



an den

## E I N W O H N E R R A T E M M E N

### **29/07 Beantwortung der Interpellation vom 6. August 2007 von Hans Schwegler namens der SVP-Fraktion betreffend die von der Gemeinde Emmen gemieteten Liegenschaften**

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

#### **1. Einleitung**

Am 6. August 2007 hat Hans Schwegler namens der SVP-Fraktion Fragen im Zusammenhang mit den von der Gemeinde Emmen gemieteten Liegenschaften gestellt. Der Interpellant verweist auf den Schulraumplanungsbericht 2007 - 2011, woraus er ableitet, dass die Gemeinde mittelfristig über freien Schulraum verfügen werde. Im Weiteren würde mit der Auslagerung der Galerie Gersag Raum im Verwaltungsgebäude frei werden. Trotzdem sei die Gemeinde in teuren Liegenschaften eingemietet.

Die Schulraumplanung fällt bekanntlich in die Zuständigkeit der Schulbehörden und der Schul- und Sportdirektion, welche mit den Bauherrschaften bzw. Liegenschaftsverwaltungen meist auch die Vorverhandlungen führten. Die Notwendigkeit von Zumietungen ist bzw. war von verschiedenen Kriterien abhängig (Schülerzahlen, Schulraumkonzept/Strategie, Mietraumangebot und Nachfrage usw.). Die von den zuständigen Direktionen (Schul- und Sportdirektion sowie Sozial- und Vormundschaftsdirektion) beantragten Zumietungen waren jeweils vom Gemeinderat im Grundsatz zu beschliessen und deren Mietverträge zu genehmigen. Die mietrechtliche Verwaltung ist der Bau- und Umweltdirektion (Liegenschaftenverwaltung) übertragen.

Wird das "Inventar" an Schulräumen im Zusammenhang mit der Schulentwicklung und mit zeitgemässen Unterrichtsformen beurteilt, geht aus dem Schulraumplanungsbericht klar hervor, dass durch den Schülerrückgang frei werdende Klassenzimmer in Zukunft das Manko an Gruppenräumen zu kompensieren haben. Die Pauschalaussage, dass die Gemeinde in teure Liegenschaften eingemietet sei, bedarf ebenfalls einer Präzisierung, denn die Mietbedingungen etlicher Objekte dürfen gar als äusserst günstig bezeichnet werden (insbesondere der langjährigen Quartierkindergärten).

## 2. Beantwortung der Fragen

Der Interpellant möchte namens der SVP-Fraktion folgende Fragen beantwortet haben:

- In welchen Liegenschaften ist die Gemeinde Emmen eingemietet?
- Wie gross ist die jeweilige Mietfläche?
- Wie hoch sind die Miet- und Nebenkosten?
- Welches ist jeweils der früheste Kündigungstermin?
- Für die Schulhauswarte besteht die Wohnpflicht im Schulhaus nicht mehr. Wie und zu welchen Konditionen werden die Wohneinheiten genutzt?

Der Gemeinderat nimmt im Interesse der Transparenz die Gelegenheit wahr, die Fragen-Beantwortung nicht nur auf die schulbezogenen Mietverhältnisse zu beschränken, sondern nachfolgend sämtliche Zumietungen aufzuführen:

### 2.1 Schulraum-Zumietungen

<b>Umschreibung Mietobjekt:</b>	<b>Pavillon Grudlig mit Spielplatz und Zufahrtsweg</b> (Terrainbereitstellung von ca. 2'200 m <sup>2</sup> ab Grundstück Nr. 174)
<b>Nutzungsart:</b>	<b>Musikschule (insbesondere Schlagzeugunterricht)</b> (vormals Kindergarten und Schulräume)
<b>Verpächter/in:</b>	NEXIS fibers, 6020 Emmenbrücke
<b>Pachtbeginn:</b>	1957, Erneuerung per 1.1.1967, mit Nachtrag vom 4.8.1993
<b>n. Kündigungstermin:</b>	Stillschweigende Verlängerung um ein Jahr ab 1. Januar, falls nicht spätestens Ende Juni eine schriftliche Kündigung erfolgt
<b>Netto-Jahrespachtzins:</b>	Fr. 2'000.--
<b>Heiz-/Nebenkosten:</b>	Fr. 2'960.--

<b>Umschreibung Mietobjekt:</b>	<b>Benziwilstrasse 14a (Weiherhalde)</b> , 6020 Emmenbrücke
<b>Nutzungsart:</b>	<b>Kindergarten-Pavillon</b> mit Kinderspielplatz-Anteil
<b>Vermieter/in:</b>	Luzerner Pensionskasse - Immobilien, 6002 Luzern
<b>Mietdauer:</b>	1. Juli 1995 bis 31. Dezember 2015, mit einer Option von zweimal 5 Jahren
<b>n. Kündigungstermin:</b>	31. Dezember 2015 (12-monatige Kündigungsfrist)
<b>Netto-Jahresmietzins:</b>	Fr. 21'660.--

<b>Heiz-/Nebenkosten:</b>	Fr. 3'892.--
---------------------------	--------------

<b>Umschreibung Mietobjekt:</b>	<b>Erlenstrasse 43</b> , 6020 Emmenbrücke
<b>Nutzungsart:</b>	<b>Kindergarten</b> mit Kinderspielplatz
<b>Vermieter/in:</b>	WELCOME Immobilien AG, 6020 Emmenbrücke (PK von Moos Stahl AG)
<b>Mietdauer:</b>	1. August 1995 bis 31. Juli 2005, mit einer Option von zweimal 5 Jahren
<b>n. Kündigungstermin:</b>	31. Juli 2010 (6-monatige Kündigungsfrist)
<b>Netto-Jahresmietzins:</b>	Fr. 22'524.--
<b>Heiz-/Nebenkosten:</b>	Fr. 3'488.--

## 2.2 Mietvertrags-Auflösungen

Gemäss Beschluss der zuständigen Schulinstanzen sind seit letzten Herbst folgende Kindergarten-Mietverhältnisse gekündigt worden:

auf den 30. September 2006:	<b>Kindergarten Schürstrasse 54</b> , Emmenbrücke (Mietvertrag vom 31. Juli 1985)
auf den 31. März 2007:	<b>Kindergarten-Lokal Sedelstrasse 34</b> , E'brücke (war an den Heilpädagogischen Dienst Luzern untervermietet) (Mietvertrag vom 13. September 1988)
auf den 31. Juli 2007:	<b>Kindergarten Rüeggisingerstrasse 99</b> , Emmen (Mietvertrag vom 1. Februar 1970 - * Fortsetzung des Mietverhältnisses im Sinne einer temporären Raummiete für die überbelegte Heilpädagogische Schule Sonnhalde, Nelkenstrasse 28)
auf den 15. August 2007:	<b>Quartierkindergarten Chörbli 5</b> , Emmenbrücke (Mietvertrag vom 4. Oktober 1974)

### \* Temporäre Raummiete für überbelegte Heilpädagogische Schule HPS

Infolge Überbelegung der für 42 Sonderschülerinnen und -schüler konzipierten Heilpädagogischen Schulanlage Sonnhalde beantragten Schulpflege und Schul- und Sportdirektion Emmen dem Gemeinderat, die temporäre Zumietung der nahegelegenen und gekündigten Kindergarten-Lokale an der Rüeggisingerstrasse 99. Die Mietkosten werden ab 1. August 2007 der Rechnung der Heilpädagogischen Schule HPS zugerechnet. Fällige Defizitkosten dieses Kostenträgers werden bis Ende 2007 von der IV und ab 2008 gemäss neuem Kostenteiler gemäss NFA 2008 getragen.

<b>Umschreibung Mietobjekt:</b>	<b>vormalige Kindergarten-Lokale Rüeggisingerstrasse 99, Emmen</b>
<b>Nutzungsart:</b>	Schulraum für <b>Heilpädagogische Schule HPS</b>
<b>Vermieter/in:</b>	Wohnbaugenossenschaft FAMILIE, 6020 Emmenbrücke 2
<b>Mietdauer:</b>	1. August 2007 bis 31. Juli 2009 fest
<b>n. Kündigungstermin:</b>	31. Juli 2009 (6-monatige Kündigungsfrist)
<b>Netto-Jahresmietzins:</b>	Fr. 17'628.--
<b>Heiz-/Nebenkosten:</b>	Fr. 2'469.--

### **2.3 Aussenschule Kolben (Baracken und Sanitärtrakte, Grdst-Nr. 751, GB Emmen)**

Mit Baurechtsvertrag vom 5. Oktober 1992 hat die Schweizerische Eidgenossenschaft der Gemeinde Emmen ein unübertragbares, unvererbliches Baurecht für Baracken und Sanitärtrakte zulasten des Grundstückes Nr. 751, GB Emmen, eingeräumt. Der Begründungsvertrag vom 5. Oktober 1992 ist bis 31. Dezember 2007 verlängert worden. Das Baurecht verlängert sich auf dieser festen Vertragsdauer automatisch jeweils um ein Jahr, wenn nicht eine Vertragspartei den Vertrag per 31. Dezember - unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist - kündigt. Die Gemeinde hat dem Bund keinen Baurechtszins zu bezahlen.

### **2.4 Mietverhältnisse für den Bereich Jugend und Familie (Kompetenz-Zentrum Gersagplatz)**

Per 1. Januar 2005 ist der Verein Jugendberatung in die Gemeindeverwaltung integriert und in die Jugend- und Familienberatung umgewandelt worden. Da der Schulpsychologische Dienst sowie auch die Schulsozialarbeit durch den bevorstehenden Verkauf der Liegenschaft Gerliswilstrasse 87 ebenfalls neue Räumlichkeiten suchen musste und im Zentrum Gersag keine freien Räume verfügbar waren, strebte die Schul- und Sportdirektion unter alt Gemeinderat Daniel Bühlmann die Lösung *Gersagplatz* an. Mit diesen Räumen haben die Beratungsstellen Zugang zur Gemeindeinfrastruktur (Telefon, Netzwerk usw.). Zudem bringen die Synergieeffekte qualitative Vorteile. **Zwei verfügbare Büroräume konnten an den Verein Tageseltern-Vermittlung und Zukunftsgestaltung Emmen weitervermietet werden.**

<b>Umschreibung Mietobjekt:</b>	<b>Rüeggisingerstrasse 29, 5. OG, Emmenbrücke</b>
<b>Nutzungsart:</b>	<b>Büroräume Schul- / Sozialdienste</b> (ca. 380 m2 Fläche)
<b>Vermieter/in:</b>	Espace Real Estate AG, Biel, Verwaltung PRIVERA Luzern
<b>Mietdauer:</b>	1. Oktober 2004 bis 30. September 2009, mit einer Option von zweimal 5 Jahren (Geltendmach. per 31.3.2008 / 2013)
<b>n. Kündigungstermin:</b>	30. September 2009 (12-monatige Kündigungsfrist)
<b>Netto-Jahresmietzins:</b>	Fr. 65'456.--
<b>Heiz-/Nebenkosten:</b>	Fr. 12'176.--

## 2.5 Vereinbarung mit dem Kanton betreffend Schulraum-Vermietung für die Brückenangebote

Emmen ist Standortgemeinde für das schulische Brückenangebot (ehemals 10. Schuljahr) das ab Schuljahr 2007/08 definitiv an den Kanton übergegangen ist. Der Staat Luzern hat von der Einwohnergemeinde Emmen Schulräume für drei Klassen im Schulhaus Gersag 2 gemietet. Die Jahres-Einnahmen für Mietzins, Ausstattungs- und Nebenkosten betragen Fr. 206'106.--.

<b>Umschreibung Mietobjekt:</b>	<b>Schulräume für drei Klassen Schulhaus Gersag 2</b>
<b>Nutzungsart:</b>	<b>Brückenangebote Kanton Luzern</b>
<b>Mieter:</b>	Amt für Hochbauten und Immobilien des Kanton Luzern (Brückenangebote)
<b>Mietdauer:</b>	1. August 2006
<b>n. Kündigungstermin:</b>	Unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten jeweils auf 31. Juli kündbar
<b>Jahreseinnahmen:</b>	Fr. 206'106.-- (Miete indexiert - der Miet-Ertrag ist von der Anzahl Klassen abhängig)

## 2.6 Dienstwohnungen Schul- und Sportanlagen

Sofern die im Stellenbeschrieb der Hauswarte formulierten Aufgaben vollumfänglich erfüllt werden können, besteht für die Stelleninhaber/in keine Verpflichtung mehr, die von der Gemeinde zur Verfügung gestellte Dienstwohnung zu mieten. Der Interpellant

möchte erfahren, zu welchen Konditionen die Wohneinheiten gegenwärtig genutzt werden.

Die Gemeinde Emmen verfügt zurzeit in den Schul- und Sportanlagen über neun Dienstwohnungen, wovon die 4-Zimmerwohnung Hübeli seit 15. Mai 2006 "fremdvermietet" ist. Nachdem das Schulhauswarts-Ehepaar im Meierhöfli diesen Herbst in der Gemeinde eine neue Wohnung bezogen hat, ist die Dienstwohnung per 1. November 2007 ebenfalls als Familienwohnung an den Sohn weitervermietet worden. Die im Schulzentrum Gersag seit 1. November 2006 verfügbare Dienstwohnung wird vorerst als Aufenthaltsraum und Büro des Schulhauswarts genutzt. Es ist vorgesehen, diese Schulhauswartswohnung in Zukunft wieder als Dienstwohnung zu vermieten (Nachfolge für das Schulhauswarts-Ehepaar Trutmann - bevorstehende Pensionierung).

Im Hinblick auf die Einführung des neuen Lohnausweises und im Zusammenhang mit dem Sparpaket 2006 hat der Gemeinderat an der Sitzung vom 16. März 2005 beschlossen, die marktkonformen Mietzinse aller Dienstwohnungen neu berechnen zu lassen. Mit der Mietwertexpertise ist ein unabhängiger Immobilienschätzer beauftragt worden. Die Mietzins-Ermittlung ist selbstverständlich unter Berücksichtigung von:

- Vergleichsobjekten
- Alter
- Ausbaugrad
- Unterhaltszustand
- Lage/Zufahrt
- Angebot und Nachfrage

erfolgt. Der durchschnittliche Jahresmietwert entspricht der Hypothekarzins-Basis von 3.25 %. An der Sitzung vom 12. Oktober 2005 hat der Gemeinderat - nach erfolgten Umfragen beim Kanton und bei Regions-Gemeinden - beschlossen, den Inkonvenientsabzug per 1. Januar 2006 und die Folgejahre auf 20 % festzulegen. Eine entsprechende rechtskonforme Mitteilung an die Schulhauswarte (Änderungskündigung) ist durch das Personaldepartement in Zusammenarbeit mit der Liegenschaftenverwaltung (Mietzinsanpassung) fristgerecht vorgenommen worden.

Die Miet-Einnahmen (Mietzins, Garage, bzw. Autoabstellplatz, NK) betragen gemäss aktuellem Vermietungsstand Fr. 118'380.--, zusätzlich die „fremdvermietete“ Badmeisterwohnung im Mooshüsli Fr. 14'640.--.

### **3. Weitere Zumietungen**

#### **3.1 Jugendbüro Ämme, Gerliswilstrasse 56**

Bedingt durch den Verkauf der Liegenschaft Gerliswilstrasse 87 (alte Kanzlei) wurde das Gesamtkonzept der Jugendarbeit Emmen neu erarbeitet. Anstelle des Treffs "Depot 87" ist im Konzept ein Jugendbüro mit Infothek festgelegt. Dieses Jugendbüro muss für die Jugendlichen niederschwellig sein und kann nicht im Gemeindezentrum oder im Beratungszentrum integriert werden. Die erfolgte Einmietung an der Gerliswilstrasse 56 entspricht voll und ganz dem Konzept des Jugendbüros. Mit dem erfolgten Standort-

wechsel konnte der Betriebsbeitrag der Jugendarbeit verringert werden. Zusätzlich konnten die hohen Heiz- und Nebenkosten für das "Depot 87" eingespart werden.

<b>Umschreibung Mietobjekt:</b>	<b>Gerliswilstrasse 56</b> , Emmenbrücke
<b>Nutzungsart:</b>	<b>Jugendbüro</b> (ca. 44 m <sup>2</sup> )
<b>Vermieter/in:</b>	Walter Hunziker c/o S & R Immobilien und Treuhand AG, 6020 Emmenbrücke
<b>Mietdauer:</b>	Ab 1. September 2006 (unbefristete Laufzeit)
<b>n. Kündigungstermin:</b>	Unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist auf jedes Monatsende kündbar, ausgenommen Dezember
<b>Netto-Jahresmietzins:</b>	Fr. 8'736.--
<b>Heiz-/Nebenkosten:</b>	Fr. 2'400.-- Akontozahlungen - Abrechnung noch ausstehend

### 3.2. Arbeitsamt, Gersag-Platz, 1. OG

Seit 1. Mai 1993 ist das Arbeitsamt der Gemeinde Emmen im Gersag-Platz eingemietet. Dieser Entscheid wurde aufgrund des damals sprunghaften Anstieges der Arbeitslosenzahlen und des dadurch unhaltbaren Zustandes im Verwaltungsgebäude notwendig (fehlende Räumlichkeiten, zu kleiner Warteraum, Störungen des Betriebes im Verwaltungsgebäude, Liftproblematik etc.). Bekanntlich mussten die Betroffenen seinerzeit noch 3 x pro Woche vorsprechen (stempeln). Die heutige Lösung erweist sich auch heute als vorteilhaft (Nähe zur Verwaltung, Zugang zu den Gemeindeinfrastrukturen, Telefon, Netzwerk usw., Diskretion für Arbeitslose).

<b>Umschreibung Mietobjekt:</b>	<b>Wohn- und Geschäftsgebäude Gersagplatz</b> , Rüeggisigerstr. 29, 1. OG, Emmenbrücke
<b>Nutzungsart:</b>	<b>Arbeitsamt</b> (ca. 100 m <sup>2</sup> )
<b>Vermieter/in:</b>	Espace Real Estate AG, Biel, Verwaltung PRIVERA Luzern
<b>Mietbeginn:</b>	1. Mai 1993
<b>Mietdauer:</b>	Gemäss Nachtrag zum Mietvertrag vom 15. Januar 1997: Ab 1. Mai 1998 mit unbefristeter Laufzeit
<b>n. Kündigungstermin:</b>	Unter Einhaltung einer 6-monatigen Anzeigefrist jeweils auf den 30. April kündbar
<b>Netto-Jahresmietzins:</b>	Fr. 15'652.--
<b>Heiz-/Nebenkosten:</b>	Fr. 4'873.--

#### 4. Schlussbemerkungen

Im Übrigen sei bemerkt, dass ein flächenbezogener Mietkosten-Vergleich unter den zugemieteten Objekten aufgrund der (zu) unterschiedlichen Infrastrukturen, des Ausbaustandards, der Lage und weiterer Kriterien nicht aussagekräftig und unrealistisch ist.

Der Gemeinderat geht davon aus, sämtliche Fragen detailliert beantwortet worden sind. Er legt Wert auf die Feststellung, dass Zumietungen erst nach sorgfältigen Abklärungen und nur in unausweichlichen Fällen vorgenommen werden. Selbstverständlich war und ist der Gemeinderat bestrebt, die finanziellen Konsequenzen möglichst tief zu halten.

Emmenbrücke, 17. Oktober 2007

**NAMENS DES GEMEINDERATES**

Gemeindepräsident:

Dr. Thomas Willi

Gemeindeschreiber:

Patrick Vogel