet bis Ende 2012) geschaffen. Um diese unterzubringen, wurde eine offene Besprechungszone im Gruppenbüro aufgehoben und dort ein zusätzlicher Arbeitsplatz eingerichtet. Dieser ist bezüglich Tageslicht und Akustik problematisch. Die Teilzeitangestellten vollziehen heute bereits Desk-Sharing.

Aufgrund der Entwicklung ist vorgesehen, ab 1. Juli 2012 eine zusätzliche Person als Projektleiterin/Projektleiter zu engagieren sowie eine Lehrstelle (Lernende/Lernender) einzurichten.

Bis spätestens Mitte 2012 müssten also drei zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Bereichsleiter sollten nach Möglichkeiten Einzelbüros erhalten. Falls keine Einzelbüros verfügbar sind, wäre nebst den Arbeitsplätzen mindestens ein zusätzliches Sitzungszimmer erforderlich, damit auch vertrauliche Gespräche mit Mitarbeitenden oder Kundschaft möglich sind.

Sicherheit Intervention Prävention (SIP)

Der Bereich **Sicherheit, Intervention und Prävention (SIP)** ist Teil der Dienstabteilung STAV. Die SIP verfügt über ein Büro für den Leiter und dessen Stellvertreter, über eine Garderobe, einen Besprechungsraum sowie eine kleine Küche mit Esstisch.

Aus Spar- und Effektivitätsgründen werden zunehmend Zivildienstleistende engagiert. Dies ist sinnvoll, führt aber zu mehr Personen, welche die vorhandene Infrastruktur nutzen. Insbesondere die Garderobenräume müssten vergrössert werden, da diese heute zu klein sind und sich nicht lüften lassen.

2.1.3 Weitere Entwicklungen

Im Rahmen des Projektes „Nachhaltige Sicherung des Finanzhaushalts“ hat die Finanzdirektion im Frühling 2011 im Auftrag des Stadtrates eine Übersichtsliste über alle geplanten Vorhaben, Ausbauten und Projekte in der Planperiode 2012–2016 erarbeitet.

Der Stadtrat hat auf Basis dieser Übersichtsliste eine Verzichts- und Kompensationsplanung vorgenommen. Im Ergebnis (StB 676 vom 13. Juli 2011) resultiert in der Planperiode bis 2016 eine Zunahme von total 3'300 Stellenprozenten oder 33 Vollzeit-Äquivalenten (beantragt wurden total 4'410 Stellenprozente). Darin enthalten sind die vorgängig aufgezeigten Entwicklungen in der Sozialdirektion und bei STAV (total 2'780 Stellenprozente). Die Kosten für den Stellenausbau sind in der Finanzplanung 2012–2016 berücksichtigt – nicht berücksichtigt ist die räumliche Unterbringung der zusätzlichen Arbeitsplätze.

Die Zahlen haben provisorischen Charakter. So sind zum Beispiel noch nicht alle angemeldeten Vorhaben und die resultierenden Stellen im ordentlichen Verfahren bewilligt. Zudem macht die Übersicht keine Aussage dazu, ob die zusätzlichen Stellenprozente durch Aufstockung der bestehenden Pensen oder durch die Schaffung von neuen Stellen, und somit auch die Generierung von zusätzlichen Arbeitsplätzen, abgedeckt werden.

Die Übersicht des Stellenbedarfs zeigt aber – im Sinne einer Trendmeldung – auf, dass bis 2016 zusätzliche Arbeitsplätze nötig sein werden. Für die Raumplanung muss für solche Entwicklungen eine gewisse Reserve eingeplant werden.

2.2 Ist-Belegung der Verwaltungsliegenschaften

2.2.1 Beschrieb der heutigen Belegung

Im Zusammenhang mit der Fusion Littau-Luzern wurde im B+A 16 vom 6. Mai 2009: „Büoräumlichkeiten für die neue vereinigte Stadtverwaltung Littau-Luzern“ beschlossen, dass die Stadtverwaltung in Luzern zentralisiert werden soll. Dabei wurden die Standorte im Stadthaus und im nahen Umkreis sowie an der Industriestrasse 6 und am Ruopigenplatz 1 belegt.

Diese Standorte haben sich wie folgt entwickelt:

Stadthaus (Hirschengraben 17 und Obergrundstrasse 1)

Im Stadthaus sind alle Direktionsleitungen sowie verschiedene Dienstabteilungen angesiedelt. In diesem Gebäudekomplex sind auch die heute dem Kanton Luzern vermieteten Arbeits-

plätze der früheren Stadtpolizei angelegt. Mit Ausnahme von zwei Räumen sind alle Flächen im Stadthaus belegt (Arbeitsplätze, Sitzungszimmer, Archivräume usw.).

Gebäude Rex (Sozialzentrum, Obergrundstrasse 3)

Das Haus Rex wurde 2004 umfassend erneuert und wird seitdem als Sozialzentrum genutzt. Die Ebenen 6 und 7 sind durch das Betreibungsamt belegt, alle anderen Ebenen durch verschiedene Dienstabteilungen der Sozialdirektion. Das Betreibungsamt wie auch die zukünftige Dienstabteilung Soziale Dienste haben Erweiterungsbedürfnisse, welche nicht in den bestehenden Flächen gelöst werden können.

Winkelriedstrasse 14 (Kudi-Müller-Haus)

Die im Jahr 1964 erbaute Liegenschaft Winkelriedstrasse 14 umfasst acht Stockwerken. Die Stadt Luzern hat die Liegenschaft im Sinne einer langfristigen strategischen Raumreserve erworben, seit 2009 ist die Liegenschaft im Verwaltungsvermögen. Dies weil, wie im B+A 16/2009 dargelegt, schon seit Längerem geplant ist, dass die Liegenschaft künftig zur Hauptsache von der städtischen Verwaltung genutzt wird.

Heute befindet sich im 5. Obergeschoss (OG) die Hauswartswohnung für das Stadthaus, im 6. OG ist der Bereich Contact und im Dachgeschoss ist ein Teil des Bereiches KJS untergebracht. Seit dem Auszug der Uni Luzern im August 2011 stehen das 2., 3. und 4. OG für zusätzliche städtische Bedürfnisse zur Verfügung. Im 1. OG befindet sich eine Arztpraxis, deren Mietvertrag bis zum 31. März 2013 läuft. Der Mieter hat bereits heute signalisiert, dass er an einer Verlängerung des Vertrages interessiert wäre, dies insbesondere, weil er umfassende Mieterausbauten getätigt hat. Das Erdgeschoss ist seit Jahren als Ladenlokal an Kudi Müller vermietet, dessen Vertrag noch bis zum 30. September 2015 läuft.

Winkelriedstrasse 7 (Furkahauss)

Die Liegenschaft Winkelriedstrasse 7 ist im Eigentum der Pensionskasse der Stadt Luzern.

Das Teilungsamt der Stadt Luzern mietet (seit zirka 50 Jahren) zweieinhalb Geschosse. Seit 1. Januar 2009 mietet die Stadt zusätzlich Räume im Erdgeschoss, 1. und 2. OG, die momentan durch die SIP und durch den Bereich KJS belegt sind. Die Mietverträge laufen bis zum 31. Dezember 2012 mit einer zusätzlichen Option von zehn Jahren.

Das Gebäude war früher als Wohnhaus und Hotel konzipiert, weshalb dies zu einer speziellen Raumsituation führt. Die Nutzungsbereiche lassen sich nur sehr beschränkt abtrennen. So ist das Treppenhaus nicht konsequent von den Büroräumlichkeiten getrennt.

Pilatusstrasse 22

Am 22. September 2011 hat der Grosse Stadtrat den B+A 11/2011 behandelt und diesem zugestimmt.⁹ Somit wird die Stadt Luzern das 1.–5. OG bis zum 31. Dezember 2022 mieten. Die gesamte Fläche wird durch das Sekretariat der Vormundschaftsbehörde (SVB) belegt. Wobei aufgrund der Planung der neuen Behörde davon ausgegangen wird, dass das 1. OG erst ab 2013 benötigt wird. Dieses steht demnach im 2012, zumindest teilweise, für allfällige Zwischenlösungen zur Verfügung.

Waldstätterstrasse 29

Die Stadt Luzern hat per 1. Januar 2010 den regional tätigen Verein „Mütter- und Väterberatung“ übernommen. Da den zusätzlichen Mitarbeitenden keine Arbeitsplätze im Perimeter Stadthaus angeboten werden konnten, wurde dannzumal der bestehende Mietvertrag für die Büroräumlichkeiten an der Waldstätterstrasse 29 übernommen. Die Räumlichkeiten an der Waldstätterstrasse sind autonom und nicht mit dem Datennetz der Stadt verbunden.

Emmen

Die Gemeinde Emmen hat sich Anfang 2011 der regionalen Mütter- und Väterberatung angeschlossen. Da den zusätzlichen Mitarbeitenden keine Arbeitsplätze im Perimeter Stadthaus angeboten werden konnten, wurde dannzumal der bestehende Mietvertrag mit dem Spitex-Verein Emmen von der Stadt Luzern übernommen. Der Büroraum in Emmen ist autonom und nicht mit dem Datennetz der Stadt verbunden.

Gebäude Industriestrasse 6

Die Liegenschaft Industriestrasse 6 ist im Eigentum der ewl. Die Stadt Luzern ist mit den Dienstabteilungen Tiefbauamt, Umweltschutz, Geoinformationszentrum (GIS), Stadtarchiv, Kinder- und Jugendzahnklinik sowie einer psychomotorischen Therapiestelle eingemietet.

Gebäude Ruopigenplatz 1 (Haus der Informatik)

Im ehemaligen Gemeindehaus Littau sind die Dienstabteilung PIT sowie der Kundenshalter im EG untergebracht. Alle anderen Flächen sind an Externe vermietet (Dienststelle Immobilien Kanton Luzern, Raiffeisenbank, OVB). Im 6. OG befindet sich eine Wohnung, diese ist an eine Privatperson vermietet.

2.2.2 Zusammenhang mit der Fusion Littau-Luzern

Im Rahmen des Projektes „Fusion Littau-Luzern“ wurde im Juni 2009 der Platzbedarf aller Dienstabteilungen erhoben. Bereits damals wurden 23 Arbeitsplätze für voraussichtliches Wachstum¹⁰ gemeldet. Bei der Erstellung der detaillierten Belegungspläne auf Stufe Arbeitsplatz äusserte sich die Projektsteuerung zurückhaltend bis ablehnend zur Absicht, Raumreserven zu schaffen. Obwohl die Arbeitsgruppe auf die Problematik keine Reserven hinwies, er-

⁹ Der Beschluss unterlag dem fakultativen Referendum – die Frist dauerte bis zum 30. November 2011.

¹⁰ Raumbedarf für Vorhaben, die noch nicht konkret sind und/oder einen etwas mittelfristigen Horizont haben und/oder sich auf die allgemeine Zunahme der Aufgaben, Fälle usw. beziehen.

folgte die Umsetzung des Projektes „Räume“ gemäss Auftrag der Projektsteuerung nach einer Nullreservenpolitik.

Die Ausführungen zeigen, dass in den bestehenden Verwaltungsliegenschaften der Stadt zu geringe Kapazitäten für die Lösung der aktuellen Raumprobleme und erst recht für strategisch-ökonomisch sinnvolle Entwicklungen vorhanden sind. Sowohl aus kundenorientierter als auch aus prozessorientierter Sicht ist die Notwendigkeit einer grösseren Raumrochade gegeben.

3 Regionale Entwicklung

3.1 Dienstleistungen für andere Gemeinden durch die Dienstabteilung Kinder Jugend Familie (KJF)

Durch die Übernahme der Trägerschaft für die regional tätigen Vereine „Mütter- und Väterberatung Region Luzern“ und „Jugend- und Elternberatung Contact“ hat die Stadt Luzern ein regionales **Kompetenzzentrum Familienberatung** geschaffen (vgl. B+A 34 vom 2. September 2009: „Regionale Jugend- und Familienberatung Luzern“). Seit der Umsetzung per 1. Januar 2010 haben sich diverse Gemeinden an zusätzlichen Dienstleistungen innerhalb des Beratungsangebots beteiligt (Malters, Seegemeinden und Horw im Bereich Familienberatung sowie Emmen bei der Mütter- und Väterberatung). Weitere inhaltliche oder geografische Ausdehnungen des Angebots sind möglich und nicht zuletzt auch aus finanzieller Sicht erwünscht, da die Fixkosten auf Vollkostenbasis auf zusätzliche Mitgliedsgemeinden verteilt werden können.

Die Zusammenarbeit mit den Gemeinden ist mit Leistungsverträgen geregelt. Eine Kündigung des Leistungsvertrags einer Gemeinde hat zur Folge, dass die entsprechenden Pensen auf Jahresende (Ende Leistungserbringung) gekündigt werden müssen. In der Regel beinhalten die Leistungen für andere Gemeinden jedoch nicht ein 100%-Pensum, sodass nur von einer Pensenreduktion ausgegangen werden muss.

3.2 Fusionsabklärung in Emmen

Je nach Ausgang der Abstimmung in der Gemeinde Emmen (März 2012) entsteht eine gänzlich neue Verwaltungsorganisation, und es müsste geprüft werden, wie und wo bei einer Fusion die neue Stadtverwaltung räumlich unterzubringen wäre. Bei diesen Überlegungen müssen alle bestehenden Verwaltungsgebäude der involvierten Gemeinden berücksichtigt

werden. Dieser Prozess wird jedoch einige Zeit in Anspruch nehmen; es kann nicht damit gerechnet werden, dass kurzfristig ein Entscheid betreffend künftige Räumlichkeiten gefällt wird.

Unabhängig davon erfordert die in den Kapiteln 1 und 2 dargestellte heutige Situation eine rasche Lösung – die Umsetzung einer weiteren Fusion kann nicht abgewartet werden.

4 Lösungsansatz

4.1 Vorgehen

In einem ersten Schritt hat die Baudirektion geprüft, ob die verschiedenen Raumbedürfnisse, insbesondere der Sozialdirektion, in den bestehenden Verwaltungsliegenschaften rund um das Stadthaus gedeckt werden können. Die Analyse zeigte, dass dieses Szenario keine gangbare Lösung darstellt. Zum einen werden die Raumprobleme der Dienstabteilung KJF nur unbefriedigend gelöst, zum anderen können im Sozialzentrum Rex keine zusätzlichen Arbeitsplätze für die Deckung der aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse des Sozialamtes, der Amtsvormundschaft und des Betreibungsamtes geschaffen werden.

4.1.1 Rahmenbedingungen

Darauf folgend wurden verschiedene Lösungsszenarien entwickelt, wobei die folgenden Rahmenbedingungen definiert wurden.

Flexibilität

Im Hinblick auf das Projekt „Starke Stadtregion Luzern“ muss die Lösung mittelfristig Flexibilität gewährleisten. Das heisst, es wird eine Anmiete mit Ausstiegsmöglichkeiten nach fünf Jahren angestrebt. Der Kauf oder die Erstellung einer neuen zusätzlichen Verwaltungsliegenschaft wurde nicht geprüft, da dies zu wenig Flexibilität im Hinblick auf eine mögliche Neuorganisation der Stadtverwaltung bietet.

Platzreserven

Die heutige Prämisse (null Raumreserven) ist zwar auf den ersten Blick kostengünstig, erschwert aber eine rasche und adäquate Reaktion auch auf kleine Veränderungen der Raumbedürfnisse. Der enorm hohe Organisations-, Planungs- und Umsetzungsaufwand verbunden mit hohen Kosten für Zügelbewegungen, Arbeitsausfall usw. erweist sich regelmässig in der Gesamtbilanz als aufwendige und teure Lösung. Die Notwendigkeit zur Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen sollte deshalb benützt werden, zumindest eine kleine operative Reserve und damit eine gewisse Flexibilität zu schaffen.

Räumliche Zusammenführung von Dienstabteilungen

Bei einer neuen Lösung sollen die Dienstabteilungen, wenn möglich, an einem Standort zusammengeführt werden. Falls dies nicht machbar ist, ist es wichtig, dass diese an möglichst wenigen, organisatorisch sinnvollen, Standorten untergebracht werden.

Perimeter Stadthaus

Der zusätzliche Standort sollte sich in der näheren Umgebung des Stadthauses befinden (Radius 500–800 m). So wird an der mittels B+A 16/2009 definierten Belegungsvariante (Zentralisieren/Informatikabteilung in Littau) festgehalten.

Zwischenarchivräume

Die heutige Situation ist unbefriedigend. Viele Abteilungen haben die archivierten Akten an verschiedenen Standorten im Stadthaus und zusätzlich noch in Littau untergebracht. Die Problematik der Zwischenarchivräume wird mit diesem Projekt nicht direkt angegangen. Werden zusätzliche Räume beschafft, so werden falls möglich an diesem Standort auch Zwischenarchivräume angemietet. Dies würde die Situation für einzelne Abteilungen entlasten.

4.1.2 Entwickelte Lösungsszenarien

Es wurden zwei konkrete Lösungsszenarien entwickelt und überprüft:

Szenario A

Im Szenario „Zusammenführung KJF“ wird die gesamte Dienstabteilung KJF¹¹ an einen Standort zusammengeführt. Dies entspricht dem mit B+A 34/2009 gefällten Beschluss, dass eine Regionale Jugend- und Familienberatungsstelle geschaffen wird und die verschiedenen Beratungsangebote zusammengeführt werden. Dieses Szenario kann nur durch eine zusätzliche Anmiete von externen Räumlichkeiten (rund 1'200 m² Nettonutzfläche) realisiert werden.

Szenario B

In diesem Szenario wird der Grundsatz verfolgt, möglichst die bestehenden Verwaltungsliegenschaften zu nutzen. Da diese die ausgewiesenen Raumbedürfnisse nur ungenügend abzudecken vermögen, müssen jedoch zumindest für das Betreibungsamt externe Räumlichkeiten (rund 500 m²) angemietet werden.

Für beide Szenarien müssen zusätzliche Räumlichkeiten zugemietet werden. Drei Liegenschaften, welche ab Sommer 2011 zur Verfügung standen¹² und sich in der näheren Umgebung des Stadthauses befinden, wurden genauer geprüft.

¹¹ Ohne die dezentralen Angebote Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg, Jugendhaus Treibhaus, Quartierarbeit

¹² Alle drei Liegenschaften waren bis im Sommer 2011 ganz oder teilweise durch die Uni Luzern belegt.

4.1.3 Grundsatzentscheid Szenario A oder B

Für den Grundsatzentscheid wurden einerseits die Kosten (gesamte Investitions-, Miet- und Betriebskosten) und andererseits qualitative Kriterien berücksichtigt.

Ein externes Unternehmen (Lead Consultants AG) hat für beide Szenarien und für die entsprechenden Untervarianten verifiziert, ob eine sinnvolle Belegung gemäss Raumprogramm der Nutzer möglich ist – dies traf in allen potenziellen Liegenschaften zu.

Anschliessend wurden die erforderlichen Kosten geschätzt:

Investitionskosten

Für die Investitionskosten wurden pro Standort die nötigen baulichen sowie EDV-Investitionen geschätzt.

Betriebskosten

Bei den Betriebskosten wurden zusätzliche Personalkosten erfasst, welche wegen einer ineffizienten räumlichen Anordnung der Dienstabteilung entstehen (z. B. mehrfache Empfangssituationen).

Um die Szenarien miteinander vergleichen zu können, wurden die Kosten auf den Mietpreis umgerechnet,¹³ wobei Veränderungen in den bestehenden Liegenschaften (wegfallende/frei werdende Flächen) ebenfalls berücksichtigt wurden.

Die Analyse zeigt, dass das Szenario A tendenziell kostengünstiger ist als das Szenario B. Dies kann wie folgt begründet werden:

- Gesamthaft wird beim Szenario A weniger Fläche benötigt als beim Szenario B. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass KJF beim Szenario A weniger Empfangs- und Wartezimmer sowie Sitzungszimmer benötigt. Andererseits kann das Bedürfnis des BA in der Winkelriedstrasse bedarfsgerecht abgedeckt werden; an den geprüften externen Standorten wäre aufgrund der Konzeption der Räumlichkeiten die benötigte Fläche grösser ausgefallen.
- KJF kann die effektiven Kosten für Contact und MVB auf andere Gemeinden umlegen.
- KJF kann bei der Umsetzung von Szenario A auf eine sonst notwendige 50%-Stelle verzichten (weniger Empfangssituationen).

Für die qualitative Beurteilung wurden die Punkte Betrieb und Konzeption bewertet. Dies sowohl von den Nutzern wie auch von der Dienstabteilung Immobilien und dem für die Analyse beauftragten Unternehmen.

Dabei zeigt sich, dass beim Szenario B zwar die Raumprobleme im Sozialzentrum Rex und die Bedürfnisse des Betriebsamtes gelöst werden könnten, die Situation für die Dienstabtei-

¹³ Gemäss Finanzdirektion wurde hierfür ein Kapitalisierungssatz von 7 % eingesetzt.

lung KJF aber kaum verbessert würde (vier Standorte, zu kleine Beratungsbüros, mehrere Empfangssituationen usw.).

Anhand der qualitativen Beurteilung wurde deshalb ebenfalls das Szenario A favorisiert.

Mit StB 629 vom 13. Juli 2011 hat der Stadtrat entschieden, das Szenario A umzusetzen und die Dienstabteilung Immobilien beauftragt, die Lösungsvariante im Hinblick auf den vorliegenden Bericht und Antrag zu konkretisieren.

4.2 Gewähltes Konzept

Die nachfolgende Abbildung zeigt die heutige und die zukünftige Belegung der Liegenschaften durch die betroffenen Abteilungen.

Heutige und zukünftige Belegung

Ist-Situation (m²-Angaben = Nettonutzfläche)

Winkelriedstrasse 14 (Kudi Müller) – Eigentum Stadt Luzern

Attika	72 m²	KJS		
6. OG	116 m²	Contact		
5. OG	119 m²	Hauswart		
4. OG	119 m²	Leerstand seit 1.8.2011		
3. OG	113 m²	Leerstand seit 1.8.2011		
2. OG	115 m²	Leerstand seit 1.8.2011		
1. OG	118 m²	Chiro-Praxis (MV bis 31.3.2013)		
EG	129 m²	Kudi Müller (MV bis 30.9.2015)		

Neue Belegung

Betreibungsamt
Betreibungsamt
Hauswart
Betreibungsamt
Betreibungsamt
Betreibungsamt
Chiro-Praxis (strat. Reserve)
Kudi Müller (strat. Reserve)

Winkelriedstrasse 7 (Furka) – Eigentum Pensionskasse Stadt Luzern

Attika					
4. OG	116 m²	Teilungsamt			
3. OG	112 m²	Teilungsamt			
2. OG	119 m²	KJS	59 m²	TA	60 m²
1. OG	123 m²	KJS			
EG	86 m²	SIP			

Haus Rex – Eigentum Stadt Luzern

7. OG	225 m²	Betreibungsamt 200 m²		AV 25 m²	
6. OG	245 m²	Betreibungsamt			
5. OG	275 m²	WIA	55 m²	AV	220 m²
4. OG	245 m²	AV			
3. OG	307 m²	SOA			
2. OG	310 m²	SOA			
1. OG	426 m²	SOA			
EG	248 m²	SOA			

Stadthaus – Eigentum Stadt Luzern

4. OG	209 m²	Ltg., Vorschule, Ltg. Beratung, KJS		
3. OG		Div. Dienstabteilungen		
2. OG		Div. Dienstabteilungen		
1. OG		Div. Dienstabteilungen		
EG	70 m²	A+P	70 m²	

Pilatusstrasse 22 – Eigentum Valiant, ab 1.1.2012 ACASImo AG

5. OG	150 m²	SVB	
4. OG	138 m²	SVB	
3. OG	141 m²	SVB	
2. OG	141 m²		
1. OG	141 m²		
EG	130 m²		

Waldstätterstrasse 29 – Eigentum Genossenschaft zum Korn

1. OG	124 m²	MVB	
-------	--------	-----	--

MVB Emmen – Eigentum Spitex-Verein Emmen

30 m²	MVB	
-------	-----	--

Kasernenplatz 3 und 4 – Eigentum AXA Winterthur (neuer Standort)

5. OG	153 m²		KJF
4. OG	298 m²		KJF
3. OG	292 m²		KJF
2. OG	289 m²		KJF
1. OG	260 m²		KJF

Diese neue Belegung weist folgende Merkmale auf:

- Am Kasernenplatz 3 und 4 wird eine Fläche von 1'431 m² (Bruttofläche) angemietet. In dieser Fläche kann KJF zusammengeführt werden. Durch diese Zusammenführung werden in der Winkelriedstrasse 14 die Räume im 6. und 7. OG freigespielt. Das 2.–4. OG ist seit August 2011 ebenfalls verfügbar, da die bisherige Mieterin (Uni Luzern) ausgezogen ist.

Das Betriebsamt zieht vom Rex in die frei werdenden Flächen der Winkelriedstrasse 14 um. Die freien Flächen im Rex werden durch die heutigen Raumbedürfnisse AV und SOA bzw. durch die neue Dienstabteilung Soziale Dienste belegt.

- An der Winkelriedstrasse 7 werden durch den Auszug des Bereichs Kinder- und Jugendschutz (KJS) im 1. und 2. OG rund 180 m² frei. Die SIP könnte, zumindest teilweise, im EG Stadthaus (vorher Animation und Partizipation) untergebracht werden, wobei diese Fläche etwas kleiner wäre als die heutige. Konkrete Lösungsmöglichkeiten werden zurzeit erarbeitet.

Der Mietvertrag mit der Pensionskasse der Stadt Luzern läuft am 31. Dezember 2012 aus. Die bestehende Verlängerungsoption (zehn Jahre) für diese Räume muss nicht wahrgenommen werden.¹⁴

- Durch den Auszug der Dienstabteilung KJF entsteht im Stadthaus (4. OG) eine effektive Raumreserve von zirka 10 Arbeitsplätzen¹⁵, wobei ein Teil für die Lösungsfindung der aktuellen Raumbedürfnisse von STAV und SIP konsumiert wird. Zudem werden im Rahmen einer vorgesehenen neuen Dienstabteilung Alter und Gesundheit Arbeitsplätze in diesem Perimeter (Nähe Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen) benötigt. An der Winkelriedstrasse 14 gibt es zusätzlich strategische Raumreserven, welche aber bei Bedarf erst längerfristig (Kündigung bestehender Verträge) effektiv zur Verfügung stehen würden.

4.3 Vorteile der neuen Belegung

Die neue Belegung bietet folgende Vorteile:

- **Zusammenführung der Dienstabteilung KJF an einem Standort**
Der im B+A 34/2009 gefällte Entscheid, eine Regionale Jugend- und Familienberatungsstelle einzurichten, wird auch räumlich umgesetzt. Die Zusammenführung an einem Standort führt zu markanten Verbesserungen der (Führungs-)Prozesse, guten Synergien

¹⁴ Vorausgesetzt, dem vorliegenden B+A wird zugestimmt.

¹⁵ Bei rund 400 AP im Stadthaus inkl. Rex entspricht dies einer Reserve von 2,5 %. Im Moment sind noch zirka zwei AP nicht besetzt. Dies liegt immer noch deutlich unter den empfohlenen Raumreserven von 5 bis 7 %.

bei der Nutzung von Sitzungs-, Schulungs- und Warteräumen sowie zu einer verbesserten Erkennbarkeit der Angebote im Bereich KJF für die Kundschaft.

Insbesondere die dringend notwendige Lösung der prekären Raumsituation des Bereichs KJS kann realisiert werden. Dies führt auch zu mehr Sicherheit und zu besseren Arbeitsbedingungen insbesondere bei schwierigen Beratungsgesprächen.

- **Sozialzentrum Rex – Platz für Bedürfnisse Dienstabteilung Soziale Dienste**

Durch den Auszug des Betreibungsamtes wird im Haus Rex eine Fläche von 450 m² frei. Kurzfristig kann mit dieser Fläche die heutige Überbelegung im Bereich SOA und AV aufgefangen werden. Mittelfristig wird das ganze Gebäude durch die neue Dienstabteilung Soziale Dienste belegt, welche diese Fläche benötigen wird (siehe Kapitel 1.2.1).

- **Winkelriedstrasse 14 – Platz für Bedürfnisse Betreibungsamt**

An der Winkelriedstrasse 14 hat es genügend Platz für die jetzigen und absehbaren Bedürfnisse des Betreibungsamtes. Es werden 29 Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt. Eine Reserve ist insofern berücksichtigt, dass sich bei einem allfälligen Wachstum (im Moment nicht absehbar) Teilzeitangestellte wieder einen Arbeitsplatz teilen müssten. Zudem sind heute zwei Arbeitsplätze nicht belegt, da sich diese zurzeit an der Aussenstelle in Littau befinden.

Der Unterschied zu heute ist, dass das Betreibungsamt auf fünf statt auf zwei Stockwerken verteilt ist. Dies führt dazu, dass die Prozessabläufe und die Kundenführung angepasst werden müssen. Die Layoutplanung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Betreibungsamt, sodass die neuen Räume auf die angepassten Abläufe abgestimmt sind und keine Nachteile gegenüber heute entstehen.

- **Stadthaus – Lösung Raumbedürfnisse STAV und SIP**

Eine konkrete Lösung für die Raumbedürfnisse STAV und SIP konnte bis zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht erarbeitet werden. Mit den frei werdenden Räumen im Stadthaus ist aber der Spielraum vorhanden, um bis Ende 2012 eine Lösung zu finden.

- **Schaffung von Reserven**

Mit der Umsetzung dieser Lösungsvariante kann im Stadthaus 4. OG eine geringe operative Raumreserve geschaffen werden. Dies gibt der Dienstabteilung Immobilien etwas Spielraum für die Lösung von aktuell ungelösten Raumproblemen und künftigen Bedürfnissen (wie z. B. für die vorgesehene neue Dienstabteilung Alter und Gesundheit) innerhalb der Verwaltung.

4.4 Weiteres Vorgehen und Termine

Nach Genehmigung des beantragten Kredites soll die Umsetzung so rasch als möglich erfolgen.

Es sind folgende Termine vorgesehen:

Bewilligung Kredit durch GrStR	2. Februar 2012
Frist fakultatives Referendum	Bis 11. April 2012
Ausführung Mieterausbauten Kasernenplatz 3 und 4	April/Mai 2012
Einzug KJF Kasernenplatz 3 und 4	Juni 2012
Ausführung Umbauten Winkelriedstrasse 14	Juli/August 2012
Einzug BA Winkelriedstrasse 14	Zweite Hälfte August 2012
Bereitstellung der Räumlichkeiten Rex (ex Räume Betriebsamt)	September 2012
Belegung zusätzliche Räume Rex durch Soziale Dienste	Ab Oktober 2012

5 Mietverhältnisse und bauliche Massnahmen

Kasernenplatz 3 und 4

Eigentümerin des Kasernenplatzes 3 und 4 ist die AXA Winterthur. Verwaltet wird die Liegenschaft durch die Wincasa. Das Gebäude befindet sich in zirka 10 Minuten Gehdistanz zum Stadthaus. Die Räumlichkeiten wurden bis im Sommer 2011 von der Uni Luzern belegt.

Die Flächen werden ausgebaut vermietet und weisen bereits eine kleinräumige Raumstruktur, welche für die Bedürfnisse von KJF geeignet ist, auf.

Der Mietvertragsentwurf enthält folgende Eckdaten:

Fläche:	1'431 m ²
Mietbeginn:	1. April 2012
Laufzeit:	Feste Vertragsdauer für 5 Jahre
Optionen:	Zwei Optionen für je weitere 5 Jahre
Nettomiete:	Fr. 210.–/m ² und Jahr
Heiz- und Nebenkostenkonto:	Fr. 25.–/m ² und Jahr
Indexierung:	100 %
MWSt:	Die Fläche ist nicht optiert. ¹⁶ Die Eigentümerin behält sich jedoch das Recht vor, die Liegenschaft jederzeit zu optieren. Inkl. 8 % MWSt würde die Miete Fr. 227.–/m ² und Jahr betragen.

¹⁶ Freiwillige Unterstellung der Liegenschaft unter die Mehrwertsteuer

Die Installation von EDV-Verkabelung, Telefonie und die notwendigen Sicherheitsanlagen sowie kleinere Anpassungen/Ausbauten an der Raumstruktur (Empfangsbereich, Signaletik) werden durch die Stadt Luzern vorgenommen und finanziert.

Die verhandelte Nettomiete von Fr. 210.–/m² und Jahr ist im Vergleich zu anderen Angebotsmieten in Luzern und für den Standort im Zentrum von Luzern als günstig zu bezeichnen.¹⁷ Um diese Miete zu erzielen, hat die Stadt bewusst darauf verzichtet, dass funktionierende, aber alte Anlagen und Einrichtungen (z. B. Toiletten, Officeküchen) vom Vermieter erneuert werden. Zusätzlich wurde bei der Belegungsplanung darauf geachtet, dass möglichst wenige Anpassungen an der Raumstruktur vorgenommen werden müssen, dies um die Investitionskosten auf ein Minimum zu reduzieren.

Haus Rex

Eigentümerin der Liegenschaft Rex ist die Stadt Luzern.

Im Haus Rex werden nach Auszug des Betreibungsamtes das 5. und 6. OG für eine kommende Nutzung bereitgestellt. Dabei wird die Raumstruktur zur ursprünglichen Struktur, analog Normalgeschoss (1.–4. OG), zurückgebaut. Die für das Betreibungsamt erstellten Zonen (Kasse, Schalter) werden ausgebaut.

Eine allfällige Ergänzung oder Änderung der Infrastrukturanlage (EDV und Telefonie) wird im Rahmen der Reorganisation Soziale Dienste beantragt.

Winkelriedstrasse 14

Eigentümerin des Gebäudes ist die Stadt Luzern.

Fünf Geschosse werden zukünftig durch das Betreibungsamt genutzt. Die Raumstruktur muss geringfügig angepasst werden. Eingebaut werden die Kassenzone und die Schalterbereiche. Die Telefonie- und EDV-Verkabelung wird angepasst, und die Sicherheitsanlagen (Raumüberwachung, Alarmierung) werden ergänzt.

Winkelriedstrasse 7

Die Liegenschaft Winkelriedstrasse 7 ist im Eigentum der Pensionskasse der Stadt Luzern.

Das Teilungsamt nutzt auch zukünftig die ihm zugeteilten Büroflächen und Archivräume.

¹⁷ Credit Suisse Economic Research, Swiss Issues Immobilien, Monitor 3. Quartal 2011, September 2011: Median Angebotsmieten Netto, Raum Luzern Fr. 200.– bis 225.–, Tendenz steigend.

Mit der neuen Lösung werden die Räume im 1. und 2. OG, welche heute durch KJS und SIP belegt sind, nicht mehr benötigt.¹⁸ Die Option wird nicht wahrgenommen, das Vertragsverhältnis endet am 31. Dezember 2012.¹⁹

Im 1. OG wurde für die Bedürfnisse von KJS eine Empfangstheke eingebaut, für diese wird der Rückbau geplant.

Waldstätterstrasse 29

Besitzerin der Liegenschaft Waldstätterstrasse ist die Genossenschaft zum Korn.

Mit der Umsetzung der Lösung „Zusammenführung KJF“ werden diese Räumlichkeiten nicht mehr benötigt. Der bestehende Mietvertrag kann mit einer Frist von drei Monaten, d. h. auf Ende Juli 2012, gekündigt werden.²⁰

Emmen, Oberhofstrasse 25

Die Räumlichkeiten in Emmen gehören dem Spitex-Verein Emmen.

Mit der Umsetzung der Lösung „Zusammenführung KJF“ werden diese Räume nicht mehr benötigt. Der bestehende Mietvertrag kann mit einer Frist von einem Monat, d. h. auf Ende Mai 2012, gekündigt werden.

Stadthaus

Es werden keine baulichen Massnahmen geplant. Werden die frei werdenden Büros von KJF durch andere Dienstabteilungen z. B. STAV und SIP belegt, ist mit kleineren, situativen Renovierungsmassnahmen (Neuanstrich, Teppiche auswechseln) zu rechnen. Diese werden über das laufende Budget finanziert.

¹⁸ Vorgespräche mit der PK der Stadt Luzern haben ergeben, dass das EG (Räume SIP) nicht separat angemietet werden kann, wenn die Stadt aus dem 1. und 2. OG auszieht. Dies weil für die Wiedervermietbarkeit der Räume eine zusammenhängende Fläche (EG und 1. OG) benötigt wird.

¹⁹ Vorausgesetzt, dem vorliegenden B+A wird zugestimmt.

²⁰ Vorausgesetzt, dem vorliegenden B+A wird zugestimmt.

6 Kosten

6.1 Wiederkehrende Kosten

6.1.1 Mietaufwand, Mietertrag

Die nachfolgende Tabelle vergleicht die bestehenden Mietaufwendungen mit den zukünftigen Zahlen. Ebenfalls ersichtlich ist die Weiterverrechnung der Anteile MVB und Contact an andere Gemeinden.

Kreditrechtlich relevant ist der blau hinterlegte Betrag von total Fr. 362'880.– pro Jahr für die Miete der zusätzlichen Flächen am Kasernenplatz 3 und 4.

Liegenschaft	Ist-Situation	Zukünftig	Differenz
	Aufwand (+) / Ertrag (–)	Aufwand (+) / Ertrag (–)	
Winkelriedstrasse 7	122'000	54'000	–68'000
MVB Emmen	6'000	0	–6000
Waldstätterstrasse 29	20'000	0	–20'000
Kasernenplatz 3 und 4	0	336'000	336'000
Kasernenplatz 3 und 4 MWSt* ¹	0	26'880	26'880
Zwischentotal	148'000	416'880	268'880
Pilatusstrasse 22	142'000	272'900 * ²	130'900
Total Kosten brutto	290'000	689'780	399'780
Weiterverrechnung an Gemeinden* ³	–25'000	–58'950	–33'950
Total Kosten netto	265'000	630'830	365'830

*¹ Die MWSt von 8 % wird zurzeit nicht verrechnet, die Vermieterin behält sich jedoch vor, die Liegenschaft während der Vertragsdauer zu optieren. Deshalb wird die MWSt im Kreditantrag berücksichtigt.

*² Der Kredit für die Miete der Büroräumlichkeiten in der Pilatusstrasse 22 für das Sekretariat der Vormundschaftsbehörde SVB wurde bereits mit B+A 11/2011 vom Grossen Stadtrat genehmigt und wird hier nur der Vollständigkeit halber aufgeführt.

*³ Siehe separate Berechnung in der unten stehenden Tabelle.

Gemeinde- verrechnung	Ist-Situation			Zukünftig		
	Total	50 % Gde	50 % Stadt	Total	50 % Gde	50 % Stadt
MVB	26'000	13'000	13'000	53'200	26'600	26'600
Contact	24'000	12'000	12'000	59'600	29'800	29'800
Anteil Leitung	0	0	0	5'100	2'550	2'550
Total	50'000	25'000	25'000	117'900	58'950	58'950
MVB: Anteil neu 210 m ² Contact: Anteil neu 235 m ² Leitung: Anteil neu 20 m ²						

Das Jahr 2012 ist ein Übergangsjahr und für Kostenvergleiche nicht massgebend. Zum Beispiel ist der Mietzins für die Räume SIP/KJS an der Winkelriedstrasse 7 noch bis 31. Dezember 2012 fällig, der Mietzins für die neuen Flächen am Kasernenplatz 3 und 4 erst ab April 2012. Auch bei den heutigen Räumlichkeiten für die MVB wird es zu Überschneidungen kommen. Da die Mietverträge mit einer Frist von 3 Monaten auf jedes Monatsende gekündigt werden können, handelt es sich dabei aber nur um 1 bis 2 Monate, welche für den Ausbau der Fläche und den Umzug benötigt werden.

Die Bruttokosten von Fr. 689'780.– sind zu 61 % in der Finanzplanung 2012–2016 enthalten.²¹

6.1.2 Betriebskosten

Die Betriebskosten beinhalten die Kosten für Hauswartung, Ver- und Entsorgung, Reinigung, Instandhaltung und Überwachung, Kontroll- und Sicherheitsdienste sowie für Abgaben und Beiträge. Diese werden pro m² Nutzfläche ausgewiesen. Für die stadteigenen Liegenschaften belaufen sich diese, je nach Komplexität der Liegenschaft und Servicelevel, zwischen Fr. 55.– und Fr. 65.–/m² und Jahr.

Durch die neue Belegung nimmt die Fläche, welche durch die Stadtverwaltung beansprucht wird, um rund 600 m² zu (ohne Pilatusstrasse 22). Abzüglich der Nebenkosten, welche für die Anmiete bereits bezahlt werden, führt dies zu einer Erhöhung der jährlichen Betriebskosten um rund Fr. 21'000.–. Diese werden der Dienstabteilung Immobilien belastet und ab 2013 in die Laufende Rechnung aufgenommen.

Die Verschiebung und Erhöhung von Pensen beim Reinigungs- und Hauswartspersonal muss im Detail noch organisiert werden. Die daraus resultierenden Strukturveränderungen müssen noch angemeldet werden.

Für die EDV-Verbindung vom Stadthaus zum Kasernenplatz muss ein Lichtwellenleiter installiert werden. Für diese Installation verrechnet die ewl jährlich Fr. 8'750.–.

Die zusätzlichen Betriebskosten betragen demnach jährlich total Fr. 29'750.–.

²¹ Bruttokosten Fr. 689'780.– abzüglich bereits budgetierter Betrag von Fr. 420'900.– = 61 % (Fr. 420'900.– = Mietkosten für Pilatusstrasse 22, Winkelriedstrasse 7, MVB Emmen und Waldstätterstrasse 29), dies ergibt jährlich wiederkehrende Mehrkosten von Fr. 269'000.–.

6.2 Einmalige Kosten (Investition)

Die vorliegende Kostenberechnung basiert zum grossen Teil auf Richtofferten. Die Angaben der Unternehmer wurden zur Kontrolle den eigenen Erfahrungszahlen gegenübergestellt.

- Der Genauigkeitsgrad des Kostenvoranschlages beträgt +/- 10 %
- Kostenstand Schweizer Baupreisindex; April 2011; 122,3 Punkte (Basis 1998)
- Die Mehrwertsteuer von 8 % ist im Kostenvoranschlag enthalten.
- Die Ausmassreserven betragen maximal 5 %.
- Das Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 19. Oktober 1998 und die Verordnung zum Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 7. Dezember 1998 gelten als Grundlage für die Ausschreibung und Vergabe der Unternehmerarbeiten.

Die Kosten für Detailplanung und Umsetzung setzen sich folgendermassen zusammen:

Umzugskosten:

Diese Kosten beinhalten den Transfer von Arbeitsplätzen sowie die Anpassung der Telefonie und EDV durch die Dienstabteilung PIT. Die Umzüge tangieren rund 75 Arbeitsplätze.

Kosten für bauliche Massnahmen:

Diese Kosten beinhalten die erforderlichen räumlichen Anpassungen. Ebenso enthalten sind die Kosten für Signaletik, Schalteranlagen, Umbauarbeiten und Anpassungen an der Gebäudetechnik (EDV, Sicherheitsanlagen) sowie die Ausführungsplanung.

Kosten für die Möblierung:

In diesen Kosten sind die Möblierungen für zusätzliche Arbeitsplätze, Sitzungs- und Wartezimmer enthalten. Zudem muss ein Teil der bestehenden Möbel (MVB und KJS) ersetzt werden, da diese bereits sehr alt sind und nicht mehr gezügelt werden können. Die Zahlen basieren auf den Richtlinien des Lead-Einkäufers „Mobiliar“ der Stadt Luzern.

Kostenaufstellung:

Umzugskosten	Fr.	111'000.–
Betriebsinstallationen Kasernenplatz 3 und 4	Fr.	243'000.–
Bauliche Massnahmen Instandstellung Haus Rex	Fr.	106'000.–
Bauliche Massnahmen + Betriebsinstallationen Winkelriedstrasse 14	Fr.	300'000.–
Bauliche Massnahmen Winkelriedstrasse 7	Fr.	15'000.–
Eigenleistungen Immobilien	Fr.	33'000.–
Anschaffung Mobiliar	Fr.	<u>237'000.–</u>
Total einmalige Kosten	Fr.	<u>1'045'000.–</u>

6.3 Kostenzusammenstellung

Total Mehrkosten Miete für 10 Jahre ²²	Fr. 3'628'800.– ²³
Zusätzliche einmalige Mieten 2012 (Überschneidungen)	Fr. 51'800.–
Total Betriebskosten für 10 Jahre	Fr. 297'500.–
Total einmalige Kosten	Fr. 1'045'000.–
Rundung	Fr. –100.–
Total Kosten	Fr. 5'023'000.–

7 Zuständigkeit und beanspruchte Konten

7.1 Kreditrechtliche Zuständigkeit

Massgebend für die Ermittlung der Ausgabe ist nach Art. 58 Abs. 2 GO bei wiederkehrenden Leistungen der Gesamtbetrag der einzelnen Betreffnisse. Im vorliegenden Fall beträgt dieser Fr. 5'023'000.–. 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.

7.2 Zu beanspruchende Konten

Dieses Infrastrukturvorhaben ist in der Gesamtplanung 2012–2016 noch nicht enthalten. Die dargestellten personellen Veränderungen sind hingegen in der Finanzplanung berücksichtigt. Der Projektantrag ist bereits formuliert und muss noch übergeführt werden.

Die mit den beantragten Krediten zu tätigenen Aufwendungen für die Raumentwicklung sind wie folgt zu belasten:

- Bei den einmaligen Kosten für bauliche Massnahmen und den Umzügen dem Fibukonto 503.05, Projekt I01112.01
- Bei den einmaligen Möblierungskosten dem Fibukonto 506.01, Projekt I01112.01
- Bei den jährlichen Kosten für Miete dem Fibukonto Nr. 316.00, Kostenstelle 520469
- Bei den jährlichen Betriebskosten dem Fibukonto 316.01, Kostenstelle 520469

²² 5 Jahre fest plus Einlösen der Option für weitere 5 Jahre

²³ MWSt. von Fr. 26'880.– ist im Betrag berücksichtigt, wird aber nur erhoben, falls die Eigentümerin die Liegenschaft in Zukunft der MWSt. unterstellen würde.

8 Antrag

Im vorliegenden Bericht wird dargelegt, dass zurzeit vor allem im Bereich KJF prekäre Raumverhältnisse herrschen. Zudem sind weitere aktuelle und zukünftige Raumbedürfnisse in der Sozialdirektion, aber auch bei STAV, SIP und Betreibungsamt vorhanden. Heute besteht in den bestehenden Verwaltungsliegenschaften kein Handlungsspielraum, um auf diese Entwicklungen zu reagieren. Diese Situation ist auch darauf zurückzuführen, dass die Umsetzung des Projektes „Räume“ im Rahmen der Fusion Littau-Luzern nach einer Nullreservenpolitik erfolgt ist.

Mit der Liegenschaft Kasernenplatz 3 und 4 konnten in der Nähe des Stadthauses Flächen gefunden werden, welche für die Bedürfnisse von KJF geeignet sind. Die Räumlichkeiten sind ab sofort verfügbar und an dieser Lage bezüglich Mietkosten attraktiv. Da bereits nach 5 Jahren eine erste Ausstiegsmöglichkeit besteht, gewährleistet diese Lösung zudem die erforderliche Flexibilität in Bezug auf die aktuellen Diskussionen um die starke Stadtregion.

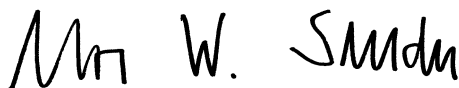
Es wurden verschiedene Lösungsszenarien geprüft. Der Stadtrat ist der Meinung, dass die dargestellte Variante als einzige die Raumprobleme quantitativ wie auch qualitativ löst.

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- für die Miete der zusätzlichen Büroflächen, die erforderlichen baulichen Massnahmen, die Umzüge, die zusätzliche Möblierung sowie die Betriebskosten einen Kredit von Fr. 5'023'000.– zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 14. Dezember 2011



Urs W. Studer
Stadtpräsident





Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 30 vom 14. Dezember 2011 betreffend

Raumentwicklung Sozialdirektion

Auswirkungen und benötigte Kredite,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

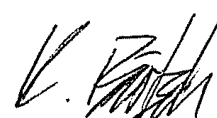
in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 lit. b Ziff. 1 und Art. 69 lit a. Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Für die Miete der zusätzlichen Büroflächen, die erforderlichen baulichen Massnahmen, die Umzüge, die zusätzliche Möblierung sowie die Betriebskosten wird ein Kredit von Fr. 5'023'000.– bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 2. Februar 2012

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Korintha Bärtsch
Ratspräsidentin



Hans Bächli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat