



Botschaft des Regierungsrates
an den Grossen Rat

B 119

**zum Entwurf eines Dekrets
über einen Sonderkredit für
die Miete von neuen Räumen
für die Berufs- und Studien-
beratung an der Obergrund-
strasse 51 in Luzern**

Übersicht

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, für die Miete von neuen Räumen für die Berufs- und Studienberatung an der Obergrundstrasse 51 in Luzern einen Kredit von total 3 652 470 Franken zu bewilligen.

Die Berufs- und Studienberatung wurde im Jahr 2002 reorganisiert und auf zwei Zentren in Luzern und in Sursee konzentriert. Gleichzeitig wurden die Beratungsstandorte der Berufs- und Studienberatung in Hochdorf, in Willisau und in Wolhusen aufgehoben. Die Dienstleistungen der Berufs- und Studienberatung am Standort Luzern stehen heute allen Jugendlichen und Erwachsenen der Stadt und der Agglomeration Luzern sowie der Ämter Hochdorf und Entlebuch zur Verfügung. Die Raumsituation an der Winkelriedstrasse 35/37 ist schlecht und für den grossen Publikumsverkehr der Berufs- und Studienberatung ungeeignet. Deren Räume sind auf vier Geschossen verteilt. Das stark besuchte Bildungsinformationszentrum liegt im 6. Obergeschoss. Die räumliche Situation ermöglicht keine Optimierung der Betriebsabläufe.

Am Standort Obergrundstrasse 51 in Luzern können Räume für eine gut organisierte Berufs- und Studienberatung gemietet werden. Die Mietfläche inklusive Archive beträgt rund 1283 m². In derselben Liegenschaft ist bereits das Amt für Berufsbildung untergebracht. Damit lassen sich sowohl inhaltliche wie auch betriebliche Synergien nutzen.

Die heutigen Mietverhältnisse an der Winkelriedstrasse 35/37 werden aufgelöst. Dank der neuen Miete an der Obergrundstrasse 51 können im Vergleich zu den bisherigen Miet-, Neben- und Betriebskosten an der Winkelriedstrasse 35/37 jährlich 15 903 Franken eingespart werden. Aus den betrieblichen Synergien mit dem Amt für Berufsbildung ergeben sich am neuen Standort der Dienststelle jährliche Einsparungen von rund 70 000 Franken. Die Investitionen für Betriebseinrichtungen betragen 311 500 Franken.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Grossen Rat

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft zum Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für die Miete von neuen Räumen für die Berufs- und Studienberatung an der Obergrundstrasse 51 in Luzern.

I. Ausgangslage

1. Geschichte der Berufs- und Studienberatung

Die Berufs- und Studienberatung ist seit 1992 an der Winkelriedstrasse 35 in Luzern eingemietet. 1997 wurde die Berufsberatung der Stadt Luzern organisatorisch in die Berufs- und Weiterbildungsberatung (heute: Berufs- und Studienberatung) des Kantons Luzern integriert, und die Mitarbeitenden der Stadt Luzern bezogen Büroräume in der angrenzenden Liegenschaft Winkelriedstrasse 37. Die Mitarbeitenden der Stadt Luzern blieben jedoch bis zur Fusion mit der Berufs- und Studienberatung im Jahr 2001 personalrechtlich der Stadt Luzern unterstellt. 1999 wurde ferner die Studienberatung Zentralschweiz mit der Berufs- und Weiterbildungsberatung fusioniert, und es entstand neu die Berufs- und Studienberatung. Die Studienberatung Zentralschweiz wurde von der Zentralstrasse 28 in Luzern ebenfalls in die Liegenschaft Winkelriedstrasse 35 verlegt. 2002 wurde die Berufs- und Studienberatung reorganisiert und auf zwei Zentren in Luzern und in Sursee konzentriert. Gleichzeitig wurden die Beratungsstandorte der Berufs- und Studienberatung in Hochdorf, in Willisau und in Wolhusen aufgehoben. Die Aussenstellen der Berufs- und Studienberatung in Hochdorf und Wolhusen wurden nach Luzern verlegt. Wir konnten dafür zusätzliche Räume in der Liegenschaft Winkelriedstrasse 35 zumieten.

2. Angebot der Berufs- und Studienberatung

Die Dienstleistungen der Berufs- und Studienberatung umfassen heute die allgemeine Berufsberatung, die Studien- und Laufbahnberatung, das Bildungsinformationszentrum (BIZ) und das digitale Selbstinformationsangebot. Der Standort Luzern steht seit der Reorganisation der Berufs- und Studienberatung im Jahr 2002 allen Jugendlichen und Erwachsenen der Stadt und der Agglomeration Luzern sowie der Ämter Hochdorf und Entlebuch zur Verfügung. Der Publikumsverkehr ist besonders am Empfang, im Schulungsraum und im Bildungsinformationszentrum sehr stark. Im Jahr 2004 fanden neben den individuellen Beratungen 126 Elternabende, 233 Klas-

senorientierungen und 50 Führungen im Informationszentrum statt. Im Informationszentrum wurden über 17 000 Ratsuchende beraten. Seit der Einführung des verbindlichen Berufswahlplanes an der Sekundarstufe I im Schuljahr 2004/2005 finden die Klassen- und Elternorientierungen bereits im 7. Schuljahr statt. Die Klassen- und Elternorientierungen sowie die Besuche des Informationszentrums werden weiter zunehmen.

Wir haben auf den 1. Januar 2005 die Kostenpflicht für die Beratung von Erwachsenen eingeführt. Die Berufs- und Studienberatung hat dazu spezielle Angebote, wie Standortbestimmungen und Potenzialbeurteilungen mit Tests, entwickelt. Im Jahr 2006 werden noch weitere Angebote, die speziell für Erwachsene erarbeitet wurden, dazukommen. Diese Dienstleistungen werden zum Teil in Kursform angeboten und erfordern geeignete Räume.

II. Raumbedarf

1. Heutige Situation

Die heutige Anordnung der Räume in der Liegenschaft Winkelriedstrasse 35 und 37 in Luzern widerspiegelt die Entwicklung der Dienststelle. Zurzeit befinden sich die Büros für die Beratungspersonen, die Dienststellenleitung und die zentralen Dienste sowie der Testraum im 3. Obergeschoss. Der zentrale Empfang, der Schulungsraum, die Räume der Studienberatung und der Aufenthaltsraum befinden sich im 4. Obergeschoss. Im 5. Obergeschoss sind weitere Beratungsbüros, das Archiv und die Lagerräume untergebracht. Auf der gesamten Fläche des 6. Obergeschosses ist das Informationszentrum eingerichtet.

Der grosse Publikumsverkehr, insbesondere die zahlreichen Klassen- und Elternorientierungen, erfordern es, dass die Kundinnen und Kunden gezielt durch das Gebäude geführt werden können. Die Liegenschaft Winkelriedstrasse 35 hat ein enges Treppenhaus und nur zwei Aufzüge für maximal drei beziehungsweise acht Personen. Zudem genügen die Anordnung des Empfangs und des Schulungsraumes im 4. Obergeschoss sowie der Standort des Informationszentrums im 6. Obergeschoss den betrieblichen und räumlichen Anforderungen nicht mehr. Der Versuch, die Kundinnen und Kunden mit einer farblich auffälligen Beschilderung durch das Gebäude zu leiten, sodass sie sich nicht verirren, erwies sich als erfolglos.

2. Anforderungen an zukünftige Räume

Die stark besuchten Räume der Berufs- und Studienberatung mit dem zentralen Empfang, dem Informationszentrum und dem Schulungsraum sollten im Parterre liegen und auf kurzen Wegen erreichbar sein. Die Räume müssen gut orga-

nisiert und zweckmässig eingerichtet werden können. Dadurch können die Betriebsabläufe der Berufs- und Studienberatung optimiert werden. Von zentraler Bedeutung ist vor allem für die Jugendlichen aus entlegenen Regionen eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.

III. Standortentscheid

1. Angebot

Wir haben das Amt für Berufsbildung im Mai 2002 in der Liegenschaft Obergrundstrasse 51 in Luzern eingemietet. Die Publica, die Pensionskasse des Bundes, als Eigentümerin der Liegenschaft Obergrundstrasse 51 hat uns bereits im Jahr 2002 die Vermietung weiterer Büroräume in Aussicht gestellt. 2004 hat sie uns ein Angebot unterbreitet. Darin sind auch die Räume des heutigen Gastwirtschaftsbetriebes im Erdgeschoss enthalten. Wir haben daraufhin das Amt für Hochbauten und Immobilien beauftragt, Verhandlungen über die Mietbedingungen zu führen und die Investitions- und Betriebskosten zu berechnen.

2. Synergien

Der Umzug der Berufs- und Studienberatung von der Winkelriedstrasse 35 und 37 an die Obergrundstrasse 51 ermöglicht eine enge Zusammenarbeit mit dem Amt für Berufsbildung. Mit der Errichtung eines eigentlichen Berufsbildungs- und Beratungszentrums können sowohl inhaltliche als auch betriebliche Synergien genutzt werden.

Zwischen den Aufgaben des Amtes für Berufsbildung und jenen der Berufs- und Studienberatung bestehen verschiedene inhaltliche Berührungspunkte. Einerseits ist der Informationsfluss aus dem Amt für Berufsbildung über Neuerungen in den einzelnen Berufen für die Berufs- und Studienberaterinnen und -berater von grosser Bedeutung. Andererseits muss das Amt für Berufsbildung Jugendliche (z. B. nach dem Abbruch einer Lehre) und Erwachsene, die ihre bisherigen Leistungen dokumentieren wollen, an die Berufs- und Studienberatung verweisen. Mit der räumlichen Zusammenlegung der beiden Dienststellen können die Dienstleistungen miteinander vernetzt und dadurch deutlich verbessert werden.

Weitere Synergien sind ferner bei der Raumnutzung (gemeinsame Sitzungsräume und Cafeteria), bei Informatik (Support und Betreuung) und Logistik, bei der Führung und der Personaladministration, beim Unterhalt sowie beim Empfang und bei der Telefonzentrale möglich.

IV. Kosten

1. Mietvertrag

a. Mietbeginn und Mietdauer

Wir haben mit der Publica als Vermieterin der Liegenschaft Obergrundstrasse 51 den Mietbeginn auf den 1. Juni 2006 festgelegt und den Mietvertrag über eine Mindestdauer von zehn Jahren abgeschlossen (indexiert). Der Vertrag ermöglicht eine Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere fünf Jahre.

b. Mietkosten

– Mietzins	
Der Mietzins für die Büros beträgt Fr. 216.50 Franken pro m ² und Jahr; der jährliche Mietzins beträgt für die 1228 m ² grosse Mietfläche	Fr. 265 862.—
Der Mietzins für das Archiv beträgt 50 Franken pro m ² und Jahr; der jährliche Mietzins beträgt für die 55,10 m ² grosse Mietfläche	Fr. 2 755.—
Der Mietzins für die zwei Aussenparkplätze beträgt pro Monat und Parkplatz 110 Franken; der jährliche Mietzins beträgt	Fr. 2 640.—
– Nebenkosten	
Die Nebenkosten gemäss Mietvertrag für Heizung, Wasser, Abwasser usw. betragen pro Jahr rund	Fr. 36 840.—
– Total Mietkosten inkl. Nebenkosten	
pro Jahr gemäss Mietvertrag	Fr. 308 097.—
über zehn Jahre	<u>Fr. 3 080 970.—</u>

Die Räume werden fertig ausgebaut gemietet. Der Mietzins berücksichtigt die von der Vermieterin zu tätigen Investitionen. Im Fall einer Kündigung des Mietvertrages nach zehn Jahren ist der Mieter von der Rückbauverpflichtung entbunden.

2. Betriebskosten

Nebst den Nebenkosten gemäss Mietvertrag fallen Betriebskosten für Strom, Reinigung usw. an.

Diese Betriebskosten betragen pro Jahr über zehn Jahre

Fr.	26 000.—
Fr.	<u>260 000.—</u>

3. Betriebseinrichtung und Ausstattung

Die einmaligen Investitionen für Telefoninstallationen, Ausstattung, Umzug sowie Beschriftungen an der Obergrundstrasse 51 und die Rückbaukosten und die Schlussreinigung an der Winkelriedstrasse 35 und 37 sind durch den Mieter zu tätigen. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Telefoninstallationen
- Ausstattung
- Umzug und Beschriftungen
- Rückbaukosten und Schlussreinigung

Fr.	5 000.—
Fr.	179 500.—
Fr.	90 000.—
Fr.	<u>37 000.—</u>

Gesamtkosten

Fr.	<u>311 500.—</u>
-----	------------------

V. Finanzierung

1. Mietvertrag Obergrundstrasse 51

Das Amt für Hochbauten und Immobilien wird den Mietzins, einschliesslich der Nebenkosten gemäss Mietvertrag, sowie die Betriebskosten (Strom, Reinigung usw.) im Betrag von 334 097 Franken pro Jahr über die entsprechenden Budgetrubriken des Amtes für Hochbauten und Immobilien, BUKR 2310, bezahlen und der Berufs- und Studienberatung in Rechnung stellen.

2. Kündigung von bisherigen Mieten

Wir werden sämtliche Mietverträge der heutigen Räume der Berufs- und Studienberatung an der Winkelriedstrasse 35 und 37 in Luzern auf den 30. September beziehungsweise auf den 31. Dezember 2006 kündigen. Damit ergeben sich bei den Miet-, Neben- und Betriebskosten pro Jahr Einsparungen von 350 000 Franken. Abzüglich der neuen Miete an der Obergrundstrasse 51 im Betrag von 334 097 Franken ergeben sich jährliche Netto-Einsparungen von

Fr.	<u>15 903.—</u>
-----	-----------------

3. Weitere Einsparungen

Die räumliche Zusammenlegung der Berufs- und Studienberatung und des Amtes für Berufsbildung ermöglicht bei der Raumnutzung, der Führung, der Personaladministration, der Logistik und beim Unterhalt betriebliche Synergien. Der Flächenbedarf kann um rund zehn Prozent reduziert werden. Die Synergien ermöglichen auch Einsparungen beim Personal: Beim Kader können 0,2 und in der Administration 0,5 Vollzeitstellen eingespart werden. Die Einsparungen beim Personal betragen jährlich rund

Fr. 70 000.—

VI. Rechtliches

Wir schliessen den Mietvertrag für die Mindestdauer von zehn Jahren mit der Option auf eine Verlängerung um fünf Jahre ab. Die Gesamtkosten für die Miete lassen sich deshalb heute nicht abschliessend feststellen. Gemäss der Praxis im Kanton Luzern gilt der Abschluss neuer Mietverträge, bei denen sich die Mietkosten auf mehr als drei Millionen Franken belaufen, als freibestimmbare Ausgabe, welche durch den Grossen Rat zu beschliessen ist. Gemäss § 39^{bis} der Staatsverfassung ist für die Kompetenzfestlegung bei wiederkehrenden Ausgaben, bei denen sich der Gesamtbetrag der einzelnen Betreffnisse nicht feststellen lässt, der zehnfache Betrag einer Jahresausgabe massgebend. Beim heutigen Mietzins samt Nebenkosten sind dies 3 340 970 Franken. Dazu kommen die einmaligen Investitionskosten von 311 500 Franken. Der Beschluss über die Miete fällt somit in die Zuständigkeit Ihres Rates. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, den Sonderkredit für die Miete von neuen Räumen für die Berufs- und Studienberatung an der Obergrundstrasse 51 in Luzern zu bewilligen.

Luzern, 25. Oktober 2005

Im Namen des Regierungsrates
Der Schultheiss: Max Pfister
Der Staatsschreiber: Viktor Baumeler

**Dekret
über einen Sonderkredit für die Miete von neuen
Räumen für die Berufs- und Studienberatung an
der Obergrundstrasse 51 in Luzern**

vom

Der Grosse Rat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 25. Oktober 2005,
beschliesst:

1. Für die Miete, einschliesslich Nebenkosten gemäss Mietvertrag, von neuen Räumen für die Berufs- und Studienberatung an der Obergrundstrasse 51, Luzern, sowie die Betriebskosten wird ein Kredit, aufgerechnet auf zehn Jahre, von 3 340 970 Franken bewilligt.
2. Für die einmaligen Investitionskosten wird ein Kredit von 311 500 Franken bewilligt.
3. Die Aufwendungen für den Mietzins, einschliesslich Nebenkosten gemäss Mietvertrag, sowie die Betriebskosten werden den entsprechenden Konti des Buchungskreises 2310 des Amtes für Hochbauten und Immobilien belastet und der Berufs- und Studienberatung Luzern jährlich in Rechnung gestellt.
4. Die einmaligen Investitionskosten für die Betriebseinrichtung und die Ausstattung von 311 500 Franken werden dem Buchungskreis 2310, Konto 5030000, Investitionen Kantonale Hochbauten, belastet.
5. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern,

Im Namen des Grossen Rates

Die Präsidentin:

Der Staatsschreiber: