Stadt Luzern
Stadtrat
Hirschengraben 17
6002 Luzern
www.stadtrat.stadtluzern.ch

T 041 208 82 11
stadtrat@stadtluzern.ch

Bericht und Antrag 7
an den Grossen Stadtrat von Luzern

Liegenschaft Pilatusstrasse 22
– Sonderkredit für die Verlängerung des Mietverhältnisses

Vom Stadtrat zuhanden des Grossen Stadtrates verabschiedet mit StB 107 vom 1. März 2023

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 25. Mai 2023

Politische und strategische Referenz

Politischer Grundauftrag

In Kürze

Die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) der Stadt Luzern mietet seit 2010 Büroräumlichkeiten an der Pilatusstrasse 22. Der aktuelle Mietvertrag läuft bis Ende Juni 2024. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag will der Stadtrat das Mietverhältnis bis Ende Juni 2029 verlängern. Nach Ablauf dieser Frist soll für die KESB eine Anschlusslösung in einer stadteigenen Liegenschaft zur Verfügung stehen.

Dank der Büroräumlichkeiten an der Pilatusstrasse 22 kann die KESB ihre Klientinnen und Klienten auch in Zukunft an einem zentral gelegenen Standort beraten. Den Mitarbeitenden stehen zeitgemässe Arbeitsplätze zur Verfügung, und die besonderen Vorgaben des Bedrohungsmanagements sind umgesetzt. Durch die stets steigende Anzahl anzuordnender Massnahmen ist in den nächsten Jahren mit einem Ausbau der Stellenprozente zu rechnen. Die zusätzlichen Arbeitsplätze werden durch Flächenoptimierungen in den bestehenden Büros eingerichtet.

Die durchschnittlichen jährlichen Nettomietkosten betragen Fr. 240.– pro m². Dies kann unter Berücksichtigung des guten Ausbaus, des aktuellen Zustands, der ausgezeichneten Lage und des Vergleichs mit anderen Mietobjekten als marktgerecht bezeichnet werden. Der Stadtrat beantragt deshalb, für die Verlängerung des Mietverhältnisses an der Pilatusstrasse 22 bis zum 30. Juni 2029 einen Sonderkredit von Fr. 1’364’500.– zu bewilligen.

Inhaltsverzeichnis Seite

1 Ausgangslage 4

2 Zielsetzungen 4

3 Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) 4

3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen ... 4

3.2 Personal- und Raumbedarf ... 5

4 Vorgehen 6

4.1 Abklärungen ... 6

4.2 Anschlusslösung ... 6

5 Liegenschaft und Mietvertrag 7

5.1 Vorgeschichte ... 7

5.2 Mietvertragsverhandlungen ... 7

6 Ressourcenbedarf 8

7 Kreditrecht und zu belastendes Konto 8

8 Antrag 9

Beilage

1 Mietvertrag Pilatusstrasse 22 vom 14. Dezember 2009 inkl. 3 Nachträge

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 Luzern an der Pilatusstrasse 22 im 3. bis 5. Obergeschoss Räumlichkeiten für die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB). Der Mietvertrag wurde für eine feste Dauer von drei Jahren, d. h. vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2012, einschliesslich einer zehnjährigen Verlängerungsoption, abgeschlossen. Da sich aufgrund personeller Aufstockungen ein erheblicher Mehrbedarf abzeichnete, stimmte der Grosse Stadtrat mit dem Bericht und Antrag 11 vom 13. Juli 2011: «Liegenschaft Pilatusstrasse 22. Verlängerung und Ausweitung Mietvertrag» (Link) einer Ausweitung auf das 1. und 2. Obergeschoss zu. Schliesslich wurde der Vertrag im April 2020 bis zum 30. Juni 2024 verlängert. Nach Abklärung verschiedener Optionen will der Stadtrat das Mietverhältnis um weitere fünf Jahre, bis 30. Juni 2029, verlängern.

2 Zielsetzungen

Mit der Verlängerung des Mietverhältnisses verfolgt der Stadtrat folgende Zielsetzungen:
- Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Klientinnen und Klienten der KESB soll ein bedarfsgerechtes, sicheres und diskretes Arbeits- und Betreuungsumfeld geboten werden;
- Die Anlaufstelle soll für Klientinnen und Klienten zentral zugänglich sein;
- Die Vorgaben des Bedrohungsmanagements sind erfüllt.

3 Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB)

3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Am 1. Januar 2013 trat gesamtschweizerisch das neue Erwachsenenschutzrecht in Kraft. Die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) ist zuständig für alle Entscheidungen im Erwachsenen- sowie im Kindesschutz. Der Bundesgesetzgeber delegierte die Ausgestaltung der Behörde an die Kantone. Der Kanton Luzern hielt in seinem Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 20. November 2000 (EGZGB; SRL Nr. 200 [Link]) fest, dass die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde alle Aufgaben erfüllt, die ihr das Bundesrecht und das kantonale Recht übertragen.

Der Sitz der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde wird gemäss § 33 Abs. 3 EGZGB (Stand 1. Januar 2016) vom zuständigen Gemeinwesen bestimmt. Zur Ausübung der regulären Tätigkeit müssen entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Die KESB Stadt Luzern nahm am 1. Januar 2013 ihre Arbeit auf, löste die Vorgängerbehörde Sekretariat der Vormundschaftsbehörde (SVB) ab und nutzt dazu die gleichen Räumlichkeiten.

Auf städtischer Ebene gilt Art. 2 des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung Luzern vom 13. Juni 2002 (Organisationsreglement; sRSL 0.5.1.1.1 [Link]) als gesetzliche Grundlage.

3.2 Personal- und Raumbedarf

Die KESB Stadt Luzern hat 2’470 bewilligte Stellenprozent, welche aktuell von 32 festangestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besetzt sind, die mehrheitlich im Teilzeitpensum arbeiten. Weiter bietet die KESB Luzern zwei Praktikumsstellen (Rechtsdienst und Sozialabklärung) und eine Lehrstelle für eine kaufmännische Lehre an. Es gibt im Haus an der Pilatusstrasse 22 in Luzern 35 Arbeitsplätze, verteilt auf fünf Etagen. 23 der momentan 32 Mitarbeitenden der KESB haben regelmässig Kontakt mit Klientinnen und Klienten, weshalb sie vor Ort in den Büros an der Pilatusstrasse 22 arbeiten. Die intensive Beratungstätigkeit sowie die sehr persönlichen Gespräche machen einen hohen Anteil an Einzelbüros notwendig. Hierbei muss durch entsprechende bauliche Massnahmen das potenzielle Risiko eines Übergriffs minimiert werden.

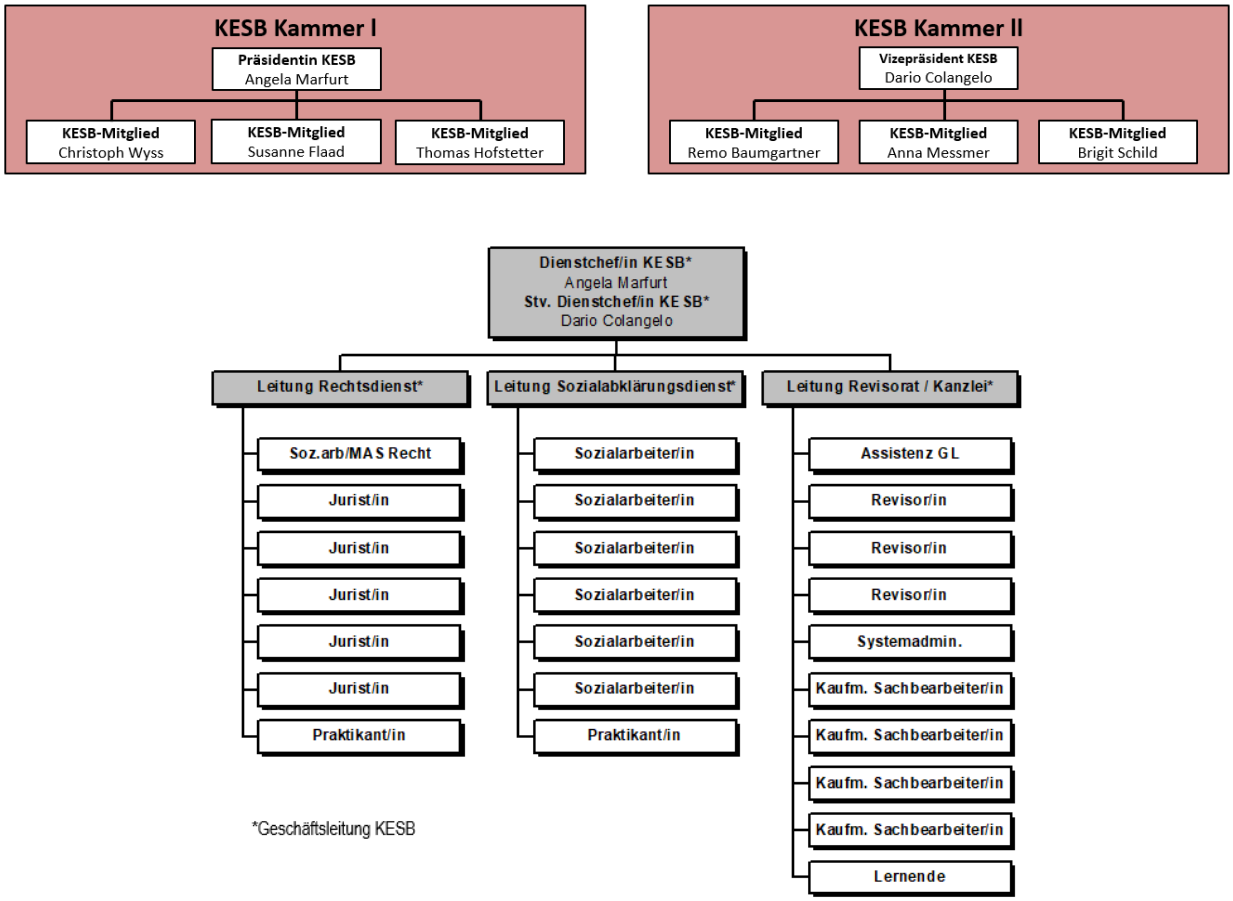

Abb. 1: Organigramm KESB, Stand 1. Juli 2022

Mit B+A 11/2011 wurde bereits hochgerechnet, dass ab 2014/2015 von 1’900 laufenden Massnahmen auszugehen sei. Diese Hochrechnung hat sich in etwa bewahrheitet. Ende 2021 registrierte die KESB 1’894 laufende Massnahmen (664 Kindesschutzmassnahmen und 1’230 Erwachsenenschutzmassnahmen). Daneben hat die KESB im Jahr 2021 34 fürsorgerische Unterbringungen angeordnet, 31 aufgehoben und 12 überprüft, 1’139 Berichte und Rechnungen abgenommen und zu 69 Rechtsgeschäften ihrer Klientinnen und Klienten die Zustimmung erteilt. Die Auslastung sämtlicher Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist sehr hoch. Im Jahr 2022 ist es zu einem weiteren Anstieg der Massnahmen gekommen, sodass für 2023 weitere Stellen beantragt werden. Auch in den kommenden Jahren ist von einem weiteren Anstieg der Massnahmen auszugehen, was einen Ausbau der Stellenprozente zur Folge haben könnte. Durch Flächenoptimierungen werden die zusätzlichen Arbeitsplätze in den bestehenden Büroräumlichkeiten eingerichtet.

4 Vorgehen

4.1 Abklärungen

Unter Berücksichtigung der Kriterien Eigentum vor Miete, Kostenoptimierung und zentraler Standort wurde im Hinblick auf den auslaufenden Vertrag geprüft, ob die Raumbedürfnisse der KESB anders gedeckt werden können. Die Analyse zeigte, dass keine gangbare Lösung in Aussicht steht. Im Stadthaus und den umliegenden stadteigenen Verwaltungsliegenschaften besteht kein Platz, um die KESB bedarfsgerecht zu integrieren. Im Sozialzentrum REX können keine zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen werden, welche den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen der heute dort ansässigen Dienstabteilungen und der KESB gerecht werden.

Die KESB ist Anlaufstelle für Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Luzern, welche teilweise psychisch oder körperlich eingeschränkt und auf Unterstützung angewiesen sind. Der Standort der KESB muss für die hilfesuchenden Klientinnen und Klienten daher zentral und mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar sein. Überdies ist die KESB nunmehr seit zehn Jahren an diesem Standort. Ein Wechsel des Standortes dieser wichtigen Anlaufstelle würde für die bestehenden Klientinnen und Klienten der KESB teilweise eine Herausforderung bedeuten.

Die Dienstabteilungen Soziale Dienste und Kinder Jugend Familie befinden sich in der Nähe des aktuellen Standortes der KESB. Da die Zusammenarbeit mit den Beistandspersonen, welche die von der KESB angeordneten Massnahmen umsetzen, sehr intensiv ist, müssen die Klientinnen und Klienten oft von der KESB direkt zur Beistandsperson weiterverwiesen werden (und umgekehrt).

Schliesslich ist es von Vorteil, wenn die KESB bei allfällig bedrohlichen Situationen auf die Unterstützung bzw. eine umgehende Intervention der Polizei zurückgreifen kann, welche ihren Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zur Pilatusstrasse 22 hat.

4.2 Anschlusslösung

Der Stadtrat führte in der Beantwortung des Postulats 162, Lena Hafen und Simon Roth namens der SP-Fraktion vom 2. Februar 2022: «Büroflächen – was benötigt die Stadt in Zukunft?» (Link), welches anlässlich der Ratssitzung vom 22. September 2022 überwiesen wurde, aus, dass er mit dem Projekt «Infrastruktur und Sicherheit Stadtverwaltung, Optimierung und Verbesserungen Büroflächenbedarf» das Optimierungspotenzial bei den städtischen Büroraumflächen prüfen will. Dies soll unter Einbezug künftiger Arbeitsmodelle erfolgen und zu einer Strategie zur Konzentration der Verwaltungsstandorte führen.

Im Jahr 2023 wird unter Berücksichtigung der effizienteren Flächenausnutzung durch Work Smart, der Anforderungen des Bedrohungsmanagements und der Synergiepotenziale in der Verwaltung der künftige Raumbedarf bestimmt. Hierzu wird unter anderem eine verwaltungsinterne Umfrage durchgeführt. Aus dem Raumbedarf wird anschliessend eine neue gesamtstädtische Flächenplanung erstellt. Diese soll unter Einbezug der Nutzenden und unter Berücksichtigung der bis dahin gemachten Erfahrungen aus Pilotprojekten schrittweise umgesetzt werden. Basierend auf diesen Grundlagen wird für die KESB eine Anschlusslösung für den weiteren Standort ab Mitte 2029 innerhalb der städtischen Liegenschaften gesucht. Bei dieser Standortsuche für die KESB werden die spezifischen Anforderungen hinsichtlich Vertraulichkeit und Sicherheit berücksichtigt.

5 Liegenschaft und Mietvertrag

5.1 Vorgeschichte

Die Stadt Luzern konnte Ende 2009 mit der Valiant Bank (Valiant) einen Mietvertrag für Büroflächen im Ausmass von rund 570 m^2 sowie für einen Archivraum im Untergeschoss an der Pilatusstrasse 22 abschliessen. Diese Räume wurden im Januar 2010 vom damaligen Sekretariat der Vormundschaftsbehörde (SVB) bezogen.

Der Mietvertrag mit der Valiant 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 über diese feste Dauer hinaus eine im Grundbuch vorgemerkte Mietoption für weitere zehn Jahre, bis zum 31. Dezember 2022. Weil sich die Liegenschaft Pilatusstrasse 22 in einem hervorragenden Zustand befindet und durch ihre unmittelbare Nähe zu den städtischen Verwaltungsgebäuden mittelfristig eine strategische Bedeutung aufweist, konnte mit der Valiant ein ebenfalls bis Ende 2022 befristetes und unentgeltliches Vorkaufsrecht ausgehandelt werden.

Ende 2010 signalisierte die Valiant der Stadt die Bereitschaft, in Verkaufsverhandlungen für die Liegenschaft zu treten. Angesichts des hohen Kaufinteresses durch Dritte wurde die Liegenschaft ausgeschrieben und an die Meistbietende verkauft. Angesichts kurzer Fristen konnte das Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Luzern im Rahmen der verfügbaren Finanzkompetenz nicht ausgeübt werden.

Daraufhin hat die Stadt Luzern mit der Käuferschaft Verhandlungen mit dem Ziel aufgenommen, das 1. und 2. Obergeschoss zusätzlich anzumieten sowie die Option für das 3. bis 5. Obergeschoss auszuüben. Der gesamte Mietvertrag lief bis Ende 2022 und wurde im April 2020 bis zum 30. Juni 2024 verlängert.

5.2 Mietvertragsverhandlungen

Zu Beginn des Jahres 2022 wurden mit der neuen Eigentümerschaft, der ACASImo AG, die Verhandlungen über einen längeren Verbleib aufgenommen. Dabei wurde die Stadt Luzern informiert, dass die ACASImo AG eine Sanierung der Liegenschaft plant. Dadurch ist ein Auszug aus der Liegenschaft auf kurz oder lang unumgänglich. Spätestens ab 2034 soll der Umbau stattfinden. Es konnte eine weitere Verlängerung von fünf Jahren, bis zum 30. Juni 2029, ausgehandelt werden. Dies soll zu denselben Konditionen wie bis anhin geschehen. In der Tabelle 1 ist die Entwicklung des Mietzinses wie auch der Nebenkosten dargestellt.

	2010–2014			**2014–2023**			**2024–2029**		
	m^2	Fr./m^2	Fr.	m^2	Fr./m^2	Fr.	m^2	Fr./m^2	Fr.
3.–5. OG	568	200	113’600	568	200	113’600	568	200	113’600
1.–2. OG				374	300	112’200	374	300	112’200
Total			113’600			225’800			225’800
Nebenkosten		50	28’400	942	50	47’100	942	50	47’100
Total	568	250	**142’000**	942	290	**272’900**	942	290	**272’900**

Tab. 1: Entwicklung des jährlichen Mietzinses inkl. Nebenkosten im Lauf des Mietverhältnisses

6 Ressourcenbedarf

Mit der Sicherung der Räumlichkeiten bis Mitte 2029 werden folgende jährliche finanzielle Verpflichtungen eingegangen:

	m²	Fr. pro m²	Fr. pro Jahr
Anmiete 3. bis 5. OG	568	200.–	113’600.–
Anmiete 1. und 2. OG	374	300.–	112’200.–
Total Nettomietzins/Jahr	**942**		**225’800.–**
Nebenkostenpauschale	942	50.–	47’100.–
Total Bruttomietzins			**272’900.–**

Tab. 2: Herleitung jährlicher Bruttomietzins

Wenn die gesamten Mietkosten für die Stadt auf die von ihr künftig beanspruchten Flächen im 1. bis 5. Obergeschoss umgerechnet werden, so ergeben sich durchschnittliche jährliche Nettomietkosten von Fr. 240.– pro m². Dies kann unter Berücksichtigung des guten Ausbaus, des aktuellen Zustands, der ausgezeichneten Lage und des Vergleichs mit anderen Mietobjekten als marktgerecht bezeichnet werden.

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

3.–5. OG	5 Jahre	250.–/m² inkl. NK	568 m²	Fr. 710’000.–
1.–2. OG	5 Jahre	350.–/m² inkl. NK	374 m²	Fr. 654’500.–

Total Mietkosten 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2029 **Fr. 1’364’500.–**

Bis zum Ende des laufenden Mietvertrages per 30. Juni 2024 wird eine Gesamtausgabe von rund 3,84 Mio. Franken aufgelaufen sein. Zusammen mit den beantragten rund 1,36 Mio. Franken ergibt sich eine Kompetenzsumme von rund 5,2 Mio. Franken.

7 Kreditrecht und zu belastendes Konto

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag sollen für die Bruttoinvestition die Ausgaben in der Höhe von insgesamt Fr. 1’364’500.– bewilligt werden. Freibestimmbare Ausgaben von mehr als Fr. 750’000.– hat der Grosse Stadtrat durch einen Sonderkredit zu bewilligen (§ 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016, FHGG; SRL Nr. 160, in Verbindung mit Art. 69 lit. b Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999, GO; sRSL 0.1.1.1.1). Sein Beschluss unterliegt nach Art. 68 lit. b Ziff. 2 GO dem fakultativen Referendum.

Die mit dem beantragten Kredit zu tätigenden Aufwendungen sind den Fibukonten 3160.01 (Miete) und 3120.09 (Heiz- und Nebenkosten an Dritte) zu belasten. Mit dem Jahresabschluss werden die aufgelaufenen Gesamtkosten der Dienstabteilung Immobilien mittels interner Verrechnung an die Dienstabteilung KESB weiterbelastet.

8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, für die Verlängerung des Mietverhältnisses an der Pilatusstrasse 22 bis zum 30. Juni 2029 einen Sonderkredit von Fr. 1’364’500.– zu bewilligen.

Luzern, 1. März 2023

Beat Züsli
Stadtpräsident

Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 7 vom 1. März 2023 betreffend

Liegenschaft Pilatusstrasse 22

– **Sonderkredit für die Verlängerung des Mietverhältnisses,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 68 lit. b Ziff. 2 und Art. 69 lit. b Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I. Für die Verlängerung des Mietverhältnisses an der Pilatusstrasse 22 bis zum 30. Juni 2029 wird ein Sonderkredit von Fr. 1’364’500.– bewilligt.

II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 25. Mai 2023

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Christian Hochstrasser
Ratspräsident

Daniel Egli
Stadtschreiberin-Stv.