



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 13. Juli 2005 (StB 740)

B+A 24/2005

Teilsanierung der Liegenschaft Museggstrasse 21

**Vom Grossen Stadtrat
zurückgewiesen
am 29. September 2005**

Bezug zur Gesamtplanung 2005–2008

- Leitsatz D:** Luzern stärkt sich finanziell.
- Stossrichtung D2:** Die Stadt verbessert die planerischen Rahmenbedingungen für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungssektor.
- Vierjahresziel D2.1:** Möglichkeiten für neue Dienstleistungsnutzungen erweitern.
- Projektplan:** 05/090.06

Übersicht

Das neue Sozialzentrum REX wurde am 1. Oktober 2004 dem Betrieb übergeben. Mit StB 181 vom 2. März 2005 wurden die Vorgaben gemäss B+A 27/2002 umgesetzt, die ehemals vom Betriebs- und vom Friedensrichteramt genutzten Räumlichkeiten an der Museggstrasse 21 extern zu vermieten. Mit RRB 288 und RRB 289 vom 22. März 2005 hat der Kanton der Miete dieser Räumlichkeiten für die Erweiterung der Büros der Pädagogischen Hochschule Zentralschweiz (PHZ) und des kantonalen Konkursamtes zugestimmt.

Der Mietvertrag mit dem Kanton wird auf die Dauer von fünf Jahren (indexiert) mit der Option um Verlängerung für fünf weitere Jahre abgeschlossen.

Allerdings müssen dafür die Räumlichkeiten saniert und erneuert werden. Die vorgesehene Innenraumsanierung der Büros im 1. und 2. Obergeschoss für die PHZ wurde mit dem Mieter (Kanton) abgesprochen. Die nicht mehr genutzte Wohnung im 2. Obergeschoss wird ebenfalls zu Büroräumen umgenutzt.

Die Büros im 3. Obergeschoss, welche bereits heute vom kantonalen Konkursamt gemietet sind, weisen den gleichen baulichen Zustand auf. Der Mieter hat das Angebot der Stadt, diese Räume ebenfalls zu sanieren, wegen der dadurch entstehenden Mieterhöhung nicht akzeptiert. Deshalb werden dort nur sicherheitsrelevante Massnahmen ausgeführt (elektrische Installationen und Brandabschlüsse).

Die Gebäudehülle ist nicht Gegenstand der geplanten Innensanierung, und es wurden deshalb keine Kosten dafür ermittelt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	4
2 Bauliche Massnahmen	4
2.1 Innensanierung	4
2.2 Gebäudehülle und Kirche	4
3 Kosten	5
3.1 Sanierungs- und Umbaukosten für das 1. und 2. OG	5
3.2 Sanierungs- und Umbaukosten für das 3. OG und Treppenhaus	5
4 Anpassungen Mietvertrag	6
5 Termine	6
6 Antrag	6

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Mit StB 181 vom 2. März 2005 hat der Stadtrat einer Vermietung der ehemals vom Betriebsamt und Friedensrichteramt genutzten Räumlichkeiten an der Museggstrasse 21 an den Kanton zugestimmt. Mit RRB 288 und RRB 289 vom 22. März 2005 hat auch der Kanton der Miete dieser Räumlichkeiten für die Pädagogische Hochschule Zentralschweiz PHZ im 1. und 2. Obergeschoss (insgesamt 485 m²) zugestimmt und die Erweiterung um weitere zwei Büros (ehemaliges Friedensrichteramt, 52 m²) für das kantonale Konkursamt im 3. Obergeschoss genehmigt.

2 Bauliche Massnahmen

2.1 Innensanierung

Der aktuelle Zustand der Räume lässt eine Vermietung zu marktüblichen Preisen nicht zu. Die Räume im 1. und 2. OG müssen den heutigen Bedürfnissen für Büros angepasst werden. Die nicht mehr genutzte Wohnung im 2. OG wird zu Büroräumen umgebaut.

In Absprache mit der künftigen Mieterschaft wurde vereinbart, dass die Büros im 1. und 2. OG innen vollständig saniert werden. Die Büros im 3. OG werden seit Jahren dem Konkursamt vermietet. In diesem Bereich werden jedoch nur die dringendsten sicherheitsrelevanten Massnahmen ausgeführt, wie Brandabschlusstüren und die notwendigen Sanierungen der Elektroinstallationen. Die Büros bleiben grundsätzlich unverändert und werden nicht saniert.

Die Wohnungen im 4. und 5. OG sind nicht Gegenstand dieses Sanierungspaketes.

2.2 Gebäudehülle und Kirche

Die Gebäudehülle dieses Traktes (von der Kirche bis zum Mariahilfsschulhaus) ist in einem schlechten Zustand. Der Fassadenputz bröckelt ab und ist vor allem auf der Nordseite stark verfault. Die Fenster sind in unterschiedlichem Zustand. Südseitig sind sie stark verwittert und undicht und können zum Teil nicht mehr geöffnet oder geschlossen werden.

An der ganzen Gebäudehülle sind ausser kleineren notwendigen Reparaturen am Dach keine Massnahmen oder Sanierungen vorgesehen. Zurzeit ist keine Aussage über einen allfälligen Sanierungstermin möglich.

3 Kosten

- Die Kostenschätzung beruht auf Richtofferten und Berechnungen nach der Elementmethode durch den Planer und den Hochbau. Die Kostengenauigkeit beträgt +/-10 %.
- Preisbasis: 1. Oktober 2004 (105,9 Punkte gemäss Schweizerischem Baupreisindex, Bundesamt für Statistik, Indexbasis 1998 =100 %).
- Die Mehrwertsteuer von 7,6 % ist in der Kostenschätzung enthalten.

3.1 Sanierungs- und Umbaukosten für das 1. und 2. OG

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten:	
Räumungen und Baustelleneinrichtungen, Demontagen	Fr. 40'000.–
BKP 2 Gebäudekosten:	
Innenausbauarbeiten, kleinere Reparaturen am Dach	Fr. 440'000.–
BKP 5 Baunebenkosten:	
Bewilligung, Gebühren, Vervielfältigungen	Fr. 10'000.–
Reserve und Unvorhergesehenes zirka 5 %	Fr. 25'000.–
Honorare (Architekt und Medieningenieure)	Fr. 80'000.–
Projektleitung Hochbau (Anteil v. Fr. 595'000.–)	<u>Fr. 30'000.–</u>
Total Sanierungs- und Umbaukosten 1. und 2. OG	Fr. 625'000.–

3.2 Sanierungs- und Umbaukosten für das 3. OG und Treppenhaus

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten:	
Räumungen und Baustelleneinrichtungen, Demontagen	Fr. 5'000.–
BKP 2 Gebäudekosten:	
Innenausbauarbeiten	Fr. 70'000.–
BKP 5 Baunebenkosten:	
Bewilligung, Gebühren, Vervielfältigungen	Fr. 4'000.–
Reserve und Unvorhergesehenes zirka 5 %	Fr. 4'000.–
Honorare (Architekt und Medieningenieure)	Fr. 12'000.–
Projektleitung Hochbau (Anteil v. Fr. 95'000.–)	<u>Fr. 5'000.–</u>
Total Teilsanierung im 3. OG und Treppenhaus	<u>Fr. 100'000.–</u>
Zusammen	<u>Fr. 725'000.–</u>

4 Anpassungen Mietvertrag

Basis für die Wiedervermietung der Büroräumlichkeiten bilden die Vorgaben des B+A 27/2002 betreffend Sanierung und Umbau der Liegenschaft Rex. Darin wird vorgegeben, dass für die Vermietung der ehemaligen Büros des Betriebs- und des Friedensrichteramtes ein kapitalisierter Mietertrag von 1,093'333 Mio. Franken zu erzielen sei. Verzinst mit 5,25 % ergibt dies einen jährlichen Mietertrag von Fr. 57'400.–.

Der mit dem Kanton vereinbarte Mietzins für die erwähnten Objekte beträgt Fr. 93'000.– pro Jahr. Mit diesem Mietertrag kann einerseits der vorgegebene Mindestmietzins von jährlich Fr. 57'400.– abgedeckt werden. Andererseits kann auch der aufzubringende Kredit für die Renovation der besagten Büroräumlichkeiten zu heute marktüblichen und vertretbaren Konditionen verzinst werden. Der Mietvertrag mit dem Kanton wird auf die Dauer von fünf Jahren (indexiert) mit der Option um Verlängerung für fünf weitere Jahre abgeschlossen.

5 Termine

- | | |
|-----------------------------|---|
| ▪ Umbauten Museggstrasse 21 | Mitte Oktober 2005 bis Ende Januar 2006 |
| ▪ Bezug durch die PHZ | Februar 2006 |
| ▪ Sanierung Gebäudehülle | noch nicht bestimmt |

6 Antrag

Gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat, für die Teil-sanierung der Liegenschaft Museggstrasse 21 einen Baukredit von Fr. 725'000.– zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 13. Juli 2005

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 24 vom 13. Juli 2005 betreffend

Teilsanierung der Liegenschaft Museggstrasse 21,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

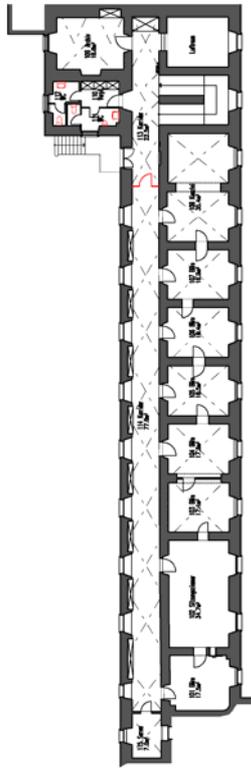
in Anwendung von Art. 61 Abs. 1 und Art. 69 Ziff. 3 lit. a der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

Für die Teilsanierung der Liegenschaft Museggstrasse 21 wird ein Baukredit von Fr. 725'000.– bewilligt.

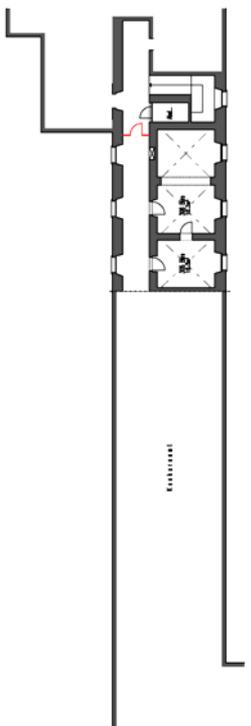
Anhang: Grundrisspläne

Umbauperimeter



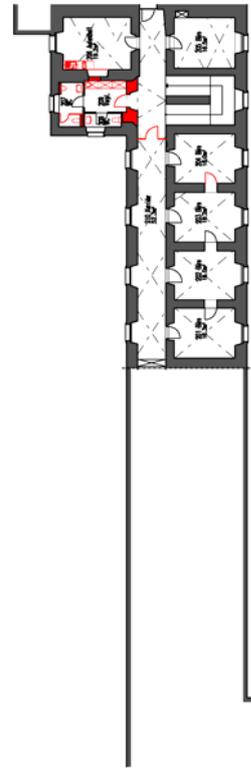
1. Obergeschoss

Umbau Büros Museggstrasse 21, Luzern 21.04.05



3. Obergeschoss

Umbau Büros Museggstrasse 21, Luzern 21.04.05



2. Obergeschoss

Umbau Büros Museggstrasse 21, Luzern 21.04.05