

Erneuerung der Mietverträge für die Heilpädagogische Schule Willisau

Entwurf Dekret über einen Sonderkredit

Zusammenfassung

Die bestehenden Mietverträge zwischen der Stadt Willisau und dem Kanton Luzern für die Heilpädagogische Schule Willisau an den Standorten Schlossfeld und Schützenrain in Willisau sollen in unbefristete Verträge übergeführt werden. Für die neuen Mietverträge ist ein Kredit, aufgerechnet auf zehn Jahre, von total 8 566 360 Franken erforderlich. Vom früher geplanten Kauf der Immobilien wird abgesehen.

Der Kanton Luzern hat von der Stadt Willisau die beiden Liegenschaften an der Schlossfeldstrasse und Am Schützenrain in Willisau zum Betrieb von heilpädagogischen Schulen gemietet. Mit der Absicht, die Liegenschaften ins Eigentum des Kantons Luzern zu überführen, wurden die Mietverträge für beide Schulen im Jahr 2011 befristet bis zum 31. Juli 2016 abgeschlossen. Aufgrund der angespannten Finanzsituation des Kantons Luzern können die Schulräume jedoch nicht gekauft werden. Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat deshalb, die Räume der Heilpädagogischen Schule Willisau in den Schulanlagen Schlossfeld und Schützenrain in Willisau weiterhin zu mieten. Er beantragt dem Kantonsrat für die unbefristete Weiterführung der Miete der Räume einen auf zehn Jahre hochgerechneten Sonderkredit von 8 566 360 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 die Miete von Räumen für die Heilpädagogische Schule Willisau in den Schulanlagen Schlossfeld und Schützenrain in Willisau.

1 Ausgangslage

1.1 Kantonalisierung der kommunalen heilpädagogischen Tagesschulen

Die Sonderschulung im Kanton Luzern wurde bis zum 31. Juli 2011 in sieben verschiedenen Institutionen wahrgenommen, welche historisch bedingt drei verschiedene Trägerschaften aufwiesen:

- zwei kantonale heilpädagogische Zentren in Hohenrain und Schüpfheim mit Schule und Internat,
- vier kommunale heilpädagogische Tagesschulen in Emmen, Luzern, Sursee und Willisau,
- rund zehn von privaten Stiftungen getragene Institutionen.

Mit der Änderung des Gesetzes über die Volksschulbildung vom 22. März 1999 (SRL Nr. 400a), die am 1. August 2011 in Kraft trat, wechselte die Trägerschaft der heilpädagogischen Tagesschulen Emmen, Luzern, Sursee und Willisau von den Standortgemeinden zum Kanton Luzern.

1.2 Übernahme der Immobilien

Mit der Kantonalisierung der heilpädagogischen Tagesschulen hatte der Kanton Luzern auch die notwendigen Immobilien bereitzustellen. Mit der Botschaft B 174 zum Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Verwendung eines Teils der Mittelreservation für Spitalbauten für den Erwerb der Immobilien der Heilpädagogischen Schule Willisau vom 7. September 2010 beantragten wir Ihrem Rat, 11,461 Millionen Franken der reservierten Mittel für den Erwerb der Immobilien der Heilpädagogischen Schule Willisau (Schulanlagen Schlossfeld und Schützenrain) zu verwenden. Der Erwerb dieser Immobilien durch den Kanton war einerseits von der Stadt Willisau so gewünscht, und andererseits entsprachen die Liegenschaften den Grundsätzen unserer Immobilienstrategie gemäss B 139 vom 12. Januar 2010 (betriebliche Eignung und anstehender Investitionsbedarf), was für einen Erwerb der beiden Liegenschaften

sprach. Ihr Rat ist aber am 8. November 2010 auf die Botschaft B 174 nicht eingetreten (vgl. Verhandlungen des Kantonsrates 2010, S. 1997), weshalb wir die beiden Liegenschaften nicht gekauft, sondern gemietet haben (vgl. Kap. 2.1).

1.3 Immobilienstrategie

Im erwähnten Planungsbericht B 139 über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern haben wir dargelegt, dass wir den langjährigen Investitionsbedarf, insbesondere für Spezialgebäude, im Eigentum erstellen wollen. Damit wollen wir die hohen externen Mietkosten mittel- bis langfristig reduzieren. Ihr Rat hat seit der Verabschiedung des Planungsberichtes B 139 bei der Behandlung von Immobiliengeschäften verschiedentlich auf diese Strategie hingewiesen. Da die Schulräume den heilpädagogischen Tagesschulen Schlossfeld und Schützenrain in Willisau auch nach dem 1. August 2016 weiterhin zur Verfügung stehen müssen, haben wir für beide Liegenschaften neue Mietverträge ausgehandelt (vgl. Kap. 2.2).

2 Miete

2.1 Ausgangslage

Die Kantonalisierung der heilpädagogischen Schulen trat per 1. August 2011 in Kraft. Die Mietverträge für die beiden Schulen in Willisau mussten auf dieses Datum hin abgeschlossen werden, da der Schulbetrieb in den bisher genutzten Räumen weitergeführt werden sollte. Wir haben damals die zwei Mietverträge für die Objekte in Willisau im Hinblick auf einen möglichen Erwerb der Liegenschaften durch den Kanton Luzern nur befristet bis zum 31. Juli 2016 abgeschlossen. Diese Mietverträge sollen nun erneuert werden.

2.2 Mietgeschäfte

2.2.1 Schulanlage Schlossfeld

2.2.1.1 Mietliegenschaft

Der im Jahr 2010 fertiggestellte Erweiterungsbau für die heilpädagogische Tagesschule Schlossfeld in Willisau mit 46 Plätzen wurde speziell für mehrfach behinderte Kinder und Jugendliche konzipiert. Das Gebäude liegt auf dem Schulareal Schlossfeld. Die im Gebäude integrierte Betriebsküche und die angrenzende Schlossscheune werden von der heilpädagogischen Schule und auch von anderen Schulen der Stadt Willisau genutzt. Die Kosten der verschiedenen Nutzer wurden abgegrenzt und den Nutzern in Rechnung gestellt. Die Nachbarschaft zur Primarschule der Stadt Willisau fördert die Integration der Schülerinnen und Schüler der heilpädagogischen Tagesschule, und sie ermöglicht die Nutzung von betrieblichen Synergien.

2.2.1.2 Bestehender Mietvertrag (feste Mietdauer)

Vermieterin der Liegenschaft Schlossfeld ist die Stadt Willisau. Wir haben 2011 mit der Stadt Willisau einen Mietvertrag für eine feste Mietdauer von drei Jahren bis zum 31. Juli 2014 mit Option zur Verlängerung um weitere zwei Jahre abgeschlossen. Die Option haben wir bereits eingelöst. Der bestehende Mietvertrag endet somit am 31. Juli 2016 ohne Kündigung.

2.2.1.3 Erneuerung Mietverträge (unbefristete Mietdauer)

Das Mietobjekt erfüllt die Anforderungen der heilpädagogischen Tagesschule sehr gut. Mit der Ausgestaltung eines neuen festen Mietvertrages auf fünf Jahre ab 1. August 2016 sowie einer Option auf Verlängerung soll daher eine langfristige Nutzung der Räume gesichert werden. Mit der Option verlängert sich der Mietvertrag jeweils automatisch um weitere fünf Jahre, wenn er von keiner Partei gekündigt wird.

2.2.1.4 Kosten

	VNF m ²	Fr./m ² *	Kosten in Fr.
Mietfläche Schlossfeldstrasse 14	2620	185	482 936.–
Betriebs-/Nebenkosten	2620	65	170 300.–
Total Kosten/Jahr			653 236.–
Mietkosten über 5 Jahre			3 266 180.–
Verlängerungsoption über 5 Jahre			3 266 180.–
Total Kosten über 10 Jahre			6 532 360.–

* gerundet

2.2.2 Schulanlage Schützenrain

2.2.2.1 Mietliegenschaft

Die Stadt Willisau hat die Altbauliegenschaft Am Schützenrain 4 im Jahr 1995 erworben, komplett erneuert und mit einem Erweiterungsbau versehen. Der Bezug der heilpädagogischen Schule Schützenrain erfolgte 1996. Die Schule ist auf 46 Lernende ausgelegt. Der Neubau trakt entspricht den Anforderungen einer heilpädagogischen Tagesschule und ist rollstuhlgängig. Im erneuerten Altbau ist der heilpädagogische Früherziehungsdienst eingemietet.

2.2.2.2 Bestehender Mietvertrag (feste Mietdauer)

Vermieterin der Liegenschaft Schützenrain ist die Stadt Willisau. Wir haben mit der Stadt Willisau einen Mietvertrag für eine feste Mietdauer von fünf Jahren bis zum 31. Juli 2016 abgeschlossen. Der Mietvertrag endet am 31. Juli 2016 ohne Kündigung.

2.2.2.3 Erneuerung Mietverträge (unbefristete Mietdauer)

Das Mietobjekt erfüllt die Anforderungen der heilpädagogischen Tagesschule sehr gut. Mit der Ausgestaltung eines neuen festen Mietvertrags auf fünf Jahre ab 1. August 2016 sowie einer Option auf Verlängerung soll daher eine langfristige Nutzung der Räume gesichert werden. Mit der Option verlängert sich der Mietvertrag jeweils automatisch um weitere fünf Jahre, wenn er von keiner Partei gekündigt wird.

2.2.2.4 Kosten

	VNF m ² *	Fr./m ² *	Kosten in Fr.
Mietfläche Am Schützenrain 4	2251	73	163 400.–
Betriebs-/Nebenkosten	2251	18	40 000.–
Total Kosten/Jahr			203 400.–
Mietkosten über 5 Jahre			1 017 000.–
Verlängerungsoption über 5 Jahre			1 017 000.–
Total Kosten über 10 Jahre			2 034 000.–

* gerundet

3 Kosten

Die Berechnung der Mietzinse erfolgte bei der Übernahme der Räume im Zusammenhang mit der Kantonalisierung der heilpädagogischen Tagesschulen im Jahr 2011 nach dem Grundsatz der Kostenmiete (kostendeckender Mietzins). Die Mietzinskalkulation der Kostenmiete beinhaltet die Kapitalverzinsung unter Abzug der bezogenen Subventionen sowie der bisher geleisteten pauschalen Amortisationsbeiträge des Kantons Luzern (Kantonsbeiträge) und einen angemessenen Beitrag für den Unterhalt, die Instandhaltung und die Instandsetzung durch die Vermieterin. Die bisherigen Mietzinsansätze pro Quadratmeter Mietfläche wurden für die beiden Schulanlagen Schlossfeld und Schützenrain unverändert aus den laufenden Verträgen übernommen.

Die wiederkehrenden Kosten (Miet-, Neben- und Betriebskosten) betragen für die Miete der Räume in der Schulanlage Schlossfeld 653 236 Franken pro Jahr und für die Miete der Räume in der Schulanlage Schützenrain 203 400 Franken pro Jahr. Aufgerechnet auf zehn Jahre betragen die Kosten rund 6 532 360 Franken für die Schulanlage Schlossfeld und rund 2 034 000 Franken für die Schulanlage Schützenrain, was ein Total von 8 566 360 Franken ergibt.

4 Finanzierung

Die Mietkonditionen bleiben gegenüber den Vorjahren unverändert. Die Dienststelle Immobilien wird die Mietkosten der Dienststelle Volksschulbildung in Rechnung stellen. Die Dienststelle Immobilien und das Bildungs- und Kulturdepartement werden alle wiederkehrenden Kosten aufgrund der abgeschlossenen Mietverträge in den entsprechenden Voranschlägen einstellen.

5 Rechtliches

Die Zuständigkeit für den Abschluss der Mietverträge richtet sich nach den Ausgabenbefugnissen gemäss § 23 des Gesetzes über die Steuerung der Finanzen und Leistungen vom 13. September 2010 (FLG; SRL Nr. 600) in Verbindung mit § 32 der Verordnung zum Gesetz über die Steuerung der Finanzen und Leistungen vom 17. Dezember 2010 (FLV; SRL Nr. 600a). Danach ist Ihr Rat zuständig für freibestimmbare Ausgaben ab 3 Millionen Franken, während freibestimmbare Ausgaben unter 3 Millionen Franken in der Kompetenz unseres Rates liegen (§ 23 Abs. 1 FLG). Die Dienststelle Immobilien kann über freibestimmbare Ausgaben bis 500'000 Franken beschliessen (§ 32 Abs. 3 FLV).

Bei wiederkehrenden Ausgaben ist für die Kompetenzfestlegung gemäss § 25 FLG vom Gesamtbetrag der einzelnen Betreffnisse auszugehen. Ist dieser nicht feststellbar, ist der zehnfache Betrag einer Jahresausgabe massgebend. Der Mietzins samt Neben- und Betriebskosten beträgt für die Miete der Räume in der Schulanlage Schlossfeld aufgerechnet auf zehn Jahre 6'532'360 Franken und für die Miete samt Neben- und Betriebskosten der Schulanlage Schützenrain, ebenfalls aufgerechnet auf zehn Jahre, 2'034'000 Franken. Weil die beiden Mietgeschäfte einen sachlichen inneren Zusammenhang haben, werden die Mietkosten der beiden Schulanlagen zusammengerechnet. Die Mietkosten für beide Schulanlagen auf zehn Jahre aufgerechnet betragen total 8'566'360 Franken. Der Beschluss über die Verlängerung der Miete der Schulanlagen auf unbestimmte Zeit fällt daher in die Zuständigkeit Ihres Rates. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

6 Antrag

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, dem Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für die Miete von Räumen für die Heilpädagogische Schule Willisau in den Schulanlagen Schlossfeld und Schützenrain in Willisau zuzustimmen.

Luzern, 9. Dezember 2014

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Robert Küng

Der Staatsschreiber: Lukas Gresch-Brunner

**Dekret
über einen Sonderkredit für die Miete von Räumen
für die Heilpädagogische Schule Willisau
in den Schulanlagen Schlossfeld und Schützenrain**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 9. Dezember 2014,

beschliesst:

1. Für die unbefristete Miete, einschliesslich Neben- und Betriebskosten, von Räumen für die Heilpädagogische Schule Willisau in den Schulanlagen Schlossfeld und Schützenrain wird ein Kredit, aufgerechnet auf zehn Jahre, von 8566360 Franken bewilligt.
2. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Der Staatsschreiber:



Staatskanzlei

Bahnhofstrasse 15
CH-6002 Luzern

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

