

L
U
Z
E
R
N



Immobilienstrategie des Kantons Luzern

*Entwurf Kantonsratsbeschluss
über die Kenntnisnahme*

Zusammenfassung

Der Regierungsrat unterbreitet dem Kantonsrat den zweiten Planungsbericht über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern. Die Immobilienstrategie zeigt auf, wie mittels der Ressource Immobilien politische Ziele unterstützt und erreicht werden können. Sie definiert die Art und Weise der Bereitstellung, Erhaltung und Bewirtschaftung des kantonalen Immobilienportfolios im Verwaltungs- und im Finanzvermögen. Die vorliegende Immobilienstrategie folgt der «Kantonsstrategie ab 2015» und dem Legislaturprogramm 2015–2019 und wird mit den Teilportfoliostrategien im Anhang ergänzt.

In der «Kantonsstrategie ab 2015» und im Legislaturprogramm 2015–2019 sind die politischen Ziele des Kantons festgehalten. Für den Bereich Immobilien lautet das Legislaturziel, dass eine systematische und verantwortungsvolle Immobilienbewirtschaftung sicherzustellen ist. Die Immobilienstrategie vom 12. Januar 2010 ist auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen und auf die neuen Zielvorgaben auszurichten. Der vorliegende Planungsbericht basiert auf den Immobiliendaten per 31. Dezember 2017 sowie dem Kenntnisstand 1. Quartal 2018.

In der Vergangenheit haben die folgenden Veränderungen die Immobilienstrategie stark mitgeprägt:

- Verselbständigung der Spital- und Psychatriebauten,
- Abgabe der Zumietungskompetenz an die Hochschulen,
- Aufbau Teilportfolio Asyl mit Übernahme von rund 600 Wohneinheiten.

Das kantonale Immobilienportfolio gliedert sich in das Verwaltungs- und das Finanzvermögen. Das Verwaltungsvermögen verfügt per Ende 2017 über einen Buchwert von rund 1104 Millionen Franken. Der Buchwert des Finanzvermögens beträgt per Ende 2017 rund 143 Millionen Franken. Das kantonale Immobilienportfolio ist nach den Nutzerorganisationen oder nach funktionaler Nutzungsart in Teilportfolios gegliedert. Es wird durch die Hochbauten des Bildungs- und Kulturdepartementes dominiert.

Das Immobilienmanagement ist neu auf die Nachhaltigkeitsaspekte Soziales, Ökonomie und Ökologie ausgerichtet. Mit dieser Grundhaltung ist ein ressourcenschonender Umgang zu pflegen, das Potenzial bestehender Grundstücke und Skaleneffekte sind zu nutzen und Zentralisierungen und Verdichtungen anzustreben.

Für den kantonseigenen Raumbedarf strebt der Regierungsrat eine möglichst grosse Autonomie an. Zumietungen sollen nur als Zwischenlösungen zur Gewährleistung der erforderlichen Flexibilität dienen. Nicht mehr benötigte Immobilien werden grundsätzlich zu den bestmöglichen Bedingungen veräussert. Die drei Mietermodelle Nutzermodell, Betreibermodell und Bewirtschaftermmodell haben sich grundsätzlich bewährt. Sie werden aber hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit und Wirksamkeit überprüft.

Der künftige Investitionsbedarf für die kantonalen Hochbauten wird das bisherige jährliche Investitionsbudget von rund 50 Millionen Franken massiv übersteigen. Das Zentrale Verwaltungsgebäude am Seetalplatz kann mit einer temporären Erhöhung des Investitionsbudgets innerhalb der Schuldenbremse finanziert werden. Damit die Investitionen in weitere Neubauprojekte getätigt werden können, sind moderate Abstriche bei der Werterhaltung zu prüfen. Eine Priorisierung der Investitionen ist un-

umgänglich und kann auch einen Investitionsverzicht zur Folge haben. Die Eigenfinanzierung ist langfristig betrachtet grundsätzlich das wirtschaftlichste Finanzierungsmodell. Punktuell sind jedoch auch alternative Finanzierungsmodelle zu prüfen und umzusetzen.

Die Immobilienstrategie unterliegt einer systematischen rollenden Planung und fusst auf der steten Zusammenarbeit und Abstimmung der Disziplinen Portfolio- und Baumanagement, Bewirtschaftung und Finanzen. Sie fließt in die Teilportfolio- und die Objektplanungen ein. Daraus ergibt sich die rollende langfristige Investitionsplanung über zehn Jahre hinweg, die jährlich im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) aktualisiert wird.

Prioritär sind in Übereinstimmung mit dem Legislaturziel folgende Projekte zu bearbeiten:

- Zentrales Verwaltungsgebäude am Seetalplatz in Emmen,
- Erneuerung und Erweiterung Campus Horw.

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	5
1.1 Grundlagen	5
1.2 Rückblick	6
1.3 Auftrag	6
2 Das kantonale Immobilienportfolio	7
2.1 Portfoliobestand	7
2.2 Kennzahlen	8
2.3 Veränderungen im Gesamtportfolio Verwaltungsvermögen 2011–2017	9
2.4 Gliederung in Teilportfolios.....	10
2.5 Datenquellen.....	11
3 Die Immobilienstrategie	12
3.1 Zweck und Geltungsbereich.....	12
3.2 Ziele	12
3.3 Nachhaltiges Immobilienmanagement	13
3.4 Bedarfsplanung.....	16
3.5 Immobilienbereitstellung und -beschaffung	17
3.6 Struktur und Prozesse.....	18
3.7 Finanzierung und Investitionsplanung	22
3.8 Planung.....	24
3.9 Controlling.....	25
4 Die Immobilienstrategie der Teilportfolios	27
4.1 Gliederung	27
4.2 Zentrales Verwaltungsgebäude Seetalplatz Emmen	28
4.3 Teilportfolios des Bildungs- und Kulturdepartementes (BKD).....	29
4.4 Teilportfolio des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes (BUWD)	33
4.5 Teilportfolios des Finanzdepartementes (FD).....	34
4.6 Teilportfolios des Gesundheits- und Sozialdepartementes (GSD).....	36
4.7 Teilportfolios des Justiz- und Sicherheitsdepartementes (JSD).....	38
4.8 Teilportfolios der Gerichte	41
4.9 Ausblick	42
5 Strategieumsetzung	43
5.1 Vorgehen	43
5.2 Planungshorizont	43
5.3 Umsetzung von Initiativen und Massnahmen	44
5.4 Berichterstattung.....	46
5.5 Strategiekontrolle	47
6 Antrag	47
Entwurf	48
Beilagen	49

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den zweiten Planungsbericht über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern.

1 Ausgangslage

1.1 Grundlagen

In der «Kantonsstrategie ab 2015» und im Legislaturprogramm 2015–2019 (vgl. Botschaft B 6 vom 8. September 2015) sind die politischen Ziele des Kantons festgehalten. Für den Bereich Immobilien lautet das Legislaturziel, dass eine systematische und verantwortungsvolle Immobilienbewirtschaftung sicherzustellen ist. Die Immobilienstrategie zeigt als übergeordnetes Führungsinstrument auf, wie mittels der Ressource Immobilien Ziele des Kantons unterstützt und erreicht werden können. Die Immobilienstrategie definiert die Art und Weise zur Bereitstellung, Erhaltung und Bewirtschaftung des kantonalen Immobilienportfolios im Verwaltungs- und im Finanzvermögen.

Die erste und bis anhin gültige Immobilienstrategie datiert vom 12. Januar 2010 (vgl. Planungsbericht B 139 über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern; in: Verhandlungen des Kantonsrates [KR] 2010, S. 714). Es gilt heute deren bisherige Wirksamkeit zu überprüfen und sie auf die neuen Zielvorgaben auszurichten.

Immobilien lassen sich nicht von heute auf morgen verändern und an neue Bedürfnisse anpassen. Die Umsetzung strategischer Ziele benötigt im planerischen Prozess in der Regel mehrere Jahre. Jeder Entscheid hat somit langfristige Konsequenzen. Eine vernetzte und vorausschauende Denkweise sowie ein nachhaltiges Immobilienmanagement sind deshalb unabdingbar. Gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Aspekte sind in die Entscheidungsfindung einzubeziehen und zu gewichten.

Die im Eigentum des Kantons Luzern befindlichen Grundstücke und Gebäude sind Wertanlagen mit teilweise grossem kulturellem Wert, verbrauchen Ressourcen, sind ertrags- und kostenrelevant und unterstützen mit ihrem Nutzen grundlegend den Zweck staatlicher Aufgaben. Damit der Kanton seine Aufgaben langfristig erfüllen kann, ist mit der Ressource Immobilien weitsichtig und nachhaltig umzugehen.

Grundlagen für die vorliegende Immobilienstrategie sind die folgenden strategischen und rechtlichen Dokumente:

- Kantonsstrategie ab 2015,
- Legislaturprogramm 2015–2019,
- Aufgaben- und Finanzplan 2019–2022 (AFP),
- Kantonaler Richtplan 2009, teilrevidiert 2015.

1.2 Rückblick

Im Planungsbericht B 139 von 2010 wurden das Immobilienportfolio des Kantons Luzern erstmalig und umfassend dargestellt, die Grundsätze und Ziele des Immobilienmanagements geklärt und die strategische Ausrichtung der einzelnen Teilportfolios beschrieben. Seit 2010 haben sich folgende grundlegende Veränderungen im Immobilienportfolio ergeben:

- Verselbständigung der Spital- und Psychiatriebauten,
- Abgabe der Zumietungskompetenz an die Hochschulen,
- Aufbau Teilportfolio Asyl mit Übernahme von rund 600 Wohneinheiten.

Die im Jahr 2010 mit hoher Priorität angesetzten Massnahmen sind wie folgt umgesetzt worden:

- die baulichen Massnahmen für die Neuorganisation der Gerichte aufgrund der neuen eidgenössischen Verfahrensordnungen sind abgeschlossen,
- die langfristige «Immobilienstrategie tertiäre Bildung» liegt vor,
- die baulichen Massnahmen aus der Berufsfachschulplanung sind abgeschlossen,
- die Errichtung und der Bezug der interkantonalen Speicherbibliothek sind erfolgt,
- der Umbau der Zentral- und Hochschulbibliothek (ZHB) ist im Gang,
- die Mitarbeit der kantonalen Stellen bei der Umsetzung der Immobilienmassnahmen gemäss Planungsbericht Spitalbauten ist erfolgt,
- die Machbarkeit für einen Neubau für die zentrale Verwaltung am Standort Seetalplatz in Emmen ist geklärt, der Projektierungskredit bewilligt und das Gebäude in Planung,
- die Substanzwerterhöhung der kantonalen Bauten ist mit dem Zielwert von rund 80 Prozent erreicht.

Nicht umgesetzt wurden:

- Errichtung des Sicherheitszentrums in Sempach: Das aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt wurde nicht weiterverfolgt. Infolge Verschiebung von Investitionen im AFP 2013–2016 und dringender Raumbedürfnisse der Luzerner Polizei mussten kurzfristige Raumlösungen sowie Zumietungen realisiert werden.
- Neubau für das Kantonsgericht: Der aus der Totalunternehmerausschreibung resultierende Standort Mattenhof wurde im Umfeld von Diskussionen über die Umnutzung der ZHB in Frage gestellt und nicht weiterverfolgt.

1.3 Auftrag

In Anlehnung an die Kantonsstrategie ist im Legislaturprogramm 2015–2019 folgendes Legislaturziel definiert (vgl. B 6 vom 8. September 2015, S. 7):

«Systematische und verantwortungsvolle Immobilienbewirtschaftung»

Als politischer Schwerpunkt ist im Legislaturprogramm 2015–2019 folgender Auftrag festgehalten (vgl. B 6, a.a.O.):

«Wir werden die Immobilienbewirtschaftung in allen Aufgabenbereichen des Kantons konzeptionell überprüfen. Das Ziel ist es, Organisation und Betrieb noch effizienter zu machen. Wo es möglich ist, werden Anpassungen bei den Qualitätsstan-

dards vorgenommen. Wichtige kantonale Hochbauprojekte, die in der Planungsperiode weiterverfolgt werden, sind das zentrale Verwaltungsgebäude am Seetalplatz und die Erweiterung der Hochschule Luzern – Technik und Architektur.»

Der AFP der Jahre 2016–2018 sowie der betriebliche Leistungsauftrag folgen dem übergeordneten Auftrag und beinhalten im Wesentlichen die folgenden Leistungsaufträge:

- Überarbeitung der Immobilienstrategie und der Standards,
- langfristige Werterhaltung der staatseigenen Gebäude,
- wirtschaftliche und nachhaltige Erstellung und Bewirtschaftung der kantonalen Immobilien,
- Optimierung des kantonalen Liegenschaftenportfolios unter Beachtung des ganzheitlichen Lebenszyklus gemäss der Immobilienstrategie,
- Förderung von erneuerbaren Energien,
- Reduktion des Energieverbrauchs,
- Reduktion der Miet- und Betriebskosten,
- Überprüfung der kantonalen Immobilien am leistungsdefinierten Bedarf und anhand geeigneter Benchmarks,
- Zusammenführung von Verwaltungs- und Schuleinheiten und Nutzung von Synergie- und Sparpotenzial,
- Realisierung eines zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz in Emmen,
- Erweiterung der Hochschule Luzern – Technik und Architektur auf dem Campus Horw,
- Bereinigung und Optimierung des bestehenden Portfolios, namentlich durch Eliminierung von Kostentreibern.

2 Das kantonale Immobilienportfolio

2.1 Portfoliobestand

Das kantonale Immobilienportfolio umfasst Immobilien im Verwaltungs- und im Finanzvermögen.

Dem Verwaltungsvermögen zugeordnet sind sämtliche Liegenschaften, die der Kanton für die Erfüllung seiner Kernaufgaben benötigt (Verwaltungs-, Schul-, Labor-, Gerichtsbauten usw.). Neben den kantonseigenen Immobilien des Verwaltungsvermögens umfasst das Portfolio auch die Liegenschaften, die von Dritteigentümern zugemietet sind, damit der Flächenbedarf gedeckt werden kann. Die Immobilien im Verwaltungsvermögen werden auch als Betriebsliegenschaften bezeichnet (eine Ausnahme bilden historische Objekte, die nur teilweise nutzbar sind). Das Verwaltungsvermögen beläuft sich per 31. Dezember 2017 insgesamt auf einen Buchwert von 1'103'520'038 Franken.

Dem Finanzvermögen zugeordnet sind Immobilien, die nicht direkt der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Dazu zählen landwirtschaftliche Liegenschaften, Wald sowie unüberbaute Grundstücke für geplante Bauvorhaben (Strassenbau) oder als strategische Reserven. Grundsätzlich hält der Kanton Luzern keine Immobilien zu Kapitalanlagezwecken. Das Finanzvermögen hatte per 31. Dezember 2017 insgesamt einen Buchwert von 142'921'763 Franken.

2.2 Kennzahlen

Per 31. Dezember 2017 lauten die Kennzahlen für den Immobilienbestand des Kantons Luzern wie folgt:

Verwaltungsvermögen

Anzahl kantonseigene Grundstücke insgesamt	1221
Anzahl kantonseigene Grundstücke ohne Kantonsstrassen, Gewässer, Wald	161
Fläche kantonseigene Grundstücke insgesamt (GSF ¹ in m ²)	73'938'350
Fläche kantonseigene Grundstücke ohne Kantonsstrassen, Gewässer, Wald (GSF ¹ in m ²)	11'142'165
Anzahl kantonseigene Gebäude insgesamt (Basis GVL-Policen)	345
Vermietbare Flächen (VMF ²) kantonseigene Gebäude ohne landw. und rein hist. Gebäude (VMF in m ²)	371'167
Fläche Zumietungen (ohne Turnhallen) (VMF in m ²)	121'157
Gebäudeversicherungswert GVL (Neuwert; Fr.)	1'498'605'000.–
Buchwert per Ende 2017 (Fr.)	1'103'520'038.–
Nettomietzinse für Zumietungen per 2017 (Fr.)	33'497'551.–
verrechnete Mietkosten an Dienststellen (Fr.)	93'038'647.–
verrechnete Mietkosten an Dritte (Fr.)	24'158'371.–
Ø 2011–2017: jährliche Investition «Globalbudget Hochbauten» (Fr.)	41'713'013.–
Ø 2011–2017: jährlicher Aufwand Instandhaltung (ER; Fr.)	7'107'623.–
Ø 2011–2017: jährliche Abschreibungen auf Gebäude (Fr.)	47'191'381.–
Ø 2011–2017: jährlicher Beitrag soz. Wohnungsbau, Mietzinszuschüsse (Fr.)	187'738.–

¹⁾ Grundstückfläche (GSF) = Fläche einzelner oder mehrerer Grundstücke

²⁾ vermietbare Flächen (VMF) = Nutzfläche inkl. interner Verkehrs- und Funktionsfläche

Tab. 1: Kennzahlen Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen wird zum Anschaffungswert abzüglich der Abschreibung (Substanzwertverfahren) bilanziert. Es wurde per 2011 nach den Kriterien des «International Public Sector Accounting Standards» (IPSAS) neu bewertet.

Finanzvermögen

Anzahl kantonseigene Grundstücke	504
Anzahl kantonseigene Gebäude (Basis GVL-Policen)	188
Flächen landwirtschaftliche Grundstücke (GSF ¹ in m ²)	18'450'811
Anzahl landwirtschaftliche Pachtverträge	197
Fläche Waldgrundstücke (GSF ¹ in m ²)	5'394'838
Anzahl Wald-, Land- und Seegrundstücke	812
Gebäudeversicherungswert GVL (Neuwert; Fr.)	72'736'0000.–
Buchwert per Ende 2017 (Fr.)	–
verrechnete Mietkosten an Dritte (Fr.)	142'921'763.–
Ø 2011–2017: jährliche Investition «Globalbudget Hochbauten», aktivierbar (Fr.)	1'470'488.–
Ø 2011–2017: jährliche Investition «Globalbudget Hochbauten», aktivierbar (Fr.)	1'227'039.–
Ø 2011–2017: jährlicher Aufwand Instandhaltung, nicht aktivierbar (Fr.)	735'323.–

¹⁾ Grundstückfläche (GSF) = Fläche einzelner oder mehrerer Parzellen

Tab. 2: Kennzahlen Finanzvermögen

Das Finanzvermögen wird zum Verkehrswert (Ertragswertverfahren) bilanziert. Die Immobilien des Finanzvermögens sind mindestens alle vier Jahre neu zu bewerten. Das Finanzvermögen wurde letztmals per 2015 nach den IPSAS-Kriterien neu bewertet.

2.3 Veränderungen im Gesamtportfolio Verwaltungsvermögen 2011–2017

In der folgenden Tabelle werden ausgewählte Kennzahlen der Jahre 2011–2017 wiedergegeben. Durch Zu- und Abgänge von Teilportfolios verändern sich die Parameter fortlaufend.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Flächen kantonseigene Grundstücke	73'679'738	73'787'976	73'879'854	73'907'461	73'836'573	73'859'227	73'938'350
Gebäudeversicherungswert GVL in Mia. Fr.	1,5	1,55	1,62	1,6	1,6	1,6	1,6
Investitionen Globalbudget	65'227'314.–	50'764'894.–	33'891'400.–	26'398'682.–	43'317'405.–	50'693'280.–	21'698'100.–
Investitionen Globalbudget netto*	51'130'945.–	47'766'603.–	28'334'200.–	24'589'872.–	39'913'189.–	48'112'577.–	20'314'093.–
Zustandswert nach Stratus	75 %	73 %	75 %	78 %	81 %	80 %	79 %
Nettomietzinse für Zumietungen	30'953'728.–	28'531'751.–	23'501'461.–	23'953'056.–	24'025'555.–	33'441'716.–	33'497'551.–
verrechnete Mietkosten an Dienststellen	74'322'847.–	76'866'105.–	78'023'100.–	80'398'095.–	80'236'763.–	92'723'729.–	93'038'647.–
verrechnete Mietkosten an Dritte	26'697'084.–	28'860'342.–	24'840'858.–	23'144'864.–	24'720'815.–	24'529'655.–	24'158'371.–
Anzahl kantonale Grundstücke (ohne Strassen, Gewässer)	160	157	158	159	158	158	161
Anzahl Baurechte	24	28	28	29	27	27	27

*nach Abzug von Subventionsbeiträgen

Bemerkungen:

Zugang: Per 1. August 2011 wurden durch die Kantonalisierung der heilpädagogischen Schulen Zumietungen in Luzern, Emmen, Sursee und Willisau übernommen.

Zugang: Per 1. Januar 2013 wurden durch die Kantonalisierung des heilpädagogischen Früherziehungsdienstes diverse kleinere Zumietungen an verschiedenen Standorten übernommen.

Abgang: Per 1. Januar 2013 wurden die Zumietungsverträge der Hochschule Luzern in Luzern und Zug an die Hochschulen übertragen.

Zugang: Per 1. Januar 2016 wurde ein grosser Wohnungsbestand im Asylwesen (zugemietete Wohnungen) von der Caritas übernommen.

Tab. 3: Veränderungen im Verwaltungsvermögen 2011–2017

2.4 Gliederung in Teilportfolios

Das kantonale Immobilienportfolio ist aufgrund der vielfältigen Aufgaben der kantonalen Verwaltung sehr heterogen und beinhaltet eine grosse Anzahl von Spezialimmobilien. Das kantonale Immobilienportfolio wird nach den Nutzerorganisationen (Dienststellen oder Abteilungen) oder nach funktionaler Nutzungsart (z.B. Wald) in Teilportfolios gegliedert.

BKD	Bildungs- und Kulturdepartement
BKD-1	Verwaltung (Departementssekretariat, Dienststellen: Volksschulbildung, Gymnasialbildung, Berufs- und Weiterbildung, Hochschulbildung und Kultur)
BKD-2	Tertiäre Bildung
BKD-3	Gymnasiale Bildung
BKD-4	Berufs- und Weiterbildung
BKD-5	Bibliotheken
BKD-6	Heilpädagogik
BKD-7	Museen
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
BUWD	Verwaltung (Departementssekretariat, Dienststellen: Raum und Wirtschaft, Landwirtschaft und Wald, Umwelt und Energie, Verkehr und Infrastruktur)
FD	Finanzdepartement
FD-1	Verwaltung (Departementssekretariat, Dienststellen: Finanzen, Personal, Immobilien, Steuern, Informatik)
FD-2	Historische Bauten (Kirchen, Klöster, Schlösser, Ruinen)
FD-3	Bauland (Bauland VV 140001 + Bauland FV 108010)
FD-4	Landwirtschaftsland (Landwirtschaftsland 140002 VV + 108020 FV + 140402 Bebaute Grd. Landwirtschaft + Geb. FV 108410)
FD-5	Unproduktive Flächen (unproduktive Flächen VV 140003)
FD-6	Gewässer (Gewässer VV 14004)
FD-7	Strassen (Strassengrundstücke 140101 WE: 743–770, 900, 902, 904, 908 + Brücken 140106)
FD-8	Wald (Schutzwald 140501 + Nutzwald 108040 + Gebäude FV 108410)
FD-9	Vorsorglicher Landerwerb (Strassenbau 108050 + Vors. Geb. Strassen 108420 + Wasserbau 108060)
FD-10	Wasserversorgung
GSD	Gesundheits- und Sozialdepartement
GSD-1	Verwaltung (Departementssekretariat, Dienststellen: Asyl- und Flüchtlingswesen, Gesundheit und Sport, Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz, Soziales und Gesellschaft, Veterinärdienst)
GSD-2	Asylwesen
GSD-3	Dienststelle Wirtschaft und Arbeit (Wira) -> per 1.1.2019 Integration in Wirtschaft Arbeit Soziales (WAS) / Regionale Arbeitsvermittlungszentren (RAV)
GSD-4	Gesundheit
JSD	Justiz- und Sicherheitsdepartement
JSD-1	Verwaltung (Departementssekretariat, Kantonaler Führungsstab, Dienststellen: Luzerner Polizei, Amt für Migration, Handelsregister und Staatsarchiv, Strassenverkehrsamt, Militär, Zivilschutz und Justizvollzug, Staatsanwaltschaft)
JSD-2	Staatsanwaltschaft (Oberstaatsanwaltschaft, Staatsanwaltschaft 1–5, Jugendanwaltschaft)
JSD-3	Luzerner Polizei (diverse Abteilungen + Polizeiposten)
JSD-4	Strassenverkehrsamt
JSD-5	Militär, Zivilschutz und Justizvollzug
GR	Gerichte
GR-1	Verwaltung (Schlichtungsbehörden, Grundbuch-, Konkurs-, Betreibungsämter, Schätzungskommission)
GR-2	Kantonsgericht
GR-3	Erstinstanzliche Gerichte

Tab. 4: Gliederung des kantonalen Immobilienportfolios in Teilportfolios

Die nachstehende Abbildung zeigt den Flächenbestand und die Gebäudeneuwerte der sechs Teilportfolio-Gruppen. Das Immobilienportfolio wird durch die Hochbauten des Bildungs- und Kulturdepartementes dominiert.

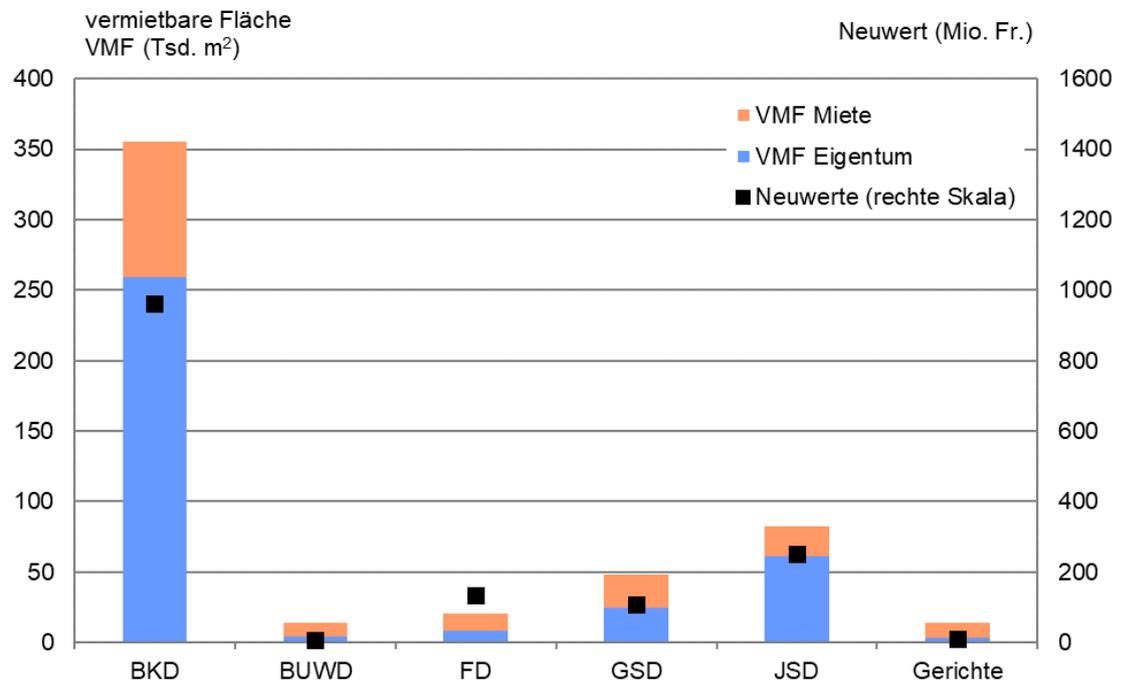


Abb. 1: Flächenbestand und Gebäudeneuwerte

2.5 Datenquellen

Die im vorliegenden Planungsbericht verwendeten Daten stammen im Wesentlichen aus den folgenden Quellen und Systemen:

- SAP-Anlagebuchhaltung (Verwaltung des Immobilien-Anlagevermögens),
- SAP RE-FX (Verwaltung der statischen und dynamischen Immobiliendaten, Basis für immobiliespezifische Auswertungen, Controlling und Reporting),
- STRATUS (strategische Erhaltungs- und Finanzplanung für Immobilien),
- Factsheets der Immobilien-Teilportfolios und deren Objektstrategien.

Weitere wichtige Datenquellen sind:

- Bundesamt für Statistik,
- Lustat Statistik Luzern,
- kantonales Geo-Informationssystem (GIS),
- nationales Kulturgüterschutzinventar; kantonales Denkmalverzeichnis; kommunale Bauinventare,
- Energo (Energieeffizienz in Gebäuden).

3 Die Immobilienstrategie

3.1 Zweck und Geltungsbereich

Die vorliegende Immobilienstrategie des Kantons Luzern orientiert sich an der «Kantonsstrategie ab 2015» und am Legislaturprogramm 2015–2019. Der grösste Anteil der kantonalen Immobilien sind Betriebsliegenschaften im Verwaltungsvermögen, die zur Erfüllung der staatlichen Aufgaben dienen. Der Zweck der Immobilienstrategie ist die Sicherstellung eines nutzungsgerechten und nachhaltigen Immobilienbestandes für die Erfüllung der kantonalen Aufgaben. Im Kapitel 4 werden die Immobilienstrategien der Teilportfolios zusammengefasst und im Anhang mit Factsheets dokumentiert. Dies ermöglicht einen Gesamtüberblick über die strategische Ausrichtung der kantonalen Immobilien.

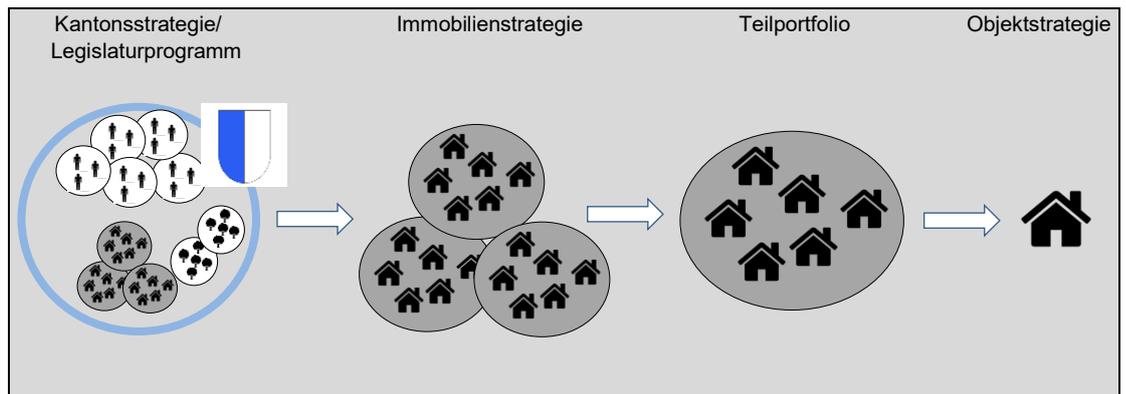


Abb. 2: Strategieprozess

Die detaillierte Umsetzung der kantonalen Immobilienstrategie ist in den Objektstrategien definiert und hat operativen Charakter. Diese operativen Aufgaben werden mit weiterführenden Arbeitsinstrumenten für am Prozess beteiligte Stakeholder unterstützt.

Die Immobilienstrategie soll zukunftsfähig und nachhaltig sein und die übergeordneten Belange des Kantons mit den baulichen Anforderungen an Werterhaltungs- und Modernisierungsmassnahmen verknüpfen. Die Immobilienstrategie geht aber über die rein baulichen Aspekte hinaus. Sie schliesst die Lücke zwischen den betriebswirtschaftlichen Unternehmensanforderungen und dem von den Nutzern formulierten Bedarf. Die Immobilienstrategie ist auf das sehr differenzierte kantonale Immobilienportfolio anzuwenden, das die Grundlage für die Geschäftsausübung ist. Ziel ist es, die Effizienz zu steigern und einen optimalen Nutzen zu erzielen. Immobilienrelevante Entscheidungen haben einen grossen unternehmerischen Einfluss und sind von entscheidender Bedeutung.

Die Immobilienstrategie gilt für alle Hochbauten und Grundstücke im Verwaltungs- und im Finanzvermögen des Kantons Luzern. Sie gilt nicht für Tief- und Infrastrukturbauten, Strassenparzellen (Strassen, Wege, Plätze) sowie Gewässerparzellen, die in der Verantwortung der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur liegen.

3.2 Ziele

Die Ziele der Immobilienstrategie und der Teilportfoliostrategien leiten sich aus den übergeordneten Zielen des Kantons, der Departemente und der Dienststellen ab.

Dabei sind die folgenden Hauptaufgaben zu berücksichtigen, die durch die Dienststelle Immobilien als Kompetenzzentrum mittels der erforderlichen Prozesse und Strukturen (vgl. Kap. 3.6) wahrgenommen werden:

Strategie

Festlegen klarer Richtlinien für das nachhaltige Immobilienmanagement unter Berücksichtigung von Soziologie, Ökonomie und Ökologie.

Organisation

- Einrichtung der nötigen Strukturen und Mittel für eine nachhaltige Bewirtschaftung,
- Datenmanagement,
- Erfassen und Sichern von verlässlichen Immobilieninformationen.

Planung

Regelmässige Überprüfung der Nutzerbedürfnisse als Grundlage für die langfristige Optimierung des Immobilienbestandes.

Messung

Erhebung der Kosten und Werte der Liegenschaften für die gesicherte Steuerung und Planung von Massnahmen.

3.2.1 Immobilien im Verwaltungsvermögen

Vorrangiges Ziel ist hier die bedarfsgerechte, wirtschaftliche und terminierte Bereitstellung und Bewirtschaftung von Raum für die kantonalen Nutzerinnen und Nutzer. Die baulich-infrastrukturellen Voraussetzungen unterstützen dabei die Nutzer bei der Erfüllung ihrer Aufgaben hinsichtlich Effizienz und Effektivität, Innovationsfähigkeit und Motivation. Darüber hinaus verfolgt die Immobilienstrategie weitere wichtige Ziele wie die Erfüllung von öffentlichen Anliegen beispielsweise in den Bereichen Umwelt, Raumordnung und Nachhaltigkeit.

3.2.2 Immobilien im Finanzvermögen

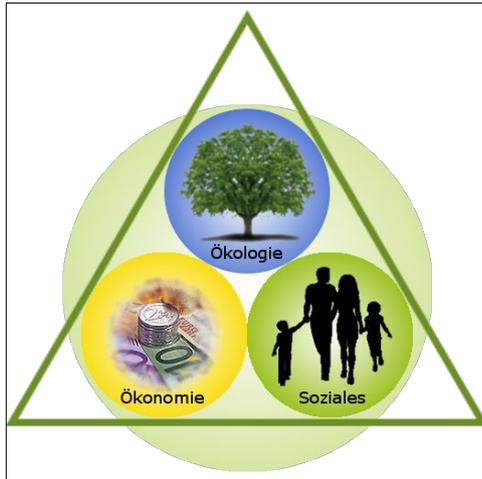
Je nach Zweckbestimmung der Grundstücke im Finanzvermögen stehen hier wirtschaftliche Ziele in Form einer angemessenen Rendite oder nichtwirtschaftliche Ziele, beispielsweise strategische Reserven für zukünftige Infrastrukturen, im Vordergrund. Unabhängig von der Zweckbestimmung lassen sich Teilziele ableiten, beispielsweise die Optimierung der Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten sowie der Ertragssituation.

3.3 Nachhaltiges Immobilienmanagement

Das Immobilienmanagement soll auf die Nachhaltigkeitsaspekte Soziales, Ökonomie und Ökologie ausgerichtet werden. Eine Immobilie ist dann nachhaltig, wenn mit ihr den Folgen von langfristigen Entwicklungen gut begegnet werden kann. Das Risiko einer zukünftigen Wertminderung ist bei nachhaltigen Immobilien geringer beziehungsweise die Chance einer Wertsteigerung höher.

Ein nachhaltiges Immobilienmanagement zeichnet sich aus durch:

- soziale Nachhaltigkeit,
- ökonomische Nachhaltigkeit,
- ökologische Nachhaltigkeit.



Bei der Umsetzung des nachhaltigen Immobilienmanagements sind dessen Wirkung, die Zielkonflikte oder die Synergien, die entstehen können, zu beachten. Nachhaltigkeit bedeutet immer ein Abwägen zwischen den drei genannten Dimensionen. Die Herausforderung besteht darin, Zielkonflikte zu überwinden und Entscheide zu fällen, die keine Nachhaltigkeitsdimension systematisch vernachlässigt.

Abb. 3: Nachhaltigkeitsdreieck
(Quelle: Karlsruher Institut für Technologie)

Mit dieser Grundhaltung sind ein ressourcenschonender Umgang zu pflegen, das Potenzial bestehender Grundstücke und die Skaleneffekte zu nutzen sowie mögliche Zentralisierungen und Verdichtungen anzustreben. Dabei sind die kantonalen und regionalen Bedürfnisse und Aufgaben zu beachten.

3.3.1 Soziale Nachhaltigkeit

Der soziale Aspekt der Nachhaltigkeit zielt auf soziale Gerechtigkeit unter den Menschen ab. Die Sicherung der Grundbedürfnisse und die Armutsbekämpfung sind durch Solidarität und den fairen Zugang zu Ressourcen zu ermöglichen.

Was die soziale Zukunft betrifft, sollte so gehandelt und gewirtschaftet werden, dass auch für künftige Generationen eine Grundlage für eine stabile und faire Arbeitswelt garantiert werden kann. Dazu sind zukunftsfähige, realistische und umsetzbare Ideen gefragt.

Gesellschaftliche Nachhaltigkeitsziele verfolgt unser Rat bei den Themen Gemeinschaft, Gestaltung, Nutzung, Erschliessung, Wohlbefinden und Gesundheit.

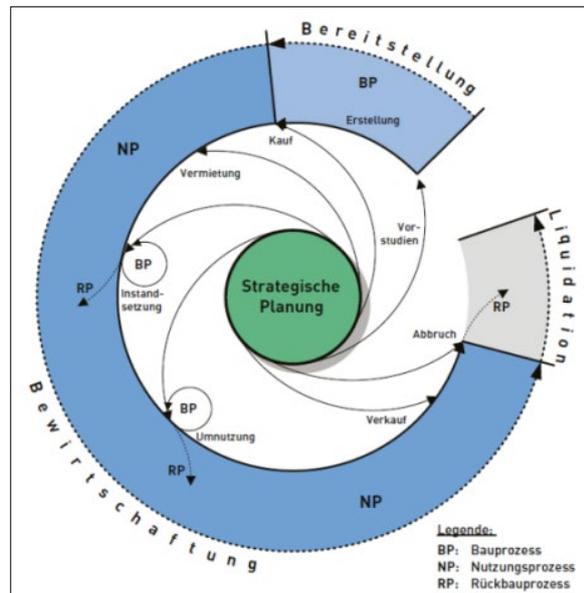
Folgende Grundsätze sind zu beachten:

- Anwendung von Partizipationsverfahren im Planungs- und Bauprozess,
- Wahrnehmung der gestalterischen Verantwortung in den Bereichen Städtebau, Architektur und Aussenraum sowie Entwicklung nutzungsgerechter Bauten,
- Förderung der sozialen Kontakte, der Kommunikation, des Wohlbefindens und der Sicherheit in Gebäuden und im Aussenraum,
- achtsamer Umgang mit ausgewiesenen kulturellen Baudenkmalern,
- gute Erreichbarkeit der Standorte von kantonalen Diensten unter Berücksichtigung ihres Zwecks,
- Sicherung von Landreserven für die zukünftige Erfüllung staatlicher Aufgaben,
- Orientierung an der lokalen Verankerung, faire und transparente Beschaffung sowie partnerschaftliches Handeln.

3.3.2 Ökonomische Nachhaltigkeit

Die wirtschaftlichen Nachhaltigkeitsziele sind langfristig ausgerichtet und entsprechen nicht immer kurzfristigem betriebswirtschaftlichem Denken. Sie stehen jedoch

nicht selten im Widerspruch zu gesellschaftlichen und umweltrelevanten Dimensionen.



Das Konzept der Lebenszykluskosten im Zusammenhang mit nachhaltigen Gebäuden ist besonders bedeutsam und optimiert den langfristigen Mitteleinsatz. Im Allgemeinen werden bei Betriebsimmobilien die drei Phasen Immobilienbereitstellung, Immobilienbewirtschaftung und Liquidation (Verwertung, Devestition) unterschieden. Bei Investitionsentscheiden sind neben den Erstellungskosten konsequent die gesamten Lebenszykluskosten einzubeziehen.

Abb. 4: Lebenszyklus
(Quelle: Schalcher 2007)

Die wirtschaftlichen Nachhaltigkeitsziele geben Anhaltspunkte darüber, welche Aspekte bei dieser Abschätzung beachtet werden müssen. Sie umfassen die Themen Gebäudesubstanz, Anlagekosten sowie Betriebs- und Unterhaltskosten.

Folgende Grundsätze sind zu beachten:

- verantwortungsvoller Umgang mit den Immobilien als Teil des Volksvermögens,
- Neubewertung der Bilanzwerte infolge von Veränderungen,
- periodische Überprüfung der Wertentwicklung der Immobilien mittels Objektstrategie, Objektzustand, Flächennutzung und Belegungsquoten,
- Verrechnung der Immobilienkosten an die Nutzer nach dem Prinzip der Kostenmiete,
- Investitionsanalyse unter Beachtung der gesamten Lebensdauer einer Immobilie (Lebenszyklusbetrachtung),
- Investitionen in Neubauten, wenn bestehende Immobilien ungeeignet sind und auch mittels Reorganisation und betrieblichen Massnahmen nicht besser genutzt werden können,
- differenzierte Evaluation von Beschaffungsmodellen unter Berücksichtigung der spezifischen Fragestellung,
- Realisierung von baulichen Lösungen mit hoher Funktionalität und Flexibilität,
- konsequente Trennung von Bauteilen nach System, um den Unterhalt zu vereinfachen,
- gezielte Verwertung von nicht mehr benötigten oder nicht optimal genutzten Immobilien,
- Nutzung von Skaleneffekten (Zentralisierung, Zusammenfügen von Leistungen u.Ä.)

3.3.3 Ökologische Nachhaltigkeit

Mit den begrenzt verfügbaren natürlichen Ressourcen ist schonend und sorgsam umzugehen. Die schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu vermeiden oder

gering zu halten. Die Umweltthemen sind besonders bei Baustoffen, Energie, Boden, Landschaft, Infrastruktur und Raumplanung relevant.

In § 26 des neuen Kantonalen Energiegesetzes (KE nG) vom 4. Dezember 2017 (SRL Nr. 773) ist eine Vorbildfunktion der öffentlichen Hand festgehalten. Unser Rat hat in § 21 der Kantonalen Energieverordnung (KE nV) vom 25. September 2018 (SRL Nr. 774) für Bauten des Kantons erhöhte Anforderungen an die ökologische Nachhaltigkeit definiert. Diese entsprechen den heute üblichen Standards, womit durch die Gesetzesrevision in diesem Bereich keine strengeren Anforderungen auf den Kanton zugekommen sind. Ausnahmeregelungen sind situativ durch die Bewilligungsinstanz zu beurteilen. Dabei geht es namentlich um alte oder denkmalgeschützte Bauten und dergleichen.

Folgende Grundsätze sind zu beachten:

- Planung, Realisation und Betrieb von kantonalen Immobilien befolgen fortschrittliche energetische und ökologische Prinzipien, soweit diese ökonomisch tragbar und sinnvoll sind; dabei haben die Vorgaben der Konferenz Kantonaler Energiedirektoren (EnDK) mit den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MukEN) teilweise verpflichtenden und teilweise orientierenden Charakter,
- in kantonalen Immobilien werden, sofern ökonomisch vertretbar, erneuerbare Energien genutzt und die Beteiligung an Fernwärmeverbunden angestrebt,
- periodische Überprüfung und Optimierung des Energieverbrauchs (Strom, Wärme),
- Beachtung unterschiedlicher Mobilitätsmöglichkeiten und -konzepte wie: öffentliche Verkehrsmittel, Car-Sharing, Fahrräder, Fahrtenbeschränkungen usw.
- Erstellung von Materialkonzepten unter dem Aspekt der Ressourcen- und Umweltschonung,
- Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen.

Fazit:

Die Dienststelle Immobilien betreibt ein professionelles Immobilienmanagement unter Beachtung der Nachhaltigkeitsaspekte Soziologie, Ökonomie und Ökologie. Die gesamte Lebensdauer (Life-Cycle-Betrachtung) der Immobilien mit ihren langfristigen Auswirkungen ist zu beachten.

Die Investitionsentscheide sind anhand der übergeordneten Zielvorgaben sowie unter Bezug des Nachhaltigkeitsdreiecks zu bestimmen.

3.4 Bedarfsplanung

Der Raumbedarf hängt direkt vom Leistungsauftrag der Nutzer und deren Entwicklung ab. Die Dienststelle Immobilien stützt ihre langfristige Immobilienplanung auf genehmigte Nutzerstrategien (Bildungs-, Gesundheits-, Sicherheitsstrategie usw.) und davon abgeleitete Bedarfsplanungen ab.

Für den effektiven Raumbedarf sind zwei Faktoren massgebend:

- Indikatoren für den Flächenbedarf,
- Bedarfs-/Flächenstandards.

Die Indikatoren sind Einflussfaktoren, die den Flächenbedarf massgeblich beeinflussen. Solche Indikatoren sind beispielsweise im Bereich Bildung die Anzahl Lernender oder im Bereich Strafvollzug die Anzahl Gefangener. Der Prognosehorizont ist auf mindestens zehn Jahre festgelegt.

Fazit:

Der Regierungsrat beauftragt die Dienststelle Immobilien jeweils mit der Bedarfsplanung.

Die Indikatoren für den Flächenbedarf sind im Aufgaben- und Finanzplan weitgehend eingeführt, werden angewendet und laufend optimiert.

3.5 Immobilienbereitstellung und -beschaffung

3.5.1 Variantenentscheid im Einzelfall

Ein Immobilienflächenbedarf kann auf unterschiedliche Arten gedeckt werden. Typische Beschaffungsarten sind Miete, Kauf oder eigene Projektentwicklung. Bei jedem Flächenbedarf ist zu prüfen, ob dieser durch Alternativen wie Betriebsoptimierung, effizientere Belegung oder Verkauf und Rückmiete wirtschaftlicher gedeckt werden kann. Die Vor- und Nachteile der einzelnen Beschaffungsarten sind bei der Deckung eines Flächenbedarfs stets sorgfältig abzuwägen.

3.5.2 Miete

Durch einen Mietvertrag wird ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht an einer definierten Fläche begründet. Diese Beschaffungsart ist im Vergleich zu einer Eigentümlösung häufig teurer, weist jedoch Vorteile hinsichtlich Flexibilität, Kapitalbedarf und Kapitalbindung auf. Mietlösungen finden häufig in Fällen mit vergleichsweise geringem Flächenbedarf Anwendung oder wenn eine Eigentümlösung nicht möglich ist. Mietverträge können häufig relativ einfach und schnell abgeschlossen werden.

3.5.3 Kauf

Bei einem Immobilienkauf wird das Eigentum an einer bereits fertig erstellten Immobilie erworben. Mit dem Eigentum geht eine grosse Autonomie einher. Zudem können die benötigten Flächen rasch zur Verfügung gestellt werden. Der Kapitalbedarf und die Kapitalbindung sind meist hoch. Die Einflussmöglichkeiten hinsichtlich Gebäudekonzeption, Gestaltung und Ausbau sind eingeschränkt. Der Immobilienkauf ist eine kostengünstige Beschaffungsart. Das Problem ist oft die geringe Verfügbarkeit von geeigneten Kaufobjekten.

3.5.4 Projektentwicklung

Bei der Projektentwicklung wird ein Bauprojekt unter Einsatz von eigenen finanziellen, materiellen und personellen Ressourcen realisiert. Die Immobilie bleibt im Eigentum des Kantons. Der wohl gewichtigste Vorteil dieser Beschaffungsart ist die Ausrichtung des Bauprojekts auf spezifische Bedürfnisse und Anforderungen. Wie bei der Beschaffungsart Kauf geht mit dem Eigentum eine grosse Autonomie einher. Der Kapitalbedarf und die Kapitalbindung sind meist hoch. Zudem trägt der Bauherr beziehungsweise der Eigentümer die mit der Bauinvestition verbundenen Risiken (Genehmigungs-, Kosten-, Erstellungsrisiko). Das Problem ist oft die geringe Verfügbarkeit von geeignetem Bauland. Die Beschaffungsart Projektentwicklung benötigt vergleichsweise viel Zeit.

3.5.5 Baurecht

Ein Baurecht verleiht das Recht, eine Baute auf fremdem Boden zu errichten und fortbestehen zu lassen. Das Baurecht durchbricht das sogenannte Akzessionsprinzip, wonach Bauten rechtlich einen Bestandteil des Grundstücks bilden. Der Kanton hat diverse Grundstücke im Baurecht an Dritte abgegeben. Einerseits sind Baurechte für Bauten mit öffentlichen Aufgaben, wie zum Beispiel solche des Luzerner

Kantonsspitals, der Luzerner Psychiatrie oder der Centralschweizerischen Kraftwerke, begründet worden. Andererseits sind zur langfristigen Sicherung des kantonalen Grundstücksbestands auch Baurechte bei Devestitionen errichtet worden, so dass nur das Gebäude für eine gewisse Zeit (30–99 Jahre) verkauft wurde. Nicht jedes Grundstück eignet sich für die Abgabe im Baurecht. Grundstücke im Baurecht erzielen geringe Verkaufserlöse, da deren Belehnbarkeit erheblich reduziert ist. Baurechte, bei denen der Kanton Luzern Baurechtnehmer ist, gibt es nur wenige. Diese sind meist historisch begründet.

3.5.6 Vermietung

Um Leerstände zu vermeiden, können nicht benötigte Flächen bei Liegenschaften im Verwaltungsvermögen an Dritte vermietet werden.

3.5.7 Desinvestition

Ineffiziente und kostenintensive Immobilien, die keinen Verwendungszweck aufweisen und denen auch langfristig keine strategische Bedeutung zukommt, sind zu veräussern. Darunter verstehen wir den Verkauf wie auch die Abgabe im Baurecht oder als Realersatz. Die Art der Desinvestition (Veräusserung) muss bei jeder einzelnen Immobilie unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, wie Standort- und Objektqualitäten, Standard, Zustand, Unterhaltsbedarf, zukünftiges Potenzial, beurteilt werden. Ein Verkauf kann finanzielle Mittel für anderweitige dringliche Investitionen freisetzen. Baurechtslösungen werden regelmässig geprüft.

Fazit:

Für den kantonseigenen Raumbedarf streben wir eine möglichst grosse Autonomie an.

Langfristig tiefe Kosten erreichen wir durch Eigentum an den Immobilien.

Zumietungen sind Zwischenlösungen und dienen der erforderlichen Flexibilität.

Nicht mehr benötigte Immobilien werden grundsätzlich zu bestmöglichen Bedingungen veräussert.

3.6 Struktur und Prozesse

3.6.1 Dienststelle Immobilien als Kompetenzzentrum

Die Bereitstellung, Erhaltung und Bewirtschaftung von Immobilien wird zentral von der Dienststelle Immobilien als Kompetenzzentrum wahrgenommen. Diese gewährleistet durch die Bündelung des Fachwissens ein effizientes und professionelles Immobilienmanagement. Projekte werden standardisiert geführt und mit einem projektbezogenen Qualitätsmanagement überwacht.

Die Dienststelle Immobilien nimmt mit ihren Abteilungen folgende Dienstleistungen wahr:

Portfoliomanagement

Die Abteilung Portfoliomanagement ist verantwortlich für die strategische Ausrichtung, Entwicklung, Steuerung und effiziente Bereitstellung der kantonalen Immobilien. Sie vertritt die Interessen des Kantons Luzern als Eigentümer und Bauherr. Damit verbunden sind die strategische Immobilienplanung, Zumietungen, Kauf und Verkauf sowie Abschluss von Baurechten und Dienstbarkeiten.

Baumanagement

Die Abteilung Baumanagement zeichnet sich für Beratungen, Studien, die Planung und die Realisierung von Neu-, Umbau- und Instandsetzungsprojekten verantwortlich. Sie beschafft Ausstattungen und organisiert Umzüge. Das Baumanagement nimmt in der Projektierungs- und Realisierungsphase die Bauherrenvertretung des Kantons wahr.

Bewirtschaftung

Die Abteilung Bewirtschaftung ist für das kaufmännische, technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement (Facility-Management) verantwortlich. Sie sorgt für den wirtschaftlichen Betrieb und die bestmögliche Verfügbarkeit der Liegenschaften und sie ist erste Ansprechstelle für die Nutzerinnen und Nutzer. Der Bewirtschaftung unterstellt ist die Hauswartung, welche die eigenen und die zugemieteten Liegenschaften des Kantons betreut. Die Abteilung Bewirtschaftung ist für die Reinigungs-, Unterhalts- und Wartungsarbeiten zuständig und arbeitet bei der Raumvermietung mit. Sie richtet ihre Tätigkeit an der jeweils geltenden Objektstrategie aus.

Zentrale Dienste

Die Abteilung Zentrale Dienste stellt den Support für die ganze Dienststelle sicher. Sie ist zuständig für Finanzen und Controlling, Administration, Daten-/Flächenmanagement, Informatik, Risikomanagement mit internem Kontrollsystem und Archivbewirtschaftung.

Die Dienstleistungen der Dienststelle Immobilien als Kompetenzzentrum für Immobilien haben sich bewährt. Im Bereich des integrierten technischen und infrastrukturellen Facility-Managements erkennt unser Rat das grösste Optimierungspotenzial.

3.6.2 Mietmodelle der internen Nutzer

Aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer wird zwischen drei verschiedenen Mietmodellen unterschieden:

Nutzermodell

Beim Nutzermodell werden Eigentümer-, Betreiber- und bauliche Unterhaltsaufgaben sowie Betrieb, Überwachung und Umzüge durch die Dienststelle Immobilien wahrgenommen. Die Nutzerinnen und Nutzer können sich auf ihre Kernaufgaben konzentrieren. Dieses Modell findet vor allem bei der zentralen Verwaltung, bei den Departementssekretariaten, den Gerichten und den reinen Bürodienststellen Anwendung.

Betreibermodell

Beim Betreibermodell übernehmen die Nutzerinnen und Nutzer infrastrukturelle und technische Aufgaben. Es findet vor allem bei Schulen und Bildungszentren Anwendung. Für den Betrieb und die Überwachung der Gebäude sind die Nutzerinnen und Nutzer selbst verantwortlich. Mit fachgerechter Überwachung und mit der Durchführung der notwendigen Service- und Wartungsarbeiten sichern sie die Funktionstauglichkeit der baulichen und technischen Anlagen. Der bauliche Unterhalt wird durch die Dienststelle Immobilien besorgt.

Bewirtschaftermode

Das Bewirtschaftermode geht noch weiter als das Betreibermodell und überträgt auch die Aufgabe des baulichen Unterhalts den Nutzerinnen und Nutzern. Dieses Modell wird beispielsweise bei Kliniken und Gefängnissen angewendet.

3.6.3 Qualitätsmanagement

Allgemeines Qualitätsmanagement

Mit dem internen Kontrollsystem (IKS) werden wichtige betriebliche Arbeitsabläufe in der Dienststelle Immobilien überwacht. Das Erreichen der politischen Ziele, das Sicherstellen von effizienten, sicheren Prozessen, aber auch das Aufdecken oder Verhindern von Fehlern und Unregelmässigkeiten stehen im Vordergrund. Hierbei gilt der Grundsatz, dass das IKS den spezifischen Gegebenheiten der Dienststelle Immobilien und deren Aufgabenstellung angepasst ist. Dabei soll das IKS einen Nutzen (effiziente, sichere Prozesse und Vermeidung von Fehlern) erzeugen sowie die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen sicherstellen. Dazu wird eine Risiko- und Massnahmenliste geführt, die laufend überprüft wird und passende Massnahmen auslöst.

Die Prozesse der Dienststelle Immobilien sind weitgehend dokumentiert und werden mit Checklisten und Vorlagen unterstützt. Die Prozesseigner sind verpflichtet, die Prozesse periodisch oder bei Einwirkungen zu aktualisieren und der Geschäftsleitung zur Genehmigung vorzulegen. Mit dem Vier-Augen-Prinzip sowie internen Audits wird die korrekte Umsetzung kontrolliert und sichergestellt. Die kantonale Finanzkontrolle überprüft das IKS der Dienststelle Immobilien.

Projektbezogenes Qualitätsmanagement

Für die Sicherstellung der Erfüllung der Projektanforderungen und für das Projektcontrolling führt die Dienststelle Immobilien ein projektbezogenes Qualitätsmanagement (PQM) nach den Grundsätzen des SIA-Merkblatts 2007 «Qualität im Bauen». Das PQM ist das Führungsinstrument für den Bauherrn oder die Bauherrin und den verantwortlichen Planungsleiter oder die verantwortliche Planungsleiterin und sichert die Einhaltung der Grundsätze der Immobilienstrategie und der definierten, projektspezifischen Anforderungen.

Ergänzend dazu regelt das Planerhandbuch «Kantonale Hochbauten» die Zusammenarbeit von externen Planern mit der Dienststelle Immobilien. Das Planerhandbuch ist die Grundlage für eine effiziente Bearbeitung kantonaler Hochbauprojekte. Es enthält die Projektorganisation, den Standardprojekttablauf, die Projektmanagementinstrumente, Vorlagen und Weisungen und sichert damit eine koordinierte Projektentwicklung und die Einhaltung der allgemeinen Qualitätsvorgaben. Das Planerhandbuch ist integrierter Bestandteil der Planerverträge.

3.6.4 Daten- und Flächenmanagement

Die Immobiliendaten dienen als Grundlage für die Planung und Bewirtschaftung von Gebäuden und Anlagen. Die Datenelemente basieren auf einer standardisierten Gliederung, damit die Träger der Wertflüsse von Liegenschaften erkennbar werden. So werden Vergleiche möglich, aus denen Hinweise für Verbesserungen gewonnen werden können.

Alle Daten der kantonalen Immobilien werden im SAP-Standard bewirtschaftet (Stammdaten, Mietobjekte, Vertragswerke usw.). Mit dieser Applikation werden die Liegenschaftsbuchhaltung, sämtliche Investitions- und Unterhaltskosten, die betriebswirtschaftlichen Werte, die Kostenmiete/Vollkostenrechnung, die Mieter- und Nebenkostenabrechnungen und die Energiedaten bewirtschaftet.

Das Flächenmanagement dient der Steuerung einer effizienten Raumbewirtschaftung. Die Bestimmung der Flächenarten beruht auf der Dokumentation des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA-Dokumentation Nr. 0165 sowie SIA-Norm 416). Das Flächenmanagement bildet die Grundlage für Kennzahlen und Reportings wie Flächenkennziffern, Leerstands- und Mietzinsausfallquoten, Heiz- und Betriebskostenquoten, Investitions-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsquoten sowie Brutto- und Nettorenditenberechnungen. Diese Auswertungen haben sowohl für das strategische als auch das operative Immobilienmanagement grosse Bedeutung.

3.6.5 Digitalisierung

In Zukunft muss die Digitalisierung von Immobiliendaten noch stärker in den Vordergrund rücken. In der Nutzung von elektronischen Daten besteht ein grosses Potenzial für zusätzliche Wertschöpfung. Dabei gilt es, auf folgende Innovationsfelder zu fokussieren:

- intelligente Gebäude (Haustechnik, Infrastrukturen, Verbrauchsreduktion, Vernetzung usw.),
- betriebliche Optimierung (Digitalisierung von Workflows, Assistenzsysteme, Überwachung usw.),
- neue Kundenansprüche (individualisierte Nutzung, digitale Kommunikation, Open Data usw.),
- Big Data (Analyse mittels Building Information Modeling (BIM), Datenschutz und -sicherheit usw.).

Im Hinblick auf ein durchgängiges Datenmanagement während des gesamten Lebenszyklus von Immobilien ist die Integration von Building Information Modeling (BIM) sowie Computer aided Facility Management (CAFM) in die kantonale Hauptsoftware SAP zu prüfen und bei geeigneten anstehenden Bauprojekten anzustreben. Die dazu notwendigen Vorinvestitionen zahlen sich mit Verbesserungen bei der Qualität, der Effizienz und der Nachhaltigkeit aus.

Fazit:

Die aktuellen Mietmodelle haben sich in der Praxis grundsätzlich bewährt. Im Sinn einer Standortbestimmung sind die Mietmodelle dennoch hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit und Wirksamkeit zu überprüfen.

Die Dienststelle Immobilien lebt ein übergeordnetes Qualitätsmanagement mit interner Fehlerkultur und Vorschlagswesen, das eine stete Weiterentwicklung anstrebt.

Hochbauprojekte unterliegen einem projektbezogenen Qualitätsmanagement und sind bezüglich der Zielerreichung mit zuverlässigen Führungs- und Arbeitsinstrumenten gesichert.

Die Dienststelle Immobilien verfügt noch nicht über ein Computer aided Facility Management (CAFM). Alle erforderlichen Daten werden in Insellösungen gepflegt und sind nicht standardisiert und gesamtheitlich erfasst. Die Beschaffung eines CAFM-Tools ist wichtig, um mit den vorhandenen Datenmengen effizient und professionell arbeiten zu können.

Der Digitalisierung ist hinsichtlich Effizienz, Qualitätsverbesserung, Potenzial in der Life-Cycle-Betrachtung und Erhöhung der Wertschöpfung grosse Beachtung zu schenken.

3.7 Finanzierung und Investitionsplanung

3.7.1 Finanzierung

Massnahmen zur Befriedigung der Hochbaubedürfnisse sind langfristig zu planen. Die Werterhaltung der kantonseigenen Hochbauten ist dabei ein wichtiger Faktor. Der künftige Investitionsbedarf in kantonale Hochbauten wird das bisherige jährliche Immobilienbudget von rund 50 Millionen Franken übersteigen. Im Aufgabenbereich Immobilien kann der Kanton Luzern jährlich Investitionen von rund 50 Millionen Franken aus den laufenden Abschreibungen finanzieren, sodass die Schulden konstant bleiben. Wie unser Rat in der Botschaft über die Anpassung der finanzpolitischen Steuerung des Kantons (vgl. B 64 vom 2. November 2016) und im Finanzleitbild 2017 (vgl. B 79 vom 9. Mai 2017) ausführte, wollen wir das Grossprojekt zentrales Verwaltungsgebäude mit zusätzlichen Mitteln finanzieren. Der entsprechende Anstieg der Nettoschulden muss sich innerhalb der gesetzlichen Schuldengrenze bewegen. Dies ist realisierbar, wie die langfristige Projektion der Verschuldung im AFP 2019–2022 zeigt. Eine Priorisierung der weiteren Investitionen bezüglich übergeordneter Gewichtung, Dringlichkeit, Sicherheit, zukünftiger Kosteneinsparung und betrieblicher Verbesserungen ist unumgänglich. Dies kann zum Verzicht auf Investitionen wie auch zu Abstrichen bei der Nachhaltigkeit zugunsten kurzfristiger ökonomischer Vorteile führen.

Mehrere überwiesene parlamentarische Vorstösse haben die Prüfung von alternativen Finanzierungsmodellen gefordert. Die Finanzierung von Vorhaben ausserhalb der kantonalen Investitionsrechnung kann in gewissen Fällen den bestehenden Zielkonflikt zwischen dem Investitionsbedarf und den finanzpolitischen Vorgaben entschärfen. Für die kantonale Finanzpolitik muss allerdings eine langfristige, ganzheitliche Sicht auf die Wirtschaftlichkeit und die Tragbarkeit der Verschuldung eingenommen werden.

Die Rechnungslegung nach dem Gesetz über die Steuerung der Finanzen und Leistungen (FLG) vom 13. September 2010 (SRL Nr. 600) erfolgt nach allgemein anerkannten Normen. Unser Rat hat in der Verordnung zum Gesetz über die Steuerung der Finanzen und Leistungen (FLV) vom 17. Dezember 2010 (SRL Nr. 600a) die IPSAS (International Public Sector Accounting Standards) als massgebliches Regelwerk bestimmt. Gleichzeitig werden die Empfehlungen und Vorgaben des Harmonisierten Rechnungslegungsmodells 2 (HRM2) berücksichtigt. Bei der Finanzierung mit Investorenmodellen (Public-private Partnership) sind in der Regel beide Vertragsparteien gezwungen, sich längerfristig zu binden, damit das Chancen-Risiko-Verhältnis für beide Parteien tragbar ist. Deshalb sind solche Vertragsverhältnisse als Finanzierungsleasing zu qualifizieren. Die Investitionen und die eingegangenen Verpflichtungen werden wie Eigenrealisierungen behandelt und fliessen in die Investitionsrechnung und in die Bilanz ein. Die Investitionsrechnung wird mit Investorenmodellen nicht entlastet.

Als Alternative ist die Finanzierung mittels einer kantonseigenen Immobilien-Aktiengesellschaft zu erwähnen. Die günstigere Eigenfinanzierung wird dabei mit den Vorteilen einer Investorenlösung ergänzt, während die Nachteile des Investorenmodells eliminiert werden. Die Grundstücke und Gebäude bleiben indirekt im Eigentum des Kantons, und dieser kann die Entwicklung der Liegenschaften im Wesentlichen steuern. Der künftige Wertzuwachs der Grundstücke verbleibt beim Kanton. Diesen Lösungsansatz verfolgt unser Rat bei der Erneuerung und Erweiterung des Campus

Horw. Für den Kanton Luzern liegt kein Finanzierungsleasing vor, da nicht der Kanton Mieter des Campus ist, sondern die Hochschulen. Durch die Finanzierung über die Aktiengesellschaft wird weder die kantonale Investitionsrechnung noch die Schuldenbremse belastet.

3.7.2 Neuinvestitionen

Bis 2025 sind nebst der Werterhaltung jährliche Neuinvestitionen im Umfang von 25–107 Millionen Franken in den AFP und den Folgeplanungen vorgesehen. Die unten aufgeführten Projekte orientieren sich am Legislaturprogramm 2015–2019.

Prioritär sind in Übereinstimmung mit den Legislaturzielen folgende Projekte zu bearbeiten:

- Zentrales Verwaltungsgebäude am Seetalplatz in Emmen,
- Erneuerung und Erweiterung Campus Horw.

Sekundär wird die Umsetzung folgender Projekte sichergestellt beziehungsweise angestrebt:

- Neubau Holzschnitzelheizung in Hohenrain,
- Erneuerung der Zentral- und Hochschulbibliothek in Luzern,
- Erneuerung und Erweiterung des Heilpädagogischen Zentrums Hohenrain,
- Erweiterung Justizvollzugsanstalt Wauwilermoos in Wauwil,
- Erneuerung und Erweiterung Zivilschutz-Ausbildungszentrum Sempach,
- Erweiterung Kantonsschule Sursee,
- Erweiterung Kantonsschule Reussbühl,
- Zentralisierung der Luzerner Polizei in Rothenburg,
- Einsatzleitzentrale Luzerner Polizei in Luzern,
- Neubau Kantonales Labor in Rothenburg,
- Asylzentren: Umsetzung Zentrenstrategie,
- Erneuerung und Erweiterung Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung Sursee,
- Erneuerung Natur-Museum Luzern.

Weitere Projekte sind angesichts der verfügbaren Mittel nicht möglich oder gehen zulasten der Bauprojekte in zweiter Priorität. In den nächsten Jahren stehen Neubauten und Erweiterungen im Zentrum. Damit die Finanzierung der prioritären und der sekundären Bauprojekte sichergestellt werden kann, müssen die Investitionen in die Werterhaltung reduziert werden. Der Durchschnitt der Zustandswerte der heutigen kantonalen Liegenschaften lässt dies in einem kontrollierten Rahmen zu. Mit dieser Strategie folgen wir der langjährigen Planung.

Fazit:

Die Eigenfinanzierung ist grundsätzlich und langfristig betrachtet das wirtschaftlichste Finanzierungsmodell. Punktuell sind aber auch andere Finanzierungsmodelle zu prüfen und umzusetzen.

Mit den bisherigen finanziellen Mitteln von jährlich rund 50 Millionen Franken kann der Investitionsbedarf in Werterhaltung und Neubauten mittelfristig nicht finanziert werden. Das Zentrale Verwaltungsgebäude am Seetalplatz kann mit einer temporären Erhöhung der Investitionsmittel innerhalb der Schuldenbremse finanziert werden.

Die finanziellen Mittel sind zu priorisieren und die Investitionen in die Werterhaltung während der Investitionsphase kontrolliert zu reduzieren.

3.8 Planung

3.8.1 Grundlagen

Die übergeordnete Planung erfolgt auf der Basis des Legislaturprogramms 2015–2019. Die Ziele werden jeweils im AFP festgehalten. Die laufende Planung unterliegt einem rollenden Prozess mit quartalweiser Standortbestimmung, Justierung und Jahresabschluss. Die Ergebnisse und allfälligen Zielabweichungen per Jahresende werden im Jahresbericht dokumentiert. Die daraus abgeleiteten Massnahmen und/oder Korrekturen fliessen wiederum in den nachfolgenden AFP ein.

Die interne Planung bei der Dienststelle Immobilien hat integralen und rollenden Charakter. Sie beruht auf der steten Zusammenarbeit und Abstimmung der Disziplinen Portfolio- und Baumanagement, Bewirtschaftung und Finanzen. Sämtliche Erkenntnisse aus der Objektstrategie, der Bausubstanz, den Nutzerbedürfnissen, den betrieblichen Anforderungen sowie dem Finanzbedarf werden zur Entscheidungsfindung zusammengetragen. Als Basis dienen die Immobilien- und die Teilportfoliostrategien, die Bausubstanzwerte, die Betriebskennzahlen sowie die verfügbaren Ressourcen. In gemeinsamer Bewertung und Gewichtung unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit, der Lebenszyklus-Betrachtung sowie unter Beachtung der übergeordneten Zielvorgaben werden die notwendigen Massnahmen abgeleitet. Die Ergebnisse werden im jährlichen AFP dargestellt. Nach erfolgter Genehmigung durch Ihren Rat erfolgt die Planung und Umsetzung auf Objektstufe.

3.8.2 Werterhaltung

Das Verwaltungsvermögen wird mit einem Gebäudeversicherungswert von rund 1,5 Milliarden Franken bewertet. Je nach Immobilienstrategie sind für die reine Werterhaltung (Instandsetzung und Instandhaltung¹) jährlich zwei bis drei Prozent der Gebäudeversicherungssumme zu budgetieren, um die Werterhaltung der kantonalen Gebäude sicherzustellen. Dazu werden somit grundsätzlich 30 Millionen Franken pro Jahr benötigt. Davon ausgenommen sind zusätzlich notwendige Investitionen aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen (z.B. zur Erdbebensicherheit) oder veränderter Nutzerbedürfnisse, welche mehrheitlich wertvermehrenden Charakter aufweisen und im Anlagewert aktiviert werden.

3.8.3 Bauprojekte

Die Planung von Bauprojekten folgt den übergeordneten Zielvorgaben, der Immobilienstrategie, der situativen Problemstellung, dem PQM sowie den Aspekten der Nachhaltigkeit. Der Einbezug der gesamten Bauteillebenszyklen ist wesentlich. Die Einflussnahme des Facility-Managements ist zu fördern und in den Planungsprozess zu integrieren.

Bei der Planung von Bauprojekten haben unter anderem die folgenden Vorgaben, Normen, Dokumentationen, Standards und Labels orientierenden Charakter und kommen je nach Aufgabe zur Anwendung. Die Reihenfolge entspricht weder einer Wertung noch einer Gewichtung.

¹ Definitionen Instandsetzung und Instandhaltung:

- Die Instandhaltung beinhaltet die Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen. Es handelt sich um Reparaturmassnahmen an Bauteilen oder Ersatz einzelner Geräte oder Installationen.
- Die Instandsetzung beinhaltet die zyklischen Aufwendungen für das Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine bestimmte Dauer. Sie verlangt die Erneuerung eines umfassenden Bauteils des Gebäudes, sodass wieder ein neuer Lebenszyklus entsteht. Instandsetzung kompensiert die Altersentwertung und wird erst gegen Ende der Lebensdauer eines Bauteils vorgenommen.

– *SNBS - Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz*

Hochbau, Betrieb von Gebäuden, Infrastrukturbau, Arealentwicklung, Vernetzung und Kommunikation.

– *2000-Watt-Gesellschaft (Arealentwicklung)*

Projekt zur Förderung erneuerbarer Energien, umweltverträglicher Mobilität und effizienter Nutzung der Ressourcen mit dem Ziel eines auf 2000 Watt pro Kopf beschränkten Energieverbrauchs.

– *Minergie-Labels*

Die neue Kantonale Energieverordnung sieht vor, dass der Kanton Luzern bei eigenen Neubauten den Minergie-Standard P oder A und bei Sanierungen den Minergie-Standard anwendet.

Fazit:

Bauprojekte orientieren sich an den Zielvorgaben und werden konsequent organisiert und koordiniert sowie mittels Prozessen standardisiert geführt und überwacht.

Für die Werterhaltung der kantonseigenen Gebäude sind grundsätzlich jährlich rund 30 Millionen Franken nötig.

Dem Facility-Management und den daraus entstehenden Kosten soll künftig im Planungsprozess mehr Beachtung geschenkt werden.

3.9 Controlling

3.9.1 Zentrale Datenerfassung

Die Verantwortlichkeit und Kontrolle von Datenerfassung und -mutationen sind mittels Prozessen und des IKS sichergestellt. Innerhalb des Immobiliencontrollings sind die immobilienrelevanten Daten ganzheitlich und kontinuierlich zu erfassen. Diese Aufgabe wird mit SAP wahrgenommen, zentral geführt und kontrolliert. Dabei gilt die treuhänderische Verpflichtung, mit den Immobiliendaten korrekt umzugehen und vollständige Transparenz zu bieten. Abweichungen von Zielvorgaben sind zu erkennen und Handlungsalternativen zu bewerten.

3.9.2 Verrechnung Liegenschaftskosten

Der Kanton Luzern belastet den kantonalen Nutzerinnen und Nutzern seit dem 1. Januar 2008 eine Kostenmiete. Damit sollen das Kostenbewusstsein der Nutzerinnen und Nutzer erhöht und Anreize für einen sparsamen Umgang mit den vorhandenen Flächen und anderen Ressourcen geschaffen werden. Die Kostenmiete basiert bei kantonalen Liegenschaften auf dem Substanzwert (Gebäudezeitwert und Landwert) sowie auf den kalkulatorischen Unterhalts- und Betriebskosten. Bei Zuzumietungen externer Mietflächen werden den Nutzerinnen und Nutzern die effektiv bezahlten Miet- und Betriebskosten verrechnet. Wertvermehrende Investitionen und Erweiterungen werden den Nutzerinnen und Nutzern mittels Mietzinserhöhung auf der Basis der internen Leistungsverrechnung überwältzt.

Die Mietflächen, die nicht für den Eigengebrauch benötigt werden, sind an Dritte zu vermieten. Die Vermietung erfolgt nach mietrechtlichen und marktspezifischen Grundsätzen und soll entsprechende Erträge erzielen. Als Spezialfall sind die landwirtschaftlichen Pachtverträge zu bezeichnen, die dem bäuerlichen Bodenrecht unterstehen. Die strikten Gesetzesvorgaben lassen hier nur geringe Erträge zu, die

mehrheitlich nicht kostendeckend sind. Weitere Anlagen wie die Wasserversorgungen, denen mehrheitlich langfristige historische vertragliche Verbindlichkeiten zugrundeliegen, sind marktkonform, zumindest jedoch kostendeckend zu betreiben.

Eine vollumfängliche Kostentransparenz lässt nur das Nutzermodell zu, da bei diesem Modell die Dienststelle Immobilien die Gesamtverantwortung trägt. Die unterschiedliche Kontierung in den Kontenplänen der Betreiber erschwert die Integration vorhandener Immobiliendaten. Diesbezüglich besteht Optimierungspotenzial, welches in der Prüfung der Mietmodelle zu berücksichtigen ist.

3.9.3 Kennzahlen und Benchmarking

– Erhebung und Messung

Die Kennzahlen des Immobilienbestands, der Anlagewerte, des Flächenbedarfs und des Energieverbrauchs sowie die Bausubstanzwerte werden – soweit ökonomisch messbar – zentral erfasst und ausgewertet. Beim Projekt- und beim Jahresabschluss werden die Ergebnisse mit den Zielvorgaben verglichen. Die Abweichungen werden analysiert und als Erkenntnisse, Massnahmen und Korrekturen in die weiteren Prozesse und die neuen Zielvorgaben integriert. Da die Immobiliendienstleistungen im Bereich der Betriebs- und der Spezialliegschaften erbracht werden, haben die gewonnenen Ergebnisse besondere Bedeutung, zumal kaum marktspezifische Vergleiche vorliegen.

Grundlage der Messung ist das Flächenmanagement. Die Auswertungen werden heute mit SAP erstellt, das im Vergleich zu einer immobilienpezifischen Software weniger effizient ist. Mit Unterstützung von CAFM und der mittelfristig geplanten Integration in die erweiterten kantonalen Controlling-Instrumente sollen Verbesserungen erzielt werden.

– Immobilienkennzahlen und Benchmarking

Das Immobilienmanagement der öffentlichen Hand ist geprägt vom Bezugszwang der Nutzerinnen und Nutzer und der Lieferverpflichtung der Dienststelle Immobilien. Die Marktkonkurrenz spielt nur eine beschränkte Rolle. Deshalb sind die internen Immobilienkennzahlen und das Benchmarking aktiv weiterzuentwickeln und Datenbanken aufzubauen. Damit werden die Leistungen messbar und können vergleichbar dargestellt werden. Besonders wertvoll sind die Immobilienkennzahlen anderer Kantone und von Gemeinden, die vergleichbare Aufgaben wahrnehmen.

Neben den in den AFP aufgeführten Messindikatoren erhebt die Dienststelle Immobilien eine Vielzahl weiterer Indikatoren und Kennzahlen aus den Bereichen strategisches und operatives Immobilienmanagement sowie Baumanagement.

Die periodisch ermittelten Auswertungen werden mit Benchmarks oder vergleichbaren Kennzahlen überprüft. Die Resultate dieser Analysen fliessen ein in die strategischen und operativen Handlungsfelder mit dem Ziel, einem umfassenden, nachhaltigen Immobilienmanagement gerecht zu werden.

– Periodische Zustandsbeurteilung

Um die Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit sowie ein in Abhängigkeit von der Nutzung adäquates Erscheinungsbild der kantonalen Immobilien zu gewährleisten und den Unterhalt zu planen, ist die Kenntnis über den Zustand der Immobilien zentral.

Der Substanzwert ist der aktuelle Zustandswert eines Gebäudes im Verhältnis zum Neuwert. Mit Unterstützung der Stratus-Software, einer Software für das Erhaltungsmanagement von Immobilien, wird periodisch (mind. alle vier Jahre) der Zustand aller kantonalen Gebäude erfasst und der Substanzwert im Vergleich zum Neuwert ermittelt. Bauvorhaben mit umfassender Instandsetzung werden direkt nach Projektende in der Stratus-Software erfasst. Damit sind aktuelle Daten gewährleistet, und die Wirksamkeit der getätigten Investitionen wird ersichtlich.

Die Stratus-Software liefert die Grundlagen für die mittel- und langfristige Planung von Instandsetzungsarbeiten. Damit wird ersichtlich, welche Arbeiten in den nächsten Jahren anstehen, welche Massnahmen sinnvollerweise zusammengefasst und welche finanziellen Mittel benötigt werden.

Fazit:

Das Immobilienreporting wird mittelfristig in die erweiterten kantonalen Controlling-Instrumente integriert, womit massgeschneiderte Auswertungen für die Weiterbearbeitung in den Fachabteilungen ermöglicht werden.

Das System der Kostenmiete hat sich bewährt. Das Kostenbewusstsein der Nutzerinnen und Nutzer ist gestiegen, und die Investitionsbegehren sind signifikant gesunken. Es gilt, an diesem System festzuhalten und es, wo sinnvoll, zu optimieren.

Die Immobiliendaten werden zentral erfasst, geführt und mit den Zielvorgaben und Benchmarks verglichen. Die vollständige Messbarkeit innerhalb der unterschiedlichen Betreibermodelle ist anzustreben und die Genauigkeit der Immobilienkennzahlen zu erhöhen. Zielabweichungen werden analysiert und je nach Ergebnis in das strategische oder das operative Immobilienmanagement integriert. Das Gebäudediagnose-Tool Stratus ist bestens eingeführt und hat sich bewährt. Zur Gewährleistung der Gebrauchstauglichkeit wird auf einer Skala von 0,0 bis 1,0 für sämtliche Gebäude ein durchschnittlicher Substanzwert von 0,8 angestrebt.

4 Die Immobilienstrategie der Teilportfolios

4.1 Gliederung

Eine Immobilienstrategie bedarf für eine effiziente Steuerung einer Gliederung der Immobilien in ähnliche Gebäude- und Nutzungstypen. Diese wiederum sind von den Aufgaben und Prozessen der nutzenden Organisationseinheiten geprägt. Daher werden die kantonalen Teilportfolios nach den Nutzerorganisationen oder – wo keine Nutzung durch kantonale Organisationen vorliegt – nach der funktionalen Nutzungsart gegliedert.

Die Daten jedes Teilportfolios werden jeweils in einem separaten Factsheet festgehalten (vgl. Anhang). Diese Daten und Informationen bilden zusammen mit den spezifischen Indikatoren die Grundlage für die Analyse und Synthese des Teilportfolios und die daraus abgeleiteten Strategien und Massnahmen zur Steuerung der künftigen Entwicklung. Jede Immobilie ist einer der im Folgenden aufgeführten Objektstrategien zugewiesen:

<i>Objektstrategie</i>	<i>Massnahmen</i>
Erhalten	Diese Objekte sollen weiter im bestehenden Umfang genutzt werden und sind entsprechend zu unterhalten.
Entwickeln	Bedarf und Potenzial an geeignetem Standort vorhanden.

	Machbarkeitsstudie/Entwicklungskonzept erstellen für Gebäude oder Bauland. Die Immobilie soll einem wesentlich verbesserten oder neuen Nutzwert bzw. einer besseren Wertschöpfung zugeführt werden.
Investieren	Bedarf und Potenzial an geeignetem Standort vorhanden. Bauliche Investitionen sind zu tätigen, um den Nutzwert bzw. die Wertschöpfung der Gebäude (Zustand, Flächenqualität, Ausnutzung usw.) zu erhöhen.
Überprüfen	Strategie ist zu definieren. Rahmenbedingungen, Bedarf und Nutzung sind zu klären.
Ersetzen	Kostenintensive/unwirtschaftliche Gebäude (ineffiziente, veraltete Grundrisse, hohe anstehende Investitionen usw.) an geeigneter Lage mit Flächenbedarf. Diese Gebäude sind durch Neubauten zu ersetzen.
Rückbau	Kostenintensive/unwirtschaftliche Gebäude ohne wirtschaftliche Zukunft (zu kostenintensiv, kein Bedarf/Nutzen, falscher Standort usw.). Gebäude sind abzubauen.
Verkaufen/Kündigen	Objekte ohne operativen/strategischen Bedarf. Diese Immobilien sind grundsätzlich am Markt zu veräußern (Verkauf, Abgabe im Baurecht bzw. als Realersatz).

Tab. 5: Objektstrategien

4.2 Zentrales Verwaltungsgebäude Seetalplatz Emmen

In unserer Botschaft B 48 vom 17. Juni 2016 ist das Projekt eines Zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz in Emmen (ZVSE) dargestellt. Ihr Rat hat am 19. September 2016 einem Sonderkredit von 5 Millionen Franken für dessen Projektierung zugestimmt. Das ZVSE soll mit Unterstützung von Building Information Modeling (BIM) geplant werden. Der Einsatz einer Holz- oder Hybridbauweise wird bereits in der Planungsphase einverlangt und unter Beurteilung der vollumfänglichen Nachhaltigkeit eingefordert.

Mit dem neuen Verwaltungsgebäude sollen eine zentrale Anlaufstelle für die Bevölkerung für einen Grossteil ihrer verwaltungsspezifischen Anliegen geschaffen und die Position des Kantons Luzern als Arbeitsgeber durch attraktive und funktionale Arbeitsplätze gestärkt werden. Durch die Erstellung eines wirtschaftlichen Gebäudes soll die Erfolgsrechnung des Kantons nachhaltig entlastet werden.

Im Neubau des ZVSE sollen Platz für rund 30 Organisationseinheiten mit ihren 1400 Mitarbeitenden und Mietflächen für Dritte, die als langfristige Ausbaureserve für die kantonale Verwaltung dienen, geschaffen werden. Mit dem Bezug des ZVSE werden die Vielzahl der heutigen Verwaltungsstandorte und externen Mietflächen von über 32'000 Quadratmeter vor allem in der Stadt Luzern optimiert und wesentlich reduziert werden können.

Die Anlagekosten für den Neubau des ZVSE mit dem zeitgemässen, wirtschaftlichen und effizienten Bürokonzept «MultiSpaceOffice» werden auf rund 160 Millionen Franken (Kostengenauigkeit $\pm 25\%$) geschätzt. Nicht eingerechnet sind die Ausbaukosten von Drittmietern.

Nach dem Abschluss des öffentlichen Wettbewerbsverfahrens soll Ihrem Rat und dem Luzerner Stimmvolk im Jahr 2021 die erforderliche Baubotschaft vorgelegt werden. Der Bezug des neuen Verwaltungsgebäudes ist frühestens Ende 2025 realistisch.

4.3 Teilportfolios des Bildungs- und Kulturdepartementes (BKD)

4.3.1 BKD-1 Verwaltung

Das Teilportfolio BKD-1 Verwaltung umfasst das Departementssekretariat, die Dienststelle Volksschulbildung, die Dienststelle Berufs- und Weiterbildung, die Dienststelle Hochschulbildung und Kultur sowie die Dienststelle Gymnasialbildung.

Unser Rat geht davon aus, dass sich im Verwaltungsbereich des Bildungs- und Kulturdepartementes die Aufgaben und Leistungen und damit verbunden der Personalbestand nicht wesentlich verändern werden. Mit dem Bezug des ZVSE sind folgende Standortanpassungen vorgesehen:

- Die Mieten Kellerstrasse 10, Brünigstrasse 18 und Obergrundstrasse 51, alle in Luzern, werden durch das ZVSE ersetzt. Weiter werden auch die Dienststellen Hochschulbildung und Kultur und Gymnasialbildung in das ZVSE einziehen.
- Das Departementssekretariat des BKD soll im Umfeld des Regierungsgebäudes bleiben. Ein Umzug mit Verdichtung der kantonalen Verwaltung an wenigen Standorten an der Bahnhofstrasse soll geprüft werden.

4.3.2 BKD-2 Tertiäre Bildung

Das Teilportfolio BKD-2 Tertiäre Bildung beinhaltet die Universität Luzern, die Hochschule Luzern und die Pädagogische Hochschule Luzern. Alle drei Bildungsinstitute sind in den letzten Jahren stark gewachsen, der Bestand wird sich ab 2025 voraussichtlich auf hohem Niveau stabilisieren. Den Bericht «Tertiäre Bildung» des Bildungs- und Kulturdepartementes und der Dienststelle Immobilien hat unser Rat am 25. Oktober 2016 zustimmend zur Kenntnis genommen. Darin wird der Immobilienbedarf bis 2025 detailliert aufgezeigt und folgende strategischen Aussagen festgehalten:

- Das Universitätsgebäude an der Frohburgstrasse dient primär der Entwicklung der Universität. Die Pädagogische Hochschule Luzern verlässt längerfristig das Gebäude. Das neue Gebäude soll gut unterhalten und allenfalls weiter optimiert werden.
- Die Hochschule Luzern ist berechtigt, mit Zustimmung des Konkordatsrates eigenständig Objekte zu mieten. Die kantonale Immobilienstrategie hat daher nur beschränkten Einfluss auf die Standortwahl der Hochschule (z.B. Departement Informatik in Rotkreuz, ZG).
- Die Hochschule Luzern verfügt für die Departemente Wirtschaft, Soziale Arbeit, Design und Kunst und Musik über langfristige zentrale Mietlösungen, die ihren Bedarf für die nächsten zehn Jahre decken. Alle übrigen Zumietungen werden aufgelöst.
- Die Hochschule Technik und Architektur verfügt derzeit über sechs zugemietete Objekte. Trotzdem besteht zurzeit ein Flächenmanko von gegen 9000 m² HNF², was den Betrieb erheblich belastet. Dieses Manko steigt bis 2026 auf rund 12'000 m² HNF. Ein Erweiterungsbau mit rund 12'000 m² HNF ist mit hoher Dringlichkeit zu realisieren. Anschliessend soll die Gesamtanierung der Gebäudehülle der bestehenden Gebäude aus dem Jahr 1974 umgesetzt werden. Damit lassen sich teure Provisorien vermeiden. Das Entwicklungskonzept «Campus Horw» zeigt das grosse Entwicklungspotenzial der Campus-Grundstücke auf. Die Planung des Erweiterungsprojektes Campus Horw wurde Anfang 2018 gestartet.

²HNF: Hauptnutzfläche

- Die Pädagogische Hochschule Luzern belegt heute zehn Standorte und ein Sportzentrum auf der Luzerner Allmend. Die Standorte sind in der ganzen Stadt Luzern verteilt und können betrieblich nicht effizient genutzt werden. Für eine betriebswirtschaftlich sinnvolle längerfristige Entwicklung empfiehlt sich für die PH Luzern nur eine Neubaulösung. Die Planung dieser Neubauten soll in das Erweiterungsprojekt Campus Horw integriert werden.
- Der Campus Horw soll als Innovationszentrum für Bildung, Forschung und Entwicklung über eine kantonale Immobilien-AG finanziert werden.

4.3.3 BKD-3 Gymnasiale Bildung

Der Kanton Luzern verfügt über ein dezentral organisiertes Gymnasialangebot an den Standorten Luzern (Alpenquai: Langzeitgymnasium; Reussbühl: Lang- und Kurzzeitgymnasium, Maturitätsschule für Erwachsene; Musegg: Kurzzeitgymnasium), Sursee (Lang- und Kurzzeitgymnasium, Fachmittelschule), Baldegg (Lang- und Kurzzeitgymnasium und Fachmittelschule), Beromünster (Langzeitgymnasium), Willisau (Lang- und Kurzzeitgymnasium sowie Wirtschaftsmittelschule), Schüpfheim (Kurzzeitgymnasium) und Ebikon (Kurzzeitgymnasium). Er ist Träger der Luzerner Gymnasien, einzig das Gymnasium St. Klemens in Ebikon ist ein privates Gymnasium mit kantonalem Leistungsauftrag.

Bei unveränderten Strukturen (d.h. Beibehaltung des Langzeitgymnasiums) werden alle Kantonsschulen in den nächsten Jahren wachsen. Den Bericht «Gymnasiale Bildung» der Dienststellen Gymnasialbildung und Immobilien hat unser Rat am 29. August 2017 zustimmend zur Kenntnis genommen. Darin wird der Raumbedarf der Kantonsschulen bis 2035 detailliert aufgezeigt, ist aber in der Folge mit den neusten Bildungsszenarien abzugleichen. Im Grundsatz werden die folgenden strategischen Aussagen gemacht:

- Betriebsoptimierungen und neue Bedürfnisse der Kantonsschulen Musegg, Seetal, Willisau, Beromünster und Schüpfheim werden prioritär innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen vorgenommen beziehungsweise befriedigt.
- Für die Kantonsschule Sursee kann der aufgezeigte Raumbedarf nicht in den bestehenden Gebäuden zur Verfügung gestellt werden. Mit einem Erweiterungsbau für 14 Klassen, der spätestens per Schuljahresbeginn 2023/2024 bezugsbereit sein soll, ist dieser Bedarf zu decken.
- Die Kantonsschule Reussbühl wird spätestens per Schuljahresbeginn 2029/2030 erweitert. Die Erweiterung wird so ausgelegt, dass der künftige gymnasiale Schulraumbedarf für die Stadt Luzern und ihre Agglomeration abgedeckt werden kann.
- Die Kantonsschule Alpenquai Luzern wird nicht über die heutige Kapazität hinaus weiter ausgebaut. Sollten die Pavillons 80 und 96 abgebaut werden müssen (baurechtliche Bestimmung der Stadt Luzern), ist die Kantonsschule Alpenquai auf der Grundlage des Wettbewerbsprojektes «Cometti» aus dem Jahr 2002 und anhand der aktuellen Bedürfnisse auszubauen. Sobald am Standort Alpenquai mehr als 85 Klassen unterrichtet werden müssen (Prognose: Schuljahr 2029/2030), muss auch im Fall einer Beibehaltung der Pavillons der zusätzliche Raum in Reussbühl gebaut sein, damit für die Lernenden in der Stadt Luzern und Umgebung genügend Schulraum vorhanden ist.

4.3.4 BKD-4 Berufs- und Weiterbildung

Der Kanton betreibt an 18 Standorten die Berufsfachschulen Bau und Gewerbe (BBZ B), Wirtschaft, Informatik und Technik (BBZ W), Gesundheit und Soziales

(BBZ G), Natur und Ernährung (BBZ N) sowie ein Fach- und Wirtschaftsmittelschulzentrum (FMZ), ein Weiterbildungszentrum (WBZ) und ein Zentrum für Brückenangebote (ZBA). Der Flächenbedarf der einzelnen Berufsfachschulen verändert sich bis ins Schuljahr 2034/2035 erheblich. Der Bedarf an Unterrichtshalbtagen wird bis im Jahr 2035 um rund 20 Prozent anwachsen.

Durch Verschiebungen von Klassen können Überbelegungen entschärft und Auslastungen verbessert werden. Einzig beim BBZ W und G in Sursee kann für den Sportunterricht ab Schuljahr 2018/2019 die erforderliche Kapazität nicht mehr zur Verfügung gestellt werden. Unser Rat hat den Bericht «Berufs- und Weiterbildung» der Dienststellen Berufs- und Weiterbildung und Immobilien am 20. November 2018 zustimmend zur Kenntnis genommen. Darin wird der Raumbedarf bis 2035 detailliert aufgezeigt und es werden folgende strategischen Aussagen gemacht:

- Die bestehenden Berufsbildungszentren haben sich bewährt und sollen an den heutigen Standorten weiterbetrieben und optimiert werden.
- Aus Kosten-, Effizienz- und Qualitätsgründen wird die Ausbildung der Goldschmiede im Schulhaus Weggismatt in Luzern spätestens per 1. August 2019 aufgehoben und dem Kanton Zürich zugewiesen.
- Die Nutzung von Schul- und Nebenräumen im Ausbildungszentrum des Schweizerischen Plattenverbandes und in der Sporthalle Chrüz matt in Dagmersellen wird optimiert.
- Dem Bedarf der Berufsbildungszentren Wirtschaft, Informatik und Technik (BBZ W) und Gesundheit und Soziales (BBZ G), Sursee, ist zu begegnen. Das Ausbaupotenzial und der Sanierungsbedarf der Berufsbildungszentren BBZ W und BBZ G, Sursee, werden mittels einer Machbarkeitsstudie eruiert. Das BBZ W und G optimiert zudem die Raumnutzung innerhalb der bestehenden Standorte.
- An den Standorten Willisau und Emmen sind Optionen für die Entlastung des BBZ W Sursee und Drittvermietungen zu prüfen.
- Die fehlende Kapazität an Sporträumlichkeiten in Sursee soll mit dem Neubau einer Dreifachsporthalle durch die Stadt Sursee voraussichtlich per 2023 geschaffen werden. Vorübergehend werden für den Sportunterricht Unterrichtskapazitäten zugemietet.
- Beim BBZ N Sursee ist in einer ersten Neubauetappe bis spätestens Sommer 2025 mindestens ein Teil der fünfzigjährigen Pavillons zu ersetzen. Dies ist mit einer Machbarkeitsstudie zu prüfen und wenn Möglichkeiten bestehen, sind Entlastungen für das BBZ W und G, Sursee, in die Prüfung zu integrieren und sofern sinnvoll zu realisieren.
- Der Schulstandort Rössligasse 12 / Löwengraben 27 in Luzern ist mittelfristig aufzuheben. Für das FMZ sind Kapazitäten innerhalb der weiteren Standorte zu nutzen. Die Fachklasse Grafik soll an einem neuen Standort in der Nähe der Hochschule Luzern – Design und Kunst in Emmenbrücke positioniert werden.
- Die Schulstandorte des WBZ sind grundsätzlich beizubehalten. Je nach Entwicklung und Organisation der beruflichen Grund- und Weiterbildung werden die Klassen aber in Zukunft auf die übrigen bestehenden Standorte der Berufsfachschulen verteilt.

4.3.5 BKD-5 Bibliotheken

Zum Portfolio der Zentral- und Hochschulbibliothek (ZHB) gehören die Standorte Sempacherstrasse 10, Luzern (Hauptgebäude), Frohburgstrasse 3, Luzern (Universitätsgebäude), Frankenstrasse 9, Luzern (Bibliothek Hochschule Luzern – Wirtschaft) und Suurstoffi, Rotkreuz (Bibliothek Hochschule Luzern – Informatik).

Als grosse sowohl allgemeine als auch wissenschaftliche Bibliothek vermittelt die ZHB seit 1951 Literatur und Informationen für Forschung und Lehre, Studium und Beruf, Freizeit und Unterhaltung. Der grösste Teil des Medienbestands, der heute ungefähr 1,5 Millionen Bücher und audiovisuelle Medien umfasst, wird in der Kooperativen Speicherbibliothek Schweiz in Büron aufbewahrt. Diese ist nach Bedarf modular erweiterbar. Das Gebäude Sempacherstrasse 10, Luzern, ist ein wertvoller denkmalgeschützter Bauzeuge der Nachkriegszeit. Es wird zurzeit saniert und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Der ehemalige Magazintrakt wird in einen Publikumsbereich über sechs Geschosse und einen grosszügigen Freihandbereich mit Lese- und Arbeitsplätzen umgewandelt.

Berechnungen der ZHB und Erfahrungen anderer, ähnlicher Bibliotheken zeigen, dass die Nutzerzahlen bis 2035 um rund 40 Prozent steigen werden. Die Anzahl der Mitarbeitenden und der Büroarbeitsplätze werden aber gleich bleiben. Die Anzahl in Freihandaufstellung zugänglichen Bücher und Medien wird bis zur maximalen Kapazität von 81'000 Exemplaren wachsen.

Es gelten die folgenden strategischen Feststellungen:

- Der Standort der ZHB an der Sempacherstrasse 10 in Luzern wird beibehalten.
- Neue Bedürfnisse und Betriebsoptimierungen sind prioritär innerhalb der bestehenden Gebäudehülle und sekundär durch Kooperation mit der Kooperativen Speicherbibliothek Schweiz in Büron, mit der Universität Luzern und den Hochschulen in Luzern zu lösen.
- Mit dem Umzug der PH in den Campus Horw wird die Bibliothek an der Frohburgstrasse 3, Luzern entlastet.
- Am Standort Sempacherstrasse 10 in Luzern ist die Anzahl in Freihandaufstellungen zugänglicher Bücher und Medien bei 81'000 Exemplaren zu plafonieren.

4.3.6 BKD-6 Heilpädagogik

Zum Portfolio BKD-6 Heilpädagogik gehören die beiden Heilpädagogischen Zentren (HPZ), die Heilpädagogischen Schulen (HPS) und der Heilpädagogische Früherziehungsdienst (HFD) sowie die Lernenden mit Asyl- oder Flüchtlingsstatus. Der Trend von der separativen zur integrativen Sonderschulung dürfte in den kommenden Jahren in abgeschwächter Form bestehen bleiben. Aufgrund der steigenden Kinderzahlen im Allgemeinen (geburtstärkere Jahrgänge) dürfte dieser Effekt jedoch zumindest teilweise kompensiert werden (unter der Annahme einer konstanten Sonderschulquote). Tendenziell wird der Anteil der mehrfachbehinderten Lernenden mit komplexen Anforderungen zunehmen. Der Raumbedarf wird daher trotz sinkender Zahl separativ zu schulender Lernender nicht wesentlich abnehmen (Anpassungsbedarf wegen Behindertengängigkeit, Sicherheit usw.). Ein entsprechender Analysebericht ist in Bearbeitung. Die Standorte sind auch Ausgangspunkt für mobile Einsätze. Der Raumbedarf im Asylbereich ist schwierig voraussehbar.

Es werden die folgenden strategischen Aussagen festhalten:

- Die beiden HPZ in Hohenrain und Schüpfheim decken primär den Bedarf für Kinder und Jugendliche mit Schwer- und Mehrfachbehinderung ab. Die Anlagen werden lebenszyklusgerecht unterhalten. In Hohenrain wird die Totalsanierung der Pavillonbauten (Wohnheime) als den ältesten, nichthistorischen Gebäuden des Zentrums in den nächsten Jahren umgesetzt.
- Die heilpädagogischen Schulen wurden 2011 als Mietobjekte von den Gemeinden übernommen (Kantonalisierung). Der unzuweckmässige Standort Emmen wurde bereits 2015 aufgehoben. Die HPS in Luzern, Sursee und Willisau (alles

Mietobjekte) decken den regionalen Bedarf ab und können Bedarfsschwankungen untereinander ausgleichen.

- Der HFD wurde im Jahr 2013 kantonalisiert und weist die kleinsten Betriebseinheiten auf, die alle in regional stationierten Mietobjekten beherbergt sind. Es ist zu prüfen, ob diese in das Zentrale Verwaltungsgebäude am Seetalplatz in Emmen integriert werden können.
- Schulräume im Asylbereich werden regional kurzfristig nach Bedarf zugemietet.

4.3.7 BKD-7 Museen

Die kantonalen Museen sind das Historische Museum Luzern (HML) und das Natur-Museum Luzern (NML). In zwei historischen Gebäuden beherbergen sie reiche Sammlungen zur Kulturgeschichte und zur Natur des Kantons Luzern. Neben den Dauerausstellungen sowie thematischen Wechselausstellungen gehört die Vermittlung zu den Hauptaufgaben der beiden Institutionen. Basierend auf den Aufgaben des Grundauftrages (Sammeln, Bewahren, Erforschen und Vermitteln) verfolgen die beiden kantonalen Museen folgendes strategisches Ziel: Sie sind kantonale Sammlungs-, Bildungs- und Forschungsstätten.

Archive und Lager der beiden Museen befinden sich im historischen Letzimagazin in Luzern (Kaltlager für nichtorganische Materialien) und im Libellenrain 17 in Luzern (klimatisiertes Lager).

Es werden die folgenden strategischen Aussagen festgehalten:

- Seit der Erstellung des historisierenden Nachbaus (Baujahr 1975–1978) des NML wurden keine wesentlichen Erneuerungsarbeiten durchgeführt. Viele Bauteile, der Ausbau und die Gebäudetechnik sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt.
- Das historische Gebäude aus dem 16. Jahrhundert, in dem das HML untergebracht ist, wurde 1997 umfassend erneuert. Im Jahr 2003 wurde auf allen Geschossen eine neue Ausstellung eingerichtet, die seither kaum mehr verändert worden ist. Längerfristig stehen Erneuerungen im Ausbau und bei den Installationen an.

Der Leistungsauftrag des Natur-Museums und des Historischen Museums wurde im Rahmen der OE17-Massnahmen überprüft. Die Museen haben den Auftrag, ein Konzept auszuarbeiten, wonach diese Institutionen neu ausgerichtet und zu einer Organisationseinheit «Museum Luzern – Haus der Natur und Geschichte» zusammengeführt werden. Hierzu soll ein neuer, gemeinsamer Standort evaluiert werden. Das Konzept soll bis Mitte 2019 vorliegen.

4.4 Teilportfolio des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes (BUWD)

4.4.1 BUWD-1 Verwaltung

Das Teilportfolio BUWD-1 Verwaltung umfasst das Departementssekretariat, die Dienststellen Umwelt und Energie, Verkehr und Infrastruktur, Raum und Wirtschaft sowie Landwirtschaft und Wald.

Im Verwaltungsbereich des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes geht unser Rat davon aus, dass sich die Aufgaben und Leistungen und damit verbunden der Personalbestand nicht wesentlich verändern werden. Mit dem Bezug des ZVSE werden folgende Standorte verändert:

- Das Stockwerkeigentum Arsenalstrasse 43 in Kriens, die Zumietungen Libellenrain 15+17 und Murbacherstrasse 21+33, alle in Luzern, sowie Centralstrasse 33 in Sursee werden in das ZVSE integriert.
- Das Stockwerkeigentum Arsenalstrasse 43 in Kriens bleibt im Eigentum des Kantons und ist als strategische Reserve für das Strassenverkehrsamt vorgesehen.
- Das Departementssekretariat des BUWD verbleibt im Regierungsgebäude oder in dessen Nachbarschaft.

4.5 Teilportfolios des Finanzdepartementes (FD)

4.5.1 FD-1 Verwaltung

Das Teilportfolio FD-1 Verwaltung umfasst das Departementssekretariat, die Dienststellen Finanzen, Informatik, Immobilien, Personal, Steuern sowie die Staatskanzlei und die Finanzkontrolle.

Im Verwaltungsbereich des Finanzdepartementes geht unser Rat davon aus, dass sich die Aufgaben und Leistungen und damit verbunden der Personalbestand ausser bei den Dienststellen Informatik und Steuern nicht wesentlich verändern. Der prognostizierte Personalanstieg von rund 5 Prozent bei den Dienststellen Steuern und Informatik kann innerhalb des geplanten ZVSE aufgefangen werden. Mit dem Bezug des ZVSE ändern die folgenden Standorte:

- Die Miete Buobenmatt 1–2, Stadthofstrasse 4, Hirschengraben 36, Bahnhofstrasse 22, alle in Luzern, werden gekündigt und durch das ZVSE ersetzt.
- Die Dienststelle Finanzen und die Finanzkontrolle ziehen vom kantonseigenen Finanzgebäude an der Bahnhofstrasse 19 ebenfalls in das ZVSE.
- Die Dienststelle Informatik am Ruopigenplatz 1 in Littau soll in das ZVSE integriert und die Miete gekündigt werden.
- Das Departementssekretariat des FD und die Staatskanzlei sollen im Umfeld des Regierungsgebäudes bleiben. Ein Umzug mit Verdichtung auf wenige Standorte an der Bahnhofstrasse ist zu prüfen.

4.5.2 FD-2 Historische Bauten

Im Teilportfolio FD-2 Historische Bauten befinden sich diejenigen Gebäude, die aus historischen Gründen im Eigentum des Kantons Luzern sind. Diese weisen keine oder nur eine teilweise kantonale Nutzung auf: Kirchen, Klöster, Schlösser und Ruinen. Die Gebäude müssen vom Kanton langfristig gehalten werden. Nicht in diesem Portfolio befinden sich historische Gebäude mit kantonalen Nutzungen, wie beispielsweise das Regierungsgebäude, die Kommende Hohenrain und das Kloster St. Urban, die den nutzenden Dienststellen zugeordnet sind. Alle nutzbaren historischen Gebäude werden bereits kantonal genutzt oder sind vermietet.

Es werden die folgenden strategischen Aussagen festgehalten:

- Kirchen: Im Rahmen der Kollaturverpflichtung gemäss dem Gesetz betreffend Abtretung von Kollaturrechten an die Kirchgemeinden vom 26. September 1872 (SRL Nr. 185) muss der Kanton Luzern den Kirchgemeinden die Kirchen zur Nutzung zur Verfügung stellen und den Gebäudeunterhalt tragen. Die Jesuitenkirche in Luzern, das Kloster Werthenstein, die Kirche St. Urban und die Kirche Hohenrain stehen im Eigentum des Kantons Luzern. Alle Kirchen stehen unter Denkmalschutz. Für private Nutzungen werden zur Aufwandminderung marktübliche Benutzungsgebühren erhoben.

- Schloss Heidegg: Das Schloss hat eine grosse historische Bedeutung. Das Museum widmet sich der über 800 Jahre alten Geschichte von Heidegg und seiner Region und führt das Wohnmuseum der Familie Pfyffer von Heidegg. Die schönen Räumlichkeiten können für Anlässe gemietet werden. Hierfür werden zur Aufwandminderung marktübliche Benutzungsgebühren erhoben. Der Verein Schloss Heidegg führt den Betrieb der Anlage und erhält dafür einen Staatsbeitrag.
- Die Schlachtkappelle Sempach hat für die Eidgenossenschaft eine grosse historische Bedeutung. Neben der bekannten Hochzeitskappelle befindet sich das Restaurant Schlacht, wofür der Kanton das Grundstück im Baurecht entgeltlich zur Verfügung stellt. Für private Nutzungen werden zur Aufwandminderung marktübliche Benutzungsgebühren erhoben.
- Die Burgruine Lieli, der Turm Richensee und die Grünenburg sind nicht nutzbar, stehen unter Denkmalschutz und müssen sachgerecht unterhalten werden. Die Burgruine Lieli wurde 2015 umfassend saniert.
- Der Unterhalt aller historischen Gebäude muss im Rahmen der historischen Verpflichtungen nachhaltig und entsprechend den Bauteillebenszyklen getätigt werden. Wo möglich, sollen kommerzielle Nutzungen gefördert werden.

4.5.3 FD-3 Bauland

Baulandgrundstücke sind erschlossen, und es dürfen keine natürlichen Hindernisse bestehen, welche die Realisierung eines Bauwerkes verunmöglichen. Die Grundstücke im Teilportfolio FD-3 Bauland dienen als strategische Landreserven zur Sicherstellung von Kantonsaufgaben. Rund die Hälfte der Grundstücke (bezogen auf den Buchwert von total 33,7 Mio. Fr.) werden nicht benötigt und sollen veräussert werden. Der Fokus ist dabei auf eine optimale Verkaufsstrategie zu richten unter konsequenter Nutzung der Wertsteigerungspotenziale.

4.5.4 FD-4 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Grundstücke dienen der Erfüllung von Kernaufgaben, wenn mit ihnen eigene Bedürfnisse erfüllt, ein ökonomischer oder ökologischer Vorteil gestiftet oder sie als Realersatzland gehalten werden. Im Zusammenhang mit der Immobilienstrategie 2010 hat unser Rat beschlossen, nicht mehr benötigte Landwirtschaftsgrundstücke zu verkaufen. Ihr Rat überwies dazu jedoch die Bemerkung, dass landwirtschaftliche Grundstücke, die der Kanton momentan nicht benötigt, im Besitz des Kantons Luzern bleiben sollen (vgl. KR 2010 S. 816). Unter dieser Prämisse besteht derzeit, auch für unwirtschaftliche Grundstücke, wenig Handlungsspielraum.

Abklärungen im Rahmen des Konsolidierungsprogramms 2017 (KP17) haben gezeigt, dass mit der Veräusserung von unrentablen landwirtschaftlichen Betrieben jährliche Einsparungen von rund 1 Million sowie ein einmaliger Verkaufserlös von rund 13 Millionen Franken erzielt werden könnten.

4.5.5 FD-5 Unproduktive Flächen

Bei unproduktiven Flächen handelt es sich um vegetationslose Flächen im Gebirge und um stehende Gewässer. Aufgrund des öffentlichen Interesses und der touristischen Bedeutung sowie der Relevanz hinsichtlich Naturgefahren sollen unproduktive Flächen, soweit nicht verwertbar, im Eigentum des Kantons bleiben.

4.5.6 FD-6 Gewässer

Derzeit befindet sich das totalrevidierte Wasserbaugesetz in Ihrem Rat in Beratung. Der Gesetzesentwurf regelt die Aufgaben und die Finanzierung des Wasserbaus

und des Gewässerunterhalts. Aufgrund des öffentlichen Interesses und der touristischen Bedeutung sowie der Relevanz hinsichtlich Naturgefahren, besonders bei grossen Gewässern, sollen diese im Eigentum des Kantons bleiben.

4.5.7 FD-7 Strassen

Gemäss Strassengesetz (StrG) vom 21. März 1995 (SRL Nr. 755) ist der Kanton Eigentümer der Kantonsstrassen und für deren Projektierung und Ausführung sowie Überwachung und Unterhalt verantwortlich. Die Eigentümerversammlung wird durch die Dienststelle Immobilien im Auftrag des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes wahrgenommen.

4.5.8 FD-8 Wald

Gemäss Kantonalem Waldgesetz (KWaG) vom 1. Februar 1999 (SRL Nr. 945) dürfen Waldflächen im Eigentum des Kantons nur veräussert werden, wenn dadurch die Waldfunktionen gestärkt werden. Neu wird ein Waldrodungsersatzflächenpool realisiert, mit dem bei Infrastrukturprojekten Aufforstungsersatzflächen bereitgestellt werden können.

4.5.9 FD-9 Vorsorglicher Landerwerb

Der Kanton kann vorsorglich Land für Wasserbau- und Strassenbauprojekte erwerben. Solches Land kann entweder für geplante Infrastrukturprojekte oder als Realersatz dienen.

4.5.10 FD-10 Wasserversorgung

Der Kanton Luzern ist Eigentümer und Betreiber von vier Wasserversorgungen. Zwei grosse Wasserversorgungen bestehen in St. Urban (110'000 m³ / 200 Bezüger) und Hohenrain (55'000 m³ / 170 Bezüger) und zwei kleinere in Werthenstein (ca. 550 m³ / 3 Bezüger) und Heidegg (2300 m³ / 4 Bezüger). Deren Administration und Führung wird, ausser bei der Wasserversorgung St. Urban, durch die Dienststelle Immobilien wahrgenommen. In St. Urban ist die Bewirtschaftung der Anlage an die Luzerner Psychiatrie übertragen.

Für die Wasserversorgungsanlagen gelten die folgenden strategischen Grundsätze:

- Der Kanton Luzern ist und bleibt Eigentümer der vier Wasserversorgungen.
- Der Betrieb der Wasserversorgungen soll selbsttragend sein, und der Wasserbezugstarif soll sich nach den Marktpreisen richten.

Die folgenden Massnahmen sind initialisiert oder bereits umgesetzt:

- Für alle Wasserversorgungen liegt ein aktueller Zustandsbericht mit Investitionsbedarf vor.
- Die Wasserbezugstarife werden sukzessive an die Tarife der umliegenden Gemeinden angepasst.
- Für die Kleinstwasserversorgungen werden Partnerschaften geprüft.

4.6 Teilportfolios des Gesundheits- und Sozialdepartementes (GSD)

4.6.1 GSD-1 Verwaltung

Das Teilportfolio GSD-1 Verwaltung umfasst die Dienststellen Gesundheit und Sport, Soziales und Gesellschaft, Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz, den Veterinärdienst sowie das Departementssekretariat. Ausser beim Kantonslabor der Dienststelle Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz handelt es sich um Büros. Generell ist mit einem konstanten Personalbestand beziehungsweise mit einem nur

moderaten Anstieg in den kommenden zehn Jahren zu rechnen. Mit dem Bezug des ZVSE werden folgende Standorte geändert:

- Die Mieten Meyerstrasse 20 (DIGE), Rösslimattstrasse 37, Werkhofstrasse 18 und Obergrundstrasse 70, alle in Luzern, werden durch Räume im ZVSE ersetzt.
- Das bestehende Kantonslabor an der Vonmattstrasse 16 in Luzern ist baulich und betrieblich stark veraltet und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Sicherheitsstandards an ein Laborgebäude. Zurzeit wird ein Projekt für ein Ersatzgebäude in Rothenburg Station Ost erarbeitet, dies in Kombination mit der Zentralisierung der Verkehrspolizei an diesem Standort. Dies ermöglicht auch die Zusammenführung der bisherigen zwei Standorte der Dienststelle Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz an einem einzigen Standort. Zudem ist zu prüfen, ob die Dienststelle Veterinärdienst ebenso in dieses Neubauprojekt integriert werden kann.
- Das Departementssekretariat des GSD soll im Umfeld des Regierungsgebäudes bleiben.

4.6.2 GSD-2 Asylwesen

Im Jahr 2015 nahm die Zahl der Asylsuchenden in kürzester Zeit enorm zu. Seit 2016 reduziert sich deren Zahl wieder. Auch künftig wird die Entwicklung weitgehend unvorhersehbar bleiben, was die Planung extrem erschwert und periodisch zu temporären Über- oder auch Unterkapazitäten führen wird. Der Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Personen aus dem Asylbereich (MNA) ist besondere Beachtung zu schenken, da für diese Personengruppe spezielle Unterbringungslösungen erforderlich sind.

Es werden die folgenden strategischen Aussagen festgehalten:

- Gemäss Asylstrategie 2016 des Kantons Luzern werden Asylsuchende in der Regel während der gesamten Verfahrensdauer in einem kantonalen Asylzentrum untergebracht. Abgestimmt auf die Neustrukturierung des Asylwesens auf Bundesebene, welche auf den 1. März 2019 umgesetzt wird, muss die erforderliche Zentrumskapazität je nach Situation beurteilt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Kanton Luzern zwischen 300 und 400 dauerhafte Zentrumsplätze benötigt.
- Flüchtlinge oder vorläufig Aufgenommene verlassen nach dem Entscheid das Asylzentrum. Da die direkte Anmietung von Wohnungen für diese Personengruppe sehr schwierig ist, mietet der Kanton Luzern Wohnungen und stellt die Wohnplätze als Sachleistung im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe zur Verfügung. Der Wohnungsbestand wird laufend überprüft und optimiert, teure und wenig geeignete Objekte werden gekündigt. Laufend erfolgen Kontrollen und die Optimierung der Belegungszahlen, soweit die ethnisch verschiedenen Bewohnergruppen sich gemeinsam unterbringen lassen und es betrieblich sinnvoll ist.
- Die zugemieteten Büros an der Gibraltarstrasse 3 und der Brünigstrasse 25, beide in Luzern, bieten längerfristig ausreichend Raum für die Verwaltung. Allfälliges weiteres Wachstum soll durch Skaleneffekte und Verdichtungen aufgefangen werden. Die betreffenden Mieten werden plangemäss durch Räume im ZVSE ersetzt.

4.6.3 GSD-3 Wira/RAV

Die Dienststelle Wirtschaft und Arbeit (Wira) ist seit dem 1. Januar 2019 nicht mehr Teil der kantonalen Verwaltung. Deren Dienstleistungen und Aufgaben werden neu

durch das Geschäftsfeld Wirtschaft und Arbeit des Sozialversicherungszentrums Wirtschaft Arbeit Soziales (WAS) erbracht.

Die Standorte der regionalen Arbeitsvermittlungszentren (RAV) sind ortsgebunden (alles Mieten) und sichern als Anlaufstellen für Stellensuchende die regionale Abdeckung ab. Die RAV werden zu 100 Prozent vom Bund finanziert und nach dessen Richtlinien konzipiert und erstellt. Es bestehen hohe Anforderungen an Sicherheit und Vertraulichkeit, was erhöhte Investitionen erfordert. Zurzeit ist die räumliche Abdeckung ausreichend, sie enthält aber kaum Reserven für den Fall einer Verschlechterung der Konjunktur sowie für mögliche Zusatzaufgaben. Allfällige Erhöhungen der Raumkapazitäten sollen zweckmässigerweise primär durch Ergänzung (Zumietung) an bestehenden Standorten erfolgen, um teure Umzüge und Neuinvestitionen zu vermeiden.

4.6.4 GSD-4 Gesundheit

Das Teilportfolio GSD-4 Gesundheit umfasst Gebäude und Baurechtspartellen für das Luzerner Kantonsspital (LUKS) und die Luzerner Psychiatrie (Lups). Die Spital- und Klinikbauten wurden im Jahr 2011 grossmehrheitlich im Baurecht an diese Unternehmen übertragen.

Es werden die folgenden strategischen Aussagen festgehalten:

- Alle Baurechtsverträge laufen fest bis zum Jahr 2060. Ab 2041 muss eine Nachfolgeregelung für das Baurecht gefunden werden, um den Weiterbestand zu gewährleisten.
- Der Bedarf des LUKS für die Höhenklinik Montana ist seit längerer Zeit unklar. Zurzeit finden Gespräche zur Klärung des langfristigen Bedarfs statt, da erhebliche Ersatzinvestitionen anfallen werden.
- Die Büronutzung des Konvents St. Urban durch die Lups ist längerfristig unbestritten und soll auch nach 2020 weitergeführt werden. Die Nutzung durch das Wohnheim «Sonnegarte» wird ungefähr im Jahr 2022 beendet, da durch die Lups ein eigener Ersatzneubau erstellt wird. Die nachgängige Nutzung der rund 2000 m² Mietfläche muss neu geregelt werden. Die neue Eventmanagement-Regelung und der Bürobedarf der Lups bieten weiteres Nutzungspotenzial. Die Restflächen sollen an Dritte vermietet werden.
- Das sanierungsbedürftige Haus P in St. Urban wird durch die Lups zurzeit als Patientengebäude genutzt. Die längerfristige Nutzung ab 2021 durch die Lups wird zurzeit geprüft. Ansonsten wird eine Vermietung an Dritte geprüft oder das Gebäude zurückgebaut.
- Die Betriebsgebäude der Lups in St. Urban werden für den Betrieb benötigt und sollen ihr langfristig zur Verfügung gestellt werden.
- Die im Berghof (ehem. landwirtschaftliche Gebäudegruppe) in St. Urban domizillierte Wohngruppe der Lups wurde 2018 aufgehoben. Die Lups benötigt das Mietobjekt nicht mehr. Die Liegenschaft wird nach baulichen Anpassungen einer Verpachtung als landwirtschaftlicher Betrieb zugeführt.

4.7 Teilportfolios des Justiz- und Sicherheitsdepartementes (JSD)

4.7.1 JSD-1 Verwaltung

Das Teilportfolio JSD-1 Verwaltung umfasst das Departementssekretariat, die Abteilung Gemeinden, das Amt für Migration, das Handelsregister, den Kantonalen Führungsstab sowie das Staatsarchiv.

Im Verwaltungsbereich des Justiz- und Sicherheitsdepartementes geht unser Rat davon aus, dass sich die Aufgaben und Leistungen und damit verbunden der Personalbestand nicht wesentlich verändern werden. Mit dem Bezug des ZVSE werden die folgenden Standorte verändert:

- Die Mieten am Bundesplatz 14 und an der Fruttstrasse 15, beide in Luzern, werden durch das ZVSE ersetzt.
- Das Staatsarchiv an der Schützenstrasse 9 in Luzern wird in den nächsten fünf bis zehn Jahren seine Archivkapazitäten erschöpft haben. Der Raumbedarf für den Fortbestand des Staatsarchivs, inklusive der Anforderungen der digitalen Archivierung, wird in einem separaten Betriebskonzept erhoben. Grundsätzlich hat sich das Staatsarchiv auf die bestehende Raumhülle zu beschränken.
- Das Departementssekretariat des JSD bleibt im Umfeld des Regierungsgebäudes.

4.7.2 JSD-2 Staatsanwaltschaft

Das Teilportfolio JSD-2 Staatsanwaltschaft umfasst die Standorte der Staatsanwaltschaft in Luzern, Kriens, Emmen und Sursee.

Im Verwaltungsbereich der Staatsanwaltschaft wird davon ausgegangen, dass sich die Aufgaben und Leistungen und damit verbunden der Personalbestand in den kommenden zehn Jahren um rund 7 Prozent erhöhen wird. Im Zusammenhang mit dem Bezug des ZVSE sind folgende Massnahmen geplant:

- An den heutigen Standorten der Staatsanwaltschaft wird festgehalten.
- Die künftige Nutzung an der Zentralstrasse 28 in Luzern ist im Hinblick auf frei werdende Flächen wegen des Bezugs des ZVSE zu prüfen, da diverse Räumlichkeiten im Bereich der Bahnhofstrasse zur Verfügung stehen könnten.

4.7.3 JSD-3 Luzerner Polizei

Das Teilportfolio JSD-3 Luzerner Polizei (Lupol) beinhaltet neben dezentral organisierten Polizeiposten (Sicherheits- und Verkehrspolizei) zentrale Bauten für die Verwaltung und für fachspezifische Einheiten (Kommando und Stab, Technik und Logistik usw.). Zentraler Treiber der Kriminalitätsrate und damit auch der erforderlichen Flächen ist die Bevölkerungsentwicklung. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis im Jahr 2025 von durchschnittlich 0,64 Prozent pro Jahr und bei Aufrechterhaltung der heutigen Polizeidichte ist der Personalbestand der Lupol bis zum Jahr 2025 um schätzungsweise 50 Vollzeitstellen (+ ca. 6 %) auszuweiten.

Es werden die folgenden strategischen Aussagen festgehalten:

- Das Postennetz ist mit rund 30 Standorten gut über den Kanton Luzern verteilt und kann im Vergleich mit anderen Kantonen bestehen. Die meisten Objekte sind, bedingt durch die geringen Nutzflächen, gemietet. Knapp die Hälfte der Flächen befinden sich am Hauptposten Hirschengraben 17a in Luzern. Das Mietzinsniveau der Polizeiposten ist vergleichsweise günstig. Einzelne Polizeiposten entsprechen aber bezüglich Flächenqualität nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der Polizei.
- Die Verkehrspolizei soll zentralisiert und nicht standortgebundene Kräfte sollen an kostengünstigere Standorte verschoben werden. Derzeit ist eine Entwicklung am Standort Rothenburg Station Ost mit der Integration des Polizeipostens Rothenburg vorgesehen. Darüber hinaus soll auch der Dienst Verkehrssicherheit, heute am Hirschengraben 17a in Luzern stationiert, nach Rothenburg verlegt werden. Mit der Zentralisierung der Verkehrspolizei ist weiter vorgesehen, das

Kommando sowie die Abteilung Stab, die Abteilungsleitung Technik und Logistik, die Abteilungsleitung Planung und Einsatz, die Abteilungsleitung Sicherheits- und Verkehrspolizei, die Abteilung Human Resources Management (zurzeit am Hallwilerweg 7 in Luzern stationiert), die Dienste Prävention und Einsatztrainer, das Informationsmanagement sowie die Geschäftskontrolle (zurzeit an der Centralstrasse 21 und 24 in Sursee stationiert) in den vorgesehenen Neubau zu integrieren.

- Die mit der Verlegung mittelfristig frei werdenden Räume an der Centralstrasse 21 (BBZ N) und 24 (Amtsgebäude) in Sursee sind als Reserve für das BBZ N vorgesehen. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit der Verlegung einzelner Räume der Polizei in das Amtsgebäude (Centralstrasse 24).
- Im Zuge nationaler Bestrebungen, die Einsatzleitzentralen zu konsolidieren, sollen die polizeilichen Einsatzleitzentralen in der Zentralschweiz zusammengelegt werden. Es soll eine 2-Achsen-Lösung (Zug, Schwyz und Uri sowie Luzern, Nidwalden und Obwalden) realisiert werden. Auf jeder Achse soll eine einzige Einsatzleitzentrale bestehen. Die Einsatzleitzentrale der Brünigachse (Luzern, Nidwalden, Obwalden) inklusive des Rettungsdienstes 144 (Kantonsspital) soll auf dem EWL-Areal an der Industriestrasse in Luzern realisiert werden.

4.7.4 JSD-4 Strassenverkehrsamt

Das Teilportfolio JSD-4 Strassenverkehrsamt umfasst die Standorte des Strassenverkehrsamtes in Kriens, Rothenburg, Ruswil und Luzern.

Zum heutigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass das Strassenverkehrsamt seine Aufgaben dank den kürzlich erfolgten baulichen Anpassungen sowie weiteren betrieblichen Optimierungen mittelfristig in den bestehenden Räumen erfüllen kann. Längerfristig wird die folgende Option weiterverfolgt:

- Allfälliger Einzug in das Nachbargebäude an der Arsenalstrasse 43 in Kriens. Mit Bezug des ZVSE werden die ehemaligen Räume der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur frei. Zusammen mit den Parkierungsflächen wäre damit am Standort Kriens genügend Potenzial für die längerfristige Nutzung des Areals für das Strassenverkehrsamt vorhanden.

4.7.5 JSD-5 Militär, Zivilschutz und Justizvollzug

Das Teilportfolio JSD-5 Militär, Zivilschutz und Justizvollzug umfasst die Justizvollzugsanstalt Grosshof Kriens, die Justizvollzugsanstalt Wauwilermoos, das Armeeausbildungszentrum Luzern, das Zivilschutzausbildungszentrum Sempach sowie zwei historische Munitionsmagazine und der Zivilschutzstollen Gütsch in Luzern.

Zurzeit geht unser Rat davon aus, dass im Bereich Justizvollzug ein geringfügiger Personalanstieg eintreten wird, währenddessen im Bereich Militär und Zivilschutz eher von einem Personalrückgang ausgegangen wird. Mittelfristig werden die folgenden Strategien weiterverfolgt:

- Das Armeeausbildungszentrum in Luzern soll als Arbeits- und Ausbildungsstätte erhalten bleiben. Die Qualität der Infrastrukturen ist auf dem aktuellen Niveau zu halten.
- Das Zivilschutzzentrum in Sempach dient der nachhaltigen Zivilschutzausbildung und erfüllt die Voraussetzungen für einen interkantonalen Katastrophenschutzstützpunkt. Die notwendigen Sanierungs- und Ausbauarbeiten sind in den nächsten Jahren umzusetzen.

- Das Haft- und Untersuchungsgefängnis in Kriens ist als moderne Justizvollzugsanstalt mit 120 Haftplätzen positioniert. Die dafür notwendigen Bauarbeiten sind abgeschlossen.
- Die Justizvollzugsanstalt Wauwilermoos soll als eine der führenden Institutionen im offenen Vollzug in der Schweiz positioniert werden. Die notwendigen Sanierungs- und Ausbauarbeiten sollen in den nächsten Jahren umgesetzt werden.
- Die historischen Munitionsmagazine und der Zivilschutzstollen Gütsch sind Kaltlager mit unattraktiven Anlieferungsmöglichkeiten. Diese werden nach Möglichkeit an Dritte vermietet.

4.8 Teilportfolios der Gerichte

4.8.1 GR-1 Verwaltung

Das Teilportfolio GR-1 Verwaltung umfasst die Grundbuchämter Ost und West, die Schlichtungsbehörde Miete und Pacht sowie das Konkursamt Luzern.

Im Verwaltungsbereich wird davon ausgegangen, dass sich die Aufgaben und Leistungen und damit verbunden der Personalbestand nicht wesentlich verändern werden. Allfällige leichte Zunahmen des Personalbestandes können durch Verdichtung in den bestehenden Räumlichkeiten aufgefangen werden. Mittelfristig werden die folgenden Strategien weiterverfolgt:

- Für die Leitung Gruppe Grundbuch muss mit Bezug des ZVSE ein Ersatzstandort gefunden werden, da der heutige Standort aufgegeben wird.
- Für das Grundbuchamt Luzern West ist eine Strategie für den sich abzeichnenden Archivraumbedarf auszuarbeiten.
- Für das Grundbuchamt Luzern Ost ist eine Zusammenlegung an einem Standort geplant.
- Der Mietvertrag mit der Stadt Luzern für die Räumlichkeiten des Konkursamtes Luzern an der Museggstrasse 21 wird im Juni 2019 aufgelöst. Ihr Rat hat im Zusammenhang mit dem KP17 am 12. Dezember 2016 entschieden, dass das Konkursamt Luzern West in Willisau nicht in ein kantonales Konkursamt übergeführt wird (vgl. Botschaft B 55, Kantonsratsprotokoll B 55 H vom 12. Dezember 2016). Dieser Entscheid hat auch zu einer Überprüfung der Struktur der drei bestehenden kantonalen Konkursämter an zwei Standorten geführt. Die Konkursämter sollen nicht zusammengelegt werden. Sie sollen in ihrem Bezirk je einen Standort haben (vgl. § 2 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs [EGSchKG] vom 22. Oktober 1996; SRL Nr. 290). Deshalb ist es für die Geschäftsleitung des Kantonsgerichtes von zentraler Bedeutung, dass das Konkursamt Luzern in der Stadt Luzern domiziliert bleibt.
- Die Schlichtungsbehörde Miete und Pacht soll gemäss der Objektstrategie voraussichtlich am heutigen Standort bleiben. Zusätzliche Arbeitsplätze können durch Verdichtung in den bestehenden Räumlichkeiten eingerichtet werden. Es sind am Standort keine räumlichen Massnahmen notwendig.

4.8.2 GR-2 Kantonsgericht

Das Kantonsgericht ist heute auf vier Standorte in der Stadt Luzern verteilt. Diese befinden sich am Hirschengraben 16, an der Obergrundstrasse 46, am Hirschengraben 19 und am Hallwilerweg 5 und 7.

In Zusammenarbeit mit den Vertreterinnen und Vertretern der Gerichte haben wir 2012 für die Zusammenführung der vier Gerichtsstandorte zu einem zentralen Gerichtsgebäude eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben und anschliessend eine Totalunternehmerausschreibung veranstaltet. Die eingegangenen Angebote Mattenhof Kriens und Bahnhof Ebikon erhielten in Ihrem Rat keine grossmehrheitliche politische Unterstützung und das Verfahren wurde abgebrochen. Somit bleibt das Kantonsgericht nach wie vor auf die heutigen vier Standorte verteilt.

Es werden die folgenden strategischen Aussagen festgehalten:

- Ein zentraler Standort für das Kantonsgericht mit seinen rund 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist nach wie vor das langfristige Ziel und wird situativ nach Marktangebot weiterverfolgt.
- Würde sich für die Fachmittelschule am Hirschengraben 10 eine andere Lösung abzeichnen, wäre dieser Standort für das neue Kantonsgericht reserviert.

4.8.3 GR-3 Erstinstanzliche Gerichte

Das Teilportfolio GR-3 Erstinstanzliche Gerichte umfasst die Bezirksgerichte (Luzern, Kriens, Hochdorf und Willisau), das Kriminalgericht, das Zwangsmassnahmengericht, das Arbeitsgericht sowie das Jugendgericht.

Zum heutigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass sich mit Ausnahme des Kriminalgerichts die Aufgaben und Leistungen dieser Gerichte und damit verbunden der Personalbestand nicht wesentlich verändern werden. Das Kriminalgericht ist am heutigen Standort suboptimal in einem Provisorium platziert, welches seine Kapazitätsgrenze erreicht hat und den heutigen Sicherheitsstandards nicht mehr vollumfänglich entspricht. Die folgende Strategie wird weiterverfolgt:

- Kurzfristig ist die Entwicklung des Kriminalgerichts am Alpenquai 10 in Luzern zu beachten. Für das Kriminalgericht sind per Ende 2018 am Alpenquai 10 weitere Räumlichkeiten mit beschränkter Mietdauer beschafft worden.
- Mittelfristig können die Bezirksgerichte, das Zwangsmassnahmengericht, das Arbeitsgericht sowie das Jugendgericht in den bestehenden Räumlichkeiten weiterarbeiten. Leichte Veränderungen im Personalbestand können durch innere Verdichtung aufgefangen werden.
- Längerfristig ist die Entwicklung beim Kantonsgericht zu beachten. Der Standort Hirschengraben 16 in Luzern wäre für eine Nachnutzung durch die erstinstanzlichen Gerichte eine mögliche Alternative.

4.9 Ausblick

Mit den prioritären Bauprojekten Zentrales Verwaltungsgebäude am Seetalplatz in Emmen und Campus Horw setzen wir Marksteine für die weiteren Projekte. Der nachhaltigen Immobilienstrategie und dem umsichtigen Einsatz unserer begrenzt verfügbaren Ressourcen ist hohe Beachtung zu schenken. Mit den Bauprojekten wird das Ziel verfolgt, die kantonalen Dienstleistungen nutzer- und kundengerecht an geeigneten Standorten zusammenzufassen, zu vereinheitlichen und zu zentralisieren.

Nebst den kantonalen Dienstleistungen in und rund um die Stadt Luzern leisten auch die Regionen einen wesentlichen Beitrag zur Erfüllung der staatlichen Aufgaben. In den Bereichen Bildung, Sicherheit und Justiz sowie bei weiteren standortgebundenen Aufgaben ist auf die regionalen Angebote Rücksicht zu nehmen.

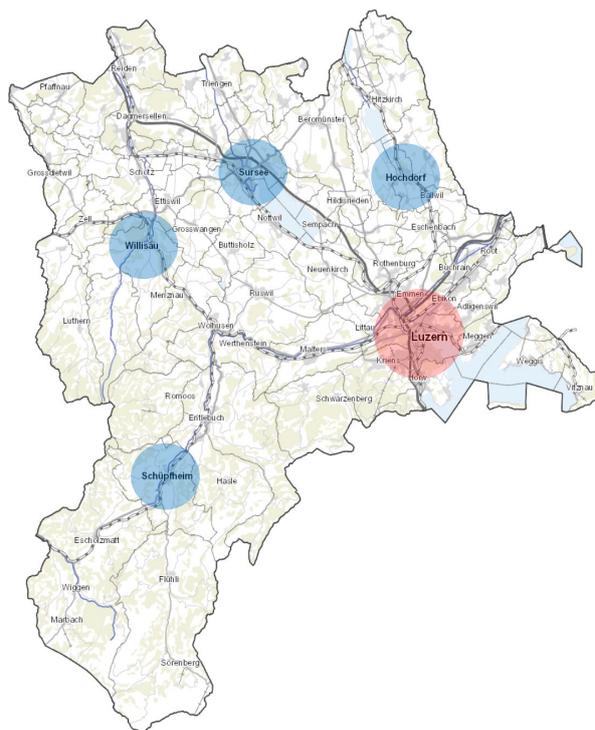


Abb. 5: Regionale Zentren

Die fortschreitende Digitalisierung wird die Erbringung der kantonalen Dienstleistungen vermehrt prägen. Den Kundinnen und Kunden wie auch den kantonalen Mitarbeitenden soll daraus ein Mehrwert entstehen.

Mit den Erfahrungen aus der Zusammenführung von Dienstleistungen im Zentralen Verwaltungsgebäude am Seetalplatz in Emmen und mit dem Potenzial der Digitalisierung will unser Rat auch die Regionen stärken. Dabei streben wir langfristig auf der Basis der zentralen Verwaltung, aber in kleinerem Massstab auch die Bündelung von Dienstleistungen in den Regionen Seetal, Sursee, Willisau und Entlebuch an.

5 Strategieumsetzung

5.1 Vorgehen

Übergeordnet betrachtet sind drei Bereiche zu erwähnen, die eine Strategieumsetzung erfolgreich unterstützen: Kommunikation und Commitment, Verzahnung von Strategie und Finanzen und Integration der Strategieumsetzung in den Managementprozess.

– *Kommunikation und Commitment*

Die Mitarbeitenden sind stufen-, fach- und aufgabengerecht zu informieren und in die Umsetzung der immobilien-spezifischen Ziele einzubinden. Die Mitarbeitenden müssen sich bewusst sein, welchen Beitrag sie in ihrem Verantwortungsbereich persönlich zu leisten haben.

– *Verzahnung von Strategie und Finanzen*

Die strategischen Zielvorgaben sind in die finanziellen Planungs- und Steuerungssysteme zu integrieren. Eine wichtige Aufgabe der Finanzverantwortlichen ist es, die optimale Finanzierung der geplanten Investitionen sicherzustellen.

– *Integration der Strategieumsetzung in den Managementprozess*

Die stetige Ausrichtung an der Strategie ist in den Management- und Führungsprozess zu integrieren. Mittels Kontrollinstrumenten sollen Abweichungen frühzeitig erkannt werden, damit rechtzeitig Korrekturmassnahmen ergriffen werden können.

5.2 Planungshorizont

Die systematische rollende Planung wird von den Abteilungen Portfolio- und Baumanagement, Bewirtschaftung und Zentrale Dienste gemeinsam und aufeinander abgestimmt betreut.

5.2.1 Strategieplanungen

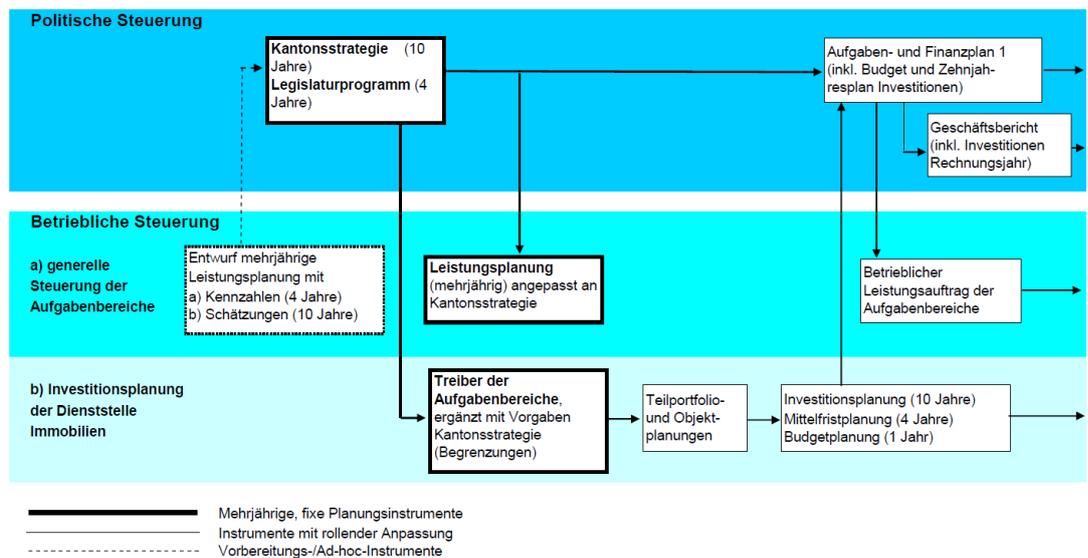
Der vorliegende Planungsbericht über die Immobilienstrategie geht vom Stand der Planung der kantonalen Immobilien per Ende 2017 aus und berücksichtigt alle Erkenntnisse bis zum 31. März 2018. Der Planungshorizont einer strategischen Planung im Immobilienmanagement beträgt in der Regel zehn Jahre. Die Raumbedürfnisse können angesichts des Wandels in Gesellschaft und Wirtschaft auf maximal fünf Jahre präzise definiert werden. Längerfristige Bedürfnisplanungen beruhen auf Prognosen mit hohem Unsicherheitsfaktor.

5.2.2 Teilportfolio- und Objektplanungen

Bauplanungen von mittleren und grösseren Projekten inklusive deren Umsetzung beanspruchen wegen der politischen Prozesse von der ersten Idee bis zum Abschluss des Vorhabens einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren. Die Dienststelle Immobilien wickelt die Teilportfolioplanungen und die Objektplanungen deshalb als rollende Planungen ab. Diese müssen eine maximale Flexibilität aufweisen und neue Umstände und Vorgaben im Lauf dieser langen Fristen auffangen können.

5.2.3 Investitionsplanung

Auf der Grundlage der strategischen Kennzahlen der Organisationseinheiten wird eine rollende langfristige Investitionsplanung über zehn Jahre erstellt. Die Objekt- und die Teilportfolioplanungen bilden die Grundlagen für die Mittelfristplanung sowie den Leistungsauftrag der Aufgabenbereiche. Kurzfristige Massnahmen müssen auf die langfristige Immobilienstrategie und auf die Teilportfolio- und die Objektstrategien abgestimmt sein.



Diese Kennzahlen und Massnahmen werden jeweils im jährlichen Voranschlag und im Aufgaben- und Finanzplan dargestellt.

Abb. 6: Investitionsplanung

5.3 Umsetzung von Initiativen und Massnahmen

Anhand der vorliegenden strategischen Zielvorgaben unterscheidet die Dienststelle Immobilien die Umsetzung von strategischen Initiativen von der Umsetzung von operativen Massnahmen. Im Besonderen werden die wichtigsten Bauprojekte der nächsten zehn Jahre aufgeführt, die auch in den AFP abgebildet werden.

5.3.1 Strategische Initiativen

Strategische Initiativen stellen zeitlich befristete Projekte zur Erreichung strategischer Ziele dar. Darunter fallen Projekte, die dem zukünftigen Erfolg dienen, Investitionen in die Qualität, Innovationen und der weitere Aufbau von Fähigkeiten.

<i>Strategische Initiativen</i>	<i>Zeitperiode</i>
Überprüfung der bestehenden Mietmodelle auf ihre Wirksamkeit	2018–2022
Aufbau und Implementierung von Standards für die Nachhaltigkeit auf der Basis von «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz – SNBS»	2018–2022
Aufbau und Implementierung des baubegleitenden Facility-Managements in den Planungsprozess	2018–2022
Analyse und Prüfung der Einsatzmöglichkeiten und der Implementierung von Building Information Modeling (BIM)	2018–2022
Evaluation und Implementierung von Computer aided Facility Management (CAFM)	2018–2022
Weiterentwicklung und Integration des Immobilienreportings in die erweiterten kantonalen Controlling-Instrumente	2018–2022

Tab. 6: *Strategische Initiativen*

5.3.2 Operative Massnahmen

Zu den operativen Massnahmen zählen Aufgaben, die der übergeordneten Strategie folgen, um die Dienstleistung hinsichtlich Qualität, Kosten und Termine weiter zu verbessern.

<i>Operative Massnahmen</i>	<i>Zeitperiode</i>
Integration der strategischen Ziele in die Führungs-, Kontroll- und Arbeitsinstrumente	ab 2019
Langfristige Werterhaltung der kantonalen Immobilien und Sicherstellung der Finanzierung mit jährlich rund 30 Millionen Franken	laufend
Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien (+1,5 % pro Jahr)	laufend
Senkung des Energieverbrauchs für Wärme und Strom (–1,5 % pro Jahr)	laufend
Potenziale von Betriebskostenreduktionen erkennen und umsetzen	laufend
Erhöhung des Kostendeckungsgrads bei historischen Bauten	laufend
Potenziale von Zentralisierungsmöglichkeiten und Synergieeffekten erkennen und aufzeigen	laufend
Optimierung des Immobilienportfolios: Nicht mehr benötigte Immobilien werden zu bestmöglichen Bedingungen (Vermietung / Verkauf / Baurecht / Realersatz) dem Markt zugeführt.	laufend
Weiterführung des Qualitätsmanagements und des Verbesserungswesens	laufend
Ausrichtung der Tätigkeiten auf digitale Arbeitsprozesse	laufend

Tab. 7: *Operative Massnahmen*

5.3.3 Relevante Bauprojekte

Zur langfristigen Werterhaltung der kantonalen Immobilien stehen Instandsetzungsmassnahmen im Vordergrund, welche der Gewährleistung der Sicherheit und der Funktionalität sowie der Verhinderung von Folgeschäden dienen. Diese Arbeiten

werden, wenn immer möglich, zusammen mit den notwendigen betrieblichen Bauarbeiten geplant und ausgeführt. Dies führt zu wirtschaftlichen Lösungen, die den Betrieb überdies nur einmal beeinträchtigen.

In den nächsten zehn Jahren stehen die nachfolgenden Grossprojekte mit einer Investitionssumme von mehr als 3 Millionen Franken im Vordergrund. Diese Bauprojekte haben einen wesentlichen Einfluss auf die jährliche Investitionsrechnung und werden jeweils im AFP abgebildet. Die angegebenen Kosten haben approximativen Charakter, da infolge des unterschiedlichen Planungsstandes noch Unsicherheiten bestehen.

<i>Relevante Bauprojekte (>3 Mio. Fr.)</i>	<i>Kosten</i>	<i>Zeitperiode*</i>
Zentrales Verwaltungsgebäude am Seetalplatz, Emmen (inkl. Grundstücke)	ca. 160 Mio.	2018–2025
Erneuerung und Erweiterung Campus Horw**	ca. 333 Mio.	2018–2029
Neubau Holzsnitzelheizung, HPZ und BBZN Hohenrain	ca. 4,5 Mio.	2018–2019
Zentralisierung Lupol, Rothenburg	ca. 55–60 Mio.	2018–2025
Erweiterung Strafvollzug, Wauwilermoos, Wauwil	ca. 11 Mio.	2019–2022
Erneuerung und Erweiterung Zivilschutzzentrum, Sempach	ca. 10–15 Mio.	2018–2023
Erneuerung und Erweiterung Heilpädagogisches Zentrum, Hohenrain	ca. 31 Mio.	2018–2023
Erneuerung Zentral- und Hochschulbibliothek, Luzern	ca. 21 Mio.	2017–2020
Erweiterung Kantonsschule Sursee	ca. 27 Mio.	2018–2023
Erweiterung Kantonsschule Reussbühl	ca. 55 Mio.	2020–2027
Neubau Turnhalle und Aussenanlagen Kantonsschule Reussbühl	ca. 11 Mio.	2021–2026
Ersatzneubauten Pavillons Berufsbildungszentrum, Sursee	ca. 16 Mio.	2020–2024
Erneuerung und Ausbau Natur-Museum, Luzern	ca. 12 Mio.	2019–2025
Neubau Kantonales Labor, Rothenburg	ca. 13 Mio.	2019–2025
Asylzentren: Umsetzung Zentrenstrategie	ca. 5–6 Mio.	2019–2021

*abhängig von den verfügbaren jährlichen finanziellen Mitteln und der Genehmigung des AFP

**Für dieses Bauvorhaben ist die Finanzierung mit einer kantonseigenen Immobilien-AG vorgesehen.

Tab. 8: Relevante Bauprojekte

5.4 Berichterstattung

Mit Unterstützung des internen Controllings und des Berichtswesens überprüft die Dienststelle Immobilien periodisch den Stand der Umsetzung und informiert bei Abweichungen umgehend das zuständige Finanzdepartement.

Die Dienststelle Immobilien erstattet der Kommission Verkehr und Bau Ihres Rates im Rahmen der jährlichen Budget- und Jahresabschlussgespräche Bericht über den Umsetzungsstand. Je nach Bedarf, Vorkommnis und Aktualität wird mit der Öffentlichkeit situativ oder projektorientiert kommuniziert.

5.5 Strategiekontrolle

Interne und externe Faktoren beeinflussen die Teilportfoliostrategien laufend. Bei der Strategiekontrolle werden berücksichtigt:

- Umweltveränderungen: Die rechtlichen, politischen, technischen und gesellschaftlichen Bedingungen unterliegen einem ständigen Wandel.
- Veränderungen in den Märkten: unerwartetes Branchen-, Konkurrenz- oder Marktverhalten, neue Bedürfnisse der Abnehmerinnen und der Lieferanten, neue Konstellationen in den Absatzkanälen.
- Veränderungen in der Institution beziehungsweise im Unternehmen: neue Eigentümer, Management-Potenziale, Innovationen.
- Abweichungen zwischen strategischer Planung und Ist-Situation: Strategische Vorgaben werden im Alltag zu wenig konsequent verfolgt; häufige und grössere Abweichungen zwischen der strategischen Planung und den Ist-Ergebnissen.

Diesen Veränderungen begegnet die Dienststelle Immobilien mit folgenden Kontrollen:

- Operative Kontrolle: Das Hauptkriterium ist die Kontrolle des kurzfristigen Erfolgs. Dazu dienen die Budgets, die Jahres-, Semester-, Quartals-, Monats-, Wochen- und Tagespläne sowie definierte Standards und Weisungen.
- Strategische Kontrolle: Diese Kontrolle dient den strategischen Erfolgspotenzialen. Dabei liegt der Fokus auf den strategischen Zielen, den vorliegenden Kennzahlen und Benchmarks sowie auf den Projekt- und Massnahmenplänen.

Fazit:

Mit der operativen Kontrolle führt die Dienststelle Immobilien eine rollende Planung und sichert die kurzfristigen Erfolge.

Mit der strategischen Kontrolle analysiert die Dienststelle Immobilien den aktuellen Stand gesamtheitlich und definiert die strategischen Erfolgspotenziale für die Zukunft.

6 Antrag

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, vom Planungsbericht über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern in zustimmenden Sinn Kenntnis zu nehmen.

Luzern, 12. Februar 2019

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Robert Küng

Der Staatsschreiber: Lukas Gresch-Brunner

**Kantonsratsbeschluss
über den Planungsbericht über die Immobilien-
strategie des Kantons Luzern**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in den Bericht des Regierungsrates vom 12. Februar 2019,

beschliesst:

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

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Die Präsidentin:

Der Staatsschreiber:

Verzeichnis der Beilagen

Anhang 1	Datenbasis Factsheets
Anhang 2	BKD-1 Verwaltung
Anhang 3	BKD-2 Tertiäre Bildung (HSLU)
Anhang 4	BKD-2 Tertiäre Bildung (UNILU + PHLU)
Anhang 5	BKD-3 Gymnasiale Bildung
Anhang 6	BKD-4 Berufs- und Weiterbildung
Anhang 7	BKD-5 Bibliotheken
Anhang 8	BKD-6 Heilpädagogik
Anhang 9	BKD-7 Museen
Anhang 10	BUWD Verwaltung
Anhang 11	FD-1 Verwaltung
Anhang 12	FD-2 Historische Bauten
Anhang 13	GSD-1 Verwaltung
Anhang 14	GSD-2 Asylwesen
Anhang 15	GSD-3 Wira / RAV
Anhang 16	GSD-4 LUKS/Lups
Anhang 17	JSD-1 Verwaltung
Anhang 18	JSD-2 Staatsanwaltschaft
Anhang 19	JSD-3 Luzerner Polizei (Polizeiposten)
Anhang 20	JSD-3 Luzerner Polizei (Allgemein)
Anhang 21	JSD-4 Strassenverkehrsamt
Anhang 22	JSD-5 Militär, Zivilschutz und Justizvollzug
Anhang 23	GR-1 Verwaltung
Anhang 24	GR-2 Kantonsgericht
Anhang 25	GR-3 Erstinstanzliche Gerichte

Datenbasis Factsheets

Teilportfolio (TP)	Das kantonale Immobilienportfolio wird in Teilportfolios nach den Nutzerorganisationen (Dienststellen oder Abteilungen) oder nach funktionaler Nutzungsart (z.B. Wald) unterteilt.
Fotos	gebäudetypische Fotos ausgewählter Gebäude des TP
Lage	geografische Darstellung der Gebäudestandorte des TP
Auswertung Nutzen-Kosten	x-Achse: Nettomietkosten (bei Mieten) oder Kostenmiete (bei kantonalen Gebäuden) in Fr./m ² und Jahr (<i>wenn vorhanden</i>) y-Achse: Bewertung des Nutzens von 0–1000 (0=kein Nutzen, 1000=maximaler Nutzen) des Gebäudes gemäss Nutzwertanalyse (Makrolage, Mikrolage, funktionale Eignung, Flexibilität, Zustand) (<i>wenn vorhanden</i>) Kugelgrösse: vermietbare Fläche VFM (Mietfläche) für die Nutzung
Tabelle Kennzahlen	Kennzahlen pro Wirtschaftseinheit, Stand 31. Dezember 2017
SAP WE Nr.	Nummer der Wirtschaftseinheit (Anlage mit einem oder mehreren Gebäuden oder unbebaute Grundstücke)
Bezeichnung und Ort	Adresse und/oder Immo-Bezeichnung der Wirtschaftseinheit
Nutzung	nutzende Organisationseinheit
Anzahl Gebäude	Anzahl der Gebäude dieser Wirtschaftseinheit; Abgrenzung der Gebäude gemäss Police GVL
Vermietbare Fläche	Nutzfläche inkl. Funktions- und Verkehrsfläche, die vermietbar ist (VMF SIA D0165)
Eigentum oder Miete	E: Gebäude und Grundstücke im Eigentum des Kantons Luzern M: gemietete Flächen bzw. Gebäude, die nicht im Eigentum des Kantons Luzern sind
Kapazität Anzahl KI/SL	bei Kantons- und Berufsschulen: Kapazität Anzahl Klassen / Sportlektionen bei maximaler Auslastung der Schulstandorte
Spezialimmobilie	Gebäude, das mehrheitlich spezifisch für einen besonderen Nutzungszweck erstellt wurde (z.B. heilpädagogische Schule) und nur mit grösserem baulichem Aufwand einer anderen Nutzung zugeführt werden kann
Marktgängig	Gebäude bzw. Mietobjekt, das nicht spezialisiert ausgestaltet ist, auf dem Markt ohne wesentliche Umbauten auf eine ausreichende Nachfrage stösst und nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum abgesetzt werden kann (Verkauf oder Vermietung)
Historisch, unter Schutz	WE enthält Gebäude, die unter eidgenössischem, kantonalem oder kommunalem Denkmalschutz stehen
Nutzwert	Bewertung des Nutzens von 0–1000 (0=kein Nutzen, 1000=maximaler Nutzen)
Kosten-/Marktmiete	Nettomietkosten (Mieten) oder Kostenmiete (kantonale Gebäude) inkl. allfälliger Amortisationen Mieterausbau in Fr./m ² und Jahr. Subventionen an Institutionen, die zur Verbilligung der Raumkosten führten, sind in der Miete berücksichtigt; Stand 31. Dezember 2017
Betriebskosten	Heiz- und Nebenkosten sind nur beim Mietmodell «Nutzer» in Fr./m ² und Jahr ausgewiesen;

	bei den Modellen «Betreiber» und «Bewirtschafter» fallen die Betriebskosten direkt beim Nutzer an; Stand 31. Dezember 2017
Raumkosten	bei Kantonsschulen usw.: Total der Raumkosten pro Klasse jährlich bzw. Kosten einer Sportlektion; Stand 31. Dezember 2017
GVL-Neuwert	Gebäudeversicherungs-Neuwert gemäss Police (nur bei kantonalen Gebäuden); bei mehreren Gebäuden: Summe der GVL-Neuwerte; Stand 31. Dezember 2017
Baujahr	Baujahr Erstellung oder Totalsanierung (nur bei kantonalen Gebäuden)
Stratuswert in Prozent	Gebäudezustand auf der Basis des Lifecycle-Management-Tools «Stratus». Der Wert gibt den Zeitwert gegenüber dem Neuwert aufgrund des Bauteillebenszyklus in Prozent an (nur bei kantonalen Gebäuden). Bei mehreren Gebäuden: ungewichteter Durchschnitt der Stratus-Werte der Gebäude.
Strategietyp	Jedem Objekt (kantonales Gebäude oder Zumietung) ist ein Strategietyp zugeteilt (Objektstrategie), der die längerfristige Handlungsorientierung vorgibt (erhalten, entwickeln, investieren, überprüfen, rückbauen, verkaufen, kündigen).
Tabellen Indikatoren / Nutzerentwicklung	Darstellung der Entwicklung der Treiber, die den Raumbedarf massgebend beeinflussen (Anzahl Schüler, Mitarbeitende usw.). Die Prognosen basieren auf der Einschätzung der zuständigen Dienststellen. Wo keine Voraussagen machbar sind, wird die bisherige Entwicklung als Trend angenommen.
FTE	full time equivalent = Vollzeitäquivalent der Arbeitsplätze
AP	Anzahl Arbeitsplätze
Analyse / Synthese	Darstellung der Einflussfaktoren (bedarfs- und gebäudeseitig), welche die Entwicklung des Raumbedarfs im TP beeinflussen.
Strategie / Massnahmen	Handlungsgrundsätze zur weiteren Entwicklung bzw. Optimierung des TP

Immobilienstrategie-Factsheet

DEP BKD = Departementssekretariat BKD, DVS = Dienststelle Volksschulbildung, DBW = Dienststelle Berufs- und Weiterbildung, DHK = Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Kulturförderung, DGym = Dienststelle Gymnasialbildung



WE 3
Bahnhofstrasse 12-18, Luzern



WE 101
Kellerstr. 10 / Brünigstr. 18, Luzern

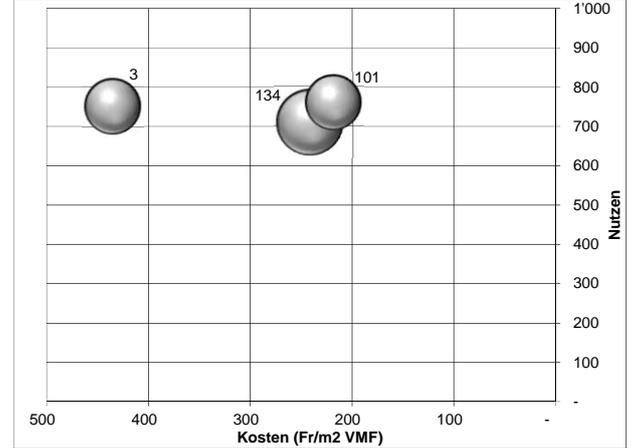


WE 134
Obergrundstrasse 51, Luzern

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kennzahlen

SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermiet bare Fläche VMF m2	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Marktgängig	Historisch unter Schutz	Nutzwert	Kosten- / Marktmiete Fr /m2 VMF J (netto)	Betriebskosten Fr/m2 VMF J	GVL Neuwert Fr.	Baujahr	Stratuswert in Prozent	Strategietyp
3	Bahnhofstrasse 12-18 1)	Luzern	DEP BKD	1	1'896	E		x	x	752	435.1	52.7	20'993'000	1898	81	prüfen
101	Kellerstr.10/Brünigstr. 18	Luzern	DVS	1	1'903	M		x		760	218.8	61.5				kündigen / ZV
134	Obergrundstrasse 51	Luzern	DBW	1	2'702	M		x		710	241.4	53.0				kündigen / ZV

1) Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Kulturförderung sowie Dienststelle Gymnasialbildung sind vorgesehen für Einzug Zentrale Verwaltung

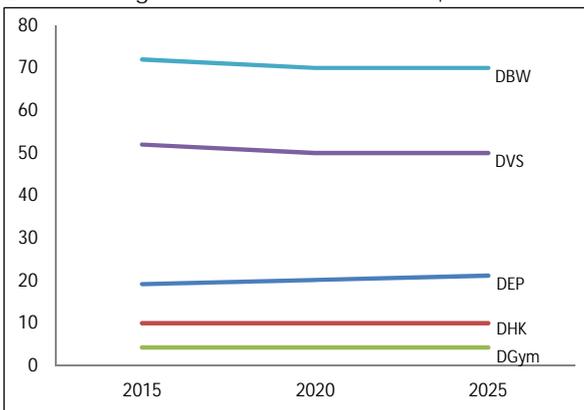
Indikatoren / Nutzerentwicklung

DVS: Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass sich die Aufgaben und Leistungen und damit der Personalbestand in den nächsten Jahren nicht wesentlich verändern, da das Gesetz über die Volksschulbildung die Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden vorgibt. Bis zu einer - aktuell nicht geplanten - Totalrevision dieses Gesetzes ist daher mit einem gleichbleibenden Personalbestand zu rechnen.

DBW: Aufgrund von Beratungsleistungen sind die Platzbedürfnisse anders als in einem reinen Verwaltungsbetrieb. Die DBW A weist einen grossen Kundenverkehr auf und benötigt Informationsflächen, Beratungsnischen, Beratungsräume und Flächen, auf denen sich die Kunden bewegen.

DEP BKD / DHK / DGym: Es ist davon auszugehen, dass es bis 2025 höchstens einen Zuwachs von 2-3 Mitarbeiter gibt. Dieser Zuwachs sollte sich mit dem vorhandenen Flächenangebot auffangen lassen.

Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent



Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent / Arbeitsplätze

	2015	2020	2025
DEP BKD	19.2 FTE / 23 AP	20.2 FTE / 24 AP	21.2 FTE / 25 AP
DHK	10 FTE / 11 AP	10 FTE / 11 AP	10 FTE / 11 AP
DGym	4.3 FTE / 5 AP	4.3 FTE / 5 AP	4.3 FTE / 5 AP
DVS	52 FTE / 78 AP	50 FTE / 75 AP	50 FTE / 75 AP
DBW A	78 FTE / 114 AP	76 FTE / 114 AP	76 FTE / 114 AP

Analyse / Synthese

Objekte zentrale Verwaltung (ZV)

Die betreffenden Zumietungen werden durch das zentrale Verwaltungsgebäude ersetzt. Ebenfalls erfolgt der Umzug der Dienststellen Hochschulbildung und Kultur, Kulturförderung sowie Gymnasialbildung in das zentrale Verwaltungsgebäude.

Bahnhofstrasse 12-18 Luzern

Das Departementssekretariat BKD verbleibt im Umfeld des Regierungsgebäudes. Ein Umzug mit Verdichtung auf wenige Standorte ist denkbar und zu prüfen. Inwieweit die heutigen Gebäude an der Bahnhofstrasse 12-18 und Bahnhofstrasse 19 im Portfolio des Kantons verbleiben, muss nach dem Vorliegen der Belegungsplanung der Zentralen Verwaltung geklärt werden.

Strategie / Massnahmen

Objekte zentrale Verwaltung

Die betreffenden Zumietungen werden möglichst bis Bezugszeitpunkt der Zentralen Verwaltung verlängert. Mit gestaffelten Optionslösungen soll möglichst eine längerfristige Haftung vermieden werden.

Regierungsgebäude Bahnhofstrasse 15 Luzern / Finanzgebäude Bahnhofstrasse 19 Luzern / Bahnhofstrasse 12-18 Luzern

Die Belegung des Regierungsgebäudes sowie die beiden Standorte Bahnhofstrasse 19 und Bahnhofstrasse 12-18 werden im Hinblick auf die Mutationen beim Bezug des ZV neu geplant. Allfällige Instandsetzungen sind zu koordinieren. Bis zu diesem Zeitpunkt werden an den, allfällig zum Verkauf stehenden Gebäuden Bahnhofstrasse 19 / Bahnhofstrasse 12-18 nur noch die minimal notwendigen Unterhaltsarbeiten beauftragt.

Immobilienstrategie-Factsheet

HSLU = Hochschule Luzern, ohne Departement Informatik in Rotkreuz

Teilportfolio BKD-2
 Tertiäre Bildung
 HSLU Luzern

Departement
 BKD

Stand 31.12.17



WE 32
 Campus Horw



WE 154
 Rösslimatt 48, Luzern



WE 486
 Grafenauweg 4-12, Zug



WE 513 / 514
 Zentralstr. 7/9, Luzern



WE 30
 Sentimatt 1, Luzern



WE 31
 Rössligasse 12, Luzern

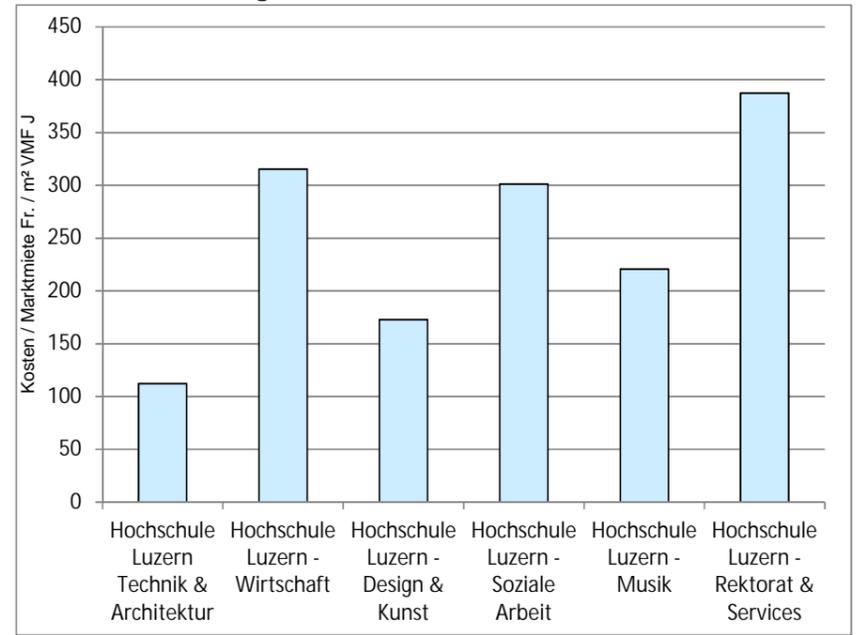


Nylsuisse 1, Viscosistadt (neu)
 Emmen

Lage



Kostenauswertung



Kennzahlen

SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m ²	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Marktgängig	Histo-risch unter Schutz	Nutzwert 5)	Kosten- / Marktmiete Fr/m ² VMF J (netto)	Betriebskosten Fr/m ² VMF J	GVL Neuwert	Baujahr	Stratuswert in Prozent	Strategietyp
Hochschule Luzern - Technik & Architektur					36'718						112					
32	Technikumstrasse 21 (Campus)	Horw	T&A	12	32'490	E	x			721	108	BW 4)	97'732'000	1974	84	investieren
	Ebenau 14	Horw	T&A	1	620	M		x			139	BW				kündigen
	Ebenau 18	Horw	T&A	1	390	M		x			146	BW				kündigen
	Ebenau 20	Horw	T&A	1	2'040	M		x			141	BW				kündigen
	Ebenau 22	Horw	T&A	1	858	M		x			143	BW				kündigen
	Seestrasse 41 NW (ausserkantonal)	Hergiswil	T&A	1	260	M		x			138	BW				erhalten
	Netzwerk Neubad	Luzern	T&A	1	60	M		x			240	BW				kündigen
Hochschule Luzern - Wirtschaft 1)					14'981						315					
154	Rösslimatte 48	Luzern	W	1	1'895	M		x		712	223	BW				überprüfen
486	Grafenauweg 4-12 ZG (ausserkantonal)	Zug	W	1	2'637	M		x		777	366	BW				kündigen
513	Zentralstrasse 7	Luzern	W	1	683	M		x		690	328	BW				erhalten
514	Zentralstrasse 9 inkl. Baurechtszins	Luzern	W	1	7'875	M		x		690	337	BW				erhalten
698	Frankenstrasse 7/9	Luzern	W	1	1'891	M		x			241	BW				überprüfen
Hochschule Luzern - Design & Kunst 2)					27'685						173					
30	Sentimatt 1 ohne PHZ, ohne HWV-Trakt	Luzern	D&K	4	9'430	E	x			721	126	BW	33'186'000	1883-1947	79	verkaufen
31	Rössligasse 12 ohne Grafikklasse	Luzern	D&K	1	605	E	x		x	489	180	BW	11'897'000	ca. 1700	44	verkaufen
	Baselstrasse 61b	Luzern	D&K	1	4'182	M		x			278	BW				kündigen
	Gerliswilerstrasse 19	Emmen	D&K	1	1'368	M		x			87	BW				erhalten
	Nylsuisse 1 (Viscosistadt) neu per 2016	Emmen	D&K	1	12'100	M	x				182	BW				erweitern
Hochschule Luzern - Soziale Arbeit					6'142						301					
	Wertstrasse 1-3	Luzern	SA	1	4'457	M		x			299	BW				erhalten
	Inseliquai 12B	Luzern	SA	1	1'521	M		x			312	BW				erhalten
	Zentralstrasse 18	Luzern	SA	1	164	M		x	x		270	BW				kündigen
Hochschule Luzern - Musik 3)					7'099						221					
	Zentralstrasse 18	Luzern	M	1	1'381	M		x			273	BW				kündigen
	Mariahilfgasse 2a / Grabstr. 2	Luzern	M	1	1'684	M		x			228	BW				kündigen
	Süesswinkel 8	Luzern	M	1	469	M		x	x		249	BW				kündigen
	Dreilindenstrasse 93	Luzern	M	1	2'341	M		x			175	BW				kündigen
	Obergrundstrasse 9 + 13	Luzern	M	1	1'224	M		x			228	BW				kündigen
Hochschule Luzern - Rektorat & Services					3'169						387					
	Wertfestrasse 4	Luzern	R&S	1	3'169	M		x			387	BW				erhalten

2) inkl. Fläche von 685 für Vorbereitungskurse etc. 3) inkl. Fläche von 382 für Vorbereitungskurse etc. 4) Bewirtschaftermittel, BK fallen direkt beim Nutzer an
 5) Nutzwertdaten durch HSLU nicht nach kantonale Methode erhoben

Die Luzerner Hochschulen sind in den letzten Jahren stark gewachsen. Dies ist teilweise auf die erfolgreiche Gründungs- und Aufbauphase zurückzuführen, teilweise entspricht es einer wachsenden Nachfrage nach bestimmten Fächern. Für Luzern sind die steigenden Studierendenzahlen ein Erfolgsausweis für die eigenen Institutionen; sie bewirken ein verbessertes Kosten-/Leistungsverhältnis und ziehen Menschen und Mittel in den Kanton. Sie bedingen aber auch, dass genug Raum zur Verfügung steht, um die Bedürfnisse eines modernen tertiären Unterrichts zu befriedigen sowie Forschung und Entwicklung, Weiterbildung und Dienstleistungen in angemessenen Räumen zu ermöglichen.

Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Aufgrund der wachsenden Studierendenzahl hat die HSLU-T&A zunehmend Mühe, den Raumbedarf ihres Lehr- und Forschungsbetriebs zu decken. Bis 2025 erwartet sie eine Zunahme von 1'433 auf 1'699 Studierende (Vollzeitäq. ohne Weiterbildung) gegenüber 2012, trotz Abgang der Informatikstudierenden.

Hochschule Luzern – Wirtschaft

Diese weist eine leicht sinkende Studierendenzahlen (Vollzeitäquivalente ohne Weiterbildung) von heute 1'584 auf 1'490 Studierende im Jahr 2025 auf, weil ein Teil der Studierenden (Finance) nach Rotkreuz ausgelagert wird. Der zentral gelegenen Standort am Bahnhof Luzern soll halten werden.

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit

Die vorhandene Infrastruktur der HSLU-SA an der Werftrasse wird auch das prognostizierte Wachstum der Bachelor- und Masterstudierenden (Vollzeitäquivalente ohne Weiterbildung) von rund 10% bis 2025 auffangen können, so dass hier nur wenig Handlungsbedarf besteht.

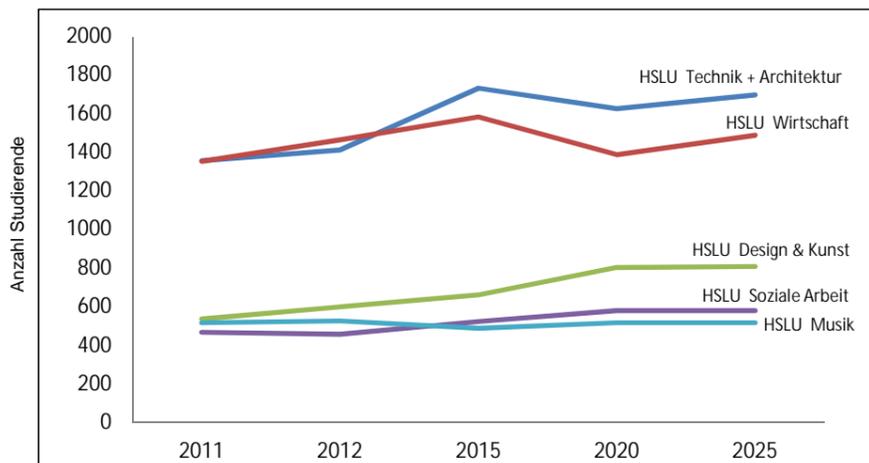
Hochschule Luzern – Design & Kunst

Bis 2025 soll die HSLU-D&K gegenüber 2012 um 35% auf 809 Studierende (Vollzeitäquivalente ohne Weiterbildung) wachsen. Dieses starke Wachstum verdankt sie der starken Nachfrage, auch von ausserkantonalen Studierenden und einem Trend zu neuen Technologien. Allerdings resultiert ein Teil der Wachstumszahl aus der rechnerischen Integration des Vorkurses in den Leistungsauftrag. Die Konzentration in Emmen wird die Raumprobleme der Schule lösen.

Hochschule Luzern – Musik

Aufgrund der konsequent strengen Aufnahmebedingungen an der HSLU-M wird sich die Zahl der Studierenden auch in Zukunft nicht stark verändern. Der Neubau beim Südpol Arsenalstrasse 28 in Kriens mit Bezug im Jahr 2019 entspricht den langfristigen Bedürfnissen der HSLU-M und wird die Position der Luzerner Musikausbildung in der Schweizerischen Hochschullandschaft weiter stärken.

Entwicklung Studierende (grafisch)



Entwicklung Studierende (tabelarisch)

	2011	2012	2015	2020	2025
HSLU - Technik & Architektur	1357	1414	1733	1627	1699
HSLU - Wirtschaft	1354	1466	1584	1388	1490
HSLU - Design & Kunst	537	600	661	805	809
HSLU - Soziale Arbeit	468	458	524	580	580
HSLU - Musik	518	527	489	518	518

Analyse / Synthese

Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Bei T&A herrscht grosser Handlungs- und Finanzierungsbedarf. Trotz aktuell 6 extern zugemieteten Objekten herrscht ein Flächenmanko von rund 9'000 m2 HNF, was den Betrieb erheblich belastet. Der Erweiterungsbau mit rund 12'000 m2 ist mit hoher Dringlichkeit zu realisieren. Anschliessend wird die Gesamtanierung der Gebäudehülle der bestehenden Gebäude aus dem Jahr 1974 an, die "End of life" ist, umgesetzt. Damit lassen sich teure Provisorien vermeiden. Für die Projekte sind Investitionen von rund CHF 184 Mio notwendig. Das Entwicklungskonzept "Campus Horw" zeigt das hohe Entwicklungspotential der Campus-Grundstücke auf.

Hochschule Luzern – Wirtschaft

Die heutigen Räumlichkeiten reichen längerfristig für den Schulbetrieb aus. Der zentrale Standort am Bahnhof ist zweckmässig und soll erhalten bleiben.

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit

Die heutigen Räumlichkeiten reichen längerfristig für den Schulbetrieb aus. Der zentrale Standort am Bahnhof ist zweckmässig. Synergienmöglichkeiten mit der HSLU-W sollen ausgenützt werden.

Hochschule Luzern – Design & Kunst

Die aktuellen Mängel können mit dem konzentrierten Standort in der Viscosistadt in Emmen beseitigt werden. Die D&K hat dort beste Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Entwicklung.

Hochschule Luzern – Musik

Die HSLU-M erhält ab 2020 einen neu auf ihre Bedürfnisse geplanten Neubau an Arsenalstrasse 28 in Kriens. Die Hochschule Musik hat dort beste Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Entwicklung.

Strategie / Massnahmen

Die Hochschule Luzern ist berechtigt, mit Zustimmung des Konkordatsrates eigenständig Objekte zuzumieten. Die kantonale Immobilienstrategie hat daher nur beschränkten Einfluss auf die Standortwahl der Hochschule (Beispiel Departement Informatik in Rotkreuz ZG).

Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Der Erweiterungsbau wird mit hoher Proirität realisiert. Anschliessend erfolgt die Sanierung und teilweise Aufstockung der bestehenden Gebäude. Parallel dazu wird das Entwicklungskonzept "Campus Horw" weitergetrieben mit dem Ziel, in Horw einen mustergültigen Bildungs- und Forschungsstandort (u.a im Hitech-Bereich) zu etablieren. Die Projektentwicklung für den gemeinsamen Campus mit der Pädagogischen Hochschule Luzern ist aufgestartet.

Hochschule Luzern – Wirtschaft

Diese verbleibt grundsätzlich in den bestehenden Räumlichkeiten an den zentral gelegenen Standorten rund um den Bahnhof Luzern. Allenfalls besteht Optimierungbedarf in kleinem Rahmen an den bestehenden Standorten.

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit

Die vorhandene Infrastruktur der HSLU-SA an der Werftrasse reicht langfristig für die Abdeckung des Raumbedarf. Es ist vorgesehen, diese Mietobjekte zu erhalten.

Hochschule Luzern – Design & Kunst

Der Bezug der zweiten Etappe des Neubaus (Viscosistadt) in Emmen per Wintersemester 2019 bringt die Konzentration der ganzen Schule an einem Standort in Emmen. Alle übrigen Mietobjekte werden zeitgerecht gekündigt.

Hochschule Luzern – Musik

Bezug des Neubaus Südpols Luzern erfolgt im Wintersemester 2020, alle bisherigen Mietobjekte werden zeitgerecht gekündigt.

Immobilienstrategie-Factsheet

Uni Luzern = Universität Luzern, PH Luzern = Pädagogische Hochschule Luzern

Teilportfolio BKD-2
Tertiäre Bildung
Uni Luzern, PH Luzern

Departement
BKD

Stand 31.12.17



WE 527 Frohburgstrasse, Luzern



WE 28 Bellerivestrasse 19-21, Luzern



WE 30 Sentimatt, Luzern



WE 60 Museggstrasse 37, Luzern



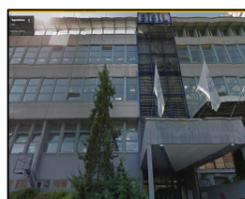
WE 105 Löwengraben 14, Luzern



WE 18 Pfistergasse 20/22, Luzern



WE 645 Töpferstrasse 10 (Barbatti), Luzern

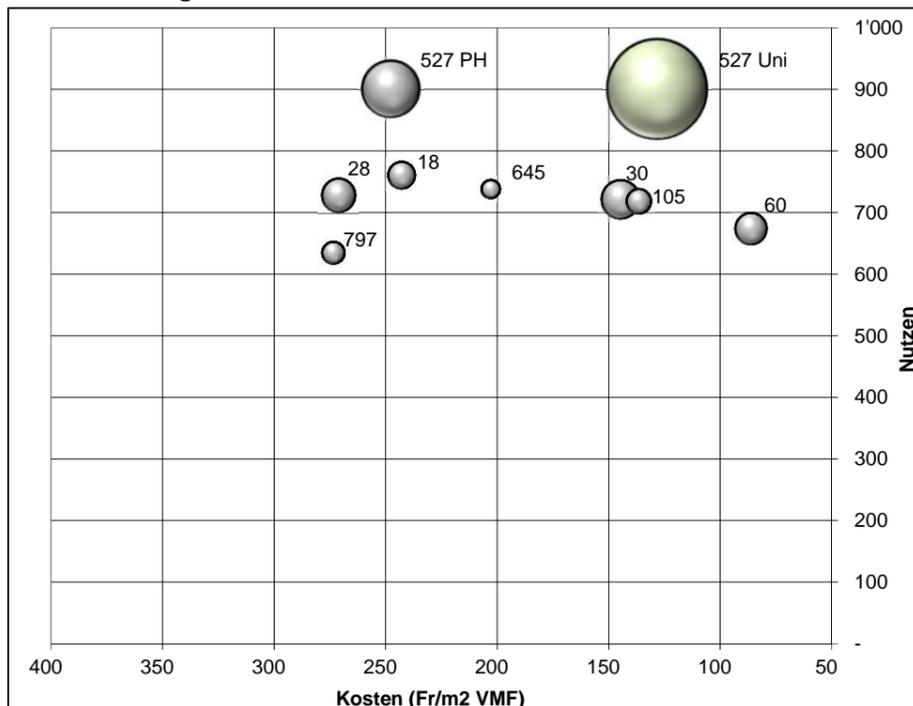


WE 797 Sagenmattstrasse 7, Luzern

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kugelgrösse = Mietfläche

Kennzahlen

SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Ge-bäude	Vermiet bare Fläche VMF m2	Eigen-tum oder Miete	Spezial-Immobilie	Markt-gänig	Histo-risch, unter Schutz	Nutzwert	Kosten- / Marktmiete Fr /m2 VMF J (netto)	Betriebs-kosten Fr/m2 VMF J	GVL Neuwert	Baujahr	Statuswert in Prozent	Strategietyp
Universität Luzern 1)					22'568						131					
527	Frohburgstrasse	Luzern	Uni	2	22'173	E	x			901	128	BW 4)	97'102'085	2011	85	erhalten
796	Inseliquai 8	Luzern	Uni	1	395	M		x			290	BW				kündigen
PH Luzern 1)					22'016						212					
527	Frohburgstrasse 3	Luzern	PH	2	7'316	E	x			901	248	BW	32'038'915	2011	85	erhalten
MU	Museggstrasse 22/24 2)	Luzern	PH	1	710	M		x	x			BW				kündigen
28	Bellerivestrasse 19/21	Luzern	PH	1	2'650	E		x	x	729	271	BW	12'714'000	1890/1925	77	verkaufen
30	Sentimatt 1 ohne HSLU	Luzern	PH	4	3'438	E	x			721	145	BW	33'186'000	1883-1945	79	verkaufen
60	Museggstrasse 37	Luzern	PH	2	2'373	E	x		x	674	86	BW	8'678'000	1686	74	verkaufen
18	Pfistergasse 20/22	Luzern	PH	1	1'692	E		x	x	761	243	BW	6'104'000	1925	80	überprüfen
105	Löwengraben 14	Luzern	PH	1	1'506	M		x	x	718	137	BW				kündigen
645	Töpferstrasse 10 (Barbatti)	Luzern	PH	1	864	M		x	x	738	203	BW				kündigen
ZI	Zihlmattweg 46	Luzern	PH	1	235	M		x			248	BW				erhalten
797	Sagenmattstrasse 7 3)	Luzern	PH	1	1'232	M		x		702	273	BW				kündigen

1) ohne Turnhallen, 2) Untermiete KSM, 3) inkl. Amortisation Ausbau 4) Bewirtschaftermodell, BK fallen direkt beim Nutzer an

Indikatoren / Nutzerentwicklung, Indikator: Anzahl Studierende

Die Universität und die Pädagogische Hochschule sind in den letzten Jahren stark gewachsen. Dies ist teilweise auf die erfolgreiche Gründungs- und Aufbauphase zurückzuführen, teilweise entspricht es einer wachsenden Nachfrage nach bestimmten Fächern. Für Luzern sind die steigenden Studierendenzahlen ein Erfolgsausweis für die eigenen Institutionen; sie bewirken ein verbessertes Kosten-/Leistungsverhältnis und ziehen Menschen und Mittel in den Kanton. Sie bedingen aber auch, dass genug Raum zur Verfügung steht, um die Bedürfnisse eines modernen tertiären Unterrichts zu befriedigen sowie Forschung und Entwicklung, Weiterbildung und Dienstleistungen in angemessenen Räumen zu ermöglichen.

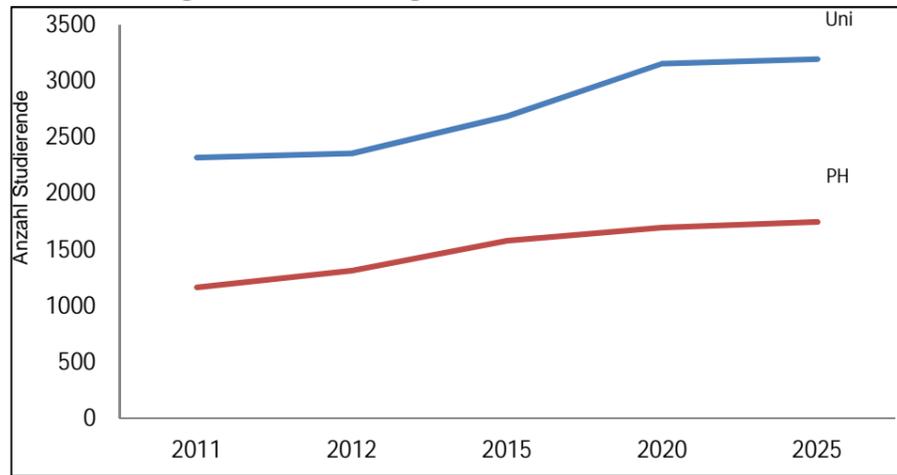
Uni

Gemäss Berechnungen der Universität zur Treiberentwicklung der Studienplätze werden 2025 rund 3'200 Plätze für Studierende auf Bachelor- und Masterstufe zur Verfügung stehen müssen (Datenbasis Bericht tertiäre Bildung; 25.10.2016), während 2012 noch 2'360 Plätze besetzt waren (+36%). Gemäss der aktuellsten Leistungsvereinbarung 2019-22 kalkuliert die UNI mit einem moderateren Wachstum. Nicht miteinberechnet in der Bedarfsprognose sind der geplante Ausbau der Gesundheitswissenschaften und das daraus folgende Wachstum der Studierendenzahlen.

PH

Die PH Luzern verzeichnet weiterhin ein starkes Wachstum. Bis 2025 rechnet sie mit einem Zuwachs auf 1'750 Bachelor- und Masterstudierende (Vollzeitäquivalente ohne Weiterbildung). Dieses Wachstum ist angesichts des drohenden Lehrpersonenmangels politisch erwünscht. Diese Ausgangslage verschärft die Raumprobleme mit vielen Standorten der PH Luzern jedoch weiter.

Entwicklung Studierende (grafisch)



Entwicklung Studierende (tabellarisch)

	2011	2012	2015	2020	2025
Uni Luzern	2323	2360	2690	3160	3200
PH	1168	1316	1582	1700	1750

Analyse / Synthese

Die umfangreichen Änderungen in der Lehre (Neustrukturierung der Studiengänge, Modularisierung der Lehrinhalte, ein stärker berufsqualifizierender Charakter des Studiums) führen nicht nur zu neuen Anforderungen an den curricularen Aufbau des Studiums, sondern auch an den Raumbedarf für Lehrveranstaltungen (Hörsäle, Seminarräume usw.) und an deren technischen Ausstattungen sowie an flexiblere Raumstrukturen (Teamräume, Meetingpoints etc.).

Uni

Der anhaltende Bedarfszuwachs führt dazu, dass die Uni längerfristig das ganze Gebäude Froburgstrasse für eigene Zwecke benötigt. Damit wäre langfristig für die Uni genügend Entwicklungspotential vorhanden. Die PH muss das Gebäude dadurch verlassen.

PH

Die PH belegt heute 10 Standorte und ein Sportzentrum in der Luzerner Allmend. Die Standorte sind verteilt in der ganzen Stadt Luzern und können betrieblich nicht effizient genutzt werden. Diverse Standorte verfügen über Spezialausbauten, die nicht verschiebbar oder marktgängig sind. Die PH hat zudem teilweise sehr enge Platzverhältnisse und nur mässig geeignete Gebäude. Die von der PH genutzten, kantonseigenen Schulgebäude erfordern mittelfristig hohe Sanierungsinvestitionen, ohne dass sich dadurch wesentliche betriebliche Verbesserungen erreichen lassen.

Strategie / Massnahmen

Uni

Das Uni-Gebäude Froburgstrasse dient primär der Entwicklung der Uni. Das neue Gebäude soll gut erhalten und allenfalls weiter optimiert werden. Kleine Zumietungen können zwischenzeitliche Engpässe überbrücken.

PH

Für eine betriebswirtschaftlich sinnvolle, längerfristige Entwicklung empfiehlt sich für die PH nur eine Neubaulösung. Als Standort für den Neubau bietet sich der Campus Horw an, wo der Kanton genügend Baulandreserven besitzt. Das Entwicklungskonzept "Campus Horw" zeigt, dass das benötigte Bauvolumen für die PH und HSLU-T&A dort platziert werden kann und der Standort noch weiter über Reserven verfügt. Zwischenzeitlich werden die bestehenden Standorte bezüglich Unterhalt kostenmässig auf ein Minimum reduziert. Ausser dem Sport-Standort Zihlmattweg 46 (Allmend) werden danach alle bisherigen Standorte gekündigt oder verkauft.

Dienststelle Immobilien

Immobilienstrategie-Factsheet

Teilportfolio BKD-3
Gymnasiale Bildung

Departement
BKD

Stand 31.12.17



WE 17
Kantonsschule Luzern



WE 19
Kantonsschule Reussbühl



WE 21
Kantonsschule Sursee



WE 22
Kantonsschule Beromünster



WE 23
Kantonsschule Willisau



WE 24
Kantonsschule Schüpfheim



WE 25
Museggschulhaus



WE 132
Kantonsschule Seetal



WE 481
Kantonsschule Beromünster
Don Boscostrasse 29

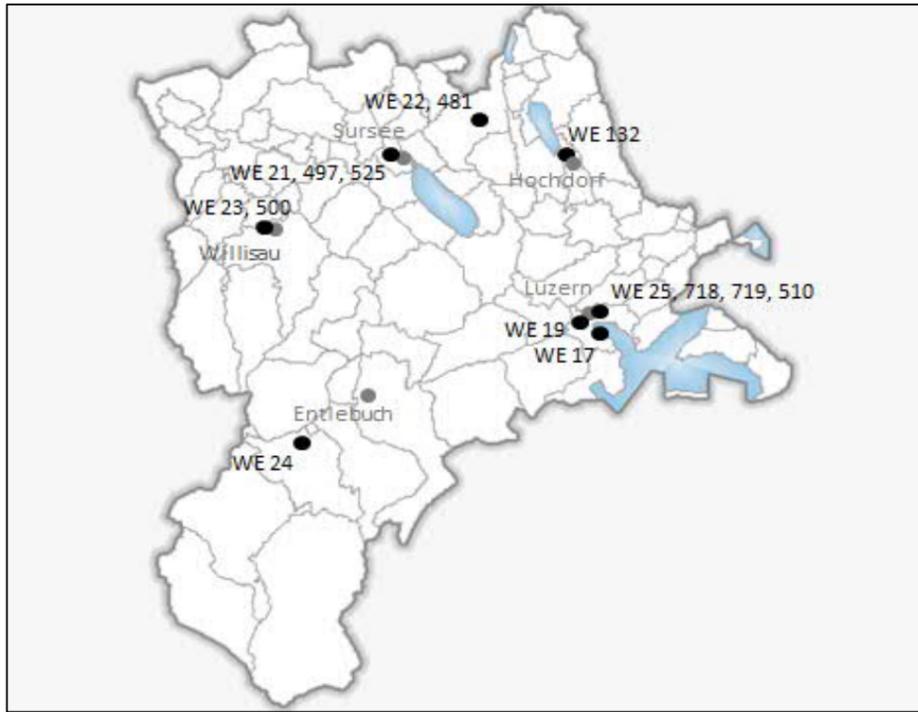


WE 718
Kantonsschule Musegg
'Fluhmattschulhaus'

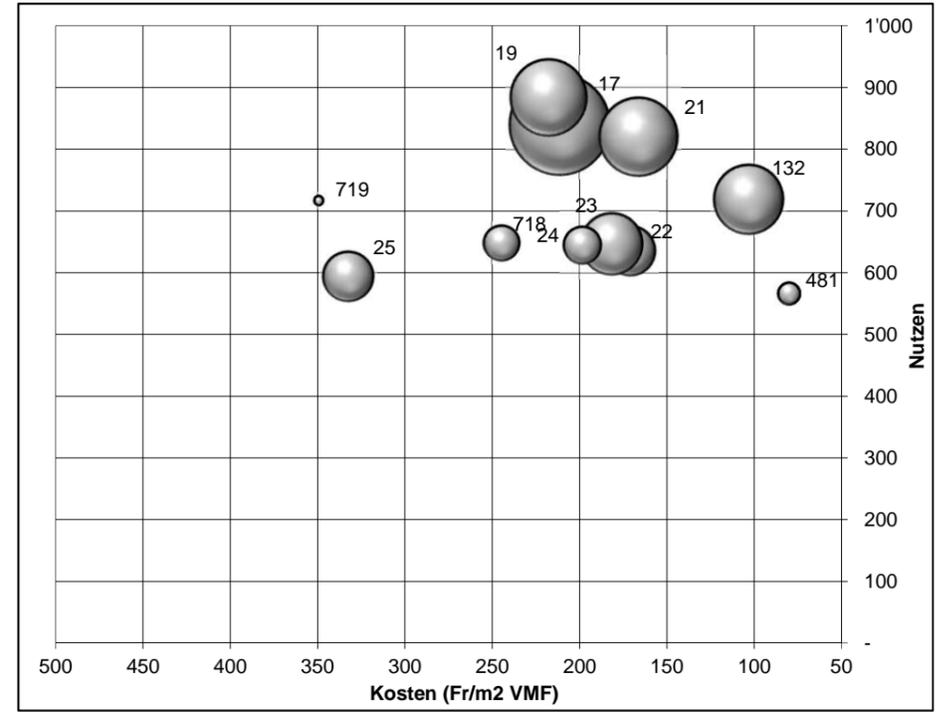


WE 719
Kantonsschule Musegg
'Schulhaus Musegg Süd'

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kugelgrösse = Mietfläche, exklusive Turnhallen

Kennzahlen

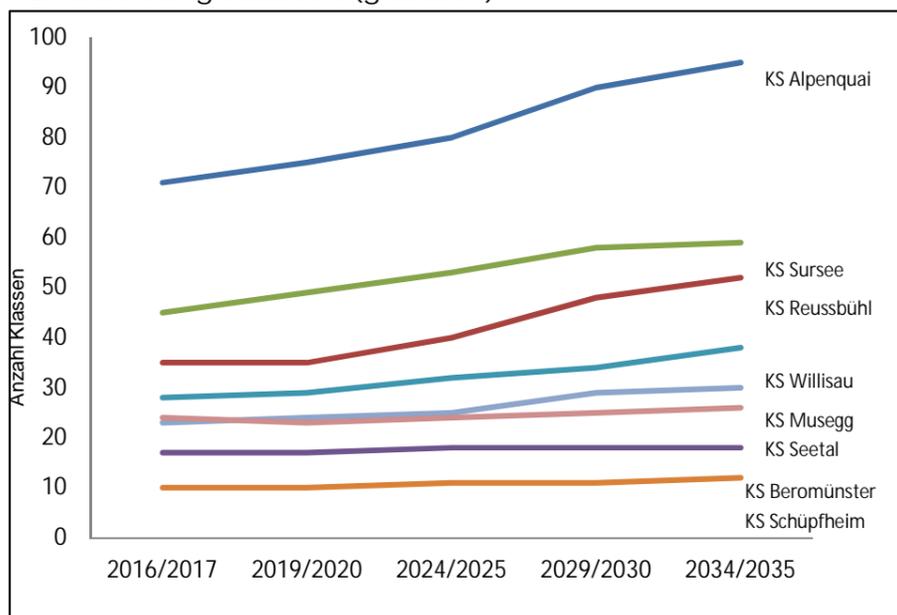
SAP W	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m2 (Schulen)	Kapazität Anz. Kl. / SL ⁵⁾	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Marktgängig	Historisch unter Schutz	Nutzwert	Kosten- / Marktmiete Fr/m2 VMF J (netto)	Raumkosten Schule: Fr. / Kl. J 5), Turnhalle: Fr. / SL (brutto) ²⁾⁴⁾	Auslastung in %	GVL Neuwert	Baujahr	Stratuswert in Prozent	Strategietyp
	Kantonsschule Beromünster	Beromünster			6'244							155.5						erhalten
22	am Sandhügel 12	Beromünster	Schule	5	5'169		E	x			726	171.1			13'726'000	1972 - 2004	75	erhalten
481	Don Boscostrasse 29	Beromünster	Schule	1	1'075	22	M	x			567	80.4	57'665	77				überprüfen
22	am Sandhügel 12	Beromünster	Sport	2			E	x			593				7'243'000			erhalten
481	Don Boscostrasse 29	Beromünster	Sport	1		75	M	x					99	68				überprüfen
	Kantonsschule Schüpfheim	Schüpfheim			3'013							198.3						erhalten
24	Lädergasse 25	Schüpfheim	Schule	3	3'013	15	E	x			645	198.3	49'871	67	9'156'401	1964	78	erhalten
24	Lädergasse 25	Schüpfheim	Sport	1		68	E	x					56	47	1'547'599			erhalten
	Kantonsschule Seetal 1)	Baldegg			9'749							103.0						erhalten
132	Alte Klosterstrasse 15	Baldegg	Schule	7	9'749	30	E	x	(x)	(x)	719	103.0	49'732	80	34'173'000	1903 - 1981	85	erhalten
132	Alte Klosterstrasse 15	Baldegg	Sport	1			E	x	(x)		810				6'918'000	2006		erhalten
132	Sporthalle Baldegg	Baldegg	Sport	1		203	Mit-E	x					48	37				erhalten
	Kantonsschule Sursee	Sursee			12'734							166.2						erhalten
21	Moosgasse 11	Sursee	Schule	5	12'734	47	E	x	x	(x)	821	166.2	58'588	96	29'217'000	1972 - 2004	89	entwickeln
21	Moosgasse 11	Sursee	Sport	2			E	x	x	x					5'075'000	1972		entwickeln
497	Moosgasse 3 "Eishalle Sursee"	Sursee	Sport	1			M	x			714							erhalten
525	Stadhalle/Stadion Schlottermilch	Sursee	Sport	1		239	M	x	x		751		53	58				erhalten
	Kantonsschule Musegg Luzern	Luzern			8'128							303.7						kündigen
25	Museggstrasse 22/24	Luzern	Schule	3	5'193		M	x	x	x	594	332.4						erhalten
718	Museggstrasse 9	Luzern	Schule	1	2'695		M	x	x	x	648	244.5						erhalten
719	Museggstrasse 19a	Luzern	Schule	1	239	32	M	x		x	717	349.3	83'636	72				erhalten
510	Turnhalle Bramberg	Luzern	Sport	1		90	M	x	x		646		83	79				erhalten
	Kantonsschule Alpenquai Luzern 3)	Luzern			20'582							211.1						erhalten
17	Alpenquai 46-50	Luzern	Schule	10	20'582	85	E	x	x	(x)	838	211.1	63'219	84	56'673'000	1963 - 2004	80	erhalten
17	Alpenquai 46-50	Luzern	Sport	1		270	E	x	x	x	856		109	80	15'004'000			erhalten
	Kantonsschule Reussbühl Luzern 4)	Luzern			12'048							217.4						entwickeln
19	Ruopigenstrasse 40	Luzern	Schule	4	12'048	41	E	x	x	(x)	884	217.4	78'565	85	37'155'593	1970 - 1990	86	entwickeln
19	Ruopigenstrasse 40	Luzern	Sport	1		113	E	x	x	x			82	96	3'829'407			entwickeln
	Kantonsschule Willisau	Willisau			7'878							181.7						erhalten
23	Sportplatz	Willisau	Schule	7	7'878	35	E	x	x		647	181.7	52'141	80	24'173'000	1970 - 2003	80	erhalten
500	Sportanlagen Schlossfeld	Willisau	Sport	2		129	M	x	x		543		59	67				erhalten
	Gymnasium St. Klemens Ebikon	Leistungsvereinbarung																überprüfen

1) ohne IPH und Stiftung Brändi (VMF: 3065 m²; HNF: 1822; Nettomiete: Fr. 226'994.20; Kostenmiete)
 2) ohne PH Luzern mit VMF: 0.1*5'193 m² = 519.30 m²; Nettomiete mit Fr. 1'726'114 * 0.1 = 198'578.0 und BK/NK mit Fr. 259'673 * 0.1
 3) ohne Whg. S. Kleikemper und Kita Müsliburg GmbH (V/F: 271 m²; HNF 152m²; Nettomiete: Fr. 31200; Nebenkosten: Fr. 4200; total Raumkosten: Fr. 35400)
 4) ohne Whg. R. Wechseler (VMF: 294 m²; HNF: 73.1m²; Nettomiete: Fr. 11400; Nebenkosten: Fr. 3000; total Raumkosten: Fr. 14400)
 5) bei maximaler Auslastung der Schulstandorte

Indikatoren / Nutzerentwicklung Hauptindikator: Anzahl Klassen, Nebenindikator: Anzahl Schüler

Schüler -/ Klassenbestände und Unterrichtshalbtage sowie demografische, Wirtschafts- und Bildungstrends beeinflussen die Entwicklung der Anzahl SchülerInnen und den daraus abgeleiteten Raumbedarf. LUSTAT Statistik Luzern hat ausgehend vom mittleren Szenario «Neutral» des Bundesamtes für Statistik drei verschiedene Szenarien für die Entwicklung der Lernendenzahlen erarbeitet. Anhand dieser Grundlage hat die DGym die quantitative Entwicklung der Schüler und Klassen prognostiziert. Als Gymnasialquote wurde der Satz von 19,5 Prozent gewählt (keine Zunahme der Quote).

Entwicklung Klassen (grafisch)



Entwicklung Klassen (tabellarisch)

Kantonsschule / Schuljahr	2016/2017	2019/2020	2024/2025	2029/2030	2034/2035
Kantonsschule Alpenquai Luzern	71	75	80	90	95
Kantonsschule Reussbühl Luzern	35	35	40	48	52
Kantonsschule Sursee	45	49	53	58	59
Kantonsschule Beromünster	17	17	18	18	18
Kantonsschule Willisau	28	29	32	34	38
Kantonsschule Schüpfheim	10	10	11	11	12
Kantonsschule Musegg Luzern	23	24	25	29	30
Kantonsschule Seetal	24	23	24	25	26

Entwicklung Schüler (tabellarisch)

Kantonsschule / Schuljahr	2016/2017	2019/2020	2024/2025	2029/2030	2034/2035
Kantonsschule Alpenquai Luzern	1533	1550	1660	1860	1950
Kantonsschule Reussbühl Luzern	692	715	795	945	1030
Kantonsschule Sursee	877	960	1050	1145	1170
Kantonsschule Beromünster	339	350	360	360	360
Kantonsschule Willisau	537	545	610	666	756
Kantonsschule Schüpfheim	192	190	220	220	240
Kantonsschule Musegg Luzern	478	460	500	580	600
Kantonsschule Seetal	429	440	465	486	510

Analyse / Synthese

Kantonsschule Beromünster (KSB): Langzeitgymnasium das auch von SchülerInnen angrenzender Gemeinden des Kantons Aargau besucht wird und dessen Standort 2014 überprüft und bestätigt wurde. Aktuell sind Räumlichkeiten im Jugendwerk Don Bosco zugemietet. Bis mindestens 2030 sind keine grösseren Sanierungen oder Ausbauten erforderlich.

Kantonsschule Schüpfheim (KS Sch): Kurzzeitgymnasium mit Modell Gymnasium Plus, das Schüler mit sportlichen, musischen oder anderen Begabungen gezielt fördert. Der Regierungsrat hat 2012 dem Aus- und Umbau der Kantonsschule Schüpfheim in Etappen zugestimmt. Nach der Verwirklichung der vom Regierungsrat zugestimmten Etappen sind die dringenden baulichen Bedürfnisse gedeckt. Eine Aufhebung des Standortes wurde diskutiert aber nicht weiterverfolgt.

Kantonsschule Seetal (KS See): Die KS See verfügt über ein Langzeit- und Kurzzeitgymnasium sowie eine Fachmittelschule. Die Schulanlage wurde 2004 erworben, dann umgebaut und erweitert. In den kommenden Jahren sind keine grösseren Investitionen erforderlich.

Kantonsschule Sursee (KSS): Langzeit- und Kurzzeitgymnasium sowie Fachmittelschule. Gemäss den Lernendenprognosen wird die KSS bereits im Schuljahr 2019/2020 vollständig ausgelastet und auf die Abgabe von Schüler an die KSB und KSW angewiesen sein. Spätestens per Schuljahresbeginn 2023/24 sollte die KSS erweitert sein, da die anderen Standorte sich ebenfalls ihrer maximalen Auslastung annähern. Die Zumietung von 104 Sportlektionenkapazitäten sind aufgrund des steigenden Eigenbedarfs der Stadt Sursee und des Bedarfs der kantonalen Berufsfachschulen sowie des Brückenangebotes langfristig nicht gesichert.

Kantonsschule Musegg (KSM): Kurzzeitgymnasium in deren von der Stadt Luzern zugemieteten Schulhäusern mit Raumpotential für weitere neun Klassen. Verhandlungen mit der Stadt Luzern, die nicht mehr marktkonformen und überhöhten Mietkosten zu senken, verliefen bisher ohne Erfolg. Im Sommer 2017 hat die IMMO bei der Schlichtungsbehörde Miete und Pacht ein Schlichtungsgesuch eingereicht. Mit ersten Ergebnissen ist bis Ende 2017 zu rechnen. Die KSM hat Raumpotential für alle Klassen des Gymnasium St. Klemens. Eine Gegenüberstellung der finanziellen Auswirkungen eines Neubaus KZG Staldenhöhe-Reussbühl im Vergleich zur derzeitigen Lösung der KSM zeigt, dass die Variante eines Neubaus Einsparungen ermöglicht.

Kantonsschule Alpenquai Luzern (KSA): Langzeitgymnasium und einen Talentlehrgang (Musik und Sport) als Kurzzeitgymnasium. Zwei der Schulpavillons (Baujahr 1980 und 1996) mit insgesamt 12 Unterrichtszimmern dürften gemäss Baudirektion der Stadt Luzern noch bis Ende 2016 genutzt werden und sollten in der ersten Jahreshälfte 2017 abgebrochen werden, da sie dem städtebaulichen und architektonischen Wert der Anlage nicht genügen. Sollten die beiden Pavillons abgebrochen werden, müssten Ersatzräume zur Verfügung gestellt werden.

Kantonsschule Reussbühl (KSR): Lang- und das Kurzzeitgymnasium. Die Maturitätsschule für Erwachsene (MSE), deren Unterricht hauptsächlich am Abend stattfindet, benutzt ebenfalls die Räumlichkeiten der KSR. Das Areal wurde 1970 bebaut und 1999 erweitert. Das Areal hat noch Potential für einen weiteren Ausbau.

Kantonsschule Willisau (KSW): Langzeitgymnasium und Kurzzeitgymnasium sowie Wirtschaftsmittelschule. Für den Sportunterricht wird die Dreifachturnhalle Schlossfeld der Stadt Willisau genutzt. Die eigenen und zugemieteten Anlagen decken die Bedürfnisse der KSW weitgehend ab.

Gymnasium St. Klemens (STK): Kurzzeitgymnasium, das der Entlastung der KSM und der KSA diene. Das Gymnasium führt im Auftrag des Kantons Luzern in der Regel jeweils maximal zwei Kurzzeitgymnasium-Klassen pro Jahrgang (Total 8 Klassen). Träger der Schule und Eigentümer der Liegenschaft ist die Pallottiner-Stiftung St. Klemens, Ebikon. Mit der Integration der Klassen in die KSM könnten die Raumkosten signifikant gesenkt werden.

Der Regierungsratsbeschluss Nr. 920 vom 29. August 2017 und der Bericht "Gymnasiale Bildung" vom 29. August 2017 zeigt den Immobilienbedarf bis 2035 detailliert auf.

Strategie / Massnahmen

Kantonsschule Beromünster (KSB): Die KSB entwickelt sich im heutigen Umfeld auf den bestehenden Grundstücken. Neue Bedürfnisse und Betriebsoptimierungen sollen grundsätzlich innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen gelöst werden. Die Liegenschaft wird nicht verkauft. Per anfangs 2023 ist zu entscheiden, ob mittels Aufstockung des D-Traktes (Naturwissenschaften) zusätzlich zwei Schulzimmer (Physik, Physik-Praktikum multifunktional), ein Fachschaftszimmer sowie vier bis fünf Gruppenzimmer nötig werden. In etwa per 2026 ist zu entscheiden, in welcher Form die heutige Schwimmhalle nach 2033 zu betreiben ist.

Kantonsschule Schüpfheim (KS Sch): Die KS Sch entwickelt sich im heutigen Umfeld auf den bestehenden Grundstücken. Neue Bedürfnisse und Betriebsoptimierungen sollen grundsätzlich prioritär innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen und sekundär durch Steuerung der Schülerströme gelöst werden. Leerstehende Unterrichtsräume sind für Gruppenarbeiten zu nutzen.

Kantonsschule Seetal (KS See): Die KS See entwickelt sich im heutigen Umfeld auf den bestehenden Grundstücken. Aufgrund der unterschrittenen Flächenquote sollen neue Bedürfnisse primär mit einer inneren Verdichtung und sekundär durch die Steuerung der Schülerströme gelöst werden. Sofern dadurch die anderen Projekte im Gymnasialbereich in ihrer Priorität nicht gefährdet werden, soll ein zusätzliches Physikzimmer in einem bestehenden Raum ausgebaut, die Pausenhalle erweitert und die Sportanlagen mit einem zusätzlichen Rasenfeld, einem Beachfeld (Sand) und mit einem zweckmässigen Aussengeräteraum ausgestattet werden.

Kantonsschule Sursee (KSS): Die KSS entwickelt sich im heutigen Umfeld auf dem bestehenden Grundstück. Die KSS ist per Schuljahr 2023/2024 zu erweitern. Ein Erweiterungsbau für mindestens 14 Klassen ermöglicht es, die steigenden Klassenzahlen durch das Wachstum der Region Sursee zu integrieren sowie Lernende, die am Standort Reussbühl ab der zweiten Hälfte der 2020er Jahre zu wenig Platz haben, aufzunehmen. Das Bildungs- und Kulturdepartement (BKD) soll vom Regierungsrat beauftragt werden, in Zusammenarbeit mit der IMMO, den Raumbedarf der KSS umgehend aufzuarbeiten und dem Regierungsrat bis spätestens Sommer 2018 zur Genehmigung vorzulegen. Der Ausbau soll so ausgelegt werden, dass bei weiterem Wachstum in der Region in einer zweiten Phase rasch auf die erneuten Raumbedürfnisse reagiert werden kann.

Kantonsschule Musegg (KSM):

Der Schulstandort wird spätestens per 31. Juli 2028 aufgehoben. Die Kündigung der Mietverträge mit der Stadt Luzern erfolgt nach der Genehmigung des Baukredites durch den Kantonsrat für den Neubau des Kurzzeitgymnasiums Staldenhöhe-Reussbühl. Das BKD soll vom Regierungsrat beauftragt werden, in Zusammenarbeit mit der IMMO den Raumbedarf des Kurzzeitgymnasiums Staldenhöhe-Reussbühl aufzuarbeiten und dem Regierungsrat bis spätestens Sommer 2018 zur Genehmigung vorzulegen. Der Bedarf soll so ausgelegt werden, dass entweder alle Klassen des Gymnasiums St. Klemens oder die der zurückzubauenden Pavillons 80 und 96 der Kantonsschule Alpenquai, Luzern, aufgenommen werden können.

Kantonsschule Alpenquai Luzern (KSA): Die KSA entwickelt sich im heutigen Umfeld auf den bestehenden Grundstücken. Neue Bedürfnisse und Betriebsoptimierungen sollen grundsätzlich prioritär innerhalb der bestehenden Gebäudehülle und sekundär durch Steuerung der Schülerströme gelöst werden. Sobald mehr als 85 Klassen beschult werden müssen (Prognose 2029/30), muss auch im Falle einer Beibehaltung der Pavillons eine neue Lösung in Reussbühl gebaut sein, damit für die Lernenden in der Stadt Luzern und Umgebung genügend Schulraum vorhanden ist.

Kantonsschule Reussbühl (KSR):

Der Schulstandort wird beibehalten. Die KSR entwickelt sich im heutigen Umfeld auf den bestehenden Grundstücken. Die Kantonsschule Reussbühl wird spätestens per Schuljahresbeginn 2029/2030 erweitert. Die Erweiterung wird so ausgelegt, dass der künftige gymnasiale Schulraumbedarf für die Stadt Luzern und ihre Agglomeration abgedeckt werden kann. Die Erweiterung der KSR muss konsequenterweise auch den Ausbau der Sportanlagen in Reussbühl miteinschliessen. Das BKD soll vom Regierungsrat beauftragt werden, in Zusammenarbeit mit der IMMO, den Raumbedarf des Kurzzeitgymnasiums Staldenhöhe-Reussbühl aufzuarbeiten und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen.

Gymnasium St. Klemens (STK): Die Leistungsvereinbarung mit der Pallottiner-Stiftung St. Klemens, Ebikon, für die Führung eines Kurzzeitgymnasiums von maximal 8 Klassen, wird neu verhandelt, dass für den Kanton Luzern kein wirtschaftlicher Nachteil entsteht, wenn er aufgrund des Weiterbetriebs des STK die KSM nicht voll belegt.

Immobilienstrategie-Factsheet

Teilportfolio BKD-4
Berufs- und Weiterbildung

Departement
BKD

Stand 31.12.17



WE 26
Hirschengraben 10,
Luzern (FMZ)



WE 31
Rössligasse 12,
Luzern (FMZ)



WE 64 BBN
BBZ N Hohenrain



WE 66 BBN
BBZ N Sursee



WE 72
BBZ N Schüpfheim



WE 82
Zihlmatweg 4
Luzern (ZBA)



WE 141 BBN
BBZ W Emmen



WE 142 BBN
BBZ B Bahnhof Luzern



WE 143
BBZ W + G Sursee



WE 144
BBZ W Willisau



WE 149 BBN
BBZ B Heimbach Luzern



WE 150
BBZ B Weggismatt Luzern

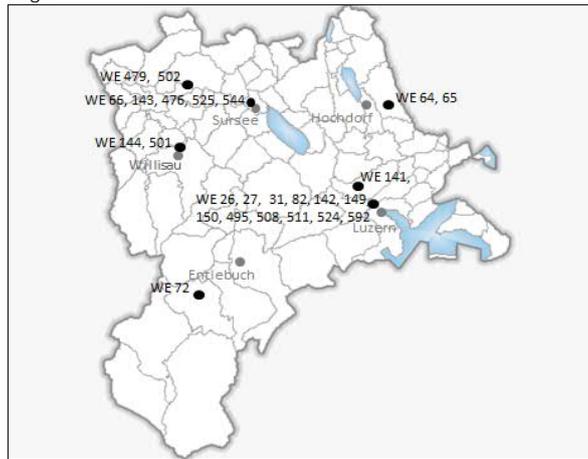


WE 524
Burgerstrasse 24,
Luzern (FMZ)

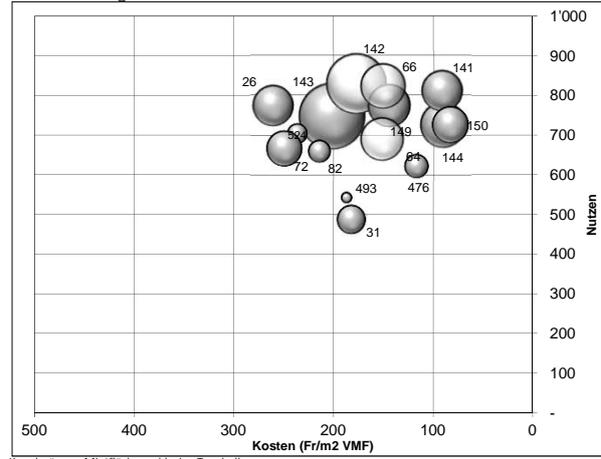


WE 592
Schulhaus Biregg
Luzern (ZBA)

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten

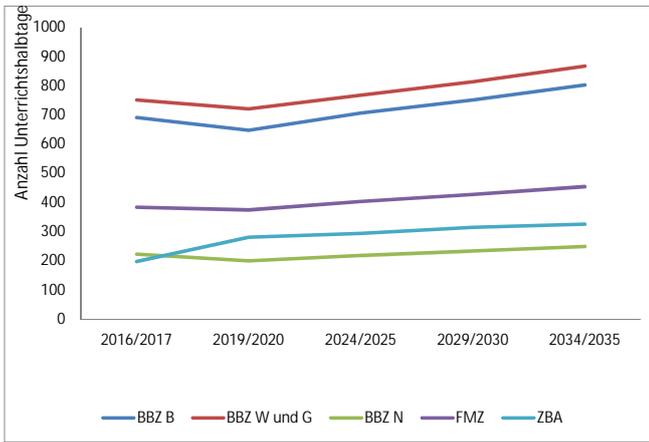


Kennzahlen

SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m ² (Schulen)	Kapazität Anz. UH / Anz. SL ⁹⁾	Eigentum oder Miete	Spezialimmobilie	Marktgängig	Historisch unter Schutz	Nutzwert	Kosten-/ Marktmiete Fr / m ² VMF J (netto)	Raumkosten Schule: Fr. / UH, J. Turnhalle: Fr / SL (brutto)	Auslastung in %	GVL Neuwert	Baujahr	Stratuswert in Prozent	Strategietyp	
Berufsbildungszentrum Bau und Gewerbe (BBZ B)																			
142	BBZB Bahnhof	Luzern	Schule	1	10'678	400	E	x	x		829	177	6'062	79	44'186'132	1988	83	erhalten	
142	BBZB Bahnhof	Luzern	Sport	1		180	E	x	x				83	67	10'696'868	1988		erhalten	
149	BBZB Heimbach	Luzern	Schule	6	5'401	310	E	x	x	(x)	774	144	3'386	67		1958	86	erhalten	
149	BBZB Heimbach	Luzern	Sport	1		45	E	x	x		753		88	67		1990		erhalten	
150	BBZB Weggismatt	Luzern	Schule	1	3'975	150	E	x	x		727	83	3'514	79	10'849'000	1958	78	erhalten	
493	Keramikweg 3	Dagmersellen	Schule	1	370	20	M	x	x		542	187	4'242	50				überprüfen	
495	Turnhallen Maihof	Luzern	Sport	1		105	M	x	x		635		145	67				erhalten	
479	Turnhalle Chrüzmat	Dagmersellen	Sport	1		6	M	x			549		60	100				überprüfen	
508	Turnhallen Steinhof	Luzern	Sport	1		22	M	x	x		564		10	67				erhalten	
511	Turnhallen Dula und Sali	Luzern	Sport	1		48	M	x	x	(x)	790		92	67				erhalten	
Berufsbildungszentrum Wirtschaft, Informatik und Technik (BBZ W)																			
143	Kottenmatte 4	Sursee	Schule	4	13'023	480	E	x	x		748	201	6'813	86	36'009'569	1947-1984	86	erhalten	
143	Kottenmatte 4	Sursee	Sport	1		180	E	x	x		901		56	113	6'518'002	2009	91	erhalten	
144	Schlossfeldstrasse 8	Willisau	Schule	2	6'177	270	E	x	x		726	90	3'200	66	19'584'000	1984	86	erhalten	
501	Turnhallen Schlossfeld (BBZW)	Willisau	Sport	1		180	M	x			675		38	59				erhalten	
141	Oberhofstrasse 45	Emmen	Schule	1	4'989	240	E	x	x		811	91	2'937	66	17'326'000	1981	88	erhalten	
498	Sporthalle Rossmoos	Emmen	Sport	1		90	M	x			571		101	100				erhalten	
Berufsbildungszentrum Gesundheit und Soziales (BBZ G)																			
142	Sursee, Kottenmatte 4	Sursee	Schule																siehe unter BBZW, Standort Sursee (oben)
Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung (BBZ N)																			
64	Senneweidstrasse 5/35 4)	Hohenrain	Schule	8	5'534	70	E	x	x		691	151	15'909	79	20'841'000	1968	75	erhalten	
66	Centralstrasse 21 5)	Sursee	Schule	8	5'989	120	E	x	x	(x)	823	150	9'981	91	15'551'113	1903-1999	77	erhalten	
525	Stadhalle / Stadion Schlottermilch	Sursee	Sport	1		47	M	x	x		751		45	100				erhalten	
72	Chlosterbüel 28 6)	Schüpfheim	Schule	3	3'771	70	E	x	x		668	249	16'087	83	18'199'000	1990	81	erhalten	
Fach- und Wirtschaftsmittelschulzentrum (FMZ)																			
26	Hirschengraben 10	Luzern	Schule	1	4'971	270	M	x	x	x	774	260	5'716	87					erhalten
27	Bruch, Luzern; Dufourstrasse 28	Luzern	Sport	1		135	E	x	x		867		74	53	4'395'000	1999	84	erhalten	
524	Burgerstrasse 24	Luzern	Schule	1	1'251	80	M	x	x	x	705	236	4'470	88				erhalten	
31	Rössligasse 12 ⁸⁾	Luzern	Schule	1	2'384	140	E	x	x	x	489	182	3'955	77	11'897'000	1700	44	verkaufen	
Zentrum für Brückenangebote (ZBA)																			
82	Zihlmatweg 4/SH Hubelmatt West	Luzern	Schule	1	1'523	85	M	x	x		661	214	4'722	84					erhalten
592	Sternmattstrasse 76/ SH Biregg	Luzern	Schule	1	1'316	95	M	x	x		752	185	3'258	78					erhalten
592	Sternmattstrasse 76/ SH Biregg	Luzern	Sport	1		37	M	x	x		752		20	95					erhalten
476	Sursee, alle Standorte 1)	Sursee	Schule	1	1'732	62	M	x	x		624	109	4'675	84					erhalten
525	Stadhalle / Stadion Schlottermilch	Sursee	Sport																siehe unter BBZN, Standort Sursee, Stadhalle / Stadion Schlottermilch (oben)
Weiterbildungszentrum Kanton Luzern (WBZ: nur Tagesunterricht) ⁹⁾																			
143	Sursee, Kottenmatte 4	Sursee	Schule																siehe unter BBZW, Standort Sursee (oben)

1) Baldeggerweg 2 / Kesselhaus BBZW / exkl. ZM Georgette und KSS: 1560m² / 62m² / 12'000.-; 177'000.-; 2) exkl. Abendunterricht; 3) exklusive Schulgutsbetriebe; 4) exkl. Konflikt / Internat: 3'066m² HNF / 4'501 m² VMF; 5) exkl. Konflikt / Internat: 5'004 m² HNF / 3'919 m² VMF; exkl. Luzerner Polizei (550m² HNF / 744 m² VMF); 6) exkl. Konflikt / Internat: 2'920m² HNF / 3'669 m² VMF; exkl. Unesco Biosphäre (234m² HNF / 254m² VMF); 7) bei maximaler Auslastung der Schulstandorte; 8) inklusive Zuzahlung für ZBA (40 UH / 570 m² VMF); 9) exkl. SL WE 64 (10 SU) und WE 72 (9 SU)

Indikatoren / Nutzerentwicklung
Entwicklung Unterrichtshalbtage (grafisch)



Entwicklung Unterrichtshalbtage (tabellarisch)

	2016/2017	2019/2020	2024/2025	2029/2030	2034/2035
BBZ B	691	647	707	752	803
BBZ W und G	751	721	768	814	868
BBZ N	222	199	218	233	249
FMZ	383	374	403	427	454
ZBA	197	281	294	314	325
Total	2'244	2'222	2'390	2'540	2'699

Im Kanton Luzern können über 200 verschiedene Berufe erlernt werden. Die Ausbildung erfolgt an drei Lernorte: Im Lehrbetrieb, in den überbetrieblichen Kursen und an den Berufsfachschulen.
Der Kanton betreibt vier Berufsfachschulen, ein Fach- und Wirtschaftsmittelschulzentrum und ein Zentrum für Brückenangebote. Als Teil der Berufsbildung führt der Kanton Luzern zusätzlich das WBZ mit Angeboten in der höheren Berufsbildung. Dazu kommen zwei private Schulen mit kantonalem Leistungsauftrag und zwei selbständige Anstalten mit privater Trägerschaft.
Der Flächenmehr-/minderbedarf der einzelnen Berufsfachschulen verändert sich bis ins Schuljahr 2034/35 erheblich. Der Bedarf an Unterrichtshalbtagen wird insgesamt von heute 2'244 um 20% auf 2'699 im Jahr 2035 wachsen.

Analyse / Synthese

Bis ins Jahr 2035 sind bei den Berufsfachschulen insgesamt genügend Raumreserven ausgewiesen. Durch Verlegen von Klassen können Überbelegungen entschärft Auslastungen verbessert werden. Einzig beim BBZ W und G Sursee kann für den Sportunterricht ab Schuljahr 2018/19 die erforderliche Kapazität nicht mehr zur Verfügung gestellt werden. Es müssen alternative Unterrichtsformen gefunden werden oder gewissen Klassen kann der Sportunterricht nicht mehr nach den Vorgaben des Bundes gesetzeskonform angeboten werden. Zumietungen sind aufgrund der Knappheit an Sportanlagen auf dem Gebiet der Stadt Sursee kaum möglich oder aufgrund der grossen Distanz betrieblich wenig optimal. Aufgrund des stets steigenden Eigenbedarfs der Stadt Sursee ist die Zumietung von Teilen der Stadthalle von der Stadt Sursee langfristig nicht gesichert. Beim BBZ N, Sursee, ist in einer ersten Etappe bis spätestens 1. August 2025 zumindest ein Teil der fünfzigjährigen Pavillons durch einen Neubau zu ersetzen. Der Zustrom von jugendlichen Flüchtlingen erforderte einen Ausbau der Integrations-Brückenangebote in Sursee und Luzern.

Strategie / Massnahmen

Berufsbildungszentrum Bau und Gewerbe (BBZ B)

Das BBZ B optimiert die Auslastung ihrer Schulstandorte Bahnhof, Heimbach und Weggismatt in Luzern durch Verschieben von Klassen. Sofern im ZBA weiterhin Bedarf vorhanden ist und die grafischen Ausbildungen an einen neuen Ort verschoben werden können, wird dem ZBA am Schulstandort Weggismatt oder Heimbach eine Kapazität von maximal 75 Unterrichtshalbtagen zur Verfügung gestellt. Aus Kosten-, Effizienz- und Qualitätsgründen wird die Ausbildung der Goldschmiede im Schulhaus Weggismatt, Luzern, spätestens per 1. August 2019 aufgehoben und die Luzerner Lernenden Zürich zugewiesen. Der Mietvertrag mit dem Verband Schweizerischer Goldschmiede, Sektion Innerschweiz, wird entsprechend gekündigt. Die Zumietung von Teilen des Ausbildungszentrum des Schweizerischen Plattenlegerverbandes und der Sporthalle Chrüzmat, Dagmersellen, soll gemeinsam mit dem Plattenlegerverband per 1. August 2019 optimiert und deren Kosten gesenkt werden.

Berufsbildungszentrum Wirtschaft, Informatik und Technik und Gesundheit und Soziales (BBZ W und G)

Das Ausbaupotenzial und der Sanierungsbedarf der Berufsbildungszentren W und G, Sursee, wird mittels einer Machbarkeitsstudie eruiert. Mögliche Synergien mit dem BBZ N, Sursee, werden geklärt.

Das BBZ W und G optimiert die Nutzung der bestehenden Sporthalle Kottenmatte und sucht nach alternativen Formen des Sportunterrichts. Die Garderoben werden erweitert. Der Anbau von Gymnastikräumen wird geprüft. Werden im Rahmen des Ausbaus der Kantonsschule Sursee oder durch Dritte zusätzliche Kapazitäten für den Sportunterricht geschaffen, wird geprüft, welche Option dies für die Berufsfachschulen ergibt.

Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung (BBZ N)

Das Ausbaupotenzial und der Sanierungsbedarf der Schulstandorte Sursee und Hohenrain wird mittels einer Machbarkeitsstudie eruiert. In einer ersten Etappe ist am Standort Sursee bis spätestens 1. August 2025 zumindest ein Teil der fünfzigjährigen Pavillons durch einen Neubau zu ersetzen. Das Bildungs- und Kulturdepartement (BKD) soll vom Regierungsrat beauftragt, in Zusammenarbeit mit der IMMO den Raum-/Ersatz und Sanierungsbedarf des BBZ N, Sursee, umgehend aufzuarbeiten und dem Regierungsrat bis Herbst 2018 zur Genehmigung vorzulegen. Der Ausbau soll so ausgelegt werden, dass bei weiterem Wachstum in der Region in einer zweiten Phase rasch auf die erneuten Raumbedürfnisse reagiert werden kann.

Fach- und Wirtschaftsmittelschulzentrum (FMZ)

Das Fach- und Wirtschaftsmittelschulzentrum behält ihre Schulstandorte Hirschengraben 10 und Bürgerstrasse 24, Luzern. Die Liegenschaft Rössligasse 12, Luzern, wo langfristig erheblicher Sanierungsbedarf besteht, wird verkauft. Der Schulstandort wird aufgehoben. Spätestens per 1. August 2024 wird die Fachklasse Grafik mit der Polygrafien- und Drucktechnologenausbildung (BBZ B Heimbach, Luzern) zu einem grafischen Campus Sekundarstufe II an einen neuen Standort - idealerweise in der Nähe der Hochschule Luzern - Design & Kunst in Emmenbrücke - formiert. Das Bildungs- und Kulturdepartement (BKD) soll vom Regierungsrat beauftragt werden, in Zusammenarbeit mit der IMMO den Raumbedarf der Fachklasse Grafik und der Polygrafien- und Drucktechnologenausbildung umgehend aufzuarbeiten und dem Regierungsrat bis Frühjahr 2018 zur Genehmigung vorzulegen.

Weiterbildungszentrum Kanton Luzern (WBZ)

Die Schulstandorte werden nach Möglichkeit beibehalten und entsprechend den Entwicklungen in der beruflichen Grund- und Weiterbildung und dem Angebot an Fachräumen der Grundbildung ausgerichtet.

Am Standort Sursee führt das WBZ ab 1. August 2019 alle seine bisherigen Tagesangebote am Standort des BBZ N durch und entlastet damit das BBZ W und G.

Zentrum für Brückenangebote (ZBA)

Das ZBA entwickelt sich prioritär an den bestehenden Standorten. Auf die Zumietung weiterer Standorte wird soweit wie möglich verzichtet. Auf den Zeitpunkt der Gründung eines grafischen Campus und einer internen Verschiebung im BBZ B ist für das ZBA als Ersatz für die Rössligasse 12, Luzern, am Standort Weggismatt oder Heimbach, Luzern, ein zusätzlicher Standort für maximal 75 Unterrichtshalbtage einzurichten. Bis zu diesem Bezug werden dem ZBA in der kantonseigenen Liegenschaft Rössligasse nach Bedarf Kapazitäten zur Verfügung gestellt.

Immobilienstrategie-Factsheet
 Zentral- und Hochschulbibliothek = ZHB

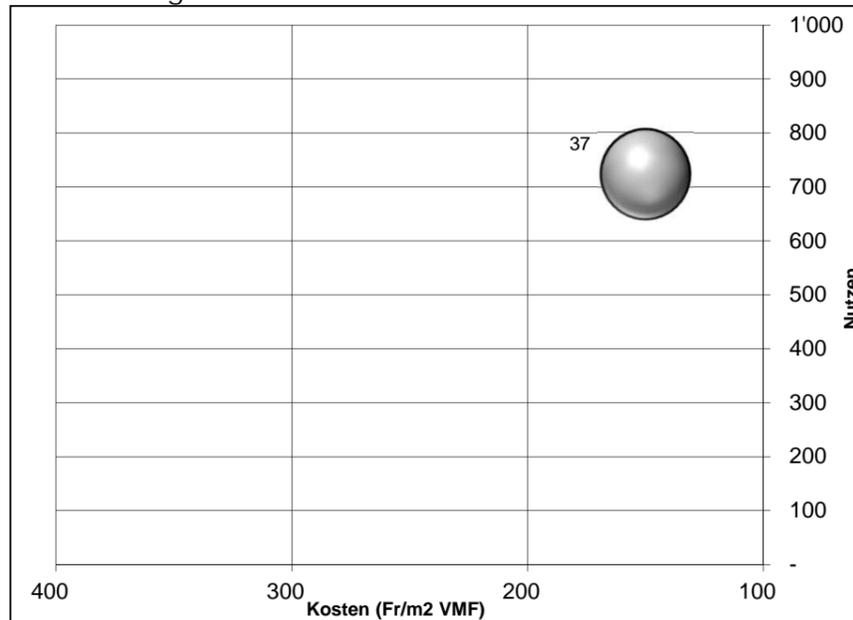


WE 37 Zentral- und Hochschulbibliothek
 Sempacherstrasse 10, Luzern

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kugelgrösse = Mietfläche

Kennzahlen ¹⁾

SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m2	Eigentum oder	Spezial-Immobilie	Markt-gänig	Histo-risch	Nutzwert	Kosten- / Marktmiete	Betriebs-kosten	GVL Neuwert	Baujahr	Stratuswert in Prozent	Strategietyp
37	Zentral- und Hochschulbibliothek	Luzern	ZHB	1	4'598	E	X		X	724	149.5	BW	12'610'000	1'951	33	erhalten

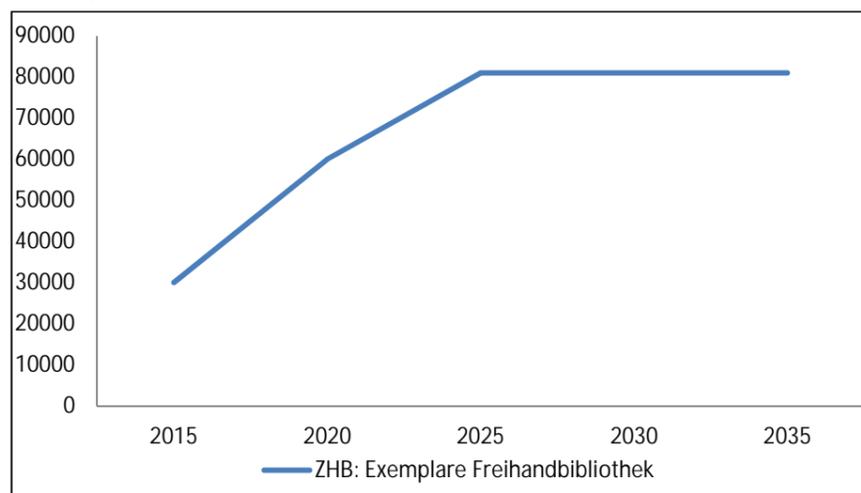
¹⁾ exkl. die von anderen Institutionen verwalteten Standorte Frohburgstr. 3, Luzern [Uni-/PH-Gebäude (UPG)], Frankenstr. 9, Luzern (Bibliothek HSLU W) und Suurstoffi, Rotkreuz (Bibliothek HSLU I)

Indikatoren / Nutzerentwicklung, Hauptindikator: Exemplare Freihandbibliothek, Nebenindikatoren: Personalbestand (Vollzeitäquivalent), Besucher

Als grosse allgemeine und wissenschaftliche Bibliothek vermittelt die ZHB seit 1951 Literatur und Informationen für Forschung und Lehre, Studium und Beruf, Freizeit und Unterhaltung. Mit dem Bezug der Kooperativen Speicherbibliothek in Büron wurde der grösste Teil des Medienbestands, der heute mehr als 1,3 Mio. Bücher und audiovisuelle Medien umfasst, ausgelagert. Dies zu Gunsten einer zeitgerechten Freihandausstellung.

Berechnungen der ZHB und Erfahrungen anderer, ähnlicher Bibliotheken zeigen, dass die Nutzerzahlen bis 2035 um rund 40% steigen. Die Anzahl der Mitarbeitenden und Büro-Arbeitsplätze werden gleich bleiben, die Anzahl in Freihandausstellung zugänglicher Exemplare wird bis zur maximalen Kapazität von 81'000 Exemplaren wachsen,

Entwicklung der Anzahl in Freihandausstellung zugänglicher Exemplare



Entwicklung der Anzahl in Freihandausstellung zugänglicher Exemplare

	2015	2020	2025	2030	2035
ZHB: Exemplare Freihandbibliothek	30'000	60'000	81'000	81'000	81'000

Entwicklung Personalbestand (Vollzeitäquivalent)

	2015	2020	2025	2030	2035
ZHB: Vollzeitäquivalent	47.6 FTE	40.5 FTE	42 FTE	42 FTE	42 FTE

Entwicklung Besucherzahlen

	2015	2020	2025	2030	2035
ZHB: Besucher	178'000	210'000	230'000	240'000	250'000

Analyse / Synthese

Der grösste Teil des Medienbestands, der heute mehr als 1,3 Mio. Bücher und audiovisuelle Medien umfasst, wird in der Kooperativen Speicherbibliothek Schweiz, Büron, aufbewahrt, welche nach Bedarf modular erweiterbar ist.

Zwischen 2017 bis 2020 wird die ZHB saniert und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Das Gebäude ist ein wertvoller denkmalgeschützter Bauzeuge der Nachkriegszeit und kann nicht erweitert werden. Die Anzahl der Mitarbeitenden und Büro-Arbeitsplätze bleiben gleich. Basis bildet der Personalbestand per Ende Dezember 2016 plus 1,5 Stellen für Mehraufwand Reinigung und gesamtschweizerisches Projekt Swiss Library Service Platform gemäss AFP 2018-2020. Bedingt durch die Umnutzung des Magazintraktes in einen Publikumsbereich über sechs Geschosse und die Einrichtung eines grosszügigen Freihandbereichs mit Lese- und Arbeitsplätzen ist mit einer deutlichen Zunahme der Bibliotheks-Nutzer zu rechnen.

Der steigende Publikumsverkehr und der Bedarf für die Freihandausstellungen sind im Umbauprojekt an der Sempacherstrasse 10, Luzern, berücksichtigt. Sollte die Anzahl von Mitarbeitenden und der Bedarf in Freihandausstellung zugänglicher Exemplare wider Erwarten (mehr) wachsen, kann dies mit Hilfe der Hochschul-Standorte Frohburgstr. 3, Luzern, Frankenstr. 9, Luzern, und Suurstoffi, Rotkreuz gelöst werden.

Strategie / Massnahmen

- Der Standort der ZHB an der Sempacherstrasse 10, Luzern, wird beibehalten.
- Neue Bedürfnisse und Betriebsoptimierungen sind prioritär innerhalb der bestehenden Gebäudehülle und sekundär durch Kooperation mit der Kooperativen Speicherbibliothek Schweiz, Büron, mit der Universität Luzern und den Hochschulen in Luzern zu lösen.
- Mit dem Umzug der PH in den Campus Horw wird die Bibliothek an der Frohburgstrasse 3, Luzern entlastet.
- Am Standort Sempacherstrasse 10, Luzern, ist die Anzahl in Freihandausstellungen zugänglicher Exemplare bei 81'000 Exemplaren zu plafonieren.

Immobilienstrategie-Factsheet

HPZ = Heilpädagogisches Zentrum; HPS = Heilpädagogische Schule; HFD = Heilpädagogische Früherziehungsdienst; SSA = Schulangebote Asyl



WE 34
HPZ Hohenrain



WE 35
HPZ Sunnebühl, Schüpfeim



WE 99
Hirschmattstrasse 25, Luzern



WE 704
HPS Dula, Luzern



WE 707
HPS Kottenmatte, Sursee



WE 708
HPS Bahnhofstrasse,
Sursee



WE 709
HPS Schlossfeld, Willisau



WE 710
HPS + HFD Schützenrain,
Willisau



WE 727
HPS Pestalozzi, Luzern

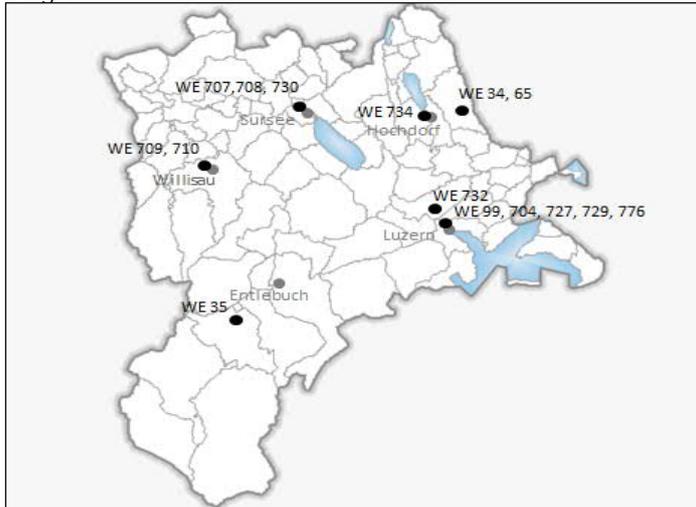


WE 729
HFD Weggismattstrasse 23,
Luzern

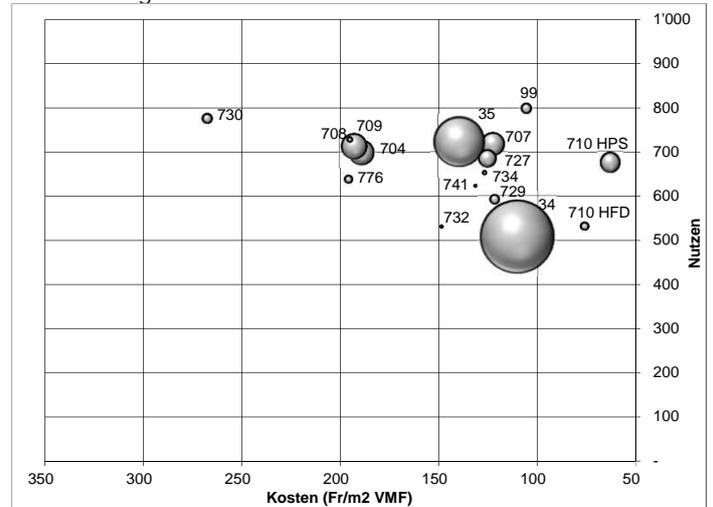


WE 730
HFD Haselmatte 2a, Sursee

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kennzahlen

SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m2	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Markt-gänig	Histo-risch unter Schutz	Nutzwert	Kosten-/ Marktmiete Fr./m2 VMF J (netto)	Betriebs-kosten Fr./m2 VMF J	GVL Neuwert	Baujahr	Stratuswert in Prozent	Strategietyp
34	HPZ Hohenrain	Hohenrain	HPZ	32	21'473	E	x			div	110	BW ¹⁾	73'393'000	1300 - 1980	div	erhalten
85	Villa Rebberg	Hohenrain	HPZ	1	187	E		x	x		160	BW	638'000	1923	65	überprüfen
35	HPZ Sunnebühl	Schüpfeim	HPZ	20	10'065	E	x			div	138	BW	33'884'000	1976 - 1999	div	erhalten
99	Hirschmattstrasse 25	Luzern	HPZ	1	153	Z		x		799	203	BW				überprüfen
776	Bruchstrasse 77	Luzern	HPS	1	297	Z		x		639	188	BW				erhalten
704	HPS Dula	Luzern	HPS	1	2'504	Z	x		xx	700	128	BW				erhalten
727	HPS Pestalozzi	Luzern	HPS	1	1'337	Z	x		xx	686	126	BW				erhalten
707	HPS Kottenmatte	Sursee	HPS	1	2'223	Z	x			718	123	BW				erhalten
708	HPS Bahnhofstrasse	Sursee	HPS	1	164	Z		x		728	192	BW				überprüfen
709	HPS Schlossfeld	Willisau	HPS	1	2'620	Z	x			714	184	BW				erhalten
710	HPS Schützenrain	Willisau	HPS	2	1'622	Z	x			677	63	BW				erhalten
710	HFD Schützenrain	Willisau	HFD	2	296	Z		x		532	76	BW				erhalten
729	HFD Weggismattstrasse 23	Luzern	HFD	1	460	Z		x		592	122	BW				erhalten
730	HFD Haselmatte 2a	Sursee	HFD	1	435	Z		x		775	268	BW				erhalten
732	HFD Sedelstrasse 34	Emmen	HFD	1	70	Z		x		531	149	BW				überprüfen
734	HFD Hohenrainstrasse 3	Hochdorf	HFD	1	118	Z		x		654	127	BW				überprüfen
741	HFD Hauptstrasse 31	Schüpfeim	HFD	1	60	Z		x		625	131	BW				überprüfen

¹⁾ Bewirtschaftersmodell, BK fallen direkt beim Nutzer an

Indikatoren / Nutzerentwicklung

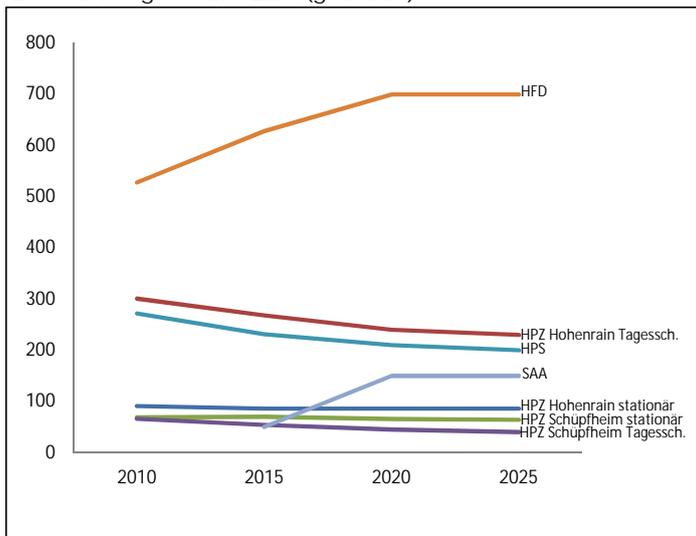
Sonderschulung Allgemein

Der Trend von der separativen hin zur integrativen Sonderschulung dürfte in den kommenden Jahren in abgeschwächter Form bestehen bleiben. Aufgrund der steigenden Kinderzahlen im Allgemeinen (geburtstärkere Jahrgänge) dürfte dieser Effekt jedoch zumindest teilweise kompensiert werden (unter der Annahme einer konstanten Sonderschulquote). Tendenziell wird der Anteil an mehrfachbehinderten Lernenden mit komplexen Anforderungen zunehmen. Der Raumbedarf wird daher trotz sinkender Anzahl an separativ geschulten Lernenden nicht wesentlich abnehmen (Anpassungsbedarf wegen Behindertengängigkeit, Sicherheit etc.).

SA (Schulangebote Asyl)

Die Anzahl Lernender mit Asyl- oder Flüchtlingsstatus, die in den Zentren geschult werden, ist sehr schwierig voraussehbar. Wir gehen davon aus, dass sich die Anzahl Klassen (à ca. 10 Lernende) mittelfristig bei ca. 15 einpendeln wird (der Aufbau hat erst 2014 begonnen).

Entwicklung Schülerzahl (grafisch)



Entwicklung Schülerzahl (tabellarisch)

	2010	2015	2020	2025
HPZ Hohenrain stationär	91	86	86	86
HPZ Hohenrain Tagesschule	301	268	240	230
HPZ Schüpfheim stationär	69	70	66	64
HPZ Schüpfheim Tagesschule	66	54	45	40
HPS	272	231	210	200
HFD	528	628	700	700
SAA		50	150	150

Analyse / Synthese

HPZ Hohenrain

Die umfangreiche Anlage unterschiedlichster Baujahre wird dominiert von der denkmalgeschützten ehemaligen Johanniterkomende. Der historische Teil (ausser das Tor- und Pfarrhaus) ist zweckmässig auf die Nutzung als HPZ ausgerichtet und in gutem Zustand. Die 4 Pavillonbauten von 1960 sowie das historische Tor- und Pfarrhaus werden 2017-2020 umfassend erneuert und an die heutigen Betreuungsbedürfnisse angepasst. Die neueren Bauten dienen zurzeit zweckmässig der Nutzung. Die Anlagegrösse ist langfristig ausreichend. Es besteht ein zunehmender Bedarf an geeigneten Räumen für mehrfachbehinderte Kinder.

HPZ Schüpfheim

Das Zentrum wurde weitgehend im Jahr 1975 erstellt. Punktuelle Sanierungsschritte wurden bereits ausgeführt oder sind noch in Planung. Das Zentrum ist in zweckmässigem Zustand. Altersbedingt jedoch am Ende des Lebenszyklus, weshalb eine Gesamterneuerung geplant werden muss. In Schüpfheim befindet sich aktuell die am stärksten behinderte Klientel. Anpassungen sind aufgrund der generell schwieriger werdenden Klientenschaft situativ vorzunehmen. Die Anlagegrösse ist mittelfristig ausreichend. Eine Verlagerung Richtung Erwachsenen-Abteilung zeichnet sich ab. Im Internats-/Wohnbereich wird um 2020 herum am ehesten ein (eingeschränkter) Sanierungsbedarf entstehen.

HPS

Die heilpädagogischen Schulen wurden 2011 als Mietobjekte von den Gemeinden übernommen (Kantonalisierung). Der unweckmässige Standort Emmen wurde 2015 bereits aufgegeben. Ein Kauf der HPS-Liegenschaften in Willisau wurde geprüft, jedoch als nicht wirtschaftlich erachtet. Die Gebäude sind zweckmässig auf die spezifische Nutzung ausgerichtet.

HFD

Der Heilpädagogische Früherziehungsdienst wurde im Jahr 2013 kantonalisiert. In Willisau ist er bereits im HPS-Gebäude integriert. Die übrigen Standorte belegen mittelgrosse und kleinere Mietobjekte, die dadurch aufwendig zu bewirtschaften sind. Eine regional sinnvolle Verteilung auf das Einzugsgebiet der Zweigstellen ist zwingend, um die Bedürfnisse der Familien (gute Erreichbarkeit des HFD) zu gewährleisten und die Fahrwege/Fahrzeiten der Früherzieher/Innen zu optimieren.

SAA

Mittelfristig erscheint die Miete des Schulhauses Schädtrüti sehr zweckmässig, der Platzbedarf kann mit den Räumen in den Asylzentren und den regionalen Aufnahmeklassen gedeckt werden.

Strategie / Massnahmen

HPZ Hohenrain

Erfolgreiche und zweckdienliche Umsetzung des aktuellen Erneuerungsprojektes sicherstellen. Nachhaltiger baulicher Unterhalt an den historischen Gebäuden. Mittelfristig ist der Erneuerungsbedarf der Baugruppe aus den 80er-Jahren im Auge zu behalten, um einen optimalen Sanierungszeitpunkt bezüglich Bauteillebenszyklen zu erzielen. Das HPZ soll der Abdeckung des heilpädagogischen Grundbedarfes dienen.

- Die Räumlichkeiten an der Bruchstrasse wurden per 1.8.2017 an die HPS Luzern für das Brückenangebot übertragen.
- Die Villa Rebberg ist bis nach der Renovation der Pavillons beizubehalten. Danach ist die Nutzung zu prüfen.

HPZ Schüpfheim

Nachhaltige Bewirtschaftung der Anlage. Erneuerungsmassnahmen und zweckdienliche Anpassungen an die veränderten Bedürfnisse der Klientel zeitgerecht umsetzen. Das HPZ soll weiterhin der Abdeckung des regionalen heilpädagogischen und agogischen (Erwachsenen-Bereich) Grundbedarfes dienen und im Erwachsenenbereich zusätzliche Plätze anbieten.

HPS

Die örtlichen heilpädagogischen Schulen ermöglichen eine gute regionale Abdeckung des heilpädagogischen Grundbedarfes. Durch die verschiedenen Standorte können auch Schwankungen des Gesamtbedarfs im Kanton austariert werden, gegebenfalls auch durch die Auflösung eines einzelnen Mietverhältnisses.

HFD

Der Heilpädagogische Früherziehungsdienst hat die kleinsten Betriebseinheiten, alle in regional stationierten Mietobjekten. Es ist zu prüfen, ob diese in der Zentralen Verwaltung am Seetalplatz in Emmen (ZVSE) integriert werden können.

SAA

Bei Bedarf Verlängerung der Mietdauer Schulhauses Schädtrüti in Luzern prüfen.

Immobilienstrategie-Factsheet

NML = Naturmuseum Luzern, HML: Historisches Museum Luzern

Teilportfolio BKD-7
Museen

Departement
BKD

Stand: 31.12.17



WE 8
Libellenrain 11 Lager NML



WE 38
Naturmuseum



WE 39
Historisches Museum



WE 39
Historisches Museum / Herrenkeller

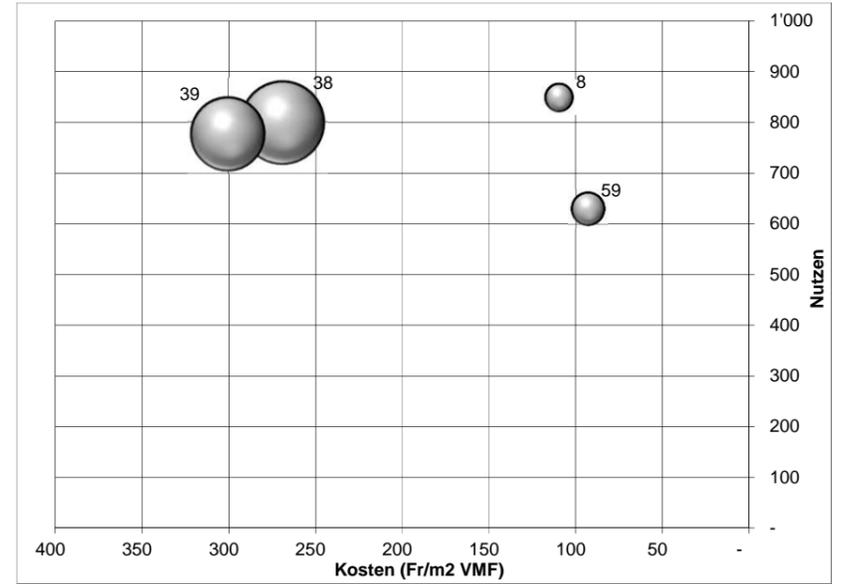


WE 59
Hirschengraben 48 Lager HML
(Letzimagazin)

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kugelgrösse = Mietfläche

Kennzahlen

SAP WE	Bezeichnung	Ort	Nutzer	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m2	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Markt-gängig	Historisch, unter Schutz	Nutzwert	Kosten- / Marktmiete Fr/m2 VMF J (netto)	Betriebskosten Fr/m2 VMF J	GVL Neuwert	Baujahr	Stratuswert in Prozent	Strategietyp
8	Libellenrain 17	Luzern	Lager NML klimat.	1	275	M	x	x		850	110	44				erhalten
38	Naturmuseum 1)	Luzern	NML	1	2'420	E	x		x	799	269	50	11'200'000	1978 1)	69	investieren
39	Historisches Museum	Luzern	HML	2	1'904	E	x		x	777	300	32	15'772'000	1568/1997	82	erhalten
59	Hirschengraben 48 (Letzimag.)	Luzern	Lager HML unklimat.	1	387	E	x		x	630	93	4	2'644'000	1664/1995	79	überprüfen ev. verkaufen

1) Erneuerungsprojekt in Planung, Umsetzung 2018/2019 geplant

Indikatoren-Nutzerentwicklung, Hauptindikator: Besucher, Nebenindikator: Personalbestand, Lagerbedarf

Kantonale Museen

Die Kantonalen Museen sind das Historische Museum und das Natur Museum Luzern. In zwei historischen Gebäuden beherbergen sie die reiche Sammlung zur Kulturgeschichte und Natur des Kantons Luzern. Neben den Dauerausstellungen sowie thematischen Wechselausstellungen gehört die Vermittlung zu den Hauptaufgaben der beiden Institutionen. Basierend auf den Aufgaben des Grundauftrages (Sammeln, Bewahren, Erforschen und Vermitteln) verfolgen die beiden Kantonalen Museen folgende strategischen Ziele. Sichtbarkeit der Museen als attraktiver, öffentlicher und allen zugänglicher Raum (Museumsquartier Kasernenplatz-Pfistergasse)

Die Museen sind aktive und verlässliche Partner innerhalb der Bildungs-, Kultur-, Natur- und Wissensgemeinschaft

Die Museen verfolgen aktuelle Inhalte und vermitteln diese als Erlebnisse für breite Bevölkerungskreise.

Basis für die Organisation der Museen ist die Weiterentwicklung der Querschnittfunktionen und Synergien unter einer gemeinsamen Führungsstruktur.

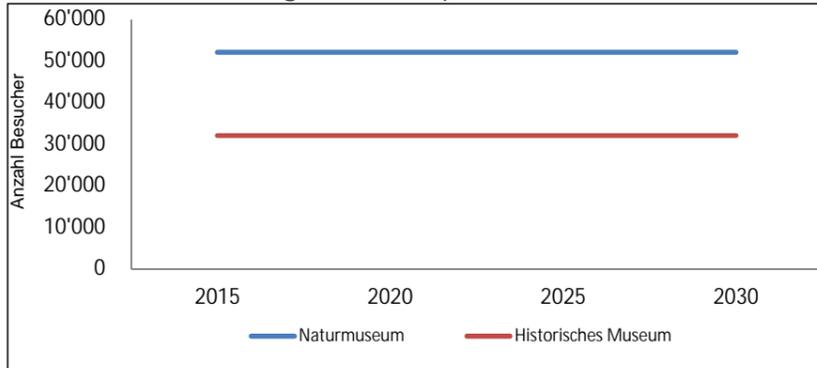
NML

Der gesetzlichem Auftrag definiert das Natur-Museum als kantonale Sammlungs-, Bildungs- und Forschungsstätte, wo Naturobjekte aus der Zentralschweiz gesammelt, fachgerecht konserviert, wissenschaftlich bearbeitet und in geeigneter Form der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Das Natur-Museum Luzern ist ein attraktives und lebendiges naturkundliches Museum zum Anfassen.

HML

Gemäss Auftrag der Luzerner Regierung sammelt, dokumentiert, vermittelt und erforscht das Historische Museum Luzern kulturgeschichtliche und volkskundliche Kulturgüter aus dem Gebiet des Kantons Luzern und der Zentralschweiz. Mit packenden Erlebnissen werden Geschichte und Kultur vermittelt.

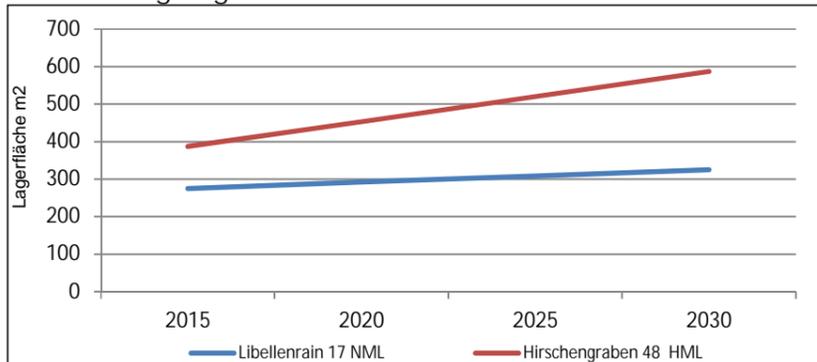
Besucherentwicklung Besucher pro Jahr



Besucherentwicklung Besucher pro Jahr

	2015	2020	2025	2030
Naturmuseum	52'000	52'000	52'000	52'000
Historisches Museum	32'000	32'000	32'000	32'000

Entwicklung Lagerbedarf



Lagerbedarf m2 (Aussenlager)

	2015	2020	2025	2030
Libellenrain 17 NML	275	292	308	325
Hirschengraben 48 HML	387	453	520	587

Analyse / Synthese

NML

Seit der Erstellung des historisierenden Nachbaus (Baujahr 1975–1978) wurden keine wesentlichen Erneuerungsarbeiten durchgeführt. Viele Bauteile, Ausbau und Gebäudetechnik, haben die End-of-Life-Phase erreicht, Sicherheitsbestimmungen können demnächst nicht mehr eingehalten werden. Die bald 40-jährigen Dauerausstellungen sind stark veraltet. Der Bedarf für die Erneuerung des Natur-Museums Luzern wurde bereits im Jahr 2000 erkannt. Aufgrund wiederholter Sparanstrengungen wurde die notwendige Erneuerung seither verzögert. Aufgrund der finanziellen Situation des Kantons Luzern, wird nun die in der Machbarkeitsstudie ausgewiesene Minimalanforderung an die Sanierung, die "**Grunderneuerung NML**", angestrebt. Die Sanierung des Dachgeschosses mit einer neuen Ausstellungsfläche wird aus Kostengründen nicht ausgeführt, ohne diese jedoch bautechnisch in einer späteren Umsetzung zu verhindern.

HML & Herrenkeller

Das historische Gebäude aus dem 16. Jahrhundert wurde in der Substanz zuletzt 1997 umfassend erneuert. Im Jahr 2003 wurde auf allen Geschossen eine neue Ausstellung geschaffen, die seither kaum mehr verändert wurde. Längerfristig stehen Erneuerungen im Ausbau und bei Installationen an. Spätestens in diesem Zusammenhang ist das Ausstellungskonzept zu überprüfen. Im Gebäude befindet sich ein Cafe (Museumscafe), das an eine Betreiberin längerfristig vermietet ist. Der Cafebetrieb bringt Synergien für beide Museen. Der Herrenkeller ist ein Konferenzraum im 1. OG, der von der kantonalen Verwaltung und Externen gebucht werden kann. Er wurde 2017 sanft renoviert.

Hirschengraben 48 Lager (unklimatisiert)

Das historische Lager- und Magazingebäude aus dem 16. Jahrhundert wurde 1995 in der Tragstruktur erneuert. Das Gebäude ist unbeheizt und eignet sich nur zur Lagerung nicht-organischer Materialien wie als Steinlager (Verrottung/Schimmelgefährdung). Die übrigen Sammlungen aus NML und HML mussten anderweitig untergebracht werden. Zurzeit dient es als Steinlager (Lapidarium) für HML und Archäologie. Ein allfälliger Lagerausbau (Ersatzobjekt) muss klimatisiert erfolgen.

Libellenrain 17 Lager (klimatisiert)

Das klimatisierte Lager neben dem Lager Denkmalpflege eignet sich sehr gut für die Bedürfnisse des NML.

Strategie / Massnahmen

NML und HML

Der Leistungsauftrag des Naturmuseums und des Historischen Museums wurde im Rahmen der OE17-Sparmassnahmen überprüft. Die Museen haben den Auftrag, ein Konzept auszuarbeiten, wonach diese Institutionen neu ausgerichtet und zu einer Organisationseinheit "Museum Luzern - Haus der Natur und Geschichte" zusammengeführt wird. Hierzu soll ein neuer, gemeinsamer Standort evaluiert werden. Das Konzept soll bis Mitte 2019 vorliegen.

Immobilienstrategie-Factsheet

DEP = Departementssekretariat, lawa = Landwirtschaft und Wald
rawi = Raum und Wirtschaft, vif = Dienststelle Verkehr und Infrastruktur, uwe = Dienststelle Umwelt und Energie

Teilportfolio BUWD-1
Verwaltung

Departement
BUWD

Stand 31.12.17



WE 1
Bahnhofstrasse 15, Luzern



WE 8
Libellenrain 15 + 17, Luzern



WE 16
Arsenalstrasse 43, Kriens



WE 79
Murbacherstrasse 21/23, Luzern

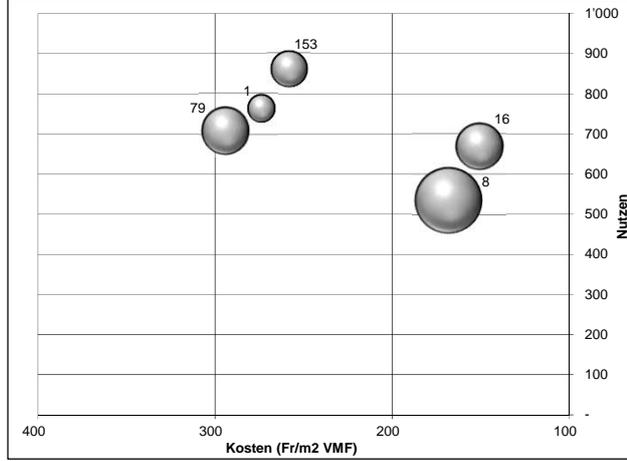


WE 153
Centralstrasse 33, Sursee

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kennzahlen

SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m ²	Eigentum oder Miets	Spezial-Immobilie	Markt-gängig	Historisch unter Schutz	Nutzwert	Kosten- / Marktmiete Fr. /m ² VMF J (netto)	Betriebskosten Fr./m ² VMF J	GVL Neuwert Fr.	Baujahr	Stratuswert in Prozent	Strategietyp
1	Regierungsgebäude 1)	Luzern	DEP	1	1029	E	X		X	764	274	65	4'650'383	1561	85	erhalten
8	Libellenrain 15 + 17	Luzern	uwe	2	5'771	M		X		535	168	39				kündigen / ZV
16	Arsenalstrasse 43 (STWE) 1)	Kriens	vif	1	2'913	E 2)		X		669	151	38	2'730'000	1994		erhalten / ZV
79	Murbacherstrasse 21/23	Luzern	rawi	1	2'925	M		X		709	294	89				kündigen / ZV
153	Centralstrasse 33	Sursee	lawa	1	1'720	M		X		862	258	36				kündigen / ZV

1) anteilig 2) Stockwerkeigentum

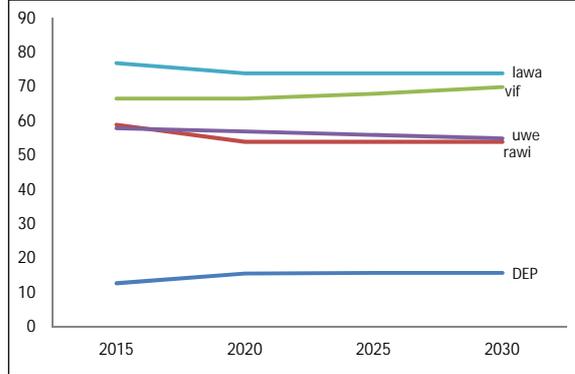
Indikatoren / Nutzerentwicklung

rawi: Die Nutzerentwicklung der Dienststelle Raum und Wirtschaft bleibt konstant.

DEP: Das Departementssekretariat wird ab 2017 mit 2.8 bis 3.0 FTE ergänzt (1 FTE Mobilitätskoordinator/in, 1.8 bis 2.0 FTE Kommunikationsmitarbeitende).

lawa: Der Personalbestand von lawa wird am Standort Sursee in Folge des OE-17 Sparprojektes leicht abnehmen. Es ist geplant, die 7 Arbeitsplätze in Luzern an der Murbacherstrasse (Waldregion Luzern) im zweiten Halbjahr 2017 nach Sursee zu verlagern.

Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent



Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent / Arbeitsplätze

	2015	2020	2025	2030
DEP	12.7 FTE / 16 AP	15.5 FTE / 16 AP	15.7 FTE / 16 AP	15.7 FTE / 16 AP
uwe	59 FTE / 68 AP	54 FTE / 62 AP	54 FTE / 62 AP	54 FTE / 62 AP
vif	66.6 FTE / 70 AP	66.6 FTE / 70 AP	68 FTE / 70 AP	70 FTE / 70 AP
rawi	58 FTE / 66 AP	57 FTE / 65 AP	56 FTE / 64 AP	55 FTE / 63 AP
lawa	77 FTE / 80 AP	74 FTE / 80 AP	74 FTE / 80 AP	74 FTE / 80 AP

Analyse / Synthese

Objekte zentrale Verwaltung (ZV)

Die betreffenden Zumietungen werden durch das zentrale Verwaltungsgebäude ersetzt.

Regierungsgebäude Bahnhofstrasse 15 Luzern

Das Departementssekretariat verbleibt im Regierungsgebäude.

Centralstrasse 33 Sursee

Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald ist in Sursee zwar etabliert, zur Optimierung der Geschäftsprozesse ist aber die Nähe zu den übrigen kantonalen Dienststellen erforderlich, das auch erhebliche Synergien mit sich bringt.

Arsenalstrasse 43 Kriens (Stockwerkeigentum)

Der Kanton Luzern ist zu 66% Stockwerkeigentümer der Arsenalstrasse 43 und die Räumlichkeiten sind geeignet für eine konventionelle Büronutzung.

Libellenrain und Murbacherstrasse

Die betreffenden Zumietungen werden durch das zentrale Verwaltungsgebäude ersetzt.

Strategie / Massnahmen

Objekte zentrale Verwaltung

Die betreffenden Zumietungen werden möglichst bis Bezugszeitpunkt der Zentralen Verwaltung verlängert. Mit gestaffelten Optionslösungen soll möglichst eine längerfristige Haftung vermieden werden. Die Integration der Dienststelle lawa in das zentrale Verwaltungsgebäude soll ebenfalls vollzogen werden.

Regierungsgebäude Bahnhofstrasse 15 Luzern / Finanzgebäude Bahnhofstrasse 19 Luzern / Bahnhofstrasse 12-18 Luzern

Die Belegung des Regierungsgebäudes sowie die beiden Standorte Bahnhofstrasse und Bahnhofstrasse 12-18 werden im Hinblick auf die Mutationen beim Bezug des ZV neu geplant. Allfällige Instandsetzungen sind zu koordinieren. Bis zu diesem Zeitpunkt werden an den, allfällig zum Verkauf stehenden Gebäuden Bahnhofstrasse 19 Luzern / Bahnhofstrasse 12-18 Luzern nur noch die minimal notwendigen Unterhaltsarbeiten beauftragt.

Arsenalstrasse 43 Kriens (Stockwerkeigentum 66%)

Die Arsenalstrasse 43 liegt in nächster Nähe zum Strassenverkehrsamt und ist als Raumreserve für diese Dienststelle vorgesehen. Die Übernahme der verbleibenden 33% Stockwerkeigentum ist längerfristig anzustreben.

Libellenrain und Murbacherstrasse

Die Zumietungen Libellenrain 15+17, Arsenalstrasse 43 und Murbacherstrasse 21/33, alle in Luzern, werden durch das Zentrale Verwaltungsgebäude ersetzt.

Dienststelle Immobilien

Immobilienstrategie-Factsheet

DIIN = Dienststelle Informatik, IMMO = Dienststelle Immobilien, DPE = Dienststelle Personal, FD/DS = Departementssekretariat, DFI = Dienststelle Finanzen, DS Steuern = Dienststelle Steuern, SK Staatskanzlei, FIKO = Finanzkontrolle



WE 1 Bahnhofstrasse 15, Luzern



WE 2 Bahnhofstrasse 19, Luzern



WE 5 Buobenmatt 1-2, Luzern

Teilportfolio FD-1 Verwaltung



WE 95 Hirschengraben 36, Luzern

Departement FD



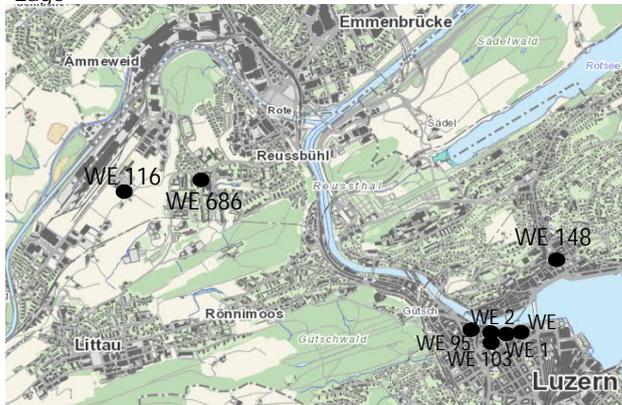
WE 148 Stadthofstrasse 4, Luzern



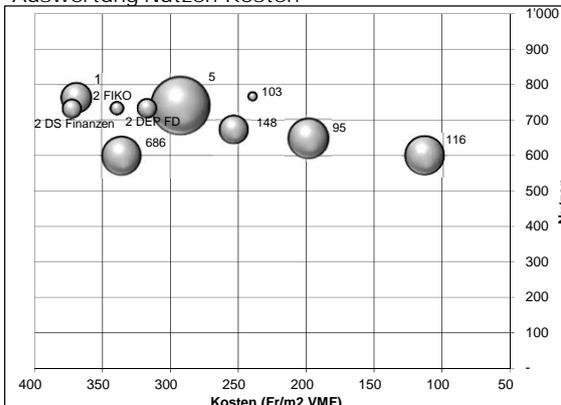
WE 686 Ruopigenplatz 1, Littau

Stand 31.12.17

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kugelgrösse = Mietfläche

Kennzahlen

SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m2	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Marktgängig	Historisch unter Schutz	Nutzwert	Kosten- / Marktmiete Fr /m2 VMF J (netto)	Betriebskosten Fr/m2 VMF J	GVL Neuwert	Baujahr	Stratuswert in Prozent	Strategietyp
1	Regierungsgebäude 1)	Luzern	SK	1	1'257	E	X		X	764	369.1	65.3	5'680'789	1561	85	erhalten
2	Finanzgebäude 1)	Luzern	FD/DS	1	538	E		X	X	734	317.0	76.6	2'516'855	1846	85	prüfen
2	Finanzgebäude 1)	Luzern	DFI	1	516	E		X	X	734	372.2	83.9	2'413'935	1846	85	kündigen / ZV
2	Finanzgebäude 1)	Luzern	FIKO	1	278	E		X	X	734	338.9	90.6	1'300'531	1846	85	kündigen / ZV
5	Buobenmatt 1-2	Luzern	DS Steuern	1	4'733	M		X		741	292.5	61.9				kündigen / ZV
95	Hirschengraben 36	Luzern	DS Personal	1	2'168	M		X		648	198.0	45.3				kündigen / ZV
103	Bahnhofstrasse 22 1)	Luzern	SK	1	124	M		X		767	240.2	47.2				kündigen / ZV
116	Schachenhof 4 2)	Littau	DIIN	1	2'033	M		X		602	113.2	9.9				erhalten
148	Stadthofstrasse 4	Luzern	IMMO	1	1'093	M		X		674	253.3	54.9				kündigen / ZV
686	Ruopigenplatz 1	Littau	DIIN	1	2'104	M		X		600	335.4	54.1				kündigen / ZV

1) antilig 2) Lagernutzung

Indikatoren / Nutzerentwicklung

DIIN:

Schachenhof 4: Der Standort wird grossmehrheitlich für Logistikzwecke verwendet (Einkauf, Lager, Konfektionierung, Verteilung). Aus heutiger Sicht sind keine substantiellen Veränderungen geplant.

Ruopigenplatz 1: Aufgrund der fortschreitenden Digitalisierung und Anforderungen aus E-Government-Vorhaben ist davon auszugehen, dass der Personalbestand bis 2025 um mindestens 10 Personen auf 140 Mitarbeitende steigen wird.

SK:

Die Staatskanzlei soll auch mit einem allfälligen Zentralen Verwaltungsgebäude am Seetalplatz in Emmen (ZVSE) (Inbetriebnahme ca. 2022-2023) bis auf die Post D und die Telefonzentrale weitgehend im Regierungsgebäude an der Bahnhofstrasse 15 bleiben.

FIKO:

Es sind keine grösseren Personalveränderungen zu erwarten.

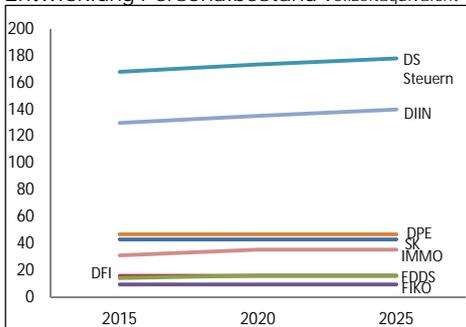
DPE:

Der Treiber für die DPE ist vor allem der Ausbau/Reduktion (Betreuung Anzahl Mitarbeitende) der Verwaltung respektive der angeschlossenen Organisationen wie Spital, ANILU, HSLU, PHLU, etc.

DFI:

Das DFI wird voraussichtlich in das ZVSE einziehen. Es ist bereits heute sicher davon auszugehen, dass im Zuge der Neuorganisation des gesamten kantonalen Rechnungswesen (OE 17, Projektstart 2017) dezentrale Rechnungswesen-Arbeitsplätze reduziert und anteilmässig zur Dienststelle Finanzen verschoben werden.

Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent



Analyse / Synthese

Objekte Zentrale Verwaltung am Seetalplatz in Emmen (ZVSE)

Die betreffenden Zumietungen werden durch die ZVSE ersetzt. Ebenfalls erfolgt der Umzug der Dienststelle Finanzen, der FIKO, der Zentralen Dienste der Staatskanzlei (Postdienst, Telefonzentrale) sowie der DIIN in die ZVSE.

Regierungsgebäude Bahnhofstrasse 15 Luzern

Das Departementssekretariat sowie die Staatskanzlei wird im Regierungsgebäude oder in unmittelbarem Umfeld angesiedelt. Die Staatskanzlei verbleibt somit weitgehend (bis auf die Zentralen Dienste Post/Telefonzentrale) im Regierungsgebäude an der Bahnhofstrasse 15.

Finanzgebäude Bahnhofstrasse 19 Luzern

Das Departementssekretariat FD verbleibt im Umfeld des Regierungsgebäudes. Ein Umzug mit Verdichtung auf wenige Standorte ist denkbar und zu prüfen. Wieweit das heutige Finanzgebäude an der Bahnhofstrasse 19 im Portfolio des Kantons verbleibt, muss nach dem Vorliegen der Belegungsplanung der ZVSE geklärt werden.

Strategie / Massnahmen

Objekte Zentrale Verwaltung am Seetalplatz in Emmen (ZVSE)

Die betreffenden Zumietungen werden möglichst bis Bezugszeitpunkt die ZVSE verlängert. Mit gestaffelten Optionslösungen soll möglichst eine längerfristige Haftung vermieden werden.

Regierungsgebäude Bahnhofstrasse 15 Luzern / Finanzgebäude Bahnhofstrasse 19 Luzern / Bahnhofstrasse 12-18 Luzern

Die Belegung des Regierungsgebäudes sowie die beiden Standorte Bahnhofstrasse 19 und Bahnhofstrasse 12-18 werden im Hinblick auf die Mutationen beim Bezug der ZVSE neu geplant. Allfällige Instandsetzungen sind zu koordinieren.

Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent / Arbeitsplätze

	2015	2020	2025
SK 1)	36.55 FTE / 43 AP	35.05 FTE / 43 AP	35.05 FTE / 43 AP
DFI	15.8 FTE / 22 AP	15.8 FTE / 22 AP	15.8 FTE / 22 AP
FD/DS	14 FTE / 18 AP	16 FTE / 18 AP	16 FTE / 18 AP
FIKO	9.3 FTE / 11 AP	9.3 FTE / 11 AP	9.3 FTE / 11 AP
DS Steuern	168 FTE / 203 AP	173.5 FTE / 203 AP	178 FTE / 210 AP
DPE	46.8 FTE / 65 AP	46.8 FTE / 65 AP	46.8 FTE / 65 AP
DIIN	130 FTE / 141 AP	135 FTE / 145 AP	140 FTE / 150 AP
IMMO	31.1 FTE / 39 AP	35.3 FTE / 39 AP	35.3 FTE / 39 AP

1) inklusive RR-Mitglieder

Immobilienstrategie-Factsheet

DS= Departementssekretariat, DIGE = Dienststelle Gesundheit und Sport, DISG = Dienststelle Soziales und Gesellschaft, DILV = Dienststelle Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz, VETD = Veterinärdienst



WE 1
Regierungsgebäude, Luzern



WE 140
Meyerstrasse 20, Luzern



WE 46
Vonmattstrasse 16, Luzern

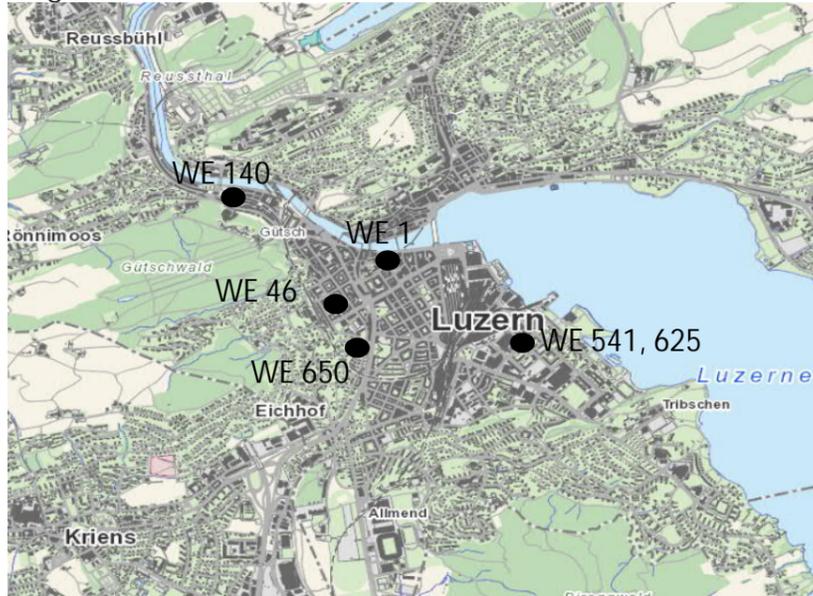


WE 541 & 625
Rösslimattstrasse 37 /
Werkhofstrasse 18, Luzern

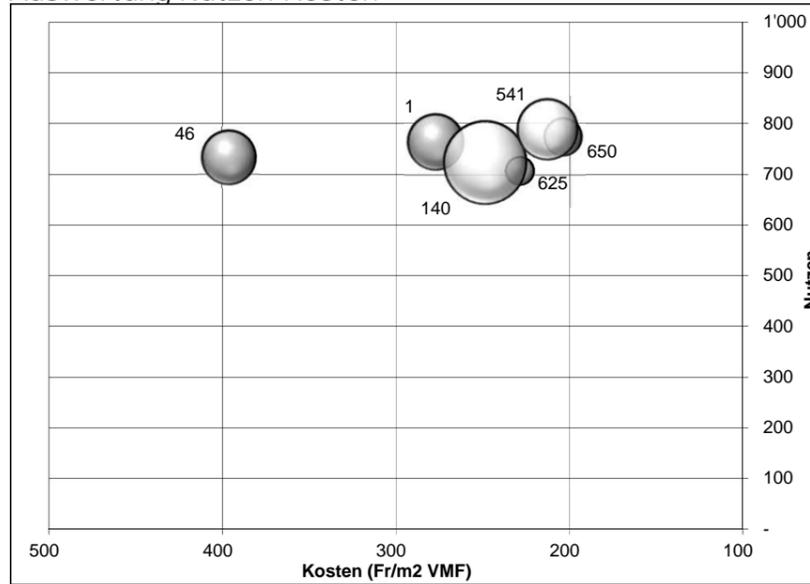


WE 650
Obergrundstrasse 70, Luzern

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kugelgrösse = Mietfläche

Kennzahlen

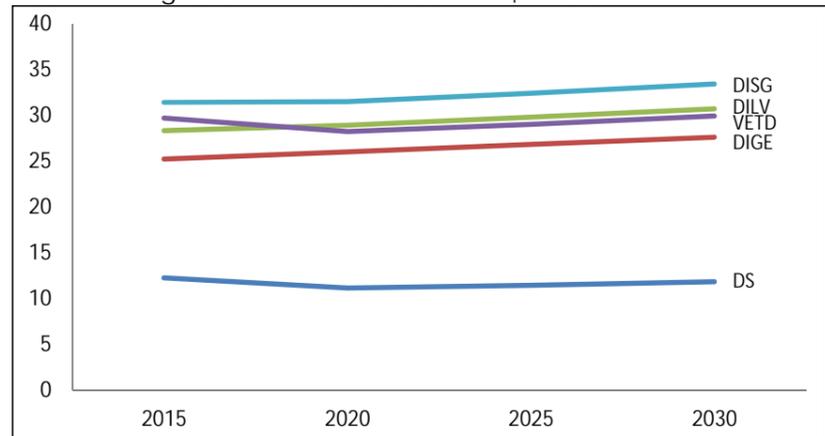
SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m2	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Markt-gängig	Histo-risch unter Schutz	Nutzwert	Kosten- / Marktmiete Fr./m2 VMF J (netto)	Betriebs-kosten Fr./m2 VMF J	GVL Neuwert Fr.	Baujahr	Stratuswert in Prozent	Strategietyp
1	Regierungsgebäude 1)	Luzern	DS	1	849	E	x		x	764	277	65	3'836'905	1557	85	erhalten
140	Meyerstrasse 20	Luzern	DIGE / DILV / VETD*	1	1'976	M		x		724	226	65				kündigen / ZVSE
46	Vonmattstrasse 16 (Kantonslabor)	Luzern	DILV	1	774	E	x			732	396	77	3'710'000	1937	73	Überprüfen
541	Rösslimattstr.37 / Werkhofstr. 18	Luzern	DISG	1	1'082	M		x		789	195	40				kündigen / ZVSE
625	Werkhofstrasse 18	Luzern	DISG	1	227	M		x		708	213	39				kündigen / ZVSE
650	Obergrundstrasse 70 2)	Luzern	DISG	1	420	M		x		774	188	63				kündigen / ZVSE
116	Schachenhof 4	Luzern	VETD*	1	115	M		x		724	131	21				künden* neuer STAO

1) anteilig GSD

Indikatoren / Nutzerentwicklung

Generell ist mit einem konstanten Personalbestand bzw. mit einem moderaten Anstieg in den kommenden 10 Jahren zu rechnen. Es ist anzunehmen, dass die Anzahl Teilzeitstellen zunehmen werden, so auch die Verbreitung von Home-Office, allerdings auf eher geringem Niveau. Opferberatung, Standort Obergrundstrasse 70 2): Hohe Anforderung betr. Sicherheit (Diskret- und Sicherheitsschalter, Besprechungszimmer etc.) und Anonymität bedingen spezielle bauliche Anforderungen. Hinsichtlich der erforderlichen Anonymität der Klientel muss ein Umzug in die ZVSE kritisch geprüft werden. Der Raumbedarf für die Erneuerung des Kantonslabor (DILV) inkl. zugehörige Büros wird in einem separaten Konzept (Machbarkeitsstudie pendent) erhoben.

Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent



Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent

	2015	2020	2025	2030
DS	12.3 FTE	11.2 FTE	11.5 FTE	11.9 FTE
DIGE	25.3 FTE	26.1 FTE	26.9 FTE	27.7 FTE
DILV	28.4 FTE	29 FTE	29.9 FTE	30.8 FTE
VETD	29.8 FTE	28.3 FTE	29.1 FTE	30 FTE
DISG	31.5 FTE	31.6 FTE	32.5 FTE	33.5 FTE

Analyse / Synthese

Objekte Zentrale Verwaltung am Seetalplatz in Emmen (ZVSE)
Die betreffenden Zumietungen werden plangemäss durch die ZVSE ersetzt.
Regierungsgebäude
Das Departementssekretariat verbleibt weitgehend im Regierungsgebäude.

DILV
Die DILV betreibt u.a. das kantonale Labor an der Vonmattstrasse 16, während sich die Büros an der Meyerstrasse 140 befinden. Diese Trennung der Standorte ist betrieblich ineffizient. Das Laborgebäude ist baulich und betrieblich stark veraltet und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Seit rund 20 Jahren wird ein Ersatz diskutiert, und obwohl einmal vom KR beschlossen, wurde dieser aus Spargründen laufend verschoben. Auf Antrag des GSD an den RR wird zurzeit eine Machbarkeitsstudie für ein Ersatzgebäude am Standort Rothenburg Ost erstellt. Dies in Kombination mit der Zentralisierung der Verkehrspolizei an diesem Standort. Mit diesem Vorgehen besteht die Möglichkeit für die Zusammenführung der bisherigen zwei Standorte der Dienststelle Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz an einem einzigen Standort. Zudem ist zu prüfen ob die Dienststelle des Veterinärdienstes ebenso in dieses Neubauprojekt integriert werden kann.

Strategie / Massnahmen

Objekte Zentrale Verwaltung am Seetalplatz in Emmen (ZVSE)

Die betreffenden Mietungen werden möglichst bis zum dannzumaligen Bezugszeitpunkt der ZVSE verlängert. Mit gestaffelten Optionslösungen soll möglichst eine längerfristige Haftung vermieden werden.

Regierungsgebäude

Die Belegung des Regierungsgebäudes wird im Hinblick auf die Mutationen beim Bezug der ZVSE neu geplant und optimiert. Allfällige Instandsetzungen sind zu koordinieren. Bis zu diesem Zeitpunkt werden nur noch die minimal notwendigen Unterhaltsarbeiten gemacht.

DILV

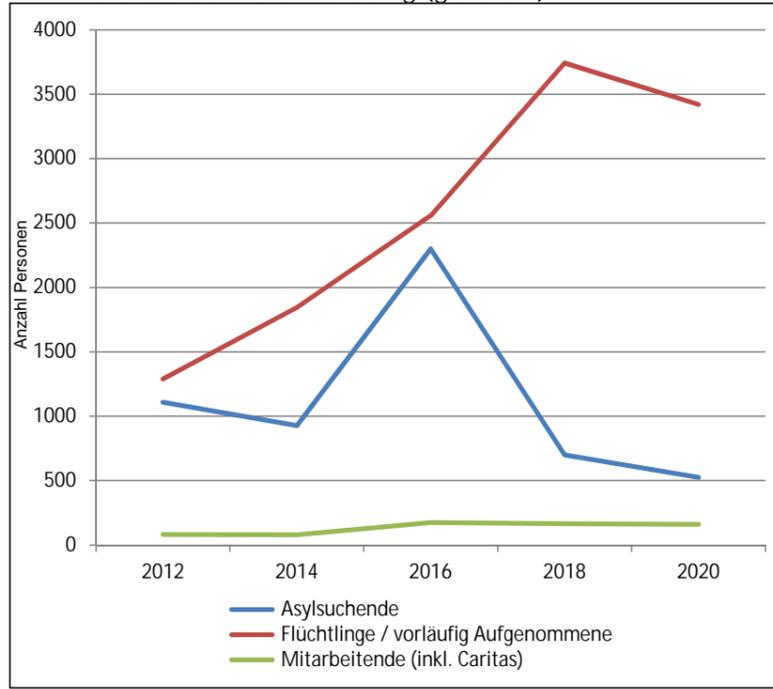
Die Machbarkeitsstudie am Standort Rothenburg Station Ost soll Angaben und Kostenaussagen liefern für ein modernes, zweckmässiges Labor. Dies in Kombination mit der Zentralisierung der Verkehrspolizei am gleichen Standort. Mit diesem Vorgehen besteht die Möglichkeit für die Zusammenführung der bisherigen zwei Standorte der Dienststelle Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz an einem einzigen Standort. Zudem ist zu prüfen ob die Dienststelle des Veterinärdienstes ebenso in dieses Neubauprojekt integriert werden kann.

Zur Vermeidung nicht nachhaltiger Sanierungskosten sowie betrieblichen Optimierungen am Standort Vonmattstrasse 16, Luzern, empfiehlt sich das Projekt zügig zu realisieren. Das kantonale Gebäude Vonmattstrasse 16 ist zu überprüfen und je nach Ergebnis zu veräussern oder strategisch dem Portfolio der Polizei zugeteilt werden.

Veterinärdienst

Gemäss Entscheid Projektsteuerung ZVSE wird der Veterinärdienst nicht in der ZVSE integriert. Es gilt mittels Machbarkeit zu prüfen ob eine Integration beim Neubauprojekt "Rothenburg Station Ost" möglich ist.

Indikatoren / Nutzerentwicklung (grafisch)



Indikatoren / Nutzerentwicklung (tabellarisch)

	2012	2014	2016	2018	2020
Asylsuchende	1110	928	2300	700	525
Flüchtlinge / vorläufig Aufgenommene	1289	1846	2558	3743	3420
Mitarbeitende (inkl. Caritas)	82	80	174	166	161

Gemäss AFP 2018 - 2021

Analyse / Synthese

Die Unterbringung von Asylsuchenden, Flüchtlingen, vorläufig Aufgenommenen und unbegleiteten Minderjährigen stellt eine grosse Herausforderung dar. Starke Schwankungen der Anzahl, die Kurzfristigkeit der Veränderungen, die Kostenintensität, bau- und zonenrechtliche Probleme, die Verteilthematik und die politischen und nachbarschaftlichen Widerstände an den Standort sowie finanzrechtlich beschränkte Handlungsmöglichkeit erschweren effiziente Lösungen stark. Hinzu kommen Immobilienanbieter, die mit dieser "Notsituation" ein gutes Geschäft machen wollen, wenn sie dann über ein geeignetes Objekt verfügen. Alte Gebäude müssen für die dichte Belegung eines Zentrums oft sicherheitstechnisch angepasst werden. Durch den grossen Zustrom im Herbst 2015 hat sich der Unterbringungsbedarf stark ausgeweitet. Zentren waren phasenweise massiv überbelegt. Viele temporäre Unterkünfte mussten kurzfristig bereit gestellt werden. Die Unterbringungskapazität konnte oft nicht auf eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Grösse festgelegt werden, was zu übermässigen Kosten in der Unterbringung führte. Dies ergibt einen ökonomischen Zwang, längerfristig einige Grosszentren (120-180 Plätze) anstelle zahlreiche Kleinstandorte zu betreiben. Das DAF erarbeitete hierzu eine fokussierte Zentrumsstrategie.

Zentren

Bisherige Zentren (ausser Sonnenhof und Grosshof) sind oft nur zu kurzfristig nutzbar (Amortisation) und zu klein. Diese sollen kontinuierlich durch langfristig betreibbare, kostengünstigere Grosszentren ersetzt werden (Zentrumsstrategie DAF). Der Hirschkamp eignet sich aus verschiedenen Gründen, besonders aus Kostengründen, nicht längerfristig für ein Asylzentrum und wird Ende 2018 geschlossen.

Wohnungsbestand

Flüchtlinge und vorl. Aufgenommene werden selbständig in Wohnungen untergebracht, um ihre Integration zu forcieren. Naturgemäss schwankt der Bedarf. Der Wohnungsbestand wird laufend aktiv überprüft und optimiert.

Büros Verwaltung

Durch die Ablösung des Mandats von Caritas ist der Personalbestand beim Kanton Luzern im Bereich des Asyl- und Flüchtlingswesens massiv gestiegen. Der bestehende Standort Gibraltarstrasse 3 und der ab Frühjahr 2017 hinzugekommene Standort Brünigstrasse 25 bilden mittelfristig ausreichend Kapazität. Die Büros werden in das zentrale Verwaltungsgebäude (ZVSE) integriert, sobald dieses verfügbar ist.

Strategie / Massnahmen

Zentren

Aufgrund der Neustrukturierung des Asylwesens auf Bundesebene per 1. März 2019 wird sich der Kapazitätsbedarf in den Kantonen verändern. Noch sind die Auswirkungen auf den Kanton Luzern nicht klar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass zukünftig noch 300 bis 400 dauerhafte Zentrumsplätze erforderlich sein werden.

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand wird laufend überprüft und optimiert: Kündigung von teuren und wenig geeigneten Objekten. Laufende Kontrolle und Optimierung der Belegungszahlen, soweit die Bewohnergruppen ethnisch und betrieblich verdichtet werden können. Die Bewirtschaftung der Wohnungen erfolgt neu ab 1.1.2019 durch das DAF selbst.

Büros Verwaltung

Die Standorte Gibraltarstrasse 3 und Brünigstrasse 25 bilden mittelfristig ausreichend Raum für die Verwaltung. Allfällig weiteres Wachstum soll durch Skaleneffekte und Verdichtung aufgefangen werden. Die Mietverträge dieser Zumietungen werden auf den Bezugszeitpunkt des zentralen Verwaltungsgebäudes gekündigt.

Dienststelle Immobilien

Immobilienstrategie-Factsheet

WIRA = Dienststelle Wirtschaft und Arbeit, RAV = Regionales Arbeitsvermittlungszentrum

Teilportfolio GSD-3
WIRA / RAV

Departement
GSD

Stand 31.12.17



WE 146
Leopoldstrasse 6,
Sursee



WE 156
Bürgenstrasse 12,
Luzern



WE 157
Baselstrasse 61a,
Luzern



WE 484
Gerliswilstrasse 17,
Emmenbrücke



WE 491
Im Schmitteli 2,
Wolhusen

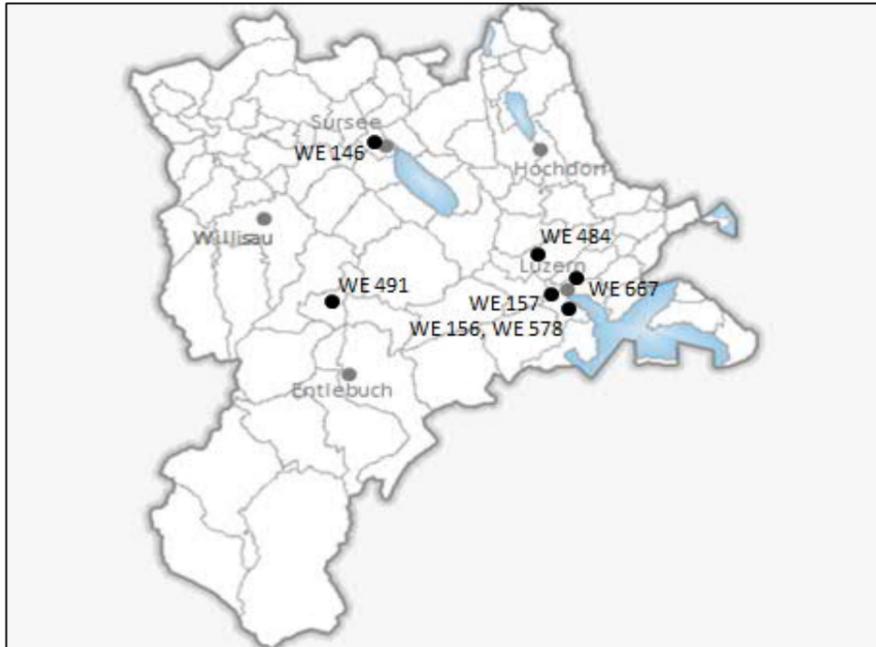


WE 578
Landenbergstrasse 39,
Luzern

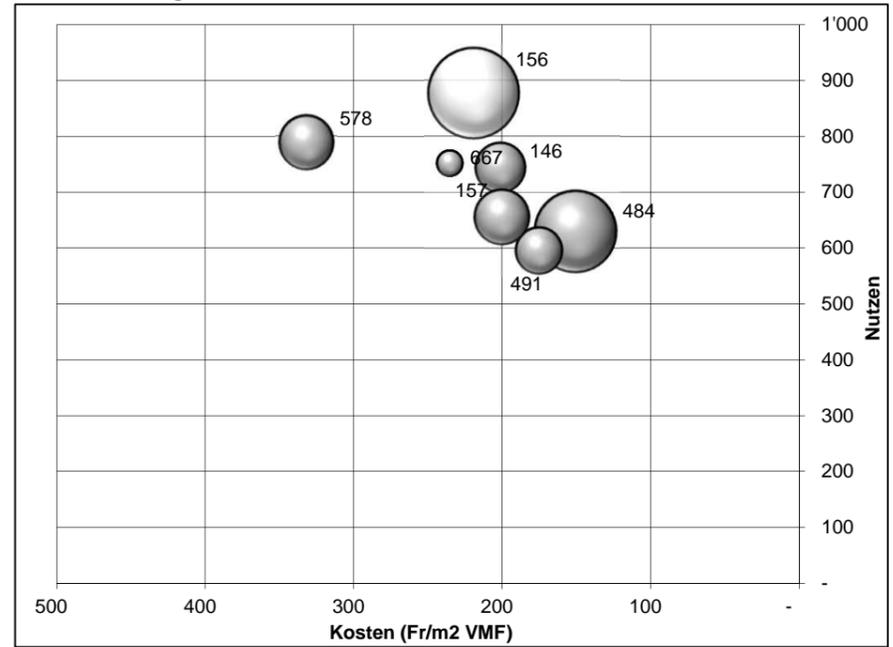


WE 667
Maihofstrasse 1,
Luzern

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kennzahlen

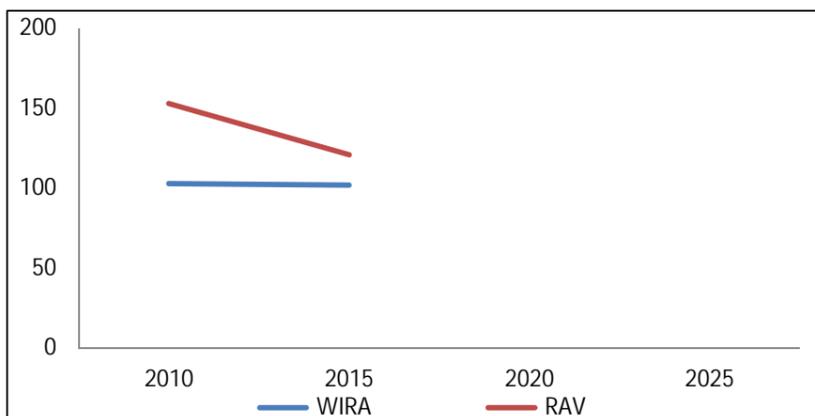
SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m2	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Marktgängig	Historisch unter Schutz	Nutzwert	Kosten-/Marktmiete Fr./m2 VMF J (netto)	Betriebskosten Fr./m2 VMF J	GVL Neuwert Fr.	Baujahr	Stratuswert in Prozent	Strategietyp
146	Leopoldstrasse 6	Sursee	RAV	1	816	M		x		744	201	40				erhalten
156	Bürgenstrasse 12	Luzern	WIRA	1	2'604	M		x		877	219	59				kündigen/SVZ
157	Baselstrasse 61a	Luzern	RAV	1	975	M		x		656	200	49				kündigen
484	Gerliswilstrasse 17	Emmenbrücke	RAV/AM	1	2'650	M		x		630	185	40				erhalten
491	Im Schmitteli 2	Wolhusen	RAV	1	718	M		x		596	175	42				erhalten
578	Landenbergstrasse 39	Luzern	RAV	1	921	M		x		789	296	43				erhalten
667	Maihofstrasse 1	Luzern	WIRA	1	234	M		x		752	235	51				kündigen/SVZ

Indikatoren / Nutzerentwicklung

Die Dienststelle Wirtschaft und Arbeit (wira) vollzieht zahlreiche - mehrheitlich eidgenössische - Gesetze in den Bereichen Arbeitslosenversicherung, Arbeitsvermittlung, Arbeitsrecht, Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz, Schwarzarbeit sowie im Zusammenhang mit der Personenfreizügigkeit CH-EU. Es bestehen verbindliche Leistungsvereinbarungen mit dem Bund für alle Bereiche. Die Dienststelle ist grossmehrheitlich vom Bund finanziert und gesteuert.

Die wira - insbesondere die RAV - unterstehen starken Personalschwankungen. Der Personal- und Raumbedarf ist stark abhängig von der Konjunktorentwicklung, resp. von der Anzahl gemeldeter stellensuchender Personen, da ein/e Personalberater/in der RAV jeweils nur eine gewisse Anzahl Stellensuchende betreuen kann, bzw. ein/e Sachbearbeiter/in der Arbeitslosenkasse (ALK) nur eine gewisse Anzahl Dossiers abarbeiten kann. Bei der Abteilung Industrie- und Gewerbeaufsicht (IGA) besteht der Indikator bei der Anzahl Meldungen sowie Baugesucheingaben, welche verarbeitet werden müssen. Dies hat Folgen auf die Personalsituation und schlussendlich auch auf die räumliche Entwicklung. Die Basis der Indikatoren / Entwicklung bilden also rein exogene Faktoren.

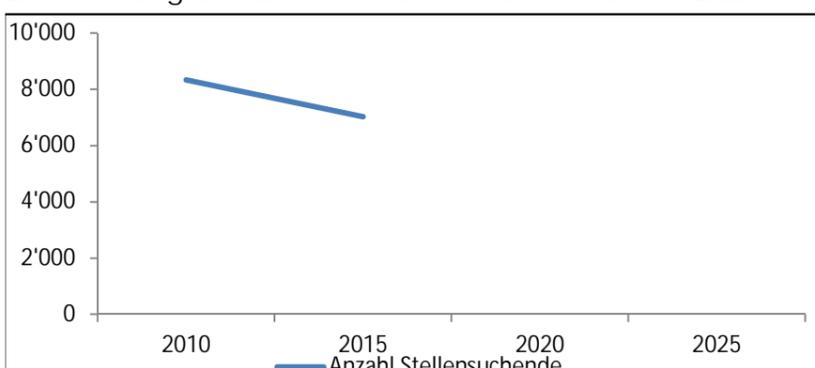
Entwicklung Ø Personalbestand (Personen)



Entwicklung Ø Personalbestand (Personen)

	2010	2015	2020	2025
WIRA	103	102		
RAV	153	121		

Entwicklung Ø Anzahl Stellensuchende Kanton Luzern



Entwicklung Ø Anzahl Stellensuchende Kanton Luzern

	2010	2015	2020	2025
Anzahl Stellensuchende	8'335	7'027		

Analyse / Synthese

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass in erster Linie insbesondere die RAV (Standorte WE 146, WE 157, WE 484, WE 491, WE 578) stärkeren Personal- und Raumschwankungen unterstehen, während in den anderen Abteilungen (Standorte WE 156 und WE 667) die Personal- und Raumsituation eher moderater/stabiler ist.

WIRA (ALK, IGA und zentrale Dienste; WE 156 und WE 667)

Die Dienststelle ist in zugemieteten Büros untergebracht. Bisher konnte das Personalwachstum durch interne Verdichtungen innerhalb der bestehenden Mietflächen absorbiert werden. Die Büros sind zweckmässig nutzbar und zurzeit ausreichend. Die räumlichen Auswirkungen für die neue Aufgabe "Inländervorrang Arbeitsmarkt" infolge der Masseneinwanderungsinitiative sind zurzeit noch nicht abzuschätzen.

RAV-Standorte (WE 146, WE 157, WE 484, WE 491 und WE 578)

Die Standorte der RAV sind ortsgebunden und sichern die regionale Abdeckung der Anlaufstelle für Stellensuchende ab (vgl. Arbeitsvermittlungsregionen gem. SRL Nr. 890a, Verordnung über die Arbeitslosenversicherung und den Arbeitslosenhilfsfonds). Der Raumbedarf ist stark abhängig von der Konjunktorentwicklung resp. der Anzahl Stellensuchenden, welche zu betreuen sind. Die Anforderungen bezüglich Sicherheit und Raumstrukturen (vertrauliche Beratungsgespräche durch die Personalberatenden, Notfallsystem) sind hoch und fordern bei Umzügen hohe Investitionen. Die RAV werden zu 100% vom Bund finanziert und nach dessen Richtlinien konzipiert und erstellt. Zurzeit ist die Abdeckung ausreichend, enthält aber kaum Reserven für eine Verschlechterung der Konjunktur sowie für mögliche Zusatzaufgaben.

Strategie / Massnahmen

WIRA (ALK, IGA und zentrale Dienste; WE 156 und WE 667)

Die WIRA soll im künftigen Sozialversicherungs-Zentrum (SVZ) integriert werden. Der Standort wird demnächst evaluiert. Die bisherigen Zumietungen des WIRA werden dann zeitgerecht gekündigt.

RAV-Standorte (WE 146, WE 157, WE 484, WE 491 und WE 578)

Die Standorte der RAV sind ortsgebunden und sollen aus diesem Grund, aber auch aus Gründen der speziellen Anforderungen an Raumkonzeption und Sicherheit erhalten bleiben. Einzelne administrative Aufgaben werden im neuen Sozialversicherungs-Zentrum zusammengeführt. Zurzeit ist die Abdeckung ausreichend, enthält aber kaum Reserven für eine Verschlechterung der Konjunktur sowie für mögliche Zusatzaufgaben. Allfällige Erhöhungen der Raumkapazitäten sollen zweckmässigerweise primär durch Ergänzung (Zumietung) an bestehenden Standorten erfolgen, um teure Neuinvestitionen zu minimieren. Mit Bezug des geplanten Sozialversicherungs-Zentrum (SVZ) werden zentrale Dienstleistungen des RAV neu geregelt.

Immobilienstrategie-Factsheet

LUKS = Luzerner Kantonsspital, lups = Luzerner Psychatrie, LHM = Luzerner Höhenklinik Montana



WE 45 Luzerner Höhenklinik Montana



WE 11 Konvent St. Urban



WE 11 Haus P St. Urban



WE 44 Berghof Pfaffnau



WE 44 Berghof Pfaffnau



WE 49 Löwengraben 20 Luzern



WE 687 Feuerwehrgebäude St. Urban



WE 687 Gewachshaus St. Urban

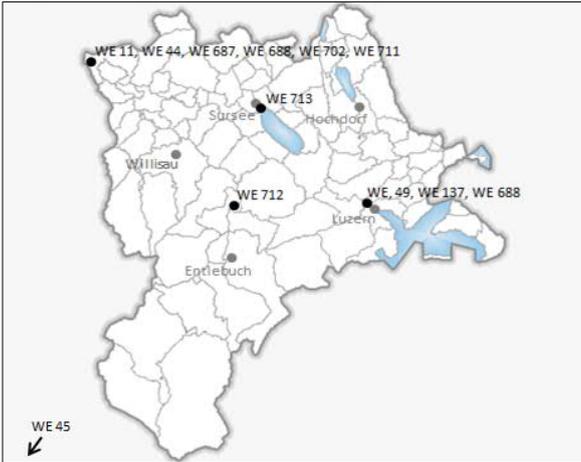


WE 687 Weierhofscheune St. Urban

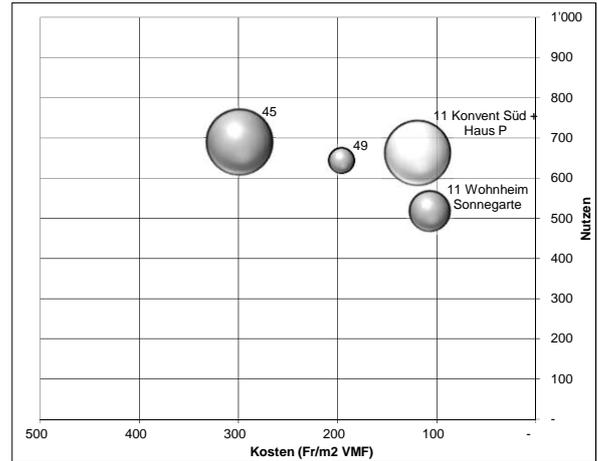


WE 702 Freizeithaus St. Urban

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kugelgrösse = Mietfläche

Kennzahlen

SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermiet bare Fläche VMF m2	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Marktgängig	Historisch unter Schutz	Nutzwert	Kosten-/Marktmiete Fr./m2 VMF J (netto)	Betriebskosten Fr./m2 VMF J	GVL Neuwert Fr.	Baujahr	Strukturerhalt in Prozent	Strategietyp
LUKS																
45	Höhenklinik Montana	Montana-Vemala	Klinik + Personah. LUKS	4	5'852	E	x			689	272	BW ³⁾	26'961'000	1934/1997 ²⁾	75	überprüfen
137	Reussport 2/4, Kinderkrippe LUKS	Luzern	Land BR LUKS			E					BR					erhalten
688	LUKS Luzern	Luzern	Land BR LUKS			E					BR					erhalten
712	LUKS Wolhusen	Wolhusen	Land BR LUKS			E					BR					erhalten
713	LUKS Sursee	Sursee	Land BR LUKS / PP-Anlage			E					BR					überprüfen
LUPS																
11 ¹⁾	Konvent + Haus P	St. Urban	Büros + Patientenh. lups	2	5'680	E	x	x	x	518/663	107/133	BW	15'821'390	1731/div.	84/80	erhalten
11 ¹⁾	Konvent	St. Urban	Wohnheim Sonnengarte	1	2'253	E	x		x	518	107	BW	6'656'610	1731/div.	84	ersetzen
687 ¹⁾	übrige Objekte St. Urban	St. Urban	Betriebsgebäude lups	4		E	x		x	701	pausch	BW	3'363'000	1842 -1995	84	erhalten
702	Kühwald, Freizeithaus	St. Urban	Waldhütte lups	1		E			x		pausch	BW	159'000	1'992	75	erhalten
44	Berghof	St. Urban	Patientenhaus LUPS	12		E			x	403	pausch	BW	7'773'000	ca. 1700/div.	79	neu landw. Nutzung ab 2019
49 ¹⁾	Löwengraben 20	Luzern	Büros lups	1	874	E		x	x	645	196	BW	2'701'619	1948	53	Überprüfen
688	LUKS Luzern	Luzern	Land BR lups			E					BR					erhalten
711	lups St. Urban	St. Urban	Land BR lups			E					BR					erhalten

1) anteilig 2) Klinikgebäude Gesamterneuerung/Erweiterung 1997 3) Bewirtschaftermittelmodell, BK fallen direkt beim Nutzer an

Indikatoren / Nutzerentwicklung

Die Teilportfolios LUKS und lups werden durch die Unternehmens- und Immobilienstrategie der Unternehmen geprägt. Evident ist eine gute Abstimmung mit der kantonalen Immobilienstrategie.

Baurechtsgrundstücke

Alle Baurechtsverträge (LUKS, Lups) laufen fest bis zum Jahr 2060. Ab 2041 muss bereits eine Nachfolgeregung zum Baurechtsvertrag gefunden werden, um den Weiterbestand zu gewährleisten.

Höhenklinik Montana

Der Bedarf des LUKS zum längerfristigen Betrieb ist unklar. Der kantonale Rahmenmietvertrag ist per Ende 2019 durch das LUKS gekündigt.

Zurzeit finden Gespräche zwischen GSD-IMMO-LUKS zur Klärung des künftigen Bedarfs statt.

Konvent St. Urban

Die Büronutzung des Konvents durch lups ist längerfristig unbestritten und soll auch nach 2020 weitergeführt werden. Die Nutzung des Konvents durch das Wohnheim Sonnengarte wird ca. Ende 2022 beendet, da ein Ersatzneubau durch lups erstellt wird.

Haus P

Das Haus P wird zurzeit als Patientengebäude durch lups genützt. Die längerfristige Nutzungsmöglichkeit ab 2021 durch lups ist zurzeit in Prüfung, seitens Kanton steht das Gebäude für lups zur Verfügung. Es muss bis Ende 2019 Klarheit über eine allfällig längerfristige Miete durch lups geschaffen werden.

Betriebsgebäude lups

Diese Gebäude benötigt lups für den Betrieb und sollen langfristig an lups vermietet bleiben.

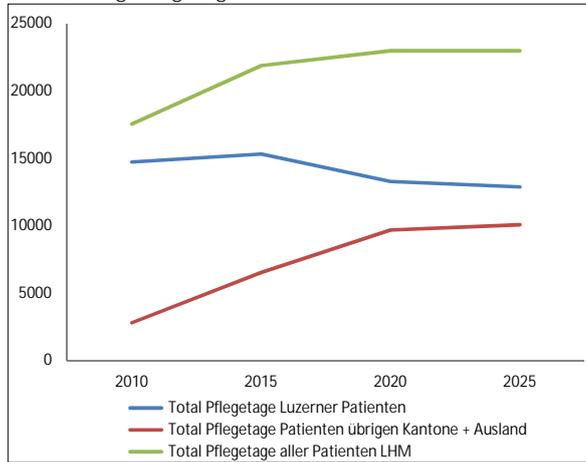
Berghof

Die dort domizilierte Wohngruppe wurde 2018 aufgehoben. lups benötigt das Mietobjekt nicht mehr.

Löwengraben 20 Luzern

Lups ist in Luzern an vier Standorten, das betriebswirtschaftlich ungünstig ist. Eine Konsolidierung ist anzustreben.

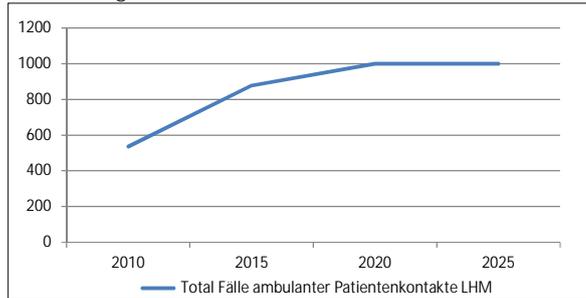
Entwicklung Pflegetage LHM



Entwicklung Pflegetage LHM

	2010	2015	2020	2025
Total Pflegetage Luzerner Patienten	14743	15345	13300	12900
Total Pflegetage Patienten übrigen Kantone + Ausland	2827	6550	9700	10100
Total Pflegetage aller Patienten LHM	17570	21895	23000	23000

Entwicklung Ambulante Patientenkontakte LHM



Entwicklung Ambulante Patientenkontakte LHM

	2010	2015	2020	2025
Total Fälle ambulanter Patientenkontakte LHM	536	878	1000	1000

Analyse / Synthese

Höhenklinik Montana

Das Gebäude wurde 1997 gesanert und erweitert. Nun stehen lebenszyklusbedingt Ersatzinvestitionen von 20-30 Mio in den nächsten 10 Jahren an. Es ist daher ein Grundsatzentscheid über die langfristige Nutzung notwendig, ansonsten auf diese Investitionen verzichtet werden muss.

Konvent St. Urban

Die Büronutzung durch die lups ist eine zweckmässige Nutzung für die historischen Gebäude an der abgelegenen Lage. Der Auszug des Wohnheims Sonnengarte schafft Risiken aber auch Potential für neue Nutzungen. Es sind lebenszyklusbedingt grössere Investitionen in Ausbau und Installationen notwendig. Die neue Eventmanagement-Regelung bietet weiteres Nutzungspotential.

Haus P

Abstimmung der künftigen Verwendung durch lups.

Betriebsgebäude lups

Eine anderwertige Nutzung dieser Spezialgebäude ist kaum möglich, langfristige Nutzung durch lups.

Berghof

Die landwirtschaftliche Anlage wird nicht verkauft, aber einer neuen Nutzung zugeführt.

Löwengraben 20 Luzern

Bei der Liegenschaft Löwengraben stehen je nach Nutzung und strategischer Ausrichtung der Lups vertiefte Sanierungen an.

Strategie / Massnahmen

Höhenklinik Montana

Sicherstellung der langfristigen Nutzung oder Exit. Kündigung des Mietertrags ist beidseitig per Ende 2019 oder 2023 unter einjähriger Kündigungsfrist möglich.

Konvent St. Urban

Zweckmässiger Unterhalt der wertvollen historischen Gebäude sicherstellen. Frühzeitige Planung und Vorbereitung der Ersatznutzung der Räume ex Wohnheim Sonnengarte in Zusammenarbeit mit lups und Einbezug des Eventmanagements. Das Eventmanagement soll weiter ausgebaut werden.

Haus P

Langfristiger Mietvertrag mit lups oder Vermietung auf dem Markt.

Betriebsgebäude lups

Zweckmässiger Unterhalt, langfristige Nutzung durch lups sicherstellen.

Berghof

Bauliche Anpassungen und Verpachtung als landwirtschaftlicher Betrieb.

Löwengraben 20 Luzern -> Hirschpark Luzern

Je nach strategischer Ausrichtung der Lups ist diese Liegenschaft zu überprüfen.

Immobilienstrategie-Factsheet

DEP JSD = Departementssekretariat, AG = Amt für Gemeinden,
HRA = Handelsregisteramt, AMIGRA= Amt für Migration, STA = Staatsarchiv

Teilportfolio JSD-1
Verwaltung

Departement
JSD

Stand 31.12.17



WE 1
Bahnhofstrasse 15, Luzern



WE 36
Schützenstrasse 9, Luzern



WE 104
Bundesplatz 14, Luzern

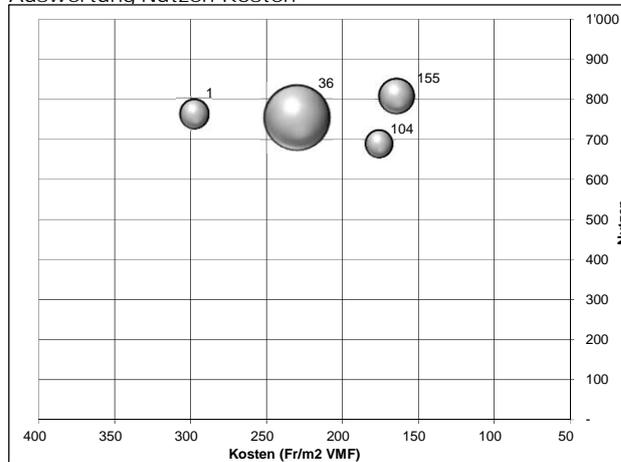


WE 155
Fruttstrasse 15, Luzern

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kennzahlen

SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m2	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Marktgängig	Historisch unter Schutz	Nutzwert	Kosten- / Marktmiete Fr/m2 VMF J (netto)	Betriebskosten Fr/m2 VMF J	GVL Neuwert Fr.	Baujahr	Statuswert in Prozent	Strategietyp
1	Regierungsgebäude 1)	Luzern	DEP JSD	1	1'015	E	X		X	764	297.8	69.4	4'587'113	1561	85	erhalten
36	Staatsarchiv	Luzern	STA	2	5'279	E	X			754	223.6	41.7	18'205'000	1993	87	erhalten
104	Bundesplatz 14	Luzern	AG, HRA	1	920	M		X		690	175.7	73.6				kündigen / ZA
155	Fruttstrasse 15	Luzern	AMIGRA	1	1'525	M		X		809	164.5	74.7				kündigen / ZA

1) anteilig

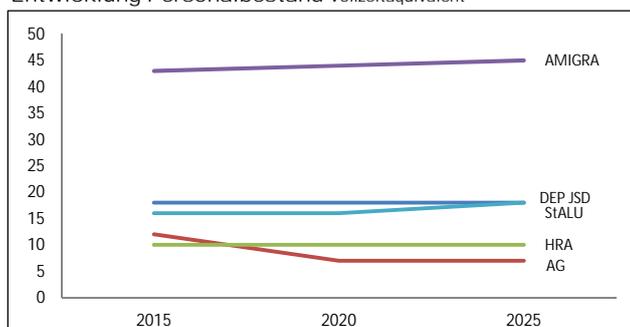
Indikatoren / Nutzerentwicklung

HRA: Der Archivbestand für das HRA (Bundesplatz) reicht noch für etwa 3 Jahre, danach ist das Archiv zu erweitern oder andersweitige Lösungen zu suchen.

STALU: Von den rund 24'000 Laufmetern Regalfläche sind nach gut zwei Dritteln des Planungshorizonts programmgemäss gut 18'000 Laufmeter durch Bestände belegt. Für die nächsten dreissig Jahre dürfte das Staatsarchiv Luzern zusätzlich zum gegenwärtigen Raumangebot weitere 20'000 Laufmeter Stellfläche im Magazinbereich benötigen.

AMIGRA: Die Entwicklung des Personalbestandes beim Amt für Migration hängt vom Ausländerbestand, dem Bundeszentrum für Asyl, dem neuem Ausländerausweis für EU-/EFTA-Bürger sowie der Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative ab.

Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent



Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent / Arbeitsplätze

	2015	2020	2025
DEP JSD inkl. Teil GHS	18 FTE / 26 AP	18 FTE / 28 AP	18 FTE / 28 AP
AG	12 FTE / 12 AP	7 FTE / 10 AP	7 FTE / 10 AP
HRA	10 FTE / 12 AP	10 FTE / 12 AP	10 FTE / 12 AP
AMIGRA	43 FTE / 60 AP	44 FTE / 63 AP	45 FTE / 64 AP
STALU	16 FTE / 26 AP	16 FTE / 26 AP	18 FTE / 26 AP

Entwicklung Archivbestand Staatsarchiv ml - Regalgestell

	2015	2020	2025	2030
STALU	16800	20000	22500	25000

Analyse / Synthese

Objekte Zentrale Verwaltung am Seetalplatz in Emmen (ZVSE)

Die betreffenden Zumietungen werden durch die ZVSE ersetzt.

Regierungsgebäude Bahnhofstrasse 15 Luzern

Das Departementssekretariat verbleibt im Regierungsgebäude.

Staatsarchiv

Das Staatsarchiv hat eine gesetzliche Übernahme-, Bearbeitungs- und Aufbewahrungspflicht und muss daher über geeignete Magazinflächen verfügen, um die Unterlagen sachgerecht lagern und von dort aus für die Benutzung zur Verfügung stellen zu können. Das Gebäude des Staatsarchivs Luzern wurde im Herbst 1993 bezogen. Die Kapazität im Archivbereich wird in den nächsten 5-10 Jahren erschöpft sein.

Für einen rationellen Betrieb ist das Staatsarchiv auf unmittelbaren, physischen oder digitalen Zugriff auf die gespeicherten Unterlagen angewiesen, wobei im Hinblick auf die Digitalisierungsstrategie des Kantons die Digitalisierung im Vordergrund steht. Sollte ein Ausbau am derzeitigen Standort nicht realisiert werden, muss im Archiv durch Gebrauchsdigitalisierung bereits eingelagerter Bestände regelmässig Platz geschaffen werden für die nach wie vor stattfindenden physischen Neuzugänge. Die Kosten für die Digitalisierung und externe Einlagerung der Bestände sind vergleichbar mit denjenigen für zusätzliche Magazine und müssen künftig als Zusatzkredite anstelle von Raumkosten zwingend in das Budget des Staatsarchivs eingestellt werden.

Dienststelle Immobilien

Immobilienstrategie-Factsheet

SA = Staatsanwaltschaft



WE 6 Klosterstrasse 31, Luzern

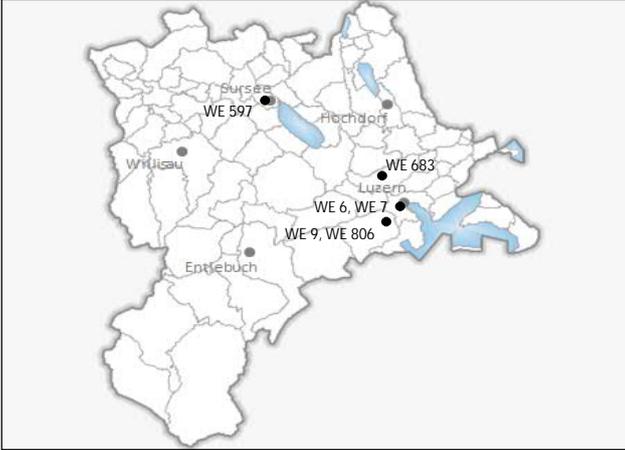


WE 7 Zentralstrasse 28, Luzern



WE 9 Eichwilstrasse 2, Kriens

Lage



Kennzahlen

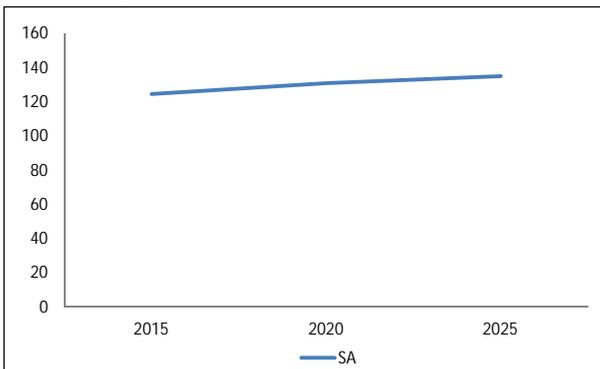
SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermiet bare Fläche/VMF m ²	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Markt-gängig	Histo-risch unter Schutz	Nutzwert	Kosten-/ Marktmiets Fr /m ² VMF J (netto)	Betriebs-kosten Fr/m ² VMF J	GVL Neuwert	Baujahr	Stratuswert in Prozent	Strategietyp
6	Klosterstrasse 31 1)	Luzern	SA	1	54	E				815	141.3	55.6	103'002	1969	77	erhalten
7	Zentralstrasse 28 1)	Luzern	SA	1	628	E				580	234.1	31.8	3'097'617		87	überprüfen
9	Eichwilstrasse 2 1)	Kriens	SA	1	2'414	E				812	295.5	91.1	13'674'000	1998	88	erhalten
93	Hirschengraben 11	Luzern	SA	1	314	M					214.5	63.7				erhalten
597	Centralstrasse 35	Sursee	SA	1	846	M				854	198.6	63.7				erhalten
683	Rüeggisingerstrasse 29	Emmenbrücke	SA	1	1'131	M				820	333.1	80.5				erhalten
806	Obernastrasse 16-20 1)	Kriens	SA	1	626	M					270.1	63.9				erhalten

1) anteilig

Indikatoren / Nutzerentwicklung

Die Fallzahlen der Staatsanwaltschaft sind in den vergangenen Jahren stets angestiegen. Die Bevölkerung im Kanton Luzern nimmt zu, die Gesellschaft ist 24h aktiv und die Luzerner Polizei, als wichtigster Ansprechpartner der Staatsanwaltschaft, wird Arbeitsplätze vom Backoffice an die Front verlagern. Zusätzlich ist bei der Polizei ein Stellenausbau bewilligt worden. Neue Kriminalitätsformen, vom Gesetzgeber neu definierte Straftatbestände und die dazu entwickelte Rechtsprechung werden zusammen mit den bereits zuvor erwähnten Faktoren dazu führen, dass die Staatsanwaltschaft längerfristig mit grosser Wahrscheinlichkeit ihren Personalkörper ausbauen muss.

Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent



Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent / Arbeitsplätze

	2015	2020	2025
SA	124.5 FTE / 146	130.8 FTE / 151	135 FTE / 156

Analyse / Synthese

Die Staatsanwaltschaft hat sich mit dem Zusammenschluss aus 8 Dienststellen auf neu 8 Abteilungen konzentriert. Diese Abteilungen sind auf 6 Standorte verteilt. Bis auf die Zentralstrasse 28 sind diese bedarfsgerecht und in einem aktuellen Bürostandard eingerichtet und genutzt.

Zentralstrasse 28 Luzern

Die Lage und die kleinzellige Baustruktur eignet sich bedingt für eine moderne Büronutzung. Aus städtebaulicher wie auch Immobilienökonomischer Sicht wäre ein Totalumbau in Wohnnutzung zielführender.

Strategie / Massnahmen

Die Staatsanwaltschaft hat im Rahmen vom Projekt OE-STA erkannt, dass an den bisherigen Standorten festgehalten werden muss. In der Planung des zentralen Verwaltungsgebäudes beim Seetalplatz in Emmen ist die STA ausdrücklich ausgenommen. Mit dem Projekt WK 16 wurden bei den Abteilungen 1 u. 4 zweckentfremdete Räume wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt. Muss in den nächsten Jahren der Personalkörper marginal ausgebaut werden, könnten solche Räume wieder ohne grossen Kostenaufwand ungenutzt und der nötige Raum für Büros geschaffen werden.

Zentralstrasse 28 Luzern

Die Nutzung der Zentralstrasse 28 ist im Hinblick auf anstehende Raummutationen beim Bezug der Zentralen Verwaltung zu prüfen, da diverse Räumlichkeiten im Bereich Bahnhofstrasse zur Disposition stehen könnten.

Teilportfolio JSD-2

Staatsanwaltschaft

Departement

JSD

Stand 31.10.2017



WE 597 Centralstrasse 35, Sursee

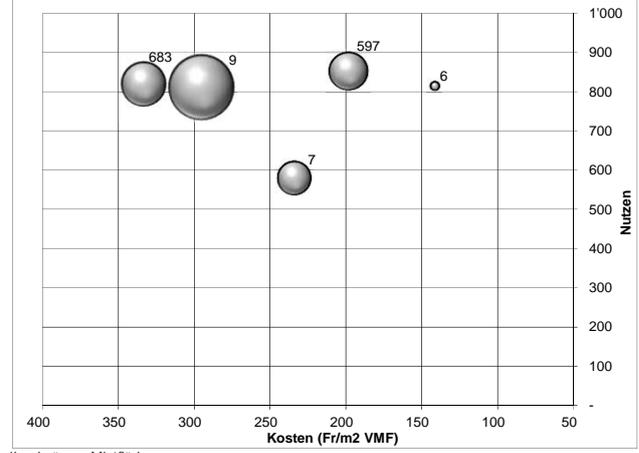


WE 683 Rüeggisingerstrasse 29, Emmenbrücke



WE 806 Obernastrasse 16-20, Kriens

Auswertung Nutzen-Kosten



Kugelgrösse = Mietfläche

Immobilienstrategie-Factsheet

LUPOL = Luzerner Polizei, PP = Polizeiposten, HP = Hauptposten

Teilportfolio JSD-3
Luzerner Polizei
Polizeiposten

Departement
JSD

Stand 31.12.17



WE 54 Hohenrainstrasse 8, Hochdorf



WE 55 Bahnhofstrasse 3, Schüpfheim

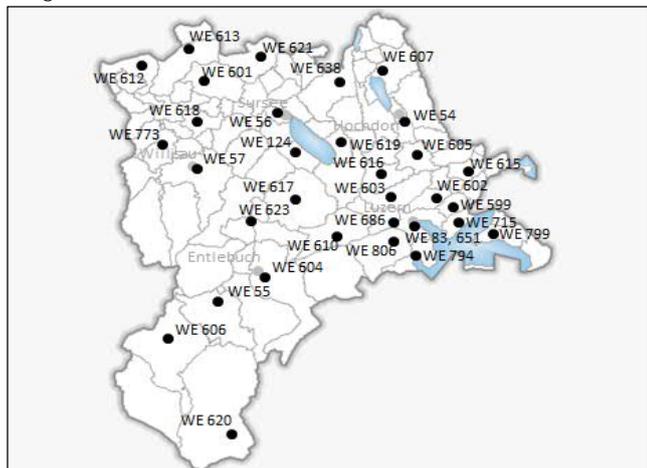


WE 56 Centralstrasse 24, Sursee

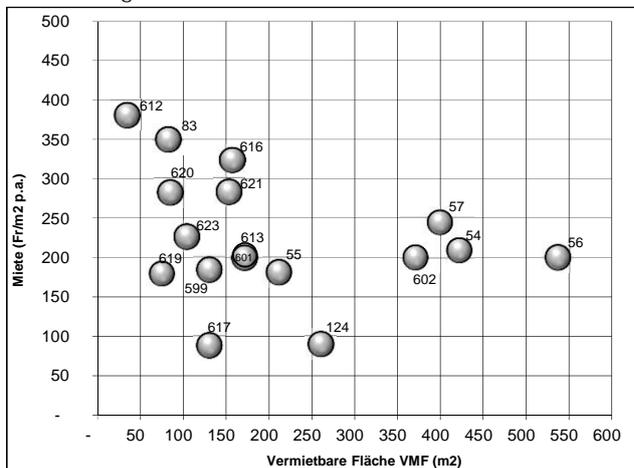


WE 57 Vorstadt 9, Willisau

Lage



Auswertung Mieten



Kennzahlen

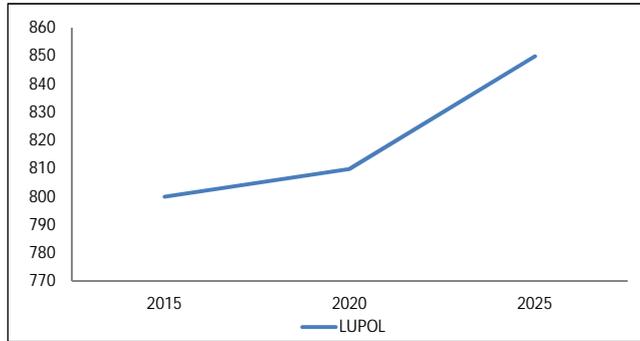
SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m2	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Markt-gängig	Histo-risch unter Schutz	Nutzwert	Kosten-/ Marktmiete Fr/m2 VMF J (netto)	Betriebskosten Fr/m2 VMF J	GVL Neuwert	Baujahr	Stratuswert in Prozent	Strategietyp
54	Hohenrainstrasse 8 1)	Hochdorf	LUPOL PP	1	421	E		X		662	209.9	78.4	1'433'676	1947	84	erhalten
55	Bahnhofstrasse 3	Schüpfheim	LUPOL PP	1	211	E		X		667	181.8	94.8	1'901'000	1923	74	verkaufen
56	Centralstrasse 24	Sursee	LUPOL PP	1	537	E		X		757	200.5	55.8	3'032'000	1948	82	überprüfen
57	Vorstadt 9	Willisau	LUPOL PP	1	399	E	X		X	774	244.4	75.2	3'149'000	1923	79	verkaufen
83	Bahnhofplatz 1	Luzern	LUPOL PP	1	82	M		X		761	350.0	207.3				erhalten
124	Kantonsstrasse 39a	Nottwil	LUPOL PP	1	260	M		X		779	90.0	19.2				erhalten
599	Udligenswilerstrasse 5	Adligenswil	LUPOL PP	1	130	M		X			184.6	65.4				kündigen
601	Gartenweg 2	Dagmersellen	LUPOL PP	1	172	M		X			203.4	34.9				erhalten
602	Dorfstrasse 13	Ebikon	LUPOL HP	1	371	M		X			200.9	55.5				erhalten
603	Rüeggisingerstrasse 45	Emmenbrücke	LUPOL HP	1	559	M		X			165.9	103.4				prüfen / Sp
604	Markteck	Entlebuch	LUPOL PP	1	110	M		X			170.9	54.5				überprüfen
605	Seetalstrasse 1	Eschenbach	LUPOL PP	1	110	M		X			165.8	30.9				erhalten
606	Gemeindehaus	Escholzmatt	LUPOL PP	1	34	M		X			458.8	26.5				erhalten
607	Luzernerstrasse 8	Hitzkirch	LUPOL PP	1	120	M		X			220.0	20.8				überprüfen
610	Hellbühlstrasse 8	Malters	LUPOL PP	1	130	M		X			166.2	38.5				erhalten
612	Dorfstrasse 20	Pfaffnau	LUPOL PP	1	34	M		X			381.2	102.9				erhalten
613	Hauptstrasse 81	Reiden	LUPOL PP	1	171	M		X			200.0	45.6				erhalten
615	Luzernerstrasse 23	Root	LUPOL PP	1	196	M		X			201.6	44.4				erhalten
616	Bärenmatte 6	Rothenburg	LUPOL PP	1	157	M		X			323.9	70.1				prüfen / Sp
617	Buebegass 5	Ruswil	LUPOL PP	1	130	M		X			88.6	43.8				überprüfen
618	Dorfchäm 1	Schötz	LUPOL PP	1	175	M		X			157.0	25.7				erhalten
619	Stadtstrasse 8	Sempach	LUPOL PP	1	75	M		X			179.9	53.3				erhalten
620	Rothornstrasse 32	Sörenberg	LUPOL PP	1	85	M		X			282.4	47.1				erhalten
621	Kirchgasse 6	Triengen	LUPOL PP	1	153	M		X			283.1	94.1				erhalten
623	Menznauerstrasse 13	Wolhusen	LUPOL PP	1	104	M		X	X		226.7	57.7				erhalten
638	Bahnhofplatz 1	Beromünster	LUPOL PP	1	175	M		X			194.7	51.4				erhalten
651	Hirschengraben 17a	Luzern	LUPOL HP	1	5'139	M		X			218.7	44.0			erhalten / prüfen Sp	
686	Ruopigenplatz 1	Luzern	LUPOL PP	1	284	M		X			207.0	48.6			prüfen / Sp	
715	Hauptstrasse 21	Meggen	LUPOL PP	1	250	M		X			318.7	41.4			erhalten	
773	Luthernstrasse 1	Zell	LUPOL PP	1	250	M		X			114.2	69.5			erhalten	
794	Gemeindehausplatz 16	Horw	LUPOL HP	1	561	M		X			231.2	44.6			erhalten	
799	Luzernerstrasse 58	Weggis	LUPOL PP	1	245	M		X			135.3	143.4			erhalten	
806	Obernastrasse 16-20	Kriens	LUPOL PP	1	374	M		X			232.2	61.5			erhalten	

1) anteilig

Indikatoren / Nutzerentwicklung

Neben Faktoren wie bspw. Ausländeranteil, Wirtschaftslage und Einwohnerdichte ist die Bevölkerungszahl und -entwicklung zentraler Treiber der Kriminalitätsrate. Um das Sicherheitsniveau auf konstant hohem Niveau zu halten soll die Polizeidichte (Anzahl Polizistinnen und Polizisten pro Einwohner) auch zukünftig ungefähr dem heutigen Wert entsprechen. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis im Jahr 2025 von durchschnittlich 0,64% pro Jahr sowie der erwähnten Beibehaltung der Polizeidichte ist der Personalbestand der LUPOL bis zum Jahr 2025 um schätzungsweise 50 Vollzeitstellen (+ ca. 6%) auszuweiten, was auch unter Berücksichtigung von Optimierungen einen Zusatzbedarf an Flächen nach sich zieht.

Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent



Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent

	2015	2020	2025
LUPOL	800 FTE	810 FTE	850 FTE

Analyse / Synthese

Das Stationierungskonzept der LUPOL sieht für die Grundversorgung (Sicherheits- und Verkehrspolizei) eine dezentrale Organisation (vorliegendes Teilportfolio und für standortunabhängige Einheiten (Kommando, Stab, HR, Kommandoabteilung, Leitung Sicherheits- und Verkehrspolizei, Operationen etc.) eine zentrale Organisation vor (siehe Teilportfolio Luzerner Polizei Allgemein).

Die dezentrale Organisation der Polizeiposten mit der damit einhergehenden Nähe zu den Bürgern hat einen positiven Einfluss auf die objektive und subjektiv empfundene Sicherheit. Das Postennetz ist mit 33 Standorten gut über den Kanton Luzern verteilt und ist mit jenem anderer Kantone vergleichbar. Generell ist die Standortfrage bei Polizeiposten neben betrieblichen, sicherheitstechnischen und immobilienökonomischen Überlegungen stark von politischen Faktoren bestimmt. Ein Polizeiposten weist im Schnitt (Median) eine vermietbare Fläche (VMF) von 175m² auf und entspricht damit den internen Standards eines üblichen Polizeipostens. Bedingt durch die vergleichsweise kleinen Flächen sind die meisten Objekte gemietet. Knapp die Hälfte der Flächen befinden sich am Hauptposten Hirschengraben 17a in Luzern. Das Mietzinsniveau des Hauptpostens am Hirschengraben sowie der übrigen Polizeiposten ist generell vergleichsweise günstig. Einzelne Polizeiposten entsprechen bezüglich Flächenqualität nicht mehr heutigen Bedürfnissen der Polizei.

Hirschengraben 17a, Luzern: Beherbergt primär Einheiten der Verkehrs- und Sicherheitspolizei und befindet sich im Eigentum der Stadt Luzern. Der bauliche Zustand der Liegenschaft ist gut. Das Gebäude wurde spezifisch für die Polizei gebaut, weshalb die Räumlichkeiten betrieblich optimal sind. Mittel- bis langfristig bestehen ausreichend Belegungsreserven da vorgesehen ist, den Dienst Verkehrssicherheit an den Standort Rothenburg, siehe Teilportfolio Polizei Allgemein, zu verlagern. Die Raumkosten pro m² sind in Anbetracht des zentralen Standortes günstig.

Strategie / Massnahmen

Eine Überprüfung des dezentral organisierten Postennetzes (aktuell 31 Polizeiposten) erfolgt fallweise, insbesondere bei Mietvertragsende oder wenn höhere Investitionen anfallen. Je nach Ausgangslage wird der Polizeiposten aufgehoben oder weitergeführt. Ausgewählte Liegenschaften bzw. Mietobjekte im Einzelnen: Die im Eigentum des Kantons Luzern befindenden Liegenschaften Bahnhofstrasse 3, Schüpheim und Vorstadt 9, Willisau sind zum Verkauf vorgesehen. Im Rahmen des Verkaufsprozesses ist zu prüfen, ob die derzeit belegten Flächen rückgemietet oder durch einem anderen Standort innerhalb der Gemeinden ersetzt werden.

Der Posten Markteck, Entelbuch ist ggf. im Zusammenhang mit dem Verkauf der oben erwähnten Liegenschaft Bahnhofstrasse 3, Schüpheim mit dem Polizeiposten Schüpheim im Nachgang zu vereinen.

Die Verkehrspolizei soll zentralisiert und nicht standortgebundene Kräfte sollen an kostengünstigere Standorte verschoben werden. Derzeit ist eine Zentralisierung am Standort Rothenburg Station Ost vorgesehen. Mit der geplanten Zentralisierung ist vorgesehen, den Polizeiposten Rothenburg am Standort Rothenburg Station Ost zusammenzuführen. Die beiden Polizeiposten Emmen und Reussbühl sind künftig in der Zentralen Verwaltung am Seetalplatz zu integrieren. Darüber hinaus soll auch die Abteilung Verkehrssicherheit, heute am Hirschengraben 17a in Luzern stationiert, an den zentralen Standort Rothenburg Station Ost verlegt werden. Mit der Zentralisierung der Verkehrspolizei ist weiter vorgesehen, das Kommando sowie die Abteilung Stab, die Abteilungsleitung Technik und Logistik, die Abteilungsleitung Planung und Einsatz, die Abteilungsleitung Sicherheits- und Verkehrspolizei, die Abteilung Human Resources Management (zurzeit am Hallwilerweg 7 in Luzern stationiert), die Dienste Prävention und Einsatztrainer, das Informationsmanagement sowie die Geschäftskontrolle (zurzeit an der Centralstrasse 21 und 24 in Sursee stationiert) in den vorgesehenen Neubau zu integrieren.

Die mit der Verlegung mittelfristig frei werdenden Räume an der Centralstrasse 21 (BBZN) und 24 (Amtsgebäude) in Sursee, sind als Belegungsreserve für das Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung (BBZN) vorgesehen. Einzelne, der durch die Polizei benutzten Räume an der Centralstrasse 21 sind nach Möglichkeit, bei Bedarf durch das BBZN auch früher an das Berufsbildungszentrum (Natur und Ernährung) abzugeben. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit der Verlegung einzelner Räume der Polizei in das Amtsgebäude (Centralstrasse 24).

Die Gastgewerbe- und Gewerbepolizei sowie das organisatorisch dazugehörige Passbüro befindet sich derzeit am Hallwilerweg 5/7. Diese Einheiten könnten als "Verwaltungspolizei" in das ZVSE verschoben werden, das es zu prüfen gilt. Allerdings sind insbesondere für das Passbüro die räumlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen und Vorgaben des Bundes zu beachten.

Generell ist bei den Liegenschaften laufend zu prüfen, ob Betriebsprozesse durch gezielte bauliche Investitionen wirtschaftlich optimiert werden können. Unterhaltskosten sind bei zu kündigenden Flächen bzw. zu veräussernden oder zu überprüfenden Liegenschaften auf ein Minimum zu beschränken.

Immobilienstrategie-Factsheet

LUPOL = Luzerner Polizei



WE 6 Klosterstrasse 31, Luzern



WE 50 Kasimir-Pfyffer-Strasse 26, Luzern



WE 51 Rothenburgstrasse 15, Emmenbrücke



WE 53 Bootshaus Alpenquai, Luzern



WE 56 Centralstrasse 24, Sursee



WE 63 Zivilschutzzentrum, Sempach



WE 66 Centralstrasse 21, Sursee



WE 113 Bootshaus Schlichti, Neuenkirch



WE 487 Hallwilerweg 5/7, Luzern



WE 700 Rothenburgstrasse 19, Emmenbrücke

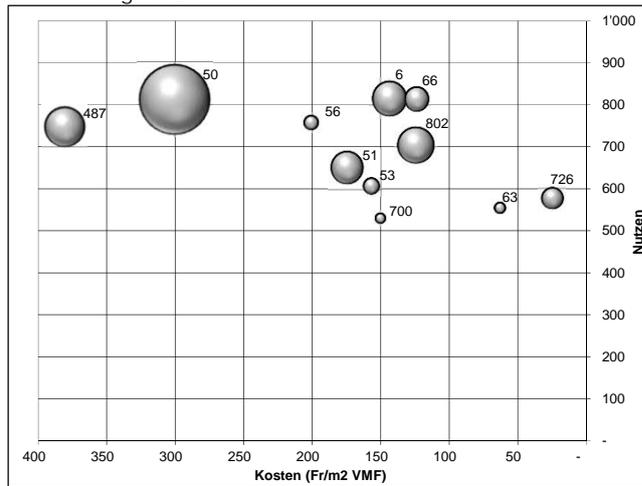


WE 802 Reusseggstrasse 9, Luzern

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kugelgrösse = Mietfläche

Kennzahlen

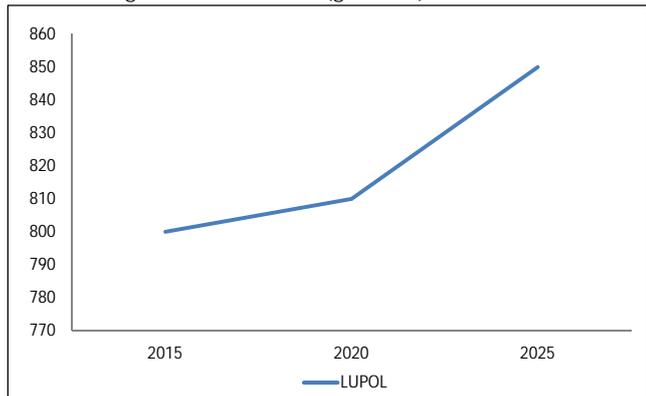
SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m2	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Markt-gängig	Historisch unter Schutz	Nutzwert	Kosten-/Marktmiete Fr/m2 VMF J (netto)	Betriebskosten Fr/m2 VMF J	GVL Neuwert	Baujahr	Statuswert in Prozent	Strategietyp
6	Klosterstrasse 31 ¹⁾	Luzern	LUPOL	1	1'437	E		X		815	143.5	106.5	2'917'998	1969	77	überprüfen
50	Kasimir-Pfyffer-Strasse 26	Luzern	LUPOL	1	5'840	E	X			812	300.3	102.7	22'299'000	1960 / 2000	93	überprüfen
51	Rothenburgstr.15 (Stützpunkt Sprengi)	Emmenbrücke	LUPOL	2	1'271	E		X		651	174.5	133.8	36'070'000	1971 / 1992	75	entwickeln
53	Bootshaus Alpenquai ^{1) 2)}	Luzern	LUPOL	1	343	E	X			609	157.1	29.2	1'030'839	1982	85	erhalten
56	Centralstrasse 24 ¹⁾	Sursee	LUPOL	1	269	E		X		757	200.5	55.8	1'516'000	1948	82	überprüfen
63	Zivilschutzzentrum Sempach ¹⁾	Sempach	LUPOL	6	158	E	X			554	62.9	19.0	333'744	1973	65	erhalten
66	Centralstrasse 21 ¹⁾	Sursee	LUPOL	1	729	E		X	X	814	124.0	21.9	1'869'107	1903	79	überprüfen
113	Bootshaus Schlichti ²⁾	Neuenkirch	LUPOL	2	-	E	X			-	-	-	177'000	1946	61	erhalten
487	Hallwilerweg 5/7 ¹⁾	Luzern	LUPOL	2	1'898	M		X		747	380.4	72.8	-	-	-	kündigen
700	Rothenburgstr. 19 (Stützpunkt Sprengi)	Emmenbrücke	LUPOL	1	140	Fremd-E		X		530	150.0	192.9	206'000	-	-	kündigen
726	Haftleitstelle Sonnenberg	Luzern	LUPOL	1	578	M	X			578	25.0	-	-	-	-	erhalten
802	Reusseggstrasse 9	Luzern	LUPOL	1	1'615	M		X		705	124.2	34.1	-	-	-	erhalten

¹⁾ anteilig ²⁾ keine Angaben bei Nutzen-Kosten-Auswertung und keine Aussagen zu Personalbestand

Indikatoren / Nutzerentwicklung

Neben Faktoren wie bspw. Ausländeranteil, Wirtschaftslage und Einwohnerdichte ist die Bevölkerungszahl und -entwicklung zentraler Treiber der Kriminalitätsrate. Um das Sicherheitsniveau auf konstant hohem Niveau zu halten soll die Polizeidichte (Anzahl Polizistinnen und Polizisten pro Einwohner) auch zukünftig ungefähr dem heutigen Wert entsprechen. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis im Jahr 2025 von durchschnittlich 0,64% pro Jahr sowie der erwähnten Beibehaltung der Polizeidichte ist der Personalbestand der LUPOL bis zum Jahr 2025 um schätzungsweise 50 Vollzeitstellen (+ ca. 6%) auszuweiten, was auch unter Berücksichtigung von Optimierungen einen Zusatzbedarf an Flächen nach sich zieht.

Entwicklung Personalbestand (grafisch)



Entwicklung Personalbestand (tabellarisch)

	2015	2020	2025
LUPOL	800 FTE	810 FTE	850 FTE

Analyse / Synthese

Das Stationierungskonzept der LUPOL sieht für die Grundversorgung (Sicherheits- und Verkehrspolizei) eine dezentrale Organisation (siehe Teilportfolio LUPOL Polizeiposten) und für standortunabhängige Einheiten (Kommando, Stab, HR, Kommandoabteilung, Leitung Sicherheits- und Verkehrspolizei, Operationen etc.) eine zentrale Organisation vor (vorliegendes Teilportfolio). Effektiv sind die zentral gewünschten Organisationen auf zwölf Standorte primär in Luzern und Agglomeration stationiert und bieten deshalb noch Optimierungspotenzial. Mehrheitlich befinden sich die Liegenschaften im Eigentum des Kantons. Ausgewählte Liegenschaften im Einzelnen:

Klosterstrasse 31, Kasimir-Pfyffer-Strasse 26, Luzern: Beherbergen die Kriminalpolizei sowie die Einsatzleitzentrale. Während sich das Gebäude an der Klosterstrasse in einem mässigen bis durchschnittlichen Zustand befindet, sind die Gebäude an der Kasimir-Pfyffer-Strasse in einem guten Zustand. Die Gebäude sind an der Kapazitätsgrenze und für die aktuelle Nutzung eher ineffizient (fehlende Nähe zum Haft- und Untersuchungsgefängnis Grosshof, mangelnde Einvernahmeräume). Bezüglich Einsatzleitzentrale ist langfristig eine Zusammenlegung mit allen Zentralschweizer Polizeikorps geplant. Die Raumkosten pro m² der flächenmässig grössten Liegenschaft der LUPOL an der Kasimir-Pfyffer-Strasse sind deutlich über dem Durchschnitt.

Hallwilerweg 5/7, Luzern: Beherbergen Kommando, Stab, Operationen, Leitung Kommandoabteilung Technik und Logistik, Verwaltungspolizei sowie Passbüro. Die Lage zwischen den Hauptstandorten Kasimir-Pfyffer-Strasse 26 und Hirschengraben 17a sowie auch die Nähe zu politischen Vorgesetzten sind optimal. Zudem ist das Passbüro für Bürger sehr gut erreichbar. Die Nutzungsqualität der Räume ist adäquat. Aufgrund der Zentrumslage sind die Raumkosten vergleichsweise hoch. Die Gastgewerbe und Gewerbepolizei sowie das darin enthaltene Passbüro (Hallwilerweg 5) können in die Zentrale Verwaltung am Seetalplatz verschoben werden, sodass bürgernahe Services zentral an einem Ort erbracht werden können. Die infrastrukturellen Anforderungen an das Passbüro werden vom Bund vorgegeben und sind unbedingt bei der Planung zu berücksichtigen.

Rothenburgstrasse 15, Emmen: Beherbergt die Verkehrspolizei. Die Lage unmittelbar beim Autobahnanschluss Emmen-Nord ist sehr gut. Der Zustand der Gebäude ist schlecht. Die Liegenschaft ist an der Kapazitätsgrenze bzw. überbelegt und entspricht auch qualitativ nicht dem Bedarf. Einzelne Organisationseinheiten sind platzbedingt extern beherbergt, was betrieblich nicht optimal ist.

Reusseggstrasse 9, Luzern: Wird als Logistikbasis der Luzerner Polizei genutzt. Standort ist strategisch sehr gut gelegen mit Anschluss an allen Hauptverbindungsachsen. Die Zumietung erfolgte im Jahr 2015 zu vergleichsweise günstigen Mietkosten.

Strategie / Massnahmen

Die nicht standortgebundenen Einheiten sollen zentralisiert werden wenn dies die Wirtschaftlichkeit aus der Perspektive Betrieb und Liegenschaft gesamthaft verbessert. Eine Zentralisierung an einen periphereren Standort ist lagebedingt kostengünstiger, Synergien können besser ausgeschöpft werden, die Flächen im Falle eines Neubaus können effizienter belegt werden und die Bewirtschaftung ist einfacher.

Derzeit ist eine Entwicklung des Alternativstandortes Rothenburg Station Ost mit der Integration des Polizeiposten Rothenburg vorgesehen. Darüber hinaus soll auch der Dienst Verkehrssicherheit, heute am Hirschengraben 17a in Luzern stationiert, nach Rothenburg verlegt werden. Mit der Zentralisierung der Verkehrspolizei ist weiter vorgesehen, das Kommando sowie die Abteilung Stab, die Abteilungsleitung Technik und Logistik, die Abteilungsleitung Planung und Einsatz, die Abteilungsleitung Sicherheits- und Verkehrspolizei, die Abteilung Human Resources Management (zurzeit am Hallwilerweg 7 in Luzern stationiert), die Dienste Prävention und Einsatztrainer, das Informationsmanagement sowie die Geschäftskontrolle (zurzeit an der Centralstrasse 21 und 24 in Sursee stationiert) in den vorgesehenen Neubau zu integrieren.

Die Liegenschaften Klosterstrasse 31 und Kasimir-Pfyffer-Strasse 26, Luzern, sind bedingt durch Kapazitäts- und Betriebsprobleme sowie auch angesichts der vergleichsweise hohen Raumkosten langfristig zu überprüfen. Bei den übrigen Liegenschaften ist laufend zu prüfen, ob Betriebsprozesse durch gezielte bauliche Investitionen wirtschaftlich optimiert werden können. Unterhaltskosten sind bei zu kündigenden Flächen bzw. zu veräussernden oder zu überprüfenden Liegenschaften auf ein Minimum zu beschränken.

Im Zuge nationalen Bestrebungen die Einsatzleitzentralen zu konsolidieren, hat die KKJPD den Auftrag erteilt, die polizeilichen Einsatzleitzentralen in der Zentralschweiz zusammen zu legen. So soll eine 2-Achsen-Lösung (Zug, Schwyz und Uri) sowie (Luzern, Nidwalden und Obwalden) realisiert werden. Auf jeder Achse soll eine Einsatzleitzentrale entstehen. In Luzern, an der Industriestrasse würde die ELZ der Brünigachse (Luzern, Nidwalden, Obwalden) angesiedelt. Wobei diese ebenfalls mit der ELZ des Rettungsdienstes 144 (Kantonsspital) verschmolzen werden soll.

Dienststelle Immobilien

Teilportfolio JSD-4
Strassenverkehrsamt

Departement
JSD

Stand 31.12.17

Immobilienstrategie-Factsheet

SVA = Strassenverkehrsamt



WE 52 Arsenalstrasse 45, Kriens



WE 53 Bootshaus Alpenquai, Luzern

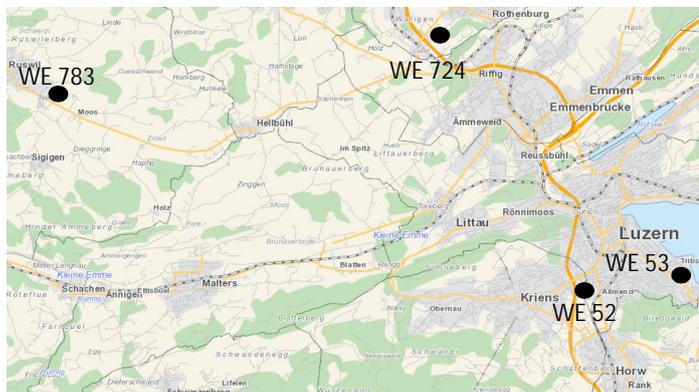


WE 724 Stationsstrasse 89, Rothenburg

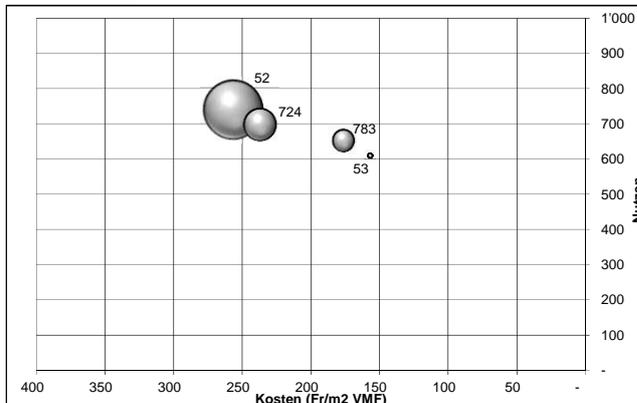


WE 783 Rütmatstrasse 2, Ruswil

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kugelgrösse = Mietfläche

Kennzahlen

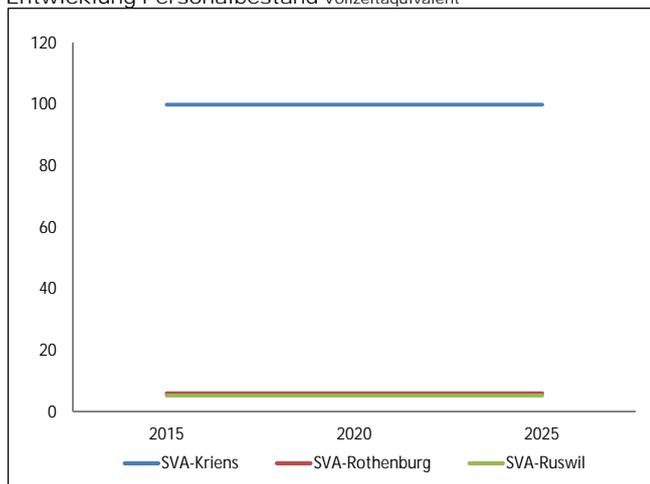
SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m2	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Marktgängig	Historisch unter Schutz	Nutzwert	Kosten- / Marktmiete /m2 VMF J (netto)	Betriebskosten Fr/m2 VMF J	GVL Neuwert	Baujahr	Statuswert in Prozent	Strategietyp
52	Arsenalstrasse 45	Kriens	SVA	2	3'289	E	X			740	256.6	76.0	12'322'000	1961	85	erhalten
53	Bootshaus Alpenquai 1)	Luzern	SVA	1	30	E	X			609	157.1	33.3	90'161	1982	85	erhalten
724	Stationsstrasse 89	Rothenburg	SVA	1	1'010	M		X		699	237.6	2.6				erhalten
783	Rütmatstrasse 2	Ruswil	SVA	1	448	M		X		654	176.3	0.0				erhalten

1) anteilig

Indikatoren / Nutzerentwicklung

Die nach wie vor ungebremste individuelle Mobilität, aber auch die Verschärfung der Rechtssetzung wird auch künftig dazu führen, dass der Druck auf Verkehrszulassungen und Verkehrsprüfungen anhält.

Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent



Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent / Arbeitsplätze

	2015	2020	2025
SVA-Kriens	100 FTE / 130 AP	100 FTE / 130 AP	100 FTE / 130 AP
SVA-Rothenburg	6.1 / 8 AP	6.1 FTE / 8 AP	6.1 FTE / 8 AP
SVA-Ruswil	5.3 FTE / 7 AP	5.3 FTE / 7 AP	5.3 FTE / 7 AP

Nebenindikator: Entwicklung Fahrzeuge / Boote

	2015	2020	2025
SVA Prüfungen	95'000	105'000	116'000
SVA Zulassungen	105'000	105'000	105'000
SVA Prüfungen Boote	1'000	1'000	1'000

Analyse / Synthese

Zum heutigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass das Strassenverkehrsamt mittelfristig seine Aufgaben dank den kürzlich erfolgten baulichen Anpassungen sowie weiteren betrieblichen Optimierungen innerhalb der bestehenden Räumlichkeiten bewältigen wird.

Strategie / Massnahmen

Mit Bezug der zentralen Verwaltung am Seetalplatz würden die ehemaligen Räume der Dienststelle für Verkehr und Infrastruktur zur Disposition stehen. Zusammen mit den freiwerdenden Parkflächen wäre damit genügend Potenzial für eine künftige längerfristige Nutzung für das Strassenverkehrsamt am Standort Kriens vorhanden. Dabei sind aber die städtebaulichen Entwicklungen im Projekt Luzern Süd zu berücksichtigen.

Für die Motorradprüfungen sind alternative Standorte zu akquirieren, da die bestehenden Standorte mittelfristig nicht gesichert sind.

Immobilienstrategie-Factsheet

JVA = Justizvollzugsanstalt, ZS = Zivilschutz



WE 9 Eichwilstrasse 4, Justizvollzugsanstalt Grosshof, Kriens



WE 48 Wauwilermoos 1, Egolzwil



WE 58 Murmattweg 6, Luzern

Teilportfolio JSD-5 Militär, Zivilschutz und Justizvollzug

Departement
JSD

Stand 31.12.17



WE 63 Zivilschutz Ausbildungszentrum, Sempach



WE 344 Munitionsmagazin Friedental, Luzern

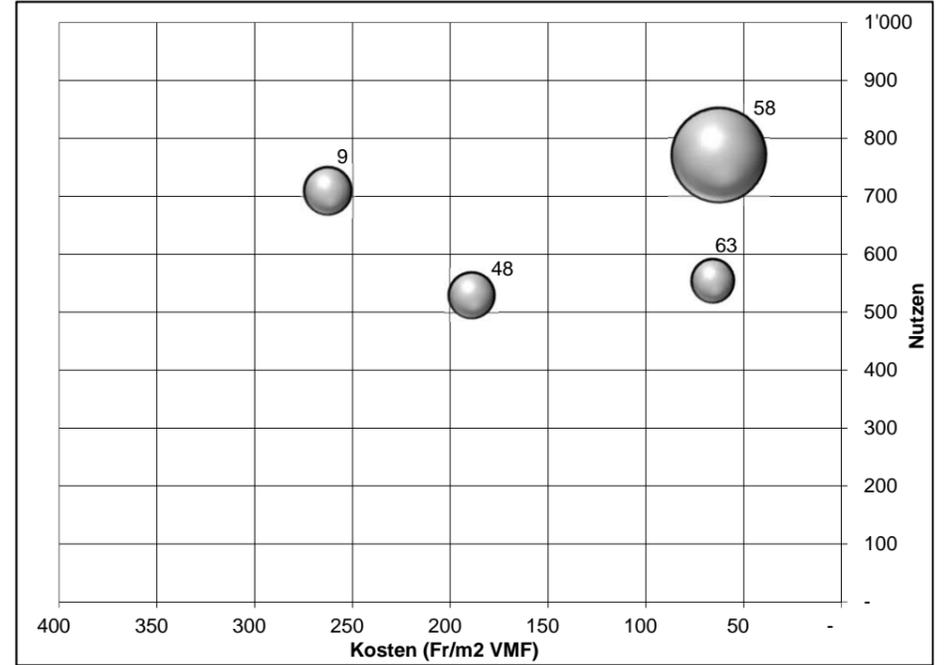


WE 345 Munitionsmagazin Libellenstrasse, Luzern

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kugelgrösse = Mietfläche

Kennzahlen

SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m2	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Markt-gängig	Histo-risch unter Schutz	Nutzwert	Kosten- / Marktmiete Fr /m2 VMF J (netto)	Betriebs-kosten Fr/m2 VMF J	GVL Neuwert	Baujahr	Status-wert in Prozent	Strategietyp
9	Eichwilstrasse 4 ¹⁾	Kriens	JVA	1	5'513	E	X			710	262.5	63.5	21'932'000	1998	84	erhalten
48	Wauwilermoos 1 ²⁾	Egolzwil	JVA	7	5'192	E	X			530	189.1	0.0	21'101'000	1983	74	investieren
58	Murmattweg 6	Luzern	Militär	4	21'361	E		X	X	771	62.5	0.0	68'585'000	1935 / 1999	82	erhalten
63	Zivilschutzzentrum Sempach ¹⁾	Sempach	ZS	6	4'576	E	X			554	65.6	2.2	9'665'906	1973	65	investieren
344	Munitionsmagazin Friedental	Luzern	Militär	1		E	X		X	362			400'000	1701	77	erhalten
345	Munitionsmagazin Libellenstr.	Luzern	Militär	1		E	X		X	390			406'000	1701	74	erhalten
349	Zivilschutzstollen Gütsch	Luzern	ZS	1		E	X						1'780'200	1972		überprüfen

¹⁾ anteilig ²⁾ Areal Verwaltung ohne landwirtschaftlicher Betrieb

Indikatoren / Nutzerentwicklung

WE 58 Murmattweg 6, Luzern (AAL):

Die bevorstehende Armee reform WEA hat den Standort AAL vorgegeben, es fehlen aber noch die detaillierten Informationen zum Leistungsauftrag, zur Logistik sowie zur Belegung der Infrastrukturen.

WE 63 Zivilschutz Ausbildungszentrum:

Mit RRB 500 vom 17.5.2016 hat der Regierungsrat die primäre Nutzung für das Ausbildungszentrum Sempach festgelegt. Davon ausgehend sind die Raumbedürfnisse des Zivilschutzes wie auch von Dritten festgelegt. Die Genehmigung des künftigen Raumbedarfs sowie eines Projektierungskredits für die umfassende Erneuerung des Ausbildungszentrums Sempach ist mit RRB 387 vom 17.04.2018 erfolgt. Die Umsetzung ist in Arbeit.

WE 9 Eichwilstrasse 4, Kriens :

Mit der Botschaft B70 vom 26.3.2013 hat der Kantonsrat dem Ausbau der Justizvollzugsanstalt Grosshof bewilligt und die künftige Entwicklung vorgegeben. Nach bereits erfolgtem Abschluss der Bauarbeiten stehen am Standort Kriens neu 120 Haftplätze zur Verfügung. Damit verbunden ist auch ein entsprechender Personalbedarf.

WE 48 Justizvollzugsanstalt Wauwilermoos 1, Egolzwil:

Mit RRB 784 vom 8.7.2016 hat der Regierungsrat der strategischen Ausrichtung der Justizvollzugsanstalt Wauwilermoos zugestimmt und die betriebliche Ausrichtung festgelegt. Der entsprechenden Planungsarbeiten sind am laufen.

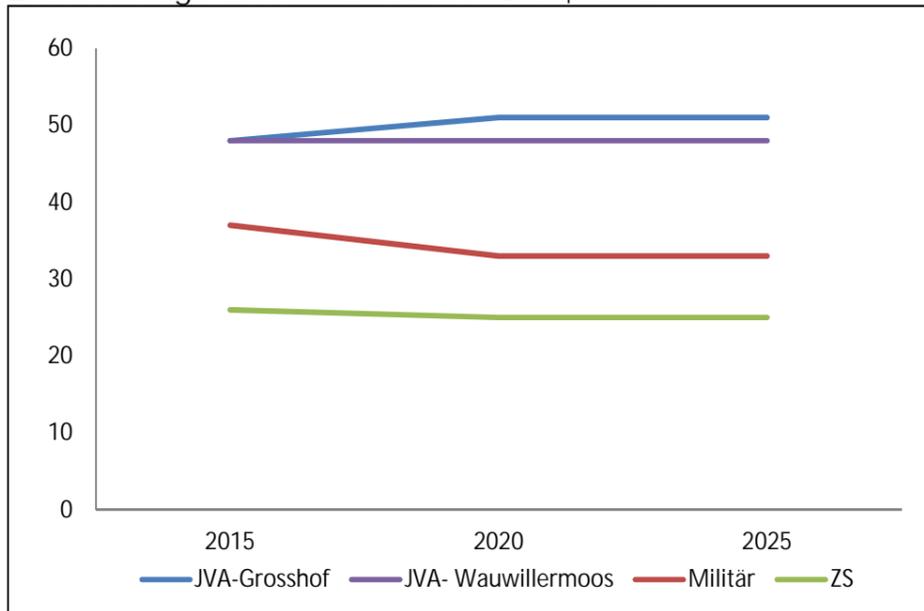
WE 344/345 Munitionsmagazine

Ehemalige Pulvermagazine aus dem 16. Jahrhundert unter Denkmalschutz stehend.

WE349 Zivilschutzstollen Gütsch

Ehemalige Führungsbunker des Regierungsrates. Die Anlage wird nicht mehr gebraucht und ist stillgelegt.

Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent



Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent / Arbeitsplätze

	2015	2020	2025
JVA-Grosshof	48 FTE / 55 AP	51 FTE / 60 AP	51 FTE / 60 AP
JVA-Wauwilermoos	48 FTE / 55 AP	48 FTE / 30 AP	48 FTE / 30 AP
Militär	37 FTE / 43 AP	33 FTE / 40 AP	33 FTE / 40 AP
ZS	26 FTE / 30 AP	25 FTE / 30 AP	25 FTE / 30 AP

Nebenindikator: Auslastung

	2015	2020	2025
JVA Grosshof	95%	97%	97%
JVA Wauwilermoos	101%	97%	97%
Militär	82%	82%	82%
ZS	-	95%	95%

Analyse / Synthese

WE 58 Murmattweg 6, Luzern (AAL):

Der Standort wird gemäss dem Stationierungskonzept der Armee inskünftig aufgewertet und durch die Höhere Kaderausbildung der Armee (HKA) noch stärker genutzt als heute. Der Standort hat damit für die Armee an Bedeutung gewonnen.

WE 63 Zivilschutz Ausbildungszentrum:

Zur Fortführung des Betriebs ist eine umfassende Sanierung in den nächsten drei bis fünf Jahren unausweichlich. Ansonsten muss die Ausbildungsstätte aus Sicherheitsgründen geschlossen werden.

WE 9 Eichwilstrasse 4, Kriens (JVA Grosshof):

Der Ausbau auf 114 Haftplätze wurde Ende 2017 abgeschlossen. Die neuen Haftplätze wurden ab Frühjahr 2017 operativ in Betrieb genommen. Der Standort verfügt zudem über strategisches Erweiterungspotential, das heisst ein zukünftiger Ausbau des Gefängnisses wäre bei Bedarf möglich.

WE 48 Justizvollzugsanstalt Wauwilermoos 1, Egolzwil:

Aufgrund der intensiven Nutzung über die letzten 30 Jahre steht eine umfassende bauliche Sanierung der Gefangenenpavillons sowie des Verwaltungsgebäudes an. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob damit gleichzeitig eine Erweiterung der Anzahl Haftplätze realisiert werden soll.

WE 344/345 Munitionsmagazine

Die Auflagen des Denkmalschutzes lassen keine baulichen Veränderungen zu. Entsprechend ist nur eine minderwertige Nutzung als Kaltlager möglich.

WE349 Zivilschutzstollen Gütsch

Der Ausbau des Stollens erfolgte auf der Basis eines langjährigen Baurechts. Für eine Nachnutzung ist kein kantonales Bedürfnis absehbar.

Strategie / Massnahmen

WE 58 Murmattweg 6, Luzern (AAL):

Der Standort soll als Arbeits- und Ausbildungsstätte sicher und überdurchschnittlich attraktiv bleiben. Er soll zudem optimal bewirtschaftet und unterhalten werden sowie gut ausgelastet sein. Die Qualität der Infrastrukturen ist mindestens auf dem aktuellen Niveau zu halten.

WE 63 Zivilschutz Ausbildungszentrum:

Der Standort soll der nachhaltigen Zivilschutzausbildung dienen, die zukünftigen Anforderungen in Bezug auf Unterhalt, Lagerung und Bewirtschaftung der benötigten Materialien und Gerätschaften erfüllen, Infrastruktur für Partner und Dritte zur Verfügung stellen, die Voraussetzungen für einen interkantonalen Katastrophenstützpunkt erfüllen sowie als attraktiver Arbeitsort dienen. Die notwendigen Arbeiten sind im Budget und AFB eingestellt und werden in den nächsten Jahren umgesetzt.

WE 9 Eichwilstrasse 4, Kriens

Der Standort wird als moderne, differenzierte und multifunktionale Justizvollzugsanstalt mit 120 Haftplätzen (nach geltenden nationalen und internationalen Standards für Arbeits-, Bildungs- und Sporträumlichkeiten) positioniert.

WE 48 Justizvollzugsanstalt Wauwilermoos 1, Egolzwil:

Der Standort soll als eine der führenden Institutionen im offenen Vollzug in der Schweiz positioniert werden. Die Planungsarbeiten sowie die anschliessenden notwendigen Bauarbeiten sind zu realisieren.

Dienststelle Immobilien

Immobilienstrategie-Factsheet

GB = Grundbuchamt, SBEH = Schlichtungsbehörde, KKA = Konkursamt



WE 16
Arsenalstrasse 43, Kriens



WE 49
Löwengraben 20, Luzern



WE 80
Museggstrasse 21, Luzern



WE 165
Meisterstrasse 4, Kriens



WE 520
Grossmatte 28, Kriens



WE 545
Hallwilerweg 6, Luzern

Teilportfolio Gerichte-1

Verwaltung



WE 95
Hirschengraben 36, Luzern



WE 696
Bahnhofstrasse, Schüpfheim

Departement

Gerichte



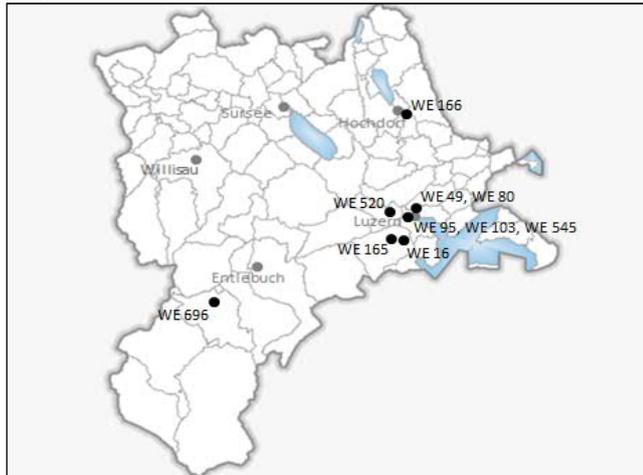
WE 103
Bahnhofstrasse 22, Luzern



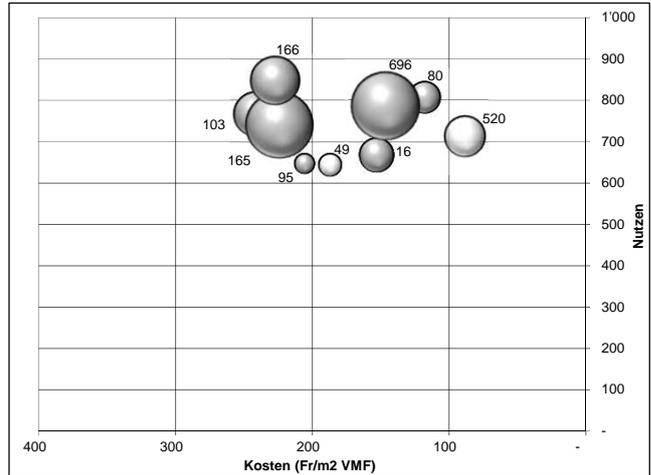
WE 166
Hauptstrasse 5, Hochdorf

Stand 31.12.17

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kennzahlen

SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m ²	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Marktgang	Historisch unter Schutz	Nutzwert	Kosten- / Marktmiete Fr/m ² VMF J (netto)	Betriebskosten Fr/m ² VMF J	GVL Neuwert Fr	Baujahr	Stratuswert in Prozent	Strategietyp
16	Arsenalstrasse 43 (STWE)	Kriens	KKA	1	197	M		X		669	153	30				erhalten
49	Löwengraben 20 ³⁾	Luzern	GB Ost	1	92	E		X	X	645	187	25	284'381 ¹⁾	1948	53	kündigen / ZA
80	Museggstrasse 21	Luzern	KKA	1	168	M		X	X	807	118	50				wird gekündigt
95	Hirschengraben 36	Luzern	Leitung GB	1	71	M		X		648	206	42				kündigen / ZA
103	Bahnhofstrasse 22 ¹⁾	Luzern	SBEH	1	340	M		X		767	240	45				erhalten
165	Meisterstrasse 4	Kriens	GB Ost	1	726	M		X		741	224	41				kündigen / ZA
166	Hauptstrasse 5	Hochdorf	GB Ost	1	393	M		X		848	227	25				kündigen / ZA
520	Grossmatte 28 ²⁾	Luzern	Lager KKA	1	275	M		X		713	88	18				erhalten
545	Hallwilerweg 6 ²⁾	Luzern	Lager KKA	1	300	M		X			80	8				erhalten
696	Bahnhofstrasse 5	Schüpfheim	GB West	1	749	M		X		786	146	57				erhalten

1) anteilig 2) Lager 3) Archiv

Indikatoren / Nutzerentwicklung

Leitung Gruppe Grundbuch

Für die Leitung der Grundbuchämter besteht eine Unsicherheit bezüglich der Organisation (abhängig von Neubau Kantonsgericht) sowie dem allfälligen Verbleib am heutigen Standort Hirschengraben 36 (abhängig von Neubau Zentrale Verwaltung am Seetplatz).

Grundbuchamt Luzern West

Der Platzbedarf im Archiv kann bis ca. 2019 befriedigt werden. Danach sind die Belege entweder auszulagern oder es ist eine weitere Mietlösung anzustreben. Eine Strategie ist spätestens 2018 festzulegen.

Grundbuchamt Luzern Ost

Eine Zusammenlegung der Standorte Hochdorf und Kriens unter einem Dach ist vorgesehen.

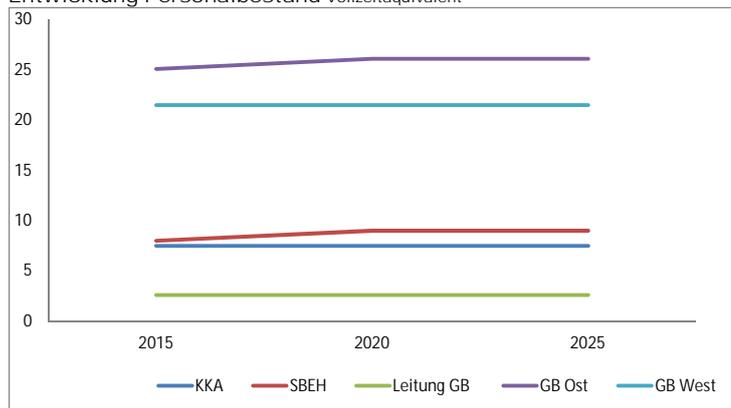
Konkursamt:

Der Mietvertrag für die Räumlichkeiten des Konkursamtes Luzern mit der Stadt Luzern, Museggstrasse 21, wird im Juni 2019 aufgelöst. Der Kantonsrat hat an seiner Sitzung vom 7. November 2016 entschieden, dass das Konkursamt Luzern West in Willisau nicht in ein kantonales Konkursamt überführt wird. Dieser Entscheid hat auch zu einer Überprüfung der Struktur der drei bestehenden kantonalen Konkursämter an zwei Standorten geführt. Die Konkursämter sollen nicht zusammengelegt werden. Die Konkursämter sollen in ihrem Bezirk einen Standort haben (§ 2 Abs. 1 EGSchKG). Deshalb ist es für die Geschäftsleitung des Kantonsgerichts äusserst zentral, dass das Konkursamt Luzern in der Stadt Luzern domiziliert bleibt.

Schlichtungsbehörde

Die Schlichtungsbehörde geht von einer leichten Zunahme des Personalbestandes aus.

Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent



Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent / Arbeitsplätze

	2015	2020	2025
KKA	7.5 FTE / 9 AP	7.5 FTE / 9 AP	7.5 FTE / 9 AP
SBEH	8 FTE / 8 AP	9 FTE / 11 AP	9 FTE / 11 AP
Leitung GB	2.6 FTE / 3 AP	2.6 FTE / 3 AP	2.6 FTE / 3 AP
GB Ost	25.1 FTE / 33 AP	26.1 FTE / 33 AP	26.1 FTE / 33 AP
GB West	21.5 FTE / 27 AP	21.5 FTE / 27 AP	21.5 FTE / 27 AP

Analyse / Synthese

Leitung Gruppe Grundbuch

Mit dem Projekt kantonales Verwaltungsgebäude am Seetalplatz wird die Dienststelle Personal den Standort Hirschengraben verlassen und die gesamte Zumietung wird gekündigt. Für die Leitung GB muss ein Ersatzstandort gefunden werden. Dabei sind allfällige Änderungen in der Organisation innerhalb der Leitung der Grundbuchämter ebenfalls zu beachten.

Grundbuchamt Luzern West

Der Standort in Schüpfheim hat sich sehr bewährt. Der Platzbedarf im Archiv kann bis ca. 2019 abgedeckt werden. Eine Strategie ist spätestens 2018 festzulegen. Dabei zu beachten ist das laufende Gesetzgebungsverfahren des Bundes betr. öffentlicher Beurkundung (u.a. elektronische Urschrift). Sollte die elektr. Urschrift umgesetzt werden, könnte dies zu einer mittelfristigen Entspannung bei den Papierarchiven bei den GB führen.

Grundbuchamt Luzern Ost

In den kommenden Jahren soll die Zusammenlegung der Standorte Hochdorf und Kriens unter ein Dach umgesetzt werden. Einzug in das VGS gemäss Dekret vom 17. Juni 2016.

Konkursamt:

Der Mietvertrag für die Räumlichkeiten des Konkursamtes Luzern mit der Stadt Luzern, Museeggstrasse 21, wird im Juni 2019 aufgelöst. Für das Konkursamt Luzern müssen neue Räumlichkeiten gefunden werden. Das Konkursamt Luzern West in Willisau soll nicht in ein kantonales Konkursamt überführt werden.

Schlichtungsbehörde

Am Standort Bahnhofstrasse 22 in Luzern besteht Potential für eine innere Verdichtung. Grössere Einzelbüros könnten durch Zweierbüros ersetzt werden.

Strategie / Massnahmen

Leitung Gruppe Grundbuch

Die Leitung GB muss mit Bezug des Neubaus Zentrale Verwaltung ein Ersatzstandort gefunden werden.

Grundbuchamt Luzern West

Strategie für Platzbedarf Archiv bis 2018

Grundbuchamt Luzern Ost

Zusammenlegung der Standorte Hochdorf und Kriens unter ein Dach. Einzug in das VGS gemäss Dekret vom 17. Juni 2016.

Konkursamt:

Die Konkursämter sollen nicht zusammengelegt werden. Die Konkursämter sollen in ihrem Bezirk einen Standort haben (§ 2 Abs. 1 EGSchKG). Deshalb ist es für die Geschäftsleitung des Kantonsgerichts äusserst zentral, dass auch das Konkursamt Luzern in der Stadt Luzern domiziliert bleibt. Für das Konkursamt Luzern müssen neue Räumlichkeiten gefunden werden.

Schlichtungsbehörde

Zusätzliche Arbeitsplätze werden durch Verdichtung innerhalb der bestehenden Räumlichkeiten erreicht. Keine räumlichen Massnahmen notwendig.

Immobilienstrategie-Factsheet
 KG = Kantonsgericht



WE 4
 Hirschengraben 6, Luzern



WE 90
 Obergrundstrasse 46, Luzern

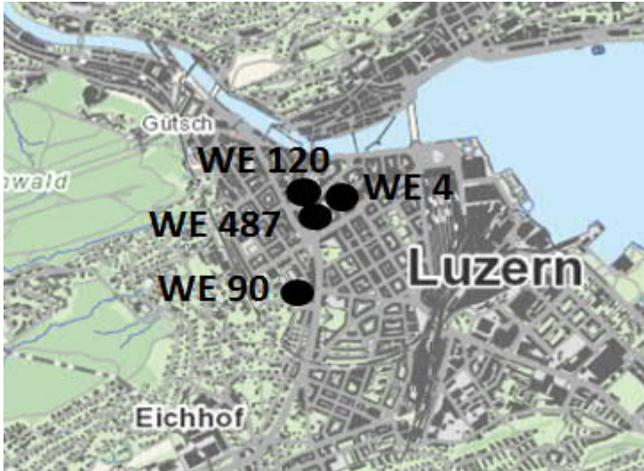


WE 120
 Hirschengraben 19, Luzern

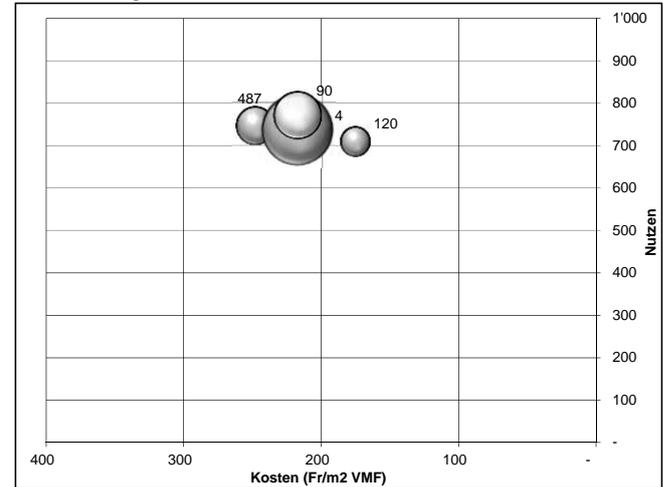


WE 487
 Hallwilerweg 5/7, Luzern

Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kennzahlen

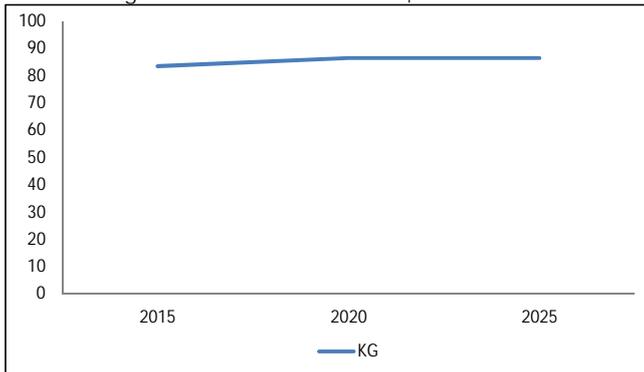
SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m ²	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Marktgängig	Historisch unter Schutz	Nutzwert	Kosten-/ Marktmiete Fr/m ² VMF J (netto)	Betriebskosten Fr/m ² VMF J	GVL Neuwert Fr.	Baujahr	Stratuswert in Prozent	Strategietyp
4	Hirschengraben 16	Luzern	KG	1	1'818	E		X	X	737	218	51	5'890'000	1923	88	überprüfen
90	Obergrundstrasse 46	Luzern	KG	1	838	M		X		771	218	16				überprüfen
120	Hirschengraben 19	Luzern	KG	1	320	M		X		711	175	125				überprüfen
487	Hallwilerweg 5/7	Luzern	KG	2	543	M		X		747	248	28				überprüfen

Indikatoren / Nutzerentwicklung

Kantonsgericht Mitarbeitende: Von den 98 Personen mit 83,4 FTE sind 24 Richterpersonen mit 20,5 FTE.

Auswirkungen der neuen Strafprozessordnung: Es gibt eine Zunahme von grösseren Fällen. Die Auswirkungen der Einführung des KESG (Gesetz über den Kindes- und Erwachsenenschutz) waren aber noch grösser (rund 100 Fälle mehr im Familienrecht). Weitere Auswirkungen wird die Umsetzung der Ausschaffungsinitiative haben. Für das Kantonsgericht sind daher ab 2019 zwei bis drei zusätzliche Gerichtsschreiberstellen vorgesehen.

Entwicklung Personalbestand Vollzeitaquivalent



Entwicklung Personalbestand Vollzeitaquivalent / Arbeitsplätze

	2015	2020	2025
KG	83.4 FTE / 98 AP	86.4 FTE / 101 AP	86.4 FTE / 101 AP

Analyse / Synthese

Am 1. Juni 2013 wurde das OBG (Änderung des Gesetzes über die Organisation der Gerichte und Behörden in Zivil- und Strafverfahren) in Kraft gesetzt. Auf diesen Zeitpunkt wurden Obergericht und Verwaltungsgericht rechtlich zum heutigen Kantonsgericht zusammengeführt. Der 2012 geplante zentrale Standort für ein neues Kantonsgericht im Mattenhof Kriens war politisch nicht mehrheitsfähig und musste aufgegeben werden. Das Kantonsgericht ist heute auf 4 Standorte verteilt und kann vorhandene Synergien nur suboptimal nutzen.

Strategie / Massnahmen

Langfristig soll das Kantonsgericht ein zentrales Gebäude erhalten und die heutigen 4 Standorte sind auf einen Standort zu konzentrieren. Falls sich für die Fachmittelschule am Hirschengraben 10 eine andere Lösung abzeichnet, ist dieser Standort für das neue Kantonsgericht reserviert. Bestehende langjährige Mietverträge sind dahingehend zu bewirtschaften, dass ein flexibles Ausstiegszenario in 8-10 Jahren möglich ist.

Immobilienstrategie-Factsheet

BG-L = Bezirksgericht Luzern, BG-K = Bezirksgericht Kriens, BG-H = Bezirksgericht Hochdorf, BG-W = Bezirksgericht Willisau, KRIM = Kriminalgericht, ZMG = Zwangsmassnahmegerecht, JG = Jugendgericht, AG= Arbeitsgericht



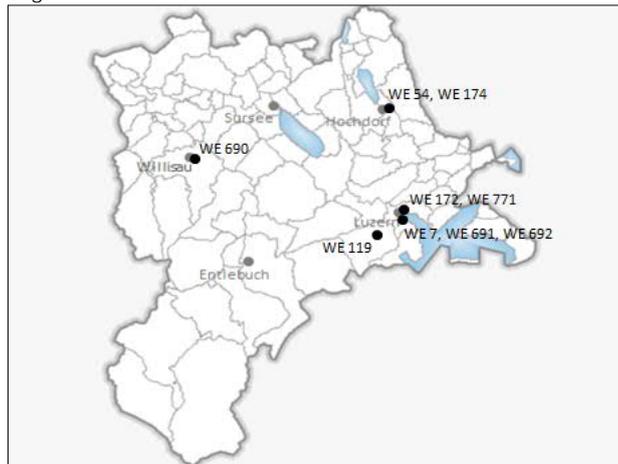
Teilportfolio Gerichte-3
Erstinstanzliche Gerichte

Departement Gerichte

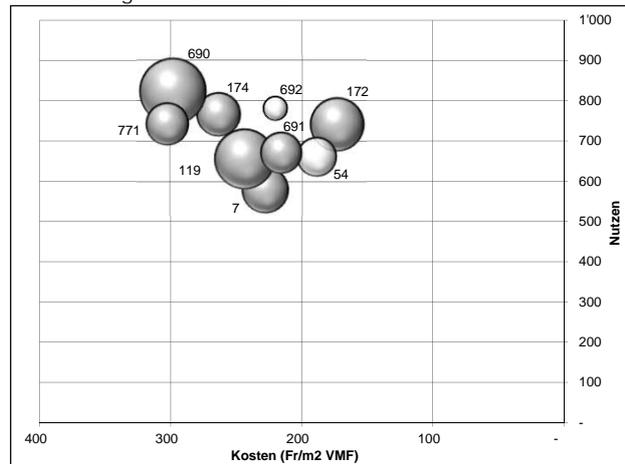
Stand 31.12.17



Lage



Auswertung Nutzen-Kosten



Kennzahlen

SAP WE Nr.	Bezeichnung	Ort	Nutzung	Anzahl Gebäude	Vermietbare Fläche VMF m2	Eigentum oder Miete	Spezial-Immobilie	Marktgängig	Historisch unter Schutz	Nutzwert	Kosten-/ Marktmiete Fr/m2 VMF J (netto)	Betriebskosten Fr/m2 VMF J	GVL Neuwert Fr	Baujahr	Stratuswert in Prozent	Strategietyp
7	Zentralstrasse 28 1)	Luzern	AG	1	747	E		X	X	580	228.0	33.7	3'866'093	1903	87	überprüfen
54	Hohenrainstrasse 8 1)	Hochdorf	BG-H	1	541	E		X		662	189.0	69.5	1'842'324	1949	84	erhalten
119	Villastrasse 1	Kriens	BG-K/ZMG	1	1'247	M		X		657	243.6	67.1				erhalten
172	Grabenstrasse 2	Luzern	BG-L/JG	1	1'001	M		X	X	742	173.5	45.7				erhalten
174	Bellevuestrasse 6	Hochdorf	BG-H	1	663	M		X		767	263.2	84.8				erhalten
690	Menzbergstrasse 16	Willisau	BG-W	1	1'520	M		X		824	297.9	44.2				erhalten
691	Landenbergstrasse 36	Luzern	KRIM	1	595	M		X		672	215.8	57.0				überprüfen
692	Alpenquai 10	Luzern	KRIM	1	215	M		X		782	220.5	141.1				überprüfen
771	Grabenstrasse 6	Luzern	BG-L	1	634	M		X		743	302.0	57.1				erhalten

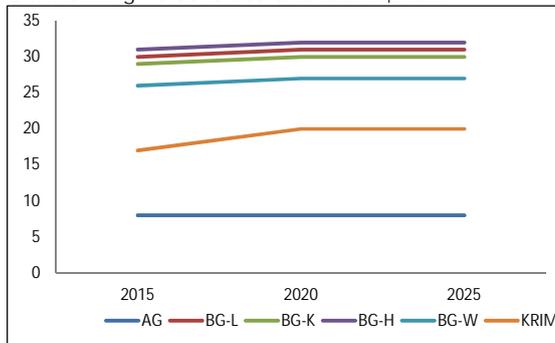
1) anteilig

Indikatoren / Nutzerentwicklung

BG / ZMG / JG / AG: Der Personalbestand in den Bezirksgerichten, dem Zwangsmassnahmegerecht und dem Jugendgericht sowie dem Arbeitsgericht wird sich leicht erhöhen.

KRIM: Das Kriminalgericht stösst zum heutigen Zeitpunkt an die Kapazitätsgrenzen bezüglich verfügbaren Arbeitsplätzen. Der bestehende Gerichtssaal ist sehr gut ausgelastet, die bauliche Sicherheitsmassnahmen wurden überprüft. Eine Vergrösserung des Kriminalgerichtes ist zwingend und hat Auswirkungen auf die Standorte Zentralstrasse 28, Landenbergstrasse 36 und Alpenquai 10. Mit RRB 206 vom 27. Februar 2018 wurde eine Zumietung Erweiterung am Alpenquai 10 zugestimmt. Die erforderlichen, baulichen und organisatorischen Massnahmen sind am laufen und sollten bis Ende 2018 abgeschlossen sein.

Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent



Entwicklung Personalbestand Vollzeitäquivalent / Arbeitsplätze

	2015	2020	2025
AG	8 FTE / 12 AP	8 FTE / 12 AP	8 FTE / 12 AP
BG-L	30 FTE / 32 AP	31 FTE / 33 AP	31 FTE / 33 AP
BG-K	28 FTE / 29 AP	29 FTE / 30 AP	29 FTE / 30 AP
BG-H	28 FTE / 31 AP	29 FTE / 32 AP	29 FTE / 32 AP
BG-W	23 FTE / 26 AP	24 FTE / 27 AP	24 FTE / 27 AP
KRIM	14 FTE / 17 AP	18 FTE / 20 AP	18 FTE / 20 AP
ZMG	In BG-K	In BG-K	In BG-K
JG	In BG-L	In BG-L	In BG-L

Analyse / Synthese

BG / ZMG / JG: Der moderate Anstieg an Arbeitsplätzen in den Bezirksgerichten, dem Zwangsmassnahmegerecht und dem Jugendgericht kann durch die innere Verdichtung in den bestehenden Mietflächen aufgenommen werden.

KRIM: Das Kriminalgericht ist am heutigen Standort suboptimal in einem Provisorium platziert. Eine langfristige Lösung muss im Zusammenhang mit dem neuen, langfristig vorgesehenen Standort für ein Kantonsgericht beurteilt werden. In der Zwischenzeit sind für das Kriminalgericht weitere Räumlichkeiten im Rahmen des bestehenden Provisoriums beschafft worden.

Strategie / Massnahmen

BG / ZMG / JG: Keine baulichen Massnahmen für Bezirksgerichte, Zwangsmassnahmegerecht und Jugendgericht. Laufende Optimierung innerhalb der bestehenden langjährigen Mietverhältnissen.

KRIM: Für das Kriminalgericht sind am Alpenquai 10 weitere Räumlichkeiten im Rahmen des bestehenden Provisoriums mit beschränkter Mietdauer beschafft worden. Voraussichtlicher Bezugstermin Ende 2018.



Staatskanzlei

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

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