



Planungsbericht des Regierungsrates
an den Kantonsrat

B 139

über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern

12. Januar 2010

Übersicht

Der Regierungsrat unterbreitet dem Kantonsrat einen Planungsbericht über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern.

Der Kanton Luzern betreibt eine aktive, systematische und nachhaltige Immobilienpolitik. Die Grundstücke und Gebäude, die der Kanton nutzt oder im Eigentum hat, stellen einen hohen Wert und einen wichtigen Kosten-Nutzen-Faktor für den Kanton dar. Das Immobilienmanagement des Kantons Luzern sichert kostengünstige Infrastrukturen mit einem bestmöglichen Nutzen für die Erfüllung seiner Kernaufgaben. Mit zielgerichteten Massnahmen wird der Lebensraum im Kanton Luzern in räumlicher, wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Hinsicht positiv gestaltet. Kantonale Bauten haben Vorbildcharakter und sind oft Teil des Kulturgutes des Kantons Luzern.

Das Immobilienportfolio umfasst sämtliche Liegenschaften, die der Kanton für die Erfüllung seiner Kernaufgaben benötigt. Neben den kantonseigenen Immobilien des Verwaltungsvermögens umfasst das Portfolio auch Mietliegenschaften. Immobilien, die nicht direkt der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, befinden sich im Finanzvermögen. Das Gesamtportfolio ist sehr heterogen. Die Bestandesermittlung und -entwicklung erfolgt in Teilportfolios, gegliedert nach sachpolitischen Schwerpunkten oder Geschäftsbereichen. Das Portfolio des Kantons Luzern umfasst 637 Gebäude mit einem Neuwert von rund 2,4 Milliarden Franken. Der Kanton ist zudem Eigentümer von rund 600 Wald-, Landwirtschafts- und Seegrundstücken. Als Eigentümer dieses bedeutenden Immobilienportfolios spielt der Kanton Luzern in der Immobilienwirtschaft eine wichtige Rolle und er hat damit auch eine hohe Verantwortung in volkswirtschaftlicher Hinsicht.

Die Bewirtschaftung und das Controlling aller Immobilien erfolgen im Kompetenzzentrum der Dienststelle Immobilien. Deren Aufgaben umfassen das strategische, das kaufmännische und das technische Gebäudemanagement. Die Dienststelle Immobilien übernimmt im Rahmen dieses Auftrages die Rolle der Eigentümerin und der Bauherrin, verbunden mit den dazugehörigen Management- und Bewirtschaftungsleistungen, und sie überwacht die Qualität, die Kosten und die Termine aller laufenden Geschäfte.

Die Elemente der Immobilienstrategie sind die übergeordneten Ziele und Grundsätze, die Kriterien der Beurteilung der Immobilien, die Vorgaben der Bedarfsplanung und die Bilanzierung mit den Vorgaben für die Massnahmen. Die Ziele und Grundsätze als Basis der Strategie orientieren sich am Leitbild und an der Zielsetzung einer nachhaltigen Entwicklung des Kantons. Sie umfassen die Vorgaben für eine zukunftsgerichtete Sicherstellung der Immobilienbedürfnisse, die wirtschaftliche und nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien und das Immobilienmanagement. Dazu gehören auch Vorgaben für die Qualitätssicherung und zu den Bereichen Umwelt und Energie. Das zur Anwendung kommende projektbezogene Qualitätsmanagement (PQM) sichert die Einhaltung der Grundsätze der Immobilienstrategie und der projektspezifischen Anforderungen. Energetisch und ökologisch sollen kantonale Bauten als Vorbild gelten.

Der vorliegende Planungsbericht zeigt den Stand der Planung der kantonalen Immobilien im November 2009. Der Planungshorizont einer strategischen Planung im Immobilienmanagement beträgt in der Regel zehn Jahre. Präzise Raumbedürfnisse können für maximal fünf Jahre definiert werden. Längerfristige Bedürfnisplanungen beinhalten einen hohen Unsicherheitsfaktor. Die langfristige Investitionsplanung über zehn Jahre soll daher rollend gestützt auf die strategischen Kennzahlen der Dienststellen erfolgen. Diese fliessen in den Integrierten Finanz- und Aufgabenplan (IFAP) und die Leistungsaufträge der Dienststellen ein.

Im Planungsbericht sind die wesentlichen Massnahmen im Bereich der kantonalen Immobilien aufgelistet. Die dargestellten Massnahmen orientieren sich an den übergeordneten strategischen Zielsetzungen. Zur Gewährleistung der Funktionalität und zur Verhinderung von Folgeschäden sind die Instandsetzungsmassnahmen aus Sicherheitsgründen zwingend zu

realisieren. Der Substanzwert der kantonalen Bauten hat sich in den letzten zehn Jahren um rund 7 Prozent verschlechtert. Der ausgewiesene Substanzwertverlust zeigt den dringenden Handlungsbedarf bei den kantonalen Hochbauten auf.

Hohe Priorität haben folgende Massnahmen:

- räumliche Umsetzung des Projektes „Neuorganisation der Gerichte“,
- Umsetzung der Immobilienstrategie der Luzerner Polizei mit dem Bezug des Stadthauses (Miete) und dem Bau des Sicherheitszentrums Sempach,
- Erarbeitung einer langfristigen Immobilienstrategie für die tertiäre Bildung und die Umsetzung der Massnahmen 2011 sowie einer Langfristlösung,
- Umsetzung der Baumassnahmen zur Berufsfachschulplanung,
- Umsetzung der Immobilienstrategie der Bibliotheken mit der Umnutzung und Sanierung des Gebäudes der Zentral- und Hochschulbibliothek an der Sempacherstrasse und der Planung einer interkantonalen Speicherbibliothek,
- Umsetzung der Massnahmen aus dem Planungsbericht Spitalbauten.

Die Werterhaltungsstrategie (Instandsetzung und Instandhaltung) für die kantonseigenen Bauten (inkl. Spitalbauten) bedingt den Einsatz von jährlich minimal 50 Millionen Franken (inkl. Spitalbauten). Hinzu kommt ein aufgeschobener Unterhaltsbedarf von rund 168 Millionen Franken. In den Finanzplanjahren 2010 bis 2014 sind jährlich Projekte mit Neuinvestitionen im Umfang von 50 bis 60 Millionen Franken (inkl. Spitalbauten) aufgelistet. Darin sind die Investitionen für die tertiäre Bildung noch nicht enthalten. Der Investitionsbedarf für die kantonalen Hochbauten ist innerhalb der bestehenden Finanzvorgaben und des Finanzleitbildes des Kantons nicht möglich. Die Vorgaben können nur mittels Priorisierung, mit einer Verichtsplanung oder im Rahmen alternativer Finanzierungsmodelle eingehalten werden.

Die externen Mietkosten sind seit 2003 von rund 15 Millionen auf rund 27 Millionen Franken angestiegen. Dieser Anstieg ist das Ergebnis vieler zum Teil unwirtschaftlicher Zumietungen aufgrund fehlender Investitionsmittel und Planungsgrundlagen. Mit der räumlichen Zusammenführung von Dienststellen zu organisatorisch sinnvollen Betriebseinheiten sollen Synergien genutzt und wirtschaftliche Raumlösungen umgesetzt werden. Die Laufende Rechnung soll damit entlastet werden. Die vier Gemeinden Horw, Kriens, Emmen und Ebikon der Stadtregion Luzern sollen als mögliche Standorte für zentrale Infrastrukturprojekte berücksichtigt werden.

Zusammenfassend sind folgende Massnahmen geplant (vgl. Kap. VII.1-7):

Wohnen und Aufenthalt

Wohnbauten

- Wohnungen und Wohnbauten werden wieder ihren ursprünglichen Zwecken zugeführt.
- Benötigte Wohnbauten werden möglichst gewinnbringend, mindestens aber kostendeckend gehalten.

Personalhäuser

Umnutzung als Studentenwohnheim oder Verkauf der nicht benötigten Personalhäuser prüfen.

Gefängnis

- Bau von Arbeits- und Bildungsräumen im Haft- und Untersuchungsgefängnis Grosshof.
- Vollzug der Ausschaffungshaft in der Strafanstalt Wauwilermoos anstatt in Sursee.
- Umnutzung der Räume des Gefängnisses Sursee für die Strafverfolgungsbehörden, Standort Sursee.

Büroarbeit

Gerichte

- *Räumliche Zusammenführung der Gerichte gemäss dem Konzept der Struko mit bedarfsgerechten, standardisierten und skalierbaren Arbeitsplätzen.*
- *Ergänzung der bestehenden Standorte und neue Zumietungen für die Strafverfolgungsbehörden und die Oberstaatsanwaltschaft.*
- *Bau eines neuen Gebäudes für das Kantonsgericht im Raum Allmend Süd (Allmend bis S-Bahn-Haltestelle Mattenhof).*
- *Integration der Friedensrichterinnen und -richter in den neuen Bezirksgerichten.*
- *Zumietung von zwei neuen Standorten für das Grundbuchwesen (Grundbuch Ost: Raum Ebikon/Agglomeration Luzern, Grundbuch West: Schüpfheim oder Entlebuch).*

Zentrale Verwaltung

- *Ersatz der vielen kleinen und unwirtschaftlichen Standorte, vorwiegend in der Stadt Luzern, durch zentrale Verwaltungsgebäude in der Agglomeration Luzern.*
- *Flächenreduktion um mindestens 10 Prozent durch bedarfsgerechte, standardisierte und skalierbare Arbeitsplätze.*
- *Standortbezug Seetalplatz in zehn Jahren möglich.*

Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Verschiedenes

Luzerner Polizei und Zivilschutz

- *Optimierung der Betriebsabläufe und Verbesserung der Führung durch die Konzentration der Standorte der Luzerner Polizei in Luzern und Sempach.*
- *Nutzung der freien Kapazitäten des Zivilschutzzentrums Sempach durch die Luzerner Polizei.*
- *Bau des Sicherheitszentrums Sempach.*

Bildung, Unterricht und Kultur

Tertiäre Bildung

- *Die Universität Luzern und Teile der PHZ Luzern beziehen im Sommer 2011 das Gebäude an der Frohburgstrasse 3 in Luzern (ehemaliges Postbetriebsgebäude). Daraus resultiert die Rochade 2011 der zur Verfügung stehenden Unterrichtsräume. Die Planung der Rochade ist abgeschlossen. Die tertiären Schulen verfügen damit über die notwendigen Unterrichtsräume.*
- *Der Standort Bahnhof Luzern wird nicht mehr ausgebaut, sondern wo möglich verdichtet. Mittel- bis langfristig haben die Universität Luzern und die Hochschule Luzern (Teilschulen gemäss Entscheid der Hochschule Luzern) am Standort Bahnhof Luzern erste Priorität. Zweite Priorität haben die PHZ Luzern und die Berufsschulen.*
- *Der Standort Horw soll mittel- bis langfristig zugunsten der Hochschule Luzern und der PHZ Luzern ausgebaut werden. Entsprechende Baufelder sollen gesichert werden.*

Gymnasiale Bildung

- *Vorübergehende Raumengpässe der Kantonsschulen werden mit Provisorien und Verschiebungen von Klassen gelöst.*
- *Die Kantonsschule Sursee muss mittelfristig ausgebaut werden.*

Berufsbildung

- *Mit dem Neubau in Sursee werden die wesentlichen Raumprobleme der Berufsfachschulen gelöst.*
- *Nehmen die Klassenzüge aus demografischen Gründen ab, soll der Standort Bahnhof Luzern zugunsten der Standorte Sursee und Willisau ausgedünnt werden.*

Historische Bauten

- *Bei den historischen Bauten des Kantons besteht ein grosser Unterhaltsbedarf.*

- Historische Bauten als Zeugen der Vergangenheit müssen geschützt und gepflegt werden.
- Eine bessere Nutzung der historischen Bauten soll einen kostendeckenden Betrieb ermöglichen. Die Gebäude Jesuitenkirche, Regierungsgebäude, Mettenwyl- und Dullikerhaus sowie das Historische Museum werden für die eigene Nutzung verwendet. Für das Zeughaus Musegg muss ein neuer Verwendungszweck gefunden werden. Die beim Kanton verbleibenden historischen Gebäude in St. Urban sollen kostendeckend bewirtschaftet werden.
- Soweit die historischen Gebäude nicht zu Repräsentationszwecken benötigt werden, sollen sie zu mindestens kostendeckenden Ansätzen Dritten zur Verfügung gestellt werden.

Bibliotheken

- Das erarbeitete Archivkonzept beinhaltet zwei Freihandbibliotheken im Gebäude Froburgstrasse 3, Luzern, und im Hauptgebäude Sempacherstrasse 10, eine kooperative Speicherbibliothek mit Partnern aus andern Kantonen und einzelne Spezialbibliotheken bei den Hochschulen.
- Die Bibliothek im Gebäude Froburgstrasse 3, Luzern, mit den aktuellen Medien der Universität Luzern und der PHZ Luzern kann im Sommer 2011 bezogen werden.
- Mit dem Umbau und der Sanierung des Gebäudes an der Sempacherstrasse 10 in Luzern werden die künftigen Anforderungen an eine moderne öffentliche Bibliothek erfüllt und die gravierenden baulichen Mängel des Gebäudes behoben.
- Ein leistungsfähiges, effizientes und kostengünstiges Archivierungskonzept in der Form einer Speicherbibliothek wird in Zusammenarbeit mit anderen Partnern erarbeitet.

Museen

- Das Gebäude des Natur-Museums erfüllt die Anforderungen eines modernen Museums nicht mehr und muss kurz- bis mittelfristig saniert werden.
- Die Nähe des Natur-Museums zum Historischen Museum ermöglicht vielfältige Synergien, die bei der Planung des Natur-Museums genutzt werden sollen.

Heilen und Pflegen

Spital- und Psychiatriebauten

- Die Bewirtschaftung der Spital- und Psychiatriebauten, als zentrale Infrastruktureinrichtungen für die Luzerner Bevölkerung, geht nach einem positiven Entscheid der Stimmberechtigten des Kantons Luzern an die Unternehmen Luzerner Spitäler und Luzerner Psychiatrie über.
- Nicht übertragene Gebäude werden für kantonale Bedürfnisse weiterverwendet, an Dritte vermietet oder veräussert.

Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz

- Das Gebäude der Dienststelle Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz erfüllt die Anforderungen eines Labors in betrieblicher und baulicher Hinsicht nicht mehr. Das Leistungsangebot der Dienststelle muss vor einer Neuplanung überprüft werden.

Landwirtschaft und Bauland

Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Grundstücke, die der Kanton Luzern weder für eigene Bedürfnisse noch für den Landabtausch benötigt, werden möglichst bald verkauft.

Bauland

- Strategische Grundstücke für den eigenen Gebrauch verbleiben im Eigentum des Kantons.
- Nicht mehr benötigte Grundstücke werden rasch und gewinnbringend verkauft.

Wald und unproduktive Flächen

Wald

- *Der Schutzwald soll im Eigentum des Kantons bleiben.*
- *Der Produktionswald soll verkauft werden, soweit dieser nicht durch eigene Landwirtschaftsbetriebe bewirtschaftet wird.*
- *Der Wohlfahrtswald wird verkauft.*

Unproduktive Flächen

- *Die Pflege unproduktiver Flächen wie Seen, Gewässer usw. wird sowohl für den Schutz der Bevölkerung als auch für den Tourismus weitergeführt.*
- *Die unproduktiven Flächen bleiben im Eigentum des Kantons.*

Inhaltsverzeichnis

I.	Ausgangslage	9
1.	Grundlage	9
2.	Parlamentarische Vorstösse	9
3.	Immobilienportfolio	10
a.	Kennzahlen	10
b.	Gliederung des Immobilienportfolios	10
4.	Immobilienmanagement.....	11
a.	Grundsätze des Immobilienmanagements	11
b.	Aufgaben des Immobilienmanagements	11
c.	Rollenmodell.....	12
d.	Immobilienrisiken.....	13
5.	Datenmanagement	13
6.	Externe Projektbegleitung.....	13
II.	Ziele der Immobilienstrategie	14
1.	Leitsätze.....	14
2.	Grundlagen	14
3.	Volkswirtschaftliche Überlegungen	14
III.	Elemente der Immobilienstrategie.....	16
1.	Strategische Grundsätze und Ziele.....	16
a.	Ziel 1: Zukunftsgerichtete Sicherstellung der Immobilienbedürfnisse	17
b.	Ziel 2: Wirtschaftlichkeit	17
c.	Ziel 3: Nachhaltigkeit.....	18
d.	Ziel 4: Zentrales Immobilienmanagement.....	18
2.	Objektbeurteilung.....	19
a.	Kriterien	19
b.	Objektstrategie	20
3.	Bedarfsplanung.....	21
a.	Bedarfsstrategie	21
b.	Standards	22
4.	Bilanzierung	23
a.	Grundsätze.....	23
b.	Folgerungen aus der Bilanzierung.....	23
IV.	Erhaltung Bausubstanz	24
1.	Definitionen	24
2.	Substanzwert	24
3.	Zielsetzungen und Grundsätze	25
V.	Qualitätssicherung	25
1.	Qualitätsgrundsätze	25
2.	Qualitätsmanagement.....	25
a.	Projektmanagement	25
b.	Projektbezogenes Qualitätsmanagement.....	26
VI.	Umwelt und Energie.....	26
1.	Nachhaltiges Bauen.....	26
2.	Energie.....	26
a.	Energievorgaben	26
b.	Umsetzung bei kantonalen Hochbauten.....	27
3.	Bauökologie	27
VII.	Finanzen	27
1.	Investitionsbedarf.....	27
a.	Werterhaltung.....	27
b.	Neuinvestitionen	28

2.	Desinvestitionen.....	28
3.	Mietkosten.....	28
a.	Vollkostenrechnung/Kostenmiete	28
b.	Entwicklung der Mietkosten.....	28
4.	Finanzierung	29
5.	Benchmarking	29
6.	Fazit	29
VIII.	Massnahmen.....	30
1.	Wohnen und Aufenthalt	30
a.	Wohnbauten	30
b.	Personalhäuser	30
c.	Gefängnisse	31
2.	Büroarbeit	32
a.	Gerichte	32
b.	Zentrale Verwaltung	39
3.	Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Verschiedenes.....	41
a.	Luzerner Polizei und Zivilschutz	41
4.	Bildung, Unterricht, Kultur.....	45
a.	Tertiäre Bildung	45
b.	Gymnasiale Bildung	51
c.	Berufs- und Weiterbildung	55
d.	Historische Bauten	60
e.	Bibliotheken	61
f.	Museen.....	65
5.	Heilen und Pflegen.....	66
a.	Spital- und Psychiatriebauten.....	66
b.	Dienststelle Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz.....	66
6.	Landwirtschaft und Bauland.....	67
a.	Landwirtschaft	67
b.	Bauland	67
7.	Wald und unproduktive Flächen	69
a.	Wald	69
b.	Unproduktive Flächen.....	71
IX.	Strategieumsetzung	71
1.	Langfristige Bedarfs- und Investitionsplanung	71
a.	Planungshorizonte.....	71
b.	Investitionsplanung.....	71
2.	Umsetzung der Massnahmen	72
a.	Strategische Ausrichtung.....	72
b.	Priorisierung der Projekte	72
3.	Strategieüberprüfung	73
4.	Berichterstattung.....	74
X.	Antrag	74

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen einen Planungsbericht über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern.

I. Ausgangslage

1. Grundlage

Die Grundstücke und Gebäude, die der Kanton nutzt oder im Eigentum hat, stellen einen hohen Wert und einen wichtigen Kosten-Nutzen-Faktor dar. Sie sind aber auch Teil des Kulturgutes des Kantons Luzern. Wir wollen diese Werte umfassend und mit Blick auf eine nachhaltige Entwicklung bewirtschaften.

2. Parlamentarische Vorstösse

Die Motion M 303 von Louis Schelbert über die Liegenschaftenpolitik des Kantons Luzern, erheblich erklärt als Postulat am 13. September 2005, verlangt, dass wir Ihrem Rat einen Bericht über die Liegenschaftenpolitik des Kantons Luzern über sämtliche Liegenschaften unterbreite. Der Bericht solle alle Informationen der kantonalen Liegenschaften, aufgeteilt nach Finanz- und Verwaltungsvermögen, tabellarisch und in Planform umfassen und eine Beurteilung der Erfüllung der Mehrjahresziele des Kantons Luzern beinhalten. Die Motion wurde gemäss dem Antrag unseres Rates als Postulat erheblich erklärt. Wir haben damals in Aussicht gestellt, Ihrem Rat nach der Einführung der Liegenschaftsbuchhaltung jährlich im Rahmen der Staatsrechnung unser Liegenschaftsportfolio mit Kennzahlen und Informationen zu unterbreiten. Wir haben Ihnen erstmals mit der Staatsrechnung 2007 detailliert in dieser Form berichtet.

Mit der Motion M 437 von Jakob Lütolf über den Landverkauf der Strafanstalt Wauwilermoos, erheblich erklärt am 3. Mai 2005, dem Postulat P 705 von Erich Leuenberger über den Verkauf der staatseigenen Parzellen im Wauwilermoos, erheblich erklärt am 15. September 2006, und mit der Anfrage A 455 von Franz Wüest über den Verkauf von staatseigenen Parzellen im Wauwilermoos, vom 20. Juni 2005, wurde unser Rat aufgefordert, seine Strategie der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Liegenschaften im Wauwilermoos, aber auch weiterer landwirtschaftlicher Liegenschaften, darzulegen. Wir haben in unseren Antworten auf diese parlamentarischen Vorstösse unsere Strategie bei der Veräusserung von landwirtschaftlichen Liegenschaften dargelegt (vgl. Kap. VIII.6.a).

Mit der Motion M 438 von Markus Odermatt über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern wurde unser Rat aufgefordert, Ihrem Rat in Form eines einzigen Planungsberichtes die Gesamtstrategie oder in Form von separaten Planungsberichten die Immobilienstrategie für die Kernverwaltung sowie für die Bildung, die Sicherheit und die Justiz darzulegen. Ihr Rat hat die Motion gemäss unserem Antrag am 15. September 2009 erheblich erklärt. Wir haben Ihnen in unserer Antwort einen Zwischenbericht zur Immobilienstrategie des Kantons Luzern in Aussicht gestellt, den wir Ihnen zusammen mit dem Entlastungspaket 2011 unterbreiten wollen.

3. Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio umfasst sämtliche Liegenschaften, die der Kanton für die Erfüllung seiner Kernaufgabe benötigt. Neben den kantonseigenen Immobilien des Verwaltungsvermögens umfasst das Portfolio auch die Liegenschaften, für die wir mit Dritteigentümern Mietverträge abgeschlossen haben. Immobilien, die nicht direkt der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen (z.B. landwirtschaftliche Liegenschaften, Wald usw.), befinden sich im Finanzvermögen.

a. Kennzahlen

Verwaltungsvermögen	Stand Staatsrechnung 2008
– Gebäudebestand	440 Gebäude
– GVL-Wert* Verwaltungsvermögen	2,21 Mia. Fr.
– Fläche eigene Liegenschaften (ohne Spitäler)	284'300 m ² VMF**
– Fläche Zumietungen (ohne Turnhallen)	62'400 m ² VMF

* Wert der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern

** vermietbare Flächen

Finanzvermögen	Stand Staatsrechnung 2008
– Gebäudebestand	195 Gebäude
– GVL-Wert Finanzvermögen	61,7 Mio. Fr.
– Flächen landwirtschaftliche Grundstücke	11,20 Mio. m ²
– Pachtverträge	228 Verträge
– Fläche Waldgrundstücke	17,16 Mio. m ²
– Wald-, Land- und Seegrundstücke	605 Grundstücke

b. Gliederung des Immobilienportfolios

Das Gesamtportfolio ist aufgrund der vielfältigen Aufgaben der kantonalen Verwaltung sehr heterogen. Die Bestandeseermittlung und die Bestandesentwicklung erfolgt in Teilportfolios. Diese Teilportfolios entsprechen sachpolitischen Schwerpunkten oder Geschäftsbereichen. Wir haben folgende Teilportfolios festgelegt:

Bereich	Teilportfolio
1. Wohnen und Aufenthalt	a. Wohnbauten b. Personalthäuser c. Gefängnisse
2. Büroarbeit	a. Gerichte b. zentrale Verwaltung
3. Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Verschiedenes	a. Luzerner Polizei und Zivilschutz
4. Bildung, Unterricht und Kultur	a. tertiäre Bildung b. gymnasiale Bildung c. Berufsbildung d. historische Bauten e. Bibliotheken f. Museen
5. Heilen und Pflegen	a. Spital- und Psychiatriebauten b. Kantonales Laboratorium
6. Landwirtschaft und Bauland	a. Landwirtschaft b. Bauland
7. Wald und unproduktive Flächen	a. Wald b. unproduktive Flächen

4. Immobilienmanagement

Die Dienststelle Immobilien bewirtschaftet alle staatlichen und zugemieteten Bauten, Grundstücke, Anlagen und Einrichtungen als Eigentümerverspreterin. Sie übernimmt als professionelle Eigentümer- und Bauherrenverspreterin des Kantons alle mit den kantonalen Liegenschaften verbundenen Management- und Bewirtschaftungsleistungen und sie überwacht im Rahmen ihres Auftrages die Qualität, die Kosten und die Termine. Als Eigentümer verfolgt der Kanton eine nachhaltige und ökonomische Investitionspolitik. Leistungen, welche durch Dritte nachhaltig effizienter und kostengünstiger angeboten und ausgeführt werden können, werden ausgelagert.

a. Grundsätze des Immobilienmanagements

Der Kanton Luzern führt ein zentrales Kompetenzzentrum für Immobilien mit den folgenden Grundsätzen:

- Bereitstellung, Erhaltung und Bewirtschaftung aller kantonalen Immobilien aus einer Hand,
- Entlastung der Nutzerinnen und Nutzer zugunsten ihrer Kernaufgaben,
- effizientes und professionelles Immobilienmanagement durch die Bündelung des Know-hows,
- Beschränkung der Eigenleistungen auf Kernleistungen und optimaler Einsatz von externen Leistungen (spezielles Know-how, kostengünstigere Bearbeitung, Routinetätigkeiten usw.),
- klare Regelung der Aufgaben und Verantwortlichkeiten der Nutzerinnen und Nutzer einerseits und des Kompetenzzentrums andererseits,
- koordinierte sowie standardisiert geführte und überwachte Projekte,
- Einteilung der Nutzerinnen und Nutzer in drei Gruppen (Nutzer, Betreiber, Bewirtschafter) mit unterschiedlichen Aufgaben und Verantwortlichkeiten.

Das übergeordnete Controlling umfasst folgende Punkte:

- zentral erfasste und nachgeführte Immobiliendaten,
- Beurteilung der Effizienz der Immobilien mittels Benchmarking,
- regelmässige Ermittlung und Auswertung der Kennzahlen zum Immobilienbestand,
- zentrale Erfassung und Auswertung des Energieverbrauchs.

b. Aufgaben des Immobilienmanagements

Das Immobilienmanagement umfasst die folgenden Aufgaben:

Strategisches Immobilienmanagement (SIM)

- Beschaffung und Führung von Instrumenten als Grundlage für die Steuerung sämtlicher Aktivitäten im Immobilienmanagement,
- langfristige Optimierung des gesamten Immobilienportfolios,
- Schaffung von Transparenz über den gesamten Immobilienbestand,
- strategisches Flächenmanagement ,
- Erarbeitung von Modellen und Vorgaben zu Kennzahlen und Benchmarks,
- Entwicklung, Einführung und Überwachung von Immobilienstandards.

Kaufmännisches Gebäudemanagement

- Bereitstellung von Entscheidungsgrundlagen zum Kauf, Verkauf oder Halten von Immobilien,
- Erarbeitung und Umsetzung einer marktkonformen Mietzinsstrategie,
- operatives Flächenmanagement.

Technisches Gebäudemanagement

- Projektdefinition, Analyse und Planungsinstrument sämtlicher Hochbauinvestitionen.

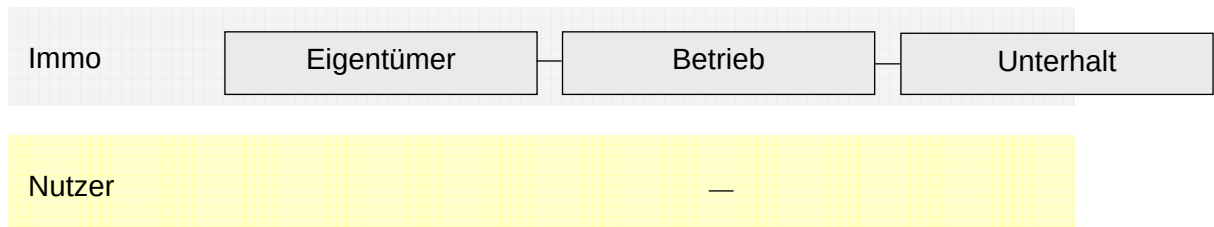
c. Rollenmodell

Mit der Einführung der Marktmiete zur Verrechnung der Raumkosten an die Dienststellen und Gerichte haben wir die folgenden Nutzergruppen definiert:

- allgemeine Verwaltung und Gerichte,
- alleinige Nutzer von Gebäuden mit Spezialeinrichtungen ohne technischen Dienst,
- alleinige Nutzer von Gebäuden mit technischem Dienst.

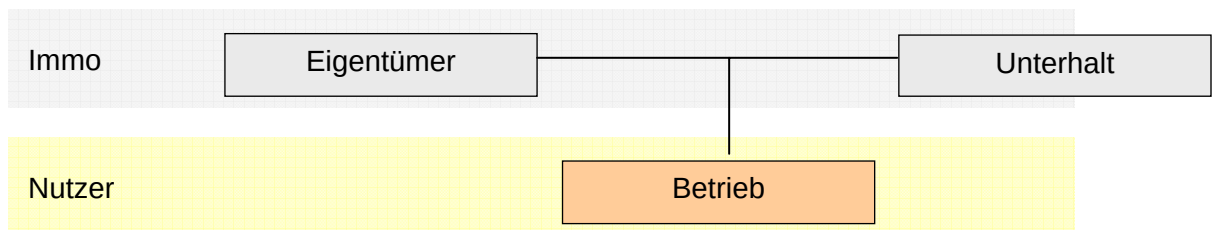
Die Verantwortlichkeits- und Leistungsabgrenzungen zwischen der Dienststelle Immobilien (Immo) und den Nutzerinnen und Nutzern sind klar definiert.

Nutzermodell



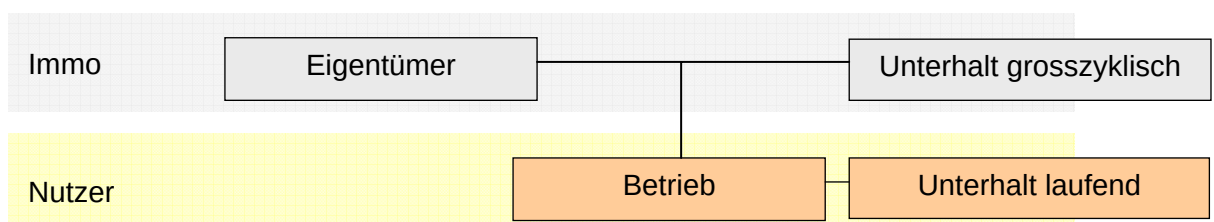
Beim „Nutzermodell“ übernimmt die Dienststelle Immobilien die Rollen „Eigentümer“, „baulicher Unterhalt“ und „Betreiber“. Beispiele sind: Gerichte, Zentral- und Hochschulbibliothek, Departemente.

Betreibermodell



Beim „Betreibermodell“ übernimmt die Dienststelle Immobilien die Rollen „Eigentümer“ und „baulicher Unterhalt“. Der Nutzer oder die Nutzerin ist für den Bereich Betrieb zuständig. Beispiele sind: Kantonsschulen, Berufsbildungszentren.

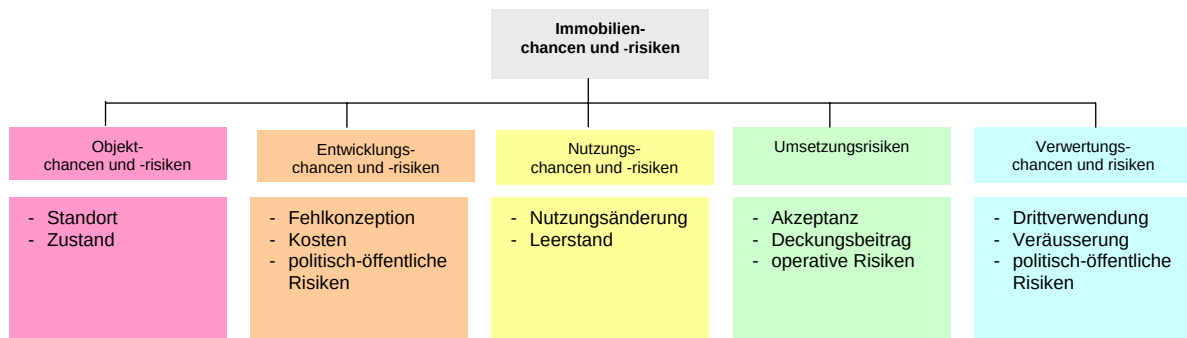
Bewirtschaftermmodell



Beim Modell „Bewirtschafter“ verfügt der Nutzer oder die Nutzerin über eigenes Immobilienfachpersonal. Die Eigentümerrolle, der grosszyklische, wertvermehrende Unterhalt und die Neuinvestitionen sind im Zuständigkeitsbereich der Dienststelle Immobilien. Beispiele sind: Spitäler, Hochschulen.

d. Immobilienrisiken

Das Chancen- und Gefahrenpotenzial bei Immobilien hat sich durch den rascheren Wandel der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen erhöht. Bei der Immobilienbewirtschaftung unterscheiden wir folgende Risiken:



Für die Sicherung des zukünftigen Immobilienmanagements ist entscheidend, dass Chancen und Risiken rechtzeitig erkannt, ganzheitlich analysiert und wirkungsvoll gehandhabt werden. Das frühzeitige Erkennen von Chancen und Gefahren und die damit verbundene Fähigkeit, diese vorausschauend, gesamtheitlich und nachhaltig anzugehen, sind entscheidende Erfolgsfaktoren.

5. Datenmanagement

Alle kantonalen Immobilien werden im SAP-Standard bewirtschaftet. Mit dieser Applikation werden die Liegenschaftsbuchhaltung, sämtliche Investitions- und Unterhaltskosten, die effektiven betriebswirtschaftlichen Werte, die Kostenmiete/Vollkostenrechnung, die Mieter- und Nebenkostenabrechnungen und die Energiedaten bewirtschaftet.

Das Flächenmanagement dient der Steuerung einer effizienten Raumbewirtschaftung. Die Bestimmung der Flächenarten beruht auf der Dokumentation des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA-Dokumentation Nr. 0165 sowie der SIA-Norm 416). Dabei kommen im Wesentlichen folgende Flächenarten zur Anwendung:

- Hauptnutzfläche (HNF)
- Nebennutzfläche (NNF)
- Verkehrsfläche (VF)
- Funktionsfläche (FF)
- vermietbare Fläche (VMF)
- Geschossfläche (GF)

6. Externe Projektbegleitung

Die Firma Planconsult W + B AG, Basel, unterstützte die Dienststelle Immobilien bei der Erarbeitung der Immobilienstrategie mit methodischen und inhaltlichen Beiträgen (vgl. insbesondere Kap. III; Elemente der Immobilienstrategie, strategischen Grundsätze und Ziele, Treiber und Flächenkennwerte sowie Aufteilung des Immobilienbestandes in Teilportfolios). Diese Elemente haben sich für das Portfoliomanagement selbstgenutzter Immobilien (corpo-

rate real estate) bei grossen öffentlichen Körperschaften wie beim Bund (z.B. Immobilienhandbuch des ETH-Bereichs), bei Kantonen (z.B. Kanton Zug) und bei Gemeinden (z.B. Stadt Zürich) bewährt. Der vorliegende Planungsbericht über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern ist gemäss diesen bewährten Grundsätzen aufgebaut und zeigt transparent die zugrunde gelegten Annahmen, Abhängigkeiten sowie Ergebnisse. Er bildet die Voraussetzung für eine gezielte Umsetzung und eine periodische Nachführung der Immobilienstrategie.

II. Ziele der Immobilienstrategie

1. Leitsätze

Der Kanton Luzern betreibt eine aktive und systematische Immobilienpolitik. Unsere Gebäude und Grundstücke stellen einen realen Wert dar und dienen dem Zweck zur Erreichung der übergeordneten Ziele unseres Kantons. Diese Werte wollen wir bewahren und entwickeln.

Mit einem nachhaltigen und verantwortungsvollen Bau- und Immobilienmanagement wollen wir den Standort Luzern stärken und vorwärtsbringen. Unser Immobilienmanagement dient der Sicherstellung von kostengünstigen Infrastrukturen mit einem bestmöglichen Nutzen für die Erfüllung der Kernaufgaben des Kantons Luzern. Mit flexiblen Bauten ermöglichen wir eine optimale Umsetzung unserer Leistungen heute und in Zukunft.

Wir wollen mithelfen, den Lebensraum im Kanton Luzern in räumlicher, wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Hinsicht langfristig positiv zu gestalten. Unsere Bauten sollen Vorbild sein. Als Eigentümer eines grossen Immobilienportfolios sind wir Teil des Immobilienmarktes.

2. Grundlagen

Wir haben im Legislaturprogramm 2007 – 2011 unsere politischen Ziele für die nächsten Jahre dargelegt. Die im Legislaturprogramm dargelegten Ziele im Bereich der allgemeinen Verwaltung, der öffentlichen Sicherheit, der Bildung, der Kultur und Freizeit, der Gesundheit, der sozialen Wohlfahrt, des Verkehrs, der Umwelt und der Raumordnung, der Volkswirtschaft und der Finanzen und Steuern haben einen direkten Einfluss auf die Immobilienbewirtschaftung.

Im Jahr 2007 haben wir unter dem Titel „Luzern 2020: starker Kanton, starke Regionen, starke Zentren“ unsere langfristigen Absichten in den Bereichen interkantonale Zusammenarbeit, Agglomerationspolitik und neue Regionalpolitik dargelegt.

Das Finanzleitbild 2006 legt die finanziellen Grundsätze der mittelfristigen Planung fest. Zudem haben wir im kantonalen Richtplan 2009 vom 17. November 2009 die Grundzüge der Immobilienstrategie aufgezeigt.

3. Volkswirtschaftliche Überlegungen

Die Immobilienwirtschaft ist hochkomplex, von grosser wirtschaftlicher Bedeutung und wird von vielen Faktoren beeinflusst. Dabei spielen der demografische Wandel, die aktuellen Entwicklungen von neuen Finanzierungsmodellen (z.B. Private Public Partnership, PPP), das Verhalten der einzelnen Marktakteure und die Rolle der öffentlichen Körperschaften eine grosse Rolle.

Der gesellschaftliche und wirtschaftliche Wandel erzeugt neue Bedürfnisse, die Einflüsse auf die Siedlungsentwicklung, den Verkehr und die Landschaft haben. Mit dem kantonalen Richtplan wollen wir diesem Veränderungsprozess Rechnung tragen und die Handlungsspielräume für eine nachhaltige Entwicklung des Kantons aufzeigen. Im Bereich der Immobilienwirtschaft verfolgt der Richtplan hauptsächlich folgende Ziele:

- Steuerung des häuslichen Umgangs mit dem Boden und einer geordneten Besiedlung des Kantonsgebietes,
- Sicherung der Räume, die für die Entwicklung des Kantons wichtig sind,
- Erhaltung und Aufwertung von ökologisch und landschaftlich wertvollen Gebieten,
- Darstellung des Standes der Abstimmungen der wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten von Bund, Kanton, Nachbarkantonen, regionalen Entwicklungsträgern und Gemeinden,
- Aufzeigen der wesentlichen Elemente der angestrebten räumlichen Ordnung des Kantons,
- Schaffung der erforderlichen Handlungsspielräume und einer möglichst hohen Flexibilität für künftige Entwicklungen und Bedürfnisse,
- Einschränkung und Korrektur von unerwünschten Entwicklungen.

Für öffentliche Bauten und Anlagen haben wir im kantonalen Richtplan 2009 Folgendes festgelegt: Die Standorte von öffentlichen Bauten und Anlagen werden auf die angestrebte Raum- und Zentrenstruktur abgestimmt. Die Planung, die Realisierung und der Betrieb der öffentlichen Immobilien sollen bedürfnisgerecht, wirtschaftlich und umweltschonend sein. Bei der Standortwahl sollen insbesondere folgende Grundsätze gelten:

- Regionale Bedürfnisse sollen berücksichtigt und störende Ungleichgewichte abgebaut werden.
- Die vier Gemeinden Horw, Kriens, Emmen und Ebikon der Stadtregion Luzern sollen als mögliche Standorte für zentrale Infrastrukturprojekte berücksichtigt werden.
- Schulen, Freizeitanlagen und öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.
- Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

Der Kanton Luzern besitzt ein grosses Immobilienportfolio. Dieses dient in erster Linie der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben und seiner künftigen Entwicklung. Ein weiterer Teil des Portfolios dient dem Schutz der Bevölkerung (z.B. Schutzwälder), der Sicherstellung von wertvollen Kulturgütern (z.B. Kirchen) und der Sicherstellung des Lebensraumes (z.B. Seen und Flüsse). Als Eigentümer dieses bedeutenden Immobilienportfolios spielt der Kanton Luzern in der Immobilienwirtschaft eine wichtige Rolle.

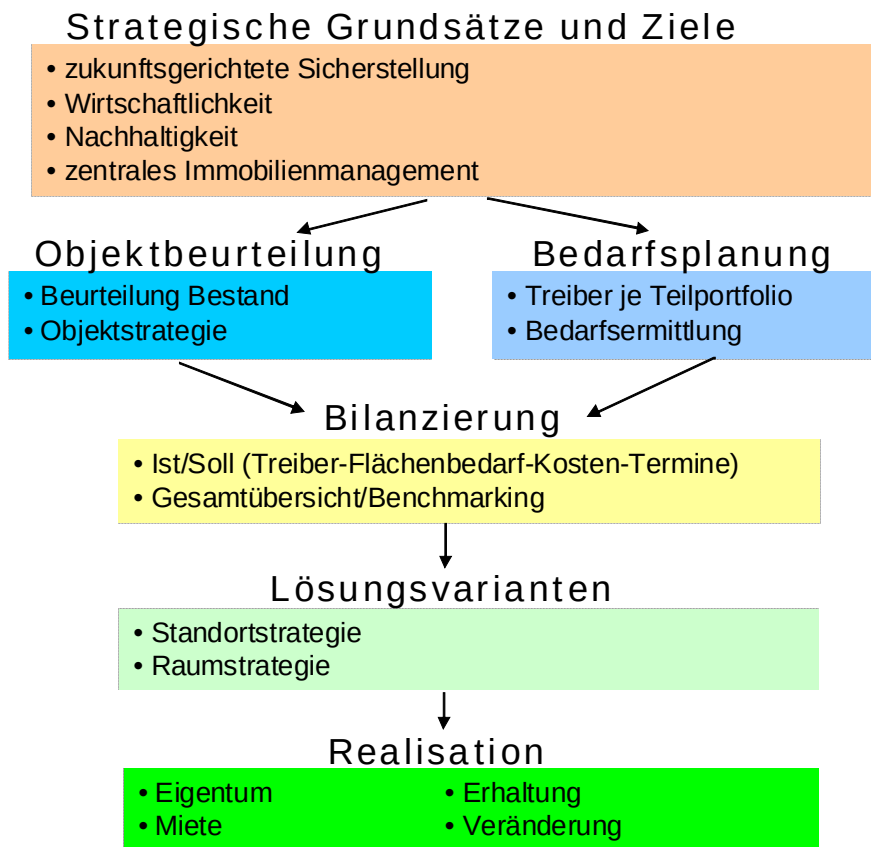
Wir wollen mit der Festlegung von Grundsätzen und Zielen kostengünstige und qualitativ hochwertige Leistungen erbringen und die Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung des Kantons schaffen. In diesem Sinn verfolgen wir eine verantwortungsvolle Politik bezüglich der in unserem Eigentum befindlichen Immobilien. Diese umfasst folgende Punkte:

- Wir betrachten unsere Immobilien als langfristige Sachwertanlage.
- Wir bewirtschaften unsere Immobilien aktiv und systematisch.
- Wir entwickeln unsere Liegenschaften zum Eigengebrauch, zum Landabtausch für strategisch wichtige Grundstücke und Liegenschaften oder zum Verkauf an wertschöpfende Unternehmen.
- Wir schützen unsere Bevölkerung und sichern den Lebensraum mit einer aktiven Bewirtschaftung von Wäldern, Seen und Kulturgütern.

III. Elemente der Immobilienstrategie

Am 24. März 2009 hat unser Rat die Ziele und Grundsätze der Immobilienstrategie des Kantons Luzern im Hinblick auf die Erarbeitung der Gesamtimmobilienstrategie festgelegt. Die strategischen Ziele und Grundsätze für das Immobilienmanagement bildeten die Basis für die weiteren Umsetzungsschritte auf der Ebene der Teilportfolios, und sie sind bestimmend für die Gesamtplanungen und Massnahmenplanungen. Sie sichern ein zielgerichtetes und effizientes Handeln. Die Umsetzung der Ziele und Grundsätze berücksichtigt die Eigentümersicht (gesamtkantonale Interessen) und die Nutzersicht und bewirkt so eine positive Gesamtwirkung.

Die Elemente der Immobilienstrategie gliedern sich wie folgt:



1. Strategische Grundsätze und Ziele

Die strategischen Grundsätze des Immobilienmanagements bilden die Basis für die Umsetzungsschritte auf der Ebene der Teilportfolios und sind bestimmend für die Gesamtplanungen und die Massnahmenplanungen. Sie sichern ein zielgerichtetes und effizientes Handeln.

Die Ziele und Grundsätze der Immobilienstrategie orientieren sich am Leitbild und an der Zielsetzung einer nachhaltigen Entwicklung des Kantons Luzern. Sie sichern ein zielgerichtetes und effizientes Handeln und eine positive Gesamtwirkung. Wir haben folgende Ziele und Grundsätze für die Immobilienstrategie definiert:

a. Ziel 1: Zukunftsgerichtete Sicherstellung der Immobilienbedürfnisse

Der Kanton Luzern erstellt und unterhält für die Erfüllung seiner Aufgaben bedarfs- und standortgerechte Immobilien.

Grundsätze Bedarfsgerechte Erfüllung

- Die Nutzerinnen und Nutzer planen ihre Immobilienbedürfnisse zukunftsgerichtet.
- Die Immobilienbedürfnisse werden aufgrund der Dringlichkeit, der Aufgaben, Prozesse, Standards sowie der finanziellen Möglichkeiten geprüft und genehmigt.
- Die Bemessung aller Raumbedürfnisse erfolgt bedarfsgerecht und standardisiert.

Konzentration der Standorte

- Bei der Wahl des Standortes wird auf regionale Aufgaben Rücksicht genommen.
- Standorte müssen mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar sein.
- Standorte in der Stadt Luzern sollen zugunsten von zentralen Verwaltungs- und Schuleinheiten in der Agglomeration Luzern aufgehoben werden.
- Regionale Standorte sollen bei ähnlichen Nutzungsarten zusammengelegt werden.
- Standorte für die Erfüllung von zentralen Aufgaben befinden sich auf der Y-Achse.

b. Ziel 2: Wirtschaftlichkeit

Der Kanton Luzern erstellt, unterhält und bewirtschaftet seine Immobilien mit einem möglichst geringen Mitteleinsatz.

Grundsätze Wirtschaftliche Lösungen

- Neuinvestitionen werden erst getätigt, wenn bestehende Immobilien durch organisatorische und betriebliche Massnahmen nicht besser genutzt werden können.
- Immobilienbedürfnisse werden zu Marktkonditionen erfüllt.
- Die Kosten zur Erfüllung der Immobilienbedürfnisse werden den Nutzerinnen und Nutzern nach dem Prinzip der Kostenmiete verrechnet.
- Zur Erfüllung der Immobilienbedürfnisse werden die Varianten Eigentum und Miete geprüft. Die wirtschaftlichere Variante wird umgesetzt.
- Die Folgekosten für die Erhaltung und Bewirtschaftung werden berücksichtigt.
- Die Substanz der Immobilien wird objekt- und nutzungsgerecht unterhalten.
- Bei Mieten sind Mieterausbauten möglichst gering zu halten.

Aktives Portfoliomanagement

- Der Kanton verfügt nur über Immobilien, die für die Erfüllung seiner Aufgaben notwendig sind.
- Der Kanton hält Immobilien, die eine ausgewiesene kulturelle oder ökologische Bedeutung haben.
- Immobilien, für die keine Bedürfnisse bestehen, sind möglichst gewinnbringend zu verkaufen.
- Für jedes Objekt wird eine Objektstrategie festgelegt.
- Der Immobilienbestand wird periodisch überprüft.
- Der Kanton verfügt über Landreserven für die zukünftige Erfüllung von Immobilienbedürfnissen.

c. Ziel 3: Nachhaltigkeit

Der Kanton Luzern erstellt und unterhält qualitativ gute, sichere und umweltgerechte Immobilien.

Grundsätze Hohe Qualität

- Die Betriebs- und Nutzungsanforderungen sind optimal zu erfüllen.
- Flexible und nutzungsneutrale Lösungen werden bevorzugt.
- Eigene Gebäude sind von hoher architektonischer und baulicher Qualität.
- Kulturell wertvolle Objekte sind zu unterhalten. Der Mehraufwand ist auszuweisen.

Ökologische und energieeffiziente Lösungen

- Eigene Gebäude werden laufend energetisch verbessert.
- Neubauten erfüllen den Minergie-P-Standard und umfassend sanierte Bauten den Minergie-Standard.
- Erneuerbare Energien sind zu bevorzugen.
- Für die Erstellung und den Unterhalt gelten - sofern sinnvoll - die Richtlinien des Vereins eco-bau.

Sichere Lösungen

- Bei Sanierungen werden Immobilien sicherheitstechnisch auf den neuesten Stand gebracht.
- Neubauten werden erdbebensicher ausgeführt.
- Bei umfassenden Sanierungen wird die Erdbebensicherheit geprüft und verbessert.
- Bei Bedrohungen werden Sicherheitsanalysen durchgeführt und Massnahmen getroffen.

d. Ziel 4: Zentrales Immobilienmanagement

Der Kanton Luzern führt ein zentrales Kompetenzzentrum für Immobilien.

Grundsätze Effizientes Kompetenzzentrum

- Die Bereitstellung, Erhaltung und Bewirtschaftung von Immobilien wird aus einer Hand geführt und gesteuert.
- Die Nutzerinnen und Nutzer können sich auf ihre Kernaufgaben konzentrieren.
- Ein effizientes und professionelles Immobilienmanagement wird durch die Bündelung des Know-hows ermöglicht.
- Die Aufgaben und Verantwortlichkeiten der Nutzerinnen und Nutzer einerseits und des Kompetenzzentrums andererseits sind klar aufgeteilt.
- Die Nutzerinnen und Nutzer sind in drei Gruppen (Nutzer, Betreiber, Bewirtschafter) mit unterschiedlichen Aufgaben und Verantwortlichkeiten eingeteilt.
- Projekte werden koordiniert sowie standardisiert geführt und überwacht.

Übergeordnetes Controlling

- Die Immobiliendaten werden zentral erfasst und geführt.
- Die Effizienz von Immobilien wird mittels Benchmarking gemessen.
- Die Kennzahlen zum Immobilienbestand werden ermittelt und ausgewertet.
- Der Energieverbrauch wird zentral erfasst und ausgewertet.

2. Objektbeurteilung

a. Kriterien

Wir unterziehen alle kantonalen Objekte regelmässig einer Kosten-Nutzen-Analyse. Die Beurteilung beinhaltet die folgenden Kriterien:

Qualität Makro-Standort

Dieses Kriterium beurteilt die Nähe zur Y-Achse, die Verkehrsanbindung (öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr, Langsamverkehr) sowie die Parkierungsmöglichkeiten. Das Nachfragepotenzial am Standort wird aufgrund der Lageklasse erhoben.

Qualität Mikro-Standort

Das Kriterium beurteilt die Immissionen, die Attraktivität des Umfelds, das Mikroklima sowie die Nahversorgungsmöglichkeiten und die Nachbarschaft.

Funktionale Eignung

Die funktionale Eignung bezieht sich auf die heutige Nutzung und beurteilt die Raummasse, die Gebäudestruktur, den Zugang, die Gebäudetechnik und -sicherheit sowie die Behindertengerechtigkeit.

Flexibilität

Das Kriterium beurteilt das künftige Potenzial in quantitativer und qualitativer Hinsicht sowie die zeitliche Verfügbarkeit und die Marktattraktivität.

Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand wird mit Hilfe des Prognoseprogramms „Stratus“ beurteilt. Weitere Kriterien sind der optische und energetische Zustand (z.B. Minergie-Standard).

Nettomietkosten

Die Nettomietkosten entsprechen der Kostenmiete. Subventionen werden besonders berücksichtigt.

Beispiel Objektbeurteilung: Eichwilstrasse 2, Kriens

Nutzen							
Ziele/Kriterien				Gewichtung	Bewertung	GxB	Total
1	Qualität Makrostandort	(Summe G)	24		(1-10)	max. 1000	220
1.1	Nähe zur Y-Achse			7	10	70	
1.2	Anbindung öV			7	10	70	
1.3	Anbindung MIV/Parkmöglichkeiten			4	10	40	
1.4	Anbindung Langsamverkehr			2	10	20	
1.5	Nachfragepotenzial am Standort			4	5	20	
2	Qualität Mikrostandort	(Summe G)	16				72
2.1	Immissionen			4	5	20	
2.2	Attraktivität Umfeld			4	6	24	
2.3	Mikroklima			2	8	16	
2.4	Nahversorgung/Nachbarschaft			6	2	12	
3	Funktionale Eignung (heute)	(Summe G)	24				232
3.1	Raummasse			7	10	70	
3.2	Gebäudestruktur/Zugang			7	10	70	
3.3	Gebäudetechnik			4	10	40	
3.4	Gebäudesicherheit			4	8	32	
3.5	Behindertengerechtigkeit			2	10	20	

4	Flexibilität (zukünftig)	(Summe G)	24				192
4.1	quantitative/qualitative Flexibilität			9	10	90	
4.2	Nutzungs-Flexibilität			5	10	50	
4.3	zeitliche Flexibilität			4	7	28	
4.4	Marktattraktivität			6	4	24	
5	Zustand	(Summe G)	12				96
5.1	baulicher Zustand			7	8	56	
5.2	optischer Zustand			2	8	16	
5.3	energetischer Zustand			3	8	24	
Total Nutzen							812

Kosten							
Ziele/Kriterien				Gewichtung	Bewertung	GxB	Total
6	Nettomietkosten	(Summe G)	1		Fr.		
6.1	Nettomietkosten	Fr./m ² VMF		1	287	287	
Total Kosten							287

b. Objektstrategie

Wir legen die Objektstrategie gestützt auf die Ergebnisse der Beurteilung anhand der vorgeannten Kriterien fest. Dabei bestimmen wir pro Objekt eine der folgenden drei Strategien:

Kernbestand

Das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist ausgewogen. Es stehen allenfalls grosszyklische Investitionen an. Die Immobilie soll langfristig weiter bewirtschaftet und der Unterhalt vollumfänglich gewährleistet werden.

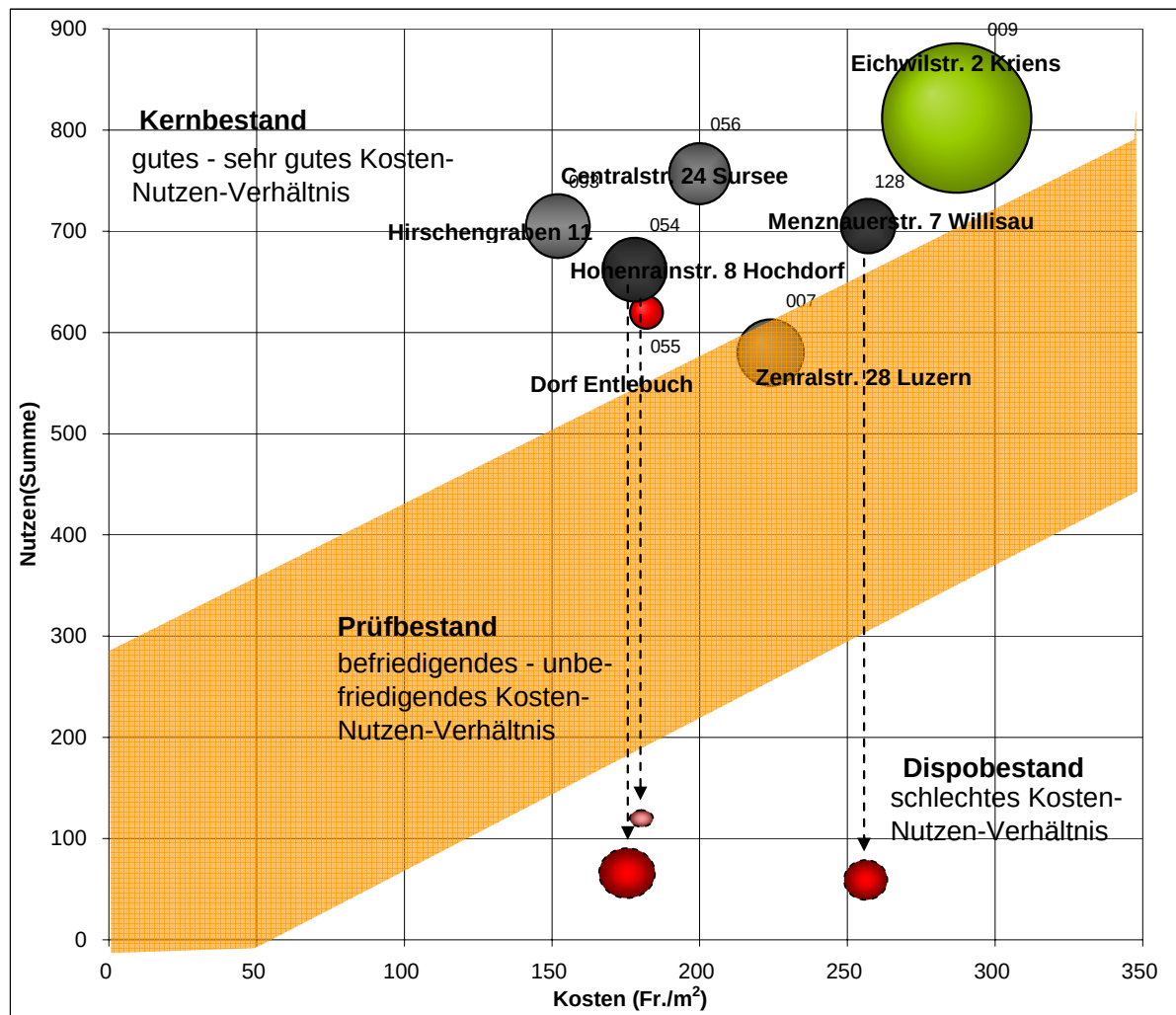
Prüfbestand

Die Kosten-Nutzen-Analyse ist nicht optimal und/oder die zukünftige Nutzung ist unklar. Allenfalls stehen grosszyklische Investitionen an, das Grundstück würde sich aber weiterhin für eine kantonale Nutzung eignen. Die Bewirtschaftung erfolgt zurückhaltend.

Dispobestand

Der Gebäudezustand bei diesen Objekten ist schlecht und/oder das Gebäude/Grundstück hat kein Potenzial für eine weitere kantonale Nutzung. Die Bewirtschaftung erfolgt minimal.

Beispiel der grafischen Auswertung des Teilportfolios Gerichte/Strafverfolgungsbehörden



WE	Beschreibung	Adresse	Ort	Treiber (AP)	Kosten	Nutzen
Wirtschaftseinheit				Arbeitsplätze	Fr./m²	Punkte
007	Staatsanwaltschaft	Zentralstrasse 28	Luzern	12	224	580
009	Amtsstatthalteramt	Eichwilstrasse 2	Kriens	60	287	812
054	Amtsstatthalteramt	Hohenrainstrasse 8	Hochdorf	11	178	662
055	Amtsstatthalteramt	Bahnhofstrasse 3	Schüpfheim	3	182	620
056	Amtsstatthalteramt	Centralstrasse 24	Sursee	10	200	757
093	Jugendanwaltschaft	Hirschengraben 11	Luzern	11	152	705
128	Amtsstatthalteramt	Menznauerstrasse 7	Willisau	8	257	705

3. Bedarfsplanung

a. Bedarfsstrategie

Der Raumbedarf hängt direkt vom Leistungsauftrag der Nutzerinnen und Nutzer (Dienststellen, Schulen, Departemente usw.) und deren Entwicklung ab. Wir stützen die langfristige Immobilienplanung auf genehmigte Nutzerstrategien (Bildungsstrategie, Gesundheitsstrategie, Sicherheitsstrategie usw.) und davon abgeleitete Bedarfsplanungen ab. Massgebend für den Raumbedarf sind zwei Faktoren:

- die Treiber des Flächenbedarfs,
- die Bedarfs- und Flächenstandards.

Aus den Entwicklungsfaktoren lassen sich sogenannte Treiber ableiten. Diese Treiber bestimmen den Flächenbedarf. Im Bereich der zentralen Verwaltung ist der Treiber die Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, im Bereich der Bildung die Anzahl Schülerinnen und Schüler, im Bereich des Gesundheitswesens die Anzahl Patientenbetten und Behandlungen und im Bereich Strafvollzug die Anzahl Gefangene. Wir legen die raumrelevanten Treiber auf einen Betrachtungszeitraum von mindestens zehn Jahren aus. Damit erreichen wir eine nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienportfolios.

Wir werden diese Betrachtung für alle Dienststellen von heute vier Jahren auf zehn Jahre ausweiten und als verbindliche Grundlage für die Immobilienplanung und -budgetierung definieren.

b. Standards

Die Flächenberechnungen erfolgen aufgrund einheitlicher Standards pro Teilportfolio. Die Standards werden regelmässig im Rahmen eines Benchmarkings mit kantonalen Hochbauämtern und mit Grundlagen des Bundes überprüft.

Mit der Formulierung von Bedarfs- und Flächenstandards verfolgen wir drei Ziele:

- die funktional zweckmässige, nutzerneutrale und gerechte Bereitstellung von Flächen,
- eine hohe Belegungsflexibilität für verschiedene Nutzerinnen und Nutzer,
- den Vergleich mit anderen professionellen Bauherren (Benchmarking).

Beispiele für Bedarfsstandards sind die Anzahl Sitzungszimmer pro 100 Arbeitsplätze oder die Anzahl Cafeteria-Plätze pro 100 Studierende. Beispiele für Flächenstandards sind Flächenvorgaben pro Arbeitsplatz für Bürobauten oder pro Sitzplatz für Hörsäle in Hochschulbauten.

Wir erarbeiten Bedarfs- und Flächenstandards für Verwaltungs- und Bildungsbauten inklusive Bibliotheken. Diese Standards werden wir mit den Benchmarks von öffentlichen und privaten Bauherren vergleichen.

Beispiel Raumstandards Teilportfolio Gerichte/Strafverfolgungsbehörden

Bezeichnung	Standard-Raumgrösse Kanton BL	Standard Bund (allg. Verwaltung)	Entscheid der Arbeitsgruppe (Grundlage für Raumprogramm)	Zuordnung nach Funktion	
				Gerichte	Strafverfolgungs- behörden
Arbeitsplätze					
• Büro 1 AP (mit 4-6 Besprechungsplätzen)	28 m ²	24 m ²	28 m ²	Präsident, Leitung	
• Büro 1 AP (mit 4 Besprechungsplätzen)	23 m ²		24 m ²	Richter	Leitung
• Büro 1 AP (mit 2 Besprechungsplätzen)	17 m ²	18 m ²	18 m ²	Gerichtsschreiber	
• Büro 1 AP (ohne Besprechungsplätze)	14 m ²	12 m ²	12 m ²	Kanzlei, Praktikanten	Kanzlei, Praktikanten, Frontoffice, Geschäftskontrolle, Buchhaltung
• Büro 2 AP (ohne Besprechungsplätze)	23 m ²	18 m ²	24 m ²		
• Büro 3 AP (ohne Besprechungsplätze)	28/35 m ²	27 m ²	28 m ²		
• Büro 4 AP (ohne Besprechungsplätze)	40/49 m ²	36 m ²	40 m ²		
• Büro Teamraum (Fläche pro AP)	9 m ²	9 m ²	9 m ²		
Funktionsbereiche und Nebenräume					
• Warteraum/kl. Sitzungszimmer (4-6 Pers.)	17 m ²	10-15 m ²	17 m ²		
• Sitzungszimmer (6-10 Pers.)	23 m ²	15-25 m ²	23 m ²		
• Sitzungszimmer (10-15 Pers.)	28 m ²	25-37 m ²	28 m ²		
• Sitzungszimmer (20-25 Pers.)	56 m ²	50-62 m ²	56 m ²		
• kleiner Gerichtssaal (5-10 Bes.)	42 m ²		42 m ²		
• Gerichtssaal (gestaffelt nach Besucherplätzen 10/30/45)	74/84/105 m ²		74/84/105 m ²		
• Archiv (Fläche pro lfm Regal)	0.8 m ²		0.8 m ²		
• Archiv - Compactusanlage (Fläche pro lfm Regal)	0.5 m ²		0.5 m ²		
• Bibliothek (Fläche pro lfm Regal)	1 m ²		1 m ²		
• Cafeteria (Fläche pro MA, exkl. Küche)	0.5 m ²	1 m ²	0.5 m ²		

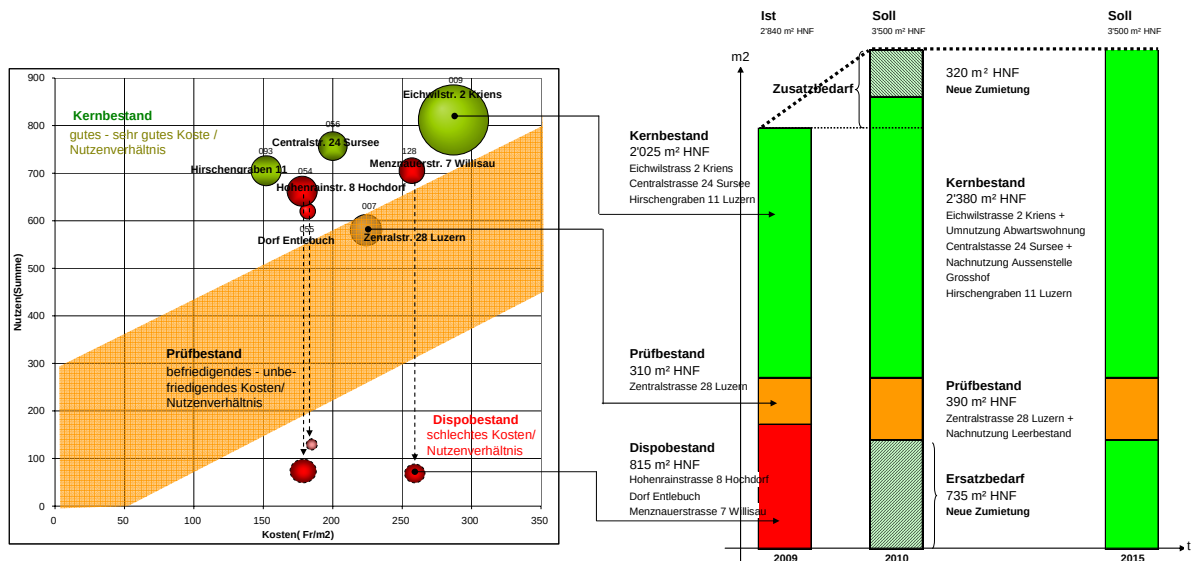
4. Bilanzierung

a. Grundsätze

Für die Bilanzierung gelten folgende Grundsätze:

- Wir stellen die Entwicklung des Flächenangebots auf der Grundlage der Objektbeurteilung beziehungsweise der Segmentierung und die Bedarfsentwicklung einander gegenüber.
- Wir bilanzieren das Flächenangebot und den Flächenbedarf für zwei Zeithorizonte (vgl. Abbildung unten)
 - auf mittlere Frist (ca. 5 Jahre voraus); dieser Vorlauf genügt für Massnahmen von kleiner und mittlerer Tragweite,
 - auf lange Frist (ca. 10 Jahre voraus); dieser Vorlauf ist erforderlich für Massnahmen von grosser Tragweite.
- Wir bilanzieren nicht nur das Total der Flächen, sondern auch die Flächen der Teilportfolios, da die Nutzungen der Objekte pro Teilportfolio vergleichbar und deshalb austauschbar sind.
- Wir bilanzieren nach geografischen Kriterien (z.B. im Bildungsbereich), sonst stimmt die Bilanz von Angebot und Bedarf innerhalb definierter Einzugsgebiete von Schulen nicht.

Beispiel Auswertung und Bilanzierung Teilportfolio Gerichte/Strafverfolgungsbehörden



b. Folgerungen aus der Bilanzierung

Die Bilanzierung von Flächenangebot und -bedarf führt zu folgenden Entscheiden:

- Sofortmassnahmen baulicher und/oder betrieblicher Art,
- Ersatzbedarf für Objekte im Dispobestand,
- Zusatzbedarf aufgrund der Entwicklung der Treiber oder der Standards,
- langfristige Umnutzung oder Veräusserung von Gebäuden.

Die aus der Bilanzierung abgeleiteten Massnahmen erfassen wir pro Teilportfolio mit der Angabe der Priorität und einer groben Kostenschätzung. Die Kostenschätzung beinhaltet den Investitionsbedarf der geplanten Massnahmen, das Verkaufserlöspotenzial und die Konsequenzen für die Mietkosten.

IV. Erhaltung Bausubstanz

1. Definitionen

Die *Instandsetzung* ist die Wiederherstellung des Bauwerks beziehungsweise seiner Sicherheit und die Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer.

Die *Instandhaltung* ist die Wahrung der Gebrauchstauglichkeit eines Gebäudes durch einfache und regelmässige Massnahmen (Reparatur und Wartung).

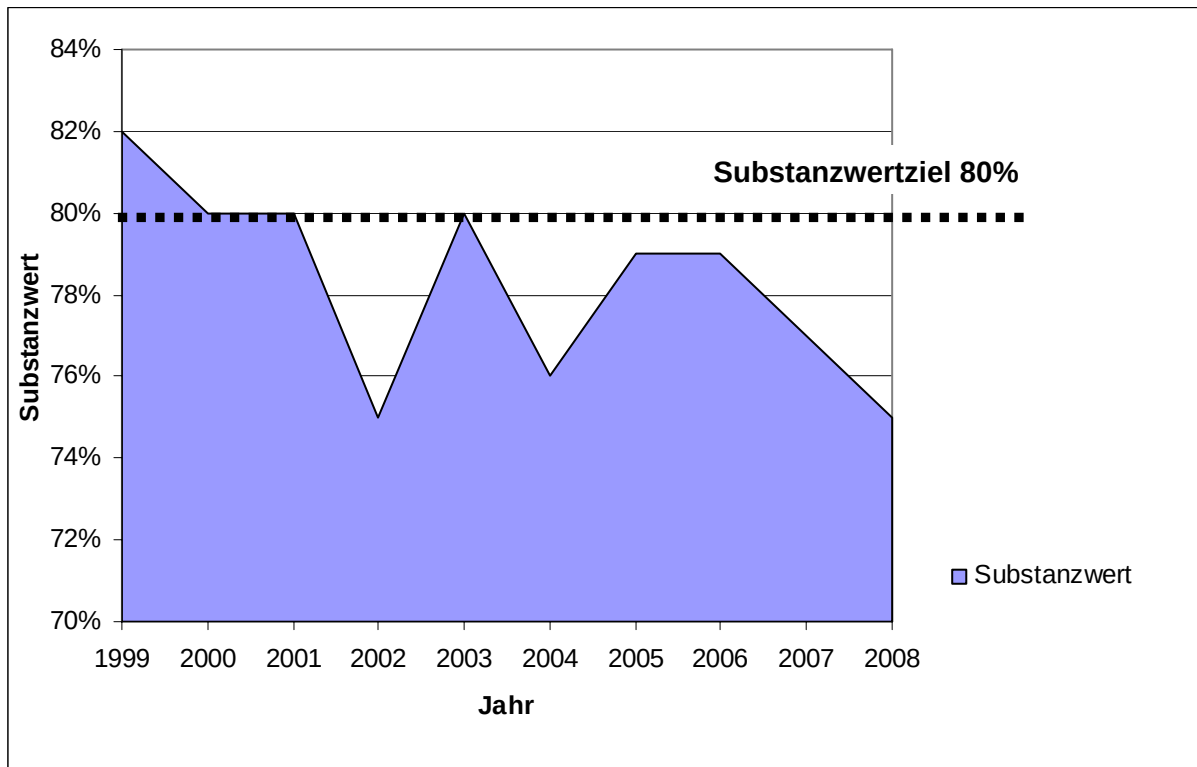
2. Substanzwert

Wir ermitteln den Zustand aller kantonalen Gebäude periodisch mit dem IT-Gebäudeunterhaltsprogramm „Stratus“ und leiten daraus die anfallenden Instandsetzungsmassnahmen ab. Der resultierende durchschnittliche Substanzwert aller Gebäude ist der Zustandswert in Prozenten im Verhältnis zum Neuwert. Wir streben dabei einen Wert von 80 Prozent im Durchschnitt über den ganzen Gebäudebestand an. Dies entspricht bei einem einzelnen Gebäude den folgenden Merkmalen:

- „sichtbar gebrauchter“ Zustand,
- voll gebrauchstauglich.

Der optimale Zeitpunkt für eine Instandsetzung liegt in der Regel bei einem Zustandswert um 60 Prozent. Fällt der Wert darunter, drohen Folgeschäden (z.B. wegen undichter Gebäudehülle) oder Einschränkungen der Gebrauchstauglichkeit (z.B. Sicherheitsauflagen).

Der Substanzwert der kantonalen Bauten hat sich in den letzten zehn Jahren wie folgt entwickelt:



Der kontinuierliche Substanzwertverlust von 7 Prozent in den letzten zehn Bewertungsjahren ist das Ergebnis ungenügender Finanzmittel für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten. Fällt der Substanzwert im Mittel auf 73 Prozent, gibt es mit Gewissheit zu viele Ge-

bäude mit einem Wert um oder unter 60 Prozent, bei denen Folgeschäden oder Nutzungseinschränkungen vorhanden sind oder sich bald zeigen. Ausgehend vom GVL-Wert des Gesamtportfolios (2,4 Mia. Fr.), entspricht der Substanzwertverlust von 7 Prozent einem Sanierungsnachholbedarf von rund 168 Millionen Franken. Der ausgewiesene Substanzwertverlust zeigt den dringenden Handlungsbedarf bei den kantonalen Hochbauten auf. Ein weiteres Zuwarten führt zu noch höheren Kosten und ist in der Gesamtbetrachtung äusserst unwirtschaftlich.

3. Zielsetzungen und Grundsätze

Wir richten unsere Immobilienstrategie nach den folgenden Zielsetzungen und Grundsätzen aus:

- Wir streben ein Substanzwertziel von 80 Prozent an. Fällt der Substanzwert aufgrund von Finanzierungsengpässen kurzfristig unter diesen Zielwert, kompensieren wir dies auf lange Frist durch die Aufstockung der Unterhaltsmittel oder die Veräusserung veralteter Gebäude.
- Wir achten auf minimale Betriebsstörungen und Betriebseinschränkungen.
- Wir richten den Sanierungsstandard auf die Nutzungsdauer aus.
- Wir koordinieren die Instandsetzungsmassnahmen mit betrieblich bedingten Umbauarbeiten.
- Wir nutzen die technische Lebensdauer der Bauteile aus.
- Wir berücksichtigen die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen bei der Projektierung von Neu- und Umbauten.

V. Qualitätssicherung

1. Qualitätsgrundsätze

Der Kanton hat für das Immobilienmanagement die folgenden Qualitätsgrundsätze definiert:

- Die Betriebs- und Nutzungsanforderungen sind optimal zu erfüllen.
- Flexible und nutzungsneutrale Lösungen werden bevorzugt.
- Die Bauten sind in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht wegweisend und weisen eine hohe bauliche Qualität auf.
- Neubauten erfüllen den Minergie-P-Standard, umfassende Sanierungen den Minergie-Standard.
- Neubauten und umfassend sanierte Bauten erfüllen alle sicherheitsrelevanten Anforderungen (Erdbebensicherheit, Brandschutz, Geländer und Brüstungen u.a.m.)

2. Qualitätsmanagement

a. Projektmanagement

Das Projektmanagement umfasst

- Kosten,
- Termine,
- Qualität,
- Projektänderungen,
- Projektdokumentation,
- Sicherheit auch während der Bauzeit.

b. Projektbezogenes Qualitätsmanagement

Für den systematischen Aufbau und die Überwachung der Projektanforderungen wenden wir ein projektbezogenes Qualitätsmanagement (PQM) nach den SIA-Grundsätzen Merkblatt 2007 „Qualität im Bauwesen“ an. Das PQM ist das dynamische Führungsinstrument für die Bauherrin und den gesamtverantwortlichen Planungsleiter. Das PQM sichert die Einhaltung der Grundsätze der Immobilienstrategie und der projektspezifischen Anforderungen. Es umfasst:

- Projektanforderungen Auftraggeber bezüglich Zielen/Rahmenbedingungen/Risikoanalyse,
- Qualitätsmanagement-Lenkungsplan (QM, als Steuer- und Arbeitsinstrument Bauherrin und Gesamtleiter Planung mit Angabe der QS-Schwerpunkte und der Verantwortlichkeiten),
- Qualitätsmanagement-Vereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer (vertragliche Absicherung aller qualitätsrelevanten Anforderungen und Abmachungen),
- Qualitätsmanagement-Plan (z.B. Muster der Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bunds, KBOB):
 - Organisation/Verantwortlichkeiten,
 - Aktualisierung (phasenweise),
 - Konkretisierung der qualitätsbezogenen Abläufe und Massnahmen,
 - Berichtswesen (Reporting).

VI. Umwelt und Energie

1. Nachhaltiges Bauen

Wir wollen kantonale Gebäude und Anlagen energetisch und ökologisch optimiert bauen, unterhalten und sanieren. Dabei wenden wir folgende Grundsätze an:

- Die Umweltbelastung und die Ressourcen sollen in jeder Phase von der Projektierung über den Betrieb bis zum Rückbau eines Gebäudes optimiert werden.
- Wir wollen ein gesundes Innenraumklima zum Wohlbefinden unserer Nutzerinnen und Nutzer.

2. Energie

a. Energievorgaben

Im Planungsbericht B 31 über die Energieversorgung der kantonalen Liegenschaften vom 9. November 1999 haben wir die Energieversorgung der kantonalen Liegenschaften aufgezeigt. Inzwischen hat im Energiebereich ein grosses Umdenken stattgefunden. Im Planungsbericht B 151 über die Energiepolitik des Kantons Luzern (Planungsbericht Energie 2006) vom 16. Juni 2006 haben wir Ihrem Rat neben der langfristigen Vision die mittelfristigen Ziele für die Energiepolitik bis ins Jahr 2015 dargestellt. Die langfristige Vision zielt auf die 2000-Watt-Gesellschaft. Um dieses Ziel zu erreichen, haben wir im Planungsbericht Energie 2006 für den Zeitraum bis 2015 vier energiepolitische Schwerpunkte und sieben Massnahmenpakete definiert. Sie haben den Planungsbericht B 151 am 5. Dezember 2006 in zustimmendem Sinn zur Kenntnis genommen.

Diese Schwerpunkte und Massnahmen haben grossen Einfluss auf das Bauen. Entsprechend sieht das anschliessend erarbeitete und von unserem Rat verabschiedete Kantonale Energiekonzept 2007 bis 2011 für Hochbauten im Energiebereich einschneidende Vorgaben vor. Danach sollen kantonseigene Bauten als Vorbilder für energetisch gute Bauten gelten.

Dies beinhaltet bei Neubauten, sofern verhältnismässig, die Umsetzung des Minergie-P-Standards und bei Umbauten den Minergie-Sanierungsstandard.

Am 3. März 2008 schliesslich hat Ihr Rat als Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Weg vom Öl“ den neuen § 1a des Energiegesetzes vom 7. März 1989 (SRL Nr. 773) beschlossen. Damit haben Sie der Zielsetzung einer Verdoppelung des Anteils der erneuerbaren Energien am Gesamtverbrauch auf dem Kantonsgebiet bis zum Jahr 2030 und der gesetzlichen Verankerung des Energiekonzeptes und des Controllings zugestimmt.

b. Umsetzung bei kantonalen Hochbauten

Die Vorgaben des Energiegesetzes und des Energiekonzeptes sind für kantonale Hochbauten verbindlich anzuwenden. Dabei setzen wir folgende Massnahmen um:

- Kantonale Hochbauten sollen energetisch massgeblich verbessert werden und als Vorbild gelten.
- Wir nutzen erneuerbare Energien zum Klimaschutz.
- Wir wenden die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE 2008) an.
- Wir verzichten nach Möglichkeit auf Klimatisierungen.
- Beim Elektrizitätsbedarf von Neu- und Umbauten unterbieten wir die Zielwerte der SIA-Norm 380/4.
- Geräte und individuelle Beleuchtungen erfüllen die Vorgaben der besten Energieeffizienzklasse.
- Seit 1. Januar 2009 gilt die SIA-Norm 380/1 „Thermische Energie im Hochbau“, Ausgabe 2009.

Ausnahmen von diesen Grundsätzen sind nur im begründeten Einzelfall möglich.

3. Bauökologie

Wir sind Mitglied des Vereins eco-bau, des Zusammenschlusses öffentlicher Bauämter bezüglich Nachhaltigkeit im öffentlichen Bau. Dadurch verpflichten wir uns, die Vorgaben dieses Vereins einzuhalten. Minergie-eco zeichnet sich durch die sehr gute Arbeitsplatzqualität aus, beispielsweise aufgrund von optimalen Tageslichtverhältnissen oder schadstoffarmen Innenräumen. Die vorbildliche Bauweise verursacht von der Herstellung bis zum Rückbau eine geringe Umweltbelastung.

Wir streben bei kantonalen Bauten die folgenden Standards an:

- Neubauten werden wenn möglich im Standard Minergie-P-eco erstellt.
- Sanierungen und Umbauten erfüllen, wenn möglich, den Standard Minergie-eco.

VII. Finanzen

1. Investitionsbedarf

a. Werterhaltung

Die Werterhaltungsstrategie (Instandsetzung und Instandhaltung) für die kantonseigenen Bauten (inkl. Spitalbauten) bedingt den Einsatz von jährlich minimal 50 Millionen Franken. Das sind 2 Prozent des GVL-Wertes von 2,4 Milliarden Franken des Gesamtportfolios. Hinzu kommt ein langfristig aufgeschobener Unterhaltsbedarf von rund 168 Millionen Franken. Dieser Wert reduziert sich, wenn Gebäude mit Unterhaltsbedarf zugunsten von Neubauten aufgegeben werden.

b. Neuinvestitionen

In den Finanzplanjahren 2010 bis 2014 sind im IFAP jährlich Neuinvestitionen im Umfang von 50 bis 60 Millionen Franken (inkl. Spitalbauten) aufgelistet. Darin nicht enthalten sind Neuinvestitionen für die tertiäre Bildung.

2. Desinvestitionen

Wir wollen uns von kostenintensiven, ineffizienten und langfristig nicht mehr benötigten Immobilien trennen. Mit einer Reduktion der Standorte streben wir möglichst grosse Synergien an. Dabei werden wir auch kantonseigene Grundstücke und Liegenschaften veräussern. Diese Immobilien werden wir zu bestmöglichen Bedingungen dem Markt zuführen.

Den Erlös aus diesen Desinvestitionen wollen wir für neue Investitionen zur Optimierung der kantonalen Immobilien verwenden. Die Erlössumme lässt sich zurzeit nicht abschätzen. Sie wird im Rahmen der Weiterbearbeitung der Massnahmen pro Teilportfolio quantifiziert werden (vgl. Kap. VIII).

3. Mietkosten

a. Vollkostenrechnung/Kostenmiete

Wir haben mit dem Projekt Vollkostenrechnung/Kostenmiete im Kanton Luzern ein modernes und professionelles Immobilienmanagement-Konzept umgesetzt. Die Nutzerinnen und Nutzer, die Betreiberinnen und Betreiber sowie die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter bezahlen Mietzinse, welche den effektiven Investitionen und den daraus resultierenden Folgekosten entsprechen. Damit haben wir das Kostenbewusstsein der Dienststellen und Gerichte aktiviert und das unternehmerische Handeln gefördert. Die Vollkostenrechnung zeigt uns die Folgekosten von Investitionen auf und ermöglicht eine strategisch orientierte, transparente Portfoliobewirtschaftung.

Gleichzeitig haben wir bei sämtlichen Liegenschaften nebst den Finanzbuchhaltungs-Werten die effektiven betriebswirtschaftlichen Werte nach anerkannten privatwirtschaftlichen immobilienökonomischen Grundsätzen ermittelt. Mit der erhöhten Kostentransparenz können wir die Liegenschaften besser bewirtschaften. Im Rahmen der Totalrevision des Finanzhaushaltgesetzes vom 13. September 1977 (FHG; SRL Nr. 600) werden wir die bisherigen Finanzbuchhaltungswerte durch die tatsächlichen Werte nach den Grundsätzen der International Public Sector Accounting Standards (IPSAS) ersetzen.

b. Entwicklung der Mietkosten

Wir haben in der Vergangenheit aufgrund der beschränkten finanziellen Möglichkeiten im Investitionsbereich und einer unklaren Entwicklung der Bedürfnisse die unmittelbar anstehenden Raumbedürfnisse zum grossen Teil mit Zumietungen gelöst. Diese setzen sich aus vielen kleinen und zum Teil unwirtschaftlichen Einheiten zusammen. Wir wollen deshalb organisatorisch sinnvolle Betriebseinheiten räumlich zusammenführen, Synergien nutzen und wirtschaftlich Raumlösungen erarbeiten.

Die externen Mietkosten sind von rund 15 Millionen im Jahr 2003 auf rund 27 Millionen Franken im Jahr 2009 angestiegen. Diese Mietkosten belasten die Laufende Rechnung stark. Wir wollen die Mietkosten senken und die Laufende Rechnung entlasten.

4. Finanzierung

Mit den Instrumenten der Immobilienstrategie wollen wir die Erfüllung der Hochbaubedürfnisse langfristig planen. Den Werterhalt der kantonseigenen Hochbauten beurteilen wir dabei als prioritär. Wir haben im IFAP 2010 – 2014 dargelegt, dass der Investitionsbedarf für die kantonalen Hochbauten heute innerhalb der bestehenden Finanzvorgaben und des Finanzleitbildes des Kantons nicht gedeckt werden kann. Wir werden daher eine Verzichtsplanning vornehmen müssen und alternative Finanzierungsmodelle prüfen.

Mit der Übertragung der Spitalbauten können zwar die Investitionen für die kantonalen Hochbauten in diesem Bereich reduziert werden, andererseits wird die Laufende Rechnung stärker belastet.

Das Postulat P 269 vom 8. September 2008 von Marcel Omlin über die Ausarbeitung von möglichen Finanzierungsmodellen im Bereich Spitalplanung beziehungsweise Finanzierung der Spitalbauten wurde von Ihnen am 15. September 2009 erheblich erklärt. Wir haben in unserer Antwort dargelegt, dass die Investitionsplanung eine dauernde Prioritätensetzung bedingt. Die alternative Finanzierung von Vorhaben ausserhalb der kantonalen Investitionsrechnung ist eine Möglichkeit, den bestehenden Zielkonflikt zwischen dem Investitionsbedarf und den finanzpolitischen Vorgaben zu entschärfen. Für die kantonale Finanzpolitik muss allerdings eine langfristige und ganzheitliche Sichtweise bezüglich Betriebskosten und Schulden eingenommen werden.

Das Modell der "Public Private Partnership" (PPP) hat in der Schweiz den Durchbruch noch nicht geschafft. Wir haben in unserer Antwort auf das Postulat P 269 dargelegt, warum wir eine PPP-Beschaffung für Spitalprojekte als nicht geeignet erachten. In anderen Infrastrukturbereichen des Hochbaus müssen die finanziellen, technischen und rechtlichen Chancen und Risiken über eine lange Laufzeit, inklusive einer Gesamtsanierung, projektbezogen geklärt werden. Weiter haben wir dargelegt, dass gemäss der Vernehmlassungsbotschaft zum Entwurf eines Gesetzes über die Steuerung von Finanzen und Leistungen grosse einmalige Infrastrukturprojekte von der Schuldenbremse sollen ausgenommen werden können.

5. Benchmarking

Immobilienkennzahlen und Benchmarking fördern die Transparenz und ermöglichen Vergleiche. Das Immobilienmanagement der öffentlichen Hand ist geprägt vom Bezugswang der Nutzerinnen und Nutzer und der Lieferverpflichtung der Dienststelle Immobilien. Die Marktkonkurrenz spielt nur beschränkt. Deshalb entwickeln wir die Immobilienkennzahlen und das Benchmarking aktiv, um unsere Leistungen messbar darzustellen. Die Definition der Kennzahlen basiert im Wesentlichen auf den SIA-Dokumentationen Nr. D 0165 und Nr. D 0213. Wir erheben folgende Kennzahlen für das Benchmarking:

- Flächenkennzahlen,
- Kostenkennzahlen,
- Erfolgskennzahlen.

6. Fazit

Fazit

- Werterhaltung hat Vorrang vor Neuinvestitionen.
- Mittels Desinvestitionen werden (nicht gebundene) Mittel für Neuinvestitionen frei.
- Der langjährige Investitionsbedarf, insbesondere Spezialgebäude, soll im Eigentum erstellt werden.

VIII. Massnahmen

Wir haben die nachfolgenden Ausführungen zu den Massnahmen entsprechend der Gliederung des Immobilienportfolios aufgelistet (vgl. Kap. I.3.b). Alle laufenden und neuen Teilportfolios bearbeiten wir entsprechend den vorgängig aufgezeigten Ausführungen beziehungsweise der Elemente der Immobilienstrategie (vgl. Kap. III). Die Bearbeitung des Teilportfolios Gerichte entspricht genau diesem Vorgehen und ist entsprechend dokumentiert. In den nachfolgenden Ausführungen berichten wir zusammenfassend. Andere Teilportfolios (z.B. Wohnbauten, Gefängnisse usw.) wurden noch nicht nach diesem Vorgehen bearbeitet.

Der Stand der dargestellten Massnahmen entspricht demjenigen vom 31. Oktober 2009. Die Bearbeitung der Massnahmen erfolgt als rollende Planung. Wir werden Sie über wesentliche Entwicklungen und Veränderungen in geeigneter Form informieren.

1. Wohnen und Aufenthalt

a. Wohnbauten

Ausgangslage

Wir verfügen nur über eine geringe Anzahl von Wohnbauten (z.B. Sedelwohnhäuser in Ebikon, Sonnenhof in Emmen). Klassische Mehrfamilienhäuser befinden sich nicht darunter. Es handelt sich in der Regel um vereinzelte Ein- oder Zweifamilienhäuser. Die Mieteinnahmen betragen insgesamt rund 300'000 Franken pro Jahr.

Aktivitäten

- Wir werden die kantonalen Wohngebäude, die nicht für die Erfüllung der zentralen Aufgaben des Kantons notwendig sind, in unser Verkaufsprogramm aufnehmen.
- Wir tätigen keine grösseren wertvermehrenden und werterhaltenden Investitionen.

Fazit

- Wohnungen und Wohnbauten werden wieder ihren ursprünglichen Zwecken zugeführt.
- Benötigte Wohnbauten werden möglichst gewinnbringend, mindestens aber kostendeckend gehalten.

b. Personalhäuser

Ausgangslage

In Luzern, Sursee, Wolhusen und Montana verfügen wir über Personalhäuser für den Betrieb des Luzerner Kantonsspitals. Wir haben vorgesehen, die Personalhäuser, die für den Betrieb der Spitäler notwendig sind, zusammen mit den weiteren Spitalbauten dem Luzerner Kantonsspital im Baurecht zu übertragen. Bei der Strafanstalt Wauwilermoos besitzen wir ausserdem vier Einfamilienhäuser, die teilweise noch vom Personal der Strafanstalt bewohnt werden.

Aktivitäten

- Wir prüfen eine Umnutzung von nicht mehr benötigten Personalhäusern.
- Nicht mehr benötigte Personalhäuser werden wir in unser Verkaufsprogramm aufnehmen.

Fazit

Umnutzung als Studentenwohnheime oder Verkauf der nicht benötigten Personalhäuser prüfen.

c. Gefängnisse

Ausgangslage

Das Haft- und Untersuchungsgefängnis Grosshof in Kriens wurde 1998 in Betrieb genommen. Die Gebäude erfüllen die hohen Anforderungen an ein modernes Gefängnis. Die sicherheitstechnischen Einrichtungen werden laufend den Bedürfnissen angepasst. Grössere bauliche Unterhaltsarbeiten stehen nicht an.

Die Aussenstelle Sursee des Haft- und Untersuchungsgefängnisses Grosshof dient vor allem der Ausschaffungshaft. Der bauliche Zustand dieses Gefängnisses erfüllt die notwendigen Standards für den Gefängnisbereich, vor allem in den Bereichen der Sanitäreinrichtungen und Beschäftigungsmöglichkeiten, nicht mehr. Ein Weiterbetrieb des Gefängnisses bedingt grössere Investitionen.

Die Strafanstalt Wauwilermoos vollzieht Freiheitsstrafen in einer halboffenen Anstalt. Die Anlage wurde 1983 in Betrieb genommen. Zur Anlage gehören Werkstätten, ein Landwirtschaftsbetrieb und eine Gärtnerei mit biologischer Bewirtschaftung. Die Bauten sind in einem guten baulichen Zustand.

Bestand

Das Haft- und Untersuchungsgefängnis Grosshof in Kriens verfügt über 87 Plätze, davon sind 55 Plätze für den Vollzug bestimmt.

Die Grosshof-Aussenstelle Sursee verfügt über 14 Plätze, die vorwiegend für die Ausschaffungshaft genutzt werden.

Die Strafanstalt Wauwilermoos bietet Platz für 65 Insassen. Diese Plätze sind seit der Einführung des neuen Allgemeinen Teils des Schweizerischen Strafgesetzbuches vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0) aufgrund der weniger einschränkenden Strafen und Vollzugsformen nicht mehr dauernd besetzt. Mit Gefangenen im offenen Vollzug können mittel- und langfristig kaum alle Plätze belegt werden.

Bedarf

Nach den neuen Bestimmungen des StGB sind die Gefangenen zur Arbeit verpflichtet. Diese soll ihren Fähigkeiten, ihrer Ausbildung und ihren Neigungen entsprechen. Aus- und Weiterbildung ist nach den neuen Bestimmungen des StGB der Arbeit gleichgestellt. Für insgesamt 21 Insassen des Haft- und Untersuchungsgefängnisses Grosshof fehlt jegliche Beschäftigungs-, Arbeits- und Weiterbildungsmöglichkeit.

In der Grosshof-Aussenstelle Sursee besteht ein Investitionsbedarf. In der Strafanstalt Wauwilermoos besteht hingegen ein Überangebot an Plätzen.

Lösungsansatz

Wir wollen im Haft- und Untersuchungsgefängnis Grosshof mit der Aufstockung von zwei Zellentrakten die notwendigen Räume für Arbeit und Bildung schaffen. Dazu haben wir im Voranschlag 2010 und im Finanzplan 2011 die notwendigen finanziellen Mittel eingestellt.

Mit der Verlegung der Ausschaffungshaft in die Strafanstalt Wauwilermoos erübrigen sich die baulichen Sanierungsmassnahmen in der Grosshof-Aussenstelle Sursee. Die freiwerdenden Räume stehen für eine anderweitige Nutzung, zum Beispiel für die Staatsanwaltschaft, zur Verfügung.

Wir wollen die Ausschaffungshaft künftig in der Strafanstalt Wauwilermoos vollziehen. Die Verlegung nach Wauwil ergibt betriebliche Synergien, welche zu einer Reduktion der Betriebskosten führen werden. Die baulichen Massnahmen sind im Jahr 2010 geplant.

Aktivitäten

- Wir wollen menschenwürdige, sichere und kostengünstige Gefängnisse betreiben. Wir werden die notwendigen ergänzenden Infrastrukturen einbauen und weitere betriebliche Optimierungen prüfen.

Fazit

- Bau von Arbeits- und Bildungsräumen im Haft- und Untersuchungsgefängnis Grosshof.
- Vollzug der Ausschaffungshaft in der Strafanstalt Wauwilermoos anstatt in Sursee.
- Umnutzung der Räume des Gefängnisses Sursee für die Strafverfolgungsbehörden, Standort Sursee.

2. Büroarbeit

a. Gerichte

Ausgangslage

Die neue Schweizerische Zivilprozessordnung und die neue Schweizerische Strafprozessordnung treten am 1. Januar 2011 in Kraft. Die begleitenden kantonalen gesetzlichen Grundlagen werden im Gesetz über die Organisation der Gerichte und Behörden in Zivil- und Strafverfahren (OGB) geregelt. Diese Vorlage werden wir Ihnen im Januar 2010 unterbreiten. Die kantonsrätliche Kommission Struko hat unseren Rat am 27. April 2009 mit einer dringlichen Kommissionsmotion beauftragt, eine Gesetzesanpassung für die Einteilung des Kantons Luzern in Wahl-, Gerichts- und Verwaltungskreise auszuarbeiten. Mit der Motion schlägt die Struko neben den Wahlkreisen auch die Standorte der Strafverfolgungsbehörden, der Gerichtsbezirke, der Friedensrichter und der Konkursbezirke, der Grundbuchbezirke und der Verwaltungsbezirke für die Regierungsstatthalter vor.

Kantonsgericht				
Institution	Ort/Adresse	Wirtschafts-einheit	Treiber Arbeits-platz (AP)	Hauptnutzfläche (m ² HNF)
Obergericht	Hirschengraben 16 Luzern	004	42	1'178
Verwaltungsgericht	Obergrundstrasse 46 Luzern	090	49	1'201
Verwaltungsgericht	Hirschengraben 19 Luzern	120		
Verwaltungsgericht	Hallwilerweg 5/7 Luzern	487		

Erstinstanzliche Gerichte				
Institution	Ort/Adresse	Wirtschafts-einheit	Treiber Arbeits-platz (AP)	Hauptnutzfläche (m ² HNF)
Amtsgericht Luzern	Grabenstrasse 2 Luzern	172	31	709
Amtsgericht Kriens	Villastrasse 1 Kriens	119	30	699
Amtsgericht Hochdorf	Bellevuestrasse 6 Hochdorf	174	18	479
Amtsgericht Sursee	Centralstrasse 35 Sursee	597	16	627
Amtsgericht Willisau	Schlossstrasse 3 Willisau	176	10	424
Amtsgericht Entlebuch	Dorf Entlebuch	173	3	90
Kriminalgericht	Hirschengraben 19 Luzern	004	6	196
Arbeitsgericht	Zentralstrasse 28 Luzern	007	5	191
Schlichtungsbehörde	Bahnhofstrasse 22 Luzern	103	7	249

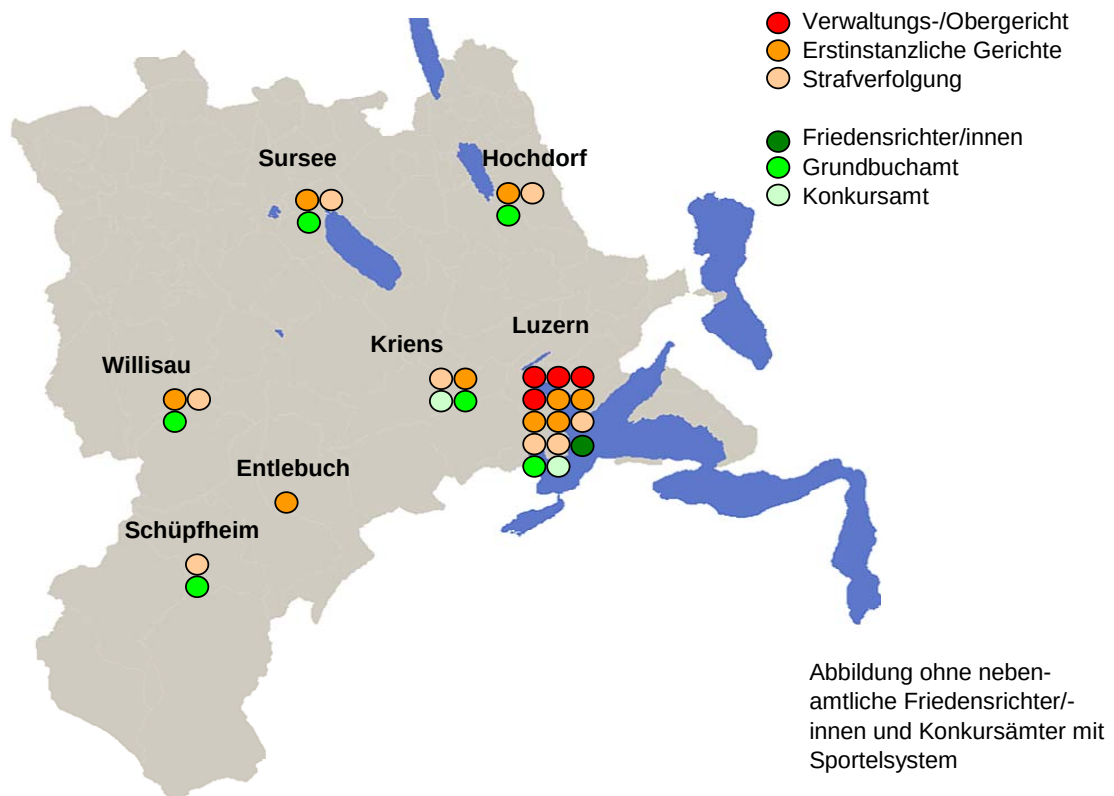
Strafverfolgungsbehörden				
Institution	Ort/Adresse	Wirtschafts- einheit	Treiber Arbeits- platz (AP)	Hauptnutzfläche (m ² HNF)
Staatsanwaltschaft	Zentralstrasse 28 Luzern	007	12	313
Untersuchungsamt	Eichwilstrasse 2 Kriens	009	60	1'458
Amtstadthalteramt Luzern	Eichwilstrasse 2 Kriens	009		
Amtstadthalteramt Hochdorf	Hohenrainstrasse 8 Hochdorf	054	11	285
Amtstadthalteramt Sursee	Centralstrasse 24 Sursee	056	21	530
Amtstadthalteramt Willisau	Menznauerstrasse 7 Willisau	128		
Amtstadthalteramt Entlebuch	Bahnhofstrasse 3 Schüpfheim	055		
Jugendanwaltschaft	Hirschengraben 11 Luzern	093	11	254
Friedensrichter				
Institution	Ort/Adresse	Wirtschafts- einheit	Treiber Arbeits- platz (AP)	Hauptnutzfläche (m ² HNF)
Friedensrichteramt Stadt	Obergrundstrasse 3 Luzern		1	25
Grundbuchwesen				
Institution	Ort/Adresse	Wirtschafts- einheit	Treiber Arbeits- platz (AP)	Hauptnutzfläche (m ² HNF)
Grundbuchinspektorat	Hirschengraben 36 Luzern	095	2	34
Grundbuchamt Luzern-Stadt	Löwengraben 20 Luzern	049	8	197
Grundbuchamt Luzern-Land	Meisterstrasse 4 Kriens	165	18	474
Grundbuchamt Hochdorf	Hauptstrasse 5 Hochdorf	166	10	320
Grundbuchamt Sursee	Chr.-Schnyderstrasse 46 Sursee	167	13	241
Grundbuchamt Willisau	Vorstadt 19 Willisau	168	10	313
Grundbuchamt Entlebuch	Hauptstrasse 22 Schüpfheim	169	6	152
Konkurswesen				
Institution	Ort/Adresse	Wirtschafts- einheit	Treiber Arbeits- platz (AP)	Hauptnutzfläche (m ² HNF)
Konkursamt Luzern-Stadt	Museggstrasse 21 Luzern	080	5	148
Konkursamt Luzern-Land	Arsenalstrasse 43 Kriens	016	5	109
Total			410	10'896

Bestand

Das Teilportfolio umfasst heute 27 Objekte in 7 Gemeinden. Auf 10'900 m² Hauptnutzfläche (HNF) werden 400 Arbeitsplätze (AP) angeboten (Kennwert: 27,2 m² HNF/AP). Dieser Kennwert stimmt mit den Erfahrungswerten anderer Kanton (z.B. Kantone Zug und Basel-Landschaft) überein, die ihre Gerichte ebenfalls in Altbauten untergebracht haben.

Die Gebäude für die Gerichte und die Strafverfolgungsbehörden sind teilweise standortgebunden, und es bestehen hohe Sicherheitsanforderungen. Sie verfügen neben Büroarbeitsplätzen auch über spezielle Räume, wie zum Beispiel Gerichtssäle, und sie sind deshalb in einem eigenen Teilportfolio zusammengefasst.

Situation/Verteilung heute



▪ *Obergericht und Verwaltungsgericht*

Das Obergericht befindet sich in der kantonseigenen Liegenschaft am Hirschengraben 16 in Luzern. Das Gebäude steht in einem denkmalpflegerisch geschützten Umfeld. Die historische Bausubstanz begrenzt das räumliche Potenzial für eine innere Verdichtung mit Umbauten und Erweiterungen.

Das Verwaltungsgericht ist an den Standorten Obergrundstrasse 46, Hirschengraben 19 und Hallwilerweg 5/7 in Luzern eingemietet. Die drei Standorte liegen zwar in Gehdistanz zueinander, die räumliche Trennung beeinträchtigt aber den täglichen Arbeitsablauf beträchtlich.

Institution	Ort/Adresse	Wirtschaftseinheit	Treiber Arbeitsplatz (AP)	Hauptnutzfläche (m ² HNF)
Obergericht	Hirschengraben, 16 Luzern	004	42	1'178
Verwaltungsgericht	Obergrundstrasse 46, Luzern	090	49	1'201
Verwaltungsgericht	Hirschengraben 19, Luzern	120		
Verwaltungsgericht	Hallwilerweg 5/7, Luzern	487		

▪ *Erstinstanzliche Gerichte*

Die sechs Amtsgerichte an den Standorten Grabenstrasse 2 in Luzern, Villastrasse 1 in Kriens, Bellevuestrasse 6 in Hochdorf, Centralstrasse 35 in Sursee, Schlosstrasse 3 in Willisau und Dorf in Entlebuch sind Zumietungen. Der Kanton hat diese Standorte per 1. Januar 2008 von den Standortgemeinden übernommen.

Das Kriminalgericht ist im kantonseigenen Gebäude des Obergerichts am Hirschengraben 16, Luzern, integriert.

Das Arbeitsgericht befindet sich im kantonseigenen Gebäude an der Zentralstrasse 28, Luzern. Das ursprüngliche Wohngebäude wird heute vollumfänglich als Bürogebäude genutzt. Die Kleinräumigkeit beeinträchtigt die Nutzung. Zudem stehen erhebliche Investitionen für die Sanierung des Gebäudes bevor (Fassaden, Fenster, innere Erschliessung, Haustechnik, Innenausbau).

Die Schlichtungsstelle ist in Büroräumen an der Bahnhofstrasse 22, Luzern, eingemietet.

Institution	Ort/Adresse	Wirtschafts- einheit	Treiber Arbeits- platz (AP)	Hauptnutzfläche (m ² HNF)
Amtsgericht Luzern	Grabenstrasse 2, Luzern	172	31	709
Amtsgericht Kriens	Villastrasse 1, Kriens	119	30	699
Amtsgericht Hochdorf	Bellevuestrasse 6, Hochdorf	174	18	479
Amtsgericht Sursee	Centralstrasse 35, Sursee	597	16	627
Amtsgericht Willisau	Schlossstrasse 3, Willisau	176	10	424
Amtsgericht Entlebuch	Dorf, Entlebuch	173	3	90
Kriminalgericht	Hirschengraben 19, Luzern	004	6	196
Arbeitsgericht	Zentralstrasse 28, Luzern	007	5	191
Schlichtungsbehörde	Bahnhofstrasse 22, Luzern	103	7	249

▪ *Strafverfolgungsbehörden*

Die Strafverfolgungsbehörden bestehen aus der Staatsanwaltschaft (Zentralstr. 28, Luzern), fünf Amtsstatthalterämtern (Eichwilstr. 2 in Kriens, Hochdorf, Sursee, Willisau und Entlebuch), dem Untersuchungsrichteramt (Eichwilstr. 2 in Kriens) sowie der Jugendanwaltschaft (Hirschengraben 11, Luzern). Das Gebäude Grosshof an der Eichwilstrasse 2 in Kriens sowie die Räume an den Standorten Hochdorf und Sursee sind im Eigentum des Kantons Luzern. Alle weiteren Räume sind zugemietet.

Institution	Ort/Adresse	Wirtschafts- einheit	Treiber Arbeits- platz (AP)	Hauptnutzfläche (m ² HNF)
Staatsanwaltschaft	Zentralstrasse 28, Luzern	007	12	313
Untersuchungsamt	Eichwilstrasse 2, Kriens	009	60	1'458
Amtsstatthalteramt Luzern	Eichwilstrasse 2, Kriens	009		
Amtsstatthalteramt Hochdorf	Hohenrainstrasse 8, Hochdorf	054	11	285
Amtsstatthalteramt Sursee	Centralstrasse 24, Sursee	056	21	530
Amtsstatthalteramt Willisau	Menznauerstrasse 7, Willisau	128		
Amtsstatthalteramt Entlebuch	Bahnhofstrasse 3, Schüpfheim	055		
Jugend-anwaltschaft	Hirschengraben 11, Luzern	093	11	254

▪ *Friedensrichter*

76 Friedensrichterinnen und -richter arbeiten im Nebenamt in eigenen Privat- oder Betriebsräumen. Der Kanton verfügt über keine eigenen Räume für die Friedensrichterinnen und -richter.

▪ *Grundbuchämter*

Das Grundbuchwesen besteht aus einem Grundbuchinspektorat in Luzern und den sechs Grundbuchämtern in Luzern, Kriens, Hochdorf, Sursee, Willisau und Entlebuch. Das Grundbuchamt Luzern-Stadt befindet sich in kantonseigenen Räumen, sämtliche übrige Räume der Grundbuchämter mit den teilweise grösseren Archivflächen sind zugemietet.

Institution	Ort/Adresse	Wirtschafts- einheit	Treiber Arbeits- platz (AP)	Hauptnutzfläche (m ² HNF)
Grundbuchinspektorat	Hirschengraben 36, Luzern	095	2	34
Grundbuchamt Luzern-Stadt	Löwengraben 20, Luzern	049	8	197
Grundbuchamt Luzern-Land	Meisterstrasse 4, Kriens	165	18	474
Grundbuchamt Hochdorf	Hauptstrasse 5, Hochdorf	166	10	320
Grundbuchamt Sursee	Christoph-Schnyderstrasse 46, Sursee	167	13	241
Grundbuchamt Willisau	Vorstadt 19, Willisau	168	10	313
Grundbuchamt Entlebuch	Hauptstrasse 22, Schüpfheim	169	6	152

▪ *Konkursämter*

Das Konkurswesen kennt zwei Betreibermodelle. Die Standorte Luzern-Stadt und Luzern-Land betreiben Vollzeitbeschäftigte des Kantons Luzern. Die Räume des Konkursamtes Luzern-Stadt sind zugemietet, diejenigen des Konkursamtes Luzern-Land sind im Verwaltungsgebäude Arsenalstrasse 43, Kriens, eingerichtet (Stockwerkeigentum Kanton Luzern). Beide Standorte verfügen über grössere Archivräume.

Institution	Ort/Adresse	Wirtschafts- einheit	Treiber Arbeits- platz (AP)	Hauptnutzfläche (m ² HNF)
Konkursamt Luzern-Stadt	Museggstrasse 21, Luzern	080	5	148
Konkursamt Luzern-Land	Arsenalstrasse 43, Kriens	016	5	109

Die Konkursämter in Hochdorf, Sursee, Willisau und Entlebuch werden von freischaffenden Personen, die im Sportelsystem entschädigt werden, geführt. Der Kanton verfügt über keine eigenen Räume.

Bedarf

▪ *Kantonsgericht*

Das Obergericht und das Verwaltungsgericht werden auf Beginn der Amtsperiode 2013/2017 zum Kantonsgericht fusionieren. Das Kantonsgericht ist gemäss § 63 Absatz 1 der Verfassung des Kantons Luzern vom 17. Juni 2007 (SRL Nr. 1) die oberste richterliche Behörde des Kantons.

Die neuen eidgenössischen Verfahrensordnungen (StPO und ZPO) führen beim Obergericht zu einem grösseren Arbeitsaufwand. Die Einführung der generellen Rechtsweggarantie führt auch beim Verwaltungsgericht zu einem erheblichen Mehraufwand. Diese zusätzlichen Leistungen können nur mit einer Aufstockung des Personalbestandes bewältigt werden. Dieser Mehraufwand führt zu einem grösseren Raumbedarf. Die zusätzlichen Arbeitsplätze sind vor allem durch die Anpassung der Organisation (Richter-, Gerichtsschreiber- und Kanzleipersonen, Justizverwaltung), die notwendige Arbeitsflexibilität (Anwaltszimmer, Ersatzrichter, Akteneinsicht) sowie allgemeine Reserveräume bedingt.

▪ *Erstinstanzliche Gerichte*

Die neue Strafprozessordnung des Bundes (CH StPO) und die neue Zivilprozessordnung des Bundes (CH ZPO) treten 2011 in Kraft. Diese beiden Gesetzeswerke führen zu einem Mehraufwand bei den Gerichten, welcher sich personell und als Folge davon auch räumlich auswirken wird. Die neue CH StPO bringt vor allem zusätzlichen Aufwand beim Kriminalgericht und beim neu einzuführenden Zwangsmassnahmengericht. Die neue CH ZPO bewirkt auch einen Mehraufwand bei den Bezirksgerichten und beim Arbeitsgericht. Die Gerichtsgebäude sind bereits heute übernutzt und weisen keine Raumreserven mehr auf. Der bisherige Mehraufwand als Folge des neuen Allgemeinen Teils des Strafgesetzbuches im Richterbereich wurde noch nicht ausgeglichen. Dazu kommt die Fusion Littau-Luzern, welche beim Amtsgericht Luzern-Stadt einerseits zusätzliche Räume erfordert, andererseits aber zu Entlastungen beim Amtsgericht Luzern-Land führt. Die geplante Veränderung der Gerichtskreise

als Folge der Verfassungsrevision führt zu weiteren Verschiebungen. Wir müssen die Raumbedürfnisse deshalb umfassend neu beurteilen.

▪ *Strafverfolgungsbehörden*

Die Strafverfolgungsbehörden bestehen heute aus acht Dienststellen. Neu sollen sie zu einer Dienststelle mit fünf Abteilungen unter der Bezeichnung „Staatsanwaltschaft des Kantons Luzern“ zusammengeschlossen werden. Dieser Zusammenschluss hat Auswirkungen auf die heutigen Standorte der Strafverfolgungsbehörden. Das Konzept sieht vor, neben den kantonalen Einheiten noch drei regionale Abteilungen in Kriens (Grosshof), in der Agglomeration (für die Agglomeration und das Seetal) und in Sursee (für Sursee, Willisau und Entlebuch) zu schaffen.

▪ *Friedensrichter/innen*

Mit der Justizreform 2010 werden die Kompetenzen der Friedensrichterinnen und -richter erweitert, neu geregelt und professionalisiert. Ab 1. Januar 2011 werden die Friedensrichterinnen und -richter neu beim Kanton angestellt. Sie werden den Bezirksgerichten angegliedert, und jeder Friedensrichter und jede Friedensrichterin bekommt zusätzlich ein 20-Prozent-Pensum für eine Sekretariatsstelle. Dazu müssen vier neue Arbeitsplätze geschaffen werden, je einer pro Gericht. Die Sekretariatsstellen werden in die Organisations- und Raumstrukturen der jeweiligen Bezirksgerichte integriert.

▪ *Grundbuch- und Konkurswesen*

Die Zahl der Grundbuchämter soll reduziert und eine Leitung Grundbuch geschaffen werden. Ein Standort soll im Raum Entlebuch und ein zweiter Standort im Raum Agglomeration Luzern errichtet werden. Da die Konkurskreise zweckmässigerweise den Gerichtskreisen entsprechen sollen, können sich auch hier Veränderungen bezüglich der Standorte ergeben.

Gestützt auf die Empfehlungen der Struko hat die Arbeitsgruppe „Gerichte“, bestehend aus Vertretern der Gerichte, der Strafverfolgungsbehörden, des Justiz- und Sicherheitsdepartementes und der Dienststelle Immobilien, den künftigen Bedarf an Arbeitsplätzen erhoben. Dieser Prozess wurde begleitetet von einer Steuerungsgruppe, zusammengesetzt aus den Entscheidungsträgern des Obergerichts, des Verwaltungsgerichts, dem Justiz- und Sicherheitsdepartement, dem Finanzdepartement und der Dienststelle Immobilien.

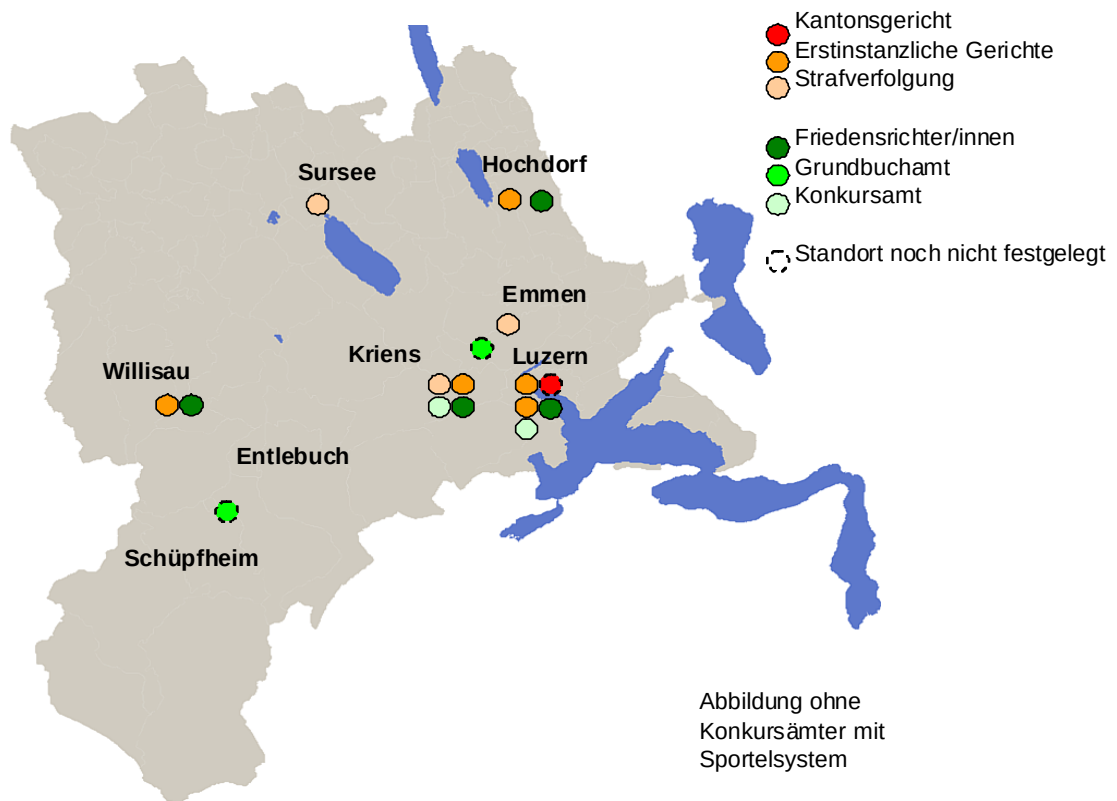
Bezeichnung	Entwicklung Haupttreiber: Arbeitsplätze			
	Ist 2009	2011	Soll 2015	2025
Kantonsgericht	81		117	*
Bezirksgerichte	108	143	*	*
Kriminalgericht	6	16	*	*
Arbeitsgericht	5	10	*	*
Schlichtungsbehörde	7	7	*	*
Strafverfolgungsbehörden	115	123	*	*
Friedensrichter/innen	1	4	*	*
Grundbuchwesen	67	63	*	*
Konkurs	10	10	*	*
Total	400			

* Weiter gehende Prognosen sind zurzeit nicht möglich und können erst nach Einführung der neuen CH StPO und der neuen CH ZPO mit einer erneuten Standortbestimmung abgeschätzt werden.

Die geforderte Zunahme der Anzahl Arbeitsplätze von 400 (Jahr 2009) auf 480-500 (Jahre 2011-2015) ergibt rechnerisch einen Zusatzbedarf von circa 2'200-2'700 m² Hauptnutzfläche.

Lösungsansätze

Der Entscheid über die künftigen Gerichtskreise hat einen direkten Einfluss auf die Standorte, den jeweiligen Personalbestand und auf den damit verbundenen Raumbedarf. Die Abschätzung der künftig benötigten Flächen zeigt, dass etliche bestehende Standorte nicht mehr gebraucht werden und/oder nicht über die geforderten Platzreserven verfügen. Wir wollen deshalb den Immobilienbestand der Gerichte überprüfen und die Gerichte in grösseren und standortgerechten Zumietungen unterbringen. Mit kurzfristigen Zumietungen werden wir zusätzliche Bedürfnisse vor Ort abdecken und/oder optimieren. Der Handlungsspielraum ist aber je nach Standort beschränkt.



- *Kantonsgesicht*
 - Standortanalyse mit Projektentwicklung für das Kantonsgesicht in der Stadtregion (Allmend Süd oder Ebikon),
 - Evaluation und Festlegung des Finanzierungsmodells.
- *Erstinstanzliche Gerichte*
 - Optimierung der bestehenden Standorte und Zumietung von neuen Räumen.
- *Strafverfolgungsbehörden*
 - Anpassungsarbeiten in den kantonseigenen Räumen Grosshof, Kriens, für die Staatsanwaltschaft regionale Abteilungen 1+4,
 - Nachnutzung der kantonseigenen Liegenschaft Centralstrasse 24, Sursee, für die Staatsanwaltschaft regionale Abteilung 3,
 - neue Neuzumietung für die Staatsanwaltschaft regionale Abteilung 2 in Emmen,
 - neuer Standort für die Oberstaatsanwaltschaft beim Verkauf der Liegenschaft Zentralstrasse 28, Luzern,
 - Verbleib der Jugendanwaltschaft und der Schlichtungsbehörden am heutigen Standort am Hirschengraben 11 in Luzern ohne bauliche Massnahmen auf Zusehen.

- *Friedensrichterinnen und -richter*
 - Integration der Friedensrichterinnen und -richter in den neuen Bezirksgerichten mit einem Arbeitsplatz sowie einem zusätzlichen 20-Prozent-Pensum am gemeinsamen Sekretariat.
- *Grundbuchwesen*
 - Zumietung von zwei neuen Standorten für das Grundbuchwesen,
 - Standortevaluation mit Projektentwicklung für das Grundbuch Ost im Raum Ebikon/Agglomeration Luzern,
 - Standortevaluation mit Projektentwicklung für das Grundbuch West (1 Standort) in den Gemeinden Entlebuch und Schüpfheim.
- *Konkurswesen*
 - Weiterführung des heutigen Betriebsmodells mit zwei Vollzeit-Konkursämtern sowie vier freischaffenden Personen, die im Sportelsystem entschädigt werden.
 - Entscheid Verwaltungskommission Verwaltungsgericht betreffend Standort Vollzeit-Konkursamt Hochdorf oder Luzern-Land noch offen.

Aktivitäten

- Wir werden das übergeordnete Konzept zur Neuorganisation der Gerichte gemäss den Entscheiden der kantonsrätlichen Spezialkommission Struko über mehrere Jahre schrittweise umsetzen.
- Wir planen die räumliche Zusammenführung des Verwaltungs- und des Obergerichts im Raum Entwicklungsschwerpunkt Luzern Süd (Kriens-Horw) zu einem optimal organisierten Kantonsgericht.
- Wir richten bedarfsgerechte, standardisierte, flexible, sichere und zukunftsgerichtete Arbeitsplätze für die Gerichte ein.
- Wir berücksichtigen bei der Standortwahl die regionalen Interessen, eine bestmögliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, eine gute Vernetzung mit der Polizei und den Gefängnissen sowie weiteren betrieblich wichtigen Dienststellen.
- Die räumlichen Anpassungen und Zumietungen für die Gerichte und die Strafverfolgungsbehörden können wir mehrheitlich termingerecht bis zum 1. Januar 2010 umsetzen. Der Bezug der Räume der Bezirksgerichte Kriens und Willisau erfolgt 6 bis 12 Monate verspätet. Diese Projekte müssen zuerst entwickelt und anschliessend realisiert werden.
- Der Bezugstermin für das neue Kantonsgericht ist standort- und lösungsabhängig und kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden.

Fazit

- räumliche Zusammenführung der Gerichte gemäss dem Konzept der Struko mit bedarfsgerechten, standardisierten und skalierbaren Arbeitsplätzen,
- Ergänzung der bestehenden Standorte und neue Zumietungen für die Strafverfolgungsbehörden und die Oberstaatsanwaltschaft,
- Bau eines neuen Gebäudes für das Kantonsgericht im Raum Allmend Süd (Allmend bis S-Bahn-Haltestelle Mattenhof),
- Integration der Friedensrichterinnen und -richter in die neuen Bezirksgerichte,
- Zumietung von zwei neuen Standorten für das Grundbuchwesen (Grundbuch Ost: Raum Ebikon/Agglomeration Luzern, Grundbuch West: Schüpfheim oder Entlebuch).

b. Zentrale Verwaltung

Ausgangslage

Der Personalbestand der kantonalen Verwaltung hat in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Den damit verbundenen Raumbedarf haben wir aus Kosten- und Termingründen weitgehend über Zumietungen aufgefangen. Heute befinden sich nur rund 20 Prozent

der belegten Büroflächen im Eigentum des Kantons, die restlichen 80 Prozent sind zugemietet.

Bestand

Der Kanton belegt gesamthaft eine vermietbare Fläche (VMF) von rund 550'000 m² (inkl. Spitäler), davon werden rund 45'000 m² VMF für Büroarbeit genutzt. Das Bildungs- und Kulturdepartement (BKD, hauptsächlich Schulen), das Justiz- und Sicherheitsdepartement (JSD, Posten der Kantonspolizei), das Gesundheits- und Sozialdepartement (GSD, Spitäler und Spezialkliniken) und die Gerichte (Amtsgerichte) sind im ganzen Kanton verteilt und haben einen erheblichen Flächenbedarf. Die verwaltungsorientierten Departemente, wie das Finanzdepartement (FD) und das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD), konzentrieren sich auf wenige Standorte mit durchschnittlich geringerem Flächenbedarf.

Der Kanton als öffentliche Körperschaft ist verpflichtet, die Infrastruktur für die Grundversorgung der Bevölkerung auch in dezentralen Lagen zur Verfügung zu stellen. Ortsgebundene Nutzungen, sicherheitsrelevante Standorte oder Objekte im Gesundheitswesen können nicht zentralisiert werden. Für eine Zentralisierung kommen hauptsächlich Verwaltungsräume in Luzern und den Agglomerationsgemeinden in Frage.

Die wichtigsten Erkenntnisse der aktuellen Objektbeurteilung sind:

- Die rund 40 Objekte sind mit durchschnittlich 1'100 m² VMF beziehungsweise weniger als 50 Arbeitsplätzen (AP) zu klein für eine effiziente Bewirtschaftung.
- Im Mietportfolio befinden sich Objekte mit zu hohen Mietpreisen (Fr. 250.-- bis 350.--/m² VMF) und solche mit sehr günstigen Mietpreisen (unter Fr. 200.--/m² VMF).
- Viele bestehende Objekte können aus gebäudestrukturellen Gründen nicht wirtschaftlich belegt werden. Die in den reinen Verwaltungsbauten (BUWD, BKD, FD und GSD) erhobenen Belegungskennzahlen ergeben 26-34 m² HNF/AP. Dieser Wert liegt deutlich über den Benchmarkzahlen des Bundes von rund 20 m² HNF/AP.

Bedarf

Für die langfristige Entwicklung des Bedarfstreibers Anzahl Arbeitsplätze sind die folgenden demografischen, organisatorischen und finanziellen Perspektiven massgebend:

- Das Bevölkerungswachstum (knapp 4% in den letzten 5 Jahren) wird zu einem höheren Personalbedarf führen.
- Mit der Überalterung der Bevölkerung und dem daraus resultierenden Arbeitskräftemangel sowie den geänderten Ansprüchen an die Arbeit wird der Anteil Teilzeitarbeit weiter zunehmen.
- Organisatorische Änderungen wie zum Beispiel neue Aufgabenteilungen Bund/Kantone/Gemeinden erschweren eine langfristige Bedarfsplanung.
- Mit neuen Arbeitsplatzstandards und der Unterbringung in gut konzipierten, grossen Verwaltungsgebäuden kann ein Synergieeffekt mit Einsparungen von mehr als 10 Prozent der Flächen erreicht werden.
- Grössere Verwaltungseinheiten ermöglichen eine grössere Flexibilität bei der Bewirtschaftung der Flächen.

Lösungsansatz

Der Immobilienmarkt in der Region Luzern stagnierte in den letzten Jahren. Die Nachfrage verläuft der Konjunktur entsprechend rückläufig. Auf der Angebotsseite herrscht Zurückhaltung. Der Büromarkt Luzern bietet keine grossen Büroeinheiten mit disponiblen Flächen an. Das Preisniveau ist zurzeit eher rückläufig und liegt um die 200 Franken pro m² VMF (Edelrohbau, exkl. nutzungsspezifischer Ausbauten) mit starker Abhängigkeit vom Standort und Ausbaustandard der Angebote. Projekte für grössere Verwaltungseinheiten müssten mit Investoren (z.B. PPP-Modell) entwickelt oder selber realisiert werden.

Wir überprüfen für die künftige Standortstrategie der zentralen Verwaltung eine Konzentration von Departementen und von spezifischen Betriebseinheiten. Die Konzentration auf meh-

rere Standorte ermöglicht eine etappierte Umsetzung mit dem Ersatz von teuren Mietobjekten in erster Priorität und von günstigen Mietobjekten in zweiter Priorität.

Ein möglicher Standort ist der Seetalplatz. Der Kanton Luzern ist Eigentümer von zwei grossen Grundstücken am Seetalplatz, die sich als Standort für ein Verwaltungszentrum eignen würden. Zurzeit wird der Masterplan Seetalplatz ausgearbeitet. Dabei werden die Projekte Verkehr, Wasserbau und Siedlung koordiniert. Ab Mitte 2010 sollen auf der Grundlage des Masterplanes die Bebauungspläne erarbeitet werden.

Aktivitäten

- Wir planen bedarfsgerechte, standardisierte, flexible und zukunftsgerichtete Arbeitsplätze.
- Wir streben mit Betriebsoptimierungen und der Nutzung von Synergien eine Flächenreduktion von minimal 10 Prozent an.
- Wir wollen zusammenhängende Betriebseinheiten in zentralen Verwaltungsgebäuden in der Agglomeration Luzern (z.B. Ebikon, Emmen Seetalplatz, Kriens-Horw) und den Subzentren des Kantons Luzern zusammenführen.

Vorgehen und Termine

Wir werden die Bedarfs- und Standortabklärungen bis Ende 2010 abschliessen.

Fazit

- Ersatz der vielen kleinen und unwirtschaftlichen Standorte, vorwiegend in der Stadt Luzern, durch zentrale Verwaltungsgebäude in der Agglomeration Luzern,
- Flächenreduktion um mindestens 10 Prozent durch Einrichtung bedarfsgerechter, standardisierter und skalierbarer Arbeitsplätze,
- Standortbezug Seetalplatz in 10 Jahren möglich.

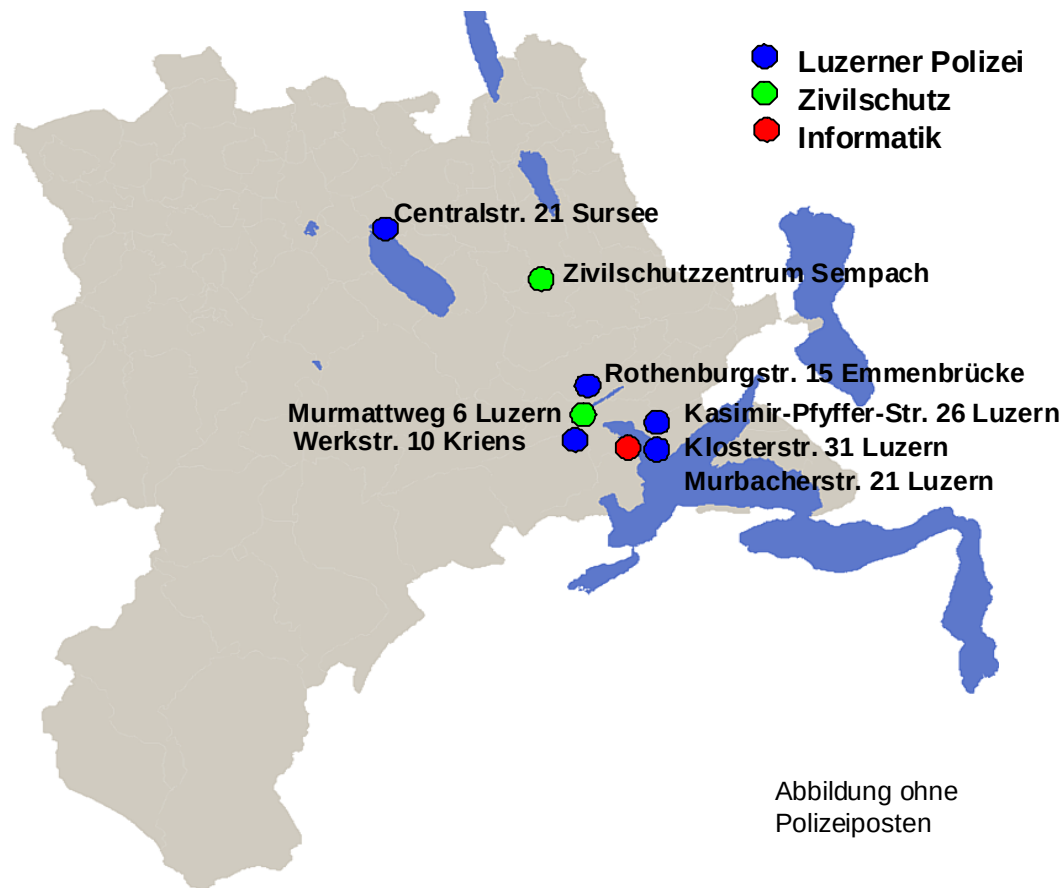
3. Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Verschiedenes

a. Luzerner Polizei und Zivilschutz

Ausgangslage und Bestand

▪ Luzerner Polizei

Die Luzerner Polizei hat ihren Hauptstandort in den kantonseigenen Liegenschaften Kasimir-Pfyffer-Strasse 26 und Klosterstrasse 31 in Luzern. Weitere Standorte der Luzerner Polizei befinden sich an der Rothenburgstrasse 15 in Emmenbrücke, der Werkstrasse 10 in Kriens und der Centralstrasse 21 in Sursee. Diese Standorte sind funktional schlecht, und die Dezentralisierung erschwert den Betrieb stark.



▪ Zivilschutz

Das Zivilschutzausbildungszentrum Sempach wurde 1970 erbaut. Im Jahr 2000 wurde der Zivilschutz im Kanton Luzern reorganisiert. Unser Rat beschloss im Jahr 2000, die Ausbildung auf das Zivilschutzausbildungszentrum Sempach zu konzentrieren. Die vier regionalen Zivilschutz-Ausbildungszentren wurden aufgehoben.

In den vergangenen Jahren wurden die Infrastrukturen nicht an die veränderten Anforderungen der Zivilschutzausbildung angepasst. Der Unterhalt des Zentrums wurde aus Spargründen und aufgrund der unsicheren zukünftigen Nutzung des Zentrums nach dem Auszug der Polizeischule auf das Notwendige reduziert.

Wirt- schafts- einheit	Adresse	Ort	Anzahl Arbeitsplätze (AP)	Anzahl Einstellplätze (EP)	Haupt- nutzfläche (m ² HNF)
006	Klosterstrasse 31	Luzern	43	15	1'000
050	Kasimir-Pfyffer-Strasse 26	Luzern	196	15	4'500
051	Rothenburgstrasse 15	Emmen	67	24	1'500
058	Murmattweg 6	Luzern	8	-	85
063	Zivilschutzzentrum	Sempach	18	-	2'300
066	Centralstrasse 21	Sursee	28	12	550
130	Werkstrasse 10	Kriens	1	-	1'400
079	Murbacherstrasse 21	Luzern	-	-	-
Total			361	66	11'335

Bedarf

▪ *Luzerner Polizei*

Der neue Aufgabenbereich der Luzerner Polizei (Umsetzung Schengen-Dublin-Abkommen, Einführung Schweizerische Strafprozessordnung u.a.m.) bedingt zusätzliche Arbeitsplätze für die Kriminalpolizei.

Die Organisationsentwicklung der Luzerner Polizei ist sehr dynamisch. Dies wirkt sich auch auf die räumlichen Anforderungen aus. Die strategische Planung der Luzerner Polizei berücksichtigt prioritär folgende Aspekte:

- Einsatztaktik der Luzerner Polizei,
- fachspezifische Arbeitsprozesse der einzelnen Abteilungen,
- Bürgernähe,
- topografische Gegebenheiten des Kantons Luzern,
- knappe Ressourcen.

Die räumliche Situation ist vor allem bei der Kriminalpolizei (Kripo) und der Bereitschafts- und Verkehrspolizei (BVP) sehr kritisch. Der Luzerner Polizei fehlen Büro- und Befragungsräume, Lagerräume, Parkplätze für Dienst- und Privatfahrzeuge und anderes mehr. Die Einführung der Schweizerischen Strafprozessordnung, die Akkreditierung des kriminaltechnischen Dienstes, das laufende Projekt Polizei XXI und die Umsetzung weiterer Projekte führen zu einer zusätzlichen Verschärfung der Raumsituation.

Die Luzerner Polizei hat ihr Konzept und den daraus abgeleiteten Raumbedarf erarbeitet und begründet. Die Strategie sieht mittel- und langfristig folgende Schwerpunkte vor:

Kompetenzzentrum Kommando und Kriminalpolizei

Das Kommando und die Kriminalpolizei werden am Standort Luzern, Kasimir-Pfyffer-Strasse 26, und Umgebung (Klosterstrasse, Hallwilerweg) einquartiert.

Kompetenzzentrum Bereitschafts- und Verkehrspolizei sowie Logistik

Das Sprengi-Areal wird inskünftig durch die Verkehrsmanagementzentrale (VMZ-CH) und das Strasseninspektorat belegt. Für die Bereitschafts- und Verkehrspolizei muss ein neuer Standort entwickelt werden. Aus polizeitaktischen Gründen ist der Raum Sempach mit einer Anbindung an das Nationalstrassennetz bestens geeignet.

Kompetenzzentrum Sicherheitspolizei

Die Polizeiposten der Sicherheitspolizei sind polizeitaktisch auf das gesamte Gebiet des Kantons verteilt. Damit wird eine maximale Bürgernähe gewährleistet.

▪ *Zivilschutz*

Der Ausbildungsbereich des Zivilschutzes mit 16 Arbeitsplätzen und der gesamten Infrastruktur für die Ausbildung ist im Zivilschutzzentrum Sempach untergebracht. Acht weitere Arbeitsplätze befinden sich am Murmattweg 6, Luzern (Armeeausbildungszentrum). Die beiden Bereiche sollen schnellstmöglich in Sempach zusammengeführt werden.

▪ *Informatik*

Das bestehende Rechenzentrum an der Murbacherstrasse 21 in Luzern genügt den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen nicht mehr. Eine räumliche Anbindung eines neuen Rechenzentrums an die Bereiche Luzerner Polizei und Zivilschutz ist prüfenswert.

Wir haben die Bedürfnisse von Zivilschutz, Luzerner Polizei und Rechenzentrum durch eine Arbeits- und Steuerungsgruppe klären lassen. Diese kam zu folgenden Ergebnissen:

		Zielgrössen Treiber (AP/EP/HNF)			
Bezeichnung / Treiber	Einheit	2008	2014	2020	2025
Luzerner Polizei					
Arbeitsplätze	AP	139	195		
Einstellplätze	EP	44	55	55	
Zivilschutz					
Arbeitsplätze	AP	26	26	34	
Rechenzentrum					
Hauptnutzfläche	m² HNF	-	230	230	230
Total	AP	165	225		

Lösungsvarianten

▪ *Bereitschafts- und Verkehrspolizei*

Die Dienststelle Immobilien hat in Zusammenarbeit mit der Luzerner Polizei eine bauliche Erweiterung für die Bereitschafts- und Verkehrspolizei auf dem Areal des Stützpunktes Sprengi und eine Umnutzung des Armeemotorfahrzeugparks (AMP) Rothenburg, der im Rahmen der Umsetzung der Armee XXI geschlossen werden soll, geprüft.

Auf dem Areal des Stützpunktes Sprengi können wir nur rund 50 Prozent der geforderten Büro-, Lager- und Einstellflächen realisieren. Die Anlage wäre räumlich durch die geplanten und bestehenden Bauten der Zentras (Organisationseinheit Westliche Zentralschweizer Nationalstrassen) und des kantonalen Strasseninspektorates getrennt. Ausbaureserven könnten weder für die Zentras noch für die Luzerner Polizei geschaffen werden. Der Standort Sprengi stellt bereits heute Probleme für die polizeilichen Interventionskräfte bei Grossereignissen auf der Autobahn oder in der Agglomeration (Verkehrsunfälle usw.) dar (komplett blockierte Autobahnein- und -ausfahrten).

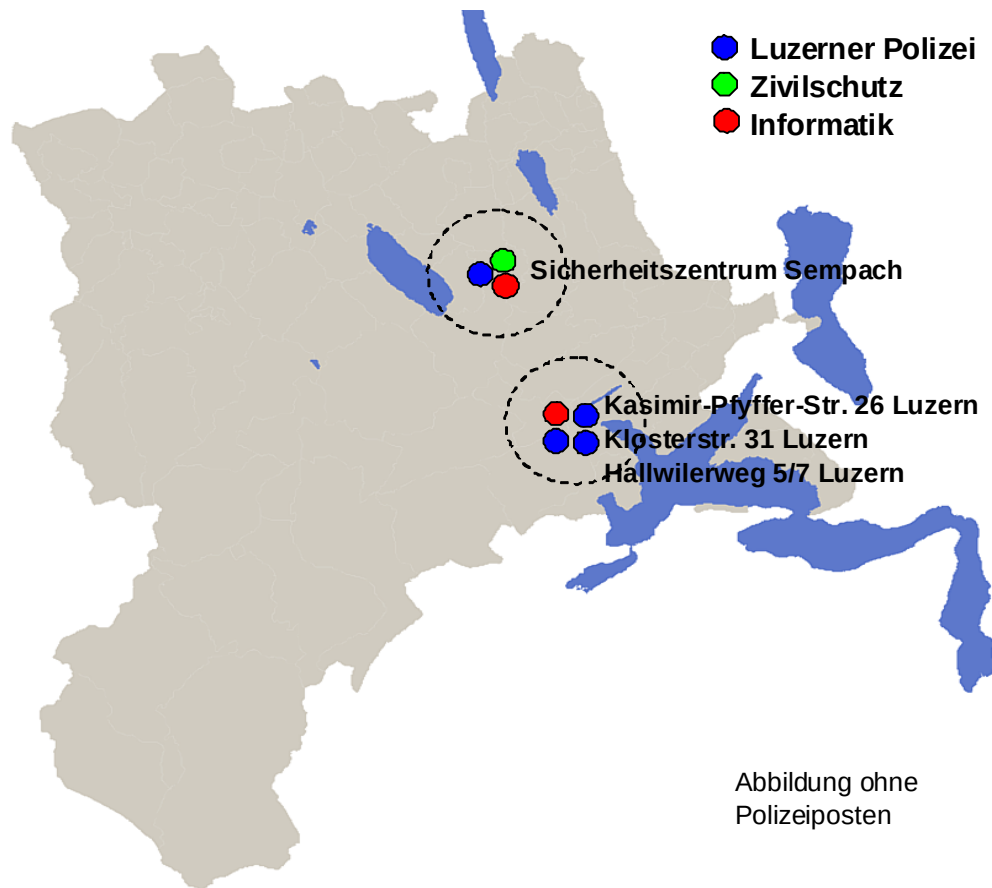
Die Armasuisse nutzt die Räume des AMP Rothenburg sicher bis 2010 weiter. Die Gemeinde Emmen legt grossen Wert auf eine Entwicklung der Siedlungsstrukturen und eine Nutzung des AMP-Areals mit Wohnbauten. Die Variante einer Nutzung des Areals des ehemaligen AMP Rothenburg durch die Luzerner Polizei entfällt damit.

▪ *Sicherheitszentrum Sempach*

Die Interkantonale Polizeischule Hitzkirch (IPH) nahm im Juli 2007 ihren Betrieb auf. Der bisherige Standort der Zentralschweizer Polizeiausbildung in Sempach wurde damit aufgehoben. Auf dem Areal des Zivilschutzentrums Sempach sind somit freie Räume für eine neue Nutzung verfügbar. Der Standort Sempach ist für die Bereitschafts- und Verkehrspolizei und für nicht standortgebundene Stabseinheiten der Luzerner Polizei im Sinn eines logistischen Zentrums sehr geeignet. Mit der Verdichtung der beiden künftigen Hauptstandorte Luzern (Kompetenzzentrum Kriminalpolizei) und Sempach (Bereitschafts- und Verkehrspolizei/Logistikzentrum) kann eine optimale Konzentration der Kräfte auf die Einsatzräume und ein wirtschaftlicher Betrieb erreicht werden.

Der Verbund mit der Betreiberin des Sicherheitszentrums, der Dienststelle Militär, Zivilschutz und Justizvollzug, ermöglicht grosse Synergien. Weitere Partnerschaften im Bereich der Sicherheit (Gebäudeversicherung, Feuerwehr usw.) sind in Zukunft möglich.

Die Stadt Sempach unterstützt das Sicherheitszentrum. Die zusätzliche Landbeschaffung und die Umzonung sind sichergestellt.



Aktivitäten

- Wir konzentrieren die Kompetenzzentren Kommando und Kriminalpolizei in Luzern und das Kompetenzzentrum Bereitschafts- und Verkehrspolizei mit Logistik in Sempach.
- Wir haben für die Planung des Sicherheitszentrums Sempach im Sommer 2009 einen öffentlichen Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Wir werden Ihnen für die Realisierung des Projekts Ende 2010 eine Baubotschaft unterbreiten. Die Volksabstimmung ist für 2011 geplant.

Fazit

- Optimierung der Betriebsabläufe und Verbesserung der Führung durch die Konzentration der Standorte der Luzerner Polizei in Luzern und Sempach,
- Nutzung der freien Kapazitäten des Zivilschutzzentrums Sempach durch die Luzerner Polizei,
- der Bau des Sicherheitszentrums Sempach ermöglicht grosse Synergien zwischen den Nutzerinnen und Nutzern.

4. Bildung, Unterricht, Kultur

a. Tertiäre Bildung

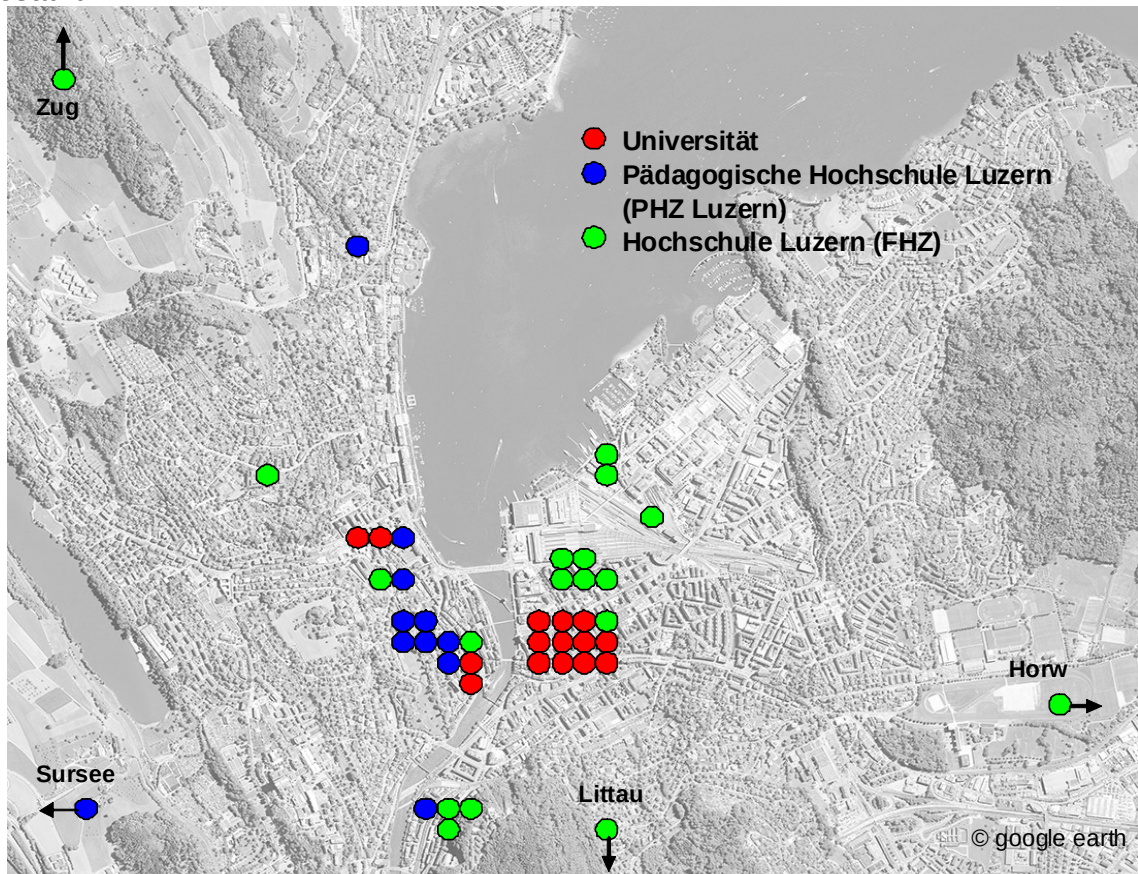
Ausgangslage

Alle drei Hochschulen in Luzern (Universität Luzern, Hochschule Luzern und Pädagogische Hochschule Luzern) haben sich seit ihrer Gründung erfolgreich entwickelt. Innerhalb weniger Jahre ist die Zahl der Studierenden auf heute 8'900 gewachsen, und die Hochschulen bieten rund 1500 Vollzeit-Arbeitsplätze an. Der Umsatz aller Hochschulen betrug 2008 zusammen 256 Millionen Franken.

Diese Entwicklung hat zur Folge, dass die Hochschulen einen hohen Raumbedarf ausweisen. In den letzten Jahren konnten wir den steigenden Bedarf meist nur durch Zumietungen und Provisorien schrittweise decken. Die unbefriedigende räumliche Zersplitterung und der Mangel an geeigneten Unterrichtsräumen im Stadtgebiet können langfristig nur mit grösseren Schritten bereinigt werden. Ein erster erfolgreicher Schritt wird der Bezug des umgebauten, ehemaligen Postbetriebsgebäudes an der Frohburgstrasse 3 durch die Universität Luzern und Teile der Pädagogischen Hochschule Luzern (PHZ Luzern) im Jahr 2011 sein.

Wir wollen nun für mindesten 15 Jahre strategische Eckpunkte festlegen, die dem Kanton eine koordinierte Planung und Umsetzung erlauben und den Hochschulen eine gesicherte Perspektive für ihre räumlichen Entwicklungsziele aufzeigen.

Bestand



▪ *Universität Luzern*

Die Universität Luzern ist an 15 verschiedenen Standorten untergebracht. Das Hauptgebäude an der Pfistergasse 20 und das Zeughaus Musegg sind im Eigentum des Kantons. Die restlichen Standorte sind bis 2011 zugemietet. Die Umbauarbeiten am ehemaligen Postbetriebsgebäude an der Frohburgstrasse 3 erfolgen termingerecht. Der Bezug durch die Universität Luzern ist auf Semesterbeginn im Herbst 2011 geplant. Das Gebäude an der Frohburgstrasse 3 kann die mittelfristigen Raumbedürfnisse der Universität Luzern abdecken.

Wirtschaftseinheit	Adresse	Ort	Hauptnutzfläche (m ² HNF)
018	Pfistergasse 20/22	Luzern	1'376
060	Museggstrasse 37	Luzern	455
099	Hirschmattstrasse 25	Luzern	200
107	Gibraltarstrasse 3	Luzern	411
112	Kasernenplatz 3/4	Luzern	1'023
115	Bruchstrasse 9a	Luzern	198
158	Hirschengraben 31/33	Luzern	436
159	Hirschengraben 43	Luzern	1'364
160	Bruchstrasse 43/45	Luzern	149
162	Kasernenplatz 1	Luzern	184
163	St.-Karli-Quai 12	Luzern	393
164	Löwenplatz 11 (1/2 Nutz.)	Luzern	290
494	Löwenstrasse 16/Hofstrasse 9	Luzern	2'631
639	Pilatusstrasse 20	Luzern	370
628	Winkelriedstrasse 14	Luzern	354
Total			9'834

▪ *Pädagogische Hochschule Luzern*

Die PHZ Luzern ist heute auf elf Standorte innerhalb der Stadt Luzern und in Sursee verteilt. Weiter nutzt sie auch Räume der Kantonsschule Musegg, des Oberstufenzentrums Stadt Luzern, der Hochschule Luzern – Design und Kunst und der Universität Luzern. Die Raumsituation vor allem auf Musegg ist sehr eng. Die PHZ Luzern hat gegenüber anderen Hochschulen für die Ausbildung ihrer Studierenden einen hohen Bedarf an Spezialräumen (Werkräume und Werkstätten, Chemie- und Physiklabors, Turnhallen, Räume für Instrumentalunterricht und Hauswirtschaft u.a.m.). Mit dem Bezug des 2. Obergeschosses im ehemaligen Postbetriebsgebäude an der Frohburgstrasse 3 im Herbst 2011 können wir einige der bisherigen Standorte aufgeben.

Weil die Verhandlungen über eine Neuregelung des Konkordats über die Pädagogische Hochschule Zentralschweiz vom 15. Dezember 2000 (PHZ-Konkordat; SRL Nr. 515) in den letzten Jahren keine befriedigenden Lösungen ergaben, erteilten wir dem Bildungs- und Kulturdepartement im April 2009 den Auftrag, die Auflösung des PHZ-Konkordates in die Wege zu leiten und die PHZ Luzern in die alleinige Trägerschaft des Kantons Luzern überzuführen. Wir haben die möglichen Auswirkungen einer solchen Auflösung geprüft. Dabei haben wir festgestellt, dass sich die Situation der PHZ Luzern in Bezug auf die Studierendenzahlen und die Infrastruktur auch bei einer Neuregelung der Lehrpersonenausbildung ohne Konkordat nicht wesentlich verändern würde.

Wirtschaftseinheit	Adresse	Ort	Hauptnutzfläche (m ² HNF)*
025	Museggstrasse 9	Luzern	757
025	Museggstrasse 19a	Luzern	154
025	Museggstrasse 22	Luzern	664
025	Museggstrasse 24	Luzern	731
028	Bellerivestrasse 19/21	Luzern	1'897
030	Sentimatt 1 (teilweise)	Luzern	3'024
060	Museggstrasse 37	Luzern	1'961
105	Löwengraben 14	Luzern	1'112
148	Stadthofstrasse 4	Luzern	551
635	Bahnhofstrasse 6b	Sursee	300
645	Töpferstrasse 10	Luzern	475
Total			21'460

* HNF exkl. Turnhallen

▪ **Hochschule Luzern**

Die Hochschule Luzern setzt auf eine Strategie des fokussierten Wachstums. Sie entschied sich dagegen, zusätzlich neue Fachbereiche (wie z. B. Gesundheit) aufzubauen. Stattdessen stärkte sie konsequent die bestehenden und bereits gut etablierten Fachbereiche. Die vorhandenen Flächen werden sehr effizient genutzt. Gemäss Flächeninventar der Schweizer Fachhochschulen des Bundesamts für Berufsbildung und Technologie (BBT) liegt die Hochschule Luzern in Bezug auf die Hauptnutzfläche pro Nutzer klar unter dem Durchschnitt der schweizerischen Fachhochschulen. Der aktuelle Erfolg der Hochschule Luzern zeitigt aber Folgen: mehr Studierende, mehr fremdfinanzierte Weiterbildungsangebote, mehr Forschungsprojekte und mehr Dienstleistungsaufträge erfordern kurzfristig und insbesondere mittelfristig dringend eine grössere räumliche Infrastruktur.

Wirtschaftseinheit	Adresse	Ort	Hauptnutzfläche (m ² HNF)*
Hochschule Luzern – Wirtschaft (HSLU-W)			
154	Rösslimatte 48	Luzern	1'435
486	Grafenauweg 4-12	Zug	1'522
513	Zentralstrasse 7	Luzern	575
514	Zentralstrasse 9	Luzern	5'506
660	Zentralstrasse 38	Luzern	200
625	Werkhofstrasse 18	Luzern	162
Hochschule Luzern – Technik & Architektur (HSLU-T&A)			
032	Technikumsstrasse 21	Horw	26'302
Hochschule Luzern – Design & Kunst (HSLU-D&K)			
030	Sentimatt 1 (teilweise)	Luzern	8'060
031	Rössligasse 12	Luzern	2'725
664	Baselstrasse 61	Luzern	1'800
664	Lädelistrasse 12	Luzern	486
520	Grossmatte 28	Littau	1'443
Hochschule Luzern – Soziale Arbeit (HSLU-SA)			
-	Werftstrasse 1	Luzern	3'100
-	Inseliquai 12 B	Luzern	900
Hochschule Luzern – Musik (HSLU-M)			
-	Zentralstrasse 18	Luzern	1'100
-	Dreilindenstrasse 93	Luzern	1'800
-	Obergrundstrasse 13	Luzern	1'000
-	Mariahilfgasse 2a	Luzern	1'500
Total			50'216

* HNF exkl. Turnhallen

Bedarf

Die Prognosen der Hochschulen haben sich aufgrund der demografischen Situation Jahr für Jahr erhöht. Die Zahlen der Universität Luzern hingegen basieren auf dem bisherigen Stand der strategischen Überlegungen und sind deshalb noch nicht definitiv. Bei der HSLU-W und bei der PHZ Luzern ist dieser Wachstumsprozess bereits weit fortgeschritten.

Wir haben die Erarbeitung einer Immobilienstrategie „Tertiäre Bildung“ einer internen Arbeitsgruppe übertragen. Die Arbeitsgruppe, in der neben der Dienststelle Immobilien und der Dienststelle Hochschulbildung, Kultur und Sport auch die HSLU-T&A, die HSLU-W und die HSLU-D&K vertreten sind, hat den Raumbedarf für die kommenden Jahre hochgerechnet. Der Haupttreiber der tertiären Bildung ist die Studierendenzahl. Subtreiber für die Weiterbildung, die Forschung, die Verwaltung und die Hörsäle werden bei den weiteren Detailarbeiten berücksichtigt.

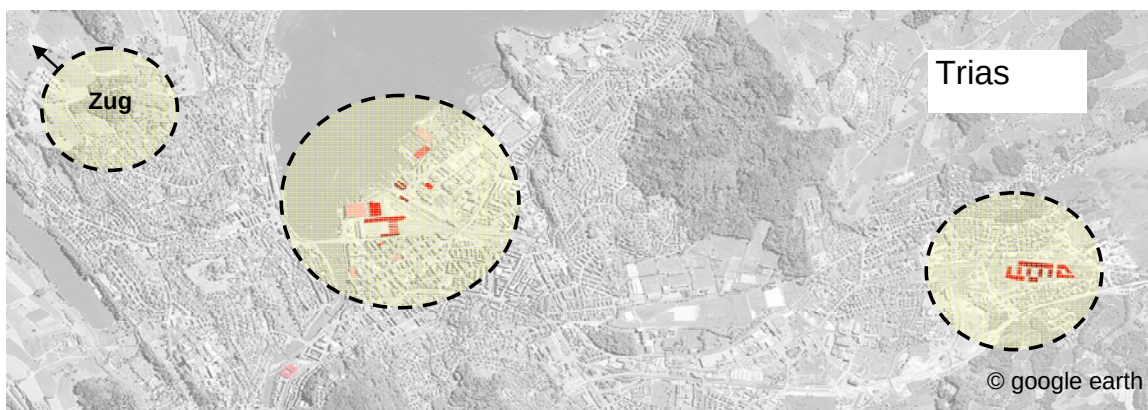
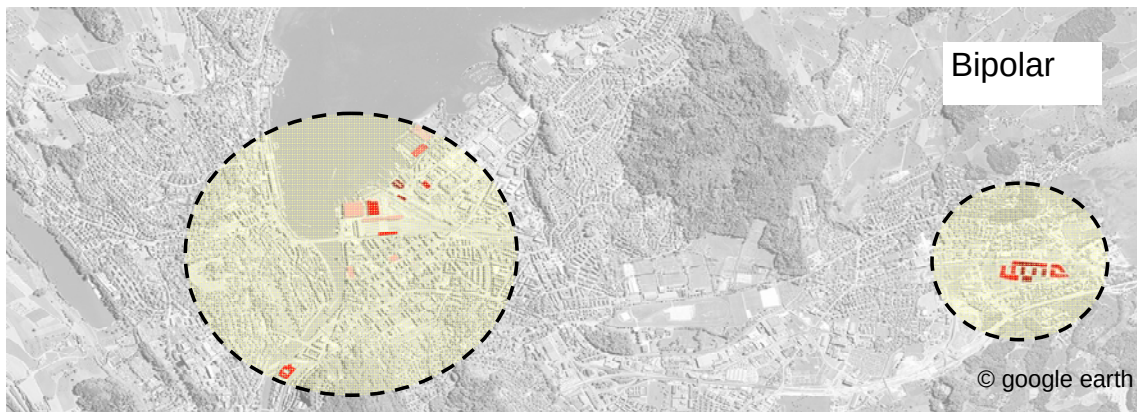
Institution	Entwicklung Studierende (Ist)				
	2009	2011	2015	2020	2025
Universität Luzern	2'100	2'350	3'200	4'000	4'300
PHZ Luzern	1'236	1'293	1'350	1'350	1'350
HSLU-T&A	967	1'413	1'438	1'483	1'483
HSLU-W*	1'195	1'796	2'758	3'182	3'238
HSLU-D&K**	510	576	695	695	695
HSLU-SA	570	597	594	614	614
HSLU-M	516	513	520	520	520
Total	7'094	8'538	10'555	11'844	12'200

* In den Zahlen nicht inbegriffen sind Studierende der Fachschule für Tourismus (HFT): 120 Studierende

** In den Zahlen nicht inbegriffen sind Studierende des Vorkurses Grafik: 100 Studierende/ab 2013 rund 130 Studierende

Lösungsansatz

Die Arbeitsgruppe hat fünf langfristige Lösungsmöglichkeiten erarbeitet, diskutiert und beurteilt. Die Varianten „Trias“ und „Bipolar“ schnitten aufgrund der Kriterien Akzeptanz, Lage und Synergien am besten ab.



	Univer- sität	PHZ Luzern	HSLU- T&A	HSLU-W	HSLU- D&K	HSLU- SA	HSLU-M	Direk- tion
HNF 2009	9'834 m ²	11'626 m ²	26'302 m ²	9'400 m ²	11'514 m ²	4'000 m ²	5'400 m ²	-
HNF ab 2018	23'800 m ²	15'000 m ²	25'000 m ²	19'500 m ²	13'500 m ²	5'100 m ²	8'800 m ²	2'900 m ²
Szena- rio Trias	Gesamte Frohbürg- strasse (PHZ Luzern zieht aus) 23'800 m ²	Neubau Horw zentrali- siert 16'000 m ² 80 Mio. Fr.	Neubau oder Ver- dichtung Horw 5'400 m ² 35 Mio. Fr.	*Mitteltrakt Bahnhof 9'700 m ² 5 Mio. Fr. oder PPP plus Standort Zug	Neubau Horw 13'500 m ² 80 Mio. Fr.	Keine Erweite- rung	Neubau HSLU-M mit Salle modulable 8'800 m ² 70 Mio. Fr.	Neubau Citybay inkl. IT, Dienste Roh- bau- miete
Szena- rio Bipolar		Umbau Sentimatt 11'000 m ² 10 Mio. Fr. *Zentral- strasse 7/9 6'000 m ²		Neubau Horw 19'500 m ² 105 Mio. Fr.				
270 Mio. Fr.								
300 Mio. Fr.								

* exkl. Rückgabe bestehender Bundessubventionen

Entwickelt sich die Hochschule Luzern weiterhin wie prognostiziert, ergibt sich ungeachtet der gewählten Lösung ein bedeutender Investitionsbedarf von rund 300 Millionen Franken (grobe Hochrechnungen +/- 25% ohne Abzug der zu erwartenden Bundesbeiträge).

- **Universität Luzern**
 - Bezug des neuen Standortes Frohbürgstrasse 3 im Sommer 2011 und Freigabe aller bisherigen Standorte,
 - Festlegung der Entwicklungsstrategie 2011 bis 2025,
 - Deckung der mittelfristigen zusätzlichen Raumbedürfnisse durch innere Verdichtung,
 - bei Bedarf befristete Zumietung von Büroräumen für Forschungsprojekte.
- **Pädagogische Hochschule Luzern**
 - Teilbezug des neuen Standortes Frohbürgstrasse 3 im Sommer 2011,
 - Umsetzung der Rochade 2011 (Nachnutzung von freierwerdenden Liegenschaften der Universität Luzern und Weiternutzung von bestehenden Provisorien),
 - Festlegung der Organisationsstruktur (Klärung der Konkordatsfrage) und der langfristigen Entwicklung.
- **Hochschule Luzern**
 - Festlegung der Organisationsstruktur (neue Rechtsgrundlage),
 - Umsetzung der Rochade 2011 (Nachnutzung von freierwerdenden Liegenschaften der Universität Luzern und der PHZ Luzern),
 - Optimierung der Raumbewirtschaftung,
 - Festlegung der langfristigen Entwicklung und der Standorte der Teilschulen.

Aktivitäten

- Wir wollen den Standort Bahnhof Luzern zugunsten von Schulstandorten in der Agglomeration Luzern entlasten.
- Wir wollen die Standorte Bahnhof Luzern und Horw als attraktive und flexible Standorte mit einem hohen Entwicklungspotenzial entwickeln.

- Wir wollen mit der Zusammenlegung von Schulen Clusterbildungen favorisieren, Synergien und Campus-Atmosphäre fördern und bauliche Infrastrukturen optimal bewirtschaften und ausnützen.
- Wir wollen die Infrastrukturen und Raumbedürfnisse aller tertiären Bildungsinstitute zentral durch die Dienststelle Immobilien entwickeln und bewirtschaften.

▪ *Vorgehen und Termine*

Mit dem Bezug des Gebäudes an der Frohburgstrasse 3 im Herbst 2011, der Nachnutzung der Provisorien der Universität Luzern durch die HSLU-W sowie einer Zumietung an der Baselstrasse für die HSLU-D&K können wir die dringendsten Raumbedürfnisse abdecken. Weitere Termine sind abhängig von der gewählten Lösungsvariante und können zum heutigen Zeitpunkt nicht festgelegt werden.

Fazit

- Die Universität Luzern und Teile der PHZ Luzern beziehen im Sommer 2011 das Gebäude an der Frohburgstrasse 3 in Luzern (ehemaliges Postbetriebsgebäude). Daraus resultiert die Rochade 2011 der zur Verfügung stehenden Unterrichtsräume. Die Planung der Rochade ist abgeschlossen. Die tertiären Schulen verfügen damit über die notwendigen Unterrichtsräume.
- Der Standort Bahnhof Luzern wird nicht mehr ausgebaut, sondern wo möglich verdichtet. Mittel- bis langfristig haben die Universität Luzern und die Hochschule Luzern (Teilschulen gemäss Entscheid der Hochschule Luzern) am Standort Bahnhof Luzern erste Priorität. Zweite Priorität haben die PHZ Luzern und die Berufsfachschulen.
- Der Standort Horw soll mittel- bis langfristig zugunsten der Hochschule Luzern und der PHZ Luzern ausgebaut werden. Entsprechende Baufelder sollen gesichert werden.

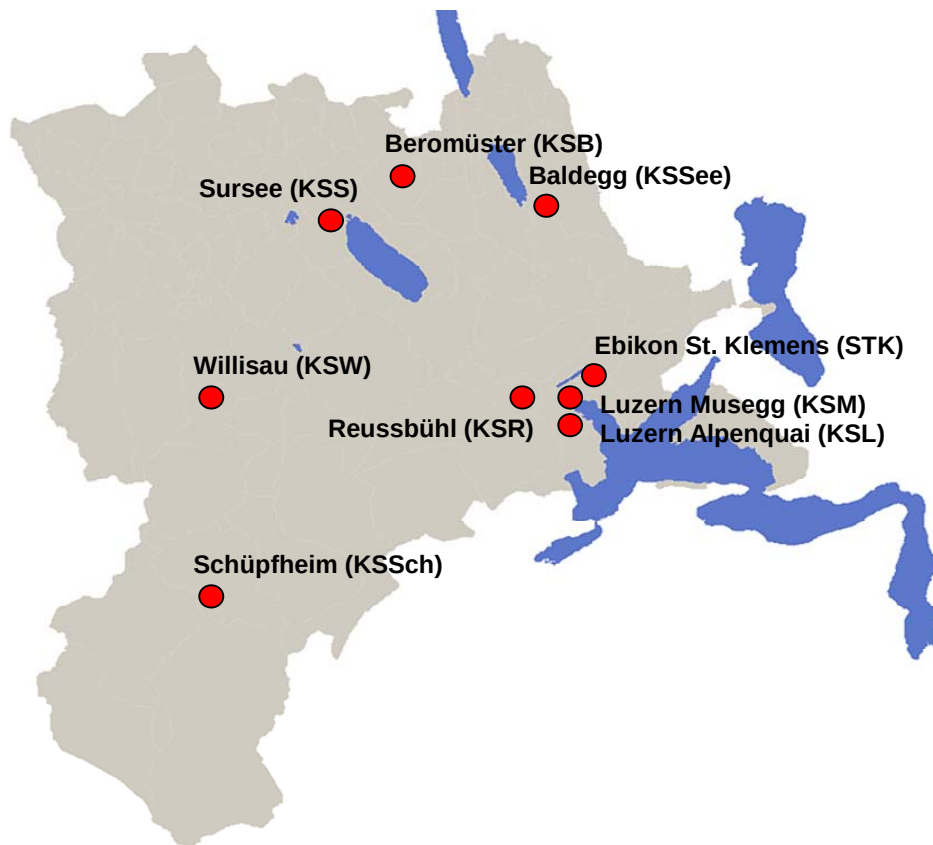
b. Gymnasiale Bildung

Ausgangslage

Die Gymnasien haben eine Phase grosser Umstrukturierungen hinter sich, die teils abgeschlossen sind, teils noch konsolidiert werden müssen. Es sind dies die Umsetzung der Maturitätsanerkennungsregelung (MAR-Reform), die Einführung und Förderung der Kurzzeitgymnasien und die Umwandlung der Seminare in Gymnasien. Die Zahl der beruflichen Funktionen, die sich auf eine vertiefte Grundausbildung stützen, wie sie heute Gymnasien, Fach- und Berufsmittelschulen vermitteln, hat zugenommen.

Bestand

Die heutige gymnasiale Ausbildung der rund 6'150 Schülerinnen und Schüler erfolgt in 310 Klassen an neun verschiedenen Standorten, wobei an drei Standorten nur das Kurzzeitgymnasium (KZG: Musegg, Schüpfheim, St. Klemens) und an einem Standort nur das Langzeitgymnasium (LZG: Beromünster) angeboten werden.



▪ *Kantonsschule Beromünster*

Die Gebäude der Kantonsschule Beromünster (KSB) wurden 1971 erstellt und 2003 erweitert. Integriert in die Anlage sind eine Turnhalle sowie ein Hallenbad. Diese Infrastruktureinrichtungen stehen ausserhalb der Schulzeiten auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Wir haben für die KSB aufgrund der knappen Platzverhältnisse zwei Klassenzimmer, einen grossen Sportplatz und einen Theatersaal vom Jugendwerk Don Bosco zugemietet. Die Verpflegung aller Kantonsschülerinnen und -schüler erfolgt mittels Kooperationsvertrag mit dem Jugendwerk Don Bosco.

▪ *Kantonsschule Luzern*

Die Kantonsschule Luzern (KSL) am Alpenquai 46-50 ist eine der grössten Kantonsschulen der Schweiz. Das Areal mit Seeanstoss wurde zwischen 1963 bis 1968 bebaut, es verfügt über fünf Turnhallen und eine Aussensportanlage. Die Schulanlage wurde mehrmals erweitert. Die Gebäude wurden in den letzten Jahren etappenweise renoviert. Die Räume erfüllen die Anforderungen von modernen Gymnasien.

▪ *Kantonsschule Musegg*

Die Kantonsschule Musegg (KSM) ist in zugemieteten Räumen untergebracht. Die von der Stadt Luzern zugemieteten Schul- und Sportanlagen auf der Musegg werden zusätzlich von der PHZ Luzern mitbenutzt. Die Sportanlagen Mariahilf, Musegg und Bramberg werden lektionenweise zugemietet. Die Mietverträge können unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten jeweils auf Ende Juli eines jeden Jahres gekündigt werden. 2011 werden Teile der PHZ Luzern in das Gebäude an der Frohburgstrasse 3 in Luzern (ehemaliges Postbetriebsgebäude am Bahnhof Luzern) verlegt.

▪ *Kantonsschule Reussbühl*

Die Gebäude der Kantonsschule Reussbühl (KSR) wurden 1970 gebaut. 1999 haben wir die Schule mit einem Ergänzungsbau mit Aula und Mensa erweitert. Integriert in die Anlage sind zwei Turnhallen und eine Aussensportanlage. Zusätzlich haben wir für den Turnunterricht für die KSR Turnhallen der Gemeinde Littau lektionenweise zugemietet. Das grosszügige Areal

verfügt über ein grosses Ausbaupotenzial. Mittelfristig ist eine Anpassung im Bereich Sport vorzunehmen.

▪ *Kantonsschule Schüpfheim*

Die Bauten der Kantonsschule Schüpfheim (KSSch) wurden 1964 erstellt. Wir haben die Anlage 2006 mit einem Schulpavillon erweitert. Integriert in die Anlage sind eine Turnhalle sowie eine Aussensportanlage. Die Räume erfüllen die baulichen und betrieblichen Anforderungen eines modernen Gymnasiums.

▪ *Kantonsschule Seetal in Baldegg*

Wir haben das Areal der Kantonsschule Seetal in Baldegg (KSSee) 2004 vom Verein Institut Baldegg erworben. Inzwischen haben wir die Anlage umgebaut und erweitert. Integriert in die Anlage sind eine Aussensportanlage, eine Einfach- und eine Dreifachturnhalle. Die Dreifachturnhalle betreiben wir zu 50 Prozent im Miteigentum mit der Gemeinde Hochdorf.

▪ *Kantonsschule Sursee*

Das Gebäude der Kantonsschule Sursee (KSS) wurde 1972 erstellt. Wir haben die Anlage 2004 mit einem Schultrakt mit allgemeinen Klassenzimmern und naturwissenschaftlichen Unterrichtsräumen erweitert. Integriert in die Anlage sind zwei Turnhallen sowie eine Aussensportanlage. Für den Sportunterricht benutzt die KSS zusätzlich die Dreifachturnhalle und die Leichtathletikanlage und die Eishalle der Stadt Sursee in der Grössenordnung von rund 37 Prozent.

▪ *Kantonsschule Willisau*

Die Gebäude der Kantonsschule Willisau (KSW) wurden 1970/71 erstellt, sie sind in einem guten baulichen Zustand. In den Jahren 2002/2003 haben wir die Anlage mit einem Schultrakt erweitert. Die KSW benutzt für den Sportunterricht die Dreifachturnhalle Schlossfeld der Stadt Willisau zu 40 Prozent, die Schwimmhalle zu 25 Prozent, die Aussensportanlagen zu 25 Prozent und das Sportzentrum zu 33 Prozent.

▪ *Gymnasium St. Klemens*

Das Gymnasium St. Klemens (STK) führt im Auftrag des Kantons Luzern pro Jahrgang je zwei Klassen des Kurzzeitgymnasiums (8 Klassen). Mit diesem Auftrag haben wir die kantonalen Mittelschulzentren entlastet. Träger der Schule ist die Pallottiner-Stiftung St. Klemens, Ebikon.

Wirtschafts-einheit	Kantonsschule	Abkürzung	Anzahl Klassen (Kl)	Anzahl Schüler (S)	Hauptnutzfläche (m ² HNF)*
022	Beromünster***	KSB	19	381	4'600
017	Luzern Alpenquai	KSL	85	1729	17'669
025	Luzern Musegg**	KSM	28	581	4'901
019	Reussbühl	KSR	49	958	8'765
024	Schüpfheim	KSSch	13	210	2'456
132	Seetal	KSSee	28	541	6'936
021	Sursee	KSS	46,5	858	8'533
023	Willisau	KSW	36	730	7'263
	St. Klemens Ebikon	STK	8	168	

* HNF exkl. Turnhallen und Schwimmhallen

** HNF-Anteil Kantonsschule mit rund 72 Prozent berücksichtigt

*** inkl. Anteil 200 m² HNF Don Bosco

Bedarf

Kurzzeit- und Langzeitgymnasien werden als gleichwertige Regelwege verstanden. Die gymnasiale Maturitätsquote im Kanton Luzern ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und nähert sich dem schweizerischen Durchschnitt an. Die Schülerzahl wird auf der Sekundarstufe II ab 2014/2015 stagnieren beziehungsweise rückläufig sein.

Aufgrund der Schülerprognosen bis 2025 der zentralen Statistikstelle des Kantons Luzern (Lustat) und der Schulleitungen (bis 2014) gehen wir für die Schülerentwicklung von folgenden Prognosen aus:

- Die Schülerzahlen werden bis etwa 2012 noch leicht zunehmen, in der Folge stagnieren bzw. abnehmen und dann wieder ansteigen, wenn die geburtenstärkeren Jahrgänge ab 2004 ins Gymnasialalter kommen.
- Alle Schulen (ausser Reussbühl) erreichen bis im Jahr 2025 wieder das ursprüngliche Niveau.
- Die Prognose von Lustat berücksichtigt die Zuwanderung nicht. Bei einer verstärkten Einwanderung hoch qualifizierter Arbeitskräfte aus dem Raum der Europäischen Union könnten die Zahlen regional höher ausfallen.
- Die Kantonsschule Musegg verzeichnete in den letzten Jahren den stärksten Anstieg der Schülerzahlen.

Als Haupttreiber des Raumbedarfs an den Kantonsschulen haben wir die Klassenzahlen mit dem Subtreiber Schülerzahl definiert. Nicht erfasst sind Turn- und Schwimmhallen.

Kantonsschule		Entwicklung Treiber: Klassen (KI)			
Abkürzung	Ort	2008	2009	2014	Tendenz 2020/2025
KSB	Beromünster	19	19	18	dito 2014
KSL	Alpenquai	89	85	78	dito 2014
KSM	Musegg	26	28	32	dito 2014
KSR	Reussbühl	45	49	42	weniger als 2014
KSSch	Schüpfheim	12	13	13	dito 2014
KSSee	Seetal	27	28	29	dito 2014
KSS	Sursee	45	46	51	dito 2014
KSW	Willisau	35	36	34	dito 2014
STW	Ebikon	8	8	8	dito 2014
Total		306	307	305	

Lösungsansatz

An den Standorten Beromünster, Luzern Alpenquai, Schüpfheim, Seetal und Willisau sind gemäss den prognostizierten Bedarfsentwicklungen keine weiteren Klassenräume erforderlich. Die seit längerem bestehende Überbelegung an der Kantonsschule Luzern Alpenquai wird in den nächsten Jahren behoben. Investitionen beschränken sich damit weitgehend auf Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen.

Die Kantonsschule Musegg benötigt in den kommenden Jahren zusätzliche Räume im Schulgebäude Musegg. Zu prüfen ist auch die Verlegung von Klassen an andere Kantonschulen. Wir wollen auch die Nutzungsabgrenzungen zwischen der PHZ Luzern und der Kantonsschule Musegg überprüfen. Das langfristige Raumkonzept der PHZ Luzern werden wir mit den Entscheiden der Immobilienstrategie tertiäre Bildung definieren.

Mittelfristig steht an der Kantonsschule Sursee ein Investitionsbedarf an (5 bis 7 Klassenzimmer, Mensaerweiterung und Ausbau der Logistik.

Aktivitäten

- Wir wollen die Raumnutzung der bestehenden Schulgebäude optimal steuern und mögliche Synergien nutzen.
- Wir wollen die vorübergehenden Raumengpässe, bedingt durch die steigenden Schülerzahlen (bis 2012), mit Provisorien und Verschiebungen von Klassen lösen.

- Wir wollen Betriebsoptimierungen und neue Bedürfnisse der Kantonsschulen Luzern, Reussbühl, Seetal, Willisau, Beromünster und Schüpfheim innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen lösen.
- Wir planen mittelfristig einen Ausbau der Kantonsschule Sursee.

Fazit

- Die Kantonsschulen sind in einem baulich und betrieblich guten Zustand.
- Die vorübergehenden Raumengpässe können mit Provisorien und Verschiebungen von Klassen gelöst werden.
- Die Kantonsschule Sursee muss mittelfristig ausgebaut werden.

c. Berufs- und Weiterbildung

Ausgangslage

Am 1. Januar 2004 trat das neue Bundesgesetz über die Berufsbildung vom 13. Dezember 2002 (Berufsbildungsgesetz; SR 412.10) in Kraft. Zurzeit wird das neue Berufsbildungsgesetz umgesetzt. Das Leistungsangebot soll an die dynamische Entwicklung des Arbeitsmarktes angepasst werden und die Attraktivität der Berufsbildung als praxisorientierter und dual organisierter Bildungsweg erhalten bleiben. Die Berufsbildungsreform wird mit dem Bund abgestimmt und zusammen mit den Organisationen der Arbeitswelt umgesetzt.

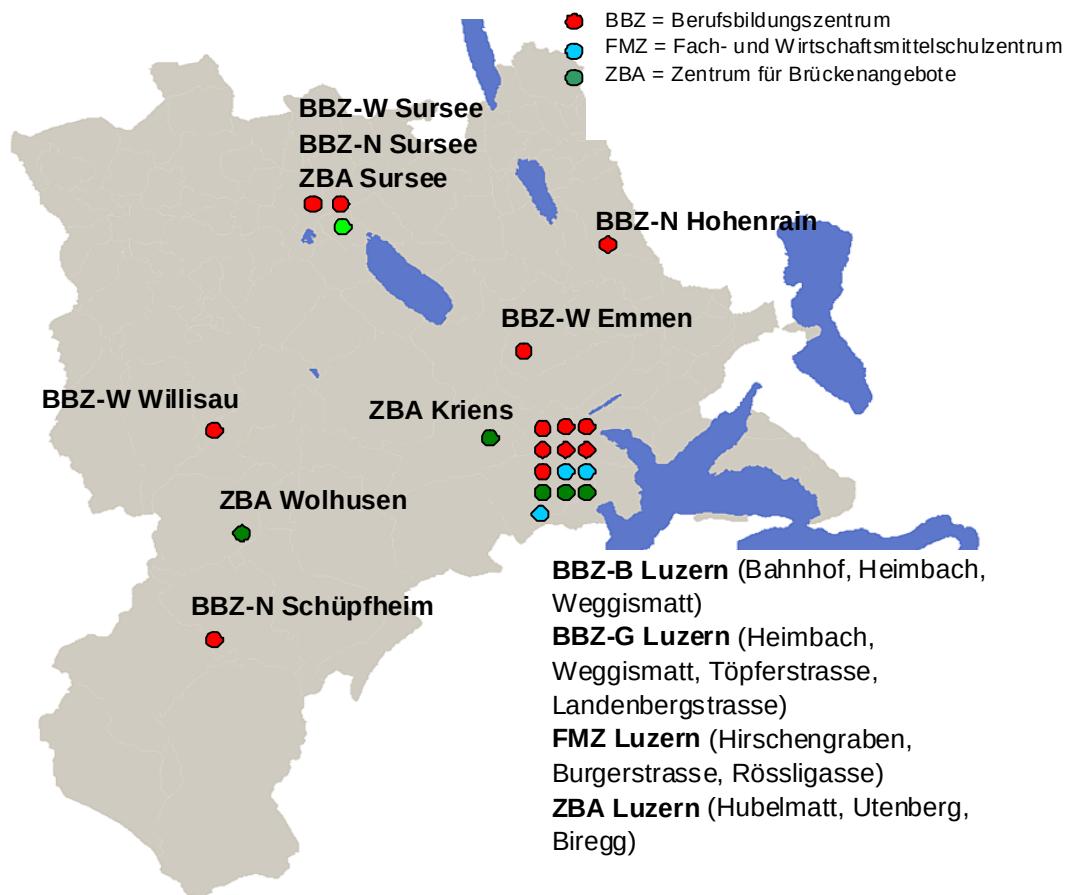
Seit 2004 werden jedes Jahr 15-20 neue Bundesverordnungen umgesetzt. Alte Berufe und Ausbildungsformen verschwinden, neue kommen hinzu und werden in verbundpartnerschaftlicher Absprache zwischen den Berufsverbänden, den Berufsfachschulen, den Betrieben und der Dienststelle Berufs- und Weiterbildung eingeführt. Auch in den nächsten Jahren dürfte der Rhythmus der Berufsreformen kaum langsamer werden. Mit dem neuen Berufsbildungsgesetz wurden auch die Gesundheits- und Sozialberufe sowie die landwirtschaftlichen Berufe in die Berufsbildungssystematik integriert. Die Umsetzung des neuen Berufsbildungsgesetzes stellt auch den Kanton Luzern aufgrund der steigenden Zahl von Lernenden in der Berufsbildung vor grosse Herausforderungen.

Von den Berufsfachschulen wird eine hohe Flexibilität bei der Gestaltung des Unterrichts und insbesondere bei der Ausbildungsorganisation erwartet. Die Berufsfachschulen benötigen dazu gute infrastrukturelle, organisatorische und personelle Voraussetzungen. So werden sie in die Lage versetzt, ihre Rolle in der Verbundpartnerschaft mit den Berufsverbänden und den Lehrbetrieben wahrzunehmen. Wir wollen mit einer weitsichtigen Planung im Schulbereich rechtzeitig gute Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der Berufsbildung schaffen.

Der Kanton hat die meisten Berufsfachschulen im Jahr 2003 im Rahmen der Kantonalisierung der Berufsschulen übernommen. Vorher hatten diese kommunalen Trägerschaften (Emmen, Luzern, Sursee, Willisau). Aus diesem Grund erfolgten der Aufbau und die Entwicklung der einzelnen Berufsfachschulen nur teilweise koordiniert. Wir haben im Planungsbericht B 37 über die Berufsfachschulplanung vom 18. Dezember 2007 (vgl. Verhandlungen des Kantonsrates 2008, S. 406) den Ist-Zustand der Berufsfachschulstandorte dargestellt. Wir haben zudem aufgezeigt, welche Massnahmen durch übergeordnetes Recht notwendig sind und welche Ziele wir zusätzlich verfolgen wollen.

Bestand

Im Kanton Luzern können gegen 150 verschiedene Berufe erlernt werden. Die Ausbildung erfolgt im Lehrbetrieb, in den überbetrieblichen Kursen und an der Berufsfachschule. Die Berufs- und Weiterbildung umfasst heute sechs kantonale Berufsbildungszentren, die sich auf 14 verschiedene Schulstandorte verteilen. Dazu kommen zwei private Schulen mit kantonalem Leistungsauftrag sowie die neu kantonalisierten Brückenangebote an sechs verschiedenen Standorten.



▪ *Berufsbildungszentrum Bau und Gewerbe*

Das Berufsbildungszentrum Bau und Gewerbe (BBZ-B) in Luzern ist das mit Abstand grösste Berufsbildungszentrum im Kanton Luzern. Rund 4'000 Lernende besuchen ihren Berufsfachschulunterricht an einem der drei Standorte Bahnhof, Heimbach und Weggismatt in Luzern. Alle drei Standorte wurden im Rahmen der Kantonalisierung von der kommunalen Trägerschaft Luzern übernommen. Der Standort Bahnhof an der Robert-Zünd-Strasse 4 verfügt über eine zentrale Lage und eine gute Infrastruktur. Die Standorte Heimbachweg 12 und Weggismattstrasse 12 sind funktionelle Schuleinheiten mit anstehendem Sanierungsbedarf.

▪ *Berufsbildungszentrum Wirtschaft, Informatik und Technik*

Das Berufsbildungszentrum Wirtschaft, Informatik und Technik (BBZ-W mit den Standorten Sursee, Willisau und Emmen) ist mit insgesamt rund 5'400 Lernenden die deutlich grösste Schule.

Der Standort Sursee hat grössere Probleme mit der Kapazität der bestehenden Unterrichtsräume. Das Areal wurde im Rahmen der Kantonalisierung von der kommunalen Trägerschaft Sursee übernommen. Ein Grossteil der Gebäudehülle und des Innenausbaus muss saniert werden. Ihr Rat hat den Sonderkredit für die Sanierung und Erweiterung am 1. Dezember 2009 bewilligt. Die Stimmberechtigten des Kantons Luzern werden im Frühsommer 2010 über das Projekt befinden können. 2009 erfolgte der Bezug der neuen Dreifachturnhalle.

Der Standort Willisau mit rund 1'800 Lernenden wurde im Rahmen der Kantonalisierung von der kommunalen Trägerschaft Willisau übernommen. Das Gebäude ist funktionell eingerichtet, es verfügt über gut ausgebaute Demonstrationsräume und es ist ideal in die bestehende Schul- und Sportanlage Schlossfeld integriert.

Der Standort Emmen mit rund 1'800 Lernenden wurde im Rahmen der Kantonalisierung von der kommunalen Trägerschaft Emmen übernommen. Das Gebäude ist funktionell und gut

eingerrichtet, es hat aber wie an anderen Standorten keine eigenen Sportanlagen und kein Erweiterungspotenzial.

▪ *Berufsbildungszentrum Gesundheit und Soziales*

Das Berufsbildungszentrum Gesundheit und Soziales (BBZ-G) mit bereits rund 900 Lernenden ist im Sinne einer Übergangslösung an den bestehenden Schulstandorten Heimbachweg 12, Weggismatt 12, Landenbergstrasse 37 sowie Töpferstrasse 8 in Luzern eingemietet. Angesichts des starken Schülerzuwachses in dieser Branche ist die Raumsituation prekär.

▪ *Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung*

Die Standorte Schüpfheim (rund 150 Lernende) und Hohenrain (rund 140 Lernende) sind im Besitz des Kantons und verfügen über gut funktionierende Klassen- und Demonstrationräume. In Hohenrain ist dem Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung (BBZ-N) ein Schulgutsbetrieb angegliedert.

Am Standort Sursee (rund 600 Lernende) sind die Schulräume in kantonseigenen, historischen Gebäuden an der Centralstrasse 22 untergebracht. Das Areal verfügt über 100 Parkplätze und über ein hohes Entwicklungspotenzial.

▪ *Fach- und Wirtschaftsmittelschulzentrum*

Das Fach- und Wirtschaftsmittelschulzentrum ist eine berufliche Vollzeitschule mit rund 800 Lernenden. Die 21 Standard-Unterrichtszimmer und die erforderlichen Fachräume des Fach- und Wirtschaftsmittelschulzentrums (FMZ) am Hirschengraben 10 in Luzern wurden 1997 den neusten Bedürfnissen angepasst. 2007 erfolgte die Kantonalisierung des Areals. Weitere acht Klassenräume sind im Krienbachschulhaus an der Burgerstrasse 24 in Luzern zugeordnet.

Die Fachklasse Grafik (ehemals unter der Leitung der Hochschule Luzern – Design & Kunst; neu beim Fach- und Wirtschaftsmittelschulzentrum) befindet sich an der Rössligasse 12 in Luzern in historischen Gebäuden. Die bestehenden kleinräumigen Altstadtstrukturen sind für den Schulunterricht nur beschränkt geeignet. Das Gebäude muss zudem demnächst saniert und den neusten Sicherheitsvorschriften angepasst werden.

▪ *Berufsbildungszentrum Weiterbildung*

Das Berufsbildungszentrum Weiterbildung (BBZ WB) fasst alle Weiterbildungsaktivitäten der kantonalen Berufsbildung zusammen. Es verfügt über keine eigenen Räumlichkeiten, sondern ist in den bestehenden Zentren der beruflichen Grundbildung eingemietet. Da ein grosser Teil der angebotenen Kurse abends oder am Wochenende stattfinden, ist diese Lösung praktikabel.

▪ *Zentrum für Brückenangebote*

2006/2007 wurden die bisher teilweise kommunalen Brückenangebote in einem Zentrum (ZBA) zusammengefasst und unter die Hoheit des Kantons gestellt. Die bereits bestehenden Schulstandorte Luzern-Hubelmatt und Luzern-Biregg wurden damit um weitere Standorte in Luzern (Utenberg), Sursee, Kriens und Wolhusen erweitert.

▪ *Private Berufsfachschulen mit kantonalem Leistungsauftrag*

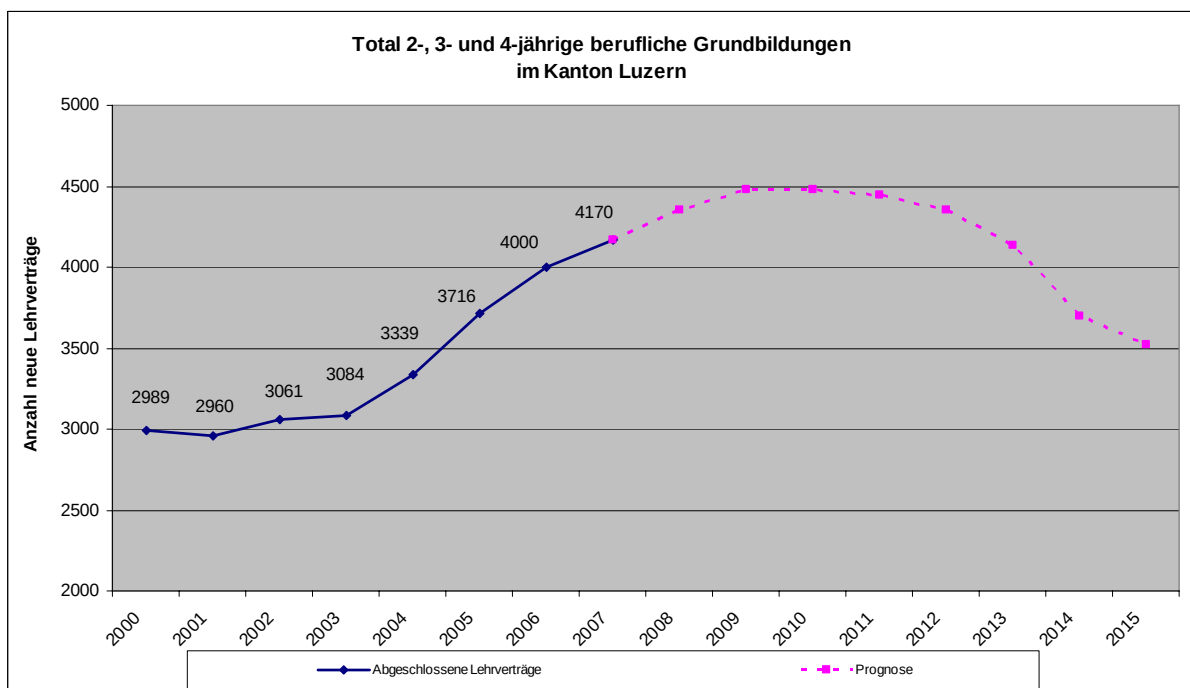
Das Kaufmännische Bildungszentrum Luzern mit rund 1'800 Lernenden und die Frei's Schulen Luzern mit rund 900 Lernenden sind zwei private Berufsfachschulen, die einen Leistungsauftrag des Kantons Luzern haben. Im Kanton Luzern sind zudem zwei interkantonale Berufsfachschulen beheimatet, nämlich die Schule für Verkehrswegbauerinnen und -bauer in Sursee (rund 800 Lernende) und die Interkantonalen Fachkurse für Kochlernende (rund 150 Lernende) an der Hotel & Gastro formation in Weggis. Die Schulräume der privaten Träger sind zweckmässig und bieten genügend Kapazitäten.

Bedarf

Die Zahl der Lernenden in der Berufsbildung steigt seit 2003 stetig an. 2008 wurde im Kanton Luzern ein neuer Höchststand von 4'250 neuen Lehr- und Anlehrverträgen verzeichnet. Das sind rund 1'000 Ausbildungsplätze mehr als noch 2003.

Das Bundesamt für Statistik hat mehrere Szenarien für die Entwicklung der Sekundarstufe II berechnet. Diese gelten grundsätzlich auch für die Zentralschweiz und den Kanton Luzern. Allerdings sind die Prognosen angesichts der laufenden Berufsbildungsreform und weiterer Einflussfaktoren mit vielen Unsicherheiten behaftet. Es gibt zahlreiche Unbekannte bei den politischen Entscheiden, welche die Bestände beeinflussen könnten, beim Verhalten der Jugendlichen bei der Wahl eines Bildungsweges oder bei der Haltung der Lehrfirmen. Daher ist es sehr schwierig, die Entwicklung für den Zeitraum bis 2015 vorauszusehen. Der schweizerische Trend ist jedoch klar: Die Szenarien des Bundesamtes für Statistik weisen einen starken Anstieg der Gesamtzahl der Berufslernenden bis 2009 aus. Nach 2009 wird sich der Gesamtbestand gemäss den Szenarien des Bundes bis 2015 kontinuierlich zurückbilden.

Dass diese Prognosen mit vielen Unsicherheiten behaftet sind, zeigt die Tatsache, dass der von der Lustat Statistik Luzern vorausgesagte Anstieg der Berufslernenden im Kanton Luzern zwischen 2004 und 2009 (Zuwachs: 718 Lernende) von der Realität bereits im Jahr 2007 übertroffen worden ist. Es ist deshalb zu erwarten, dass aufgrund verschiedener Faktoren der Höchststand der Lernenden höher ausfallen wird als von der Lustat prognostiziert. Dies hat sich auch im Jahr 2009 gezeigt. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass sich der Rückgang der Lernendenzahl um rund zwei Jahre verzögern dürfte, weil der Druck auf dem Lehrstellenmarkt nach wie vor hoch ist und sich rund 500 Jugendliche pro Jahr noch in „Warteschlaufen“ befinden, welche den Rückgang der Lernenden in den ersten zwei Jahren noch kompensieren dürften. Wenn wir davon ausgehen, dass der Anteil der Berufslernenden gemessen an der Anzahl Schulabgängerinnen und -gänger konstant bleibt, dürfte der Anstieg der Lernenden 2010 zwar gebremst werden, der eigentliche Rückgang aber erst ab 2011 oder 2012 einsetzen.



Quelle: Lustat Statistik Luzern, schulische Berufsbildung Kanton Luzern – Szenarien 2007 bis 2015, Stand April 2007

Die demografische Entwicklung wird sich nicht in allen Berufsfeldern in gleichem Mass auswirken. Nominell am stärksten dürfte der Rückgang der Lernendenzahl in den Berufsfeldern "Wirtschaft und Verwaltung" sowie "Ingenieurwesen und Technik" ausfallen.

Die räumliche Entlastung an den Berufsfachschulen wird zudem nicht entsprechend der prognostizierten Schülerentwicklung erfolgen. Die Schülerentwicklung verteilt sich auf rund 150 verschiedene Berufe. Das heisst, die Zahl der Lernenden wird gemäss Prognose des Bundesamtes für Statistik zwar jährlich um 160-200 zurückgehen (hochgerechnet entspricht dies 1-2 Schülern pro Beruf), die Anzahl Klassen wird aber dennoch für längere Zeit relativ stabil bleiben. Erst bei einem massiven Rückgang wird sich der Rückgang auch auf die Anzahl Klassen niederschlagen und damit die Raumsituation der Berufsfachschulen verbessern.

Lösungsansatz

Wir haben im Planungsbericht über die Berufsfachschulplanung nach der Anhörung aller betroffenen Kreise, der Prüfung mehrerer Varianten und der Abwägung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Lösungen die Berufe wie folgt neu zugeteilt:

Beruf/Berufsgruppe	heutiger Standort	künftiger Standort
Bäcker-Konditor/Konditor-Confiseur	Luzern (Heimbach) und Willisau	Willisau
Metzger	Willisau	Luzern (Heimbach)
Automobilberufe	Willisau und Luzern (Bahnhof)	Luzern (Bahnhof)
Carrosserie-Berufe, Fahrzeugmaler	Luzern (Weggismatt)	Luzern (Bahnhof)
Zeichnerberufe	Emmen	Luzern (Heimbach)
Elektroberufe	Luzern (Bahnhof)	Luzern (Weggismatt)
Anlagen- und Apparatebauer	Sursee	Emmen
Elektroniker	Sursee	Emmen
Innendekorateure	Sursee	Luzern (Heimbach)
Maurer-Berufe	Sursee	Luzern (Heimbach)
Fachangestellte Gesundheit	Luzern (diverse Standorte)	Sursee
Fachfrau/-mann Betreuung	Luzern (diverse Standorte)	Sursee

Diese Berufs-Verschiebungen können erst nach der Realisierung des Erweiterungsbaus am Standort Sursee (Investitionsvolumen: rund 35 Mio. Fr.) ab 2012/2013 erfolgen. Sie ermöglichen die Entstehung neuer berufsfeldorientierter Kompetenzzentren. So werden beispielsweise am Standort Luzern-Bahnhof die Automobil- und Carrosserieberufe sowie die Bau- und Zeichnerberufe zusammengefasst, am Standort Emmen vereinigen sich die so genannten MEM-Berufe (Maschinen-, Elektro- und Maschinenindustrie) oder am Standort Sursee entsteht ein Zentrum für die Gesundheits- und Sozialberufe.

Nach Abschluss der neuen Berufszuteilung verfügen die Berufsfachschul-Standorte über eine einigermaßen gleichmässige Raumauslastung, die im Durchschnitt etwas über 80 Prozent liegt. Eine noch höhere Auslastung bei der beruflichen Grundbildung würde die dezentrale Durchführung von Weiterbildungsangeboten verunmöglichen.

Aktivitäten

- Wir wollen die Raumnutzung der Berufsfachschulzentren im Rahmen der Umsetzung der Berufsfachschulplanung weiter optimieren.
- Wir wollen den Standort Sursee durch eine Erweiterung und Sanierung des heutigen Gebäudes stärken.
- Wir wollen den Standort Bahnhof Luzern im Zusammenhang mit der Immobilienstrategie tertiäre Bildung überprüfen.

- Nach dem Bezug der erweiterten und sanierten Berufsfachschulzentren Wirtschaft, Informatik und Technik sowie Gesundheit und Soziales in Sursee in den Jahren 2012/13 werden wir auch die Massnahmen in den übrigen Schulgebäuden durchführen.

Fazit

- Mit dem Neubau in Sursee können die wesentlichen Raumprobleme der Berufsfachschulen gelöst werden.
- Nehmen die Klassenzüge aus demografischen Gründen ab, soll der Standort Bahnhof Luzern zugunsten der bestehenden Standorte überprüft werden.

d. Historische Bauten

Ausgangslage

Der Kanton Luzern hat einen grossen Bestand an historischen Bauten. Dies sind im Wesentlichen folgende Gebäude:

Luzern

- Liegenschaften an der Bahnhofstrasse Luzern mit der Jesuitenkirche, dem Regierungsgebäude an der Bahnhofstrasse 15, dem Finanzgebäude an der Bahnhofstrasse 19, dem Mettenwylhaus an der Bahnhofstrasse 12 sowie dem Dullikerhaus an der Bahnhofstrasse 14,
- Zeughaus Musegg, Museggstrasse 37, Luzern,
- Historisches Museum, Pfistergasse 24, Luzern,
- Letzimagazin, Hirschengraben 48, Luzern,
- Obergericht Hirschengraben 16, Luzern,
- Fach- und Mittelschulzentrum (ehemalige Kantonsschule), Hirschengraben 10, Luzern,
- Bellerivestrasse 19/21, Luzern.

St. Urban

- ehemalige Klosteranlage ohne Kirche (die Kirche wird von der Kirchgemeinde genutzt),
- das Portengebäude und das Untertorgebäude mit dem Gasthaus Löwen haben wir im Baurecht an Dritte abgegeben.

Hohenrain

- Kommende Hohenrain mit Johanniterkommende, Turm Roten, Pfarr- und Torwartgebäude und Kirche.

Gelfingen

- Schloss Heidegg mit Herrenhaus und historischer Gartenanlage; das Schloss Heidegg wird seit über zehn Jahren von der Vereinigung Pro Heidegg betrieben.

Werthenstein

- Klosteranlage Werthenstein

Sempach

- Schlachtkapelle Sempach

Hitzkirch

- Die Kommende Hitzkirch haben wir zusammen mit den ehemaligen Gebäuden des Lehrerseminars Hitzkirch im Baurecht an die Interkantonale Polizeischule Hitzkirch abgegeben.

Lösungsansatz

Wir wollen die historischen Bauten einer geeigneten Nutzung zuführen. Wir prüfen dabei kantonale Nutzungen und Drittnutzungen. Im Vordergrund stehen für uns die Vermietung von

Raumeinheiten oder ganzen Gebäuden und die Abgabe im Baurecht. Bis es soweit ist, unterhalten wir die Bauten so, dass keine Schäden an den Gebäuden entstehen.

Aktivitäten

- Wir wollen die historischen Bauten als bedeutendes Kulturgut schützen und pflegen.
- Wir wollen die Nutzung der historischen Gebäude verbessern, sei es durch deren Gebrauch für eigene Bedürfnisse oder durch Drittnutzungen.
- Wir streben bei den historischen Bauten einen kostendeckenden Betrieb an.

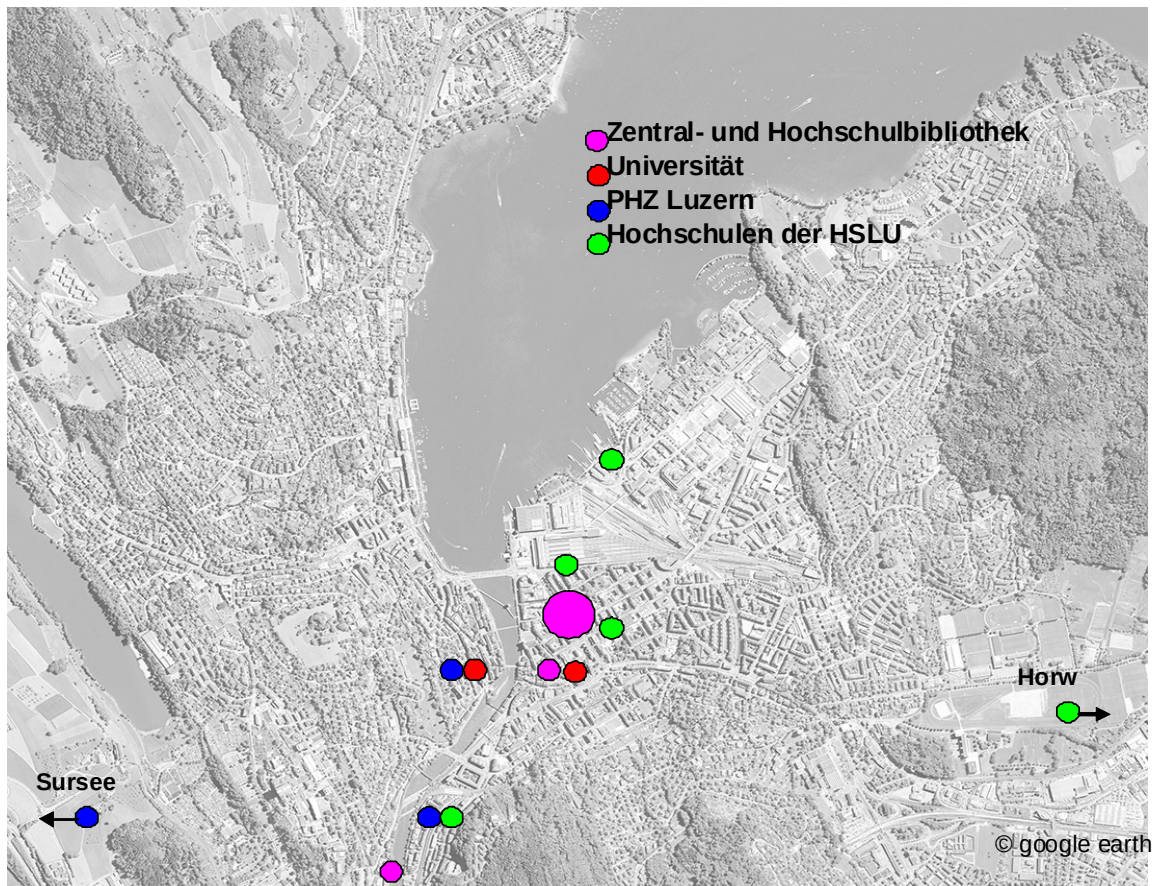
Fazit

- Bei den historischen Bauten des Kantons besteht ein grosser Unterhaltsbedarf.
- Historische Bauten als Zeugen der Vergangenheit müssen geschützt und gepflegt werden.
- Eine bessere Nutzung der historischen Bauten soll einen kostendeckenden Betrieb ermöglichen. Die Gebäude Jesuitenkirche, Regierungsgebäude, Mettenwyl- und Dullikerhaus sowie das Historische Museum werden für die eigene Nutzung verwendet. Für das Zeughaus Musegg muss ein neuer Verwendungszweck gefunden werden. Die beim Kanton verbleibenden historischen Gebäude in St. Urban sollen kostendeckend bewirtschaftet werden.
- Soweit die historischen Gebäude nicht zu Repräsentationszwecken benötigt werden, sollen diese zu mindestens kostendeckenden Ansätzen Dritten zur Verfügung gestellt werden.

e. Bibliotheken

Ausgangslage

Die ehemalige Zentralbibliothek an der Sempacherstrasse 10 entwickelte sich in den vergangenen knapp sechzig Jahren von der Kantonsbibliothek mit wissenschaftlichen Beständen zur leistungsfähigen wissenschaftlichen Zentral- und Hochschulbibliothek (ZHB) für das allgemeine Publikum, für die Universität Luzern, die Hochschule Luzern (HSLU) und die Pädagogische Hochschule Zentralschweiz (PHZ). Die Zusammenarbeit dieser Institutionen hat zu grossen betrieblichen und baulichen Synergien geführt.



Bestand

– Zentral- und Hochschulbibliothek

Die im Laufe der Jahre entstandene Raumnot hat zu einer Verteilung der Bestände der ZHB geführt und eine konsequente Nutzung aller Synergien verunmöglicht. Das Gebäude der Zentral- und Hochschulbibliothek ist inzwischen altersbedingt sanierungsbedürftig. Der bauliche Zustand stellt mittlerweile eine zum Teil ernsthafte Behinderung der Mitarbeitenden und an einigen Orten auch eine Gefahr für das Publikum sowie für Passantinnen und Passanten dar. Die feuerpolizeilichen Anforderungen können nicht mehr erfüllt werden, die Weiternutzung im heutigen Zustand ist befristet und mit Auflagen verbunden.

Die Zentral- und Hochschulbibliothek weist rund 900 Eintritte pro Tag sowie durchschnittlich rund 700 Ausleihen pro Tag aus. Der gesamte IDS (Informationsverbund Deutschschweiz) in Luzern weist rund 1'350 Ausleihen pro Tag aus.

▪ **Universität Luzern**

Die Bibliotheksteile für die bibliothekarische Versorgung der Universität Luzern sind heute auf sieben Standorte verstreut. Dazu fehlen dringend benötigte Arbeitsplätze für Benutzerinnen und Benutzer.

▪ **Pädagogische Hochschule Luzern**

Die Bibliotheken der PHZ sind heute auf drei Standorte (Pädagogisches Medienzentrum PMZ Sentimatt, Studienbibliothek Zeughaus auf Musegg und Didaktisches Zentrum Sursee) verteilt.

▪ **Hochschule Luzern**

Die Bibliotheken aller Teilschulen der HSLU sind über einen Katalog erschlossen und nutzen die zentralen Dienstleistungen der ZHB. Alle Teilschulen betreiben an ihren Schulstandorten kleine Freihandbibliotheken mit Arbeitsplätzen für Benutzerinnen und Benutzer, die mit PC-Abfragestationen ausgerüstet sind.

Bedarf

Auch wenn das stete Wachstum im tertiären Bildungsbereich nicht direkt mit dem Raumbedarf der ZHB zusammenhängt - die Bibliothek hat ihre spezifische Raumnot seit 1979 -, so ist dieses für die Planung der Bibliotheksentwicklung doch sehr wichtig. Die tertiäre Bildung (HSLU, PHZ Luzern und Universität Luzern) ist prioritär in Luzern konzentriert. Deshalb konnte für die wissenschaftliche bibliothekarische Versorgung der Bevölkerung und der Hochschulen im Kanton Luzern ein Konzept erarbeitet werden, das die ZHB als zentrales bibliothekarisches Kompetenzzentrum sieht und das Angebot auf mehrere, jedoch klar profilierte und in der Gesamtzahl konzentrierte Standorte festlegt. Die Sanierung und der Umbau des Hauptgebäudes der ZHB sichern die allgemeine Versorgung, der Bibliotheksbereich im Gebäude an der Froburgstrasse 3 setzt den fachlichen Schwerpunkt bei der Universität Luzern und der PHZ Luzern, einige wenige Spezialbibliotheken übernehmen die Versorgung bestimmter Fachbereiche (Wirtschaft, Kunst, Technik und Architektur, Musik). Dank ihrer doppelten Aufgabe - der Versorgung des allgemeinen Publikums und der Institutionen der tertiären Bildung - stellt die ZHB auch eine natürliche Schnitt- und Begegnungsstelle zwischen diesen beiden Welten dar.

Als Haupttreiber für die Entwicklung der Bibliotheken wurde der Bestand der Bände definiert. Gestützt auf die heute bekannten Zuwachszahlen und die prognostizierten Studierendenzahlen in der tertiären Bildung wird die Entwicklung der künftigen Bestände wie folgt abgeschätzt: In einer gemeinsamen Speicherbibliothek werden die nicht sehr häufig gebrauchten Bestände mehrerer Bibliotheken zu einem kleineren Bestand zusammengeführt, der nicht - und aller Voraussicht nach nie - elektronisch vorliegen wird. Damit können die Bau- und Betriebskosten gesenkt werden.

Wir haben das Bildungs- und Kulturdepartement beauftragt, die Kooperation für eine gemeinsame Speicherbibliothek mit den politischen Behörden der interessierten Kantone abzuklären und ein Trägerschaftsmodell mit den Modalitäten für den Betrieb und die Finanzierung zu erarbeiten. Acht Kantone und Institutionen haben bisher ihr Interesse an dem Projekt bestätigt. Eine interkantonale Arbeitsgruppe hat rechtliche, politische und finanzielle Abklärungen vorgenommen. Sie wird die Resultate in Kürze ihren jeweiligen Regierungsbehörden unterbreiten.

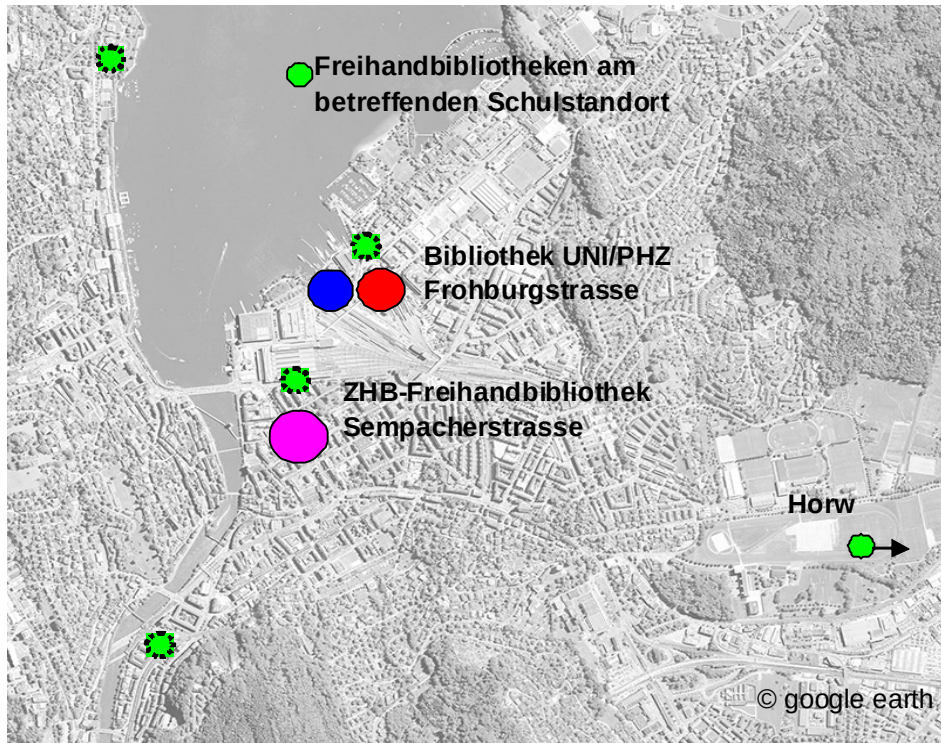
Bezeichnung	Entwicklung Bestand: Bände (B)			
	2009	2011	2015	2025
ZHB Sempacherstr. 10	500'000		150'000	150'000
ZHB prov. Aussenlager	400'000	960'000	900'000	
ZHB Speicherbibliothek				1'500'000
Universität Luzern	63'000	180'000	180'000	270'000
PHZ Luzern	75'000	75'000	75'000	85'000
HSLU-T&A	30'000	33'000	35'000	45'000
HSLU-W	12'500	14'000	18'000	28'000
HSLU-D&K	16'500	19'000	25'000	35'000
HSLU-SA	14'000	16'000	18'000	28'000
HSLU-M	65'500	70'000	75'000	90'000
Total	1'176'500	1'367'000	1'476'000	2'231'000

Lösungsansatz

Das kantonale Bibliothekskonzept beinhaltet folgende vier Pfeiler:

- Das Hauptgebäude der ZHB an der Sempacherstrasse 10 soll nach der umfassenden Sanierung und dem Umbau über einen Freihandbestand zu allgemeinen Wissensgebieten, besonders wertvolle Sondersammlungen und Leseplätze verfügen.

- Im Gebäude Frohburgstrasse 3, Luzern, werden die aktuellen Medien jener Fachgebiete zusammengefasst und präsentiert, die für die Universität Luzern und die PHZ Luzern relevant sind.
- In den Teilschulen der Hochschule Luzern werden kleine Spezialbibliotheken zu den einzelnen Fachbereichen betrieben.
- In einer funktionalen Speicherbibliothek wird der grösste Teil der Bibliotheksbestände ausserhalb der Stadt Luzern, zum Beispiel in einem automatisierten Regallager, magaziniert.



Aktivitäten

- Wir bauen das Bibliotheksgebäude an der Sempacherstrasse 10 als Kern der ZHB um und passen das Gebäude an die zukünftigen betrieblichen Anforderungen einer modernen Bibliothek mit Freihandbibliothek, Benutzerarbeitsplätzen, einer Sondersammlung und bedarfsgerechten Mitarbeiterarbeitsplätzen an.
- Wir planen für die Lagerung der Bücher eine leistungsfähige, effiziente und kostengünstige Archivierung in einer gemeinsamen Speicherbibliothek mit Partnern aus andern Kantonen und erarbeiten ein geeignetes Finanzierungsmodell.
- Wir beziehen 2011 die Bibliothek im Gebäude Frohburgstrasse 3, Luzern, mit den aktuellen Medien der Universität Luzern und der PHZ Luzern

Vorgehen und Termine

Die Fachbibliothek für die Universität Luzern und die PHZ Luzern im Gebäude Frohburgstrasse 3, Luzern, werden wir im Jahr 2011 in Betrieb nehmen. Anfang 2010 werden wir Ihnen das Projekt für die Sanierung und den Umbau der ZHB unterbreiten. Der Bezug der Speicherbibliothek kann nicht vor 2015 erfolgen. Unterdessen werden wir die Luzerner Bücher in einer Übergangslösung magazinieren.

Fazit

- Das erarbeitete Archivkonzept beinhaltet zwei Freihandbibliotheken im Gebäude Frohburgstrasse 3, Luzern, und im Hauptgebäude Sempacherstrasse 10, eine kooperative Speicherbibliothek mit Partnern aus andern Kantonen und einzelne Spezialbibliotheken bei den Hochschulen.
- Die Bibliothek im Gebäude Frohburgstrasse 3, Luzern, mit den aktuellen Medien der Universität Luzern und der PHZ Luzern kann im Sommer 2011 bezogen werden.
- Mit dem Umbau und der Sanierung des Gebäudes Sempacherstrasse 10 in Luzern werden die künftigen Anforderungen an eine moderne öffentliche Bibliothek erfüllt und die gravierenden baulichen Mängel des Gebäudes behoben.
- Ein leistungsfähiges, effizientes und kostengünstiges Archivierungskonzept in der Form einer Speicherbibliothek wird zurzeit in Zusammenarbeit mit anderen Partnern erarbeitet.

f. Museen

Ausgangslage

Wir betreiben zwei Museen, das Historische Museum und das Natur-Museum. Die Räume für die notwendigen Lager der Museen haben wir zugemietet oder im kantonalen Gebäude „Letzimagazin“ am Hirschengraben 48 in Luzern eingerichtet.

Bestand

Das Historische Museum befindet sich im ehemaligen Zeughaus an der Pfistergasse 24. Das Gebäude wurde im Jahr 2003 total saniert und die Ausstellung entsprechend den Anforderungen eines modernen Museums neu gestaltet.

Das Natur-Museum befindet sich am Kasernenplatz 6 in Luzern. Das Gebäude wurde 1976 nach dem Vorbild des ehemaligen „Waisenhauses“ nachgebaut.

Bedarf

Das Historische Museum befindet sich baulich und betrieblich in einem sehr guten Zustand, Massnahmen sind keine notwendig.

Das Gebäude des Natur-Museums ist in einem schlechten Zustand. Seit Jahren ist ein grosser Sanierungsbedarf ausgewiesen. Auch das Ausstellungskonzept muss dringend erneuert werden. Die Rahmenbedingungen für die Bauarbeiten ergeben sich aus dem definitiven Betriebs- und Ausstellungskonzept.

Lösungsansatz

Wir unterhalten das Gebäude des Historischen Museums im Rahmen des Lebenszyklus der Immobilie. Grössere Investitionen sind nicht notwendig.

Wir planen mittelfristig eine totale Sanierung des Gebäudes Kasernenplatz 6 für das Natur-Museum. Das Bauprojekt stimmen wir auf das Betriebs- und Ausstellungskonzept ab. Dieses muss zuerst entwickelt und verabschiedet werden.

Aktivitäten

- Wir optimieren den Betrieb des Historischen Museums laufend und bewerkstelligen den Gebäudeunterhalt im Rahmen des Lebenszyklus der Immobilie.
- Wir wollen das Natur-Museum am bestehenden Standort innerhalb der vorhandenen Gebäudehülle weiterbetreiben und Synergien mit dem Historischen Museum nutzen.
- Wir wollen den aufgeschobenen Gebäudeunterhalt zusammen mit den betrieblichen und den baulichen Anpassungen nach der Verabschiedung des Betriebskonzeptes des Natur-Museums in die Wege leiten.

Vorgehen und Termine

Wir erarbeiten ein Ausstellungs- und Betriebskonzept für das Natur-Museum und leiten daraus das Bauprojekt ab. Im IFAP sind bisher noch keine Baukosten eingestellt. Zwischenzeitlich werden wir die dringlichsten Unterhaltsarbeiten zur Sicherstellung des Betriebs und des Gebäudes durchführen.

Fazit

- Das Gebäude des Natur-Museums erfüllt die Anforderungen eines modernen Museums nicht mehr und muss kurz- bis mittelfristig saniert werden.
- Die Nähe des Natur-Museums zum Historischen Museum ermöglicht vielfältige Synergien, die bei der Planung des Natur-Museums genutzt werden sollen.

5. Heilen und Pflegen

a. Spital- und Psychiatriebauten

Ausgangslage

Ihr Rat hat am 30. November 2009 dem Dekret für die Übertragung der Spital- und Klinikgebäude an das Luzerner Kantonsspital (LUKS) und die Luzerner Psychiatrie (Lups) im Baurecht zugestimmt. Am 7. März 2010 werden die Stimmberechtigten des Kantons Luzern über das Dekret befinden. Bei einem positiven Entscheid geht die Zuständigkeit für wertvermehrenden und werterhaltenden Investitionen an die Unternehmungen LUKS und Lups über.

Bedarf

Den Bedarf haben wir Ihnen im Planungsbericht B 31 über den Investitionsbedarf des Luzerner Kantonsspitals vom 13. November 2007 detailliert dargestellt. Die Unternehmen LUKS und Lups werden die im Bericht aufgezeigten Massnahmen in ihrer Verantwortung und auf ihre Kosten umsetzen. Weiter soll die langfristige Immobilienstrategie im Rahmen der jährlich auszuhandelnden Leistungsvereinbarungen zwischen den Unternehmen und dem Gesundheits- und Sozialdepartement auf ihre Aktualität hin überprüft und falls nötig angepasst werden.

Aktivitäten

- Ihr Rat hat der Übertragung der Spital- und Psychiatriebauten an die Unternehmen LUKS und Lups im Baurecht zugestimmt.
- Nach einem positiven Entscheid der Stimmberechtigten des Kantons Luzern im Frühjahr 2010 geht die Verantwortung betreffend Investitionen an die Unternehmen LUKS und Lups über.

Fazit

- Die Bewirtschaftung der Spital- und Psychiatriebauten, als zentrale Infrastruktureinrichtungen für die Luzerner Bevölkerung, geht nach einem positiven Entscheid der Stimmberechtigten des Kantons Luzern an die Unternehmen LUKS und Lups über.
- Nicht übertragene Gebäude werden für kantonale Bedürfnisse weiterverwendet, an Dritte vermietet oder veräussert (vgl. Kap. VIII.4.d).

b. Dienststelle Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz

Ausgangslage

Die Dienststelle Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz befindet sich an der Vom-mattstrasse 16 in Luzern. Das Gebäude wurde 1932 erstellt und 1999 an die neuen Sicherheitsvorschriften angepasst. Wir haben damals dargelegt, dass der Betrieb der Dienststelle Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz mit diesen Massnahmen für die nächsten rund zehn Jahre sichergestellt ist.

Bedarf

Das bald 80-jährige Gebäude kann die Anforderungen an ein modernes, wirtschaftliches Laborgebäude nur noch teilweise erfüllen. Die Struktur und Organisation des Gebäudes lässt keinen wirtschaftlichen Betrieb zu, die Gebäudehülle erfüllt die energetischen Vorgaben bei Weitem nicht, und die haustechnischen Installationen müssen erneuert werden.

Lösungsansatz

Bevor Investitionen für die Dienststelle Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz getätigt werden, sind grundsätzliche betriebliche Entscheide notwendig. Es ist zu klären, ob der Kanton Luzern ein eigenes Laboratorium betreiben will, welche Leistungen an Dritte vergeben werden können und welche Leistungen der Kanton selber erbringen muss.

Aktivitäten

- Wir werden den Bedarf, die Anforderungen und den Zeitpunkt für ein neues Laboratorium oder einen Umbau des bestehenden Gebäudes prüfen.
- Wir prüfen die Möglichkeiten von Privatisierungen einzelner Leistungen und die Zusammenarbeit mit anderen kantonalen Laboratorien.

Fazit

- Das Gebäude der Dienststelle Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz erfüllt die Anforderungen eines Labors in betrieblicher und baulicher Hinsicht nicht mehr.
- Das Leistungsangebot der Dienststelle Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz muss vor einer Neuplanung überprüft werden.

6. Landwirtschaft und Bauland

a. Landwirtschaft

Wir kaufen und halten landwirtschaftliche Grundstücke, damit wir bei Strassen- oder Wasserbauvorhaben Realersatz anbieten können. Der Landbedarf für den Hochwasserschutz ist jedoch so umfangreich, dass wir lediglich punktuell Realersatz anbieten können. Um keine Mittel für den Unterhalt von Gebäuden zu binden, halten wir vorwiegend unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke. Nicht mehr benötigte alte Gebäude brechen wir ab.

Aktivitäten

- Wir verkaufen landwirtschaftliche Grundstücke, die für staatliche Aufgaben oder einen Realersatz nicht mehr benötigt werden.
- Wir verkaufen landwirtschaftliche Grundstücke nur an vorkaufsberechtigte Pächter, die einen Haupterwerbsbetrieb betreiben.
- Wir verkaufen landwirtschaftliche Grundstücke nur an Gemeinden, wenn sie für öffentliche Aufgaben benötigt werden oder für Leistungen, die einen Realersatz gemäss einem eidgenössischen oder kantonalen Gesetz vorsehen.

Fazit

Landwirtschaftliche Grundstücke, die der Kanton Luzern weder für eigene Bedürfnisse noch für den Landabtausch benötigt, werden möglichst bald verkauft.

b. Bauland

Wir verkaufen Grundstücke, welche wir nicht mehr benötigen. Bei Bau- und Zonenplanrevisionen der Gemeinden prüfen wir laufend das Potenzial für eine Einzonung unserer Grundstücke. Zurzeit bearbeiten wir im Wesentlichen folgende Grundstücke:

Ebikon, Grundstück Nr. 749, Oberfildern

In Ebikon verfügen wir über das Grundstück Oberfildern mit einer Landfläche von 33'783 m². Das Grundstück ist eingezont, aber nicht erschlossen.

Hohenrain, Grundstücke Nr. 1527, Johanniterhof, und Nr. 1587, Sennweidstrasse

In Hohenrain verfügen wir einerseits über das Grundstück Nr. 1527, Johanniterhof, mit 26'435 m² Land, davon sind 18'599 m² eingezont und können überbaut werden. Das Grundstück Nr. 1587, Sennweidstrasse, mit 9'726 m² Land, ist ebenfalls eingezont. Beide Liegenschaften sind noch nicht erschlossen.

Emmen, Seetalplatz

Der Kanton ist Eigentümer von zwei grossen Baulandparzellen mit total rund 29'000 m² Land am Seetalplatz in Emmenbrücke.

Littau, Oberwil

Der Kanton kaufte 1971 in Littau als Landreserve für eine Psychiatrieklinik das Grundstück Oberwil mit einer Fläche von rund 177'000 m² Land. Das Grundstück ist heute der Landwirtschaftszone zugeordnet und verpachtet. Wir haben Grundsatzabklärungen für eine Einzonung des Grundstücks durchgeführt. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Littau und der Stadt Luzern ist eine Einzonung zurzeit noch nicht vorgesehen.

Strategische Grundstücke für die Verwaltung

Wir haben verschiedene Grundstücke als strategische Reserve für Verwaltungsaufgaben ausgeschieden. Im Wesentlichen sind dies folgende Grundstücke:

- Luzerner Kantonsspital, Luzern, Ostareal,
- Luzerner Kantonsspital, Sursee, Parzellen Nord,
- Psychiatrische Klinik St. Urban, Parzelle Ost,
- Grosshof, Kriens (bei Untersuchungs- und Haftanstalt Grosshof),
- Hochschule Horw, Nordareal (bei der Hochschule Technik und Architektur),
- Kantonsschule Reussbühl, Littau, Ostareal.

Lösungsansatz

Ebikon, Oberfildern (Grundstück Nr. 749) und Hohenrain, Johanniterhof (Grundstück Nr. 1527)

Wir haben uns entschieden, die Grundstücke Oberfildern in Ebikon und Johanniterhof in Hohenrain zu entwickeln. Wir beauftragten Fachleute mit der Ausarbeitung von Gestaltungsplänen für beide Grundstücke. Beide Gestaltungspläne befinden sich derzeit in der Bewilligungsphase. Der Gestaltungsplan „Johanniterhof“, Hohenrain, sieht siebzehn Einfamilienhaus- und zwei Mehrfamilienhausparzellen vor. Wir werden die Grundstücke nach der Bewilligung des Gestaltungsplanes erschliessen und diese anschliessend einzeln verkaufen. Der Gestaltungsplan Oberfildern in Ebikon beinhaltet neunundzwanzig Ein- und zehn Mehrfamilienhäuser. Wir planen, ganze Teilflächen an Investoren zu verkaufen. Sechs Grundstücke für Einfamilienhäuser werden wir einzeln in den Verkauf bringen.

Emmen, Seetalplatz

Auf der Grundlage der Verkehrsplanung Seetalplatz haben vier Planerteams im Rahmen eines Studienauftrages städtebauliche Ideen für eine zukunftsgerichtete Überbauung erarbeitet. Der am besten beurteilte Lösungsvorschlag sieht als Optimierung der Verkehrslösung einen Grosskreisel vor. Das Konzept überzeugt und führt zu einer wesentlichen Aufwertung des Seetalplatzes als neues Zentrum Luzern Nord.

Parallel zur Verkehrsplanung werden wir nun die städtebaulichen Ideen vertiefen und einen Masterplan erarbeiten. Anschliessend werden über die einzelnen Baubereiche Bebauungspläne ausgearbeitet. Diese bilden die Grundlage für Verkaufsverhandlungen mit Investoren.

Strategische Grundstücke für die Verwaltung

Wir werden die strategischen Grundstücke so weit wie möglich bewirtschaften und für kantonale Aufgaben im Eigentum des Kantons Luzern behalten.

Aktivitäten

- Wir beurteilen regelmässig alle kantonalen Grundstücke hinsichtlich ihres Zweckes und der Verfügbarkeit.
- Wir entwickeln strategisch wichtige Grundstücke für eigene Bedürfnisse, für den Tausch oder als Realersatz.
- Wir bewirtschaften nicht mehr benötigte Grundstücke in einem separaten Portfolio, beobachten den Markt und verkaufen sie möglichst gewinnbringend.

Fazit

- Strategische Grundstücke für den eigenen Gebrauch verbleiben im Eigentum des Kantons.
- Nicht mehr benötigte Grundstücke werden rasch und gewinnbringend verkauft.

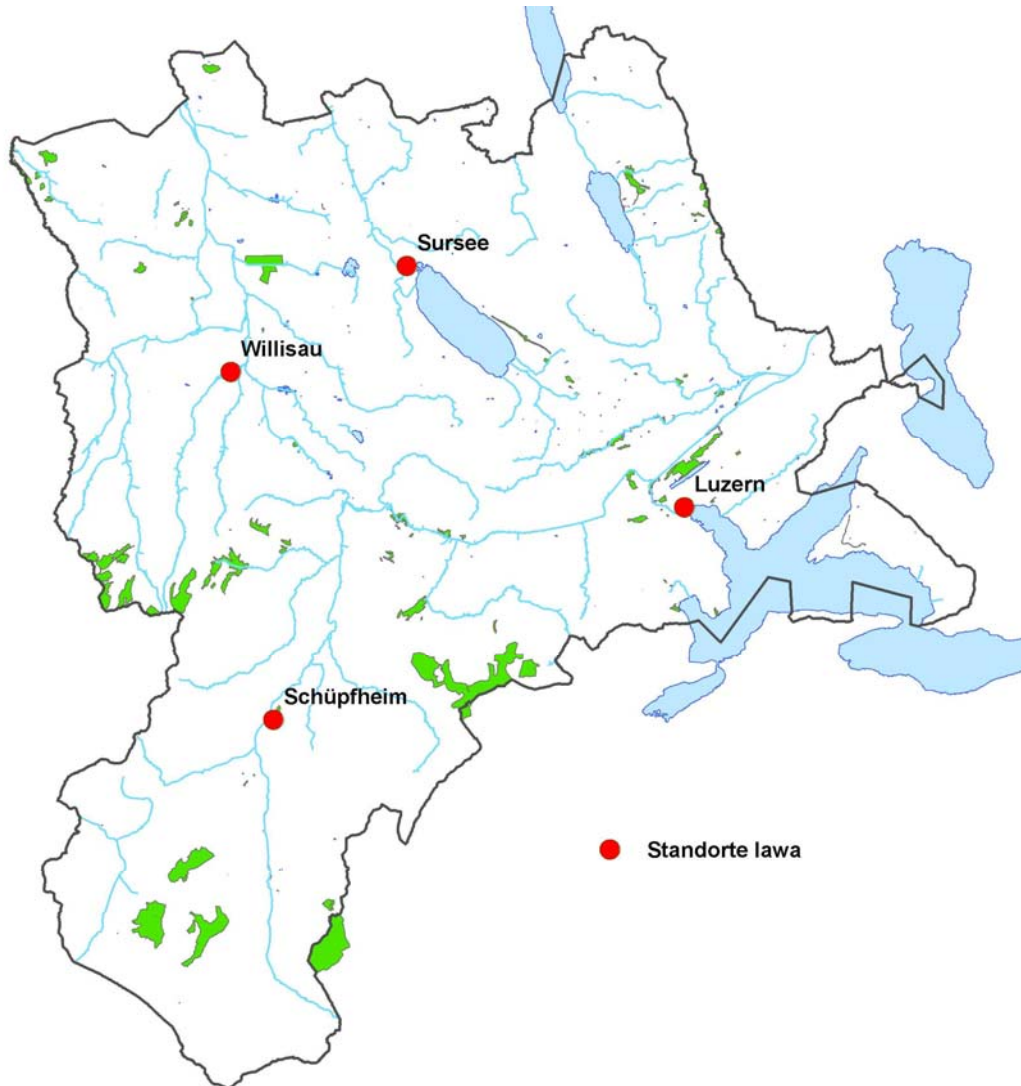
7. Wald und unproduktive Flächen

a. Wald

Rund sieben Prozent der Waldfläche im Kanton Luzern gehören dem Kanton selber. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts wurden im Entlebuch und im Napfgebiet Alpen gekauft und aufgeforstet. Damit wurden Hunderte von Hektaren neuer Schutzwälder, vorwiegend als Hochwasserschutz, geschaffen. Der Kanton hat auch kleinere Wälder von Klöstern, Schlössern und Gutsbetrieben übernommen.

Aufgrund dieser Entstehungsgeschichte ist der Luzerner Staatswald über den ganzen Kanton verteilt. Die ausgedehnten Staatswaldungen befinden sich im Entlebuch sowie im Napfgebiet. Mittlere Waldkomplexe befinden sich in der Agglomeration Luzern. Der Staatswald kann in die drei folgenden Kategorien aufgegliedert werden:

Wohlfahrt	160 ha
Produktion	200 ha
Schutzwald	<u>2'100 ha</u>
Total	2'490 ha



Die Staatswaldungen erfüllen zum grössten Teil Kernaufgaben wie Schutz vor Naturgefahren, Hochwasserschutz, Biodiversität, Waldreservate. In Agglomerationsnähe dienen sie der Erfüllung spezifischer Erholungs- und Bildungsinteressen. Staatswälder, welche Schutz- und andere Kernaufgaben des Staates erfüllen, wollen wir im Eigentum des Kantons behalten. Waldparzellen, die weder spezielle Waldfunktionen noch Kernaufgaben des Staates erfüllen, veräussern wir an interessierte Waldeigentümer und Landwirte. Dabei sind die §§ 24 des Kantonalen Waldgesetzes vom 1. Februar 1999 (SRL Nr. 945) und 17 der Kantonalen Waldverordnung vom 24. August 1999 (SRL Nr. 946) zu beachten.

Der Staatswald wird durch den Forstbetrieb der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) bewirtschaftet. Der Forstbetrieb verfügt über die gleichen Rechte und Pflichten wie die Forstbetriebe anderer Waldeigentümer.

Aktivitäten

- Wir wollen Staatswälder, die Schutz- und andere Kernaufgaben des Kantons Luzern übernehmen, im Eigentum behalten und nachhaltig pflegen.

Fazit

- Der Schutzwald soll im Eigentum des Kantons bleiben.
- Der Produktionswald soll verkauft werden, soweit dieser nicht durch eigene Landwirtschaftsbetriebe bewirtschaftet wird.
- Der Wohlfahrtswald wird verkauft.

b. Unproduktive Flächen

Zu den unproduktiven Flächen gehören stehende Gewässer (Seen), unproduktive Vegetationen, vegetationslose Flächen und Fliessgewässer (Flüsse und Bäche). Die unproduktiven Flächen umfassen rund 7 Prozent des gesamten Kantonsgebietes. Öffentliche Gewässer sind periodisch Wasser führende, fliessende oder stehende Gewässer, an denen nicht private dingliche Rechte nachgewiesen sind (vgl. § 3 Wasserbaugesetz; SRL Nr. 760). Die im Hoheitsgebiet des Kantons Luzern liegenden Teile des Vierwaldstättersees und des Zugersees sowie der gesamte Sempachersee befinden sich im Eigentum des Kantons Luzern. Der Baldegger-, der Rot-, der Mauen- und der Soppensee sowie der im Hoheitsgebiet des Kantons Luzern liegende Teil des Hallwilersees gehören den Gemeinden oder Privaten.

Aktivitäten

- Wir wollen die im Hoheitsgebiet des Kantons Luzern liegenden unproduktiven Flächen, wie stehende und fliessende Gewässer, nachhaltig unterhalten und die notwendigen, im Wasserbaugesetz festgelegten Massnahmen durchführen.

Fazit

- Die Pflege unproduktiver Flächen wie Seen, Gewässer usw. ist sowohl für den Schutz der Bevölkerung als auch für den Tourismus von grosser Bedeutung.
- Die unproduktiven Flächen bleiben im Eigentum des Kantons.

IX. Strategieumsetzung

1. Langfristige Bedarfs- und Investitionsplanung

a. Planungshorizonte

Strategieplanungen

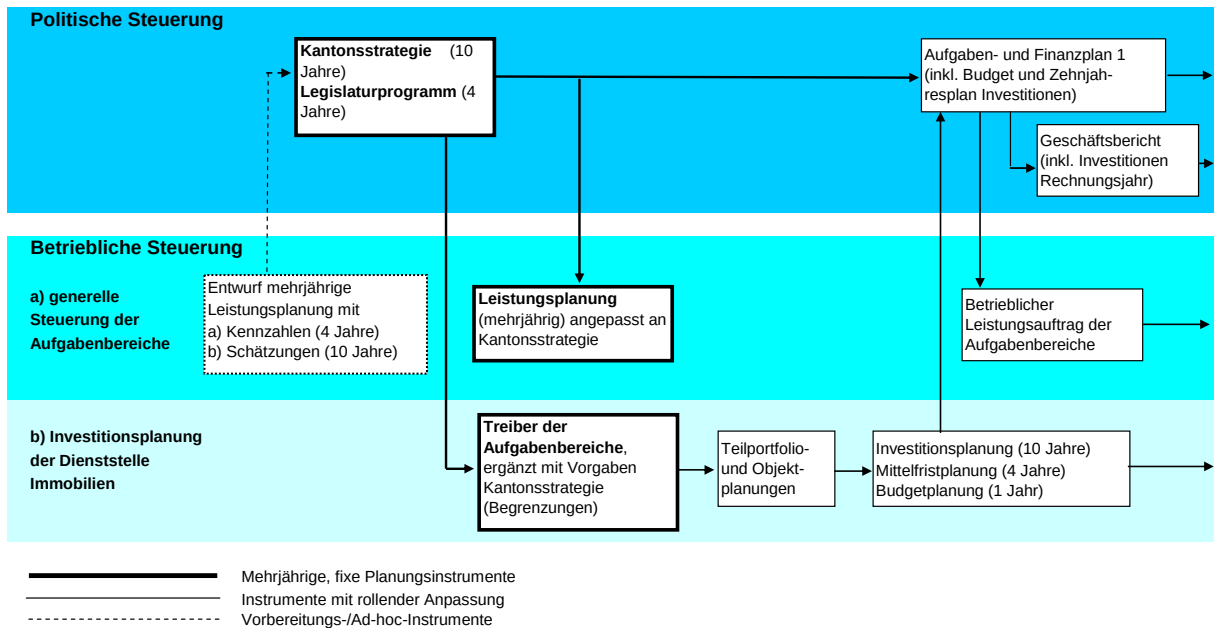
Der vorliegende Planungsbericht über die Immobilienstrategie zeigt den Stand der Planung der kantonalen Immobilien vom November 2009 auf. Der Planungshorizont einer strategischen Planung im Immobilienmanagement beträgt in der Regel zehn Jahre. Präzise Raumbedürfnisse können maximal für vier bis fünf Jahre definiert werden. Längerfristige Bedürfnisplanungen beruhen deshalb auf Prognosen mit einem hohen Unsicherheitsfaktor.

Teilportfolio- und Objektplanungen

Bauplanungen von mittleren und grösseren Projekten und deren Umsetzung beanspruchen von der ersten Idee bis zum Abschluss des Bezugs einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren. Wir wickeln daher die Teilportfolioplanungen beziehungsweise die Objektplanungen als rollende Planungen ab. Diese müssen eine maximale Flexibilität aufweisen und aktuelle Entwicklungen im Lauf dieser langen Fristen auffangen können.

b. Investitionsplanung

Wir wollen mit den strategischen Kennzahlen der Dienststellen eine rollende und langfristige Investitionsplanung über zehn Jahre erstellen. Die Teilportfolio- und die Objektplanungen bilden die Grundlagen für die Mittelfristplanung und den Leistungsauftrag der Aufgabenbereiche. Kurzfristige Massnahmen müssen auf die Langfriststrategie beziehungsweise auf die Teilportfolio- und Objektplanungen abgestimmt sein. Sie sind Bestandteil des jährlichen Voranschlags.



Wir werden diese Kennzahlen erstmals im Voranschlag 2012 und im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2012 bis 2015 darstellen und die Massnahmen aufzeigen.

2. Umsetzung der Massnahmen

a. Strategische Ausrichtung

Die Massnahmen haben wir im Kapitel VIII dargestellt. Die Umsetzung der Massnahmen hat sich an den übergeordneten strategischen Zielen zu orientieren.

b. Priorisierung der Projekte

Instandsetzungsarbeiten

Zwingend zu realisieren sind die Instandsetzungsmassnahmen aus Sicherheitsgründen, zur Gewährleistung der Funktionalität (z.B. Heizung) und zur Verhinderung von Folgeschäden (gemäss Zustandsanalyse der Bauteile mit Softwaretool Stratus). Wir werden diese Arbeiten wenn immer möglich zusammen mit den notwendigen betrieblichen Bauarbeiten planen und ausführen. Dies führt zu wirtschaftlichen Lösungen und beeinträchtigt den Betrieb nur einmal.

Projekte mit hoher Priorität

Aus betrieblichen, organisatorischen und gebäudetechnischen Gründen bearbeiten wir die folgenden Projekte mit hoher Priorität:

Zeitraum	Projekte
2010 bis 2014	räumliche Umsetzung des Projektes „Neuorganisation der Gerichte“
2010 bis 2011	Bau von Arbeits- und Bildungsräumen im Haft- und Untersuchungsgefängnis Grosshof und bauliche Anpassungen für den Vollzug der Ausschaffungshaft in der Strafanstalt Wauwilermoos
2010 bis 2015	Umsetzung der Immobilienstrategie der Luzerner Polizei mit dem Bezug des Stadthauses (Miete; Zusammenlegung Stadt- und Kantonspolizei) und dem Bau des Sicherheitszentrums Sempach
2009 bis 2012	Erarbeitung einer Immobilienstrategie für die tertiäre Bildung und Umsetzung der Sofortmassnahmen 2011
2009 bis 2012	räumliche Umsetzung der Berufsfachschulplanung gemäss Planungsbericht B 37 über die Berufsfachschulplanung vom 18. Dezember 2007
2009 bis 2013	Umsetzung der Immobilienstrategie der Bibliotheken mit
	– Umnutzung und Sanierung des Gebäudes der Zentral- und Hochschulbibliothek
2010 bis 2015	– Planung und Realisierung einer interkantonalen Speicherbibliothek
2009 bis 2021	Umsetzung der Baumassnahmen gemäss Planungsbericht B 31 über die Spitalbauten vom 13. November 2007

Projekte mit mittlerer Priorität

Die folgenden Projekte sind zwar ebenfalls dringlich, bedürfen aber einer umfassenden komplexen Konzeptphase, die eine Realisierung verzögert:

Zeitraum	Projekte
2012 bis 2018	Zusammenführung von grösseren Verwaltungseinheiten in zentralen Verwaltungsgebäuden in der Agglomeration Luzern und in den Subzentren des Kantons
2014 bis 2017	Ausbau der Kantonsschule Sursee
2010 bis 2018	Sportstättenplanung
2013 bis 2015	Neugestaltung und bauliche Sanierung des Natur-Museums

Weitere Projekte

Verschiedene Projekte bedürfen einer umfassenden Neubeurteilung oder sind marktabhängig:

Zeitraum	Projekte
ab 2012	Leistungs- und Strukturüberprüfung der Dienststelle Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz
ab 2011	Umnutzung oder Verkauf der nicht mehr benötigten Personalhäuser
laufend	bessere Nutzung und kostendeckender Betrieb der historischen Bauten
laufend	Verkauf von nicht mehr benötigten Grundstücken und Liegenschaften
laufend	Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken, die der Kanton weder für eigene Bedürfnisse noch für den Landabtausch benötigt
laufend	Verkauf von nicht mehr benötigten Wohngebäuden

3. Strategieüberprüfung

Interne und externe Veränderungen beeinflussen die Teilportfoliostrategien laufend. Diese Veränderungen wollen wir mit einer rollenden Planung berücksichtigen. Spätestens alle vier Jahre werden wir unsere Strategien gesamthaft überprüfen und falls notwendig anpassen.

4. Berichterstattung

Wir werden Ihrem Rat im IFAP jährlich über die wesentlichen Entwicklungen und Veränderungen im Bereich der Immobilienstrategie Bericht erstatten. Die Massnahmen werden wir Ihnen gemäss den Vorgaben des Finanzhaushaltgesetzes zum Beschluss vorlegen.

X. Antrag

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, vom vorliegenden Planungsbericht über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern in zustimmendem Sinn Kenntnis zu nehmen.

Luzern, 12. Januar 2010

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Anton Schwingruber

Der Staatsschreiber: Markus Hodel

Kantonsratsbeschluss zum Planungsbericht über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,
nach Einsicht in den Bericht des Regierungsrates vom 12. Januar 2010,

beschliesst:

1. Vom Planungsbericht über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern wird in zustimmendem Sinn Kenntnis genommen.
2. Der Kantonsratsbeschluss ist zu veröffentlichen.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Der Staatsschreiber: