



Abrechnung über die Miete von Räumen für die kantonalisierten heilpädagogischen Tagesschulen

*Entwurf Kantonsratsbeschluss
über die Genehmigung*

Zusammenfassung

Der Regierungsrat unterbreitet dem Kantonsrat den Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Genehmigung der Abrechnung über die Miete von Räumen für die kantonalisierten heilpädagogischen Tagesschulen. Der Kantonsrat bewilligte am 13. Dezember 2011 drei Sonderkredite von insgesamt 10'094'952 Franken für unbefristete Mieten in den Schulanlagen Kottenmatte, Sursee, und Dula, Luzern, sowie für die befristete Miete in der Schulanlage Schlossfeld, Willisau, jeweils einschliesslich Neben- und Betriebskosten. Aufgrund der angespannten Finanzsituation des Kantons Luzern konnten die Schulräume für die Heilpädagogische Schule Willisau nicht wie geplant gekauft werden. In der Folge bewilligte der Kantonsrat am 16. März 2015 einen Sonderkredit von 8'566'360 Franken für die unbefristete Miete von Räumen der Heilpädagogischen Schule Willisau in den Schulanlagen Schlossfeld und Schützenrain. Bis zum Abrechnungszeitpunkt betragen die durchschnittlichen jährlichen Kosten für die unbefristeten Mieten, einschliesslich Neben- und Betriebskosten, 1'761'124 Franken. Im Kredit eingerechnet waren jährliche Mietkosten von 1'735'484 Franken.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft die Abrechnung über die Miete von Räumen für die kantonalisierten heilpädagogischen Tagesschulen zur Genehmigung.

1 Ausgangslage

Am 24. Januar 2011 beschloss Ihr Rat mit einer Gesetzesänderung die Kantonalisierung der kommunalen heilpädagogischen Tagesschulen. Diese wurde in der Volksabstimmung vom 15. Mai 2011 angenommen und trat am 1. August 2011 in Kraft. Seither ist der Kanton Träger der heilpädagogischen Tagesschulen Luzern-Emmen, Sursee und Willisau.

Um den Schulbetrieb in den bisher genutzten Räumlichkeiten weiterhin zu gewährleisten, mussten die Mietverträge für die Schulanlagen auf das Datum des Inkrafttretens der Kantonalisierung hin abgeschlossen werden. Unbefristete Mietverhältnisse an den Standorten Sursee, Kottenmatte, und Luzern, Dulaschulhaus, sowie ein festes Mietverhältnis über insgesamt fünf Jahre am Standort Willisau, Schlossfeld, bedurften der Bewilligung je eines Sonderkredits durch Ihren Rat. Aufgrund der kurzen Frist zwischen dem Beschluss Ihres Rates über die Kantonalisierung der kommunalen heilpädagogischen Schulen und dem Inkrafttreten dieser Änderung war eine vorgängige Beantragung dieser Sonderkredite für die Mietverhältnisse bei Ihrem Rat zeitlich nicht möglich. Wir hatten daher die Mietverträge für die Schulgebäude in der Schulanlage Kottenmatte, Sursee, und in der Schulanlage Dula, Luzern, einstweilen jeweils mit einer festen Mietdauer von fünf Jahren sowie den Mietvertrag für das Gebäude in der Schulanlage Schlossfeld, Willisau, mit einer festen Mietdauer von drei Jahren abgeschlossen. Unter dem Vorbehalt der Bewilligung der Sonderkredite durch Ihren Rat hatten wir für alle drei Mieten Optionen für deren Verlängerung in den Verträgen vorgesehen. Für die Übernahme der Objekte waren keine baulichen Massnahmen erforderlich.

Die beiden Liegenschaften für die Heilpädagogische Schule in Willisau an der Schlossfeldstrasse und am Schützenrain wurden durch unseren Rat mit der Absicht gemietet, sie am 1. August 2016 ins Eigentum des Kantons Luzern überzuführen. Aufgrund der angespannten Finanzsituation des Kantons Luzern konnten die Schulräume jedoch nicht gekauft werden. Deshalb mussten die Mietverträge für die Räume der Heilpädagogischen Schule Willisau in den Schulanlagen Schlossfeld und Schützenrain über den 31. Juli 2016 hinaus auf unbefristete Zeit verlängert werden.

2 Kredite

Mit Botschaft B 16 vom 27. September 2011 beantragte unser Rat Ihrem Rat Sonderkredite für die Miete von Räumen für die kantonalisierten heilpädagogischen Tagesschulen. Ihr Rat stimmte unseren Dekretsentwürfen am 13. Dezember 2011 zu und bewilligte für die Heilpädagogische Tagesschule Kottenmatte, Sursee, einen Sonderkredit von 4'177'520 Franken und für die Heilpädagogische Tagesschule Dula, Luzern, einen Sonderkredit von 4'610'960 Franken, jeweils für eine unbefristete Miete, aufgerechnet auf zehn Jahre. Für die Heilpädagogische Tagesschule Schlossfeld in Willisau bewilligte Ihr Rat gleichzeitig einen Sonderkredit von 1'306'472 Franken für die Mietvertragsverlängerungsoption von zwei Jahren bis zum 31. Juli 2016 (vgl. Verhandlungen des Kantonsrates [KR] 2011, S. 1636). Für das befristete Mietverhältnis für die Schulanlage Schützenrain in Willisau war kein Sonderkredit erforderlich.

Mit Beschluss vom 16. März 2015 bewilligte Ihr Rat sodann einen Sonderkredit von 8'566'360 Franken für die unbefristete Miete von Räumen der Heilpädagogischen Schule Willisau in den Schulanlagen Schlossfeld (6'532'360 Fr.) und Schützenrain (2'034'000 Fr.; vgl. KR 2015 S. 617).

3 Abrechnung

Abrechnungen über Sonder- und Zusatzkredite sind dem Kantonsrat zur Genehmigung vorzulegen, sobald das Vorhaben abgeschlossen ist oder nicht weiterverfolgt wird und die Beiträge Dritter im Wesentlichen eingegangen sind. Bei Sonderkrediten für unbefristete wiederkehrende Ausgaben, deren Höhe gestützt auf § 25 des Gesetzes über die Steuerung der Finanzen und Leistungen vom 13. September 2010 (FLG; SRL Nr. 600) auf zehn Jahre hochzurechnen ist, stellt sich die Frage, wann solche Sonderkredite abzurechnen sind. Wenn der Sonderkredit auch einmalige Investitionskosten enthält (bei Mieten z.B. die einmaligen Kosten für Umbau, Umzug usw.), empfiehlt sich die Abrechnung innert zwei Jahren nach Abschluss der einmaligen Investitionen. Wenn sich die wiederkehrenden Ausgaben über ein paar Jahre aufbauen (z.B. bei Informatiklösungen oder unbefristeten Mieten), ist eine Abrechnung innert zwei Jahren nach vollständigem Ausbau des Betriebs ("Vollausbau") angezeigt.

In den vorliegend abzurechnenden Sonderkrediten waren keine einmaligen Investitionskosten enthalten. Die Abrechnung erfolgt heute für alle gemieteten Räume der kantonalisierten heilpädagogischen Schulen, obwohl der Sonderkredit für eine unbefristete Miete der Schulanlagen Schlossfeld und Schützenrain in Willisau erst mit Beschluss Ihres Rates im Frühling 2015 bewilligt worden ist. Aufgrund der Vorgeschichte und der Mieten der Schulanlagen für die seit dem 1. August 2011 kantonalisierten heilpädagogischen Schulen hat die Dienststelle Immobilien genügend Erfahrungen über die auflaufenden Kosten gesammelt, damit mit der vorliegenden Botschaft über alle Mieten abgerechnet werden kann. Die Aufrechnung auf zehn Jahre im bewilligten Kredit erfolgt jeweils aus kreditrechtlichen Gründen. Bei der Aufrechnung auf zehn Jahre in der Abrechnung handelt es sich um eine hypothetische Zahl aufgrund der bisher jährlich durchschnittlich angefallenen Kosten.

a. Schulanlage Kottenmatte, Sursee

	bewilligter Kredit Fr.	Abrechnung Fr.
Nettomiete:		
- pro Jahr	273 429.– ¹	281 416.–
Neben- und Betriebskosten:		
- pro Jahr	144 496.–	156 787.–
<i>Total Kosten pro Jahr</i>	<i>417 752.–</i>	<i>438 203.–²</i>
 <i>Miete, Neben- und Betriebskosten aufgerechnet auf 10 Jahre</i>	 <i>4 177 520.–</i>	 <i>4 382 030.–</i>

¹ gerundet

² jährlicher Durchschnittswert basierend auf dem Zeitraum vom 1. August 2011 bis zum 31. Dezember 2016

Begründung von Abweichungen

Über die Nettomiete wurde ein vorbestehender Mieterausbau finanziert. Die Nebenkosten sind pauschal pro Quadratmeter vereinbart worden. Die Abrechnungen der Stadt Sursee liegen vor. Wegen der neuen Heizzentrale fielen ab 1. August 2014 höhere Nebenkosten an.

b. Schulanlage Dula, Luzern

	bewilligter Kredit Fr.	Abrechnung Fr.
Nettomiete:		
- pro Jahr Bruchstrasse 78	281 616.–	
- pro Jahr Lagerraum Turnhallentrakt	13 600.–	
- pro Jahr Autoabstellplätze	3120.–	
Total	298 336.–	311 960.–
Neben- und Betriebskosten:		
- pro Jahr	162 760.–	153 096.–
<i>Total Kosten pro Jahr</i>	<i>461 096.–</i>	<i>465 056.–¹</i>
<i>Miete, Neben- und Betriebskosten aufgerechnet auf 10 Jahre</i>	<i>4 610 960.–</i>	<i>4 650 560.–</i>

¹ jährlicher Durchschnittswert basierend auf dem Zeitraum vom 1. August 2011 bis zum 31. Dezember 2016

Begründung von Abweichungen

Die Nebenkosten sind pauschal und gegenüber dem bewilligten Kredit zu tieferen Konditionen vereinbart worden. Die Pauschale kann durch die Vermieterin den effektiven Gegebenheiten angepasst werden. Die Nettomiete ist höher ausgefallen, weil ab 1. Oktober 2012 zusätzlich ein Lagerraum, ein Schulungsraum und zwei Abstellplätze hinzugemietet werden mussten.

c. Schulanlage Schlossfeld, Willisau

	bewilligter Kredit Fr.	Abrechnung Fr.
Nettomiete:		
- pro Jahr	482 936.–	482 936.–
Neben- und Betriebskosten:		
- pro Jahr	170 300.–	189 423.–
<i>Total Kosten pro Jahr</i>	<i>653 236.–</i>	<i>672 359.–¹</i>
<i>Miete, Neben- und Betriebskosten aufgerechnet auf 10 Jahre</i>	<i>6 532 360.–</i>	<i>6 723 590.–</i>

¹ jährlicher Durchschnittswert basierend auf dem Zeitraum vom 1. August 2011 bis zum 31. Juli 2016

Begründung von Abweichungen

Die Nebenkosten sind als Akontozahlungen vereinbart worden. Die Hauswartungs-, Reinigungs- und Heizkosten sind höher als erwartet ausgefallen und werden wahrscheinlich auch zukünftig auf diesem Niveau bleiben. Die Akontobeträge wurden aufgrund einer Schätzung festgelegt. Die Abweichung liegt innerhalb des üblichen Rahmens.

d. Schulanlage Schützenrain, Willisau

	bewilligter Kredit Fr.	Abrechnung Fr.
Nettomiete:		
- pro Jahr	163 400.–	138 250.–
Neben- und Betriebskosten:		
- pro Jahr	40 000.–	47 256.–
<i>Total Kosten pro Jahr</i>	<i>203 400.–</i>	<i>185 506.–¹</i>
<i>Miete, Neben- und Betriebskosten aufgerechnet auf 10 Jahre</i>	<i>2 034 000.–</i>	<i>1 855 056.–</i>

¹ jährlicher Durchschnittswert basierend auf dem Zeitraum vom 1. August 2016 bis zum 31. Dezember 2017

Begründung von Abweichungen

Die Nettomieten sind tiefer ausgefallen, weil eine Teilfläche von der Stadt Willisau voraussichtlich noch bis 2020 für den Kindergarten genutzt wird. Die Hauswartungs- und Reinigungskosten sind höher als erwartet ausgefallen und werden voraussichtlich auch zukünftig auf diesem Niveau bleiben. Die Akontobeträge wurden aufgrund einer Schätzung festgelegt. Die Abweichung liegt innerhalb des üblichen Rahmens.

4 Finanzierung

Die Mieten einschliesslich Neben- und Betriebskosten werden über die Laufzeit der Mietverträge der Erfolgsrechnung belastet.

5 Bericht der Finanzkontrolle

Die Abrechnungen wurden der Finanzkontrolle vorgelegt. Deren Prüfungsberichte vom 24. August 2017 und vom 20. Februar 2018 halten abschliessend fest: «Gemäss unserer Beurteilung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die vorliegende Sonderkreditabrechnung nicht den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Abrechnung der Beträge betreffend die Erneuerung des Mietvertrages für die heilpädagogische Schule am Standort Schlossfeld nicht in der Abrechnungsbotschaft aufgeführt ist. Für diese Mietvertragserneuerung wurde zusammen mit der Erneuerung des Mietvertrages des Standorts Schützenrain ein Sonderkredit von 8'566'360 Franken per Dekret vom 16. März 2015 bewilligt. 6'532'360 Franken davon betreffen die nicht aufgeführte Abrechnung. Die Finanzkontrolle hat die gesamten Ausgaben geprüft.»

6 Antrag

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, die Abrechnung über die Miete von Räumen für die kantonalisierten heilpädagogischen Tagesschulen zu genehmigen.

Luzern, 16. März 2018

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Guido Graf

Der Staatsschreiber: Lukas Gresch-Brunner

**Kantonsratsbeschluss
über die Genehmigung der Abrechnung
über die Miete von Räumen der kantonalisierten
Heilpädagogischen Tagesschulen**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 16. März 2018,

beschliesst:

1. Die Abrechnung über die Miete von Räumen für die kantonalisierten heilpädagogischen Tagesschulen wird genehmigt.
2. Der Kantonsratsbeschluss ist zu veröffentlichen.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Die Präsidentin:

Der Staatsschreiber:



Schulanlage Dula, Luzern



Schulanlage Kottenmatt, Sursee



Schulanlage Schlossfeld, Willisau



Schulanlage Am Schützenrain, Willisau



Staatskanzlei

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

Telefon 041 228 50 33
staatskanzlei@lu.ch
www.lu.ch