



Ergänzungsbotschaft
des Regierungsrates
an den Kantonsrat

B 184

**zur Botschaft B 150 und
zum Entwurf eines Dekrets
über einen Sonderkredit für
die Miete von Büroräumen
für das Grundbuchamt
Luzern West in Schüpflheim**

Übersicht

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, für die Miete von Büroräumen an der Bahnhofstrasse 5 in Schüpfheim für das Grundbuchamt Luzern West einen Kredit von gesamthaft 1'944'160 Franken zu bewilligen.

Der Kantonsrat hat am 10. Mai 2010 das Gesetz über die Organisation der Gerichte und Behörden in Zivil- und Strafverfahren (OGB) und die damit zusammenhängenden Änderungen von weiteren Erlassen beschlossen. Für das Grundbuchwesen hat der Kantonsrat im geänderten § 1 des Grundbuch-Gesetzes vom 14. Juli 1930 die neue Gebietseinteilung und die ungefähren Standorte der Grundbuchämter festgelegt, nämlich den Grundbuchkreis Luzern West mit Standort des Amtes im Raum Entlebuch für die heutigen Grundbuchämter Entlebuch, Sursee und Willisau und den Grundbuchkreis Luzern Ost mit Standort des Amtes im Raum Luzern für die heutigen Grundbuchämter Hochdorf, Kriens und Luzern.

Ebenfalls in der Maisession 2010 hat der Kantonsrat die Botschaft B 150 zum Entwurf eines Dekrets über die Ermächtigung des Regierungsrates zur Anmietung von Büroräumen für das Grundbuch- und Konkurswesen vom 2. März 2010 mit der Begründung an den Regierungsrat zurückgewiesen, die Miet- und Investitionskosten seien standort- und projektbezogen aufzuzeigen.

Während die Standorte für das Grundbuchamt Luzern Ost und das Konkurswesen erst im Rahmen der Standortentscheide für die erstinstanzlichen Gerichte festgelegt werden sollen, kann der Standortentscheid für das Grundbuchamt Luzern West unabhängig davon bereits jetzt gefällt werden.

Der Kantonsrat beschloss mit der Änderung von § 1 des Grundbuch-Gesetzes, dass der Standort für das Grundbuchamt Luzern West im Raum Entlebuch liegen müsse. Für die Miete von Räumen für das Grundbuchamt Luzern West wurden deshalb die Gemeinden Entlebuch und Schüpfheim angefragt. Die detaillierten Unterlagen über die räumlichen und betrieblichen Anforderungen an den Sitz für das Grundbuchamt Luzern West dienten den beiden Gemeinden als Grundlage für die Erarbeitung von verbindlichen Angeboten. Die Gemeinde Entlebuch reichte zwei, die Gemeinde Schüpfheim drei Angebote ein. Die Angebote wurden mittels eines umfangreichen Kriterienkataloges beurteilt. Das Angebot Bahnhofstrasse 5 in Schüpfheim erfüllt nicht nur die qualitativen und die betrieblichen Kriterien am besten, es ist auch das kostengünstigste aller eingereichten Angebote. Auf einer Mietfläche von 668 m² kann das Erdgeschoss des Neubaus für die Mieterschaft zweckmässig ausgebaut werden, sodass effiziente Arbeitsabläufe ermöglicht werden. Die wiederkehrenden Kosten (Miet-, Neben- und Betriebskosten) für den neuen Standort des Grundbuchamtes Luzern West in Schüpfheim betragen 141'416 Franken pro Jahr. Die einmaligen Investitionskosten belaufen sich auf 530'000 Franken. Die Planung des Neubaus an der Bahnhofstrasse 5 in Schüpfheim ist weit fortgeschritten. Das Grundbuchamt Luzern West wird die Räume voraussichtlich am 1. Mai 2012 beziehen können.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen ergänzend zur Botschaft B 150 vom 2. März 2010 die Botschaft zum Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für die Miete von Büroräumen für das Grundbuchamt Luzern West in Schüpfheim.

I. Ausgangslage

1. Neuorganisation des Grundbuchwesens

Am 10. Mai 2010 hat Ihr Rat das Gesetz über die Organisation der Gerichte und Behörden in Zivil- und Strafverfahren (OGB; SRL Nr. 260) und die damit zusammenhängenden Änderungen von weiteren Erlassen beschlossen (vgl. Laufende Gesetzesammlung [G] 2010, S. 129). Für das Grundbuchwesen hat Ihr Rat dabei im geänderten § 1 des Grundbuch-Gesetzes vom 14. Juli 1930 (SRL Nr. 225) die Grundbuchkreise und die ungefähren Standorte der Grundbuchämter neu festgelegt, nämlich den Grundbuchkreis Luzern West mit Standort des Grundbuchamtes im Raum Entlebuch für die heutigen Grundbuchämter Entlebuch, Sursee und Willisau und den Grundbuchkreis Luzern Ost mit Standort des Grundbuchamtes im Raum Luzern für die heutigen Grundbuchämter Hochdorf, Kriens und Luzern. Das OGB und die damit zusammenhängenden Gesetzesänderungen treten am 1. Januar 2011 in Kraft.

2. Rückweisung der Botschaft B 150

Mit der Botschaft B 150 zum Entwurf eines Dekrets über die Ermächtigung des Regierungsrates zur Anmietung von Büroräumen für das Grundbuch- und Konkurswesen vom 2. März 2010 sollte unser Rat mittels Dekret zum Abschluss von Mietverträgen für das Grundbuch- und das Konkurswesen bis zu einem Vertragswert von insgesamt 10 Millionen Franken ermächtigt werden. Ihr Rat ist in der Maisession 2010 zwar auf die Vorlage eingetreten, hat sie jedoch in der Folge an unseren Rat mit dem Auftrag zurückgewiesen, die Miet- und Investitionskosten standort- und projektbezogen aufzuzeigen (vgl. Verhandlungen des Kantonsrates [KR] 2010, S. 1098).

Im Gegensatz zu den Mieten für die Konkursämter und das Grundbuchamt Luzern Ost ist das Geschäft über die Miete für das Grundbuchamt Luzern West inzwischen entscheidungsreif. Wir legen Ihnen daher dieses Geschäft mit der vorliegenden Ergänzungsbotschaft zur Bewilligung des erforderlichen Sonderkredits separat vor.

Die Mieten für das Grundbuchamt Luzern Ost und die Konkursämter können sinnvollerweise erst im Rahmen der Mietgeschäfte für die Gerichte eingegangen werden. Wir werden Ihnen die dafür erforderlichen Sonderkredite separat unterbreiten. Bis dahin bleibt das Geschäft gemäss B 150 bei Ihrem Rat hängig, sofern Sie Ihren Auftrag mit Vorliegen dieser Ergänzungsbotschaft nicht bereits als erfüllt betrachten (diesfalls müsste der Dekretsentwurf aus B 150 entsprechend angepasst werden).

II. Anforderungsprofil Grundbuchamt Luzern West

1. Heutige Raumsituation

Die Grundbuchämter sowie das Grundbuchinspektorat sind heute wie folgt untergebracht:

| Grundbuch- amt | Adresse | Ort | Besitz- verhältnis | Mietfläche VMF | Mietzins netto | Neben- und Betriebskosten | Mietkosten pro Jahr |
|-------------------|----------------------|------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|------------------------------|------------------------|
| Entlebuch | Hauptstrasse 22 | Schüpfheim | Miete | 143 m ² | Fr. 13'025 | Fr. 10'565 | Fr. 23'590 |
| Sursee | Chr.-Schnyderstr. 46 | Sursee | Miete | 308 m ² | Fr. 51'520 | Fr. 13'023 | Fr. 64'543 |
| Willisau | Vorstadt 19 | Willisau | Miete | 402 m ² | Fr. 67'607 | Fr. 19'129 | Fr. 86'736 |
| Hochdorf | Hauptstrasse 5 | Hochdorf | Miete | 346 m ² | Fr. 88'043 | Fr. 21'625 | Fr. 109'668 |
| Luzern-Land | Meisterstrasse 4 | Kriens | Miete | 726 m ² | Fr. 170'760 | Fr. 29'165 | Fr. 199'925 |
| Luzern-Stadt | Löwengraben 20 | Luzern | Eigentum | 269 m ² | Fr. 50'205 | Fr. 12'735 | Fr. 62'940 |
| Inspektorat | Hirschengraben 36 | Luzern | Miete | 70 m ² | Fr. 14'359 | Fr. 3'002 | Fr. 17'361 |
| Total | | | | 2'264 m² | Fr. 455'519 | Fr. 109'244 | Fr. 564'763 |

2. Raumbedarf und Raumanforderungen

Wir haben die Erarbeitung des Raumbedarfs und der Raumstandards einer Arbeitsgruppe unter der Leitung des Obergerichts übertragen. In der Arbeitsgruppe nahmen zudem die Grundbuch- und die Konkursämter und ein Vertreter des Departementssekretariats des Justiz- und Sicherheitsdepartementes und der Dienststelle Immobilien Einsitz. Die Arbeitsgruppe hat die künftig benötigten Hauptnutzflächen (HNF) auf der Basis der Arbeitsplätze (AP), der Pensen und der Funktionen ermittelt. Hauptnutzflächen beinhalten gegenüber vermietbaren Flächen (VMF) nur die effektiven Nutzungsflächen. Nicht enthalten sind Erschliessungs-, Konstruktions- und Technikflächen. Die Standards entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben des Bundes für die allgemeine Verwaltung und jenen anderer Kantone für vergleichbare Aufgabenbereiche. Diese Standards ermöglichen die Einrichtung von funktionalen und zweckmässigen Räumen mit der notwendigen Belegungsflexibilität. Die errechneten Soll-Werte dienen als Zielgrössen für die Evaluation der Liegenschaftsobjekte und für die Kostenabschätzung.

Raumbedarf für das Grundbuchwesen

| | Ist 2009 | | | Soll 2011 | | |
|--------------------------|-----------|--------------|--------------------|-----------|--------------|--------------------|
| | Anzahl AP | Pensum % | HNF m ² | Anzahl AP | Pensum % | HNF m ² |
| Grundbuchamt Luzern West | 29 | 1'920 | 706 | 27 | 2'210 | 647 |
| Grundbuchamt Luzern Ost | 36 | 2'360 | 991 | 33 | 2'640 | 801 |
| Leitung Gruppe Grundbuch | 2 | 125 | 34 | 3 | 260 | 81 |
| Total | 67 | 4'405 | 1'731 | 63 | 5'110 | 1'529 |

III. Standortentscheid

1. Vorgaben aus der Immobilienstrategie

Im Planungsbericht B 139 über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern vom 12. Januar 2010 haben wir das Raumkonzept für die Neuorganisation des Grundbuchwesens dargestellt. Wir haben aufgezeigt, dass wir im Raum Entlebuch und in der Agglomeration Luzern neue Zumietungen für das Grundbuchwesen tätigen wollen. Dieses Raumkonzept entspricht der neuen Einteilung des Kantons und der Neuorganisation des Grundbuchwesens gemäss geändertem § 1 des Grundbuch-Gesetzes. Die Standorte müssen mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sein, und die Arbeitsplätze sollen bedarfsgerecht, standardisiert, flexibel, sicher und zeitgemäss sein.

2. Kriterienkatalog

Die neuen Räume müssen die Anforderungen für einen funktionalen und effizienten Betrieb des Grundbuchamtes Luzern West erfüllen, und die Mietkosten müssen angemessen sein. Für die Beurteilung der Angebote wurde ein Kriterienkatalog mit den folgenden Hauptkriterien festgelegt:

- Standort/Erschliessung,
- Raumangebot/Funktion,
- Sicherheit,
- Erscheinungsbild/Zustand,
- Erweiterungspotenzial/Flexibilität,
- Termine,
- Finanzen.

Den Hauptkriterien wurden 28 Unterkriterien zugewiesen. Dieses Bewertungsvorgehen mit einer Nutzwertanalyse hat sich für die Bearbeitung von Standortevaluationen für private und öffentliche Bauvorhaben schon vielfach bewährt, so auch bei der Wahl des Standortes «Postbetriebsgebäude» für die Universität Luzern und die Pädagogische Hochschule Luzern.

3. Vorgehen und Mietangebote

Wir haben die Gemeinden Entlebuch und Schüpfheim zum Thema Miete von Räumen für das künftige Grundbuchamt Luzern West angeschrieben und ihnen detaillierte Unterlagen über die räumlichen und betrieblichen Anforderungen zugestellt. Die beiden Gemeinden konnten mit diesen Unterlagen konkrete Angebote ausarbeiten lassen. Dabei mussten die Anbieter die Erfüllung der räumlichen und betrieblichen Anforderungen mit einem konkreten Belegungskonzept nachweisen und eine verbindliche Mietofferte einreichen.

Die Gemeinde Entlebuch reichte zwei, die Gemeinde Schüpfheim drei Angebote ein. Somit lagen folgende Angebote vor:

- Bahnhofstrasse 10, Entlebuch, Variante Eco
- Bahnhofstrasse 10, Entlebuch, Variante Top
- Vormüli 2, Schüpfheim
- Hauptstrasse 29, Schüpfheim
- Bahnhofstrasse 5, Schüpfheim

4. Standortbeurteilung und -entscheid

Wir haben die fünf Angebote zusammen mit den Vertretern des künftigen Grundbuchamtes Luzern West und des Grundbuchamtes Luzern Ost geprüft. Die Angebote wurden mittels Nutzwertanalyse anhand des Kriterienkatalogs beurteilt. Die Erreichbarkeit aller angebotenen Standorte ist dabei weitgehend gleichwertig, beträgt doch die Distanz zwischen Entlebuch und Schüpfheim lediglich fünf Kilometer, und die Fahrzeitdifferenz mit dem Zug ist unerheblich.

Bahnhofstrasse 5, Schüpfheim

Die Offerte Bahnhofstrasse 5 in Schüpfheim sieht den Einbau der Räume des Grundbuchamtes Luzern West in einem Neubau vor. Das Angebot erfüllt sämtliche qualitätsbezogenen und betrieblichen Anforderungen sehr gut, und der offerierte Mietpreis ist sehr günstig. Das Projekt erfüllt die hohen geltenden energetischen Anforderungen. Es sieht eine kompakte Raumdistribution mit kurzen Wegen vor, was letztlich auch zu tiefen Nebenkosten führt. Das Baubewilligungsverfahren läuft zurzeit; die Mieträume können voraussichtlich am 1. Mai 2012 bezogen werden.

Bahnhofstrasse 10, Entlebuch (Varianten Eco und Top)

Die beiden Angebote Bahnhofstrasse 10 in Entlebuch umfassen Raumeinheiten der ehemaligen Liegenschaft Achermann.

- Die Variante Eco organisiert die Räume des Grundbuchamtes Luzern West innerhalb der bestehenden Raumstruktur. Die betrieblichen Anforderungen könnten mit dieser Lösung nicht erfüllt werden, ein effizienter Betrieb des Grundbuchamtes wäre nicht möglich.

- Die Variante Top hingegen sieht den Ausbau einer frei unterteilbaren Fläche gemäss den betrieblichen Anforderungen vor. Die vorgeschlagene Raumorganisation ermöglicht zwar einen effizienten Betrieb, die Gebäudestruktur bedingt aber eine grosse Gesamtmietfläche und hat deshalb höhere Nebenkosten zur Folge. Auch die schlechte Bauhülle aus den Jahren 1960 und 1970 beeinflusst die Nebenkosten negativ, da sie die heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr erfüllt. Letztlich führen die umfangreichen baulichen Massnahmen und die grosse Gesamtmietfläche zu einem entsprechend höheren Mietzins.

Vormüli 2, Schüpfheim

Das Angebot Vormüli 2 in Schüpfheim sieht den Einbau der Räume des Grundbuchamtes Luzern West in das Gebäude der Druckerei Schüpfheim AG vor. Neben der Druckerei befindet sich im Gebäude auch eine Wohnung. Die bestehende Baustruktur des Gebäudes und die unterschiedlichen Nutzungen führen zu räumlichen und organisatorischen Problemen, unter anderem zu wesentlichen betrieblichen Nachteilen mit langen Wegen sowie Überschneidungen mit Drittnutzungen. Trotz der knappen Mietfläche liegt der Mietpreis deutlich über dem günstigsten Angebot.

Hauptstrasse 29, Schüpfheim

Das Angebot Hauptstrasse 29, Schüpfheim, in einem in Planung befindlichen Neubau würde zwar die betrieblichen Anforderungen sehr gut erfüllen, weist aber einen sehr hohen Mietzins auf. Die Büroräume könnten zudem erst im Jahr 2013 bezogen werden.

Fazit

Das Angebot Bahnhofstrasse 5, Schüpfheim, erfüllt nicht nur die betrieblichen Anforderungen sehr gut, sondern ist auch das kostengünstigste aller eingereichten Angebote. Die Mietkosten des zweitgünstigsten Angebotes liegen rund 9 Prozent höher. Die zentrale Lage unmittelbar neben dem Bahnhof Schüpfheim, die zu erwartenden tiefen Nebenkosten und die Flexibilität beim Ausbau sind weitere Pluspunkte des Projekts. Der Standort Schüpfheim ist zudem im kantonalen Richtplan 2009 als Subzentrum definiert. Die Subzentren haben eine wichtige Versorgungsfunktion mit Einrichtungen von überkommunaler Bedeutung. Sie müssen somit auch in Zukunft mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal erschlossen sein. Der Standort des bestausgewiesenen Angebots stimmt damit auch mit den Grundlagen des kantonalen Richtplans überein.

IV. Mietvertrag

1. Mietobjekt und Vertragspartnerin

Eigentümerin und Bauherrin des Neubauprojekts an der Bahnhofstrasse 5 in Schüpfheim ist die Firma Anliker AG, Emmenbrücke. Sie vermietet dem Kanton Luzern im Erdgeschoss eine Mietfläche von 668 m² und im Untergeschoss eine Archivfläche von 55 m². Der Kanton Luzern kann die Räume fertig ausgebaut mieten.

2. Mietbeginn und Mietdauer

Baubeginn für den Neubau soll im Frühling 2011 sein. Die Räume für das Grundbuchamt Luzern West sollen am 1. Mai 2012 bezugs- und betriebsbereit sein. Die Miete wird für die Dauer von zehn Jahren fest abgeschlossen. Anschliessend hat der Kanton Luzern das Recht, die Mindestmietdauer zu den gleichen Bedingungen durch einseitige Erklärung zweimal um je fünf Jahre zu verlängern (echte Option).

3. Nutzungskonzept

Das Konzept für die Unterbringung des Grundbuchamtes Luzern West im Mietobjekt Bahnhofstrasse 5 in Schüpfheim wurde in Zusammenarbeit mit den Nutzervertretern des künftigen Grundbuchamtes Luzern West und der Vermieterin erarbeitet. Die Büroräume werden im Erdgeschoss eingerichtet. Der Mieterausbau ist zweckmässig, und die Raumzuordnung gewährleistet effiziente Arbeitsabläufe. Je nach Funktion und Aufgabengebiet sind Einzel- und Gruppenbüros geplant. Die gemeinsamen Räume, wie Sitzungszimmer, Pausenraum und Tagesarchiv, können innerhalb der Mietfläche optimal eingerichtet werden. Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 5 wird im Minergie-Standard (zertifiziert) ausgeführt.

4. Terminplan

Das Baugespann für die Realisierung des Neubaus an der Bahnhofstrasse 5 in Schüpfheim ist erstellt und die Planung weit fortgeschritten. Das Grundbuchamt Luzern West kann die Räume voraussichtlich am 1. Mai 2012 beziehen. Im neuen Gebäude an der Bahnhofstrasse 5 sollen neben dem Grundbuchamt weitere Büros sowie Wohnungen untergebracht werden.

V. Kosten

1. Miet-, Neben- und Betriebskosten

Die Miet-, Neben- und Betriebskosten berechnen sich wie folgt:

| | | |
|---|--------------------|----------------------|
| Anzahl Arbeitsplätze | 27 | |
| Fläche Büroräume (VMF) | 668 m ² | |
| Mietzins pro m ² | Fr. 157.– | |
| Miete Büroräume pro Jahr | | Fr. 104876.– |
| Fläche Archiv (VMF) | 55 m ² | |
| Mietzins pro m ² | Fr. 80.– | |
| Miete Archiv pro Jahr | | Fr. 4400.– |
| Miete Parkplätze (5 Einstellhallenplätze) | Fr. 110.– | Fr. 6600.– |
| Miete Parkplätze (3 Aussenplätze) | Fr. 60.– | Fr. 2160.– |
| Nebenkosten | Fr. 10.– | Fr. 6680.– |
| Betriebskosten | Fr. 25.– | Fr. 16700.– |
| Total Miet-, Neben- und Betriebskosten gemäss Vertrag pro Jahr | | Fr. 141416.– |
| Total Miet-, Neben- und Betriebskosten gemäss Vertrag für 10 Jahre | | <u>Fr. 1414160.–</u> |

2. Investitionskosten

Es werden folgende Investitionskosten veranschlagt:

| | |
|--------------------------|---------------------|
| bauliche Massnahmen | Fr. 10000.– |
| Informatik und Telefonie | Fr. 100000.– |
| Ausstattung | Fr. 345000.– |
| Umzug und Beschriftung | Fr. 75000.– |
| Gesamtkosten | <u>Fr. 530000.–</u> |

3. Kostenvergleich heutige und zukünftige Situation

Vergleich der Mietkosten heute und geplant:

| Organisation heute | | | | | | |
|--|-----------------------|------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| Grundbuch- amt | Adresse | Ort | Mietfläche VMF | Mietzins netto | Neben- und Betriebskosten | Mietkosten pro Jahr |
| Entlebuch | Hauptstrasse 22 | Schüpfheim | 143 m ² | Fr. 13'025 | Fr. 10'565 | Fr. 23'590 |
| Sursee | Chr.-Schnyder-Str. 46 | Sursee | 308 m ² | Fr. 51'520 | Fr. 13'023 | Fr. 64'543 |
| Willisau | Vorstadt 19 | Willisau | 402 m ² | Fr. 67'607 | Fr. 19'129 | Fr. 86'736 |
| Total | | | 853 m ² | Fr. 132'152 | Fr. 42'717 | Fr. 174'869 |
| zuzüglich 34 m ² Archiv und 8 Parkplätze | | | 34 m ² | Fr. 0 | Fr. 0 | Fr. 4'680 |
| Total | | | 887 m ² | Fr. 132'152 | Fr. 42'717 | Fr. 179'549 |
| Organisation in Zukunft | | | | | | |
| Grundbuchamt Luzern West | Bahnhofstrasse 5 | Schüpfheim | 668 m ² | Fr. 104'876 | Fr. 23'380 | Fr. 128'256 |
| zuzüglich 55 m ² Archiv und 8 Parkplätze | | | 55 m ² | Fr. 0 | Fr. 0 | Fr. 13'160 |
| Total | | | 723 m ² | Fr. 104'876 | Fr. 23'380 | Fr. 141'416 |
| Total Veränderung (exkl. Archiv und Parkplätze) | | | -185 m² | Fr. -27'276 | Fr. -19'337 | Fr. -46'613 |
| Total Veränderung (inkl. Archiv und Parkplätze) | | | -164 m² | Fr. -27'276 | Fr. -19'337 | Fr. -38'133 |

VI. Finanzierung

1. Miet-, Neben- und Betriebskosten

Die wiederkehrenden Kosten (Miet-, Neben- und Betriebskosten) für den neuen Standort an der Bahnhofstrasse 5 in Schüpfheim betragen 141 416 Franken pro Jahr. Der erforderliche Kredit wird im Voranschlag 2012 eingestellt. Die Dienststelle Immobilien wird die Mietkosten dem Grundbuchamt Luzern West in Rechnung stellen.

2. Investitionskosten

Die einmaligen Investitionskosten der Dienststelle Immobilien für bauliche Massnahmen, Informatik und Telefonie, Ausstattung, Umzug und Beschriftung betragen 530 000 Franken. Der erforderliche Kredit wird im Voranschlag 2012 in die Investitionsrechnung eingestellt.

3. Kündigung von bisherigen Mieten

Die heutigen Standorte der Grundbuchämter Entlebuch, Sursee und Willisau werden nach Bezug des neuen Standortes des Grundbuchamtes Luzern West in Schüpfheim aufgehoben und die bisherigen Mietverträge gekündigt. Im Einzelnen geht es um die folgenden drei Mietverhältnisse:

| Adresse | Ort | Mietfläche VMF | Mietzins netto | Neben- und Betriebskosten | Mietkosten pro Jahr | Kündigungs- regel |
|-----------------------|------------|--------------------------|--------------------|------------------------------|------------------------|---|
| Hauptstrasse 22 | Schüpfheim | 143 m ² | Fr. 13'025 | Fr. 10'565 | Fr. 23'590 | 6 Monate/ jeweils Ende März, Juni, September |
| Chr.-Schnyder-Str. 46 | Sursee | 308 m ² | Fr. 51'520 | Fr. 13'023 | Fr. 64'543 | 6 Monate/ jeweils Ende März, September |
| Vorstadt 19 | Willisau | 402 m ² | Fr. 67'607 | Fr. 19'129 | Fr. 86'736 | 12 Monate/ jeweils Ende Juni, Dezember |
| Total | | 853 m² | Fr. 132'152 | Fr. 42'717 | Fr. 174'869 | |

VII. Rechtliches

Bei den für das Grundbuch- und das Konkurswesen neu abzuschliessenden Mietverträgen geht es um die erstmalige Umsetzung der mit dem OGB beschlossenen Neueinteilung im Grundbuch- und Konkurswesen. Um den gesamtheitlichen Zusammenhang dieser Mietgeschäfte zu wahren, hatten wir Ihnen daher mit der Botschaft B 150 vom 2. März 2010 beantragt, uns für deren Abschluss einen Gesamtkredit zu bewilligen. Obwohl nun das Mietgeschäft für das Grundbuchamt Luzern West vorzuziehen ist, gilt diese Ausgangslage grundsätzlich nach wie vor.

Wir schliessen den Mietvertrag für den neuen Standort des Grundbuchamtes Luzern West an der Bahnhofstrasse 5 in Schüpfheim für die Minstdauer von zehn Jahren mit zwei Optionen auf eine Verlängerung um jeweils fünf Jahre ab. Die Gesamtkosten für die Miete lassen sich deshalb heute nicht abschliessend feststellen. Gemäss der Praxis im Kanton Luzern gilt der Abschluss neuer Mietverträge, bei denen sich die Mietkosten auf mehr als 3 Millionen Franken belaufen, als freibestimmbare 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 141 416 Franken. Dazu kommen die einmaligen Investitionskosten von 530 000 Franken. Der Beschluss für die Miete für das künftige Grundbuchamt in Schüpfheim würde somit nach diesen Regeln grundsätzlich nicht in die Zuständigkeit Ihres Rates fallen. Da die vorliegende Miete aber als Teil der Umsetzung der mit dem OGB beschlossenen Neueinteilung im Grundbuch- und Konkurswesen zusammenhängt und sich die Gesamtkos-

ten für diese Umsetzung auf über drei Millionen Franken belaufen werden, fällt der Beschluss über die Miete nach dem Grundsatz der Einheit der Materie trotzdem in die Zuständigkeit Ihres Rates. Aus dem gleichen Grund unterliegt das Dekret auch dem fakultativen Referendum.

VIII. Umsetzung Grundbuchkreis Luzern Ost und Konkurswesen

Die Standortentscheide für das Grundbuchamt Luzern Ost und das Konkurswesen werden wir im Rahmen der Standortentscheide für die erstinstanzlichen Gerichte festlegen. Wir werden Ihnen die entsprechende Botschaft zu gegebener Zeit zukommen lassen.

IX. Antrag

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, den Sonderkredit für die Miete von Büroräumen für das Grundbuchamt Luzern West in Schüpfheim zu bewilligen.

Luzern, 14. Dezember 2010

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

**Dekret
über einen Sonderkredit für die Miete von
Büroräumen für das Grundbuchamt Luzern West
in Schüpfheim**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 14. Dezember 2010,
beschliesst:

1. Für die Miete, einschliesslich Neben- und Betriebskosten gemäss Mietvertrag, von Büroräumen im Neubau Bahnhofstrasse 5, Schüpfheim, für das Grundbuchamt Luzern West wird ein Kredit, aufgerechnet auf zehn Jahre, von 1 414 160 Franken bewilligt.
2. Für die einmaligen Investitionen wird ein Kredit in der Höhe von total 530 000 Franken bewilligt.
3. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Der Staatsschreiber: