



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 6. Mai 2009 (StB 383)

B+A 16/2009

Büroräumlichkeiten für die neue vereinigte Stadtverwaltung Littau-Luzern

Kredit für die

- Ausführungsplanung, Umbaukosten und Umzüge
- Überführung von Anteilen der Liegenschaft Winkelriedstrasse 14 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen mit Ausbaukosten

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
25. Juni 2009

Bezug zur Gesamtplanung 2009–2013

Leitsatz A:	Luzern wächst zur starken Region heran.
Stossrichtung A1:	Die Stadt setzt sich mit Rücksicht auf die kommenden Generationen für eine nachhaltige Entwicklung ein.
Fünffjahresziel A1.4:	Zeitgemässes Verwaltungsmanagement: Die Weiterentwicklung der Stadtverwaltung ist ein dauernder Optimierungsprozess, der eine effiziente, dienstleistungsorientierte und bürgernahe Verwaltung sichert.
Stossrichtung A3:	Die Stadt schliesst sich mit allen dazu bereiten Nachbargemeinden zu einer neuen Stadtgemeinde zusammen.
Fünffjahresziel A3.1:	Die Stadt setzt die Fusion mit der Gemeinde Littau um.
Projektplan:	I01110

Übersicht

Im Rahmen der Projektorganisation „Fusion Littau-Luzern“ (FLL) ist das Teilprojekt B3 Räume für die Organisation und Beschaffung der Arbeitsplätze für die neue vereinigte Stadtverwaltung beauftragt. Die Projektleitung hat Grundlagen und Entscheidungsanträge laufend der Projektsteuerung vorgelegt.

Der Raumbedarf für die neue Stadtverwaltung, die Sollorganisation 2010, wurde ermittelt. Weiter wurden Szenarien und Konzepte entwickelt, wie die Verwaltung an den Standorten Luzern und Littau organisiert und wie Organisationseinheiten räumlich angesiedelt werden können.

Fazit:

Die Stadtverwaltung soll in Luzern zentralisiert werden. Dabei sollen die Standorte im Stadthaus und dem nahen Umkreis sowie an der Industriestrasse 6 genutzt werden. Im Gemeindehaus Littau wird ein Kundenshalter eingerichtet. Das Gebäude Winkelriedstrasse 7 soll für Verwaltungsarbeitsplätze gemietet, das Gebäude Winkelriedstrasse 14 soll als Verwaltungsstandort genutzt werden.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird der für die Ausführungsplanung und Umsetzung sowie für die Überführung von 48/100 Anteilen der Liegenschaft Winkelriedstrasse 14 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen notwendige Kredit von insgesamt Fr. 3'270'000.– beantragt.

Nach Genehmigung des Kredits werden das generelle Konzept und die Nutzungsstudien verfeinert. Die Arbeitsplätze werden definitiv zugeteilt, und mit der Umzugsplanung wird der eigentliche Umzug eingeleitet.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Verwaltungsliegenschaften vor der Fusion mit Littau	5
1.1 Verwaltungsliegenschaften Stadt Luzern	5
1.2 Verwaltungsliegenschaften der Gemeinde Littau	6
2 Projektauftrag Teilprojekt TP B3 Räume	6
2.1 Projektauftrag	6
2.2 Projektteam, Organisation, Ablauf	6
3 Prozess Lösungsfindung	7
3.1 Raumbedarf	7
3.2 Szenarien, Konzepte, Nutzungsstudien	7
4 Konzept Verwaltungsstandorte	8
4.1 Gewähltes Konzept	8
4.2 Herleitung und Begründung des Entscheids der Projektsteuerung	8
4.3 Weiteres Vorgehen und Termine	11
4.4 Auswirkungen und Kosten	11
4.5 Überführung des Gebäudes Winkelriedstrasse 14 ins Verwaltungsvermögen und Ausbau	14
4.6 Kostenzusammenstellung	15
5 Weitere Projekte im Stadthaus	15
6 Schlussbemerkung	15
7 Antrag	16

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Verwaltungsliegenschaften vor der Fusion mit Littau

1.1 Verwaltungsliegenschaften Stadt Luzern

- **Gebäude Stadthaus (Hirschengraben 17 und Obergrundstrasse 1)**
Im Stadthaus sind alle Direktionsleitungen sowie verschiedene Dienstabteilungen angesiedelt. In diesem Gebäudekomplex sind auch die Arbeitsplätze der Stadtpolizei angelegt. Diese Arbeitsflächen gehen infolge der Fusion mit der Kantonspolizei in Miete an den Kanton Luzern und sind für die Raumplanung nicht verfügbar.
- **Gebäude REX (Sozialzentrum, Obergrundstrasse 3)**
Das Haus REX wurde 2004 umfassend erneuert und wird seitdem als Sozialzentrum genutzt.
- **Gebäude Winkelriedstrasse 7**
Das Gebäude ist im Eigentum der Pensionskasse der Stadt Luzern. Das Teilungsamt ist seit 2002 auf zwei Geschossen eingemietet. Die Ende 2008 frei gewordenen Geschosse wurden für die künftigen Verwaltungsbedürfnisse bereits zugemietet.
- **Gebäude Industriestrasse 6**
Die Stadt Luzern ist mit den Dienstabteilungen Tiefbauamt, GIS-Dienstleistungszentrum, Stadtarchiv, Kinder- und Jugendzahnklinik sowie einer psychomotorischen Therapiestelle eingemietet.
Die Räumlichkeiten des Stadtarchivs genügen flächenmässig und sicherheitstechnisch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine Lösung für das Stadtarchiv wird ausserhalb des Fusionsprojekts FLL gesucht.
- **Gebäude Winkelriedstrasse 14**
Seit Längerem ist die Stadt Eigentümerin von zwei Geschossen (davon ein Geschoss als Hauswartwohnung). Im Frühjahr 2007 konnte die Liegenschaft gesamthaft erworben werden. Sie ist als Stockwerkeigentum ausgestaltet. Zwei Geschosse liegen im Verwaltungsvermögen, die übrigen Eigentumsanteile im Finanzvermögen. Die Liegenschaft dient als strategische Raumreserve.

1.2 Verwaltungsliegenschaften der Gemeinde Littau

Das 2004 neu erstellte Gemeindehaus wird als Verwaltungsstandort der Gemeinde Littau genutzt. Ein Teil der Liegenschaft ist dem Kanton Luzern (Kantonspolizei), einer Bank und zwei Dienstleistungsbetrieben sowie dem Hauswart vermietet.

2 Projektauftrag Teilprojekt TP B3 Räume

2.1 Projektauftrag

Als Teil der Gesamtprojektorganisation ist das Teilprojekt B3 Räume für die Neuorganisation der Arbeitsplätze der künftigen Stadtverwaltung zuständig.

Der Fusionsvertrag sieht im Grundsatz vor, dass sich die Wahl der Verwaltungsstandorte nach organisatorischen und wirtschaftlichen Kriterien zu richten hat. Im Fusionsvertrag wird die Einrichtung eines Kundenschalters im Gemeindehaus Littau in Aussicht gestellt.

Weiter hat die Projektsteuerung am 17. Oktober 2007 das Synergieziel definiert, durch eine optimierte Arbeitsplatzbelegung eine jährlich wiederkehrende Einsparung von Fr. 200'000.– zu erzielen.

Wesentliche Aufgabe des Projektauftrags waren:

- Im Rahmen des Optimierungsprozesses sind Eigenbauten und Fremdmieten sowie Entwicklungspotenziale in Bauten des Finanzvermögens einzubeziehen. Der noch zu definierende Service public für den Stadtteil Littau soll weiterhin lokal gewährleistet werden.
- Jede Organisationseinheit verfügt über die für ihre Leistungserbringung nötigen Räume.
- Die Anordnung und Platzierung der Räume ermöglicht einen zweckmässigen Kundenkontakt und optimale interne Abläufe.

2.2 Projektteam, Organisation, Ablauf

Für das Teilprojekt TP B3 Räume wurde eine Arbeitsgruppe unter der Leitung des Dienstchefs Immobilien der Stadt Luzern eingesetzt. Dieser gehören Vertreter der beiden Gemeinden an. Unterstützt wurde die Arbeitsgruppe durch externe Spezialisten im Bereich Organisation, Büroplanung und Logistik. Ein Steuerungsausschuss prüfte regelmässig das Arbeitsvorgehen und beurteilte die erarbeiteten Lösungsvarianten.

3 Prozess Lösungsfindung

- Die Raumbedürfnisse der neuen Sollorganisation 2010 wurden erfasst und bereinigt.
- Organisatorische Bedingungen wurden analysiert.
- Lösungsmuster wurden entwickelt und Standortkonzepte ausgearbeitet.

3.1 Raumbedarf

Nach vordefinierten Grundsätzen betreffend Arbeitsplatzstandards und Arbeitsplatzreserven wurde Anfang 2008 eine umfassende Raumbedarfserhebung durchgeführt. Das Ergebnis dieser Erhebung wurde nach Anzahl und Grösse der Arbeitsplätze sowie nach organisatorischen und betrieblichen Kriterien analysiert und bewertet.

Die Fusion der Stadtpolizei mit der Kantonspolizei Luzern und die Überführung des Tiefbauamts in die Sicherheitsdirektion sind im Ergebnis der Erhebung berücksichtigt.

Nicht Bestandteil dieser Erhebung waren:

- Stadtarchiv, Stadtbibliothek, öko-forum, Feuerwehr, Stadtgärtnerei und Friedhof
- Schulen, Kindergärten, Horte, Musikschule, Kinder- und Jugendzahnklinik
- Richard-Wagner-Museum, Rathaus
- Betagtenzentren und Pflegewohnungen
- Quartierarbeit für Kinder und Jugendliche, Jugend- und Freizeitzentrum Treibhaus, Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg

3.2 Szenarien, Konzepte, Nutzungsstudien

Das Resultat der Raumbedarfserhebung bildete in der Folge die Grundlage für die konzeptionellen Überlegungen. Dabei galten folgende Lösungsszenarien:

- „Optimieren im Bestand (inkl. Gemeindehaus Littau)“
- „Konzentrieren auf zwei oder drei Standorte“
- „Zentralisieren an einem Standort“

Für jedes Szenario wurden Nutzungsstudien erarbeitet.

4 Konzept Verwaltungsstandorte

4.1 Gewähltes Konzept

Das von der Projektsteuerung gewählte Belegungskonzept sieht folgende Standorte vor:

- Die Verwaltung wird in Luzern konzentriert.
- Das Stadthaus (mit Haus REX und Obergrundstrasse 1) bleibt Hauptstandort im bisherigen Umfang.
- Das Gebäude Winkelriedstrasse 7 (Pensionskasse der Stadt Luzern) dient weiterhin als Standort für Arbeitsplätze.
- Das Gebäude Winkelriedstrasse 14 wird als Standort für die Verwaltung einbezogen.
- Der Standort Industriestrasse 6 wird beibehalten.
- Die Dienstabteilung Umweltschutz wird räumlich in den Büroperimeter des Tiefbauamtes integriert.
- Im Gemeindehaus Littau wird im Erdgeschoss ein Kundenshalter installiert.

Für die Nutzung des Stadthauses, des Hauses REX und der Obergrundstrasse 1 sowie der beiden Gebäude Winkelriedstrasse 7 und 14 stehen verschiedene Varianten zur Diskussion. Die definitive Arbeitsplatzorganisation wird im Rahmen der Detailplanung bestimmt.

4.2 Herleitung und Begründung des Entscheids der Projektsteuerung

Die Projektsteuerung hat sich an mehreren Sitzungen mit den verschiedenen Lösungsvarianten für die künftige räumliche Organisation der städtischen Verwaltung auseinandergesetzt.

Bereits im Rahmen des Fusionsvertrags wurde entschieden, dass am Standort Littau ein Kundenshalter eingerichtet werden soll. An diesem Schalter können alle Einwohnerinnen und Einwohner der vereinigten Stadt künftig Basis-Dienstleistungen der folgenden Dienstabteilungen beanspruchen: Bevölkerungsdienste, Steueramt, Betreibungsamt. Ferner sind an diesem Standort gewisse Beglaubigungen möglich, und es werden diverse Formulare aus verschiedenen Bereichen aufliegen. Ausserdem wird auch der Schulpsychologische Dienst für seine Beratungen einen Stützpunkt in Littau haben.

Die Prüfung der Nutzungsvarianten zeigte, dass eine weitergehende Nutzung des Gemeindehauses Littau durch die städtische Verwaltung (über den Kundenshalter hinaus) mehr Nachteile als Vorteile hat. Daher hat sich die Projektsteuerung an ihrer Sitzung vom 1. April 2009 dafür entschieden, die städtische Verwaltung grundsätzlich im Stadtzentrum, d. h. im Umfeld des heutigen Stadthauses, zu zentralisieren. Erhalten bleibt allerdings der Standort an der Industriestrasse 6 (wie bisher Tiefbauamt, GIS-Dienstleistungszentrum, Kinder- und Jugendzahnklinik, Schulpsychologischer Dienst). Indem am Standort Industriestrasse 6 neu auch der

Umweltschutz integriert wird, kann auch dort ein Schritt zur stärkeren Zentralisierung erfolgen.

Für das ebenfalls in der Industriestrasse 6 eingemietete Stadtarchiv muss unabhängig vom Fusionsprozess eine neue Lösung gefunden werden. Die Aufnahmekapazität ist bereits 2009 erschöpft und vermag das Archivgut von Littau nicht mehr aufzunehmen. Die nötige Sicherheit ist nicht mehr gewährleistet. Im Moment werden verschiedene Alternativen geprüft und dem Parlament in Jahresfrist vorgelegt.

Die Zentralisierungslösung wurde insbesondere aus folgenden Gründen gewählt:

- Die Luzerner Kernverwaltung wird auch nach der Fusion noch eine verhältnismässig überschaubare Grösse haben. Sie ist nicht zu vergleichen mit Verwaltungen von grossen Städten wie etwa Zürich. Daher sollen auch künftig die Vorteile einer „Kultur der kurzen Wege“ genutzt werden, welche unkomplizierte Formen der Zusammenarbeit ermöglicht.
- Abteilungen mit Publikumsverkehr sind am zentralen Standort für Kundinnen und Kunden aus allen künftigen Stadtteilen rasch und gut erreichbar.
- Mit dem Kundenschalter kann ein Basispaket an Dienstleistungen auch am Standort Littau bezogen werden.
- Es zeigte sich, dass die Ansiedlung von Verwaltungseinheiten im Gemeindehaus Littau unerwünschte Konsequenzen für die Kundinnen und Kunden und/oder für die internen Abläufe haben würde:
 - Die Erreichbarkeit würde verschlechtert, oder aber es müsste für einige Abteilungen ein (dann wesentlich grösserer) Kundenschalter im Zentrum geschaffen werden, was nicht effizient wäre.
 - Sehr viele Projekte und Arbeitsgruppen werden von mehreren Dienstabteilungen, oft aus verschiedenen Direktionen getragen. Eine räumliche Trennung würde hier die Abläufe erschweren und zum Beispiel nur schon den Zeitaufwand für Sitzungen deutlich erhöhen.
 - Wird hingegen versucht, Bereiche mit wenig Publikumskontakten und wenig Interdependenzen innerhalb der Verwaltung in Littau anzusiedeln, so müssen Dienstabteilungen aufgetrennt werden, was wiederum für die Führung dieser Abteilungen ungünstig ist.
- Die Zentralisierungslösung steht im Einklang mit dem Fusionsvertrag und der Absichtserklärung. Sie setzt den im Art. 20 des Vertrags definierten Grundsatz um, wonach sich die Wahl der Verwaltungsstandorte nach organisatorischen und wirtschaftlichen Kriterien zu richten hat. Die in der Absichtserklärung in Aussicht gestellte Einrichtung eines Kundenschalters wird realisiert. Ebenfalls wird es am Standort Littau weiterhin eine Filiale der Stadtbibliothek geben, allerdings nicht mehr im Gemeindehaus, da dort die Fläche für alternative Nutzungen frei gemacht werden soll. Je nach Nutzung muss allenfalls die Absicht angepasst werden, das Gemeindehaus Littau im Verwaltungsvermögen der fusionierten Stadt zu führen.

- Die Zentralisierungslösung ist umsetzbar. Weil die Stadt das Gebäude Winkelriedstrasse 7 von der städtischen Pensionskasse gemietet und das Gebäude Winkelriedstrasse 14 vor einiger Zeit gekauft hat, besteht die Möglichkeit, im unmittelbaren Umfeld des Stadthauses die rund 40 Arbeitsplätze zu schaffen, die für die Mitarbeitenden der heutigen Gemeinde Littau benötigt werden, welche neu zu den Abteilungen der Kernverwaltung der fusionierten Stadt stossen werden. Die Räume an der Winkelriedstrasse 14 sind allerdings teilweise noch bis 2011 (bzw. 2012) vermietet. Möglicherweise können mit den Mietenden Alternativlösungen gefunden werden, oder es sind für eine Übergangszeit gewisse provisorische Lösungen erforderlich.
- Die Zentralisierungslösung kann vergleichsweise kostengünstig umgesetzt werden. Es sind keine organisatorisch unnötigen Anpassungen und Zügelbewegungen erforderlich, und Mehrfach-Bewegungen können weitgehend vermieden werden, ausser im Zusammenhang mit allenfalls nötigen Provisorien oder baulichen Anpassungen im Stadthaus.
- Mit der Weiterbelegung der Mietflächen an der Industriestrasse 6 durch das Tiefbauamt kann die vor einigen Jahren getätigte Investition für den Ausbau dieser Büros von rund 1,1 Mio. Franken weiterhin genutzt werden.
- Mit dieser Lösung werden die Bedürfnisse der Sollorganisation 2010 abgedeckt. Weitere Bedürfnisse können damit nicht berücksichtigt werden. Es sind keine allgemeinen Reserven eingeplant.

Selbstverständlich setzt die Zentralisierung und somit der Verzicht auf eine Beanspruchung des Gemeindehauses Littau durch die Stadtverwaltung voraus, dass gute Alternativlösungen für die künftige Nutzung des Gemeindehauses gefunden werden. Dies wird dadurch erleichtert, dass es sich beim Gemeindehaus Littau um ein neues, ästhetisches und funktional optimal ausgerichtetes Bürogebäude handelt.

Die Projektsteuerung hat daher – als sich die Vorteilhaftigkeit der Zentralisierungslösung abzuzeichnen begann – mit dem Kanton Luzern Verhandlungen aufgenommen. In vielen Bereichen ist die kantonale Verwaltung heute sehr verzettelt angesiedelt, weshalb die städtische Anfrage, ob der Kanton das Gemeindehaus Littau als Verwaltungsgebäude übernehmen wolle, auf grosses Interesse bei den kantonalen Partnern stiess. Es ist denkbar, dass der Kanton ganze Verwaltungseinheiten nach Littau verlegen würde. Auch eine teilweise Zusammenlegung von Informatikbereichen von Kanton und Gemeinden wird überprüft. Die Abklärungen und Verhandlungen sind allerdings noch im Gange, sodass zurzeit keine konkreten Aussagen möglich sind.

4.3 Weiteres Vorgehen und Termine

Nach Genehmigung des beantragten Kredites wird die Detailplanung für die neue Arbeitsplatzzuteilung vorgenommen werden, die damit verbundenen baulichen Anpassungen umgesetzt und die Zügelaktionen durchgeführt.

Es sind folgende Termine vorgesehen:

Genehmigung B+A	25. Juni 2009
Belegungsplanung	bis September 2009
Ausführungsplanung	September/Okttober 2009
Ausschreibung und Arbeitsvergaben	September/November 2009
Start Phase bauliche Massnahmen	Oktober 2009
Start Umzug 1. Teil	November 2009
Abschluss Umzüge	Juli 2010

4.4 Auswirkungen und Kosten

4.4.1 Organisatorische und bauliche Massnahmen

Verwaltungsstandorte Perimeter Stadthaus (Stadthaus und Haus REX / Winkelriedstrasse 7 und 14):

Bauliche Massnahmen werden nur dort ausgeführt, wo sich eine Zusammenlegung von Büroeinheiten rechnet und ein Gewinn an Arbeitsplätzen resultiert. Priorität hat in allen Geschossen eine organisatorische Optimierung der Arbeitsplätze.

Das Gebäude Winkelriedstrasse 7 ist saniert. In dieser Liegenschaft werden nur geringfügige bauliche Veränderungen vorgenommen. Das Gebäude Winkelriedstrasse 14 ist ebenfalls saniert. In zwei Geschossen sind noch Ausbauarbeiten notwendig.

Verwaltungsstandorte Industriestrasse 6:

Die Räume des GIS-Dienstleistungszentrums werden mit dem bereits bewilligten Budgetkredit im Jahre 2009 saniert. Um die Dienstabteilung Umweltschutz in der Mietfläche des Tiefbauamtes zu integrieren, sind einige bauliche Massnahmen nötig.

Gemeindehaus Littau:

Der Kundenshalter in Littau übernimmt so weit wie möglich die bisherigen Einrichtungen, wird aber entsprechend den neuen Anforderungen angepasst und ergänzt. Er kann weitgehend unabhängig von den anderen Zügelbewegungen realisiert werden.

Umzüge:

Die Umzüge erfolgen gestaffelt. Das Logistikkonzept und die Etappen der Zügelbewegungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Die bis jetzt nicht belegten Räume in

den Gebäuden Winkelriedstrasse 7 und 14 sowie ein ganzes Geschoss im Gemeindehaus Littau werden für provisorische Belegungen und Übergangslösungen reserviert.

4.4.2 Kosten

Die Kosten für die Detailplanung und Umsetzung setzen sich wie folgt zusammen:

- **Umzugskosten:**
Diese Kosten beinhalten den Transfer von Arbeitsplätzen, inkl. allfälliger Provisorien.
- **Kosten für bauliche Massnahmen:**
In diesen Kosten sind die erforderlichen räumlichen Anpassungen enthalten. Darin sind die Signaletik, Schalteranlagen sowie Umbauarbeiten und Anpassungen an der Gebäudetechnik sowie die Ausführungsplanung und Nebenkosten der Planer enthalten.
In Zusammenhang mit neuen Belegungen werden bei den betroffenen Büros die über mehrere Jahre zurückgestellten Unterhaltsarbeiten ausgeführt.

Kostenschätzung:

▪ Ausführungsplanung für alle betroffenen Liegenschaften, Planung Umzüge, Inventarisierung, Nebenkosten usw. ¹	Fr.	150'000.–
▪ Umzüge/Provisorien	Fr.	80'000.–
▪ Bauliche Massnahmen Stadthaus (Umbauten, Sanierungen usw.)	Fr.	390'000.–
▪ Bauliche Massnahmen Industriestrasse 6 / Integration Umweltschutz	Fr.	60'000.–
▪ Bauliche Massnahmen Winkelriedstrasse 7	Fr.	10'000.–
▪ Kundenshalter Littau	Fr.	150'000.–
▪ Eigenleistungen Immobilien	Fr.	60'000.–
▪ Unvorhersehbares	Fr.	60'000.–
Total Kosten Umsetzung	Fr.	960'000.–

¹ Die Planungskosten verstehen sich inkl. des mit StB 195 vom 18. März 2009 bewilligten Kredits für einen Anteil der Ausführungsplanung vor Vorliegen dieses Berichtes und Antrages.

4.4.3 Mietaufwand, Mietertrag, Synergieergebnis

Die nachfolgende Tabelle vergleicht die bestehenden Mietaufwendungen und Mieterträge mit den neuen prognostizierten Aufwendungen und Erträgen infolge des gewählten Standortkonzepts.

Gebäude	IST-Situation 2009		Zukünftiges Standortkonzept 2010	
	Wer	Aufwand (+) Ertrag (-)	Wer	Aufwand (+) Ertrag (-)
Stadthaus / REX	Verwaltung: Diverse im VV	–	Verwaltung: Diverse im VV	–
Industriestrasse 6	Verwaltung: TBA, GIS	+310	Verwaltung: TBA, GIS, UWS	+310
Winkelriedstrasse 7	Verwaltung: TA	+55	Verwaltung: TA und weitere	+122
Winkelriedstrasse 14	Keine Verwaltung	–	Verwaltung: Diverse im VV	–
	Fremdmieter: Im FV	–	Fremdmieter: Im FV	–
Sälistrasse 24	Verwaltung: UWS	–	Keine Verwaltung	–
Gemeindehaus Littau	Verwaltung Littau: Im VV	–	Verwaltung: Kundenshalter im VV	–
	Fremdmieter: Im VV	–140	Fremdmieter: Im VV	–700
Total Ergebnis		+225		–268
Differenz Ist - Soll				–493

VV: Verwaltungsvermögen, FV: Finanzvermögen

Kostenangaben gerundet in Fr. 1000.–

Synergieergebnis:

Bei einer vollständigen Vermietung (ohne Erdgeschoss für Kundenshalter) des Gemeindehauses Littau resultiert gegenüber dem aktuellen Stand ein gesamthaft besseres Ergebnis von Aufwand und Ertrag von rund Fr. 493'000.–. Unter Anrechnung einer kalkulatorischen Miete für die übernommenen Stockwerkeigentumsanteile (6 % vom „Buchwert mit den Ausbaukosten“ von Fr. 2'310'000.–, gemäss Pkt. 4.5) verbleibt ein **Synergieergebnis von Fr. 354'400.–**. Das Synergieziel von Fr. 200'000.– wird somit übertroffen.

Der Stadtrat hat mit Beschluss StB 192 vom 18. März 2009 der Miete von zusätzlichen Räumen in der Liegenschaft Winkelriedstrasse 7 im Betrag von jährlich Fr. 67'000.– zugestimmt. Bereits seit längerem eingemietet ist das Teilungsamt. Die Mietverträge laufen bis Ende 2012, mit einer 10-jährigen Option. Der Stadtrat wird diesen wiederkehrenden Mietaufwand bis Ende 2012 budgetieren. Dem Parlament wird zu gegebener Zeit ein Antrag betreffend die Mietvertragsverlängerung oder den Kauf der Liegenschaft vorgelegt.

4.5 Überführung des Gebäudes Winkelriedstrasse 14 ins Verwaltungsvermögen und Ausbau

Dieses Gebäude wurde im Sinne einer langfristigen strategischen Raumreserve im März 2007 erworben (Finanzvermögen). Zwei Geschosse waren bereits seit Längerem im Besitze der Stadt (Verwaltungsvermögen).

Das Erdgeschoss und das darüber liegende Bürogeschoss bleiben im Finanzvermögen und werden an Dritte vermietet.

Die Liegenschaft wird künftig zur Hauptsache von der Verwaltung genutzt. Eine Überführung von 48/100 Anteilen aus dem Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen ist unumgänglich.

Die Abgeltung des Buchwerts ist zu kreditieren.

Buchwert:

Der Buchwert setzt sich wie folgt zusammen:

▪ Kaufpreis	Fr. 1'600'000.–
▪ Sanierungskredit gemäss Art. 65 GO	Fr. 2'170'000.–
▪ Abzüglich Rückvergütung aus dem Verwaltungsvermögen ¹	Fr. –430'000.–
▪ Abzüglich Erdgeschoss und 1. OG (bleiben im Finanzvermögen)	Fr. –1'230'000.–
▪ Buchwert provisorisch	Fr. 2'110'000.–

¹ Die dem Verwaltungsvermögen bereits früher belasteten Sanierungskosten können im Rahmen der Überführung angerechnet und in Abzug gebracht werden.

Der genaue Buchwert kann erst nach Abschluss der Sanierungsarbeiten errechnet werden. Basis für die vorliegende Berechnung bildet der bewilligte Sanierungskredit.

Ausbaukosten:

Die notwendigen Ausbauarbeiten im 6. OG und Attika setzen sich wie folgt zusammen:

▪ Ausbaukosten ab Edelrohbau, IT-Erschliessung, Beleuchtung	Fr. 185'000.–
▪ Provisorien, Umzug Mieter	Fr. 15'000.–
▪ Total Ausbaukosten	Fr. 200'000.–

Total Kosten Winkelriedstrasse 14:

Die Kosten für die Überführung und den Ausbau betragen:

▪ Buchwert provisorisch	Fr. 2'110'000.–
▪ Total Ausbaukosten	Fr. 200'000.–
▪ Total Kosten Winkelriedstrasse 14	Fr. 2'310'000.–

4.6 Kostenzusammenstellung

Die im Zusammenhang mit dem Fusionsprojekt stehenden Kosten betragen total:

▪ Total Kosten Umsetzung, Projekt I011110.01	Fr.	960'000.–
▪ Überführung der Liegenschaft Winkelriedstrasse 14 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und Ausbaukosten, Projekt I011110.02	Fr.	2'310'000.–
▪ Total Kredit	Fr.	<u>3'270'000.–</u>

5 Weitere Projekte im Stadthaus

Zwei weitere eigenständige und nicht fusionsabhängige Projekte im Stadthaus haben einen gewissen terminlichen Einfluss auf die bauliche Umsetzung der neuen Arbeitsplatzorganisation: Einerseits sind technische Mängel im Bereich der Personen- und Gebäudesicherheit bekannt, andererseits weist das Stadthaus einen grossen allgemeinen Sanierungsbedarf auf. Diese Lösungskonzepte und die baulichen Massnahmen müssen mit dem Fusionsprojekt koordiniert werden. Diese beiden „Stadthausprojekte“ werden dem Grossen Stadtrat in einem separaten Bericht und Antrag vorgelegt und die für die Ausführung notwendigen Kredite im Laufe des Herbsts 2009 beantragt.

6 Schlussbemerkung

Ab 1. Januar 2010 soll die Verwaltung der fusionierten Stadt bürgernah und wirtschaftlich arbeiten. Die Verwaltungsstellen sollen übersichtlich angelegt und einfach auffindbar sein. Die vorgeschlagene zentrale Verwaltungslösung kann diese Erwartungen erfüllen und weist eine integrative Wirkung für die vereinigte Stadtverwaltung Littau-Luzern aus.

7 Antrag

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat,

- für die Ausführungsplanung, Umbaukosten und Umzüge sowie für die Überführung von 48/100 Anteilen der Liegenschaft Winkelriedstrasse 14 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen inklusive Ausbaukosten einen Kredit in der Höhe von Fr. 3'270'000.– zu bewilligen,
- die Aufwendungen von Fr. 960'000.– für die Ausführungsplanung, Umbaukosten und Umzüge dem Projekt I01110.01, Fibukonto 503.05, diejenigen von Fr. 2'310'000.– für die Überführung von 48/100 Anteilen der Liegenschaft Winkelriedstrasse 14 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen inklusive Ausbaukosten dem Projekt I01110.02, Fibukonto 500.03, zu belasten.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 6. Mai 2009

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 16 vom 6. Mai 2009 betreffend

Büroräumlichkeiten für die neue vereinigte Stadtverwaltung Littau-Luzern,

gestützt auf den Bericht der Spezialkommission Fusion Littau-Luzern,

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

beschliesst:

- I. Für die Ausführungsplanung, Umbaukosten und Umzüge sowie für die Überführung von 48/100 Anteilen der Liegenschaft Winkelriedstrasse 14 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen inklusive Ausbaukosten wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 3'270'000.– bewilligt.
- II. Die Aufwendungen von Fr. 960'000.– für die Ausführungsplanung, Umbaukosten und Umzüge sind dem Projekt I01110.01, Fibukonto 503.05, diejenigen von Fr. 2'310'000.– für die Überführung von 48/100 Anteilen der Liegenschaft Winkelriedstrasse 14 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen inklusive Ausbaukosten dem Projekt I01110.02, Fibukonto 500.03, zu belasten.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 25. Juni 2009

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Rolf Hilber
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

