



Abrechnung über die Miete und den Ausbau einer Doppelturnhalle in der Sportarena Allmend, Luzern

*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 einer Doppelturnhalle in der Sportarena Allmend in Luzern. Der Kantonsrat bewilligte am 28. April 2008 einen Sonderkredit von 3'420'000 Franken für einmalige Investitionskosten und von 4'506'000 Franken für die Miete, einschliesslich Neben- und Betriebskosten. Der Mieterausbau konnte termingerecht mit Gesamtkosten von 3'298'509 Franken abgeschlossen werden. Bis zum Abrechnungszeitpunkt sind im Durchschnitt jährliche Mietkosten, einschliesslich Neben- und Betriebskosten, von 411'230 Franken angefallen. Im Kredit eingerechnet waren jährliche Mietkosten von 450'600 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 und den Ausbau der Doppelturnhalle in der Sportarena Allmend in Luzern zur Genehmigung.

1 Ausgangslage

1.1 Projektausführung

Die Errichtung und der Grundausbau der Sportarena wurden im Auftrag der Credit Suisse AG als Eigentümerin durch die Arbeitsgemeinschaft Halter Eberli als Generalplanerin geplant und ausgeführt. Die Doppelturnhalle mit Geräteraum ist im zweiten Obergeschoss, die dazugehörigen Garderoben sind im Erdgeschoss und der Seminarraum der Pädagogische Hochschule Luzern (PH Luzern) ist im dritten Obergeschoss angeordnet. Der Mieterausbau und die Beschaffung der Betriebseinrichtungen für diese Räumlichkeiten wurden in Zusammenarbeit mit der Generalplanerin durch die Dienststelle Immobilien ausgeführt.

Wegen Verzögerungen beim Grundausbau der Sportarena infolge der speziellen Verhältnisse des Baugrundes und der komplexen Grundwasserverhältnisse erfolgte die Betriebsaufnahme der Doppeltturnhalle nicht wie ursprünglich geplant im Spätherbst 2011, sondern erst im Sommer 2012.

1.2 Feedback Nutzer

Pädagogische Hochschule Luzern

In den beiden Sporthallen und im Seminarraum des Sportgebäudes Allmend findet seit dem Herbstsemester 2012 die gesamte Fachausbildung «Bewegung und Sport» der PH Luzern für alle Studierenden statt. In diesen Räumen können die Vorbereitung und die Durchführung des Unterrichts mit audiovisuellen und interaktiven Medien unterstützt und evaluiert werden. Dank diesen neuen Möglichkeiten kann auch die Ausbildung im Fach «Bewegung und Sport» im Sportgebäude Allmend in Zusammenarbeit zwischen der PH Luzern und ihren Partnern Medbase-Sportmedizin, Migros-Fitnesspark und Hallenbad Stadt Luzern optimiert werden. Die Bedürfnisse der PH Luzern wurden vollumfänglich erfüllt.

Hochschulsport Campus Luzern

In der Sportanlage Allmend findet in den Bereichen Fitness, Ausdauer, Tanz, Klettern und Sportsport in regelmässigen Trainings, Kursen und Intensivwochen ein Viertel des gesamten Hochschulsport-Angebotes des freiwilligen Studentensports für dessen über 13'000 Mitglieder statt. Die beiden Sporthallen und der Seminarraum ermöglichen es dem Hochschulsport, ein ausgewogenes, attraktives und gesundheitsförderndes Sportangebot anzubieten. Der Standort der Sportanlage Allmend ist für den Hochschulsport Campus Luzern dank der Nähe zu den umliegenden Partnern und Institutionen ideal und auch für deren Entwicklungsmöglichkeiten förderlich. Zu den Partnern gehören der Tennisclub Allmend, die Schiesssportanlage, die Parkour-Trainingsstation, die Fussballplätze der Stadt und des FC Luzern sowie das Hallenbad, der Migros-Fitnesspark und die Medbase-Sportmedizin.

2 Kredite

Mit Botschaft B 53 vom 8. April 2008 beantragte unser Rat Ihrem Rat einen Sonderkredit für die Miete und den Ausbau einer Doppeltturnhalle in der Sportarena Allmend, Luzern. Ihr Rat stimmte dem Antrag unseres Rates am 28. April 2008 zu und bewilligte einen Sonderkredit von 4'506'000 Franken für die Miete der Doppeltturnhalle, aufgerechnet auf zehn Jahre, und von 3'420'000 Franken (Preisstand 1. Oktober 2007) für einmalige Investitionen (Mieterausbau, Betriebseinrichtungen und Ausstattungen; vgl. Verhandlungen des Kantonsrates 2008, S. 666 ff.).

Teuerungen (Investitionskredit)
 Vorvertragsteuer ab 1. Oktober 2007
 Effektiv ausbezahlte Teuerung
 Total Teuerungen

178 192 Franken
 0 Franken
 178 192 Franken

Die Aufrechnung auf zehn Jahre im bewilligten Kredit für Mietkosten erfolgte 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.

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 (z.B. bei Mieten die einmaligen Kosten für Umbau, Umzug), 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 Doppelturnhalle hat sich bewährt und die Nutzung eingespielt, und die Dienststelle Immobilien hat genügend Erfahrungen über die aus der unbefristeten Miete auflaufenden Kosten gesammelt, damit diese mit der vorliegenden Botschaft abgerechnet werden können.

a. Miete, Neben- und Betriebskosten

	bewilligter Kredit Fr.	Abrechnung Fr.
Nettomiete:		
- pro Jahr	345 600.–	342 694.–
Neben- und Betriebskosten:		
- pro Jahr	105 000.–	68 536.–
<i>Totalkosten pro Jahr</i>	<i>450 600.–</i>	<i>411 230.–¹</i>
<i>Miete, Neben- und Betriebskosten aufgerechnet auf 10 Jahre</i>	<i>4 506 000.–</i>	<i>4 112 300.–</i>

¹ jährlicher Durchschnittswert aus dem Zeitraum vom 1. Juli 2012 bis zum 31. Dezember 2016

Begründung von Abweichungen

Zeitraum:

Aus Sicherheitsgründen mussten im März 2010 im Zusammenhang mit speziellen Verhältnissen des Baugrundes und des Grundwassers die Aushubarbeiten für die Baugrube Sportarena Allmend Luzern eingestellt werden. Der Mietbeginn wurde vom 1. November 2011 auf den 1. Juli 2012 verschoben.

Kosten:

Da die Wärme- und Warmwasserlieferung gestützt auf ein Energie-Contracting erfolgt, konnten die Miet-, Neben- und Betriebskosten angepasst werden. Die Differenz zwischen den bewilligten und den abgerechneten Miet-, Neben- und Betriebskosten entsteht infolge Rückvergütung von Investitionskosten für die Wärmeerzeugung und Warmwassererwärmung.

b. Investitionskosten

	bewilligter Kredit Fr.	Abrechnung Fr.
Mieterausbau	3 240 000.–	3 162 596.–
Inventar/Möblierung	180 000.–	135 913.–
<i>Total</i>	<i>3 420 000.–</i>	<i>3 298 509.–</i>
Teuerungen	178 192.–	
<i>Gesamtkosten Investitionen inkl. MwSt.</i>	<i>3 598 192.–</i>	<i>3 298 509.–</i>

Begründung von Abweichungen

Die Abrechnung zeigt, dass der Kostenvoranschlag eingehalten und der Sonderkredit unter Berücksichtigung der Teuerung um 299'683 Franken, das heisst um rund 9 Prozent unterschritten wurde. Gründe für die Abweichung sind:

- wirtschaftliche, gute Submissionsergebnisse für die Bauausführung,
- kurze Bauzeit für den Mieterausbau und daher keine Teuerung während der Bauzeit.

4 Finanzierung

Die Investitionskosten des Kantons wurden der Investitionsrechnung kantonale Hochbauten belastet und im Verwaltungsvermögen des Kantons aktiviert. Die Miete, einschliesslich Betriebs- und Nebenkosten, wird über die Laufzeit des Mietvertrages der Erfolgsrechnung belastet. Die Dienststelle Immobilien stellt die Mietkosten der Universität Luzern und der Pädagogischen Hochschule Luzern anteilmässig in Rechnung. Die Betriebskosten werden entsprechend der Belegung direkt durch die Betriebsrechnungen der Universität Luzern und der Pädagogischen Hochschule Luzern getragen.

5 Bericht der Finanzkontrolle

Die Abrechnung wurde der Finanzkontrolle vorgelegt. Deren Prüfungsbericht vom 24. August 2017 hält 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.»

6 Antrag

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, die Abrechnung über die Miete und den Ausbau der Doppelturnhalle in der Sportarena Allmend in Luzern 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 und den Ausbau einer Doppelturnhalle
in der Sportarena Allmend in Luzern**

vom

*Der Kantonsrat des Kantons Luzern,
nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 16. März 2018,
beschliesst:*

1. Die Abrechnung über die Miete und den Ausbau einer Doppelturnhalle in der Sportarena Allmend in Luzern wird genehmigt.
2. Der Kantonsratsbeschluss ist zu veröffentlichen.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates
Die Präsidentin:
Der Staatsschreiber:

Fotodokumentation



Sportarena Allmend Luzern



Doppelturnhalle



Staatskanzlei

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

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