



**Miete und Ausbau von Räumen
in der Viscosistadt für die
Fachklasse Grafik**

Entwurf Dekret über einen Sonderkredit



Zusammenfassung

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonstrat, dem Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für die Miete und den Ausbau von Räumen in der Viscosistadt in Emmenbrücke zuzustimmen. Damit können der Fachklasse Grafik attraktive Räumlichkeiten in unmittelbarer Nähe zu der dort ansässigen Hochschule Luzern Design und Kunst zur Verfügung gestellt werden.

Die Fachklasse Grafik ist heute in der kantonseigenen Liegenschaft Rössligasse 12 / Löwengraben 27 in Luzern untergebracht. Diese Liegenschaft erfüllt die energetischen und sicherheitstechnischen Vorgaben nicht mehr. Aufgrund ihres Alters und der ineffizienten Grundrisse verursacht sie sehr hohe Betriebs- und Unterhaltskosten. Die Liegenschaft müsste in den nächsten Jahren umfassend saniert und behindertengerecht umgebaut werden. Dies ist nur unter Inkaufnahme von wesentlichen Nachteilen in der betrieblichen Nutzung möglich.

Die kantonale Immobilienstrategie sieht vor, dass die Liegenschaft Rössligasse 12 / Löwengraben 27 verkauft und die Fachklasse Grafik an einem alternativen Standort untergebracht wird. Dieser Standort sollte idealerweise in der Nähe der Viscosistadt in Emmenbrücke liegen, damit Synergien mit der dort ansässigen Hochschule Luzern – Design und Kunst (HSLU Design & Kunst) genutzt werden können.

Die Viscosistadt AG möchte Teile ihrer Räume in der Viscosistadt in Emmenbrücke vermieten. Für den Kanton Luzern ergibt dies die seltene Gelegenheit, unweit der HSLU Design & Kunst Schulräume für die Fachklasse Grafik zu mieten. Dadurch können die Zielsetzungen der kantonalen Immobilienstrategie optimal erfüllt, der Schulstandort Rössligasse 12 / Löwengraben 27 aufgegeben und die Liegenschaft verkauft werden.

Der Regierungsrat schlägt aufgrund dieser Ausgangslage vor, von der Viscosistadt AG eine Fläche von 2670 m² im Grundausbau zu mieten. Es ist vorgesehen, dass der Mietvertrag für eine feste Dauer von zehn Jahren abgeschlossen wird, mit dem einseitigen Optionsrecht zugunsten des Kantons Luzern auf Verlängerung des Mietverhältnisses um dreimal fünf Jahre. Die wiederkehrenden jährlichen Kosten betragen 453'900 Franken, die Investitionskosten 2'803'000 Franken.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft den Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für die Miete und den Ausbau von Räumen in der Viscosistadt in Emmenbrücke für die Fachklasse Grafik.

1 Ausgangslage

1.1 Die Fachklasse Grafik

Die Fachklasse Grafik bildet Grafikerinnen und Grafiker mit eidgenössischem Fähigkeitszeugnis und Berufsmaturität aus. Die Ausbildung gehört der Sekundarstufe II an und beinhaltet eine schulisch organisierte Grundbildung und die praktische Übung in einer Lehrwerkstätte. Sie dauert vier Jahre und findet an der Rössligasse 12 / Löwengraben 27 in Luzern und in Praktikumsbetrieben statt. Die Fachklasse Grafik ist die einzige Berufsausbildung im gestalterischen Bereich auf der Sekundarstufe II. Sie ist dank der integrierten Berufsmaturität die bedeutendste Zulieferin von Studierenden der Hochschule Luzern – Design und Kunst (HSLU Design & Kunst), die sich in der Viscosistadt in Emmenbrücke befindet. Die Fachklasse Grafik gehört zum Fach- und Wirtschaftsmittelschulzentrum und ist Teil der Dienststelle Berufs- und Weiterbildung.

1.2 Heutige Raumsituation

Die Liegenschaft Rössligasse 12 / Löwengraben 27 in Luzern ist seit rund 200 Jahren im Besitz des Kantons Luzern. Die Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Seit der Eröffnung der Kunstgewerbeschule 1877 sind in der Liegenschaft Rössligasse 12 / Löwengraben 27 kunstgewerbliche und grafische Ausbildungen beheimatet, zuletzt die HSLU Design & Kunst (tertiäre Ausbildung) und die Fachklasse Grafik. Nach dem Wegzug der HSLU Design & Kunst in die Viscosistadt in Emmenbrücke ist die Fachklasse Grafik heute Hauptnutzerin der Liegenschaft. Sie belegt 2161 m² vermietbare Fläche.

Die Liegenschaft Rössligasse 12 / Löwengraben 27 erfüllt die energetischen und sicherheitstechnischen Vorgaben nicht mehr und verursacht aufgrund ihres Alters und der ineffizienten Grundrisse sehr hohe Betriebs- und Unterhaltskosten. Die historische Bauart und die «Verschachtelung» der Räume und Geschosse erschweren den betrieblichen Ablauf. Im Weiteren entspricht die schulische Nutzung nicht der Bau- und Zonenordnung. Die Liegenschaft Rössligasse 12 / Löwengraben 27 muss in den nächsten Jahren umfassend saniert, den neuesten Betriebs-, Wärmeschutz- und Sicherheitsvorschriften (Brandschutz, Erdbebensicherheit usw.) angepasst sowie behindertengerecht umgebaut werden. Dies ist nur unter Inkaufnahme von wesentlichen Nachteilen in der betrieblichen Nutzung möglich.

1.3 Raumbedarf

Gemäss der Lernendenprognose des Bundesamtes für Statistik, welche hinsichtlich der örtlichen und betriebstechnischen Gegebenheiten durch die Lustat Statistik Luzern und die Dienststelle Berufs- und Weiterbildung ergänzt wurde, benötigt die Fachklasse Grafik Räume für acht Fachklassen und eine nach einem konventionell dualen Modell geführte Atelierklasse. Zudem soll die Fachklasse Grafik von August bis November mit drei Klassen einen Abend- und Samstagkurs in den Grundlagen Grafik führen können.

1.4 Betriebliche Anforderungen

Die Räume für die Fachklasse Grafik müssen sowohl den Anforderungen eines Lehrwerkstättenunterrichts als auch denjenigen des Berufskunde- und Berufsmaturitätsunterrichts entsprechen. Die betrieblichen Anforderungen sind deshalb vielfältig und komplex. Die Klassenräume sollen sowohl für den Plenumsunterricht, der eine moderne technische Infrastruktur erfordert, als auch für individuelle Atelierarbeiten eingerichtet werden. Das gestalterische Curriculum setzt diverse Werkstätten voraus: für Siebdruck und weitere Druckverfahren, für dreidimensionales Gestalten und für Fotografie. Hinzu kommen verschiedene Erfordernisse an Lagermöglichkeiten für den Schulbetrieb, den Hausdienst und für die Informationstechnik. Die Luft und die Beleuchtung der Räume müssen arbeitsfreundlich sein. Zudem werden günstige Verpflegungsmöglichkeiten in der Nachbarschaft und effiziente öV-Anbindungen benötigt.

1.5 Vorgaben der Immobilienstrategie

Im [Planungsbericht B 155](#) über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern vom 12. Februar 2019 haben wir darauf hingewiesen, dass der Schulstandort Rössligasse 12 / Löwengraben 27 in Luzern mittelfristig aufzugeben, die Fachklasse Grafik in der Nähe der HSLU Design & Kunst in Emmenbrücke zu positionieren ist, damit Synergien genutzt werden können (vgl. S. 31), und die Liegenschaft Rössligasse 12 verkauft werden soll (vgl. S. 60). Die Miete von Teilen der Bauten 738, 740 und 741 in der Viscosistadt in Emmenbrücke für die Fachklasse Grafik entspricht daher den Zielsetzungen der kantonalen Immobilienstrategie.

1.6 Lösungsansatz

Unser Rat will der Fachklasse Grafik Schulräumlichkeiten und Ausbildungswerkstätten zur Verfügung stellen, die sowohl den Ansprüchen der Lernenden und den Lehrenden als auch des Kantons Luzern als Ausbilder und Arbeitgeber optimal gerecht werden.

Die Fachklasse Grafik soll ein neues Zuhause in der Kunst- und Kulturstadt der Vicosi in Emmenbrücke erhalten. Die ehemaligen Produktionsgebäude bieten einen idealen Rahmen für den kreativen Nachwuchs. Die Viscosistadt liegt in fünf Minuten Gehdistanz zum Bahnhof Emmenbrücke und zum Busbahnhof Seetalplatz sowie in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlüsse Emmen Nord und Emmen Süd. Über einen Fahrradweg entlang der Reuss ist die Viscosistadt mit der Stadt Luzern verbunden. Das Vicosi-Areal umfasst heute eine Vielzahl grosser Gebäude, mit einer bunten Mischung aus Industrie, Gewerbe, Kreativwirtschaft und diversen Eventanlässen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die HSLU Design & Kunst. Diese bildet einen wichtigen Meilenstein in der Entwicklung des Geländes vom Industrieareal zum zeitgemässen Denk- und Werkplatz. Die HSLU Design & Kunst bietet der Fachklasse Grafik zudem viele synergetisch nutzbare Einrichtungen wie beispielsweise die Kantine Nylon 7, die Hochschulbibliothek und diverse Events.

Unser Rat hat an der Sitzung vom 11. Juni 2019 dem Raumbedarf der Fachklasse Grafik zugestimmt und die Dienststelle Immobilien beauftragt, die Verhandlungen mit der Viscosistadt AG weiterzuführen. Um eine ausgewogene Lasten- und Risikoteilung bezüglich der Planungskosten sicherzustellen und um das Projekt weiterbearbeiten zu können, hat die Dienststelle Immobilien mit der Viscosistadt AG am 4. Mai 2020 einen Letter of Intent abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Kanton gegenüber der Viscosistadt AG, per Saldo aller Ansprüche eine Inkonvenienzschädigung von maximal 200'000 Franken inklusive Mehrwertsteuer zu bezahlen, sofern der Mietvertrag nicht bis am 28. Februar 2021 rechtsgültig abgeschlossen werden kann.

2 Projekt

2.1 Viscosistadt

Die Fachklasse Grafik bezieht Räume des zweiten und dritten Obergeschosses der ehemaligen Produktionsgebäude 738, 740 und 741 der Viscosuisse beziehungsweise der Monosuisse AG in der Viscosistadt in Emmenbrücke.

In enger Zusammenarbeit mit der Fachklasse Grafik hat die Dienststelle Immobilien ein Grundrisskonzept entwickelt, das einerseits eine vielseitige und flexible Nutzung der Räumlichkeiten ermöglicht und andererseits die Investitionskosten dank wenigen Eingriffen tief hält. Die baulichen Massnahmen werden auf ein Minimum reduziert, die vorhandene Bausubstanz wird so weit wie möglich aufgefrischt und ein grosser Teil der Innengestaltung wird mit vielseitig nutzbarem Mobiliar bestückt (mobile Raumtrennungen und Stauraum mit Mehrfachnutzung).

Das Projekt wird den Ansprüchen der Fachklasse Grafik gerecht und erfüllt die geforderten Beurteilungskriterien wie gute Wirtschaftlichkeit bezüglich der Investitions- und Betriebskosten, hohe Funktionalität und Nachhaltigkeit sowie bestmögliche Ausnutzung der vorhandenen Mietfläche.

2.2 Mietobjekt und Vertragspartner

Die Viscosistadt AG vermietet dem Kanton Luzern für die Fachklasse Grafik 2670 m² vermietbare Fläche im Grundausbau des zweiten und dritten Obergeschosses der Bauten 738, 740 und 741 in der Viscosistadt in Emmenbrücke.

2.1 Mietbeginn und Mietdauer

Die Dienststelle Immobilien hat mit der Viscosistadt AG den Mietbeginn auf den 1. August 2022 (Mietzinspflicht) festgelegt, wobei die Mietsache für Mieterausbau, Möblierung, Einrichtung und Installation der Informations- und Kommunikationstechnik bereits vorgängig benutzt werden kann. Der Mietvertrag soll für eine feste Mietdauer von zehn Jahren bis zum 31. Juli 2032 abgeschlossen werden. Der Vertrag enthält ein einseitiges Optionsrecht zugunsten des Kantons Luzern zur Verlängerung des Mietverhältnisses um dreimal fünf Jahre. Das Optionsrecht muss jeweils 12 Monate vor Ablauf des Vertrages, das heisst bis zum 31. Juli 2031, 31. Juli 2036 und 31. Juli 2041 ausgeübt werden. Nach Ablauf der festen Vertragsdauer (31. Juli 2032) beziehungsweise der Verlängerungen (falls ausgeübt 31. Juli 2037 bzw. 31. Juli 2042 und 31. Juli 2047) endet der Mietvertrag ohne Weiteres. Endet das Mietverhältnis, wird der Kanton Luzern weder von der Viscosistadt AG für den Mieterausbau entschädigt noch muss er ihn zurückbauen.

3 Kosten

3.1 Einmalige Investitionskosten

Die einmaligen Investitionskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Mieterausbau (rund Fr. 855.–/m ²)	Fr.	2'284'000.–
Betriebseinrichtung	Fr.	99'000.–
Ausstattung	Fr.	380'000.–
Umzug und Beschriftung	Fr.	<u>40'000.–</u>
<i>Total Investitionskosten inkl. MwSt.</i> (Preisstand 1. Juni 2020)	Fr.	2'803'000.–

3.2 Miet- und Nebenkosten

Zusätzlich zu den Investitionskosten fallen Mietkosten und Nebenkosten (Heizung, Wasser, Abwasser usw.) an.

Nettomietkosten Grundausbau pro Jahr (Fr. 125.–/m ²)	Fr.	333'750.–
Nebenkosten pro Jahr	Fr.	<u>51'761.–</u>
Nettomietkosten inkl. Nebenkosten pro Jahr	Fr.	385'511.–
<i>aufgerechnet auf zehn Jahre</i>	Fr.	3'855'110.–

Die Kalkulation des Mieterausbaus für die Kostenmiete basiert auf der Kostenbasis von 2'284'000 Franken, amortisiert auf 25 Jahre und verzinst zu 4 Prozent. Dies ergibt jährlich:

Mieterausbau pro Jahr (rund Fr. 55.–/m ²)	Fr.	146'203.–
--	-----	-----------

3.3 Betriebskosten

Zusätzlich zu den Miet- und Nebenkosten gemäss Mietvertrag fallen Betriebskosten für Strom, Reinigung und so weiter an.

Betriebskosten pro Jahr schätzungsweise	Fr.	68'389.–
<i>aufgerechnet auf zehn Jahre</i>	Fr.	683'890.–

3.4 Plausibilisierung der Kosten

Die jährlichen kalkulatorischen Mietkosten betragen für den Grundausbau 125 Franken pro Quadratmeter und für den Mieterausbau rund 55 Franken pro Quadratmeter, kalkuliert auf der Basis des von unserem Rat im Jahr 2006 genehmigten Kosten-Mietmodells des Kantons Luzern mit einem Eigenkapitalverzinsungsanspruch von 4 Prozent. Die branchenüblichen Nettomietzinse betragen bei konventionellen Bürobauten je nach Standard für den Grundausbau zwischen 200 bis 260 Franken und für den Mieterausbau zwischen 60 bis 160 Franken pro Quadratmeter vermietbare Fläche und Jahr. Die Investitions- und Raumkosten sind daher tiefer als branchenüblich.

4 Finanzierung

4.1 Einmalige Investitionskosten

Die einmaligen Investitionskosten für den Mieterausbau, die Betriebseinrichtung, die Ausstattung, den Umzug und die Beschriftung belaufen sich auf 2'803'000 Franken.

Die Investitionskosten werden der Investitionsrechnung kantonale Hochbauten belastet. Im [Aufgaben- und Finanzplan \(AFP\) 2020–2023](#) ist dieser Betrag nicht enthalten. Die im Jahr 2020 geplanten Aufwendungen sind innerhalb des Globalbudgets des Aufgabenbereichs Immobilien auszugleichen. Die notwendigen Beträge für die Jahre 2021 und 2022 sind im AFP 2021–2024 zu berücksichtigen.

Gemäss dem geplanten Projektablauf und dem Bauterminplan fallen die Investitionskosten wie folgt an:

2020	200'000 Franken
2021	1'000'000 Franken
2022	<u>1'603'000 Franken</u>
<i>Total</i>	<i>2'803'000 Franken</i>

Gemäss § 47 des Gesetzes über die Steuerung der Finanzen und Leistungen (FLG) vom 13. September 2010 (SRL Nr. [600](#)) werden Anlagen des Verwaltungsvermögens je nach Anlagekategorie und Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die Erfolgsrechnung wird somit jährlich wie folgt belastet:

Abschreibung der Investition zu 4 Prozent pro Jahr	Fr.	112'120.–
Verzinsung der Investition zu 4 Prozent (Fr. 112'120.–)		
davon die Hälfte als Durchschnittsbelastung pro Jahr	<u>Fr.</u>	<u>56'060.–</u>
<i>Total</i>	<i>Fr.</i>	<i>168'180.–</i>

4.2 Wiederkehrende Kosten (Miet-, Neben- und Betriebskosten)

Im AFP 2020–2023 sind für die Fachklasse Grafik am Standort Rössligasse 12 / Löwengraben 27 Kosten von 499'000 Franken pro Jahr eingestellt. Diese setzen sich aus Mietkosten für 2161 m² vermietbare Fläche von 389'000 Franken und Neben- und Betriebskosten von 110'000 Franken pro Jahr zusammen.

Für den neuen Schulstandort Vicosistadt betragen die wiederkehrenden Kosten (Miet-, Neben- und Betriebskosten, exklusive Einnahmen durch Drittvermietung Fotolabor, Buchbindewerkstatt usw.) für das offiziell ab 1. August belegte Jahr 2022 rund 190'000 Franken, ab dem Jahr 2023 jährlich rund 453'900 Franken (vgl. Kap. 3.2 und 3.3). Die Dienststelle Immobilien wird der Dienststelle Berufs- und Weiterbildung die Kostenmiete (Mietkosten zusammen mit dem jährlichen Beitrag an die Mieterausbaukosten) in Rechnung stellen.

5 Rechtliches

Die Zuständigkeit für den Abschluss der Mietverträge richtet sich nach den Ausgabenbefugnissen gemäss § 23 [FLG](#) in Verbindung mit § 32 der Verordnung zum Gesetz über die Steuerung der Finanzen und Leistungen (FLV) vom 17. Dezember 2010 (SRL Nr. [600a](#)). Danach ist Ihr Rat zuständig für freibestimmbare Ausgaben ab 3 Millionen Franken (§ 23 Abs. 1a FLG). Bei wiederkehrenden Ausgaben ist für die Kompetenzfestlegung gemäss § 25 FLG vom Gesamtbetrag der einzelnen Beauftragungen auszugehen. Ist dieser nicht feststellbar, ist der zehnfache Betrag einer Jahresausgabe massgebend. Wir schliessen den Mietvertrag für eine feste Mietdauer von zehn Jahren bis zum 31. Juli 2032 ab. Uns steht das einseitige Optionsrecht zu, den Mietvertrag um dreimal fünf Jahre zu verlängern. Damit lassen sich die gesamten Mietkosten im Zeitpunkt der Ausgabenbewilligung nicht abschliessend feststellen, da nicht klar ist, ob die Verlängerungsoptionen genutzt werden. Für die

Ausgabenbewilligung sind folglich die jährlichen Mietkosten auf zehn Jahre hochzurechnen. Beim vorliegend vereinbarten Mietzins betragen die Gesamtkosten für zehn Jahre samt Neben- und Betriebskosten 4'539'000 Franken. Dazu kommen die einmaligen Investitionskosten von 2'803'000 Franken, womit sich die zu bewilligende Ausgabe auf insgesamt 7'342'000 Franken beläuft. Der Beschluss über diese Ausgabe fällt somit in die Zuständigkeit Ihres Rates und unterliegt als Dekret dem fakultativen Referendum.

6 Terminplan

Die Dienststelle Immobilien wird nach der Bewilligung des Sonderkredits durch Ihren Rat unverzüglich das Baugesuch einreichen. Für die Baubewilligung, die Ausführungsplanung und die Arbeitsvergabe benötigt die Dienststelle Immobilien ungefähr fünf bis acht Monate. Für die Bauarbeiten rechnet die Dienststelle Immobilien mit einem Zeitbedarf von rund elf Monaten. Damit kann auf Schuljahresbeginn 2022/2023 mit der Fertigstellung und der Inbetriebnahme der Mieträumlichkeiten gerechnet werden.

7 Antrag

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, dem Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für die Miete und den Ausbau von Räumen in der Viscosistadt in Emmenbrücke für die Fachklasse Grafik zuzustimmen.

Luzern, 30. Juni 2020

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Paul Winiker
Die stv. Staatsschreiberin: Judith Lipp

**Dekret
über einen Sonderkredit für die Miete und den Aus-
bau von Räumen in der Viscosistadt in Emmenbrü-
cke für die Fachklasse Grafik**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 30. Juni 2020,

beschliesst:

1. Für die wiederkehrenden Mietkosten, einschliesslich Neben- und Betriebskosten, für Räume in der Viscosistadt in Emmenbrücke wird ein Kredit, aufgerechnet auf zehn Jahre, von 4 539 000 Franken bewilligt.
2. Für die einmaligen Investitionskosten für den Ausbau von Räumen in der Viscosistadt in Emmenbrücke wird ein Kredit von 2 803 000 Franken (Preisstand 1. Juni 2020) bewilligt.
3. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

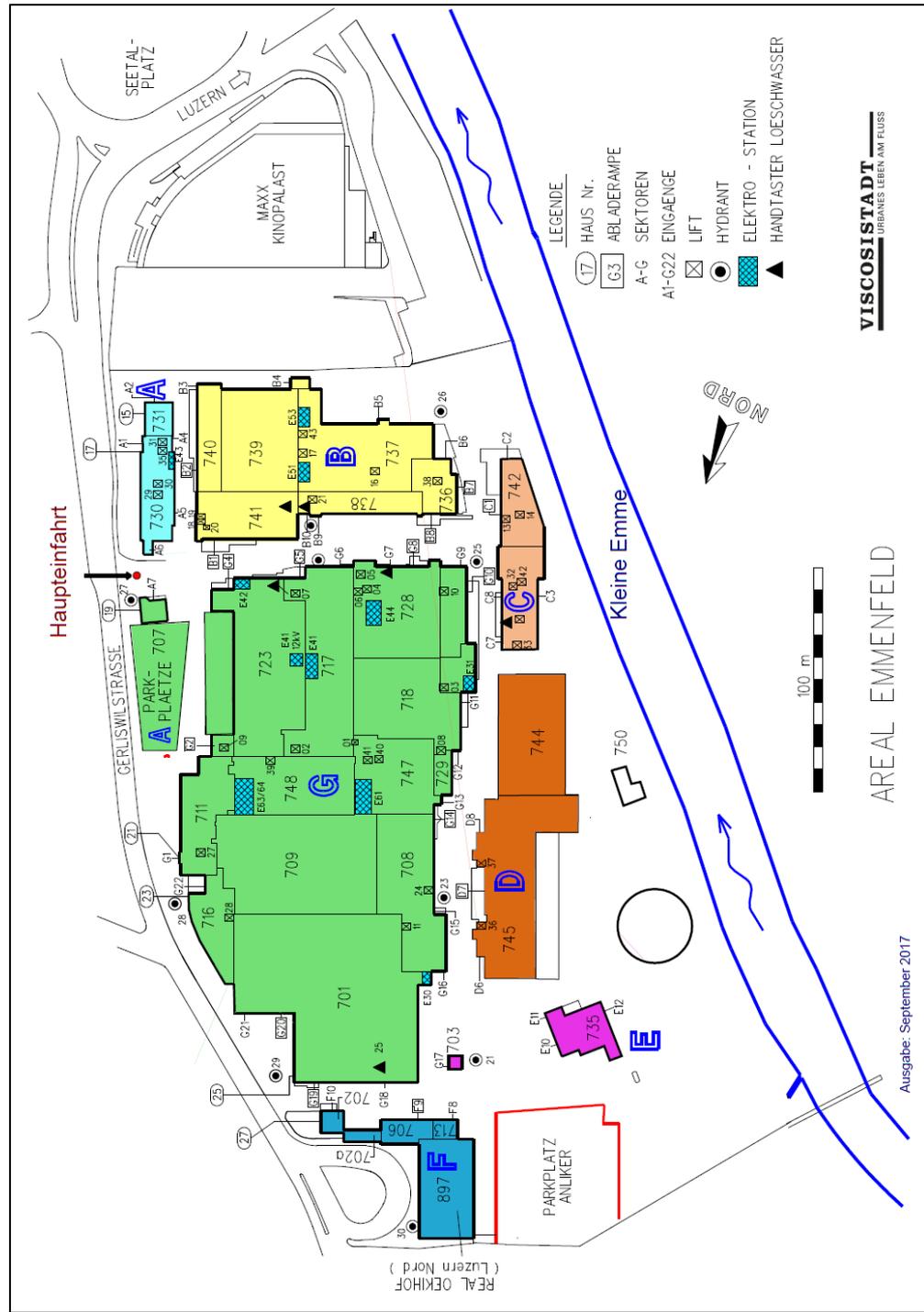
Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Die Präsidentin:

Der Staatsschreiber:

Dokumentation



Übersichtsplan Viscosistadt

Ausbau Schulräume Fachklasse Grafik, Viscosistadt, Emmenbrücke
Stand: Bauprojekt



Projektplan 2. Obergeschoss

Ausbau Schulräume Fachklasse Grafik, Viscosistadt, Emmenbrücke
 Stand: Bauprojekt



Projektplan 3. Obergeschoss



Staatskanzlei

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

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