



Botschaft des Regierungsrates  
an den Grossen Rat

B 126

**zum Entwurf eines Dekrets  
über einen Sonderkredit für  
die Miete von neuen Räumen  
für die Dienststelle Wirtschaft  
und Arbeit an der Bürger-  
strasse 12 in Luzern**

# Übersicht

*Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, für die Miete von neuen Räumen für die Dienststelle Wirtschaft und Arbeit an der Bürgenstrasse 12 in Luzern einen Kredit von total 7 741 000 Franken zu bewilligen.*

*Die Dienststelle Wirtschaft und Arbeit wurde 2004 im Rahmen der Departementsreform geschaffen. Ihre Abteilungen sind mit Ausnahme der Regionalen Arbeitsvermittlungszentren (RAV) am Hallwilerweg 5 und 7 sowie am Bundesplatz 14 (Abteilung Industrie- und Gewerbeaufsicht) in Luzern untergebracht. Durchschnittlich nehmen pro Jahr rund 25 000 Personen die Schalterdienste am Hallwilerweg 5 und 7 sowie am Bundesplatz 14 in Anspruch. Aus Sicherheitsgründen haben die Kundinnen und Kunden nur zu den Schalterbereichen freien Zutritt. Innerhalb der Diensträume können sie sich nur gemeinsam mit Mitarbeitenden der Dienststelle bewegen.*

*Als Kompetenzzentrum für Wirtschaft und Arbeit unterstützt die Dienststelle Wirtschaft und Arbeit ihre Partner im Alltag. Sie vermittelt zwischen den Beteiligten des Arbeitsmarktes und sorgt für den Vollzug der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Die fünf Regionalen Arbeitsvermittlungszentren setzen sich für die Wiedereingliederung Stellensuchender ein. Das Dienstleistungszentrum Arbeitsmarktliche Angebote organisiert Weiterbildungs- und Beschäftigungsmassnahmen für Arbeitslose. Die Arbeitslosenkasse klärt die Ansprüche auf Versicherungsleistungen ab und zahlt solche aus. Die Abteilung Industrie- und Gewerbeaufsicht ist in der Unfallverhütung und der Gesundheitsvorsorge tätig. Sie setzt zudem die Massnahmen zum Schutz vor missbräuchlichen Arbeits- und Lohnbedingungen beim freien Personenverkehr zwischen der Schweiz und der EU um und bekämpft die Schwarzarbeit. Die Zentralen Dienste schliesslich leisten Unterstützungsdienste für die Abteilungen und erteilen Bewilligungen für die private Arbeitsvermittlung und den Personalverleih.*

*Die Büroräume am Hallwilerweg 5 und 7 sind sanierungsbedürftig und wirken abweisend. Die betrieblichen, technischen und sicherheitstechnischen Anforderungen der Dienststelle Wirtschaft und Arbeit sind nicht mehr erfüllt. Infolge der zwei Standorte der Dienststelle (Hallwilerweg sowie Bundesplatz) kann das vorhandene Synergiepotenzial nicht ausgeschöpft werden. Die grössere Zahl der Arbeitssuchenden sowie die neu übertragenen Aufgaben erhöhen den Bedarf an Räumen mit flexibler Nutzung zusätzlich. An der Bürgenstrasse 12 in Luzern kann die Dienststelle Wirtschaft und Arbeit besser eingerichtet werden als am heutigen Standort. Die Räume an der Bürgenstrasse 12 sind flexibler nutzbar. Jene am Hallwilerweg könnten zwar saniert und umgebaut werden, die räumlichen Defizite sowie die Sicherheitsmängel würden aber bestehen bleiben.*

*Die heutigen Mietverhältnisse am Hallwilerweg 5 und 7 werden aufgelöst, während die gemieteten Räume am Bundesplatz 14 umgenutzt werden. Die Mehrkosten für die neue Miete an der Bürgenstrasse 12 betragen im Vergleich zu den bisherigen Miet-, Neben- und Betriebskosten am Hallwilerweg und am Bundesplatz jährlich 118 600 Franken. Die aus der Sanierung und dem Umbau der Räume am Hallwilerweg resultierenden Mietkosten wären ebenfalls beträchtlich. Auch wenn der Mieterausbau an der Bürgenstrasse verzinst und amortisiert wird, fallen die Mietkosten dort tiefer aus als am*

*sanierten Hallwilerweg. Die Investitionen für Betriebseinrichtungen an der Bürgenstrasse betragen 955 000 Franken.*

*Der Bund übernimmt rund 75 Prozent der Miet-, Neben- und Betriebskosten und der Kosten für die IT- und die Telefoninstallationen sowie für die Ausstattung. Bei den baulichen Massnahmen beteiligt sich der Bund für den Schaltereinbau an der Bürgenstrasse mit 100 000 Franken.*

# Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Grossen Rat

Sehr geehrter Herr Präsident  
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 Dienststelle Wirtschaft und Arbeit an der Bürgerstrasse 12 in Luzern.

## I. Ausgangslage

### ***1. Geschichte der Dienststelle Wirtschaft und Arbeit***

Die Dienststelle Wirtschaft und Arbeit wurde 2004 im Rahmen der Departementsreform geschaffen, und zwar durch Zusammenführung des Kantonalen Arbeitsamtes und des Amtes für Industrie, Gewerbe und Handel. So kam in der neuen Dienststelle zu den bestehenden drei Abteilungen des Arbeitsamtes (Dienste, Arbeitsmarkt und Arbeitslosenkasse) neu die Abteilung Industrie- und Gewerbeaufsicht (IGA) dazu. Die drei Abteilungen des früheren Arbeitsamtes sind seit 1973 am Hallwilerweg 5 und 7 in Luzern eingemietet. Die heutige Abteilung Industrie- und Gewerbeaufsicht (bis 2003 Amt für Industrie, Gewerbe und Handel) belegt seit rund 40 Jahren gemietete Räume am Bundesplatz 14 in Luzern. Zur Dienststelle Wirtschaft und Arbeit gehören auch die Regionalen Arbeitsvermittlungszentren (RAV). Die dezentralen Standorte der Arbeitsvermittlungszentren wurden absichtlich so gewählt. In der Dienststelle Wirtschaft und Arbeit arbeiten rund 200 Personen.

### ***2. Angebot der Dienststelle Wirtschaft und Arbeit***

Als Kompetenzzentrum für Wirtschaft und Arbeit unterstützt die Dienststelle Wirtschaft und Arbeit ihre Partner im Alltag. Sie vermittelt zwischen den Beteiligten des Arbeitsmarktes und sorgt für den Vollzug der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Die fünf Regionalen Arbeitsvermittlungszentren setzen sich für die rasche und dauerhafte Wiedereingliederung Stellensuchender ein. Das Dienstleistungszentrum Arbeitsmarktliche Angebote plant und organisiert ein qualitativ sowie quantitativ gutes Angebot an geeigneten Weiterbildungs- und Beschäftigungsmassnahmen für Arbeitslose. Die Arbeitslosenkasse klärt Ansprüche auf Versicherungsleistungen ab, sorgt für deren rasche Auszahlung und für eine kompetente Beratung in Versicherungsfragen. Die Abteilung Industrie- und Gewerbeaufsicht überwacht die Umsetzung der Unfallverhütung und der Gesundheitsvorsorge in den Betrieben. Sie setzt zudem die flankierenden Massnahmen zum Schutz vor missbräuchlichen Arbeits- und Lohnbedin-

gungen im Bereich des freien Personenverkehrs zwischen der Schweiz und der EU um, und sie betreut die Umsetzung des Bundesgesetzes über Massnahmen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit. Die Zentralen Dienste schliesslich leisten Unterstützungsdienste für die Abteilungen und erteilen kantonale und eidgenössische Bewilligungen für die private Arbeitsvermittlung und den Personalverleih.

### **3. Heutige Raumsituation**

Die Dienststelle Wirtschaft und Arbeit belegt am Hallwilerweg 5 und 7 Büros im zweiten, vierten und fünften Obergeschoss. Die Abteilung Industrie- und Gewerbeaufsicht belegt am Bundesplatz 14 Büros im fünften und sechsten Obergeschoss. Die Kundenfrequenz nahm in den vergangenen Jahren stetig zu. Durchschnittlich nehmen 25 000 Personen pro Jahr die Schalterdienste am Hallwilerweg 5 und 7 sowie am Bundesplatz 14 in Anspruch. Die zwei Standorte der Dienststelle führen zu unnötigen Doppelspurigkeiten. Die grössere Zahl der Arbeitssuchenden sowie die neu übertragenen Aufgaben (Umsetzung der flankierenden Massnahmen im Zusammenhang mit der Personenfreizügigkeit und Bekämpfung der Schwarzarbeit) erhöhen zudem den Bedarf an Räumen mit flexibler Nutzungsmöglichkeit.

Aus Sicherheitsgründen haben die Kundinnen und Kunden nur zu den Schalterbereichen freien Zutritt. Die Sicherheitsvorkehrungen sind aber auch so noch ungenügend. Kundinnen und Kunden aus allen Bereichen können sich innerhalb der Diensträume nur gemeinsam mit Mitarbeitenden der Dienststelle bewegen. Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, können die Räume am Hallwilerweg 5 und 7 nicht persönlich aufsuchen, da der Lift nicht rollstuhlgängig ist. Der Zugang über das enge Treppenhaus ist zu Stosszeiten ungenügend und aus Sicherheitsgründen nicht mehr zu vertreten.

Der gesamte Innenausbau (Büros, Schalterbereich, Korridore, Nasszellen) am Hallwilerweg 5 und 7 ist sanierungsbedürftig. Die Beleuchtungs- und Lüftungsverhältnisse in den Büros und in den Korridoren sind ungenügend. Die elektrischen Installationen müssen dringend erneuert werden. Die Schalterhalle lässt wenig Tageslicht herein und kann nicht belüftet werden. Der schlechte Allgemeinzustand der Büros und der Korridore ist weder den Kundinnen und Kunden noch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiterhin zumutbar. Die Räume wirken unfreundlich und abweisend.

## **4. Heutige Mietkosten**

Für die Räume am Hallwilerweg und am Bundesplatz fallen bei der Dienststelle Wirtschaft und Arbeit heute jährlich 560 000 Franken an Miet-, Neben- und Betriebskosten an. Am Hallwilerweg betragen die Mietkosten 392 000 Franken, die Nebenkosten (Heizung, Wasser, Abwasser usw.) 21 000 Franken und die Betriebskosten (Strom, Reinigung usw.) 63 000 Franken. Am Bundesplatz belaufen sich die Mietkosten auf 74 500 Franken, die Nebenkosten auf 3000 Franken und die Betriebskosten auf 6500 Franken.

## **5. Anforderungen an zukünftige Räume**

Die Dienststelle Wirtschaft und Arbeit benötigt zweckmässig eingerichtete Räume, um das vorhandene Synergiepotenzial (z.B. nur noch einen Schalterbereich für die ganze Dienststelle) umsetzen zu können. Die stark besuchten Räume müssen gut organisiert, zeitgemäss ausgebaut und leicht erreichbar sein. Für die Kundinnen und Kunden sind die zentrale Lage in der Stadt Luzern sowie die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr wichtig.

# **II. Standortentscheid**

## **1. Lösungsvarianten**

Wir haben das Amt für Hochbauten und Immobilien beauftragt, Lösungsmöglichkeiten für die Deckung des Raumbedarfs der neuen Dienststelle Wirtschaft und Arbeit zu erarbeiten. Der Raumbedarf der Dienststelle wurde anhand der Weisung über die Raumbewirtschaftung in Verwaltungsbauten des Bundes vom 1. Juli 2000 festgestellt. Derzeit belegt die Dienststelle Wirtschaft und Arbeit am Hallwilerweg und am Bundesplatz eine Hauptnutzfläche von 1680 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Weisung des Bundes beträgt der Raumbedarf für die rund 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter rund 1860 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche. Daraus ergibt sich eine minimal erforderliche Mietfläche von rund 2420 m<sup>2</sup>.

Wir haben am heutigen Standort Hallwilerweg 5 und 7 gemeinsam mit der Eigentümerin der Liegenschaft, der Luzerner Pensionskasse (LUPK), Entscheidungsgrundlagen für eine Sanierung und Erweiterung der Mieträume erarbeitet und geprüft. Weiter haben wir Alternativen zum bisherigen Standort geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass in der Stadt und in der Agglomeration Luzern nur wenige Objekte in der von der Dienststelle benötigten Grösse, Lage und Ausstattung zur Verfügung ste-

hen, die innert nützlicher Frist gemietet werden können. Nach einer Vorauswahl aus den vorhandenen Angeboten haben wir die Alternativstandorte Bürgenstrasse 12 in Luzern und das Projekt «ALPHA» der Firma Schindler in Ebikon detailliert geprüft und Mietofferten eingeholt.

## **2. Entscheid**

Die Überprüfung der Standorte Hallwilerweg 5 und 7, Bürgenstrasse 12 und Projekt «ALPHA» ergab für den Standort Bürgenstrasse 12 das beste Preis-Leistungs-Verhältnis. Das Projekt «ALPHA» erfüllte die betrieblichen Kriterien, musste aber aus finanziellen und terminlichen Gründen ausgeschieden werden. Am heutigen Standort Hallwilerweg könnten die betrieblichen Anforderungen nur teilweise erfüllt werden.

Die Räume an der Bürgenstrasse sind sehr flexibel nutzbar. Flexibilität ist für die Dienststelle Wirtschaft und Arbeit von grosser Bedeutung, muss sie doch auf Veränderungen im Arbeitsmarkt auch räumlich rasch reagieren können. Solche Bedürfnisse können mit den vorhandenen Doppelböden im Gebäude an der Bürgenstrasse 12 wesentlich einfacher befriedigt werden als am Hallwilerweg. An der Bürgenstrasse 12 wurden die Räume zudem von der heutigen Mieterin in einer Art ausgebaut, die der Dienststelle Wirtschaft und Arbeit sehr entgegenkommt. Für die Einrichtung der Räume sind deshalb nur kleinere Baumassnahmen notwendig.

Die LUPK würde die Räume am Hallwilerweg 5 und 7 zwar nach unseren Wünschen sanieren und umbauen. Die räumlichen Defizite sowie die Sicherheitsmängel würden aber bestehen bleiben, und die resultierenden Mietkosten wären beträchtlich. Unter Berücksichtigung der Verzinsung und der Amortisation des Mieterausbaus innert zehn Jahren sind die Mietkosten an der Bürgenstrasse tiefer als am sanierten Hallwilerweg. Zudem bleibt die Dienststelle Wirtschaft und Arbeit bei einem Umzug an die Bürgenstrasse von den massiven Beeinträchtigungen bei einem Umbau am Hallwilerweg verschont.

## **3. Mietvertrag**

### **a. Mietbeginn und Mietdauer**

Wir haben mit der Suva als Vermieterin der Liegenschaft Bürgenstrasse 12 den Mietbeginn auf den 1. Oktober 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 220 Franken pro m <sup>2</sup> und Jahr; der jährliche Mietzins beträgt für die 2532 m <sup>2</sup> grosse Mietfläche	Fr. 557 040.–
– Nebenkosten	
Die Nebenkosten gemäss Mietvertrag für Heizung, Wasser, Abwasser usw. betragen pro Jahr rund	Fr. 45 600.–
– Total Mietkosten inkl. Nebenkosten	
pro Jahr gemäss Mietvertrag	Fr. 602 640.–
über zehn Jahre	Fr. 6 026 400.–

## **4. Betriebskosten**

Nebst den Nebenkosten gemäss Mietvertrag fallen

Betriebskosten für Strom, Reinigung usw. an.

Diese Betriebskosten betragen pro Jahr

über zehn Jahre

Fr. 75 960.–

Fr. 759 600.–

## **5. Betriebseinrichtung und Ausstattung**

Die einmaligen Investitionen für bauliche Anpassungen, IT- und Telefoninstallationen, Ausstattung, Umzug sowie Beschriftungen an der Bürgenstrasse 12 sowie den Rückbau und die Schlussreinigung am Hallwilerweg 5 und 7 sowie am Bundesplatz 14 sind durch den Mieter zu tätigen.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

– bauliche Anpassungen	Fr. 567 000.–
– IT- und Telefoninstallationen	Fr. 105 000.–
– Ausstattung	Fr. 70 000.–
– Umzug und Beschriftungen	Fr. 93 000.–
– Rückbau und Schlussreinigung	Fr. 120 000.–
Gesamtkosten	Fr. 955 000.–



### **III. Finanzierung**

#### **1. Mietvertrag Bürgenstrasse 12**

Das Amt für Hochbauten und Immobilien wird den Mietzins, einschliesslich der Nebenkosten gemäss Mietvertrag, sowie die Betriebskosten (Strom, Reinigung usw.) im Betrag von 678 600 Franken pro Jahr über die entsprechenden Budgetrubriken des Amtes für Hochbauten und Immobilien, BUKR 2310, bezahlen und der Dienststelle Wirtschaft und Arbeit in Rechnung stellen.

#### **2. Kostenbeteiligung des Bundes**

Gemäss Verordnung über die Entschädigung der Kantone für den Vollzug des Arbeitslosenversicherungsgesetzes (AVIG-Vollzugskostenentschädigungs-Verordnung; SR 837.023.3) übernimmt der Bund rund 75 Prozent der Miet-, Neben- und Betriebskosten der Dienststelle Wirtschaft und Arbeit sowie der Kosten für die IT- und die Telefoninstallationen und die Ausstattung. Bei den baulichen Anpassungen beteiligt sich der Bund für den Schaltereinbau mit 100 000 Franken.

#### **3. Kündigung von bisherigen Mieten**

Wir werden sämtliche Mietverträge der heutigen Räume der Dienststelle Wirtschaft und Arbeit am Hallwilerweg 5 und 7 auf den 31. März 2007 kündigen. Die Räume am Bundesplatz 14 Luzern werden wir umnutzen. Mit der neuen Miete an der Bürgenstrasse 12 im Betrag von 678 600 Franken ergeben sich im Vergleich zu den bisherigen Miet-, Neben- und Betriebskosten am Hallwilerweg 5 und 7 sowie am Bundesplatz 14 im Betrag von 560 000 Franken jährliche Mehrkosten von

Fr. 118 600.–

Die aus der Sanierung und dem Umbau der Räume am Hallwilerweg resultierenden Mietkosten wären ebenfalls beträchtlich. Auch wenn der Mieterausbau an der Bürgenstrasse verzinst und amortisiert wird, fallen die Mietkosten tiefer aus als am sanierten Hallwilerweg.

## IV. 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<sup>bis</sup> 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 Neben- und Betriebskosten sind dies 6 786 000 Franken. Dazu kommen die einmaligen Investitionskosten von 955 000 Franken. Der Beschluss über die Miete fällt somit in die Zuständigkeit Ihres Rates. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, den Sonderkredit für die Miete von neuen Räumen für die Dienststelle Wirtschaft und Arbeit an der Bürgenstrasse 12 in Luzern zu bewilligen.

Luzern, 24. Januar 2006

Im Namen des Regierungsrates  
Der Schultheiss: Anton Schwingruber  
Der Staatsschreiber: Viktor Baumeler

**Dekret  
über einen Sonderkredit für die Miete von neuen  
Räumen für die Dienststelle Wirtschaft und Arbeit  
an der Bürgenstrasse 12 in Luzern**

vom

*Der Grosse Rat des Kantons Luzern,*

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 24. Januar 2006,  
*beschliesst:*

1. Für die Miete, einschliesslich Nebenkosten gemäss Mietvertrag, von neuen Räumen für die Dienststelle Wirtschaft und Arbeit an der Bürgenstrasse 12, Luzern, sowie die Betriebskosten wird ein Kredit, aufgerechnet auf zehn Jahre, von 6 786 000 Franken bewilligt.
2. Für die einmaligen Investitionskosten wird ein Kredit von 955 000 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 Dienststelle Wirtschaft und Arbeit jährlich in Rechnung gestellt.
4. Die einmaligen Investitionskosten für die baulichen Massnahmen, die Betriebs-einrichtung und die Ausstattung von 955 000 Franken werden dem Buchungs-kreis 2310, Konto 5030000, Investitionen Kantonale Hochbauten, belastet.
5. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern,

Im Namen des Grossen Rates

Der Präsident:

Der Staatsschreiber: