

Botschaft des Regierungsrates an den Kantonsrat
19. Januar 2026

B 79



**Abrechnung über den Sonderkredit für die Miete
und den Ausbau von Räumen in der Viscosistadt
für die Fachklasse Grafik**

Entwurf Kantonsratsbeschluss über die Genehmigung

Zusammenfassung

Der Regierungsrat unterbreitet dem Kantonsrat den Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Genehmigung der Abrechnung über die Miete und den Ausbau von Räumen in der Viscosistadt in Emmenbrücke für die Fachklasse Grafik. Das Projekt konnte mit Investitionskosten von 2'946'529 Franken unter Berücksichtigung der bewilligten Mehrkosten innerhalb des bewilligten Sonderkredits abgeschlossen werden. Die Miet-, Neben- und Betriebskosten für die nächsten zehn Jahre belaufen sich auf insgesamt 4'420'870 Franken und liegen damit 118'130 Franken unter dem bewilligten Kredit.

Der Kantonsrat bewilligte am 30. November 2020 einen Sonderkredit für die Miete und den Ausbau von Räumen in der Viscosistadt für die Fachklasse Grafik von insgesamt 7'342'000 Franken, wobei die Gesamtkosten des Mietzinses für zehn Jahre samt Neben- und Betriebskosten 4'539'000 Franken und die einmaligen Investitionskosten 2'803'000 Franken betragen. Am 10. Mai 2022 bewilligte der Regierungsrat Mehrkosten von 150'000 Franken. Die neuen Gesamtinvestitionskosten wurden somit auf 2'953'000 Franken erhöht. Das Projekt konnte mit Investitionskosten von 2'946'529 Franken und mit Miet-, Neben- und Betriebskosten von 4'420'870 Franken innerhalb der bewilligten Kredite abgeschlossen werden.

Ende Mai 2022 wurden die ausgebauten Schulräume der Fachklasse Grafik übergeben und in Betrieb genommen.

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 den Sonderkredit für die Miete und den Ausbau von Räumen in der Viscosistadt in Emmenbrücke für die Fachklasse Grafik.

1 Ausgangslage

1.1 Projekt- und Kreditbewilligung

In vierjähriger Vollzeitausbildung bildet die Fachklasse Grafik 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. Bis zum Bezug der Räume in der Viscosistadt in Emmenbrücke wurde die schulische Grundbildung an der Rössligasse 12/Löwengraben 27 in Luzern unterrichtet. 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 Film und Kunst (HSLU Design Film & 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.

Mit [Botschaft B 49](#) vom 30. Juni 2020 beantragten wir Ihrem Rat die Zustimmung zu einem Sonderkredit für die Miete und den Ausbau von Räumen in der Viscosistadt in Emmenbrücke für die Fachklasse Grafik. Ihr Rat stimmte dem Antrag am 30. November 2020 zu und bewilligte einen Sonderkredit von insgesamt 7'342'000 Franken. Dieser umfasste die Ausgaben für den Mietzins für zehn Jahre samt Neben- und Betriebskosten in der Höhe von 4'539'000 Franken und die einmaligen Investitionskosten für den Ausbau der Räume in der Höhe von 2'803'000 Franken.

Am 10. Mai 2022 bewilligte unser Rat Mehrkosten von 150'000 Franken infolge einer Mietzinsherabsetzungsforderung, der Installation einer Brandmeldeanlage sowie einer Reserve für die unvorhergesehenen baulichen Verbesserungsarbeiten. Gemäss § 28 Absatz 2c des Gesetzes über die Steuerung der Finanzen und Leistungen vom 13. September 2010 (FLG; SRL Nr. [600](#)) brauchen Zusatzkredite für nicht voraussehbare freibestimmbare Ausgaben nicht verlangt zu werden, wenn eine mit Sonderkredit bewilligte Kreditsumme bis zu 10 Prozent, aber höchstens um 1 Million Franken überschritten wird. Die Mehrkosten von total 150'000 Franken konnten durch unseren Rat bewilligt werden, da sie weniger als 10 Prozent des bewilligten Sonderkredits von 2'803'000 Franken für die einmaligen Investitionskosten und weniger als 1 Million Franken betragen. Die neuen Gesamtinvestitionskosten wurden somit auf 2'953'000 Franken erhöht.

Das Projekt umfasst folgende Massnahmen:

- Miete einer Fläche von 2670 m² im Grundausbau von der Viscosistadt AG,
- Mieterausbau von Schul- und den dazu notwendigen Nebenräumen,
- Betriebseinrichtungen und Ausstattung,
- Miet- und Nebenkosten für eine feste Dauer von zehn Jahren mit einseitigem Optionsrecht zugunsten des Kantons Luzern auf Verlängerung des Mietverhältnisses um dreimal fünf Jahre,
- Betriebskosten.

1.2 Projektausführung

Die Viscosistadt AG vermietet dem Kanton Luzern für die Fachklasse Grafik Räume des zweiten und dritten Obergeschosses der Gebäude 738, 740 und 741 auf dem Areal der Viscosistadt in Emmenbrücke mit einer Mietfläche von 2670 m² im Grundausbau.

Die Ausführungsplanung und die Ausschreibung der Bauarbeiten erfolgten in den Jahren 2020 und 2021. Die Realisierung startete im Oktober 2021 und dauerte bis Ende Mai 2022. Im Juni 2022 konnten die Räume der Fachklasse Grafik übergeben werden.

1.3 Kostenentwicklung

Der Baubeginn und die Freigabe der definitiven Bauausführung erfolgten auf der Basis des Kostenvoranschlags vom 9. März 2021 mit prognostizierten Gesamtkosten von 2'803'000 Franken. Im Rahmen der Projektierung und Weiterentwicklung des Betriebskonzeptes wurde unter anderem auch der Bereich der Sicherheit und des Brandschutzes neu geprüft. Der Brandschutzexperte stufte die Räumlichkeiten aufgrund der Nutzungsart der Unterrichts- und Lehrräume für die Grafikerinnen und Grafiker sowie der im Unterricht verwendeten speziellen Stoffe (Farben und Lacke z. B. Nitro) und Verfahren als stärker brandgefährdet ein als bei der ursprünglichen Beurteilung. Die Projektsteuerung und die Dienststelle Immobilien folgten den Empfehlungen des Brandschutzexperten und entschieden im Frühling 2022, die zwar nicht vorgeschriebene, jedoch aus Sicherheitsgründen sinnvolle Brandmeldeanlage einzubauen.

Während der Realisierung führten lärmintensive Arbeiten (namentlich Kernbohrungen und Betonabbrucharbeiten) dazu, dass eine andere Mieterin von der Vermieterin eine Mietzinsreduktion forderte. Die Dienststelle Immobilien wurde als Bauherrschaft aufgrund der vertraglichen Vereinbarung zwischen ihr und der Vermieterin teilweise entschädigungspflichtig, was zusätzliche Kosten verursachte.

Die baulichen Massnahmen am Mietobjekt sollten gemäss [Botschaft B 49](#) auf ein Minimum reduziert werden und nur die Auffrischung der bestehenden Bausubstanz umfassen. Die ursprünglich geplanten Investitionskosten reichten jedoch nicht aus, um notwendige Verbesserungen, insbesondere im Bereich Akustik, Bodenbelag und Brandschutz, abzudecken.

Unser Rat bewilligte am 10. Mai 2022 die Mehrkosten von 150'000 Franken für die Brandmeldeanlage, für die Mietzinsherabsetzung und für Verbesserungsarbeiten im Bereich Akustik, Bodenbelag und Brandschutz. Die neuen Gesamtinvestitionskosten

wurden somit auf 2'953'000 Franken erhöht. Bis zum Abschluss der Bauarbeiten wurden sie nicht vollständig ausgeschöpft.

1.4 Würdigung

Am 22. August 2022 startete die Fachklasse Grafik am neuen Standort in der Viscosistadt. Bereits bei der Eröffnung zeigten sich Mitarbeitende und Lernende begeistert von den lichtdurchfluteten Räumen, dem charakteristischen Holzzementboden und der offenen Architektur. Besonders geschätzt werden das Atrium und der Grafiksaal. Beide fördern den Austausch und die Gemeinschaft.

Die Werkstätten bieten gegenüber dem bisherigen Standort an der Rössligasse deutlich bessere Bedingungen dank den grosszügigeren Grundrissen und den neuen Möglichkeiten für den Halbklassenunterricht. Zentrales architektonisches Element ist der Deckendurchbruch zwischen dem Atrium und den Sozialflächen mit der Treppe als Hauptverbindung der beiden Geschosse. Das Atrium selbst dient als lebendiges Zentrum für den Unterricht und für Anlässe und stärkt die Schulkultur.

Die Ausstattung und flexible Elemente tragen wesentlich zur Unterrichtsqualität bei. Der handlungskompetenzorientierte Bildungsplan lässt sich hier optimal umsetzen. Drei Jahre nach dem Umzug zieht die Fachklasse eine durchwegs positive Bilanz. Die Miete der Räume hat sich bewährt.

2 Abrechnung

Abrechnungen über Sonderkredite sind dem Kantonsrat zur Genehmigung vorzulegen, sobald das Vorhaben abgeschlossen ist oder nicht weiterverfolgt wird und die Beiträge Dritter im Wesentlichen eingegangen sind. Separat bewilligte Projektierungskredite sind zusammen mit dem Ausführungsprojekt abzurechnen.

Bei Sonderkrediten für unbefristete wiederkehrende Ausgaben, deren Höhe gestützt auf § 25 [FLG](#) auf zehn Jahre hochzurechnen ist, stellt sich die Frage, wann solche Sonderkredite abzurechnen sind. Wenn der Sonderkredit wie hier auch einmalige Investitionskosten enthält (Mieterausbau, Umzug), empfiehlt sich die Abrechnung innert zwei Jahren nach Abschluss der einmaligen Investitionen. Die Bauarbeiten sind abgeschlossen und mit den Unternehmungen und Planungsbüros abgerechnet. Am 22. August 2022 startete die Fachklasse Grafik den Unterricht in der Viscosistadt.

2.1 Einmalige Investitionskosten

Die einmaligen Investitionskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	bewilligter Kredit Fr.	Abrechnung Fr.
Mieterausbau (Fr. 855.–/m ²)	2'284'000.–	2'522'064.– ¹
Betriebseinrichtungen	99'000.–	0.– ²
Ausstattung	380'000.–	307'170.– ³
Umzug und Beschriftung	40'000.–	117'295.– ⁴
<i>Total Investitionskosten inkl. MwSt.</i>	<i>2'803'000.–</i>	
Bewilligung Mehrkosten Regierungsrat	150'000.–	
<i>Gesamtkosten Investitionen inkl. MwSt.</i>	<i>2'953'000.–</i>	<i>2'946'529.–</i>

Begründung von Abweichungen

Die Abrechnung zeigt, dass der Kostenvoranschlag eingehalten wurde.

- ¹ Mehrkosten für Aussparung interne Treppe, Brandschutzbekleidungen, Labor-einrichtungen, Gips-, Metallbau- und Schreinerarbeiten, zusätzliche Bodenver-siegelungen, akustische Massnahmen, höhere Anschlussgebühren und Vergü-tung/Mietreduktion AUVISO (Lärm); Minderkosten für Vergabeerfolg und Opti-mierungen Elektroinstallationen.
- ² Minderkosten, da alle Betriebseinrichtungen als Gebäudekosten (BKP2) verbucht wurden.
- ³ Minderkosten für Projektoptimierung, flächeneffizientere Möblierung gegen-über vorherigem Standort Rössligasse 12, Vergabeerfolg.
- ⁴ Mehrkosten für sehr komplexe Umzugsplanung und Umzug des Standorts Röss-ligasse 12, diverse Spezialgeräte und Maschinen (z. B. Druckpressen) benötigten Spezialfirmen für den Umzug, die Justierung und die Inbetriebnahme.

2.2 Miet- und Nebenkosten

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

	bewilligter Kredit Fr.	Abrechnung Fr.
Nettomietkosten Grundausbau pro Jahr (Fr. 125.–/m ²)	333'750.–	333'750.–
Nebenkosten pro Jahr	51'761.–	39'042.–
Nettomietkosten inkl. Nebenkosten pro Jahr	385'511.–	372'792.–
<i>aufgerechnet auf zehn Jahre</i>	<i>3'855'110.–</i>	<i>3'727'920.–</i>

Begründung von Abweichungen

Die Abrechnung zeigt, dass der Kostenvoranschlag eingehalten wurde und die Fach-klasse Grafik ihren Betrieb etwas kostengünstiger führt als ursprünglich prognosti-ziert.

2.3 Betriebskosten

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

	bewilligter Kredit Fr.	Abrechnung Fr.
Betriebskosten pro Jahr schätzungsweise	68'389.–	69'295.–
<i>aufgerechnet auf zehn Jahre</i>	<i>683'890.–</i>	<i>692'950.–</i>

Begründung von Abweichungen

Die Betriebskosten fallen aufgrund der gestiegenen Stromkosten höher aus. Die höheren Betriebskosten können über die niedrigeren Nebenkosten kompensiert werden.

Der bewilligte Kredit für die Gesamtkosten des Mietzinses für zehn Jahre samt Neben- und Betriebskosten beträgt 4'539'000 Franken. Die tatsächlichen Miet-, Neben- und Betriebskosten für die nächsten zehn Jahre belaufen sich nun auf insgesamt 4'420'870 Franken und liegen damit 118'130 Franken unter dem bewilligten Kredit. Die Aufrechnung der wiederkehrenden Kosten auf zehn Jahre im bewilligten Kredit erfolgt aus kreditrechtlichen Gründen zur Vergleichbarkeit mit dem Sonderkredit.

3 Finanzierung

Die Investitionskosten des Kantons wurden der Investitionsrechnung kantonale Hochbauten belastet und im Verwaltungsvermögen des Kantons aktiviert.

Der Kanton erhielt für dieses Bauvorhaben keine Förderbeiträge.

4 Bericht der Finanzkontrolle

Die Abrechnung wurde der Finanzkontrolle vorgelegt. Deren Prüfungsbericht hält abschliessend fest:

- Die in der Sonderkreditabrechnung ausgewiesenen Kosten stimmen mit dem Projektmanagementtool SAP Projekt 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 Kosten gegeben.

5 Antrag

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, die Abrechnung über den Sonderkredit für die Miete und den Ausbau von Räumen in der Viscosistadt in Emmenbrücke für die Fachklasse Grafik zu genehmigen.

Luzern, 19. Januar 2026

Im Namen des Regierungsrates
Die Präsidentin: Michaela Tschuor
Der Staatsschreiber: Vincenz Blaser

**Kantonsratsbeschluss
über die Genehmigung der Abrechnung über den
Sonderkredit für die Miete und den Ausbau von
Räumen in der Viscosistadt für die Fachklasse Grafik**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 19. Januar 2026,

beschliesst:

1. Die Abrechnung über den Sonderkredit für die Miete und den Ausbau von Räumen in der Viscosistadt für die Fachklasse Grafik wird genehmigt.
2. Der Kantonsratsbeschluss ist zu veröffentlichen.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Die Präsidentin:

Der Staatsschreiber:

Staatskanzlei

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

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