



**Stadt  
Luzern**  
Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 15. Mai 2002

B+A 27/2002

## **Sanierung und Umbau Haus Rex**

**Überarbeitetes Belegungskonzept  
Zusatzkredit zum B+A 2/2000**

**Vom Grossen Stadtrat  
mit Änderung beschlossen am  
27. Juni 2002  
(bereinigter Beschluss im Anhang)**

## Übersicht

Am 24. September 2000 stimmten die Stimmberechtigten der Stadt Luzern einem Kredit von 12,4 Mio. Franken (Kauf 6,9 Mio. Franken, Umbau 5,5 Mio. Franken) für die Bereitstellung eines Sozialzentrums für die Stadt Luzern in der Liegenschaft Rex (Obergrundstrasse 3) zu. Dieses Projekt wurde im Hinblick auf die Zusammenlegung der Bürgergemeinde mit der Einwohnergemeinde ausgearbeitet. Die Belegung und die dafür erforderlichen Umbaumaassnahmen wurden aufgrund eines ersten Konzeptentwurfes bestimmt und ermittelt.

Nach der Zusammenlegung der beiden Gemeinwesen übernahm die neu gebildete Sozialdirektion die Aufgabe, das Belegungskonzept Rex zu überprüfen. Es zeigte sich, dass das erste Belegungskonzept den betrieblichen Erwartungen an ein Sozialzentrum nicht zu genügen vermochte, auch was die Anforderungen an die Sicherheit der Mitarbeitenden und der Kundenschaft betrifft.

Die Notwendigkeit, weitere Dienststellen mit einzubeziehen und die personellen Entwicklungen der einzelnen Dienststellen bedingten eine Überprüfung der Belegung. Als Ergebnis dieser Überprüfung resultierte ein Mehrbedarf für 24 Arbeitsplätze im Haus Rex.

Die mit dem B+A 2/2000 vom 19. Januar 2000 beantragten und im September 2000 vom Stimmvolk gutgeheissenen Mittel reichen nicht aus. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird der erforderliche Zusatzkredit von Fr. 2'230'000.– beantragt.

Die Ursachen für die Notwendigkeit des Zusatzkredites können mit folgenden drei Punkten zusammengefasst werden:

- Das Gefährdungspotenzial für Mitarbeitende und Kunden hat in letzter Zeit evident zugenommen. Zum Schutze sind weitergehende Sicherheitsmassnahmen zu treffen.
- Der bauliche Zustand des Gebäudes erwies sich bei der detaillierten Kontrolle als erheblich schlechter, als vorerst angenommen. Die Massnahmen für die Instandstellung werden umfangreicher ausfallen.
- Der Raumbedarf für die zusätzlichen Arbeitsplätze kann nur durch den Bau eines neuen Hofgebäudes (anstelle des Umbaues des alten Kinosaales) und der Mitbenutzung des 6. und 7. Obergeschosses abgedeckt werden.

In der Gesamtschau stehen den Investitionskosten von 15,13 Mio. Franken Kompensationen von 12,59 Mio. Franken gegenüber, u. a. durch Auflösung von Aussenmieten.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Ausgangslage B+A 2/2000</b>	<b>4</b>
1.1 Allgemein	4
1.2 Bewilligte Kredite gemäss B+A 2/2000	5
1.3 Mehrkosten für vorzeitige Mietauflösungen im Haus Rex	5
1.4 Umbauvolumen gemäss B+A 2/2000	6
<b>2 Neue Planung 2002</b>	<b>6</b>
<b>3 Sicherheitskonzept</b>	<b>7</b>
3.1 Schwachstellen der baulichen und räumlichen Situation im Haus Rex	7
3.2 Sicherheit, Kundenführung/-betreuung	7
<b>4 Belegungskonzept</b>	<b>8</b>
<b>5 Kostenermittlung und Kostenvergleiche</b>	<b>9</b>
5.1 Kostenübersicht für Erwerb der Liegenschaft	10
5.2 Kostenberechnung nach BKP für Umbau und Sanierung	11
5.3 Mehrkosten für Umbau und Sanierung	12
5.4 Zusätzlicher Mietzinsaufwand für Amtsstellen wegen Bauverzögerung	12
<b>6 Auswirkungen auf den städtischen Haushalt</b>	<b>13</b>
<b>7 Termine</b>	<b>14</b>
<b>8 Parlamentarischer Vorstoss</b>	<b>14</b>
<b>9 Antrag</b>	<b>15</b>
<b>Anhang</b>	
<b>Belegungspläne, Schnitte und Fassaden Haus Rex</b>	

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

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

### 1 Ausgangslage B+A 2/2000

#### 1.1 Allgemein

Mit Zustimmung zum B+A 2/2000 vom 19. Januar 2000 wurden von den Stimmberechtigten der Stadt Luzern 12,4 Mio. Franken für den Erwerb und Umbau der Liegenschaft Obergrundstrasse 3 (Rex) bewilligt.

Das 7-geschossige Wohn- und Geschäftshaus wurde 1952 erbaut und 1992 durch die städtische Pensionskasse für eine spätere Nutzung durch die Stadtverwaltung vorsorglich erworben.

Im Hinblick auf die angestrebte Zusammenlegung der Bürgergemeinde und Einwohnergemeinde wurde für die Liegenschaft Rex ein Nutzungskonzept eines eigentlichen Sozialzentrums entwickelt. In der Liegenschaft Rex sollten folgende Dienststellen mit ihren Arbeitsplätzen eingerichtet werden:

▪ Sozialamt (Bürgergemeinde, inkl. 10 Reservebüros)	47 Büros
▪ Amtsvormundschaft (Einwohnergemeinde, inkl. 7 Reservebüros)	28 Büros
▪ Betreibungsamt und Friedensrichteramt (EG, inkl. 1 Reservebüro)	10 Büros
▪ Allgemeine Räume (Warteräume, Sitzungszimmer, Empfangsräume, Kassenräume, Aufenthaltsräume)	<u>15 Büros</u>
Total	100 Räume/Büros

Diese 100 Büros sollten im Erdgeschoss und in den Geschossen 1–5 eingerichtet werden. Die bestehenden 5 Wohnungen im 6 und 7. Obergeschoss sollten beibehalten und sanft renoviert werden.

Die im 4. Obergeschoss des Stadthauses durch die Verlegung der Amtsvormundschaft in die Liegenschaft Rex frei werdenden Büros sollten durch das extern eingemietete Teilungsamt belegt werden.

## 1.2 Bewilligte Kredite gemäss B+A 2/2000

Mit B+A 2/2000 beantragte der Stadtrat für den Erwerb, den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft Rex folgende Kredite:

Für den Kauf	Fr. 7'400'000.–
Für den Umbau und die Sanierung (Rahmenkredit)	<u>Fr. 5'950'000.–</u>
Total beantragter Kredit	<u>Fr. 13'350'000.–</u>

Der Grosse Stadtrat beschloss, den beantragten Gesamtkredit von Fr. 13'350'000.– um Fr. 950'000.– zu reduzieren. Die reduzierten, bewilligten Kredite betragen dann:

Für den Kauf	Fr. 6'900'000.–
Für den Umbau und die Sanierung	<u>Fr. 5'500'000.–</u>
Gesamtkredit	<u>Fr. 12'400'000.–</u>

Dieser Kredit wurde am 24. September 2000 von den Stimmberechtigten genehmigt.

## 1.3 Mehrkosten für vorzeitige Mietauflösungen im Haus Rex

Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Umnutzung der Liegenschaft Rex mussten mehrere bestehende Mietverhältnisse vorzeitig aufgelöst werden. Bei den Mietern des Restaurants (Kwong-Hing Lam) und des Kinos (Georg Egger) gestaltete sich die Vertragsauflösung deshalb sehr schwierig. Diese Mieter hatten befristete und noch weiterlaufende Mietverträge. Für die vorzeitige Mietauflösung forderten sie entsprechende Abgeltungen. Die ursprüngliche Forderung von Fr. 660'000.– beim Mieter Lam konnte nach diversen Verhandlungen auf eine Abfindung von Fr. 400'000.– reduziert werden. Die Forderung des Mieters Egger betrug ursprünglich Fr. 385'000.– und wurde mit einer Abfindung von Fr. 200'000.– abgeschlossen.

Die oben erwähnten Verhandlungen zeigten, dass die im B+A 2/2000 eingerechneten Entschädigungen von Fr. 300'000.– für vorzeitige Mietvertragsauflösungen nicht ausreichen. Erschwerend kam dazu, dass nebst den Abgeltungen zusätzliche Kosten für die Räumung und Entsorgung der vorzeitig verlassenen Mietobjekte übernommen werden mussten. Diese wurden mit Fr. 100'000.– beziffert.

Entschädigung für Mietzinsausfall an Pensionskasse	Fr. 98'390.–
Abfindung Mieter Kino Rex	Fr. 200'000.–
Abfindung an Mieter Restaurant	Fr. 400'000.–
Räumungs- und Entsorgungskosten	<u>Fr. 100'000.–</u>
<b>Total</b>	<u><b>Fr. 798'390.–</b></u>

Am 7. März 2001 beschloss daher der Stadtrat gestützt auf Art. 62 Abs. 2 lit. c GO einen Zusatzkredit von Fr. 500'000.–.

## 1.4 Umbauvolumen gemäss B+A 2/2000

Zum Zeitpunkt der Vorbereitung des B+A 2/2000 wurde aufgrund des damaligen Wissensstandes davon ausgegangen, dass:

- eine Umnutzung des heutigen Kinos für den Empfangsbereich, die Kassen sowie Besprechungszimmer möglich sei;
- nur die Geschosse 1 bis 5 für Büros umgebaut werden müssen;
- das 6. und 7. Geschoss mit insgesamt 5 Wohnungen beibehalten werden können.

## 2 Neue Planung 2002

Durch die Fusion von Bürger- und Einwohnergemeinde zur Neuen Stadt Luzern wurde die neue Sozialdirektion geschaffen. Dies ermöglichte nun eine umfassende und vernetzte Planung des Bedarfes in der Liegenschaft Rex. Neben den Anforderungen im Sicherheitsbereich, siehe nachstehenden Punkt 3, ist die Gewährleistung einer hohen Kundenorientierung ein zentrales Anliegen. In der Bürgergemeinde wurde die Motion „Schaffung einer Koordinations- und Triagestelle“ 1999 vom Bürgerrat als Postulat entgegengenommen und der Neuen Stadt Luzern zur Realisierung überwiesen. Die Schaffung einer zentralen Auskunfts-, Beratungs- und Triagestelle ABT in der Liegenschaft Rex trägt zu einem kundenfreundlichen neuen Bereich in der Stadtverwaltung bei. Durch gezielte Informationsarbeit und mittels Kurzberatungen sollen die Ratsuchenden in der ABT-Stelle effizient unterstützt werden. Ziel ist dabei auch das Verhindern von „Sozial- und Vormundschaftsfällen“, was durch eine professionelle und präventive Arbeit besser erreicht wird. Durch die Konzentration der verschiedenen Abteilungen im Rex und mit der Realisierung der ABT-Stelle entsteht in Luzern ein eigentliches Sozialzentrum.

Die eingesetzte Steuerungsgruppe (Projektorganisation) des Projektes Haus Rex hat anlässlich diverser Sitzungen das unter Punkt 4 beschriebene Belegungskonzept entwickelt.

Sie ging dabei von folgenden Zielsetzungen aus:

- Die Vorgaben des B+A 2/2000 bezüglich Belegung sollen möglichst genau eingehalten werden.
- Prioritär wird die Nutzung im Haus Rex betrachtet.
- Die Belegung in den durch den Auszug der Amtsvormundschaft frei werdenden Büros im Stadthaus (4. OG) wird in zweiter Priorität betrachtet.

Alle betroffenen Dienstabteilungen sind in die Planung mit einbezogen worden.

### **3 Sicherheitskonzept**

Die Anforderungen an die persönliche Sicherheit der Mitarbeitenden und Besucher erhöhen sich leider immer mehr. So gab ein Klient im Sozialamt an der Gütschstrasse 2/4 anlässlich eines Abklärungsgespräches in der Intake-Stelle einen Schuss aus einer Waffe ab. Auch in der Amtsvormundschaft haben tätliche Übergriffe von Klienten gegenüber Mitarbeitenden zugenommen. Etliche Male musste die Polizei beigezogen werden. Die Schliessung des Stadthauses nach dem Vorfall in Zug im September 2001 hat wichtige Erkenntnisse für die Sicherheitsplanung des Hauses Rex gegeben. Dem nachfolgend beschriebenen Belegungskonzept liegen die folgenden Hauptpositionen zu Grunde:

#### **3.1 Schwachstellen der baulichen und räumlichen Situation im Haus Rex**

Grundsätzlich wird ein bestehendes Wohn- und Geschäftshaus, welches vor über 50 Jahren erstellt wurde, umgebaut. Es werden vorhandene Wohnungsgrundrisse übernommen. Die bestehende Grundstruktur, die Einteilung der Räume, das Treppenhaus usw. stammen noch aus einer Zeit, in welcher Fragen der Sicherheit und des Personenschutzes keine oder eine unwesentliche Rolle spielten. Spezielle Schwachstellen sind:

- die Eingänge und das bestehende Treppenhaus sind nicht besonders gesichert, der Zugang via Hauseingang ist nicht speziell überwacht;
- die Aufzüge sind nicht behindertengängig respektive bedingen die Begleitung einer Hilfsperson; die Korridore zu den neuen Büros sind gebäudebedingt sehr eng.

Folgende Massnahmen sollen im Rahmen des Umbaues und der Umnutzung einen optimalen Betriebsablauf ermöglichen und den Nutzern eine grösstmögliche Sicherheit bieten.

#### **3.2 Sicherheit, Kundenführung/-betreuung**

Der Sicherheit für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, aber auch für die Kundschaft, ist im Haus Rex hohe Priorität einzuräumen. Sicherheitsmassnahmen sind zu realisieren, auch wenn dadurch Betriebsabläufe erschwert werden und zusätzliche Kosten anfallen. Dienststellen und/oder Informationsschalter mit hohen Kundenkontakten werden im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss angeordnet.

- Das Haus hat einen Eingang für die Besucher und Kunden sowie einen separaten, gesicherten für die Angestellten.
- Der Eingangs- respektive Empfangsbereich wird so gestaltet, dass sich alle am Empfang melden (eventuell ausweisen) müssen. Durch die neue Anordnung des separaten, abgesetzten Empfangsbereiches kann der Kundenverkehr besser geführt werden. Dies entspricht aufgrund der gesammelten Erfahrung den wirkungsvollsten Sicherheitsvorkehrungen. Die Aufgaben- und Arbeitszuteilung für das hier arbeitende Personal muss sich in erster Linie auf Kundenempfang und Kundenorientierung beschränken.

- Es wird bei der Möblierung der Büros darauf geachtet, die Erkenntnisse der Gewaltprävention und Sicherheit hinsichtlich Bedrängung, Fluchtmöglichkeiten, Miteinbezug der nebenan arbeitenden Kolleginnen und Kollegen usw. einzuhalten.
- Die Kundinnen und Kunden werden ab Empfangsbereich weitergeleitet oder abgeholt. Der Empfangsbereich ist gegen das Hausinnere abgeschlossen. Für Kunden, die ohne Begleitung zu den Büroräumlichkeiten gelangen möchten, kann die Verbindungstür vom Schalter aus geöffnet werden, respektive der Lift wird freigegeben. Die Kunden benützen dieselben zwei vorhandenen Lifte und dasselbe Treppenhaus wie die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung. Grundsätzlich bewegen sich Kunden und Angestellte in den gleichen Räumen und auf denselben Verkehrswegen.
- Die beiden Lifte sind so umzubauen, dass sie den heutigen Anforderungen entsprechen. Sie müssen mit automatischen Türen versehen werden, damit die erforderliche Beförderungskapazität gewährleistet werden kann.
- Der schwierigen Situation einer Evakuierung im Notfall wird mittels optimal disponierten Brandabschnitten Rechnung getragen. Im Bereich des Neubaus werden Notausgänge angeordnet.

## 4 Belegungskonzept

Wie bereits ausgeführt, entspricht das dem B+A 2/2000 zu Grunde gelegte Belegungskonzept nicht mehr den neuen Bedürfnissen. Insgesamt (Liegenschaft Rex und 4. OG Stadthaus) muss für 24 Arbeitsplätze zusätzlicher Büroraum und technische Infrastruktur bereitgestellt werden.

Die Zuordnung der 24 neuen Arbeitsstellen gliedert sich wie folgt:

<b>Haus Rex</b>	
Amtsvormundschaft (+6); Sozialamt (+1); Betreibungsamt (+5)	12 AP
HAS und ABT	<u>4 AP</u>
Total Rex	16 AP
<b>Stadthaus 4. OG</b>	
HAS	7 AP
Arbeitssicherheit (neue Stelle)	<u>1 AP</u>
Total Stadthaus	<u>8 AP</u>
Total Rex und Stadthaus	24 AP

Damit die insgesamt 105 Arbeitsplätze mit 89 Büros, 12 Reservebüros (die in den einzelnen Geschossen verteilt sind) und 14 Besprechungszimmer im Haus Rex untergebracht werden

können, müssen neu auch die ursprünglich verbleibenden Wohngeschosse (6. und 7. OG) in Büroraum umgenutzt werden. Es müssen insgesamt 5 Wohnungen aufgehoben werden.

Das neu entwickelte Belegungs- und Funktionskonzept für das Sozialzentrum im Haus Rex ergibt folgende Zuordnung:

## **Haus Rex**

### **Erdgeschoss:**

Zugang; Empfang und Informationsstelle mit ABT-Stelle.

Gemeinsamer Kassenbereich für Sozialamt und Amtsvormundschaft.

Der Eingang zum neuen Sozialzentrum erfolgt über die ehemalige Bar des Restaurants. Hier befindet sich die erste Kontaktstelle für Kunden. Sie erhalten einen Überblick über das im Haus vorhandene Angebot. Die Kunden werden an die zuständigen Fachpersonen und Abteilungen weitergeleitet. Hier werden sie mit Informationen über das gesamte Angebot bedient.

### **In den Obergeschossen:**

Büros und Besprechungszimmer der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sozialamtes, der Amtsvormundschaft, des Friedensrichteramtes und des Betreibungsamtes.

### **Stadthaus 4. OG**

Die vorgesehene Belegung des 4. OG durch das extern eingemietete Teilungsamt wird einer nochmaligen Überprüfung unterzogen. Eine andere, gleichwertige Belegung ist nicht ausgeschlossen.

## **5 Kostenermittlung und Kostenvergleiche**

Die Sanierungs- und Umbaukosten sind aufgrund der neuen Situation nochmals nachgerechnet und überprüft worden und gliedern sich in folgende Hauptpositionen:

- Die Kosten für den Umbau und die Sanierung (im Endausbau) sind eine Schätzung mit einer Genauigkeit von  $\pm 10\%$ .  
Der Kostenvoranschlag beruht auf Richtofferten und Berechnungen nach der Elementmethode durch den Planer und die Baudirektion.
- Preisbasis: 1. Oktober 2001  
(121.2 Punkte gemäss Luzerner Baukostenindex, Indexbasis 1985).

- Die Mehrwertsteuer von 7,6 % ist im Kostenvoranschlag enthalten.
- Das Gesetz über die öffentliche Beschaffung öBG vom 19. Oktober 1998 und die Verordnung über die öffentliche Beschaffung öBV vom 7. Dezember 1998 (in Kraft seit dem 1. Januar 1999) gelten als Grundlage für die Ausschreibung und Vergabe der Unternehmerarbeiten.
- Für die Beauftragung der Architekturleistung wurde ein zweistufiges Auswahl-/Submissionsverfahren durchgeführt. Von 44 Bewerbern verblieben 9, die grundsätzlich die vorgegebenen Bedingungen erfüllten. Von diesen 9 wurden mit Losentscheid 5 Büros ermittelt, welche am eigentlichen Submissionswettbewerb teilnehmen konnten.

## 5.1 Kostenübersicht für Erwerb der Liegenschaft

<b>Rex Erwerb, Kredit gemäss B+A 2/2000</b>	Fr. 6'900'000.–	
Zusatzkredit (StB 253 vom 7.3.2001)	<u>Fr. 500'000.–</u>	
<b>Total Kredit Erwerb und Abgeltung</b>		<b><u>Fr. 7'400'000.–</u></b>
Am 26.9.2000 wurde die Liegenschaft erworben	Fr. 6'578'633.00	
zuzüglich Gebühren und Nebenkosten	Fr. 14'733.10	
Rundung	<u>Fr. 8'243.90</u>	Fr. 6'601'610.–
Mehrkosten für vorzeitige Mietauflösungen, Räumungen		<u>Fr. 798'390.–</u>
<b>Total Abrechnung für Erwerb und Abgeltung</b>		<b><u>Fr. 7'400'000.–</u></b>

## 5.2 Kostenberechnung nach BKP für Umbau und Sanierung

BKP	Arbeitsgattung	Fr.	Total Fr.
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		
11	Räumungen	300'000	
12	Sicherungen, gem. Baustelleneinrichtung	50'000	
15	Anpassungen Erschliessungsleitungen	30'000	
17	Spez. Foundationen	70'000	
19	Honorare	80'000	
	<b>Total Vorbereitungsarbeiten BKP 1</b>		<b>530'000</b>
<b>2</b>	<b>Gebäudekosten</b>		
20	Baugrube	10'000	
21	Rohbau 1	600'000	
22	Rohbau 2	785'000	
23	Elektroanlagen	600'000	
24	Heizung, Lüftung, Klima	150'000	
25	Sanitäranlagen	340'000	
26	Transportanlagen	180'000	
27	Ausbau 1	690'000	
28	Ausbau 2	820'000	
29	Honorare	620'000	
	<b>Total Gebäudekosten BKP 2</b>		<b>4'795'000</b>
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>		
33	EDV, Aktivkomponenten, UGV	205'000	
	Telefonanlage	180'000	
	Sicherheitsanlagen, Überwachungen, Brandmeldeanlagen	335'000	
39	Honorare	70'000	
	<b>Total Betriebseinrichtungen BKP 3</b>		<b>790'000</b>
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>		
42	Gartenanlagen	45'000	
46	Kleinere Trasseebauten	16'000	
49	Honorare	6'000	
	<b>Total Umgebung BKP 4</b>		<b>67'000</b>
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>		
51	Bewilligungen, Gebühren	235'000	
57	Umzüge	100'000	
56	Übrige Baunebenkosten	5'000	
	<b>Total Baunebenkosten BKP 5</b>		<b>340'000</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattung und Umzüge</b>		
92	Textilien	60'000	
94	Möbiliar Büros Ergänzungen, Besprechungszimmer	220'000	
	Einrichtungen für Archive, Lagergestelle	120'000	
98	Künstlerischer Schmuck	20'000	
99	Honorare	63'000	
	<b>Total Ausstattung BKP 9</b>		<b>483'000</b>
	Zwischensumme		<b>7'005'000</b>
	Reserve und Unvorhergesehenes		255'000
	Zwischentotal		<b>7'260'000</b>
	Projektleitung Hochbauamt (5% von Fr. 7'005'000.--)		350'000
	<b>Total Umbau- und Sanierungskosten (Stand 20.04.02)</b>		<b>7'610'000</b>
	<b>Total Umbau- und Sanierungskosten</b>		<b>7'610'000</b>
	abzgl. bewilligter Baukredit gemäss B+A 2/2000		-5'500'000
	<b>Total Mehrkosten im Haus Rex</b>		<b>2'110'000</b>
	Umbauten im Stadthaus		120'000
	<b>Total Mehrkosten im Haus Rex und Stadthaus 4. OG</b>		<b>2'230'000</b>

### 5.3 Mehrkosten für Umbau und Sanierung

Die Mehrkosten verteilen sich im Wesentlichen auf folgende BKP(Baukostenplan)-Positionen:

#### BKP 1 Vorbereitungsarbeiten:

– Räumungen	Fr.	195'000.–	
– Spezielle Foundationen für Neubau (Pfählungen)	Fr.	70'000.–	

#### BKP 2 Gebäudekosten:

– Zusätzlicher Ausbau 6.+7. OG bauliche Aufwendungen	Fr.	450'000.–	
– Zusätzliche Massnahmen Denkmalpflege	Fr.	150'000.–	
– Angebotserweiterung ABT, HAS	Fr.	80'000.–	

#### BKP 3 Betriebseinrichtungen:

– Sicherungen- und Sicherheitsmassnahmen	Fr.	185'000.–	
– Anteil Telefonanlage (nur bedingt <sup>1</sup> )	Fr.	180'000.–	
– Anteil EDV-Anlagen, UGV, Aktivkomponenten	Fr.	100'000.–	

#### BKP 9 Ausstattung

– Anteil Mobiliar Büroeinrichtungen/Ergänzungen	Fr.	200'000.–	
– Künstlerischer Schmuck	Fr.	<u>20'000.–</u>	Fr. 1'680'000.–

Reserve und Unvorhergesehenes (Anteil)	Fr.	100'000.–	
Anteil Honorare (Alle Planer)	Fr.	225'000.–	
Anteil Projektleitung Hochbau (Anteil)	Fr.	<u>105'000.–</u>	Fr. <u>430'000.–</u>

Mehrkosten Haus Rex = erforderlicher Zusatzkredit Fr. 2'110'000.–

Mehrkosten für Zügeln und bauliche Anpassungen im Stadthaus Fr. 120'000.–

**Total** Fr. **2'230'000.–**

### 5.4 Zusätzlicher Mietzinsaufwand für Amtsstellen wegen Bauverzögerung

Gemäss Annahme im B+A 2/2000 hätten die Büros per Ende 2001 bezogen werden sollen.

Nach heutigem Kenntnisstand werden die Büros gemäss Belegungskonzept IX und unter Annahme, dass die Wohnungen per Anfang 2003 geräumt sind, per Ende 2004 bezogen. Dies ergibt eine Verzögerung von insgesamt 30 Monaten respektive 2 ½ Jahren.

<u>Amtsstelle:</u>	<u>Zins/Jahr</u>	<u>Zins 2 ½ Jahre</u>
Betreibungs- und Friedensrichteramt	Fr. 48'600.–	Fr. 121'500.–
Sozialamt Gütschstrasse	Fr. 237'600.–	Fr. 594'000.–
Verwaltungsgebäude Guggistrasse	Fr. 0.–	Fr. 0.–
Büro HAS Taubenhausstrasse	Fr. 39'500.–	Fr. 98'750.–
Arbeitssicherheit Eschenstrasse	Fr. <u>2'800.–</u>	Fr. <u>7'000.–</u>
Zusätzlicher Mietzinsaufwand für 30 Monate		<u>Fr. 821'250.–</u>

<sup>1</sup> Diese Kosten werden nur beansprucht, wenn Beschaffung vor der Erneuerung der Telefonanlage im Stadthaus erforderlich wird, Ende 2003.

Die vorangehenden Angaben können sich je nach Zeitpunkt der Auflösung der bestehenden Mietverhältnisse verändern.

## 6 Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

### Kompensation

Aus der vorliegend dargelegten Konzentration der Dienststellen im neuen Sozialzentrum und mit dem bereits getätigten Erwerb der Liegenschaft und den ausbezahlten Mieterentschädigungen, dem geplanten Umbau und der Sanierung ergeben sich Anlagekosten von insgesamt:

#### Zusammenstellung:

Total Abrechnung für Erwerb und Abgeltung	Fr. 7'400'000.–
Total Umbau- und Sanierungskosten Gebäude	Fr. 7'730'000.–
<b>Total Anlagekosten Rex</b>	<b>Fr. 15'130'000.–</b>

Kompensationsrechnung mit HAS-Leitung und Arbeitssicherheit im Stadthaus Teilungsamt bleibt im Furkahauss	Investiertes Kapital Liegenschaft Rex in Fr.	Kapitalisierter Minderaufwand resp. Mietertrag	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>
<b>Neue Kompensationsrechnung gemäss Belegungskonzept IX / April 2002</b>	<b>+</b>	<b>--</b>	<b>Differenz</b>
<b>Erwerbs- und Baukosten gemäss Beschluss STR</b>	<b>12'400'000</b>		
Mehrkosten für vorzeitige Mietauflösung			
- Zusatzkredit StB 253 vom 7.3.2001	500'000		
- Mietertrag 7.OG Wohnungen entfallen, da Büro und Raumreserve		--	
- Mietertrag 6.OG Wohnungen entfallen, da Büro		--	
- Mietertrag (Apotheke)		-838'857	
<b>Abzüglich Mietzins-Einsparungen extern (Basis: Miete 2001)</b>			
- Betreibungs- und Friedensrichteramt, Museggstrasse		-1'093'333	
- Sozialamt, Gütschstrasse		-4'525'714	
- Verwaltungsgebäude, Guggstrasse BG		-4'457'143	
- Arbeitssicherheit, Kleinmattstrasse		-53'333	
- Büros HAS, Taubenhausestrasse 16		-752'381	
- Teilungsamt resp. Vermietung an Dritte (Basis: Fr. 45'700.– Miete 2001)		-870'400	
<b>Bauliche Mehrkosten Rex für die Bereitstellung von obiger Belegung</b>	<b>2'110'000</b>		
<b>Umbauten und Anpassungen im Stadthaus 4. OG für neue Belegung Teilungsamt oder Dritte</b>	<b>120'000</b>		
<b>Total</b>	<b>15'130'000</b>	<b>-12'591'161</b>	<b>2'538'839</b>

## 7 Termine

Wenn die notwendigen Bewilligungen und Kreditzusagen bis Juli 2002 vorliegen, sind folgende Termine vorgesehen:

- Baubewilligung                      Juli bis November 2002
- Beginn Bauarbeiten                Anfang 2003

Der im B+A 2/2000 angenommene Bezugstermin von **Herbst 2001** verschiebt sich insgesamt um 2 ½ Jahre oder 30 Monate auf **Mitte 2004**.

Die für diese Belegung notwendige Räumung des noch bewohnten 6. und teilweise des 7. Obergeschosses bedingt die Kündigung der bestehenden Mietverhältnisse, insgesamt 5 Wohnungen. Es muss damit gerechnet werden, dass aufgrund gewährter Mieterstreckung die notwendigen Bauarbeiten in diesen Stockwerken erst ab 2003 begonnen werden können. Der Bezugstermin für das 6. und teilweise 7. Obergeschoss für das Betriebsamt verschiebt sich somit auf **Ende 2004**.

## 8 Parlamentarischer Vorstoss

Am 27. Februar 2002 reichte Rolf Hermetschweiler namens der SVP-Fraktion die Interpellation 188 ein:

*Liegenschaft Rex.*

1. *Wie ist der aktuelle Stand zurzeit, und wo liegen die Gründe der zeitlichen Verzögerung?*  
Antwort siehe Kapitel 2 „Neue Planung 2002“.

2. *Wie sieht der neue Terminplan aus?*  
Antwort siehe Kapitel 7 „Termine“.

3. *Stimmt die seinerzeitige personelle und räumliche Belegung noch?*  
Antwort siehe Kapitel 4 „Belegungskonzept“.

4. *Kann das bauliche Budget hinsichtlich der Wünsche und Forderungen des Raumbedarfes und Sicherheitsanforderungen noch eingehalten werden?*  
Antwort siehe Kapitel 5 „Kosten“.

5. *Wie hoch waren die tatsächlichen Abfindungen ehemaliger Mieter?*  
Antwort siehe Kapitel 1.3 „Mietauflösungen“.

6. *Wie hoch sind die zusätzlichen Mietzinse aller Ämter, die durch die Bauverzögerung auf einen Umzug warten, und welchem Budget werden diese belastet?*

Antwort siehe Kapitel 5.4 „zusätzliche Mietaufwendungen“.

## 9 Antrag

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat,

- vom Belegungskonzept IX zustimmend Kenntnis zu nehmen,
- einem Zusatzkredit von Fr. 2'230'000.– zum bewilligten Kredit des B+A 2/2000 zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 15. Mai 2002

Urs W. Studer  
Stadtpäsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber

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

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 27/2002 vom 15. Mai 2002 betreffend

### **Sanierung und Umbau Haus Rex Überarbeitetes Belegungskonzept Zusatzkredit zum B+A 2/2000,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 30 Abs. 1 lit. b, Art. 62 Abs. 1 und Art. 69 lit. a Ziff. 5 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

#### **beschliesst:**

- I. Vom Belegungskonzept IX für das neue Sozialzentrum im Haus Rex wird zustimmend Kenntnis genommen.
- II. Für den Umbau und die Sanierung wird ein Zusatzkredit zum B+A 2/2000 in der Höhe von Fr. 2'230'000.– bewilligt.

## **Anhang**

zu B+A 27/2002 Sanierung und Umbau Haus Rex, überarbeitetes Belegungskonzept und Zusatzkredit zum B+A 2/2000

## **Bereinigter Beschluss des Grossen Stadtrates**

(unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderung)

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

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 27/2002 vom 15. Mai 2002 und von StB 665 vom 20. Juni 2002 betreffend

### **Sanierung und Umbau Haus Rex Überarbeitetes Belegungskonzept Zusatzkredit zum B+A 2/2000,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 30 Abs. 1 lit. b, Art. 62 Abs. 1 und Art. 69 lit. a Ziff. 5 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

**beschliesst:**

- I. Vom Belegungskonzept IX für das neue Sozialzentrum im Haus Rex wird Kenntnis genommen.
- II. Für den Umbau und die Sanierung wird ein Zusatzkredit zum B+A 2/2000 in der Höhe von Fr. 2'230'000.– bewilligt.

Luzern, 27. Juni 2002

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Felicitas Zopfi-Gassner  
Ratspräsidentin

Toni Göpfert  
Stadtschreiber

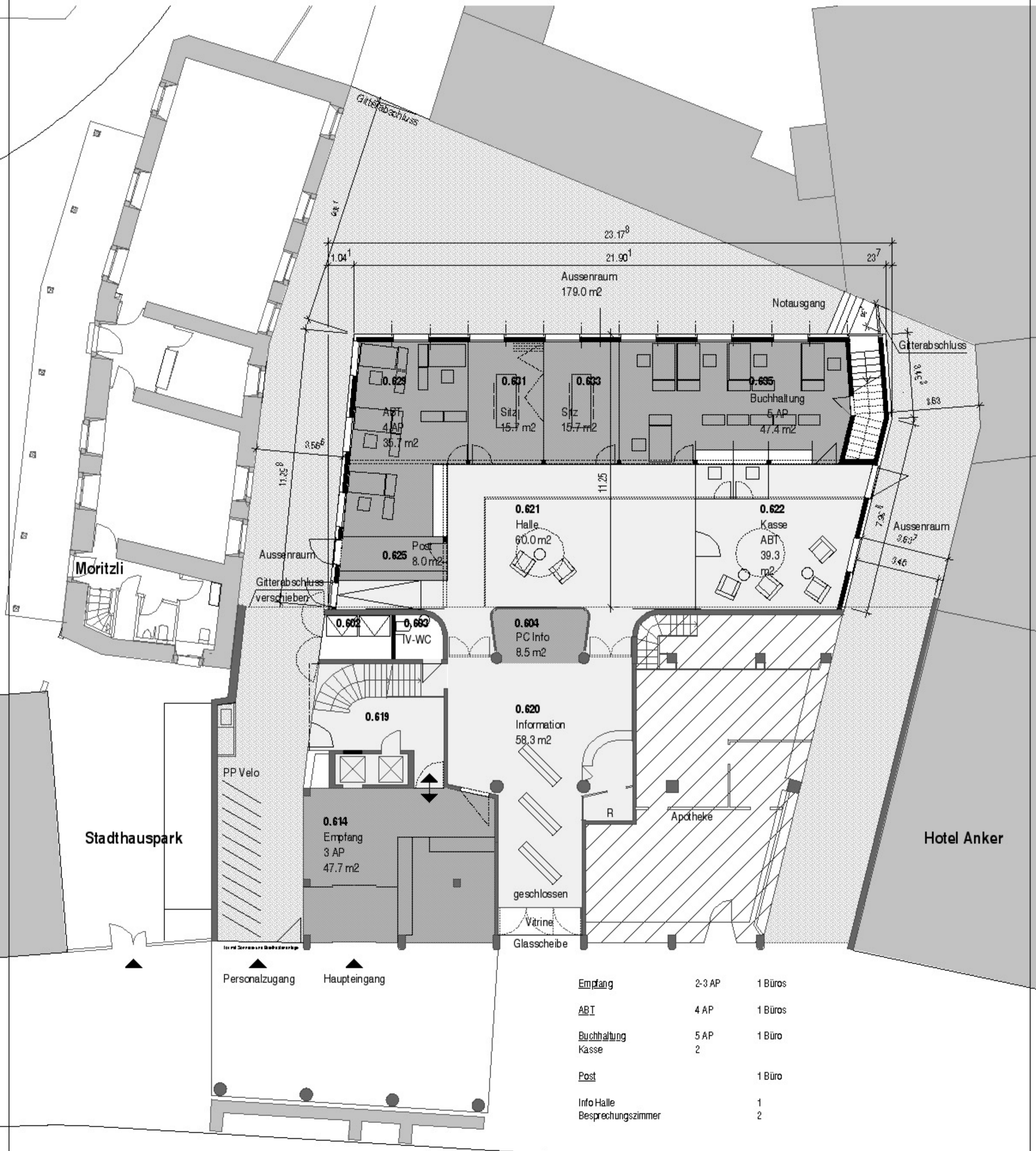
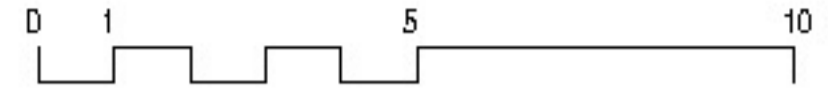


Arbeitsgemeinschaft

GZP Architekten, Zentralstrasse 10 6003 Luzern  
Tel 041 211 14 41, Fax 041 211 16 41, E-Mail architekten@gzp.ch

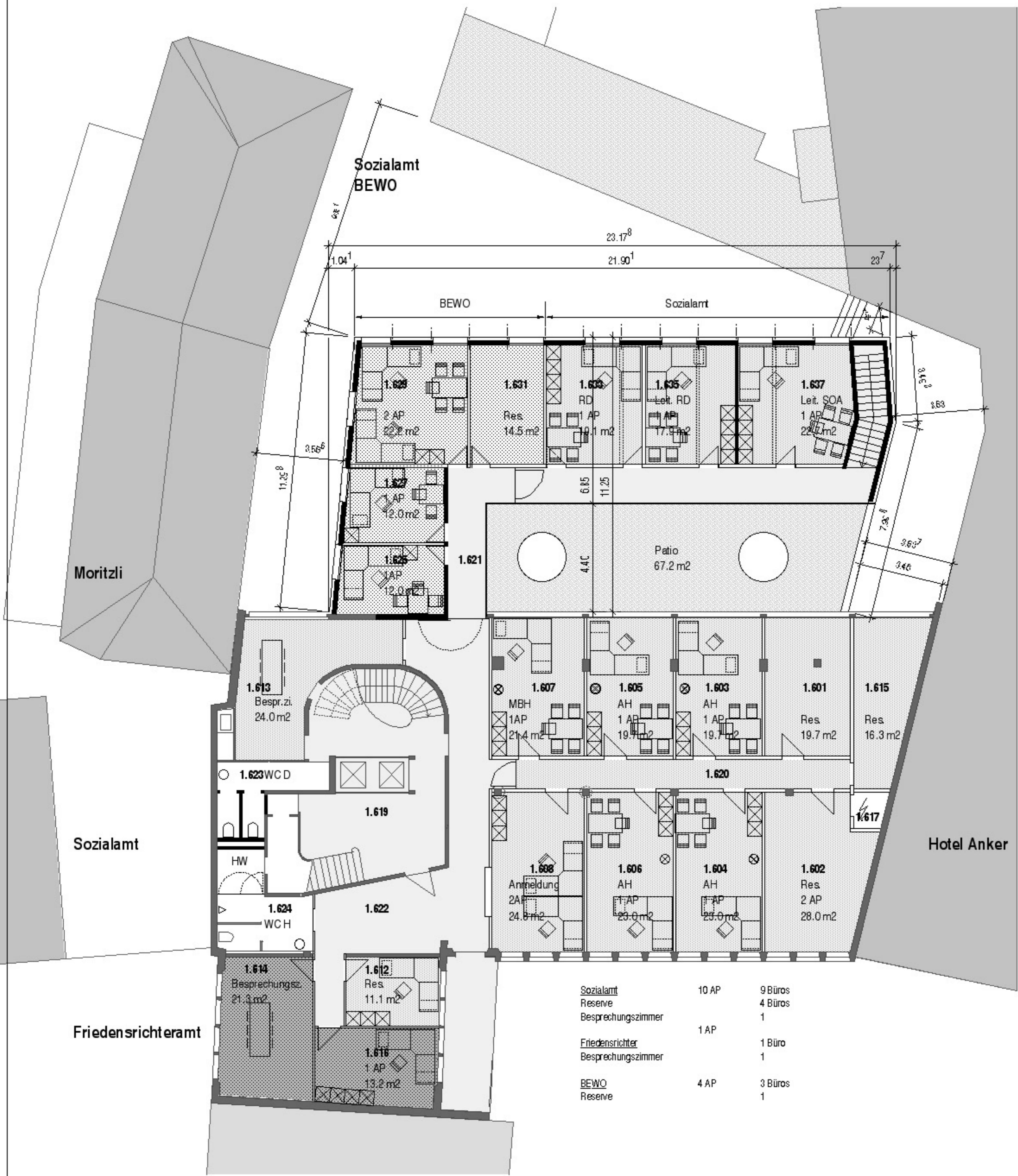
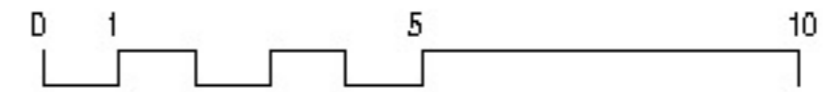
Hans Corneli dipl. Architekt ETH SA, BS A, Rosenberghöhe 4a, 6004 Luzern,  
Tel 041 489 69 19, Fax 041 489 69 19, E-Mail architekto@cornelien.ch

- |  |   |  |                             |
|--|---|--|-----------------------------|
|  | <b>Benutzer</b>                                     |  | BESTEHEND                   |
|  | Allgemein / Korridore                               |  | NEU                         |
|  | HAS   |  | PROJEKTPERIMETER            |
|  | Sozialamt   |  | KURZFRISTIG NICHT VERFÜGBAR |
|  | Arztvormundschaft                                   |  |                             |
|  | Friedensrichter                                     |  |                             |
|  | Betreibungsamt                                      |  |                             |
|  | BEWD  |  |                             |
|  | alg Empfang / ABT / Intake / Kassen / Warten / Post |  |                             |



<b>Empfang</b>	2-3 AP	1 Büros
<b>ABT</b>	4 AP	1 Büros
<b>Buchhaltung</b>	5 AP	1 Büro
<b>Kasse</b>	2	
<b>Post</b>		1 Büro
<b>Info Halle</b>		1
<b>Besprechungszimmer</b>		2

	<b>Benutzer</b>		BESTEHEND
	Allgemein / Koridore		NEU
	HAS		PROJEKTPERIMETER
	Sozialamt		KURZFRISTIG NICHT VERFÜGBAR
	Arztvormundschaft		
	Friedensrichter		
	Betreibungsamt		
	BEWD		
	allg Empfang / ABT / Intake / Kassen / Warten / Post		



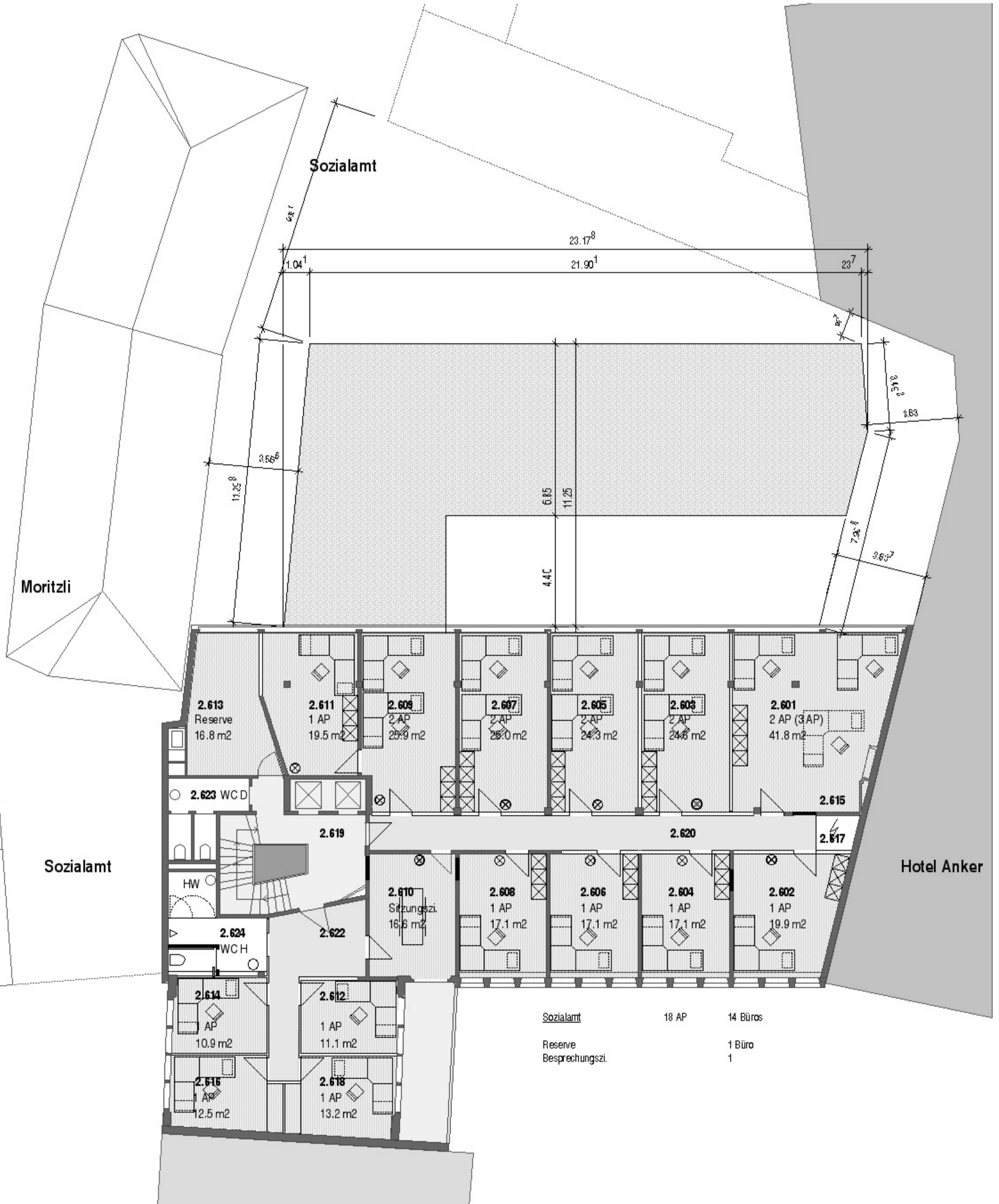
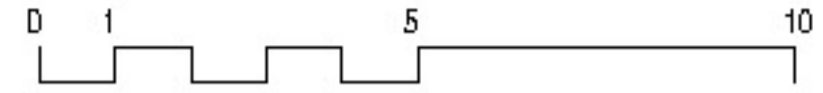
Sozialamt	10 AP	9 Büros
Reserve		4 Büros
Besprechungszimmer		1
	1 AP	
Friedensrichter		1 Büro
Besprechungszimmer		1
BEWD	4 AP	3 Büros
Reserve		1

Arbeitsgemeinschaft

GZP Architekten, Zentralstrasse 10 6003 Luzern  
Tel 041 211 14 41, Fax 041 211 16 41, E-Mail architekten@gzp.ch

Hans Comed dipl. Architekt ETH SA, BS A, Rosenberghöhe 4a, 6004 Luzern,  
Tel 041 489 69 19, Fax 041 489 69 19, E-Mail architek@comethans.ch

- |  |  |  |                             |
|--|--|--|-----------------------------|
|  | <b>Benutzer</b>                                      |  | BESTEHEND                   |
|  | Allgemein / Koridare                                 |  | NEU                         |
|  | HAS  |  | PROJEKTPERIMETER            |
|  | Sozialamt  |  | KURZFRISTIG NICHT VERFÜGBAR |
|  | Arztvormundschaft                                    |  |                             |
|  | Friedensrichter                                      |  |                             |
|  | Betreibungsamt                                       |  |                             |
|  | BEWD   |  |                             |
|  | allg Empfang / ABT / Intake / Kassen / Warten / Post |  |                             |

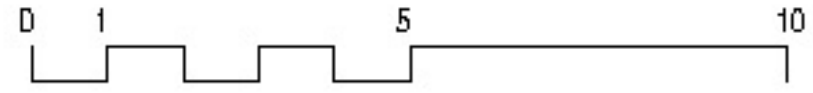


Arbeitsgemeinschaft

GZP Architekten, Zentralstrasse 10 6003 Luzern  
 Tel 041 211 14 41, Fax 041 211 16 41, E-Mail architekten@gzp.ch

Hans Corneli dipl. Architekt ETH SA BS A, Rosenberghöhe 4a, 6004 Luzern,  
 Tel 041 489 69 18, Fax 041 489 69 19, E-Mail architekt@cornelien.ch

- |  |  |  |                             |
|--|--|--|-----------------------------|
|  | <b>Benutzer</b>                                      |  | BESTEHEND                   |
|  | Allgemein / Koridore                                 |  | NEU                         |
|  | HAS  |  | PROJEKTPERIMETER            |
|  | Sozialamt  |  | KURZFRISTIG NICHT VERFÜGBAR |
|  | Amstvormundschaft                                    |  |                             |
|  | Friedensrichter                                      |  |                             |
|  | Betreibungsamt                                       |  |                             |
|  | BEWD   |  |                             |
|  | allg Empfang / ABT / Intake / Kassen / Warten / Post |  |                             |



Sozialamt  
 Amstvormundsschaft

Sozialamt

Amstvormundschaft

Sozialamt  
 Amstvormundsschaft

Hotel Anker

HAS

HAS



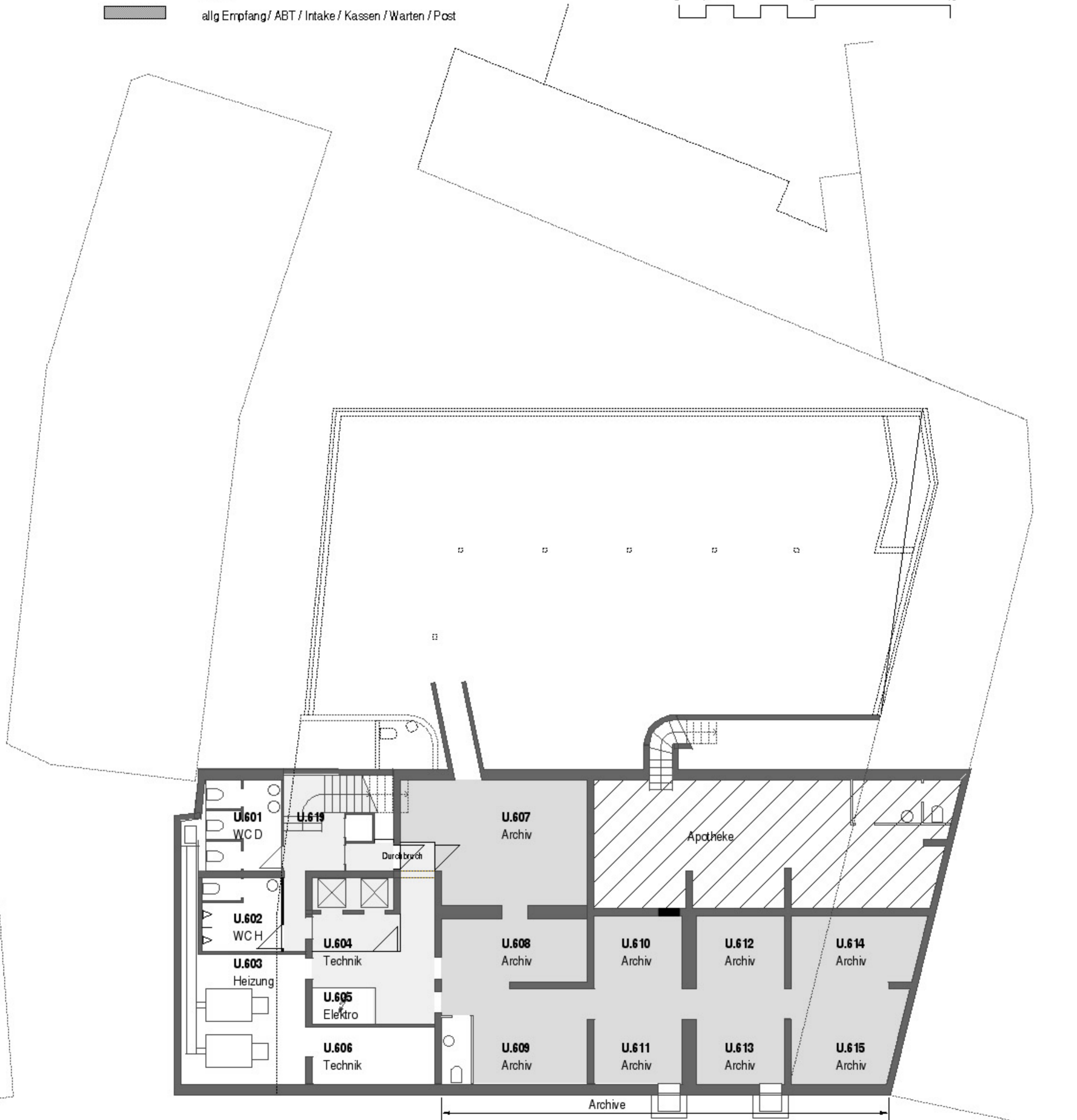
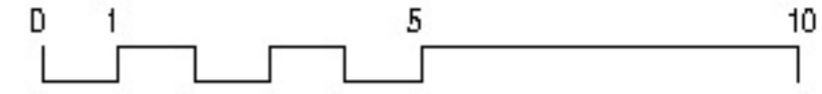
Amstvormundschaft	7 AP	4 Büros
Sozialamt Besprechungszi.	10 AP	7 Büros 1
HAS Anmeldung	3 AP	2 Büro 1 Büro

Arbeitsgemeinschaft

GZP Architekten, Zentralstrasse 10 6008 Luzern  
 Tel 041 211 14 41, Fax 041 211 16 41, E-Mail [architekten@gzp.ch](mailto:architekten@gzp.ch)

HansComet dipl. Architekt ETH SIA BS A, Rosenberghöhe 4a 6004 Luzern,  
 Tel 041 489 69 19, Fax 041 489 69 19, E-Mail [architekt@comethans.ch](mailto:architekt@comethans.ch)

- |   |  |   |                             |
|---|--|---|-----------------------------|
|  | <b>Benutzer</b>                                      |  | BESTEHEND                   |
|  | Allgemein / Koridore                                 |  | NEU                         |
|  | HAS  |  | PROJEKTPERIMETER            |
|  | Sozialamt  |  | KURZFRISTIG NICHT VERFÜGBAR |
|  | Arztvormundschaft                                    |   |                             |
|  | Friedensrichter                                      |   |                             |
|  | Betreibungsamt                                       |   |                             |
|  | BEWD   |   |                             |
|  | allg Empfang / ABT / Intake / Kassen / Warten / Post |   |                             |

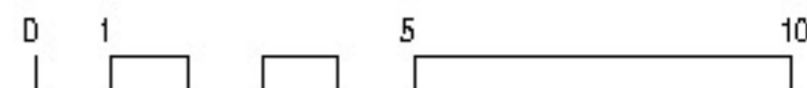


Arbeitsgemeinschaft

GZP Architekten, Zentralstrasse 10 6003 Luzern  
 Tel 041 211 1441, Fax 041 211 1641, E-Mail architekten@gzp.ch

Hans Comtet dipl. Architekt ETH SA, BS A, Rosenberghöhe 4a, 6004 Luzern,  
 Tel 041 489 69 19, Fax 041 489 69 19, E-Mail architekto@comtethans.ch

- |  |  |  |                             |
|--|--|--|-----------------------------|
|  | <b>Benutzer</b>                                      |  | BESTEHEND                   |
|  | Allgemein / Koridore                                 |  | NEU                         |
|  | HAS  |  | PROJEKTPERIMETER            |
|  | Sozialamt  |  | KURZFRISTIG NICHT VERFÜGBAR |
|  | Amtsvormundschaft                                    |  |                             |
|  | Friedensrichter                                      |  |                             |
|  | Betreibungsamt                                       |  |                             |
|  | BEWD   |  |                             |
|  | allg Empfang / ABT / Intake / Kassen / Warten / Post |  |                             |



Amtsvormundschaft

Amtsvormundschaft

Hotel Anker


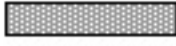









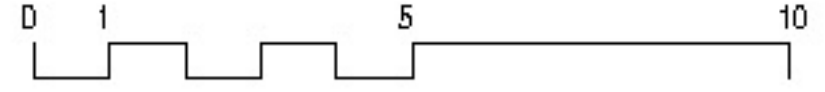
Amtsvormundschaft	13 AP	12 Büros
Reserve		1 Büro
Besprechungszi.		1

Arbeitsgemeinschaft

GZP Architekten, Zentralstrasse 10 6003 Luzern  
 Tel 041 211 14 41, Fax 041 211 16 41, E-Mail architekten@gzp.ch

Hans Comedi dipl. Architekt ETH SA BS A, Rosenberghöhe 4a, 6004 Luzern,  
 Tel 041 489 69 19, Fax 041 489 69 19, E-Mail architek@comeditihans.ch

- |   |  |   |                             |
|---|--|---|-----------------------------|
|  | <b>Benutzer</b>                                      |   | BESTEHEND                   |
|  | Allgemein / Koridore                                 |  | NEU                         |
|  | HAS  |  | PROJEKTPERIMETER            |
|  | Sozialamt  |  | KURZFRISTIG NICHT VERFÜGBAR |
|  | Amtsvormundschaft                                    |   |                             |
|  | Friedensrichter                                      |   |                             |
|  | Betreibungsamt                                       |   |                             |
|  | BEWD   |   |                             |
|  | allg Empfang / ABT / Intake / Kassen / Warten / Post |   |                             |



Amtsvormundschaft

Amtsvormundschaft

Hotel Anker






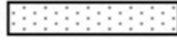



Amtsvormundschaft	13 AP	12 Büros
Reserve		1 Büro
Besprechungszi.		1

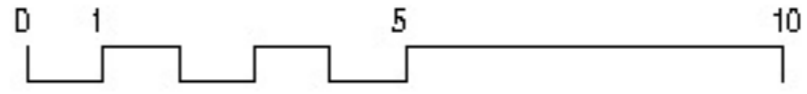


Arbeitsgemeinschaft

GZP Architekten, Zentralstrasse 10 6003 Luzern  
 Tel 041 211 14 41, Fax 041 211 16 41, E-Mail architekten@gzp.ch

Hans Cornet dipl. Architekt ETH SA BS A, Rosenberghöhe 4a, 6004 Luzern,  
 Tel 041 489 69 18, Fax 041 489 69 19, E-Mail architekto@cornethans.ch

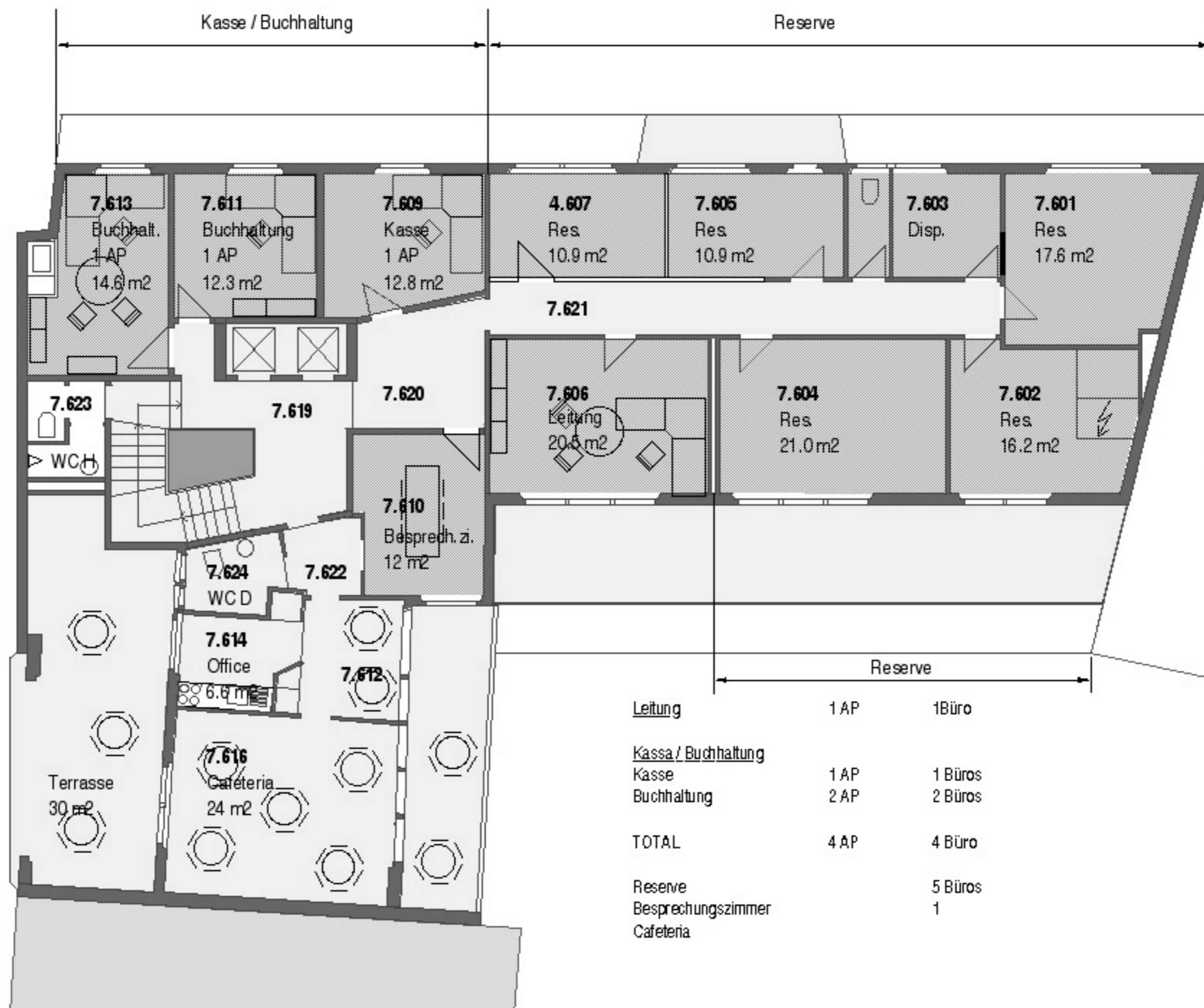
	<b>Benutzer</b>		BESTEHEND
	Allgemein / Korridore		NEU
	HAS		PROJEKTPERIMETER
	Sozialamt		KURZFRISTIG NICHT VERFÜGBAR
	Amtsvormundschaft		
	Friedensrichter		
	Betriebsamt		
	BEWD		
	allg Empfang / ABT / Intake / Kassen / Warten / Post		



Betriebsamt

Betriebsamt  
Cafeteria

Hotel Anker

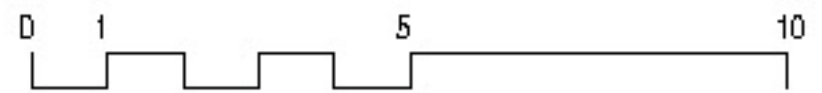


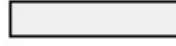

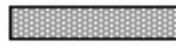







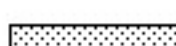


Leitung	1 AP	1 Büro
<u>Kassa / Buchhaltung</u>		
Kasse	1 AP	1 Büros
Buchhaltung	2 AP	2 Büros
TOTAL	4 AP	4 Büro
Reserve		5 Büros
Besprechungszimmer		1
Cafeteria		

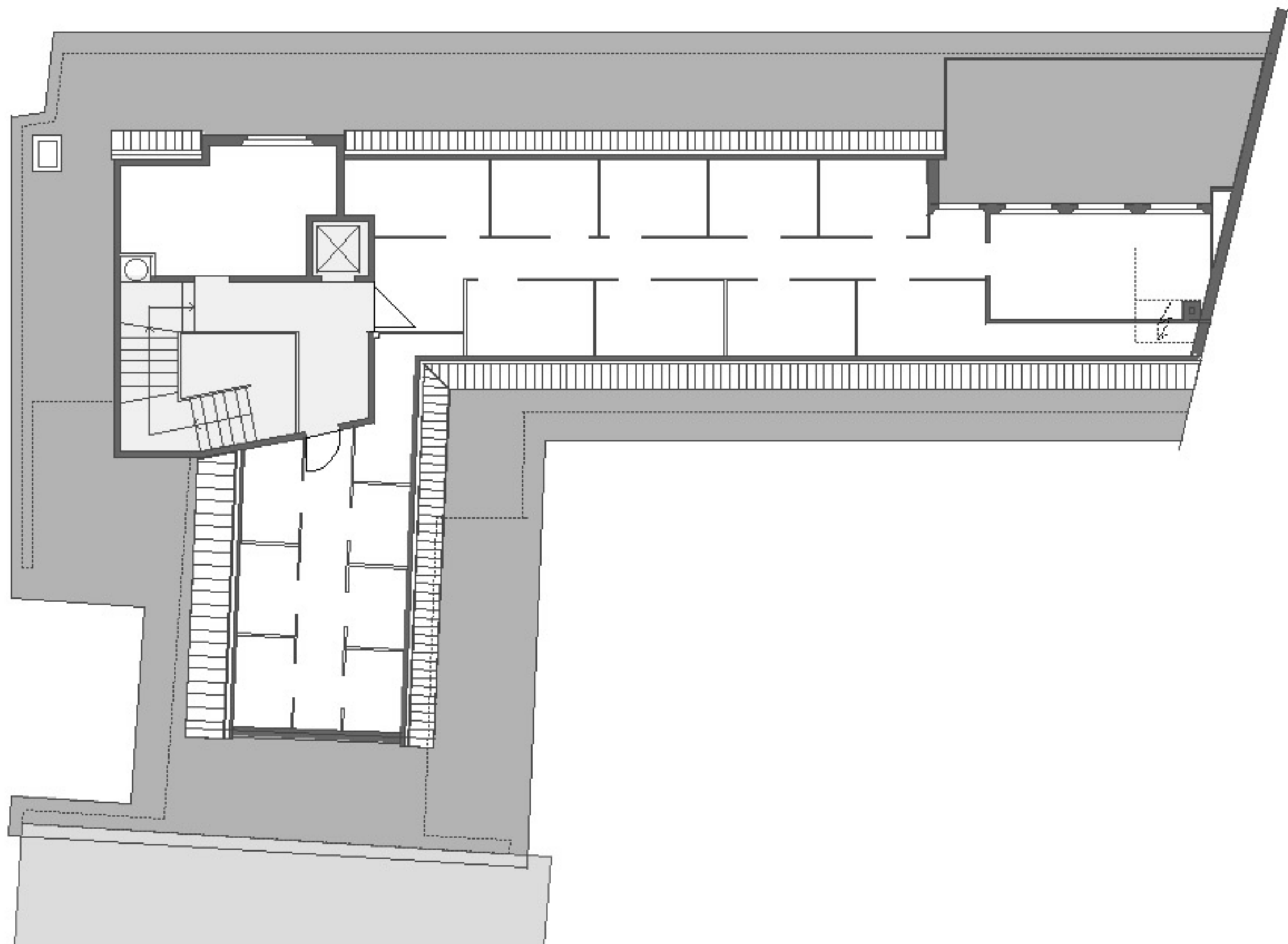
Arbeitsgemeinschaft

GZP Architekten, Zentralstrasse 1Q 6008 Luzern  
Tel 041 211 14 41, Fax 041 211 16 41, E-Mail [architekten@gzp.ch](mailto:architekten@gzp.ch)

Hans Cometti dipl. Architekt ETH SA BS A, Rosenberghöhe 4a, 6004 Luzern,  
Tel 041 489 69 19, Fax 041 489 69 19, E-Mail [architekt@comettihans.ch](mailto:architekt@comettihans.ch)






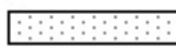




	<b>Benutzer</b>		BESTEHEND
	Allgemein / Koridore		NEU
	HAS		PROJEKTPERIMETER
	Sozialamt		KURZFRISTIG NICHT VERFÜGBAR
	Amtsvermündschaft		
	Friedensrichter		
	Betreibungsamt		
	BEWD		
	allg Empfang / ABT / Intake / Kassen / Warten / Post		







Arbeitsgemeinschaft

GZP Architekten, Zentralstrasse 10 6003 Luzern  
Tel 041 211 14 41, Fax 041 211 16 41, E-Mail [architekten@gzp.ch](mailto:architekten@gzp.ch)

Hans Cometti dipl. Architekt ETH SA BSA, Rosenberghöhe 4a, 6004 Luzern,  
Tel 041 429 68 18, Fax 041 429 68 19, E-Mail [architekt@comettihans.ch](mailto:architekt@comettihans.ch)

Benutzer	
	Allgemein / Korridore
	HAS
	Sozialamt
	Amtsvermundschaft
	Friedensrichter
	Betreibungsamt
	BEWD
	allg Empfang / ABT / Intake / Kassen / Warten / Post

	BESTEHEND
	NEU
	PROJEKTPERIMETER
	KURZFRISTIG NICHT VERFÜGBAR

