



**Abrechnung über die Miete von
Büros für die Dienststelle Asyl- und
Flüchtlingswesen**

*Entwurf Kantonsratsbeschluss über
die Genehmigung*

Zusammenfassung

Der Regierungsrat unterbreitet dem Kantonsrat den Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Genehmigung der Abrechnung über die Miete von Büros für die Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen im Bürogebäude an der Brünigstrasse 25 in Luzern. Der Kantonsrat bewilligte am 19. September 2016 dafür einen Sonderkredit von 4'363'480 Franken für die Miete, einschliesslich Neben- und Betriebskosten, und von 1'760'000 Franken für einmalige Investitionen. Bis zum Abrechnungszeitpunkt sind im Durchschnitt jährliche Mietkosten, einschliesslich Neben- und Betriebskosten, von 392'823 Franken angefallen. Im Kredit eingerechnet waren jährliche Mietkosten von 436'348 Franken. Der Mieterausbau konnte termingerecht mit Gesamtkosten von 1'722'581 Franken abgeschlossen werden.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft die Abrechnung über die Miete von Büros für die Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen im Bürogebäude an der Brünigstrasse 25 in Luzern und über die dafür getätigten Investitionen zur Genehmigung.

1 Ausgangslage

Die Abteilung Asyl- und Flüchtlingswesen der Dienststelle Soziales und Gesellschaft war seit dem 1. Januar 2016 zuständig für die Aufgabenerfüllung im Asylbereich. Für die Flüchtlingsbetreuung bestand ein Leistungsauftrag mit der Caritas Luzern. Dieser endete am 31. Dezember 2016. Seit dem 1. Januar 2017 wird die Flüchtlingsbetreuung in Eigenregie durch die neue Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen erbracht.

Am Standort der Abteilung Asyl- und Flüchtlingswesen an der Gibraltarstrasse 3 in Luzern konnten für die neue Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen keine weiteren Arbeitsplätze eingerichtet werden. Es mussten deshalb rund 75 Arbeitsplätze für die beiden Abteilungen «Wohnbegleitung» und «Sozialdienst» an einem weiteren Standort bereitgestellt werden. Aus diesem Grund beantragten wir Ihrem Rat, die frei werdenden Büroräume der Caritas im Hochparterre und im dritten Obergeschoss des Bürogebäudes an der Brünigstrasse 25 in Luzern, inklusive Ausbauten, zu übernehmen. Mit der Vermieterin, der TLV Immobilien AG, Luzern, wurde für die Dauer von sieben Jahren ein fester Mietvertrag abgeschlossen. Dieser endet am 31. Dezember 2023. Die feste Mietdauer von sieben Jahren steht im Zusammenhang mit der geplanten zentralen Verwaltung am Seetalplatz. Der Mietvertrag enthält eine einseitige Option, nach der dieser um fünf Jahre verlängert werden kann. Die einmaligen Investitionskosten wurden für die Abgeltung bestehender Ausbauten, für Neuinvestitionen sowie Mobiliar-, Ausstattungs- und Umzugskosten benötigt.

2 Feedback Nutzerinnen und Nutzer

Seit dem Abschluss der Aufbauarbeiten an der Brünigstrasse 25 in Luzern besitzt die Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen gut ausgestattete Büroräumlichkeiten. Die Räume und das neue Mobiliar entsprechen dem Bedarf und sind gut auf die täglichen Anforderungen abgestimmt. Die IT-Infrastruktur ist an den Arbeitsplätzen in der Regel identisch, was vor allem bei Desk-Sharing-Arbeitsplätzen Einiges vereinfacht. Während der Bauphase standen die zuständigen Ansprechpersonen kompetent zur Verfügung und haben die Anliegen der Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen effizient umgesetzt. Die Räume wurden äusserst schnell umgebaut und eingerichtet, und die Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen konnte termingerecht in funktionstüchtige Räumlichkeiten einziehen. Das Gebäude ist allerdings nicht klimatisiert, was zur Folge hat, dass die Luftqualität in den Räumen oft nicht genügt. Im Winter ist die Luft sehr trocken, im Sommer ist die Raumtemperatur unangenehm

heiss. Im Nachhinein stellte sich zudem heraus, dass das Raumangebot für den heutigen Personalbestand zu knapp bemessen ist.

3 Kredite

Mit der Botschaft B 53 vom 18. Juli 2016 haben wir Ihrem Rat einen Sonderkredit für die Miete und den Ausbau von Büros für die Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen im Bürogebäude an der Brünigstrasse 25 in Luzern beantragt. Ihr Rat stimmte unserem Antrag am 19. September 2016 zu und bewilligte einen Sonderkredit von 4'363'480 Franken für die Miete der Büros, aufgerechnet auf zehn Jahre, und von 1'760'000 Franken für einmalige Investitionen (vgl. Kantonsratsprotokoll vom 19. September 2016).

Die Aufrechnung der wiederkehrenden Kosten auf zehn Jahre im bewilligten Kredit erfolgte aus kreditrechtlichen Gründen. Es handelt sich dabei um eine hypothetische Zahl aufgrund der bisher jährlich durchschnittlich angefallenen Kosten.

4 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 auf zehn Jahre hochzurechnen ist, stellt sich die Frage, wann solche Sonderkredite abzurechnen sind. Wenn der Sonderkredit auch einmalige Investitionskosten enthält (z.B. bei Mieten die einmaligen Kosten für Umzug und Umbau), empfiehlt sich die Abrechnung innert zwei Jahren nach Abschluss der einmaligen Investitionen.

Die Bauarbeiten sind abgeschlossen und mit den Unternehmern und Planern abgerechnet. Die Miete der Büroräume hat sich bewährt. Die Dienststelle Immobilien hat genügend Erfahrungen über die aus der Miete aufgelaufenen Kosten gesammelt, um diese mit der vorliegenden Botschaft abrechnen zu können.

a. Miete, Neben- und Betriebskosten

	bewilligter Kredit Fr.	Abrechnung Fr.
Nettomiete:		
– pro Jahr	353 048.–	326 940.–
<i>Neben- und Betriebskosten:</i>		
– pro Jahr	83 300.–	65 883.–
<i>Total Kosten pro Jahr</i>	<i>436 348.–</i>	<i>392 823.–¹</i>
<i>Miete, Neben- und Betriebskosten aufgerechnet auf 10 Jahre</i>	<i>4 363 480.–</i>	<i>3 928 230.–</i>

¹ jährlicher Durchschnittswert aufgrund des Zeitraums von 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2018

Begründung von Abweichungen

Es sind weniger Parkplätze und diese zu günstigeren Konditionen zugemietet worden, als in der Botschaft eingerechnet. Auf den 1. Januar 2018 erfolgten zum Ausgleich der Teuerung Mietzinserhöhungen.

b. Investitionen im Bürogebäude Brünigstrasse 25 in Luzern

	bewilligter Kredit Fr.	Abrechnung Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	3 000.–	353.–
2 Gebäude	303 000.–	506 382.– ¹
5 Baunebenkosten	1 000.–	1 915.–
6 Reserven	58 000.–	
6 Übernahme Innenausbau	770 000.–	725 000.– ²
9 Ausstattung	625 000.–	488 931.– ²
<i>Total</i>	<i>1 760 000.–</i>	<i>1 722 581.–</i>
<i>Gesamtkosten Investitionen inkl. MwSt.</i>	<i>1 760 000.–</i>	<i>1 722 581.–</i>

Begründung von Abweichungen

Die Abrechnung zeigt, dass der Kostenvoranschlag eingehalten und der Sonderkredit um 37'419 Franken, das heisst um rund 2,1 Prozent unterschritten wurde.

Gründe für die Abweichung sind:

- ¹ Kurze Planungsfristen und aufwendige Etappierungen während der Bauphase. Dadurch sind die Kosten für die elektrischen Installationen höher ausgefallen als erwartet. Der Empfangsbereich musste sicherheitstechnisch nochmals aufgerüstet werden, und für die Besucherströme wurde ein Ticketsystem notwendig. Diese Kosten waren nicht vorgesehen.
- ² Einsparungen dank kurzfristiger Projektanpassungen aufgrund von Desk-Sharing-Arbeitsplätzen in einem Open-Space-Office. Zudem wurden sehr gute Submissionsergebnisse für die Bauausführung erzielt.
- Sehr kurze Bauzeit für den Mieterausbau und daher keine Teuerung während der Bauzeit.

5 Finanzierung

Die Investitionskosten des Kantons wurden der Investitionsrechnung kantonale Hochbauten belastet und im Verwaltungsvermögen des Kantons aktiviert. Die Miete, einschliesslich Neben- und Betriebskosten, wird über die Laufzeit des Mietvertrages der Erfolgsrechnung belastet. Die Dienststelle Immobilien stellt der Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen die Mietkosten jährlich intern in Rechnung.

6 Bericht der Finanzkontrolle

Die Abrechnung wurde der Finanzkontrolle vorgelegt. Deren Prüfungsbericht vom 14. August 2019 hält abschliessend fest:

- Die in der Sonderkreditabrechnung ausgewiesenen Kosten stimmen mit der Übersicht aus dem SAP-Projektmanagementtool überein.
- Die Sonderkreditabrechnung ist mathematisch korrekt erstellt.
- Die stichprobenweise Prüfung von auf dem Projekt verbuchten Kosten hat zu keinen Beanstandungen geführt.
- Unserer Befragung nach ist die Vollständigkeit der Abrechnung gegeben.

7 Antrag

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, die Abrechnung über die Miete von Büros für die Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen im Bürogebäude an der Brünigstrasse 25 in Luzern und über die dafür getätigten Investitionen zu genehmigen.

Luzern, 24. September 2019

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Paul Winiker
Der Staatsschreiber: Lukas Gresch-Brunner

**Kantonsratsbeschluss
über die Genehmigung der Abrechnung über
die Miete von Büros für die Dienststelle Asyl- und
Flüchtlingswesen**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 24. September 2019,

beschliesst:

1. Die Abrechnung über die Miete von Büros für die Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen im Bürogebäude an der Brünigstrasse 25 in Luzern und über die dafür getätigten Investitionen wird genehmigt.
2. Der Kantonsratsbeschluss ist zu veröffentlichen.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

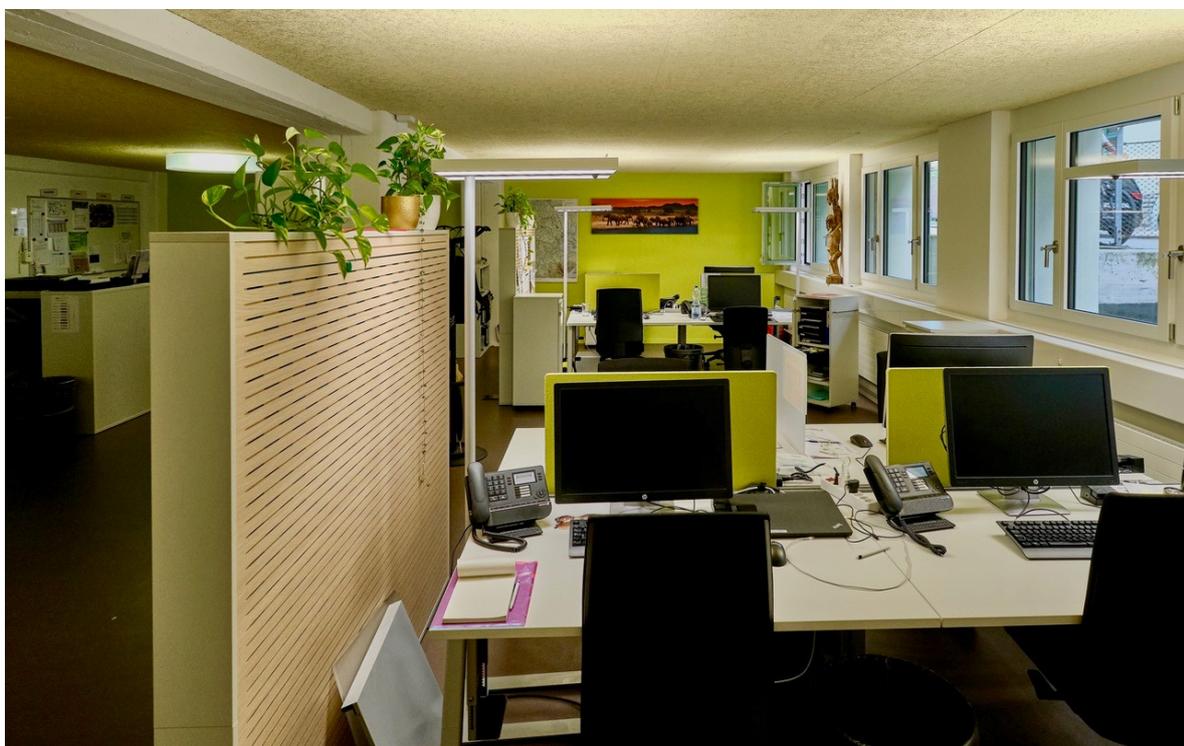
Der Präsident:

Der Staatsschreiber:

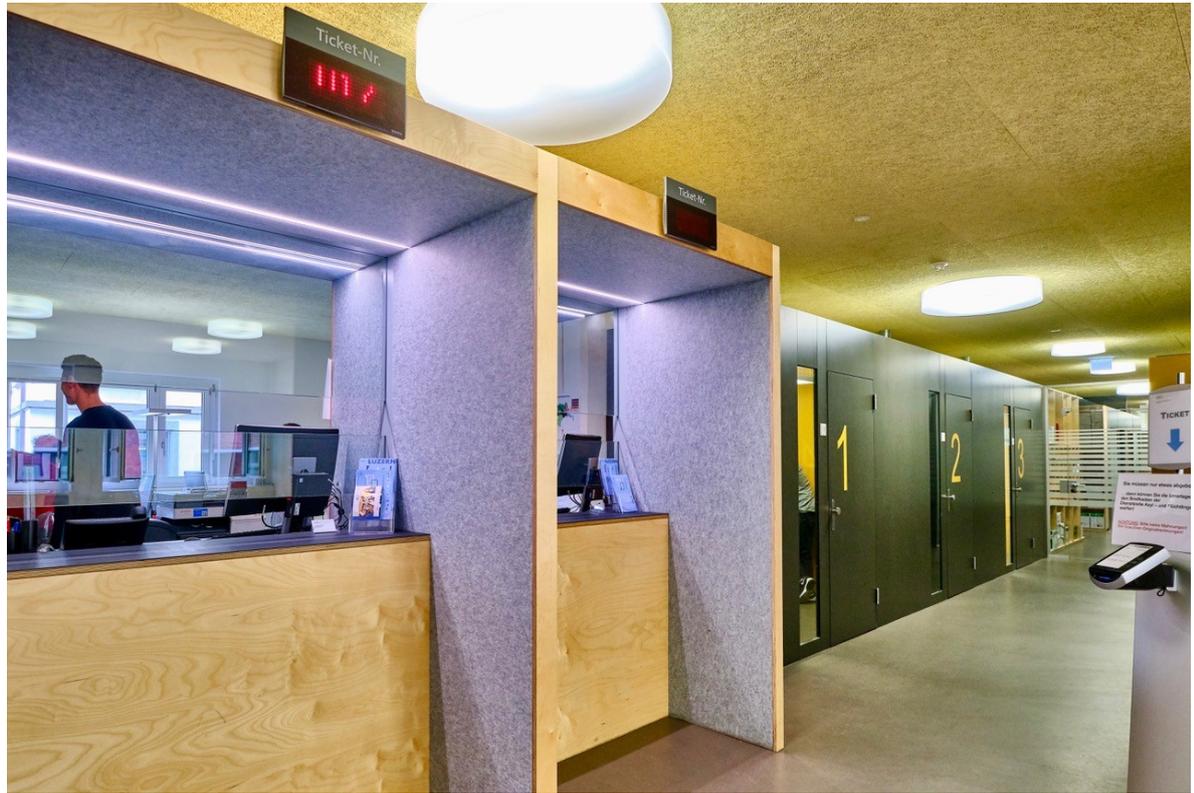
Fotodokumentation



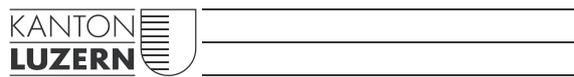
Gebäudeaussensicht



Büro Wohnbegleitung



Empfangsbereich



Staatskanzlei

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

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