

Botschaft des Regierungsrates
an den Kantonsrat

B 158

**zum Entwurf eines Dekrets
über einen Sonderkredit für
die Miete von Schul- und Büro-
räumen für die Hochschule
Luzern und die Pädagogische
Hochschule Zentralschweiz
Luzern**

Übersicht

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, für die Miete von Schul- und Büroräumen für die Hochschule Luzern und die Pädagogische Hochschule Zentralschweiz Luzern einen Kredit von gesamthaft 20 025 000 Franken zu bewilligen.

Die Luzerner Hochschulen (Universität Luzern, Hochschule Luzern und Pädagogische Hochschule Zentralschweiz Luzern) haben sich in den letzten Jahren erfolgreich entwickelt. Die Attraktivität der Schulen hat dazu geführt, dass die Zahl der Studierenden massiv zugenommen hat und weiter wächst. Parallel dazu ist die Anzahl der Arbeitsplätze an den Hochschulen stark angestiegen. Mit einem Umsatz von über einer Viertelmilliarden Franken stellen die Hochschulen einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor in der Zentralschweiz dar.

Die Hochschulen optimieren die Nutzung der zur Verfügung stehenden Räume seit Jahren. Das starke Wachstum führte aber vor allem bei der Hochschule Luzern – Wirtschaft, der Hochschule Luzern – Design und Kunst und der Pädagogischen Hochschule Zentralschweiz Luzern zu einer akuten Raumnot. Geeignete Schulräume für Hochschulen sind aufgrund der spezifischen Anforderungen kein marktgängiges Produkt. Eine kontinuierliche Zumietung auf dem Immobilienmarkt ist schwierig. Der Bezug des umgebauten Postbetriebsgebäudes an der Frohburgstrasse 3 durch die Universität Luzern und die Pädagogische Hochschule Zentralschweiz Luzern im Herbst 2011 eröffnet die Möglichkeit, Teile der frei werdenden Provisorien dieser beiden tertiären Bildungsinstitute als mittelfristige Provisorien für die drei Hochschulen zu nutzen. Diese Räume sind bereits für den Schulbetrieb ausgebaut und eingerichtet. Für die weitere Nutzung fallen vor allem Investitionskosten für Ausstattungen an. Die Miete dieser Objekte an verschiedenen Standorten ist für den Betrieb der Hochschulen zwar nicht ideal, kurz- und mittelfristig aber die einzige Möglichkeit, den dringendsten Raumbedarf für die schnell wachsenden Schulen abzudecken.

Diese Mieten sind ein Zwischenschritt im Hinblick auf die langfristige Umsetzung der Immobilienstrategie des Kantons Luzern. Damit kann der nötige zeitliche Spielraum geschaffen werden, um die Diskussion über die Zukunft der Hochschulen zu führen, die Entwicklungsstrategien festzulegen und die Standorte für die tertiären Bildungsinstitutionen des Kantons Luzern langfristig zu definieren. Die Immobilienstrategie sieht eine Konzentration der Hochschulen an den heutigen Standorten beim Bahnhof Luzern und in Horw sowie in Zug vor. Die Konzentration ermöglicht eine betriebliche Optimierung und eine flexible Nutzung der Räume.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft zum Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für die Miete von Schul- und Büroräumen für die Hochschule Luzern und die Pädagogische Hochschule Zentralschweiz Luzern.

I. Ausgangslage

1. Ausgangslage

Die drei Hochschulen in Luzern (Universität Luzern, Hochschule Luzern und Pädagogische Hochschule Zentralschweiz Luzern) haben sich seit ihrer Gründung erfolgreich entwickelt. Innerhalb weniger Jahre ist die Zahl der Studierenden auf heute über 8900 gewachsen, und die Hochschulen bieten rund 1500 Vollzeitarbeitsplätze an. Der Umsatz aller Hochschulen betrug 2008 zusammen 256 Millionen Franken.

Diese Entwicklung hat zur Folge, dass die Hochschulen immer mehr Raum beanspruchen. In den letzten Jahren konnte der steigende Bedarf meist nur durch Zumietungen und Provisorien gedeckt werden. Die bestehende unbefriedigende räumliche Zersplitterung und der Mangel an geeigneten Unterrichtsräumen im Stadtgebiet sollen langfristig mit grösseren Schritten bereinigt werden. Ein erster Schritt dahin wird der Bezug des umgebauten ehemaligen Postbetriebsgebäudes an der Frohburgstrasse 3 durch die Universität Luzern und Teile der Pädagogischen Hochschule Zentralschweiz Luzern (PHZ Luzern) im Jahr 2011 sein.

Die Hochschulen werden gemäss ihren Prognosen auch in den kommenden Jahren kräftig wachsen. Im Planungsbericht B 139 über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern vom 12. Januar 2010 (Planungsbericht Immobilienstrategie) haben wir die prognostizierte Studierendenentwicklung der tertiären Bildung im Kanton Luzern wie folgt aufgezeigt:

Institution	Entwicklung Studierende				
	2009	2011	2015	2020	2025
Universität Luzern	2'100	2'350	3'200	4'000	4'300
Pädagogische Hochschule Zentralschweiz Luzern (PHZ Luzern)***	1'236	1'293	1'350	1'350	1'350
Hochschule Luzern – Technik und Architektur (HSLU-T&A)	967	1'413	1'438	1'483	1'483
Hochschule Luzern – Wirtschaft* (HSLU-W)	1'195	1'796	2'758	3'182	3'238
Hochschule Luzern – Design & Kunst** (HSLU-D&K)	510	576	695	695	695
Hochschule Luzern – Soziale Arbeit (HSLU-SA)	570	597	594	614	614
Hochschule Luzern – Musik (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 Sek-Stufe (100 Studierende) und der Fachklasse Grafik (Fachmittelschule Zentralschweiz) ab 2013; rund 130 Studierende.
- *** In den Zahlen nicht inbegriffen sind Studierende der Weiterbildung (ca. 350 Vollzeitäquivalente) und des Vorbereitungskurses (ca. 50 Personen).

Aus diesen Studierendenzahlen lässt sich folgende langfristige Entwicklung der Raumbedürfnisse ableiten:

	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 m²	15'000 m²	25'000 m²	19'500 m²	13'500 m²	5'100 m²	8'800 m²	2'900 m²

Bis zur Umsetzung der nächsten Schritte wollen wir mit einer Übergangslösung, der «Rochade 2011», den nötigen zeitlichen Spielraum schaffen, damit die Diskussionen zur Zukunft der Hochschulen geführt, die Entwicklungsstrategien festgelegt und die Standorte für die tertiären Bildungsinstitutionen des Kantons Luzern langfristig definiert werden können. Für die «Rochade 2011» stehen die heutigen Provisorien der Universität Luzern und der PHZ Luzern zur Verfügung.

2. Immobilienstrategie der tertiären Bildung

a. Immobilienstrategie des Kantons Luzern

Im Planungsbericht Immobilienstrategie haben wir die strategischen Eckpunkte der tertiären Bildung für die nächsten 15 Jahre festgelegt. Mit diesen Eckpunkten wollen wir eine koordinierte Planung und Umsetzung vorantreiben und den Hochschulen eine gesicherte Perspektive für ihre räumliche Entwicklung geben.

Die prognostizierte Entwicklung der Hochschulen bedingt eine präzise, aber auch flexible Immobilienplanung. Die Anforderungen und Rahmenbedingungen müssen umfassend definiert werden. Dazu müssen folgende Massnahmen abgeschlossen sein:

Universität Luzern

- Bezug des neuen Standortes an der Frohburgstrasse 3 in Luzern im Sommer 2011 und Freigabe aller bisherigen Standorte,
- Festlegung der Entwicklungsstrategie für die Jahre 2011 bis 2025,
- Deckung der mittelfristigen zusätzlichen Raumbedürfnisse durch innere Verdichtung,
- bei Bedarf befristete Zumietung von Büroräumen für Forschungsprojekte.

PHZ Luzern

- Teilbezug des neuen Standortes an der Frohburgstrasse 3 im Sommer 2011,
- Umsetzung der «Rochade 2011»,
- Festlegung der Organisationsstruktur (u.a. Klärung der Konkordatsfrage) und der langfristigen Entwicklung.

Hochschule Luzern

- Festlegung der Organisationsstruktur (neue Rechtsgrundlage),
- Umsetzung der «Rochade 2011»,
- Optimierung der Raumbewirtschaftung,
- Festlegung der langfristigen Entwicklung und der Standorte der Teilschulen.

Die langfristige Raumstrategie für die tertiäre Bildung verfolgt die folgenden Ziele:

- Entlastung des Standortes Bahnhof Luzern zugunsten von Schulstandorten in der Agglomeration Luzern,
- Entwicklung der Standorte Bahnhof Luzern und Horw als attraktive und flexible Standorte für die Hochschulen,
- Favorisierung von Clusterbildungen von Schulen, Förderung von Synergien und Campus-Atmosphäre sowie optimale Bewirtschaftung und Ausnutzung der baulichen Infrastrukturen,
- zentrale Entwicklung und Bewirtschaftung der Infrastrukturen und Raumbedürfnisse für alle tertiären Bildungsinstitute durch die Dienststelle Immobilien,
- Lösung der dringendsten Raumbedürfnisse beim Bezug des Gebäudes an der Frohburgstrasse 3 mit der «Rochade 2011», das heisst der Nachnutzung der Provisorien der Universität Luzern durch die Hochschule Luzern – Wirtschaft und einer Zumietung an der Baselstrasse für die Hochschule Luzern – Design und Kunst.

b. Arbeitsgruppe tertiäre Bildung

Wir haben die Detailerarbeitung der Immobilienstrategie des Teilportfolios «Tertiäre Bildung» einer internen Arbeitsgruppe unter der Leitung des Bildungs- und Kulturdepartementes übertragen. Als Grundlage für die Arbeiten der Arbeitsgruppe dienen die Ziele und die Grundsätze des Planungsberichtes Immobilienstrategie. Die Arbeitsgruppe, in der neben der Dienststelle Hochschulbildung, Kultur und Sport

und der Dienststelle Immobilien auch die drei Hochschulen vertreten sind, hat den Raumbedarf für die kommenden Jahre analysiert. Der Haupttreiber in der tertiären Bildung ist die Studierendenzahl. Für die Verfeinerung und die Ergänzung der Bedarfserhebung werden zudem die Subtreiber beigezogen.

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. Im Vordergrund steht langfristig eine Campus-Lösung durch den Ausbau des Standortes der Hochschule Luzern – Technik und Architektur in Horw. Wir wollen mit der räumlichen Nähe von Schulen Clusterbildungen favorisieren, Synergien und Campus-Atmosphäre fördern und bauliche Infrastrukturen optimal bewirtschaften und ausnützen. Gleichzeitig soll der Standort Luzern Bahnhof entlastet werden.

3. Parlamentarische Vorstösse

Am 3. November 2009 wurde in Ihrem Rat die Motion M 525 von Andrea Gmür-Schönenberger über einen Planungsbericht zur Hochschulstrategie eröffnet. Wir werden Ihnen einen entsprechenden Planungsbericht vorlegen, sobald die Arbeiten an der Immobilienstrategie des Teilportfolios «Tertiäre Bildung» abgeschlossen sind. Zudem werden wir dannzumal auch unsere Überlegungen zu den beiden Hochschulkonkordaten sowie allfällige Folgen des Entlastungspaketes 2011 berücksichtigen.

II. Raumbedarf

1. Dringender kurzfristiger Raumbedarf

Dringender Raumbedarf besteht namentlich für die Hochschule Luzern – Wirtschaft, für die Hochschule Luzern – Design und Kunst sowie für die PHZ Luzern. Der Raumbedarf der Hochschule Luzern – Musik soll im Zusammenhang mit dem Projekt Salle Modulable gelöst werden. Die Hochschule Luzern – Soziale Arbeit hat keinen zusätzlichen Raumbedarf, und die Hochschule Luzern – Technik und Architektur kann ihren Bedarf durch räumliche Verdichtungen am Standort Horw abdecken. Die Universität Luzern erarbeitet zurzeit die Entwicklungsstrategie für die nächsten Jahre. Ein kurzfristiger zusätzlicher Raumbedarf für Forschungsprojekte soll mit befristet zugemieteten Büroräumen abgedeckt werden.

Die Hochschule Luzern hat im Jahr 2007 für die Hochschule Luzern – Wirtschaft und die Hochschule Luzern – Design und Kunst bis zum Jahr 2012 einen zusätzlichen Raumbedarf von 7500 m² ausgewiesen. Wir konnten diesen Raumbedarf aber bisher aufgrund fehlender geeigneter Objekte nur zu kleinen Teilen abdecken. Die PHZ Luzern konnte im Jahr 2007 die Bedarfsentwicklung noch nicht abschliessend beurteilen.

Unser Rat hat auf die Miete von Schulräumen für die Hochschule Luzern – Wirtschaft in der Überbauung Citybay verzichtet, weil diese Lösung sehr teuer war und der Standort kein Wachstumspotenzial hatte. Zudem soll dieser zentrale Standort aus der Sicht der Stadt Luzern und auch des Kantons Luzern anderen volkswirtschaftlichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Wir haben deshalb die Dienststelle Immobilien beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern – Wirtschaft, der Direktion der Fachhochschule und dem Bildungs- und Kulturdepartement die Provisorienlösung «Rochade 2011» für die tertiäre Bildung ab dem Bezug des umgebauten Postbetriebsgebäudes im Jahr 2011 zu erarbeiten.

Die Hochschule Luzern – Wirtschaft, die Hochschule Luzern – Design und Kunst und die PHZ Luzern weisen folgenden dringenden Raumbedarf aus:

a. Hochschule Luzern – Wirtschaft

Die Hochschule Luzern – Wirtschaft hat im Jahr 2007 einen kurz- und mittelfristigen Raumbedarf von 5900 m² ausgewiesen. Unser Rat hat in der Folge die Dienststelle Immobilien beauftragt, den dringendsten Raumbedarf durch Zumietungen zu erfüllen. Gleichzeitig haben wir aber auch beschlossen, dass solche Zumietungen eine weiterführende, langfristige Planung nicht verhindern dürfen. Aus Mangel an geeigneten Objekten konnten wir für die Hochschule Luzern – Wirtschaft aber nur zwei kleinere Mietobjekte mit einer Mietfläche von 230 m² (Zentralstrasse 38) und 238 m² (Grafenauweg 4 in Zug) mieten.

Die Ausgangslage hat sich seit 2007 stark verändert. Heute weist die Hochschule Luzern – Wirtschaft im Studienjahr 2009/10 1490 Studierende in den Diplomstudienfächeren (Bachelor und Master), 1500 Studierende in Weiterbildungsstudiengängen (Master of Advanced Studies, MAS; Diploma of Advanced Studies, DAS; Certificate of Advanced Studies, CAS) und gut 300 Mitarbeitende aus.

Die Hochschule Luzern – Wirtschaft prognostiziert die weitere Entwicklung der Studierendenzahlen (Diplomstudiengänge) wie folgt:

HSLU-W					
Jahr	2009	2011	2015	2020	2025
Entwicklung Studierende	1'490	1'796	2'758	3'182	3'238

Die prognostizierte Studierendenentwicklung führt zu einer Steigerung des Flächenbedarfs von heute 9400 m² auf 19500 m² im Jahr 2018.

b. Hochschule Luzern – Design und Kunst

Die Hochschule Luzern – Design und Kunst weist seit Langem einen grossen Raumbedarf aus. 2007 betrug der kurz- und mittelfristige Raumbedarf 4700 m². Wir haben auch für diesen Bedarf festgelegt, dass nur die dringendsten Raumbürfnisse zu decken sind und die Zumietungen eine weiterführende, langfristige Planung nicht verhindern dürfen. Die Prognose der Entwicklung der Hochschule Luzern – Design und Kunst ist weiterhin, trotz sehr strengen Aufnahmebedingungen, steigend.

Die Hochschule Luzern – Design und Kunst rechnet mit folgender Studierendenentwicklung:

HSLU-D&K					
Jahr	2009	2011	2015	2020	2025
Entwicklung Studierende	510	576	695	695	695

Mit drei zusätzlichen Mieten mit einer Fläche von 352 m² (Baselstrasse 61a, Luzern), 1579 m² (Grossmatte 28, Stadtteil Littau) und 585 m² (Lädelistrasse 12, Luzern) konnten zwar die dringendsten Bedürfnisse abgedeckt werden. Der Standort Grossmatte 28 ist aber dezentral gelegen, was führungsmässig ungünstig und kostenintensiv ist. Die prognostizierte Zunahme der Studierenden bedingt zusätzliche Räume im Umfeld des Hauptstandortes Sennimatt. Neben den bisher nicht abgedeckten Mietflächen von 2184 m² sind bis 2018 weitere rund 2800 m² Mietfläche für die Hochschule Luzern – Design und Kunst bereitzustellen.

c. PHZ Luzern

Die PHZ Luzern ging bei ihrer Gründung 2001 und auch noch in den Jahren 2004/2005 bei einem Vollausbau von 1230 Studierenden in der Grundausbildung und in der Weiter- und Zusatzausbildung (Vollzeitäquivalente, VZÄ) aus. Die Studierendenzahl im Schuljahr 2008/09 war aber um rund 20 Prozent höher. Heute studieren rund 1500 Studierende an der PHZ Luzern. Die PHZ Luzern rechnet im Schuljahr 2011/12 mit rund 1700 Studierenden. Dieses Wachstum ist notwendig, wird doch aufgrund der Altersstruktur des Lehrkörpers ein Lehrermangel erwartet.

Die PHZ Luzern geht in den nächsten Jahren von folgender Entwicklung aus:

Institution	Entwicklung Studierende (Ist)				
	2009	2011	2015	2020	2025
PHZ Luzern*	1'236*	1'293*	1'350*	1'350*	1'350*

* In den Zahlen nicht inbegriffen sind Studierende der Weiterbildung (ca. 350 VZÄ) und des Vorbereitungskurses (ca. 50 Personen).

Die PHZ Luzern hat im Hinblick auf den Bezug der Räume im Postbetriebsgebäude an der Frohburgstrasse 3 und unter Berücksichtigung der Entwicklung der Studierendenzahl ab dem Schuljahr 2011/12 ein detailliertes Raumkonzept erarbeitet. Dieses

Konzept ermöglicht eine maximale Synergienutzung innerhalb der PHZ Luzern und erfasst die Bedürfnisse der Studierenden beziehungsweise der Stundenplanung unter Berücksichtigung der Gebäudewechsel.

Eine Konzentration der Ausbildung am Standort Luzern im Zusammenhang mit der von uns beabsichtigten Kündigung des Konkordates über die Pädagogische Hochschule Zentralschweiz (PHZ-Konkordat) vom 15. Dezember 2000 (SRL Nr. 515) könnte zu einem Zuwachs um weitere rund 200 Studierende führen. Mit den damit prognostizierten 1900 Studierenden würde die PHZ Luzern bei einem Flächenbedarf von rund 11 m² pro Studierenden eine Hauptnutzfläche von rund 20900 m² benötigen.

2. Raumsituation

a. Hochschule Luzern – Wirtschaft

Die Hochschule Luzern – Wirtschaft belegt heute folgende Schul- und Büroräume an sechs Standorten:

HSLU-W Adresse	Ort	Besitz- verhält- nisse	Haupt- nutzfläche (HNF) m ²	Mietfläche VMF m ²	Mietzins netto Fr. pro Jahr	Betriebs- und Nebenkosten Fr. pro Jahr	Mietkosten Fr. pro Jahr
Zentralstrasse 7	Luzern	Miete	575	683	222'000	48'000	270'000
Zentralstrasse 9	Luzern	Miete	5'506	7'875	2'545'000	551'000	3'096'000
Zentralstrasse 38	Luzern	Miete	200	230	58'000	16'000	74'000
Werkhofstrasse 18	Luzern	Miete	162	228	49'000	16'000	65'000
Rösslimatt 48	Luzern	Miete	1'435	1'895	513'000	133'000	646'000
Grafenauweg 4-12	Zug	Miete	1'522	1'893	725'000	133'000	858'000
Total			9'400	12'804	4'112'000	897'000	5'009'000

Kostenangaben gerundet, Betriebs- und Nebenkosten Annahme einheitlich Fr. 70.–/m² und Jahr

b. Hochschule Luzern – Design und Kunst

Die Hochschule Luzern – Design und Kunst belegt heute folgende Schul- und Büroräume an fünf Standorten:

HSLU-D&K Adresse	Ort	Besitz- verhält- nisse	Hauptnutz- fläche (HNF) m ²	Mietfläche VMF m ²	Mietzins netto Fr. pro Jahr	Neben- und Betriebskos- ten Fr. pro Jahr	Mietkosten Fr. pro Jahr
Sentimatt 1 (teilw.)	Luzern	Kanton	8'060	10'118	1'069'000	518'000	1'587'000
Rössligasse 12*	Luzern	Kanton	2'725	3'056	573'000	214'000	787'000
Baselstrasse 61a	Luzern	Miete	1'800	2'635	406'000	184'000	590'000
Lädelistrasse 12	Luzern	Miete	486	585	101'000	41'000	142'000
Grossmatte 28	Luzern- Littau	Miete	1'443	1'579	158'000	111'000	269'000
Total			14'514	17'973	2'307'000	1'068'000	3'375'000

* Fachklasse Grafik (FMZ) ist an der Rössligasse 12 Untermieterin der HSLU D&K

c. PHZ Luzern

Die PHZ Luzern belegt heute folgende Schul- und Büroräume an neun Standorten:

PHZ Adresse	Ort	Besitz-verhält-nisse	Hauptnutz-fläche (HNF) m ²	Mietfläche VMF m ²	Mietzins netto Fr. pro Jahr	Neben- und Betriebskos-tten Fr. pro Jahr	Mietkosten Fr. pro Jahr
Museggstrasse 37	Luzern	Kanton	1'800	2'303	359'000	161'000	520'000
Bellerivestrasse 19/21	Luzern	Kanton	1'897	2'650	716'000	186'000	902'000
Museggstrasse 9	Luzern	Miete	757	1'263	270'000	88'000	358'000
Museggstrasse 19a/22/24	Luzern	Miete	985	1'300	387'000	91'000	478'000
Töpferstrasse 10	Luzern	Kanton	475	864	175'000	60'000	235'000
Löwengraben 14	Luzern	Kanton	1'100	1'454	216'000	102'000	318'000
Stadthofstrasse 4	Luzern	Kanton	570	734	180'000	51'000	231'000
Sentimatt 1 (teilw.)	Luzern	Kanton	2'900	3'777	520'000	265'000	785'000
Bahnhofstrasse 6b	Sursee	Miete	300	387	63'000	27'000	90'000
Total			10'784	14'732	2'886'000	1031'000	3'917'000

Mit Bezug des Postbetriebsgebäudes an der Frohburgstrasse 3 im Sommer 2011 ergibt sich für die PHZ Luzern folgende Ausgangslage (vgl. Botschaft B 88 zum Entwurf von Beschlüssen über Sonderkredite für die Projektierung des Umbaus des Postbetriebsgebäudes für die Universität Luzern und die Hochschule Luzern der Pädagogischen Hochschule Zentralschweiz und die Miete und den Ausbau von provisorischen Räumen im ehemaligen Hotel Union und in weiteren Liegenschaften für die Universität Luzern vom 18. März 2005, in: Verhandlungen des Grossen Rates 2005, S. 538):

PHZ Adresse	Ort	Besitz-verhält-nisse	Hauptnutz-fläche (HNF) m ²	Mietfläche VMF m ²	Mietzins netto Fr. pro Jahr	Neben- und Betriebskos-tten Fr. pro Jahr	Mietkosten Fr. pro Jahr
Frohburgstrasse 3	Luzern	Kanton	6'200	7'850	1'800'000	550'000	2'350'000
Bellerivestrasse 19/21	Luzern	Kanton	1'897	2'650	716'000	186'000	902'000
Museggstrasse 9	Luzern	Miete	757	1'263	270'000	88'000	358'000
Museggstrasse 19a/22/24	Luzern	Miete	985	1'300	387'000	91'000	478'000
Töpferstrasse 10	Luzern	Kanton	475	864	175'000	60'000	235'000
Bahnhofstrasse 6b	Sursee	Miete	300	387	63'000	27'000	90'000
Total			10'614	14'314	3'411'000	1'002'000	4'413'000

Hinzu kommen einige Spezialräume, die für die PHZ Luzern lektionenweise von anderen Schulen zugemietet werden (z.B. Schulküche vom Oberstufenzentrum Mariahilf, Turn- und Sportanlagen).

III. Standortevaluation

1. Raumanforderungen

Unterrichtsräume müssen bezüglich Grösse, Raumhöhe, technischer Ausstattung sowie Erschliessung und Infrastruktur spezifische Anforderungen erfüllen. Diese Objekte werden auf dem Immobilienmarkt selten angeboten. Wir konnten kurzfristig keine Angebote finden, welche die Anforderungen der Hochschulen erfüllen. Aus diesem Grund wollen wir für den dringenden Raumbedarf der Hochschulen einen Teil der bisherigen Provisorien der Universität und der PHZ Luzern weiter nutzen, die mit dem Bezug des Postbetriebsgebäudes an der Frohburgstrasse 3 verfügbar werden. Damit verschaffen wir uns den zeitlichen Spielraum, um die nötigen Diskussionen zu den Hochschulen eingehend und sorgfältig zu führen. Die Hochschulen haben die Provisorien in Bezug auf ihre Nutzungskriterien geprüft und mögliche Standorte festgelegt. Ein Nachteil dieser Lösung ist die betrieblich teilweise ungünstige, dezentrale Lage einzelner Objekte (vgl. Anhang: Übersicht Raumzuteilung; «Rochade 2011»).

2. Lösungsvarianten

a. Hochschule Luzern – Wirtschaft

Wir sehen vor, dass die Hochschule Luzern – Wirtschaft ab Herbst 2011 zusätzlich folgende Objekte nutzt:

Stadthofstrasse 4, Luzern

Das bisher von der PHZ Luzern genutzte Mietobjekt an der Stadthofstrasse 4 in Luzern verfügt über zwei Geschosse mit je drei Schulzimmern und zweckmässigen Gruppen- und Büroräumen. Die zwei bestehenden langfristigen Mietverträge für die Mietfläche von 734 m² mit der Suva können weitergeführt werden.

Pilatusstrasse 20, Luzern

In der Liegenschaft an der Pilatusstrasse 20 in Luzern stehen zwei Schulzimmer, zwei Gruppenräume und Büroräume zur Verfügung, die bisher von der Universität genutzt wurden. Die Mietverträge für die Mietfläche von 529 m² mit der Banca della Svizzera Italiana wurden bis Ende 2012 fest abgeschlossen und können verlängert werden.

Frankenstrasse 9, Luzern

Die Direktion der Hochschule Luzern bezieht am 1. Juli 2011 neue Verwaltungsräume in der Liegenschaft Citybay. Die bisher von ihr genutzten Büroräume an der Frankenstrasse 9 in Luzern befinden sich in unmittelbarer Nähe des Hauptsitzes der

Hochschule Luzern – Wirtschaft. Mit der Verschiebung der Verwaltungsräume in das Mietobjekt an der Frankenstrasse 9 können im Schulgebäude an der Zentralstrasse 7/9 in Luzern neue Schulräume eingerichtet werden. Der langjährige Mietvertrag für die Fläche von 1286 m² mit der Firma Raeber AG, Luzern, kann weitergeführt werden.

b. Hochschule Luzern – Design und Kunst

Die Firma Schmid Immobilien AG, Ebikon, offeriert dem Kanton Luzern für die Hochschule Luzern – Design und Kunst Schulräume an der Baselstrasse 61b in Luzern. Das Gebäude wird vom Investor für die Bedürfnisse der schulischen Nutzung durch die Hochschule Luzern – Design und Kunst neu erstellt. Längerfristig kann das Gebäude auch für andere Schulen oder als Bürogebäude genutzt werden. Der Ausbau erfolgt nach einfachstem Standard für eine multifunktionale Nutzung. Der Standort Baselstrasse 61b ergänzt das bestehende Mietobjekt an der Baselstrasse 61a, das heute bereits ein bedeutender Standort der Hochschule Luzern – Design und Kunst ist. Der von der Stadt Luzern beschlossene Durchbruch durch den Bahndamm (Unterführung), der den Betrieb zwischen den Standorten Sennimatt 1, Lädelistrasse 12 und Baselstrasse 61 stark erleichtern wird, soll im Sommer 2010 realisiert werden. Die Mindestmietdauer beträgt zehn Jahre mit Verlängerungsoptionen. Ein allfälliger Umzug der Hochschule Luzern – Design und Kunst in ein Neubauobjekt auf dem Campus Horw würde nicht vor Ablauf der Vertragsdauer zur Verfügung stehen.

Kennzahlen der neuen Zumietung Baselstrasse 61b:

Mietzins netto Fr./a	Betriebs- u. Nebenkosten Fr./a	Hauptnutzfläche (HNF) m ²	Mietfläche VMF m ²	Mietzins net-to Grundausbau Fr./m ² und Jahr	Mietzins net-to Nutzausbau Fr./m ² und Jahr	Anzahl Schul- und Gruppenräume	Anzahl übrige Räume
1'070'000	283'000	3'223	4'037	208	57	20	4

c. PHZ Luzern

Der Standort der PHZ Luzern im Zeughaus an der Museggstrasse 37 in Luzern wird auf Anfang 2012 aufgehoben. Das Zeughaus Musegg steht unter Denkmalschutz und ist langfristig als Schulgebäude nicht geeignet. Für einen längerfristigen Betrieb wären erhebliche sicherheitstechnische und betriebliche Investitionen notwendig. Zudem stehen grössere Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an.

Pfistergasse 20/22, Luzern

Zur Deckung des dringenden Raumbedarfes soll der PHZ Luzern die von der Universität ab Herbst 2011 nicht mehr benötigte kantonseigene Liegenschaft an der

Pfistergasse 20/22 in Luzern zur Verfügung gestellt werden. Die Liegenschaft an der Pfistergasse 20/22 ist für die PHZ Luzern gut gelegen. Ihre übrigen Standorte sind (mit einer Ausnahme in Sursee und des Standortes Bellerive in Luzern) innert weniger Gehminuten erreichbar. Die Liegenschaft umfasst 1692 m² vermietbare Fläche und verfügt über sechs Unterrichtsräume und eine Bürokapazität für rund 60 Arbeitsplätze. Damit können Teile der Ausbildung sowie die gesamte Hochschulleitung und Verwaltung der PHZ Luzern in einem Gebäude eingerichtet werden.

Wenn das Postbetriebsgebäude an der Frohburgstrasse 3 2011 fertig umgebaut ist, werden neben der Universität auch Teile der PHZ Luzern dort einziehen. Anders als bisher geplant, wird jedoch die PHZ Luzern das Postbetriebsgebäude nicht als Verwaltungssitz nutzen, sondern dort die Lehre konzentrieren. Neben den Weiterbildungen und den Zusatzausbildungen sollen dort auch wesentliche Teile der Grundausbildung Platz finden, nach Möglichkeit alle Fächer, die nicht auf Spezialräume angewiesen sind. Dadurch werden eine möglichst grosse Vernetzung und eine effiziente Ausnutzung der Schulräume für Ausbildung und Weiterbildung PHZ-intern, aber auch in Kooperation mit der Universität erreicht. Die Schulleitung, die Verwaltung und die Ausbildungsleitung sollen hingegen am neuen Standort an der Pfistergasse 20/22 zusammengefasst werden. Dort können alle heutigen Büros und Verwaltungsräume der Universität weitergenutzt werden. Ebenso können die dort bestehenden Seminar- und Hörräume als Unterrichtsräume genutzt werden. Ein Umbau ist an der Pfistergasse nur für die bisherigen Bibliotheksräume notwendig, was aber in jedem Fall zu machen wäre, weil die Spezialbibliotheken im Postbetriebsgebäude an der Frohburgstrasse 3 zusammengeführt werden. Die Verlagerung der Leitung und Verwaltung der PHZ Luzern vom Postbetriebsgebäude an der Frohburgstrasse 3 an die Pfistergasse ist sinnvoll, weil damit am Bahnhofstandort mehr Unterrichtsräume zu Verfügung stehen, was im Lehrbereich der PHZ Luzern zu einem deutlichen Synergiegewinn von bis zu 30 Prozent führt.

Löwengraben 14, Luzern / Museggstrasse 19a/22/24, Luzern

Die Mietfläche von 1454 m² am Standort Löwengraben 14 in Luzern soll weiterhin von der PHZ Luzern genutzt werden. Im Gegenzug wird die Mietfläche der PHZ Luzern am Standort Musegg zugunsten der Kantonsschule Musegg per 1. August 2011 um 650 m² reduziert. Die Kantonsschule Musegg gewinnt damit drei Seminarräume, einen Hörraum sowie vier Büroräume mit neun Arbeitsplätzen hinzu. Außerdem wird ihre Cafeteria entlastet, da diese von den PHZ-Studierenden weniger frequentiert werden wird.

Auch die von der PHZ Luzern bisher genutzten Flächen am Standort an der Sennimatt 1 sollen ihr weiterhin zur Verfügung stehen, da der Hochschule Luzern – Design und Kunst neue Mieträume an der Baselstrasse 61b zukommen werden. Geringfügige Flächenabtausche zwischen der PHZ Luzern und der Hochschule Luzern – Design und Kunst am Standort Sennimatt 1 werden bilateral zwischen diesen beiden Partnern vereinbart.

IV. Miet-, Neben- und Betriebskosten

1. Hochschule Luzern – Wirtschaft

Die Hochschule Luzern – Wirtschaft soll für den dringenden Raumbedarf ab September 2011 zusätzlich folgende Schul- und Büroräume zu den folgenden Kosten erhalten:

HSLU-W Adresse	Ort	Besitzver- hältnisse	Mietfläche VMF m ²	Mietzins net- to Fr. pro Jahr	Neben- und Betriebskos- ten Fr. pro Jahr	Mietkosten Fr. pro Jahr
Stadthofstrasse 4	Luzern	Miete	734	180'000	51'000	231'000
Pilatusstrasse 20	Luzern	Miete	513	128'000	36'000	164'000
Frankenstrasse 9	Luzern	Miete	1'286	246'000	90'000	336'000
Total			2'533	554'000	177'000	731'000

2. Hochschule Luzern – Design und Kunst

Die Hochschule Luzern – Design und Kunst soll für den dringenden Raumbedarf ab 2012 zusätzlich folgende Schul- und Büroräume zu den folgenden Kosten erhalten:

HSLU-D&K Adresse	Ort	Besitzver- hältnisse	Mietfläche VMF m ²	Mietzins net- to Fr. pro Jahr	Neben- und Betriebskos- ten Fr. pro Jahr	Mietkosten Fr. pro Jahr
Baselstrasse 61b	Luzern	Miete	4'037	1'070'000	283'000	1'353'000

Die Fläche und die Mietkosten könnten aufgrund baurechtlicher Änderungen allenfalls etwas geringer ausfallen.

Um den dringenden Raumbedarf der Hochschule Luzern – Design und Kunst bereits ab dem Frühjahrssemester 2012 abdecken zu können, muss der Investor das Baubewilligungsverfahren sofort einleiten. Falls der Mietvertrag nicht zustande kommt und der Investor keinen anderweitigen Mieter findet, muss der Kanton Luzern dem Investor die Kosten von maximal 145'000 Franken für die Erarbeitung der Baubewilligungsunterlagen entschädigen.

3. PHZ Luzern

Der PHZ Luzern sollen für den dringenden Raumbedarf ab 2011 folgende zusätzlichen Nutzflächen zu den folgenden Kosten zugesprochen beziehungsweise reduziert werden:

PHZ Luzern Adresse	Ort	Besitzver- hältnisse	Mietfläche VMF m ²	Mietzins net- to Fr. pro Jahr	Neben- und Betriebskos- ten Fr. pro Jahr	Mietkosten Fr. pro Jahr
Pfistergasse 20/22	Luzern	Kanton	1'692	380'000	119'000	499'000
Sentimatt 1 (teilw.)	Luzern	Kanton	3'777	520'000	265'000	785'000
Löwengraben 14	Luzern	Miete	1'454	216'000	102'000	318'000
Museggstrasse 19a/22/24	Luzern	Miete	-650	-194'000	-45'000	-239'000
Museggstrasse 9	Luzern	Miete	-1'263	-270'000	-88'000	-358'000
Total			5'010	652'000	351'000	1'005'000

4. Zusammenfassung

a. Hochschule Luzern – Wirtschaft

HSLU-W	Ort	Besitzver- hältnisse	Mietfläche VMF m ²	Mietzins net- to Fr. pro Jahr	Neben- und Betriebskos- ten Fr. pro Jahr	Mietkosten Fr. pro Jahr
bisherige Objekte	Luzern	Miete	12'804	4'112'000	897'000	5'009'000
zusätzliche Objekte	Luzern	Miete	2'533	554'000	177'000	731'000
Total			15'337	4'666'000	1'074'000	5'740'000

b. Hochschule Luzern – Design und Kunst

HSLU-D&K	Ort	Besitzver- hältnisse	Mietfläche VMF m ²	Mietzins net- to Fr. pro Jahr	Neben- und Betriebskos- ten Fr. pro Jahr	Mietkosten Fr. pro Jahr
bisherige Objekte	Luzern	Kanton/ Mie- te	17'973	2'307'000	1'068'000	3'375'000
zusätzliche Objekte	Luzern	Miete	4'037	1'070'000	283'000	1'353'000
Total			22'010	3'377'000	1'351'000	4'728'000

c. PHZ Luzern

PHZ Luzern	Ort	Besitzver-hältnisse	Mietfläche VMF m ²	Mietzins net-to Fr. pro Jahr	Neben- und Betriebskos-ten Fr. pro Jahr	Mietkosten Fr. pro Jahr
bisherige Objekte	Luzern	Kanton/ Mie-te	14'314	3'411'000	1'002'000	4'413'000
zusätzliche Objekte	Luzern	Kanton/ Mie-te	5'010	652'000	351'000	1'005'000
Total			19'324	4'063'000	1'353'000	5'418'000

V. Investitionskosten

Die baulichen Investitionen beinhalten die Aufwendungen für die minimal notwendigen Renovations- und Anpassungsarbeiten aufgrund des Nutzerwechsels und die betrieblich notwendigen baulichen Massnahmen.

Die betrieblichen Investitionen umfassen die Aufwendungen für nutzerspezifische Betriebseinrichtungen und Ausstattungen wie Informatik, audiovisuelle Technologie, Telefonie, Mobiliar, Beschriftung, Beleuchtung und Umzugskosten. Die Universität und die PHZ Luzern werden das Mobiliar der Provisorien weitestgehend an die neuen Standorte zügeln. Neuanschaffungen für die Räume müssen daher die Nachfolgenutzerinnen tätigen. In Einzelfällen wird geeignetes Mobiliar von der Universität zum Restwert übernommen.

1. Hochschule Luzern – Wirtschaft

HSLU-W Adresse	Ort	bauliche Investitionen	betriebliche In-vestitionen	Total Investitionen
Stadthofstrasse 4	Luzern	30'000	400'000	430'000
Pilatusstrasse 20	Luzern	25'000	150'000	175'000
Frankenstrasse 9	Luzern	110'000	410'000	520'000
Total		165'000	960'000	1'125'000

Alle drei neuen Standorte für die Hochschule Luzern – Wirtschaft müssen neu möbliert und mit audiovisuellen Einrichtungen ausgestattet werden. Die baulichen Investitionen umfassen kleinere bauliche Anpassungen und Renovationen.

2. Hochschule Luzern – Design und Kunst

HSLU-D&K Adresse	Ort	bauliche Investitionen	betriebliche In- vestitionen	Total Investitionen
Sentimatt 1	Luzern		80'000	80'000
Baselstrasse 61b	Luzern	200'000	761'000	961'000
Total		200'000	841'000	1'041'000

Die baulichen Investitionen umfassen eine Reserveposition für Unvorgesehenes (ca. 2% der Investitionssumme).

3. PHZ Luzern

PHZ Luzern Adresse	Ort	bauliche Investitionen	betriebliche In- vestitionen	Total Investitionen
Pfistergasse 20/22	Luzern	950'000	195'000	1'145'000
Sentimatt 1	Luzern	150'000	140'000	290'000
Löwengraben 14	Luzern	30'000	40'000	70'000
Total		1'130'000	375'000	1'505'000

Die baulichen Investitionen an der Pfistergasse 20/22 umfassen im Wesentlichen den Umbau der Bibliothek in Büroräume für die Hochschulleitung und die Verwaltung, den Ausbau der WC-Anlagen, den Einbau eines Aufenthaltsraumes für die Mitarbeitenden und die Umnutzung von Grossraumbüros in Unterrichtsräume. Weiter werden zusammen mit den Umbauarbeiten dringliche Renovationsarbeiten ausgeführt. Die finanziellen Mittel für die Instandsetzungs- und Unterhaltsarbeiten werden wir in den Voranschlägen der entsprechenden Jahre innerhalb der Investitionen kantonale Hochbauten beantragen.

4. Gesamttotal Investitionen Hochschule Luzern und PHZ Luzern

Schule	bauliche Investitionen	betriebliche Investi- tionen	Total Investitionen
HSLU-W	165'000	960'000	1'125'000
HSLU-D&K	200'000	761'000	961'000
PHZ Luzern	1'130'000	455'000	1'585'000
Total	1'495'000	2'176'000	3'671'000

VI. Finanzierung

1. Miet-, Neben- und Betriebskosten

Die Kosten für die Nutzung kantonseigener Gebäude sowie die Weiterführung von bereits auf unbestimmte Zeit bewilligten Mieten sind nicht Gegenstand dieser Vorlage, weil der Kanton Luzern für diese Räume mit der «Rochade 2011» keine neuen finanziellen Verpflichtungen eingeht (keine neuen Ausgaben). In den Mietkosten sind daher nur die zusätzlichen und die bisher befristeten Mieten aufgerechnet. Es sind dies die folgenden Objekte:

HSLU-W Adresse	Ort	Besitz- verhält- nisse	Nutzer	Mietflä- che VMF m ²	Mietzins netto Fr. pro Jahr	Neben- und Betriebskos- ten Fr. pro Jahr	Mietkosten Fr. pro Jahr
Pilatusstrasse 20	Luzern	Miete	HSLU-W	513	128'000	36'000	164'000
Frankenstrasse 9	Luzern	Miete	HSLU-W	1'286	246'000	90'000	336'000
Baselstrasse 61b	Luzern	Miete	HSLU-D&K	4'037	1'070'000	283'000	1'353'000
Total				5'836	1'444'000	409'000	1'853'000

Die wiederkehrenden Kosten (Miet-, Neben- und Betriebskosten) betragen somit 1853'000 Franken pro Jahr. Der erforderliche Kredit wird im Voranschlag 2011 eingestellt werden. Die Dienststelle Immobilien wird der Hochschule Luzern und der PHZ Luzern die Mietkosten sowie die anteilmässigen Nebenkosten in Rechnung stellen. Die Betriebskosten und ein Teil der Nebenkosten werden der Hochschule Luzern und der PHZ Luzern direkt verrechnet und durch diese bezahlt.

2. Investitionskosten

Die einmaligen Investitionskosten für die baulichen Investitionen betragen insgesamt 1'495'000 Franken. Sie werden in der Investitionsrechnung kantonale Hochbauten für das Jahr 2011 eingeplant. Die Dienststelle Immobilien wird die Verzinsung und die Amortisation der baulichen Investitionen der Hochschule Luzern und der PHZ Luzern in Rechnung stellen.

Die einmaligen Investitionskosten für die betrieblichen Investitionen betragen insgesamt 2176'000 Franken. Die Hochschule Luzern und die PHZ Luzern werden diese Kosten direkt über ihre Betriebsrechnung bezahlen. Sie sind deshalb nicht Gegenstand dieser Vorlage.

VII. Rückgabe und Umnutzung von Objekten

Die nicht mehr benötigten Räume der Universität und der PHZ Luzern werden auf den nächstmöglichen Zeitpunkt nach dem Bezug des umgebauten Postbetriebsgebäudes an der Frohburgstrasse 3 gekündigt oder einer neuen Nutzung zugeführt. Gesamthaft werden Mieten mit einer vermietbaren Fläche von 13'969 m² und Mietkosten inklusive Betriebs- und Nebenkosten von 3'565'789 Franken gekündigt oder an Dritte weitergegeben (vgl. Anhang).

VIII. Rechtliches

Wir verlängern bestehende Mietverträge auf unbestimmte Zeit oder schliessen solche auf die Mietdauer von zehn Jahren mit der Option auf eine Verlängerung ab. Die Gesamtkosten für die Mieten lassen sich deshalb heute nicht abschliessend feststellen. Gemäss der Praxis im Kanton Luzern gilt der Abschluss neuer Mietverträge, bei denen sich die Mietkosten auf mehr als 3 Millionen Franken belaufen, als frei-bestimmbare Ausgabe, welche durch Ihren Rat zu beschliessen ist. Gemäss den §§ 23 und 24 Unterabsätze b der Kantonsverfassung ist für die Kompetenzfestlegung bei wiederkehrenden Ausgaben, bei denen sich der Gesamtbetrag der einzelnen Betreffnisse nicht feststellen lässt, der zehnfache Betrag einer Jahresausgabe massgebend. Beim heutigen Mietzins sind dies samt Neben- und Betriebskosten 18'530'000 Franken (vgl. VI. Finanzierung, 1. Miet-, Neben- und Betriebskosten, Seite 18). Dazu kommen die einmaligen Investitionskosten von 14'950'000 Franken, total somit 20'025'000 Franken. Der Beschluss über die Miete fällt somit in die Zuständigkeit Ihres Rates. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

IX. Antrag

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, dem Sonderkredit für die Miete von Schul- und Büroräumen für die Hochschule Luzern und die Pädagogische Hochschule Zentralschweiz Luzern zuzustimmen.

Luzern, 27. April 2010

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Anton Schwingruber
Der Staatsschreiber: Markus Hodel

Dekret

**über einen Sonderkredit für die Miete von
Schul- und Büroräumen für die Hochschule Luzern
und die Pädagogische Hochschule Zentralschweiz
Luzern**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 27. April 2010,
beschliesst:

1. Für die Miete, einschliesslich Neben- und Betriebskosten, wird ein Kredit, aufgerechnet auf zehn Jahre, von 18530000 Franken bewilligt.
2. Für die einmaligen baulichen Investitionen wird ein Kredit in der Höhe von total 1495000 Franken bewilligt.
3. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates
Der Präsident:
Der Staatsschreiber:

«Rochade 2011»: Übersicht Raumentwicklung

Liegenschaft	Eigen-tümer	Stand vor Bezug Universität-PHZ Frohburgstrasse 3					
		PHZ Luzern		HSLU-W + HSLU-D&K		Universität	
Pos. Adresse		Mit-fläche (VMF) m ²	Miet-kosten Fr.	Mit-fläche (VMF) m ²	Miet-kosten Fr.	Mit-fläche (VMF) m ²	Miet-kosten Fr.
1 Luzern, Frohburgstrasse 3	Kanton						
2 Luzern, Pfistergasse 20/22	Kanton					1'692	499'000.00
3 Luzern, Winkelriedstrasse 14	Miete					441	130'000.00
4 Luzern, Hirschmattstrasse 25	Miete					246	68'516.00
5 Luzern, Gibraltarstrasse 3	Miete					584	174'500.00
6 Luzern, Kasernenplatz 3/4	Miete					1'431	421'624.00
7 Luzern, Bruchstrasse 9a	Miete					207	62'456.00
8 Luzern, Hirschengraben 31/33	Miete					518	150'787.00
9 Luzern, Hirschengraben 43	Miete					1'817	398'760.00
10 Luzern, Bruchstrasse 43/45	Miete					173	43'275.00
11 Luzern, Kasernenplatz 1	Miete					250	79'536.00
12 Luzern, St. Karlquai 12	Miete					473	123'480.00
13 Luzern, Löwenplatz 11	Miete					(Kino)	174'355.00
14 Luzern, Löwenstrasse 16	Miete					3'131	1'141'500.00
15 Luzern, Bellerivestrasse 19/21	Kanton	2'650	902'000.00				
16 Sursee, Bahnhofstrasse 6b	Miete	387	90'000.00				
17 Luzern, Museggstrasse 9	Miete	1'263	358'000.00				
18 Luzern, Museggstrasse 19a,22,24	Miete	1'300	478'000.00				
19 Luzern, Sentimatt 1 (Teil PHZ)	Kanton	3'777	785'000.00				
20 Luzern, Museggstrasse 37	Kanton	2'303	520'000.00			482	112'000.00
21 Luzern, Löwengraben 14	Miete	1'454	318'000.00				
22 Luzern, Töpferstrasse 10	Miete	864	235'000.00				
23 Luzern, Pilatusstrasse 20	Miete					513	164'000.00
24 Luzern, Frankenstrasse 9	Miete						
25 Luzern, Stadthofstrasse 4	Miete	734	231'000.00				
26 Luzern, Rösslimatte 48	Miete			1'895	646'000.00		
27 Zug, Grafenauweg 4-12	Miete			1'893	858'000.00		
28 Luzern, Zentralstrasse 7	Miete			683	270'000.00		
29 Luzern, Zentralstrasse 9	Miete			7'875	3'096'000.00		
30 Luzern, Zentralstrasse 38	Miete			230	74'000.00		
31 Luzern, Werkhofstrasse 18	Miete			228	65'000.00		
32 Luzern, Sentimatt 1 (Teil HSLU-D&K)	Kanton			10'118	1'587'000.00		
33 Luzern, Rössligasse 12	Kanton			3'056	787'000.00		
34 Luzern, Baselstrasse 61a	Miete			2'635	590'000.00		
35 Luzern, Baselstrasse 61b	Miete						
36 Luzern, Lädelistrasse 12	Miete			585	142'000.00		
37 Littau, Grossmatte 28	Miete			1'579	269'000.00		
Total		14'732	3'917'000.00	30'777	8'384'000.00	11'958	3'743'789.00

Stand nach Bezug Universität-PHZ Frohburgstrasse 3 und Umsetzung Rochade 2011											
Investitionen		PHZ Luzern		HSLU-W + HSLU-D&K		Universität		Dritte		zu kündigende Mietflächen	
bauliche	betriebliche	Mit-fläche (VMF) m ²	Miet-kosten Fr.	Mit-fläche (VMF) m ²	Miet-kosten Fr.	Mit-fläche (VMF) m ²	Miet-kosten Fr.	Mit-fläche (VMF) m ²	Miet-kosten Fr.	Mit-fläche (VMF) m ²	Miet-kosten Fr.
		7'850	2'350'000.00			23'550	5'550'000				
950'000.00	195'000.00	1'692	499'000.00							441	130'000.00
										246	68'516.00
										584	174'500.00
										1'431	421'624.00
										207	62'456.00
										518	150'787.00
										1'817	398'760.00
										173	43'275.00
										250	79'536.00
										473	123'480.00
										(Kino)	174'355.00
										3'131	1'141'500.00
		2'650	902'000.00								
		387	90'000.00							1'263	358'000.00
										650	239'000.00
150'000.00	140'000.00	3'777	785'000.00							2'785	ev. Baurecht
30'000.00	40'000.00	1'454	318'000.00								
		864	235'000.00								
25'000.00	150'000.00			513	164'000.00						
110'000.00	410'000.00			1'286	336'000.00						
30'000.00	400'000.00			734	231'000.00						
				1'895	646'000.00						
				1'893	858'000.00						
				683	270'000.00						
				7'875	3'096'000.00						
				230	74'000.00						
				228	65'000.00						
	80'000.00			10'118	1'587'000.00						
				3'056	787'000.00						
				2'635	590'000.00						
200'000.00	761'000.00			4'037	1'353'000.00						
				585	142'000.00						
				1'579	269'000.00						
1'495'000.00	2'176'000.00	19'324	5'418'000.00	37'347	10'468'000.00	23'550	5'550'000.00	4'698	597'000	9'271	2'968'789.00