



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 23. August 2006 (StB 840)

B+A 30/2006

## **Sonderkreditabrechnung Umbau und Sanierung Haus REX**

Vom Grossen Stadtrat  
genehmigt am  
2. November 2006

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Abrechnung Erwerb und Umbau</b>	<b>4</b>
1.1 Grundlagen	4
1.2 Teil 1: Erwerb Liegenschaft	4
1.2.1 Kreditübersicht	4
1.2.2 Kostenzusammenstellung	4
1.2.3 Erläuterung zu den Kosten und Geschäftsabwicklung	5
1.2.4 Terminübersicht	5
1.3 Teil 2: Umbau und Sanierung	5
1.3.1 Kreditübersicht	5
1.3.2 Kostenzusammenstellung	6
1.3.3 Erläuterung zu den Kosten und zum Projektablauf	6
1.3.4 Terminübersicht	7
1.3.5 Projektablauf	8
1.3.6 Rückstellungen	8
1.4 Zusammenfassung Gesamtkredit bereinigt	9
<b>2 Kompensation</b>	<b>10</b>
2.1 Übersicht Kompensationsrechnung	10
2.2 Änderung der Kompensation	11
2.3 Erläuterungen zu den einzelnen Kompensationsprojekten	11
2.4 Schlussfolgerung	12
<b>3 Antrag</b>	<b>13</b>

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

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Vorlage der Kauf- und Bauabrechnung Haus REX wurde ursprünglich auf Sommer 2005 terminiert. Bei zwei Objekten, welche für die Kompensationsrechnung von Bedeutung waren, konnte bis zu diesem Zeitpunkt jedoch keine Klärung erwirkt werden. Es handelt sich dabei um die Vermietung der Büroräumlichkeiten der Liegenschaft Museggstrasse 21 sowie die Auflösung der vertraglichen Verpflichtungen (Mietzinsgarantie) gegenüber der städtischen Pensionskasse für die Büroräumlichkeiten an der Gütschstrasse 2–6. Mit der städtischen Pensionskasse wurde die Verpflichtung der Mietzinsgarantie mit einer Einmalabgeltung abgelöst. Die Vermietung der Büroräumlichkeiten in der Liegenschaft Museggstrasse 21 ist jedoch zurzeit aufgrund des baulichen Zustandes nicht möglich.

### **Abrechnung Minderkosten**

Der bereinigte Kredit von 15,08 Mio. Franken wird um Fr. 271'578.10 unterschritten (Detailaufstellung siehe Pos. 1.4).

### **Kompensation**

Im B+A 27/2002 vom 15. Mai 2002: „Sanierung und Umbau Haus REX“ wurden Kompensationsbeträge von insgesamt 12,59 Mio. Franken angenommen.

Bis heute wurden Kompensationsbeträge von 8,99 Mio. Franken erzielt. Dies ergibt ein Manko von rund 3,59 Mio. Franken.

Im B+A 27/2002 wurde die Differenz (zwischen Aufwand und Kompensation) mit 2,53 Mio. angenommen. Die Differenz der zwischen angenommener und bis heute erzielter Kompensation von insgesamt 3,59 Mio. Franken ergibt sich aus dem noch nicht erledigten Geschäft Museggstrasse 21 sowie der Änderung in neue Eigenbelegung im Stadthaus anstelle von Vermietung an Dritte (Details siehe unter Pos. 2 Kompensation).

# 1 Abrechnung Erwerb und Umbau

## 1.1 Grundlagen

### Bau- und Liegenschaftskredit

Konto 109106.500.00 Erwerb Liegenschaft REX (Teil 1)

Konto 109106.503.00 Umbau und Sanierung (Teil 2)

Bericht und Antrag 2/2000 vom 19. Januar 2000

Beschluss des Grossen Stadtrates vom 15. Juni 2000

Volksabstimmung 24. September 2000

Zusatzkredit betr. vorzeitige Vertragsauflösung und Abgeltung Kino REX mit StB 253 vom 7. März 2001 (Fr. 500'000.00)

Zusatzkredit überarbeitetes Belegungskonzept REX mit Bericht und Antrag 27/2002 vom 15. Mai 2002 (Fr. 2'230'000.00)

## 1.2 Teil 1: Erwerb Liegenschaft

### 1.2.1 Kreditübersicht

Erwerb Liegenschaft REX	B+A 2/2000	6'900'000.00
Zusatzkredit betr. vorzeitige Vertragsauflösung und Abgeltung Kino REX mit StB 253 vom 7. März 2001		500'000.00
Total Kredit Liegenschaft		Fr. 7'400'000.00
Erwerbskosten brutto		Fr. 7'399'502.70
Minderkosten		Fr. 497.30

### 1.2.2 Kostenzusammenstellung

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag KV	Revidierter KV	Kosten	Abweichung	in %
0	Grundstück/Abfindungen	7'285'000.00	7'285'000.00	7'295'313.55	-10'313.55	0,14
1	Räumungen	100'000.00	100'000.00	104'189.15	-4'189.15	4,19
5	Baunebenkosten	15'000.00	15'000.00	0.00	15'000.00	-100,00
	Total Erwerb Liegenschaft	7'400'000.00	7'400'000.00	7'399'502.70	497.30	-0,01

### 1.2.3 Erläuterung zu den Kosten und Geschäftsabwicklung

#### Indexteuerung

Keine Indexteuerung, da die Kosten für den Kauf im Jahr 2000 und die Aufwendungen für die Abfindung im Jahr 2001 angefallen sind.

#### Nettokaufkosten und Bereinigung Minderkosten

Erwerbskosten brutto	Fr.	7'399'502.70
Verkauf Mobiliar Kino REX (Gutschrift Beleg 337785)	Fr.	<u>9'200.00</u>
Nettokaufkosten	Fr.	<u>7'390'302.70</u>
Minderkosten	Fr.	497.30
Verkauf Mobiliar REX	Fr.	<u>9'200.00</u>
Minderkosten bereinigt	Fr.	<u>9'697.30</u>

#### Rückstellung

Der Teilkredit Erwerb Liegenschaft REX wird ordentlich abgeschlossen. Es ist keine Rückstellung erfolgt.

### 1.2.4 Terminübersicht

Kauf Liegenschaft von der Städt. Pensionskasse	22. Februar / 22. Mai 2000
Eintragsbescheinigung Grundbuch	22. September 2000

## 1.3 Teil 2: Umbau und Sanierung

### 1.3.1 Kreditübersicht

Baukredit B+A 2/2000	Fr.	5'500'000.00
Zusatzkredit überarbeitetes Belegungskonzept mit B+A 27/2002 vom 15. Mai 2002	Fr.	<u>2'230'000.00</u>
Total Baukredit	Fr.	7'730'000.00
Teuerung		
▪ Indexteuerung bis Vertragabschluss	Fr.	-50'561.00
▪ ausgewiesene Teuerung	Fr.	<u>824.00</u>
<b>Baukredit inklusive Teuerung</b>	Fr.	<b><u>7'680'263.00</u></b>
Baukosten		
▪ Stand per 15. April 2005	Fr.	7'272'382.20
▪ Rückstellung	Fr.	<u>150'000.00</u>
<b>Minderkosten</b>	Fr.	<b><u>-7'422'382.20</u></b>
		<b><u>257'880.80</u></b>

### 1.3.2 Kostenzusammenstellung

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag KV	Revidierter KV	Kosten	Abweichung	in %
1	Vorbereitungsarbeiten	530'000.00	603'000.00	589'871.45	-13'128.55	-2.2
2	Gebäude	4'795'000.00	5'329'000.00	5'286'788.45	-42'211.55	-0.8
3	Betriebseinrichtungen	790'000.00	456'000.00	473'960.65	17'960.65	3.9
4	Umgebung	67'000.00	64'000.00	61'880.55	-2'119.45	-3.3
5	Baunebenkosten	340'000.00	286'000.00	239'171.60	-46'828.40	-16.4
6	Unvorhergesehenes, Reserven, Teuerung	255'000.00	151'263.00	18'500.00	-132'763.00	-87.8
7	Bauherrenleistungen	350'000.00	350'000.00	347'000.00	-3'000.00	-0.9
8	Umbau Stadthaus 4. Obergeschoss	120'000.00	120'000.00	131'899.45	11'899.45	9.9
9	Ausstattung und Umzüge	483'000.00	321'000.00	273'310.05	-47'689.95	-14.9
	Total Sanierung und Umbau	7'730'000.00	7'680'263.00	7'422'382.20	-257'880.80	-3.4

### 1.3.3 Erläuterung zu den Kosten und zum Projektablauf

Die Brutto-Minderkosten betragen über das ganze Bauvorhaben Fr. 257'880.80 oder 3,4 % des revidierten Kostenvoranschlages.

#### Indexteuerung

Die Berechnung der Indexteuerung basiert auf dem Kostenvoranschlag gemäss B+A 2/2000 (Luzerner Baukostenindex per 1. April 2001 = 121,4 Punkte). Die jeweils bis Vertragsabschluss eingetretene Indexveränderung wurde für die einzelnen Positionen differenziert berechnet. Unter Berücksichtigung der Teuerung während der Bauausführung ergibt sich eine Negativ-Teuerung von insgesamt Fr. 49'737.00 oder 0,64 %.

#### Beiträge Dritter

#### Denkmalpflege des Kantons Luzern

Die Denkmalpflegekommission des Kantons Luzern stellte mit Antrag vom 17. Mai 2001 Teile des Hauses Obergrundstrasse 3 (Haus REX) unter Schutz. Es sind dies:

- der Eingang und das Foyer zum ehemaligen Kino mitsamt ihrer festen Ausstattung, der Sitznische, dem zugehörigen Fassadenteil und der Leuchtinschrift „REX“,
- das Treppenhaus zu den Büros bis zum 7. Obergeschoss und der zugehörige Fassadenteil im Erdgeschoss.

Am 10. März 2005 wurde die Abrechnung für die unter Denkmalschutz gestellten Teile erstellt. Die Höhe des Beitrages und die definitive Zusage der Denkmalpflege des Kantons Luzern ist noch ausstehend, der zu vergütende Betrag wurde aber mit Fr. 10'000.00 beziffert. Mit der Auszahlung dieser Vergütung kann noch im 2006 gerechnet werden.

### Schadenfälle

Während der Bauzeit mussten zwei Schadenfälle behandelt werden:

- Riss-Schäden an der Liegenschaft Pilatusstrasse 34: Die Winterthur-Versicherung übernahm die Aufwendungen in der Höhe von Fr. 16'149.40 und belastete einen Selbstbehalt von Fr. 2'000.00.
- Wasserschaden vom 19. Juni 2004: Die Winterthur-Versicherung übernahm die Aufwendungen in der Höhe von Fr. 55'634.60 und belastete einen Selbstbehalt von Fr. 2'000.00.

Die Versicherungen vergüteten direkt die Unternehmerrechnungen. Diesbezüglich sind also keine Ausgaben auf dem Investitionskonto verbucht.

Die Selbstbehalte wurden über den städtischen Versicherungsfonds rückvergütet (Konto I09106.669.00, Beiträge Dritte):

Rückvergütung aus Versicherungsfonds (Beleg 523859)	Fr. <u>4'000.00</u>
Total Rückvergütung Selbstbehalt	Fr. 4'000.00

### Nettobaukosten und Bereinigung Minderkosten

Baukosten brutto	Fr. 7'422'382.20
Rückvergütungen Selbstbehalt	Fr. <u>4'000.00</u>
<b>Nettobaukosten</b>	<b>Fr. <u>7'418'382.20</u></b>

Minderkosten	Fr. 257'880.80
Rückvergütungen Selbstbehalt	Fr. 4'000.00
<b>Minderkosten bereinigt</b>	<b>Fr. <u>261'880.80</u></b>
Rückvergütung Denkmalpflege (noch ausstehend)	Fr. <u>10'000.00</u>

### 1.3.4 Terminübersicht

Baubeginn und Einrichtung Installationsplatz im Stadthauspark	3. Februar 2003
Abbruch des alten Kinosaaes und anschliessend Pfählungsarbeiten	10. Febr.–15. März 2003
Beginn Umbauarbeiten im Gebäude REX	28. April 2003
Beginn Neubau im Innenhof	5. Januar 2004
Beendigung der Bauarbeiten	Mitte September 2004
Übergabe an die Nutzer und Bezug der Liegenschaft	10. September 2004
Inbetriebnahme	1. Oktober 2004
Tag der offenen Tür	23. Oktober 2004

### **1.3.5 Projekttablauf**

Das neue Sozialzentrum REX konnte dem Betrieb termingerecht übergeben werden. Es ergaben sich weder baulich ausserordentliche Ereignisse noch nennenswerte Unfälle während der Bauzeit.

Die Reaktionen der Nutzer und Kunden waren durchwegs positiv. Die anfänglichen Befürchtungen, dass es zu Problemen im Betrieb wegen der Anhäufung der verschiedenen Dienststellen im gleichen Gebäude kommen könnte, haben sich nicht bestätigt. Dies vor allem aufgrund des Sicherheitskonzepts mit räumlicher Trennung von Kunden und Büros sowie den einzelnen Wartezonen. Auch das neue Konzept der Kasse mit dem Warteraum im Erdgeschoss und die neue Stelle Sozial Info REX haben sich bewährt.

### **1.3.6 Rückstellungen**

Wie einleitend ausgeführt verzögerte sich der Abschluss der Bauabrechnung. Hingegen wurde die Baubuchhaltung ordnungsgemäss abgeschlossen. Da jedoch noch nicht alle Bauarbeiten wegen Rücksichtnahme auf den Betrieb im Sozialzentrum REX abgeschlossen werden konnten, war eine Rückstellung notwendig.

Die Reparatur der Haupteingangstür wurde zusammen mit der Denkmalpflege und gemäss sicherheitstechnischen Anforderungen ausgeführt. Die Massnahmen für punktuelle akustische Verbesserungen konnten Ende 2005 abgeschlossen werden. Die Brandabschottungen und die Installation der Zusatzgeräte für die Heizung sind ebenfalls fertiggestellt. Es müssen noch Anpassungen am Alarmierungssystem (teilweise noch vom Betrieb abhängig) sowie lüftungstechnische Verbesserungen im Warteraum Kasse und Sozial Info REX vorgenommen werden. Diese Arbeiten wurden Ende Juli 2006 fertiggestellt und können abgerechnet werden.

Die Rückstellung wurde dem Investitionskonto belastet und mit Konto 2041.97 eröffnet.

BKP Arbeitsgattung	Vorgesehene Arbeiten	Investitionskonto belastet
2 Gebäude		
Haupteingang	40'000.00	
Wasserschaden	14'000.00	
Beschilderung	4'000.00	
Akustikmassnahmen in Büros	33'500.00	
Brandabschottungen Stadthaus	5'000.00	
Heizung, Zusatzinstallationen	21'000.00	
Alarmierung, Pager	2'000.00	
Honorare Planer	<u>5'000.00</u>	
		124'500.00
5 Baunebenkosten	0.00	0.00
6 Unvorhergesehenes und Reserve	18'500.00	18'500.00
7 Projektleitung	7'000.00	7'000.00
9 Ausstattung	0.00	
Total	150'000.00	150'000.00

#### 1.4 Zusammenfassung Gesamtkredit bereinigt

##### Kredite

Erwerb Liegenschaft	Fr. 7'400'000.00	
Baukredit inkl. Teuerung	Fr. <u>7'680'263.00</u>	
Kredit zusammen		Fr. 15'080'263.00

##### Bauabrechnung netto

Erwerb Liegenschaft	Fr. 7'390'302.70	
Baukosten Sanierung	Fr. <u>7'418'382.20</u>	
Bauabrechnung zusammen		Fr. <u>-14'808'684.90</u>
<b>Minderkosten zusammen</b>		<b>Fr. <u>271'578.10</u></b>

## 2 Kompensation

### 2.1 Übersicht Kompensationsrechnung

<b>Kompensationsrechnung</b> mit HAS-Leitung und Arbeitssicherheit im Stadthaus Teilungsamt bleibt im Furkahaas	Mietzins in Fr.	Investiertes Kapital Liegenschaft Rex in Fr.	Kapitalisierter Minderaufwand bzw. Mietertrag 5.25 %	Differenz Investition Rex zu anderen Liegenschaften in Fr.
---	--------------------	--	---	--

<b>Saldo Kompensationsrechnung gemäss damaliger Vorlage B+A 2/2000</b>	<b>1'308'933</b>
--	------------------

<b>Gesamttotal / Differenz gemäss B+A 2/2000 rev. vom GRSTR</b>	<b>358'933</b>
---	----------------

Neue Kompensationsrechnung gemäss Belegungskonzept IX / April 2002		+	--	Differenz
<b>Erwerbs- und Baukosten gemäss Beschluss STR</b>		12'400'000		
Mehrkosten für vorzeitige Mietauflösung				
- Zusatzkredit StB 253 vom 7.3.2001	26'250	500'000		
- Mietertrag 7. OG Wohnungen entfallen, da Büro und Raumreserve	0		--	
- Mietertrag 6. OG Wohnungen entfallen, da Büro	0		--	
- Mietertrag (Apotheke)	-44'040		-838'857	
<b>Abzüglich Mietzins-Einsparungen extern (Basis: Miete 2001)</b>				
- Betriebs- und Friedensrichteramt, Museggstrasse	-57'400		-1'093'333	
- Sozialamt, Gütschstrasse	-237'600		-4'525'714	
- Verwaltungsgebäude, Guggistrasse BG	-234'000		-4'457'143	
- Arbeitssicherheit, Kleinmattstrasse	-2'800		-53'333	
- Büros HAS, Taubenhäuserstrasse 16	-39'500		-752'381	
- Teilungsamt bzw. Vermietung an Dritte (Basis: Fr. 45'700.- Miete 2001)	-45'696		-870'400	
<b>Bauliche Mehrkosten REX für die Bereitstellung von obiger Belegung</b>		2'110'000		
<b>Umbauten und Anpassungen im Stadthaus 4. OG für neue</b>				
Belegung Teilungsamt oder Dritte	6'300	120'000		
<b>Total</b>	<b>-628'486</b>	<b>15'130'000</b>	<b>-12'591'161</b>	<b>2'538'839</b>

Baubrechnung		+	--	Differenz
Erwerb Liegenschaft		7'399'502.70		
Beträge Dritter (Verkauf Mobilier Kino REX)		-9'200.00		
Baukosten gemäss Abrechnung		7'582'382.20		
Schadenfälle Rückvergütung Selbstbehalt		-4'000.00		
Vergütung Denkmalpflege (noch ausstehend)		-10'000.00		
Rückstellung		-150'000.00		
<b>Total Baubrechnung (Erwerbs- und Baukosten)</b>		<b>14'808'684.90</b>		
<b>Erzielte Kompensationen:</b>				
- Mietertrag (Apotheke)	-44'040		-838'857	
- Verwaltungsgebäude, Guggistrasse BG	-224'000		-4'266'667	
- Arbeitssicherheit, Kleinmattstrasse	-2'800		-53'333	
- Büros HAS, Taubenhäuserstrasse 16	-45'000		-857'143	
- Sozialamt, Gütschstrasse Entgelt an PK *1			-2'975'714	
- Teilungsamt bzw. Vermietung an Dritte = Neunutzung Stadtverwaltung *2	0		0	
<b>Total Kompensation per 2006</b>	<b>-315'840</b>	<b>14'808'684.90</b>	<b>-8'991'714</b>	<b>5'816'970.90</b>
<b>Noch pendente Kompensationen:</b>				
- Betriebs- und Friedensrichteramt, Museggstrasse *3	0		0	
<b>Total</b>	<b>-315'840</b>	<b>14'808'685</b>	<b>-8'991'714</b>	<b>5'816'971</b>

- \*1 Mit StB 181 vom 2. März 2005 und StB 1236 vom 21. Dezember 2005 wurde mit der PK eine pauschale Abgeltung der Mietzinsgarantie vereinbart.
- \*2 Mit StB 456 vom 4. Mai 2005 wurde die Belegung des Stadthauses (u. a. auch im 4. OG) neu definiert.
- \*3 B+A 24/2005 für die Teilsanierung wurde zurückgestellt. Der Kanton verzichtet auf die Miete dieser Büroräumlichkeiten (Details siehe Bericht, Abschnitt 2.3).

## 2.2 Änderung der Kompensation

Der vorgesehene Kompensationsbetrag gemäss B+A 27/2002 setzte sich wie folgt zusammen:

	<b>Kompensation:</b>
Mietertrag der Apotheke	838'857.–
Betreibungs- und Friedensrichteramt, Museggstrasse 21	1'093'333.–
Sozialamt, Gütschstrasse	4'525'714.–
Verwaltungsgebäude Bürgergemeinde, Guggistrasse	4'457'143.–
Arbeitssicherheit, Kleinmattstrasse	53'333.–
Büros HAS, Taubenhausestrasse	752'381.–
Teilungsamt, bzw. Vermietung an Dritte im Stadthaus 4. OG	<u>870'400.–</u>
<b>Total Minderaufwand bzw. Mietertrag (5,25 %)</b>	<b>12'591'161.–</b>

(Die Mieterträge bzw. der Wegfall von Mietzahlungen wird mit 5,25 % kapitalisiert.)

In der Zwischenzeit haben sich jedoch folgende Änderungen in der Kompensation ergeben:

	<b>Kompensation:</b>	<b>Diff. zu B+A 2/2000:</b>
Mietertrag der Apotheke	838'857.–	0.–
Betreibungs- und Friedensrichteramt, Museggstrasse 21 *3	0.–	-1'093'333.–
Sozialamt, Gütschstrasse *1	-2'975'714.–	-1'550'000.–
Verwaltungsgebäude Bürgergemeinde, Guggistrasse	4'266'667.–	-190'476.–
Arbeitssicherheit, Kleinmattstrasse	53'333.–	0.–
Büros HAS, Taubenhausestrasse	857'143.–	104'762.–
Teilungsamt, bzw. Vermietung an Dritte im Stadthaus 4. OG *2	<u>0.–</u>	<u>-870'400.–</u>
<b>Total Minderaufwand bzw. Mietertrag (5,25 %)</b>	<b>8'991'714.–</b>	<b>-3'599'447.–</b>

\*1 Mit StB 181 vom 2. März 2005 und StB 1236 vom 21. Dezember 2005 wurde mit der PK eine pauschale Abgeltung der Mietzinsgarantie vereinbart.

\*2 Mit StB 456 vom 4. Mai 2005 wurde die Belegung des Stadthauses (u. a. auch im 4. OG) neu definiert.

\*3 B+A 24/2005 für die Teilsanierung wurde zurückgestellt. Der Kanton verzichtet auf die Miete dieser Büroräumlichkeiten (Details siehe Bericht, Abschnitt 2.3).

## 2.3 Erläuterungen zu den einzelnen Kompensationsprojekten

### Museggstrasse 21

Die Kompensation für die ehemals vom Betreibungs- und vom Friedensrichteramt genutzten Räumlichkeiten an der Museggstrasse 21 ist noch offen, da diese zurzeit nicht vermietet werden können. Der Kanton wollte diese Räumlichkeiten nur unter der Bedingung einer angemessenen Sanierung mieten. Zu diesem Zweck wurde ein entsprechender Sanierungskredit beim Grossen Stadtrat beantragt, welcher aber am 29. September 2005 beschloss, die Vorlage zur Überarbeitung zurückzuweisen (Miteinbezug der Gebäudehülle und Sanierung Kirche).

Nach mehreren Nachfragen im November 2005 teilte der Kanton mit, dass er von einer Miete der offerierten Räume an der Museggstrasse 21 definitiv absehe. Dieser Entscheid wurde damit begründet, dass im Zusammenhang mit dem Uniprojekt im Postgebäude die kantonalen Raumbedürfnisse generell neu geprüft würden (auch für die PHZ) und dass deshalb keine zusätzlichen Fremdmieten mehr vorgenommen würden.

Somit wurden die bereits mit dem Kanton ausgehandelten Mietverträge für die Räumlichkeiten hinfällig, und die Vorgaben der Kompensationsrechnung zum Projekt REX können zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfüllt werden. Die vorgesehene Sanierung der Räumlichkeiten macht aus diesem Grunde zurzeit wenig Sinn. Sie wird zurückgestellt und erst im Zusammenhang mit dem auszuarbeitenden Gesamtsanierungskonzept weiterverfolgt. Der zurückgewiesene B+A kann daher abgeschrieben werden.

#### **Gütschstrasse 2–6**

Die ehemals vom Sozialamt genutzten Räumlichkeiten an der Gütschstrasse 2–6 sind im Eigentum der Pensionskasse der Stadt Luzern. Die Stadt, als Rechtsnachfolgerin der Bürgergemeinde, hat die vertraglich geregelte Mietzinsgarantie zu gewährleisten. Mit StB 1236 vom 21. Dezember 2005 konnte diese Vereinbarung durch die einmalige Zahlung einer Mietzinsabgeltung von Fr. 1'550'000.– aufgelöst werden. Somit wurden die Verpflichtungen der Stadt gegenüber der PK erfüllt.

#### **Guggistrasse / Taubenhausstrasse**

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Bürgergemeinde an der Guggistrasse wurde an einen privaten Mieter vermietet. Die bisherigen Büroräumlichkeiten der Dienstabteilung HAS und der Leitung Pflegewohngruppen konnten an die Pro Senectute vermietet werden.

#### **Stadthaus**

Die Entwicklung des Raumbedarfs innerhalb des Stadthausareals bedingte Nutzungsanpassungen. Damit verbunden waren Umbauten und Sanierungsmassnahmen. Gleichzeitig drängten sich auch Unterhaltsarbeiten am Dach im Stadthaus und ein teilweiser Fensterersatz im 4. OG des Stadthauses auf. Auf einen möglichen Ausbau des Sitzungszimmers „Dietschiberg“ im 4. OG des Stadthauses wurde vorerst verzichtet. Diese Umbauten und Anpassungen sind Ende 2005 abgeschlossen worden.

## **2.4 Schlussfolgerung**

Die im B+A 27/2002 „Sanierung und Umbau Haus REX“ angenommenen Kompensationsbeträge von insgesamt 12,59 Mio. Franken zu den bis heute erzielten Kompensationsbeträgen von 8,99 Mio. Franken ergeben ein Manko von rund 3,59 Mio. Franken. Im B+A 27/2002 wurde die Differenz (zwischen Aufwand und Kompensation) mit 2,53 Mio. angenommen.

Die Differenz der Kompensation von insgesamt 3,59 Mio. Franken ergibt sich aus dem noch nicht erledigten Geschäft Museggstrasse 21 sowie der Änderung in neue Eigenbelegung im Stadthaus anstelle von Vermietung an Dritte.

### **3 Antrag**

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, die Sonderkreditabrechnung Sanierung und Umbau Haus REX zu genehmigen und den zur Überarbeitung zurückgewiesenen B+A 24/2005 vom 13. Juli 2005: „Teilsanierung der Liegenschaft Museggstrasse 21“ abzuschreiben.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 23. August 2006

Urs W. Studer  
Stadtpräsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber

## **Der Grosse Stadtrat von Luzern,**

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 30 vom 23. August 2006 betreffend

### **Sonderkreditabrechnung Sanierung und Umbau Haus REX,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 69 lit. b Ziff. 8 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

#### **beschliesst:**

- I. Die vorgelegte Abrechnung über den Sonderkredit Haus REX wird genehmigt.
- II. Der am 29. September 2005 zur Überarbeitung zurückgewiesene B+A 24/2005 vom 13. Juli 2005: „Teilsanierung der Liegenschaft Museggstrasse 21“ wird abgeschrieben.

Luzern, 2. November 2006

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Cony Grünenfelder  
Ratspräsidentin

Toni Göpfert  
Stadtschreiber

