

## **Bau eines Asylzentrums Eichwald, Luzern**

*Entwurf Dekret über einen Sonderkredit*

## Zusammenfassung

***Auf dem Areal Eichwald bei der Allmend Luzern soll für maximal 120 Personen ein temporäres Asylzentrum erstellt werden. Die Stadt Luzern stellt dem Kanton das Grundstück für zehn Jahre im Baurecht zur Verfügung. Für den Bau des Asylzentrums in modularer Bauweise und den Baurechtszins ist ein Kredit von 5708 000 Franken erforderlich.***

Das Bundesrecht regelt die Verteilung der Asylsuchenden auf die Kantone. Gemäss dem gültigen Verteilschlüssel muss der Kanton Luzern 4,9 Prozent der den Kantonen zugewiesenen Asylsuchenden übernehmen. Für die Unterbringung und Betreuung von Asylsuchenden stützt sich der Kanton Luzern auf ein Zwei-Phasen-Konzept. Neu ankommende Asylsuchende werden in den ersten zwei bis sechs Monaten in einem kantonalen Asylzentrum untergebracht, danach in Wohnungen und Unterkünften der Gemeinden. Das Zwei-Phasen-Konzept hat sich bisher bewährt, stösst jetzt aufgrund der neusten Entwicklungen aber an seine Grenzen.

An der nationalen Asylkonferenz vom 28. März 2014 einigten sich Bund und Kantone auf eine Neustrukturierung des Asylwesens. Asylsuchende sollen in Zukunft während der Verfahrensdauer grundsätzlich in einem Asylzentrum verbleiben. Nach dieser Planung braucht der Kanton Luzern mindestens 400 Zentrumsplätze. Um die benötigte Zentrumskapazität sicherzustellen, ist der Neubau eines Asylzentrums auf dem Areal Eichwald in Luzern notwendig. Längerfristig werden dank der grösseren Bundeszentren im Vergleich zu heute nur noch knapp die Hälfte der Asylsuchenden den Kantonen zur Unterbringung und Betreuung zugewiesen werden müssen. Dies wird künftig auch zu einer Entlastung der Gemeinden führen, da weniger günstiger Wohnraum durch Personen aus dem Asyl- und Flüchtlingsbereich belegt wird.

Das Areal Eichwald erfüllt die hohen Anforderungen an das geplante Asylzentrum. Das benötigte Raumprogramm kann dort vollumfänglich umgesetzt werden. Geplant ist eine temporäre Containersiedlung. Die Stadt Luzern als Eigentümerin des Grundstücks Eichwald ist bereit, dem Kanton Luzern für den Bau eines Asylzentrums eine Teilfläche dieses Grundstücks im Baurecht für zehn Jahre zur Verfügung zu stellen. Eine Verlängerung der Baurechtsdauer auf maximal 20 Jahre ist im gegenseitigen Einvernehmen möglich.

Mit der modularen Bauweise wird berücksichtigt, dass das Grundstück nur für 10 bis 20 Jahre genutzt werden kann. Nach Ablauf der Nutzungsdauer kann das Gebäude zerlegt und abtransportiert und an einem neuen Standort wieder aufgebaut werden. Die gesamten Investitionskosten betragen 5400 000 Franken. Dazu kommt der auf zehn Jahre hochzurechnende Baurechtszins von 308 000 Franken.

# Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft den Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für den Bau eines Asylzentrums Eichwald, Luzern.

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Gesamtschweizerische Situation

Das Asylwesen ist eine Verbundaufgabe von Bund und den Kantonen. Die gesetzlichen Grundlagen dazu sind im Asylgesetz vom 26. Juni 1998 (AsylG; SR 142.31) geregelt. Im Jahr 2012 haben 28 631 Personen ein Asylgesuch in der Schweiz gestellt. Es handelte sich dabei um den höchsten Gesuchengang seit dem Jahr 1999 (47 513). Der starke Anstieg der Asylsuchenden war für den Bund und auch die Kantone eine grosse Herausforderung. Insbesondere mussten die Unterbringungskapazitäten rasch erhöht werden. Dank grossen personellen und finanziellen Anstrengungen konnte die Lage mit temporären Asylzentren bewältigt werden. Verschiedene Massnahmen zur längerfristigen Verbesserung der Situation im Asylbereich wurden im Verlauf des Jahres 2012 angegangen. Die dringliche Revision des Asylgesetzes vom September 2012 hatte zum Ziel, die Attraktivität des Asyllandes Schweiz zu senken und gleichzeitig die Grundlagen für die Beschleunigung der Asylverfahren und die Neustrukturierung des Asylwesens zu schaffen. Im Jahr 2013 stellten noch 21 465 Personen ein Asylgesuch, 7166 weniger (–25%) als im Jahr 2012. Der Anteil der Schweiz an den europaweit gestellten Asylgesuchen sank von 8,2 Prozent im 2012 auf 4,8 Prozent im Jahr 2013.

An der nationalen Asylkonferenz vom 28. März 2014 einigten sich Bund und Kantone über die Gesamtplanung für eine Neustrukturierung des Asylwesens. Kernelemente der Neustrukturierung sind:

- Ausbau der Bundesunterkünfte auf 5000 Plätze (1642 Plätze Stand Juni 2013),
- Bildung von sechs Asylregionen mit je einem Empfangs-/Verfahrenszentrum sowie einem bis zwei Ausreisezentren,
- Ausbau der Administrativhaftplätze um rund 500 bis 700 Plätze,
- Kompensation für Kantone mit besonderen Leistungen (z.B. Standortkantone von Empfangszentren).

Dank der Neustrukturierung können die Asylverfahren stark beschleunigt werden, und ein konsequenter Vollzug der Wegweisungen wird ermöglicht. Rechtsstaatliche Verfahren gewährleisten den Schutz von Verfolgten. Die geplante Erhöhung der Kapazität der Bundeszentren führt auch dazu, dass längerfristig nur noch knapp die Hälfte der Asylsuchenden für die Unterbringung und Betreuung den Kantonen zugewiesen werden müssen.

Der Kanton Luzern gehört zur Asylregion Zentral- und Südschweiz. Die Zentralschweizer Kantone und das Tessin werden sich in den kommenden Monaten über mögliche Standorte für die Bundeszentren in ihrer Region einigen müssen. Für die konkrete Standortplanung ist der Bund zuständig. Die betroffenen Kantone und Gemeinden werden in die Standortplanung mit einbezogen. Für die komplette Umsetzung der Neustrukturierung werden voraussichtlich gegen zehn Jahre benötigt.

In den ersten fünf Monaten des Jahres 2014 blieb die Lage im Asylbereich stabil. Seit Juni 2014 haben die Asylgesuche aber markant zugenommen. Hintergrund dieser Entwicklung sind die Anlandungen von Migrantinnen und Migranten in Süditalien. Allein in den Sommermonaten 2014 sind rund 75 000 Menschen über den Seeweg nach Europa gelangt. Der Bund geht davon aus, dass die Asylgesuchszahlen in den kommenden Monaten hoch bleiben werden. Aufgrund der von der Schweiz für Familienangehörige gewährten Visumserleichterung für syrische Staatsbürger sind zudem noch gut 1200 Visumsanträge hängig. Wie viele dieser Menschen in den nächsten Monaten noch einreisen werden, ist unklar. Die Flüchtlingssituation im Nahen und Mittleren Osten ist nach wie vor äusserst angespannt und hat sich seit Mitte 2014 sogar noch verschärft. Die Krise in der Ukraine hat bisher keine nennenswerten Migrationsbewegungen in Richtung Mittel- und Westeuropa ausgelöst. Bei einer Eskalation der Situation wäre aber mit einer erheblichen Flüchtlingsbewegung in Richtung Schengen-Raum zu rechnen. Zurzeit geht der Bund von insgesamt 26 000 Asylgesuchen für das Jahr 2014 aus. Gemäss ersten Prognosen ist für das Jahr 2015 mit gegen 30 000 Gesuchen zu rechnen.

Gleichzeitig muss festgestellt werden, dass der Bund derzeit deutlich mehr Asylsuchende als Flüchtlinge und vorläufig aufgenommene Personen anerkennt. Bei vorläufig aufgenommenen Personen ist der Vollzug eines Weg- oder Ausweisungsentscheidendes nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar (Art. 83 Abs. 1 Bundesgesetz über die Ausländerinnen und Ausländer, Ausländergesetz, AuG; SR 142.20). Die Quote für die Schutzgewährungen beträgt zurzeit 70 Prozent anstatt der üblichen 30 bis 40 Prozent. Konkret rechnet der Bund für die Monate August bis Oktober 2014 mit 1100 bis 1400 Schutzgewährungen.

## **1.2 Situation im Kanton Luzern**

### **1.2.1 Allgemein**

Artikel 27 des Asylgesetzes regelt die Verteilung der Asylsuchenden auf die Kantone. Gemäss dem gültigen Verteilschlüssel muss der Kanton Luzern 4,9 Prozent der an die Kantone zugewiesenen Asylsuchenden übernehmen. Gemäss den §§ 60 und 61 des kantonalen Sozialhilfegesetzes vom 24. Oktober 1989 (SRL Nr. 892) ist die persönliche und die wirtschaftliche Sozialhilfe für Asylsuchende eine kantonale Aufgabe. Dazu gehört auch die Unterbringung in Asylzentren und in kollektivem oder individuellem Wohnraum in den Gemeinden. Kann der Kanton Luzern die Unterbringung der ihm zugewiesenen Asylsuchenden nicht mehr sicherstellen, hat er gemäss § 8 der Kantonalen Asylverordnung vom 30. November 2011 (KAsylV; SRL Nr. 892b) die Möglichkeit, Asylsuchende nach einem vom Regierungsrat festzulegenden Ver-

teilschlüssel den Gemeinden zur Unterbringung zuzuweisen. Die betroffenen Gemeinden sind verpflichtet, Unterkünfte für die ihnen zugewiesenen Asylsuchenden und Schutzbedürftigen zulasten des Kantons bereitzustellen. Im Sommer 2013 hat unser Rat diesen Verteilschlüssel festgelegt.

Für die Unterbringung und Betreuung von Asylsuchenden stützt sich der Kanton Luzern auf ein Zwei-Phasen-Konzept. Neu ankommende Asylsuchende werden in den ersten zwei bis sechs Monaten in einem kantonalen Asylzentrum untergebracht. Im Anschluss an diese Zentrumsphase leben die Asylsuchenden in kollektivem oder individuellem Wohnraum in den Gemeinden. Die Aufgabe der Unterbringung und Betreuung von Asylsuchenden hat der Kanton Luzern per Leistungsauftrag der Caritas Luzern übertragen.

Seit Dezember 2012 (1100 Personen) ist die Anzahl der Asylsuchenden im Kanton Luzern kontinuierlich gesunken. Ende August 2014 waren 912 Asylsuchende unterzubringen und zu betreuen. Die monatlichen Neuzuweisungen schwankten in den ersten fünf Monaten des Jahres 2014 zwischen 50 und 65 Personen. Seit Juni 2014 hat sich diese Zahl aber verdoppelt (Juni 2014: 118, Juli 2014: 131, August 2014: 117 Personen). Da weiterhin von hohen Asylgesuchszahlen auszugehen ist, rechnet der Bund in den nächsten Monaten mit einer Zuweisung von insgesamt 500 bis 600 Personen wöchentlich an die Kantone. Für den Kanton Luzern bedeutet das eine Zuweisung von 100 bis 120 neuen Asylsuchenden pro Monat beziehungsweise 25 bis 30 Zuweisungen pro Woche. Diese sehr hohen Zuweisungszahlen führen dazu, dass die beiden kantonalen Zentren Sonnenhof in Emmenbrücke und Hirschkamp in Luzern permanent weit über den Sollbestand hinaus belegt sind. Die erwähnte ungewöhnlich hohe Schutzgewährungsquote bedeutet für den Kanton zudem, dass ungefähr 55 bis 70 neue Schutzgewährungen pro Monat ausgesprochen werden. Damit wird in den durch die Caritas Luzern angemieteten Wohnungen in den Gemeinden kaum Wohnraum frei. Umplatzierungen aus den Zentren sind darum sehr schwierig geworden. Verschiedene Bemühungen, günstigen Wohnraum zu beschaffen, sind bisher gescheitert. Ein wesentlicher Grund dafür ist die Knappheit an günstigem Wohnraum im Kanton Luzern. Es muss davon ausgegangen werden, dass die hohen monatlichen Zuweisungen weiter anhalten werden, was auch die Zahl der insgesamt zu betreuenden Asylsuchenden wieder markant erhöhen wird. Aufgrund der Lage in den Herkunftsländern muss ebenfalls davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Flüchtlinge und vorläufig aufgenommenen Personen weiter ansteigen und sich damit die gesamte Unterbringungssituation im Asyl- und Flüchtlingsbereich noch weiter verschärfen wird.

Ende August 2014 ist ein Unterbringungsnotstand im Asyl- und Flüchtlingswesen eingetreten. Aufgrund der Kumulation der oben erwähnten Faktoren (mehr Asylsuchende, mehr vorläufig Aufgenommene und Flüchtlinge) hat sich die Lage innert weniger Wochen massiv verschärft. Unser Rat musste darum die erwähnte Zuweisung an die Gemeinden gemäss § 8 KAsylV vornehmen. 67 Gemeinden, die gemäss Verteilschlüssel ihr Aufnahmesoll nicht erfüllen, haben Ende August Zuweisungsentscheide erhalten. Es laufen intensivste Bemühungen seitens Kanton und Gemeinden, um für die nächsten paar Monate Notunterkünfte und zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen. Bei der derzeitigen Lage werden pro Monat 60 bis 80 zusätzliche Plätze geschaffen werden müssen.

## **1.2.2 Bestehende und weitere geplante Zentren**

Zurzeit gibt es im Kanton Luzern zwei Asylzentren. Das Zentrum Sonnenhof in Emmenbrücke bietet Platz für 120 Personen. Das Zentrum Hirschpark in Luzern, welches seit Anfang Mai 2014 für maximal drei Jahren genutzt werden kann, hat 100 Plätze. Weitere Zentrumsplätze sind in Fischbach (35 Personen) und im Grosshof in Kriens (120 Personen) in Planung. In Anbetracht der laufenden Beschwerdeverfahren gegen diese Projekte ist davon auszugehen, dass diese frühestens Ende 2015 in Betrieb genommen werden können.

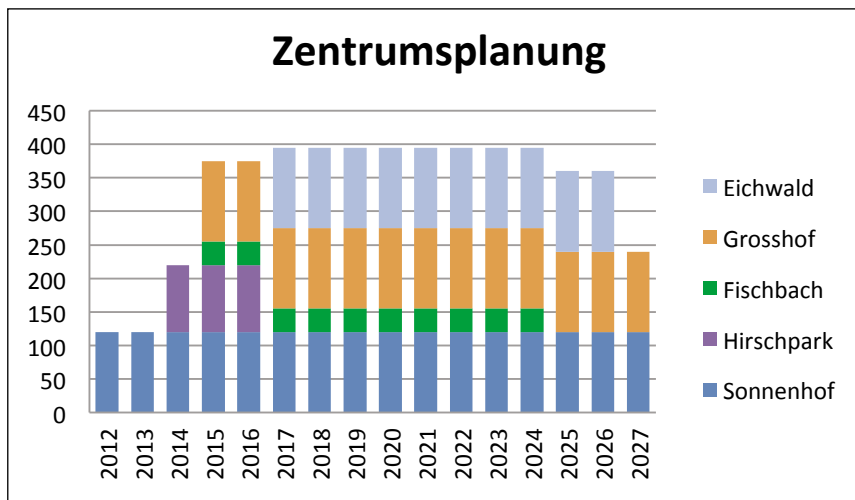
## **2 Bedürfnis**

### **2.1 Heutiger und künftiger Bedarf**

Das Zwei-Phasen-Konzept hat sich bisher bewährt, stösst jetzt aufgrund der neusten Entwicklungen aber an seine Grenzen. Erschwerend kommt der ausgetrocknete Wohnungsmarkt im preisgünstigen Segment dazu. Asylsuchende sollen darum in Zukunft während der Verfahrensdauer grundsätzlich in einem Asylzentrum verbleiben. In dieser Zeit soll nur eine minimale Integration angestrebt werden, wie zum Beispiel durch rudimentären Spracherwerb und das Kennenlernen unserer Lebensgewohnheiten. Erst bei Erteilung des Bleiberechts (Flüchtlingsanerkennung oder vorläufige Aufnahme) sollen die betroffenen Personen in kollektiven oder individuellen Wohnraum umgesiedelt werden. Zu diesem Zeitpunkt soll auch die Integration in unsere Gesellschaft beginnen. Mit diesem neuen Konzept sollen auch die Gemeinden entlastet werden, indem weniger günstiger Wohnraum durch Personen aus dem Asyl- und Flüchtlingsbereich belegt wird.

Die Neustrukturierung des schweizerischen Asylwesens wird dazu führen, dass sich die Zuweisungen an den Kanton Luzern auf rund die Hälfte reduzieren werden. Ausgehend von den heutigen Asylzahlen werden jährlich 400 bis 500 Asylsuchende in unserem Kanton unterzubringen und zu betreuen sein. Das erweiterte Verfahren wird erheblich verkürzt und soll nur noch maximal 210 Tage dauern. Die Neustrukturierung soll genutzt werden, um das neue Unterbringungs- und Betreuungskonzept einzuführen.

Damit die Zentrumsunterbringung sichergestellt werden kann und grössere Zuweisungsschwankungen aufgefangen werden können, benötigt der Kanton Luzern mindestens 400 Zentrumsplätze. Aufgrund der weiteren Entwicklung im Asylwesen und je nach Zeitspanne, welche die Umsetzung der Neustrukturierung auf Bundesebene beansprucht, wird die Zentrumsplanung periodisch überprüft und allenfalls angepasst. Um die derzeit angestrebte Zentrumskapazität sicherzustellen, ist der Bau eines Asylzentrums auf dem Areal Eichwald in Luzern notwendig.



## 2.2 Anforderungen und Betriebskonzept

Das Zentrum Eichwald in Luzern soll als kantonales Zentrum im 24-Stunden-Betrieb geführt werden. Es muss den Ansprüchen der Beherbergung und Beschäftigung sowie den betrieblichen Ansprüchen genügen. Zudem müssen die Sicherheitsansprüche des Zentrums sowie der näheren Umgebung berücksichtigt werden. Sind schulpflichtige Kinder im Zentrum untergebracht, müssen sie vor Ort unterrichtet werden können. Die Asylsuchenden sind für die Zubereitung ihrer Mahlzeiten, das Einkaufen sowie für ihre persönliche Wäschepflege selbst verantwortlich. Diese Aufgaben sind Teil ihrer Tagesstruktur und helfen ihnen, den Umgang mit den zur Verfügung stehenden knappen finanziellen Mitteln (Fr. 11.50 pro Tag) zu lernen. Das Zentrum Eichwald ist für maximal 120 Personen konzipiert.

## 3 Standort

### 3.1 Standortevaluation und -abklärung

Mögliche Standorte wurden durch die Task Force Asylwesen unter der Leitung des Gesundheits- und Sozialdepartementes in Zusammenarbeit mit der Dienststelle Immobilien geprüft. Die Beurteilung aus raumplanerischer Sicht übernahm die Dienststelle Raum und Wirtschaft. Nach einer ersten planungsrechtlichen Beurteilung von kantonseigenen Grundstücken sowie von Parzellen Dritter wurden die Standorte der engeren Wahl vertieft abgeklärt.

Das Areal Eichwald in Luzern erfüllt die Anforderungen am besten. Die Vorstudie zeigt, dass das geplante Raumprogramm vollumfänglich umgesetzt werden kann und die Terrainverhältnisse den Bau einer temporären Containersiedlung zulassen. Die Stadt Luzern als Eigentümerin des Grundstücks Eichwald erklärte mit Schreiben vom 27. Juni 2012 ihre grundsätzliche Bereitschaft, dem Kanton Luzern für den Bau eines Asylzentrums eine Teilfläche dieses Grundstücks für zehn Jahre im Baurecht für eine Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen.

### **3.2 Baurechtsvertrag**

Das unselbständige und befristete Baurecht umfasst eine Fläche von 1760 Quadratmeter für das Gebäude und die notwendigen Aussenräume auf dem grossen Allmendgrundstück Nr. 1182, linkes Ufer. Als unselbständiges Baurecht mit einer festen Dauer von zehn Jahren ist das Baurecht nicht an Dritte übertragbar. Die Erschliessung und die Schnittstellen zum verbleibenden städtischen Grundstück sind im Vertrag geregelt. Das Baurecht beginnt mit der Rechtskraft der Baubewilligung für das Zentrum und dauert fest zehn Jahre. Spätestens zwei Jahre vor Ablauf der festen Baurechtsdauer nehmen die Parteien Verhandlungen über eine erste Verlängerung von fünf Jahren auf. Eine weitere Verlängerung von nochmals fünf Jahren (total 20 Jahre) ist im gegenseitigen Einvernehmen möglich. Eine Verlängerung ist jedoch nur dann möglich, wenn die Stadt Luzern das Grundstück nicht für andere Zwecke (zum Beispiel Südzubringer) benötigt.

Alle Bauten und Anlagen sind nach Ablauf des Baurechts zu entfernen, und der frühere Zustand muss wiederhergestellt werden. Wegen dieser Bedingung sind die Bauten als demontierbare Einheiten geplant, die auf einem anderen Grundstück weiterverwendet werden können. Sollte bis zum 31. Dezember 2018 keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen, verfällt der Vertrag ohne weitere gegenseitige Entschädigungen der Parteien.

Der Baurechtszins basiert auf einem Landpreis von 500 Franken pro Quadratmeter und wird zu einem festen Zinssatz von 3,5 Prozent (Basiszinssatz 2,5% + 1% Immobilitätszuschlag) verzinst, was einen jährlichen Baurechtszins von 30800 Franken ergibt. Er kann nach fünf Jahren dem Index der Konsumentenpreise angepasst werden.

Die Stadt Luzern stellt das Grundstück bis zur Erteilung der Baubewilligung für den Kanton Luzern bereit und ist für den Unterhalt verantwortlich. Der Kanton Luzern muss für diese Zeit eine Entschädigung von einem Viertel des Baurechtszinses, nämlich 7700 Franken pro Jahr, bezahlen.

Zur Sicherung der Grundstücksnutzung haben wir mit der Stadt Luzern den Baurechtsvertrag bereits abgeschlossen. Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung des vorliegenden Kredits für den Bau des Asylzentrums Eichwald, Luzern, durch Ihren Rat. Wird der Sonderkredit nicht bewilligt, fällt der Baurechtsvertrag ohne weitere Kosten- und Entschädigungsfolge zwischen den Parteien dahin.



## 4 Bauprojekt

### 4.1 Raumprogramm

Für die Projektierung wurde ein detailliertes Raumprogramm erarbeitet. Dieses basiert auf vergleichbaren Referenzprojekten. Das Raumprogramm umfasst die folgenden Haupträume:

Bereich	Anzahl	Raumnutzung	Grösse m <sup>2</sup>	Total Fläche m <sup>2</sup>
Wohnbereich	32	Zimmer (max. 4 Personen)	15,4	492,8
	4	Gemeinschaft / Aufenthalt	22,9	91,6
	14	Küche / Essen	26,0	364,0
Administration / Leitung	1	Empfangsbüro mit Schalter (2 AP)	14,6	14,6
	1	Administration (3 AP)	23,0	23,0
	1	Gesundheit	13,3	13,3
	2	Nachtwache	15,3	15,3
	1	Besprechung (14 P) mit Kaffeeküche	24,6	24,6
	1	Leitung	14,6	14,6
	1	Besprechung	15,3	15,3
Bildung und Beschäftigung	2	Schulung 1+2	23,8	47,6
	1	Beschäftigung 3	14,6	14,6
	1	Gemeinschaftsraum	44,2	44,2
	1	Teeküche	5,4	5,4
	1	Internet	7,6	7,6
	1	Beschäftigung 1	23,8	23,8
	1	Beschäftigung 2	39,4	39,4
	1	Lager	8,3	8,3
Haustechnik		Technikräume		
Lager /	1	Velo, Lager	36,3	36,3
Waschen	1	Waschen, Lager	23,9	23,9

### 4.2 Planung

Das Raumprogramm mit den detaillierten Anforderungen bildete die Grundlage für eine Totalunternehmerausschreibung. Die funktionale Ausschreibung des Modulbaus erfolgte gemäss den Vorgaben des Gesetzes über die öffentlichen Beschaffungen vom 19. Oktober 1998 (SRL Nr. 733) im offenen Verfahren. Die Totalunternehmer hatten eine Offerte für die Planung und den Bau des Asylzentrums einzureichen. Bestandteile der Offerten waren die notwendigen Planunterlagen mit dem Baukonzept, den Konzeptplanungen für die Haustechnikinstallationen und den Leistungsbeschreibungen der beteiligten Planer. Des Weiteren mussten die Unternehmer die Kos-

ten für den Rückbau und den Wiederaufbau an einem andern Standort mit sämtlichen Zusatzleistungen einrechnen.

Fünf Totalunternehmer haben Angebote eingereicht. Zuschlagskriterien waren das Preisangebot, die Qualität, der Termin und die Ausbildung von Lernenden. Die Erne Holzbau AG, Stein, hat das wirtschaftlich günstigste Angebot eingereicht. Die eingesetzten Konstruktionen und Materialien erfüllen die qualitativen Vorgaben der Ausschreibung, und die vorgegebenen Termine können eingehalten werden. Die Erne Holzbau AG konnte sehr gute Referenzobjekte vorweisen.

## **4.3 Baukonzept**

Das Baukonzept des vorgesehenen Anbieters berücksichtigt mit einer modularen Bauweise die beschränkte Nutzungsdauer des Grundstücks. Dank des Verzichts auf eine Unterkellerung sind kein Aushub oder anderweitige Terrainanpassungen notwendig. Die standardisierten Module werden auf einem Stahlrost aufgeständert, welcher auf Pfählen aufliegt. Nach Ablauf der Nutzungsdauer kann das Gebäude modulweise abtransportiert und an einem neuen Standort wieder aufgebaut werden.

## **4.4 Projektbeschreibung**

Das Areal Eichwald liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohnquartier an der Eichwaldstrasse und beim Zugang zum Naherholungsgebiet Eichwald – Allmend. Das Zentrum ist als architektonisch zweckmässig gestaltetes, zur Eichwaldstrasse und zum Schäferweg geschlossenes L-förmiges Gebäude konzipiert. Die Rückversetzung des Gebäudes zur Eichwaldstrasse, die Offenhaltung des Strassenraumes und die Beibehaltung der Parkplätze entlang der Strasse erfüllen die speziellen Anforderungen, welche in dieser Situation nötig sind. Der Zugang zum Zentrum liegt Richtung Verzweigung Schäferweg – Eichwaldstrasse.

Der dreigeschossige Baukörper beherbergt im Erdgeschoss entlang der Eichwaldstrasse die Räume für die Verwaltung, Schulung und Beschäftigung und entlang des Schäferweges zwei behindertengerechte Wohneinheiten für die Asylsuchenden. Die beiden Obergeschosse beherbergen zwölf Wohneinheiten mit Schlaf-, Aufenthalts- und Sanitärbereich. Die Wohneinheiten sind hofseitig über offene Laubengänge erschlossen, die über zwei Aussentreppen ohne Lift zugänglich sind.

Die Konstruktion und die Materialisierung sind auf die hohe Beanspruchung ausgerichtet. Die Fassade wird mit grossflächigen sägerohren Holzfassadentafeln und entlang den Laubengängen mit einer Metallfassade verkleidet. Die Fenster werden in Holz mit aussenliegenden Holzschiebeläden und Rafflamellen als Sonnenschutz ausgeführt. Das Flachdach wird extensiv begrünt. Der Innenausbau ist einfach gehalten, an Decken und Wänden sind gestrichene Gipskartonplatten und als Bodenbeläge Linoleumbeläge geplant.

Die haus- und sicherheitstechnischen Einrichtungen erfüllen die Vorgaben und die geltenden Vorschriften. Geheizt wird mit einer Gaskondensationsheizung und

Wärmeabgabe über Heizkörper. Zur Aufbereitung des Warmwassers ist eine Sonnenkollektorenanlage auf dem Flachdach geplant.

Der Hof soll Aufenthaltsraum und Treffpunkt sein. Er bietet Sitzmöglichkeiten und Spielgeräte. Zum alten Schopf der «IG Arbeit» und zur Containeranlage «STIL» ist er mit einer begrünten Einfriedung abgeschlossen.

## 5 Kosten

### 5.1 Baurechtsvertrag

Der jährliche Baurechtszins beläuft sich auf 30800 Franken. Er basiert auf einem Landpreis von 500 Franken pro Quadratmeter und wird zu einem festen Zinssatz von 3,5 Prozent (Basiszinssatz 2,5% + 1% Immobilitätszuschlag) verzinst. Er kann nach fünf Jahren dem Index der Konsumentenpreise angepasst werden.

Der Baurechtszins ist ab der Rechtskraft der Baubewilligung zu leisten. Für die Bereitstellung des Grundstücks bis zur Erteilung der Baubewilligung richtet der Kanton Luzern der Stadt Luzern eine Entschädigung von 7700 Franken pro Jahr aus. In den Anlagekosten sind beim Grundstück (BKP 0) Bereitstellungskosten für rund 3 Jahre (Fr. 25000.–) enthalten.

### 5.2 Anlagekosten

Die Anlagekosten des Zentrums für Asylsuchende ergeben sich aus den Totalunternehmerangeboten und von Dritteleistungen. Sie sind nach dem Baukostenplan (BKP) der Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) gegliedert.

#### BKP

0 Grundstück	Fr. 70 000.–
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 310 000.–
2 Gebäude	Fr. 4 550 000.–
3 Betriebseinrichtungen	Fr. 0.–
4 Umgebung	Fr. 55 000.–
5 Baunebenkosten	Fr. 120 000.–
6 Reserven	Fr. 275 000.–
9 Ausstattungen	<u>Fr. 20 000.–</u>

Total Anlagekosten inkl. MwSt. (Preisstand April 2014)	Fr. 5 400 000.–
--------------------------------------------------------	-----------------

Das Mobiliar ist nicht Bestandteil der Anlagekosten. Es soll für das Zentrum das Mobiliar des Zentrums Hirschpark übernommen und weiterverwendet werden. Allfällig notwendige Ergänzungen werden über die laufende Jahresrechnung der Dienststelle Soziales und Gesundheit (wirtschaftliche Sozialhilfe für Asylsuchende) abgerechnet.

Die bisherigen Kosten für die Erarbeitung des Vorprojekts und der Totalunternehmenssubmission im Betrag von 230000 Franken wurden über das ordentliche Investitionsbudget für kantonale Hochbauten bewilligt und abgerechnet und sind in obgenannten Anlagekosten nicht enthalten.

### 5.3 Projektmanagement

Das Projektmanagement mit der Bauherrenvertretung, der Gesamtkoordination und dem Projektcontrolling übernimmt die Dienststelle Immobilien des Kantons Luzern. Der geschätzte Aufwand für diese Leistung beträgt rund 70000 Franken und ist im Budget der Erfolgsrechnung des Aufgabenbereichs H0-4070 FD – Dienstleistungen Immobilien enthalten. Die Leistungen der übrigen Verwaltung sind in diesen Kosten nicht enthalten.

### 5.4 Miet- und Nebenkosten

Die Baurechtsdauer auf dem städtischen Grundstück ist nur für zehn Jahre garantiert. Die Anlage weist aber eine maximale technische Lebensdauer von 30 Jahren auf. Aufgrund dieses Sachverhalts wird mit einer Demontage und einem Wiederaufbau an einem anderen Standort kalkuliert. Die Investitionskosten werden für die Mietzinskalkulation mit einer Amortisationsdauer von 20 Jahren umgelegt. Die Zinsbasis beträgt zurzeit 4 Prozent. Als Basis für die Mietzinskalkulation werden folgende Kosten verrechnet:

Anlagekosten inkl. MwSt. (Preisstand April 2014)	Fr. 5400000.–
Vorprojekt und Totalunternehmenssubmission	Fr. 230000.–
Demontage und Wiederaufbau (exklusive Landkosten, Erschliessung und Foundation)	<u>Fr. 975000.–</u>
Total	Fr. 6605000.–

Die Mietkosten gemäss dem kantonsinternen Konzept der Kostenmiete und die Nebenkosten sowie der Baurechtszins werden bei Bezugsbereitschaft der Dienststelle Soziales und Gesellschaft in Rechnung gestellt. Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Baurechtszins pro Jahr	Fr. 30800.–
Kostenmiete pro Jahr	Fr. 545200.–
Nebenkosten pro Jahr (Schätzung, 1683 m² à Fr. 50.–)	<u>Fr. 84000.–</u>
Total	Fr. 660000.–

## 5.5 Baukennwerte

Geschossfläche GF (SIA 416)	1955 m <sup>2</sup>
Nettogeschossfläche NGF (SIA 416)	1683 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	6238 m <sup>3</sup>
Baukosten BKP 2 pro m <sup>2</sup> GF	2433 Fr./m <sup>2</sup>
Baukosten BKP 2 pro m <sup>3</sup> GV	762 Fr./m <sup>3</sup>
Energiekennzahl	35 kWh/m <sup>2</sup> pro Jahr

## 6 Finanzierung

### 6.1 Finanzbedarf

Die bisherigen Kosten für die Erarbeitung des Vorprojekts und der Totalunternehmenssubmission im Betrag von 230 000 Franken wurden über die ordentliche Investitionsrechnung für kantonale Hochbauten bewilligt und abgerechnet. Die Bauaufwendungen werden der Investitionsrechnung kantonale Hochbauten (Aufgabenbereich H0-4071) belastet. Im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2014–2017 sind für den Neubau des Asylzentrums Eichwald 5,5 Millionen Franken eingestellt.

### 6.2 Langfristige Finanzierung

Gemäss § 47 des Gesetzes über die Steuerung der Finanzen und Leistungen vom 13. September 2010 (FLG; SRL Nr. 600) werden Anlagen des Verwaltungsvermögens je nach Anlagekategorie und Nutzungsdauer linear zulasten der Erfolgsrechnung abgeschrieben. Die Investition muss aufgrund der möglichen Standortverschiebung und der wirtschaftlichen Lebensdauer auf 20 Jahre abgeschrieben werden.

Die Erfolgsrechnung im Aufgabenbereich H0-4071 Immobilien wird wie folgt belastet:

Abschreibung der Nettoinvestition von Fr. 6 605 000.– mit 5 %	Fr. 330 250.–
Verzinsung der Investition mit 4 % (Fr. 264 200.–) davon die Hälfte als Durchschnittsbelastung pro Jahr	Fr. 132 100.–
Total	Fr. 462 350.–

## 7 Termine/Bauausführung

Für das Baubewilligungsverfahren, die Ausführungsplanung und die Realisierung durch den Totalunternehmer ist mit einem Zeitbedarf von rund 16 Monaten zu rechnen. Bei einer Kreditbewilligung Ihres Rates Ende 2014 ist die Inbetriebnahme des Asylzentrums Eichwald im Sommer 2016 möglich.

## 8 Rechtliches

Der Baurechtsvertrag wird für die Mindestdauer von zehn Jahren mit Verlängerungsmöglichkeiten abgeschlossen. Die Gesamtkosten für den Baurechtszins lassen sich deshalb heute nicht abschliessend feststellen. Gemäss den §§ 23 Unterabsatz b und 24 Unterabsatz b der Verfassung des Kantons Luzern in Verbindung mit § 25 FLG ist bei wiederkehrenden Ausgaben, bei denen sich der Gesamtbetrag der einzelnen Betreffnisse nicht feststellen lässt, der zehnfache Betrag einer Jahresausgabe massgebend. Die Bereitstellungskosten sind in den Anlagekosten mit eingerechnet. Der auf zehn Jahre hochgerechneten Baurechtszins beträgt 308 000 Franken.

Die Anlagekosten belaufen sich auf 5,4 Millionen Franken. Gemäss § 30 Absatz 1a der Verordnung zum Gesetz über die Steuerung der Finanzen und Leistungen vom 17. Dezember 2010 (SRL Nr. 600a) sind auch die Landkosten für das geplante Vorhaben in die Ausgabe einzurechnen. Die aufgerechneten Kosten für die Bauaufwendungen und den auf 10 Jahre hochgerechneten Baurechtsvertrag betragen folglich insgesamt 5 708 000 Franken.

## 9 Antrag

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, dem Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für den Bau eines Asylzentrums Eichwald, Luzern, zuzustimmen.

Luzern, 23. September 2014

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Robert Küng

Der Staatsschreiber: Lukas Gresch-Brunner

# **Dekret über einen Sonderkredit für den Bau eines Asylzentrums Eichwald, Luzern**

vom

*Der Kantonsrat des Kantons Luzern,*

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrats vom 23. September 2014,  
*beschliesst:*

1. Dem Projekt für den Bau eines Asylzentrums Eichwald, Luzern, wird zugestimmt.
2. Der erforderliche Kredit für die Bauaufwendungen (Anlagekosten) in Höhe von 5 400 000 Franken (Preisstand 1. April 2014) wird bewilligt.
3. Der erforderliche Kredit für den Baurechtszins, aufgerechnet auf zehn Jahre, in Höhe von 308 000 Franken wird bewilligt.
4. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

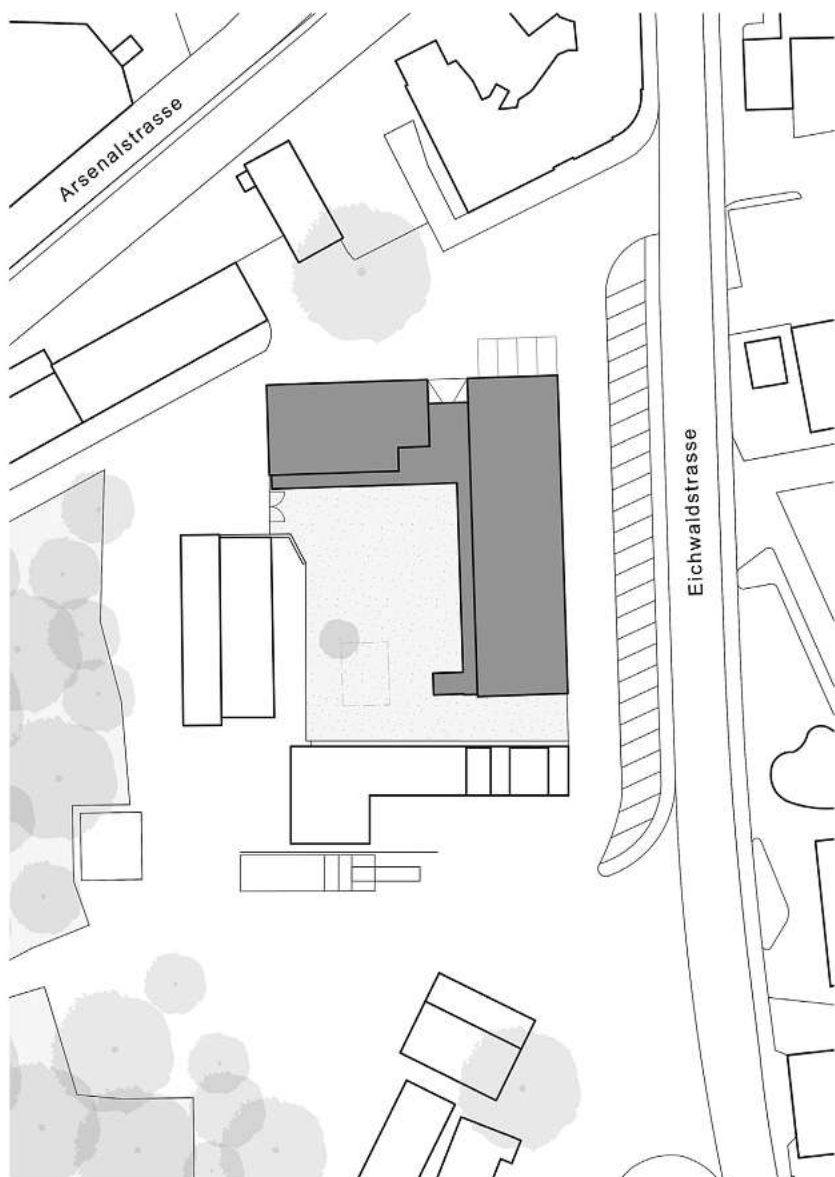
Die Präsidentin:

Der Staatsschreiber:

## **Verzeichnis der Beilagen**

Anhang 1   Situationsplan  
                  Grundrisse  
                  Fassaden



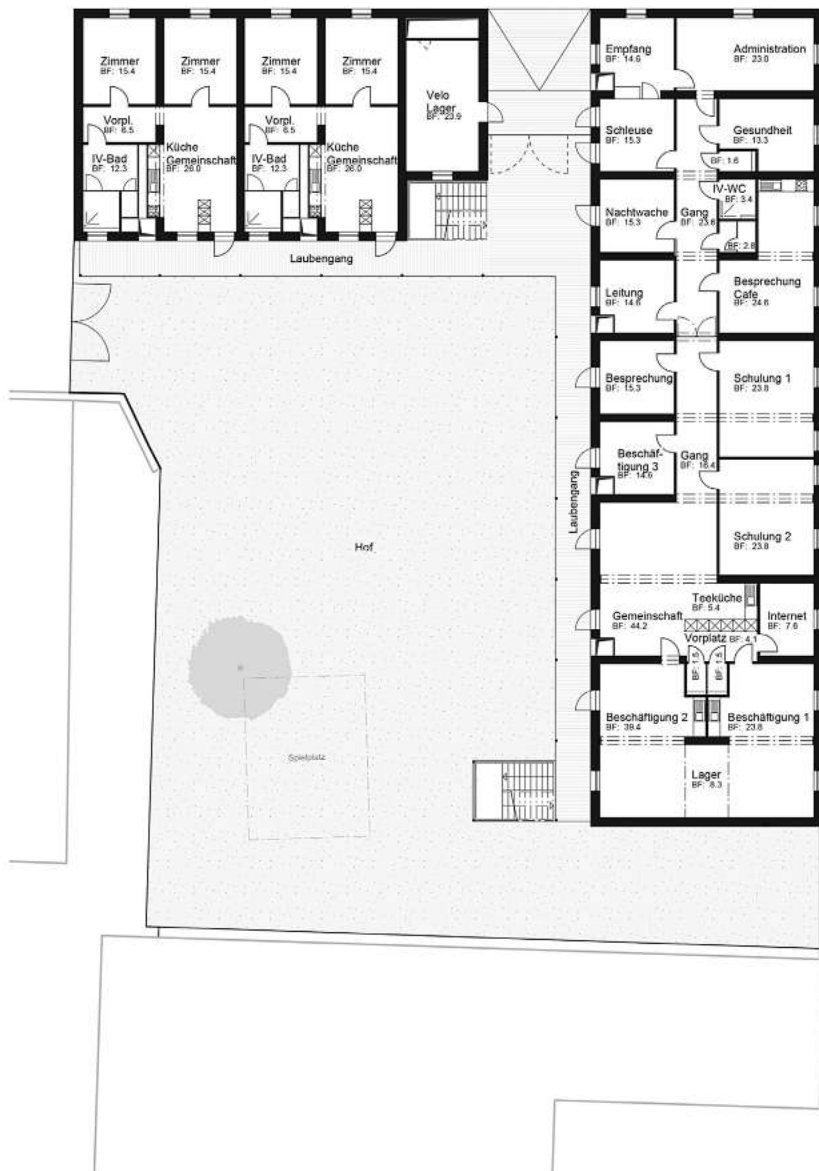


■ Neubau

Situationsplan

01 3 5 10 20 50 m





■ Neubau

Erdgeschoss

0 1 3 5 10 20 m





■ Neubau

1. Obergeschoss

0 1 3 5 10 20 m





■ Neubau

2. Obergeschoss

0 1 3 5 10 20 m





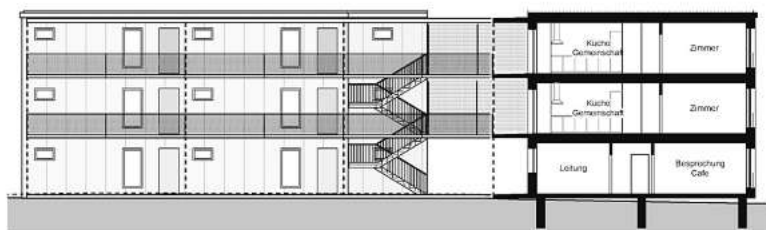
Ost-Fassade - Strassenseite



Nord-Fassade - Strassenseite

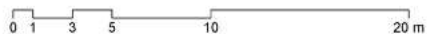


West-Fassade - Hofseite



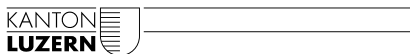
Süd-Fassade - Hofseite

Fassaden









## Staatskanzlei

Bahnhofstrasse 15  
CH-6002 Luzern

Telefon 041 228 50 33  
staatskanzlei@lu.ch  
www.lu.ch

