



Regierungsrat

Luzern, 22. Mai 2018

ANTWORT AUF ANFRAGE

A 468

Nummer: A 468
Protokoll-Nr.: 513
Eröffnet: 05.12.2017 / Finanzdepartement i.V. mit Bildungs- und Kulturdepartement

Anfrage Sager Urban und Mit. über den Streit zwischen Stadt und Kanton um die Mietkosten für die Kantonsschule Musegg

Die Anfrage steht im Zusammenhang mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 920 vom 29. September 2017 über den Bericht Immobilienstrategie Gymnasiale Bildung. Darin legte der Regierungsrat die Eckwerte für die Weiterentwicklung der Schulbauten in den Gymnasien fest. Die Kantonsschule Musegg ist in den städtischen Liegenschaften eingemietet. Die aktuell hohen Mietkosten haben den Kanton Luzern veranlasst, bei der Stadt Luzern ein Mietzinssenkungsbegehren einzureichen. Nach erfolgter Besprechung zwischen dem Kanton Luzern und der Stadt Luzern wurde gemeinsam beschlossen, zur rechtlichen Beurteilung ein Schlichtungsverfahren zur Herabsetzung der Miete einzuleiten. In der Zwischenzeit liegt ein rechtskräftiges Urteil der Schlichtungsbehörde vor, welches eine Herabsetzung der Miete ab 1. August 2018 von rund 780'000 Franken jährlich vorsieht. Der Regierungsrat beantwortet die nachstehenden Fragen wie folgt:

Zu Frage 1: Warum sind die Mietkosten für die Gebäulichkeiten der Kantonsschule Musegg aus Sicht des Regierungsrats zu hoch? Wie werden die Mietkosten berechnet? Ist es richtig, dass der Regierungsrat der Berechnungsmethode einmal zugestimmt hat?

Der im Mietvertrag eingesetzte Mietzins der Kantonsschule Musegg basiert auf einem Zinssatz von 8 Prozent (6,25 % Verzinsungsanspruch auf Basis des damaligen Referenzzinssatzes LUKB plus 1,75 % Zinszuschlag für eigentümerseitige Bewirtschaftungskosten) des jeweils aktuell geltenden Gebäudeversicherungswertes. Der in der Kalkulation integrierte Referenzzinssatz hat sich in den letzten Jahren massiv auf ein Niveau von 1,5 Prozent reduziert.

In den Mietverträgen wurde der Mietzins explizit nur für eine Übergangsfrist dem Gebäudeversicherungswert unterstellt und geregelt, dass ein Jahr nach Wiederbezug des Fluhmattschulhauses (1. August 2003) der Mietzins neu verhandelt werde. Diese Verhandlungen konnten nicht erfolgreich zu Ende geführt werden.

Zu Frage 2: Wie hoch ist die momentane Miete, und was wäre gemäss dem Regierungsrat ein angemessener Mietzins für die besagten Objekte?

Vor der Schlichtungsverhandlung bezahlte der Kanton Luzern der Stadt Luzern für die Kantonsschule Musegg pro Jahr einen Nettomietzins von rund 3,5 Millionen Franken pro Jahr.

Gemäss Mietrecht bestand vor der Schlichtungsverhandlung und auf Basis der bisherigen Bestandes-Nettomiete sowie unter Berücksichtigung des heute gültigen Referenzzinssatzes ein Senkungsanspruch von knapp 0,8 Millionen Franken pro Jahr.

Zu Frage 3: Ist es korrekt, dass die Stadt dem Kanton in einem Schreiben anbot, dem Grossen Stadtrat eine Reduktion der Miete und damit einen Einnahmenverzicht zu beantragen?

Der Vorschlag der Baudirektion der Stadt Luzern, der eine Reduktion des Mietzinses per 1. Januar 2014 vorsah, wurde vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 728 am 24. September 2014 nicht gestützt und somit dem Grossen Stadtrat nicht beantragt. Im aktuellen Verfahren wurde seitens der Stadt Luzern dem Kanton Luzern kein reduziertes Mietzinsangebot unterbreitet.

Zu Frage 4: Weshalb ist der Regierungsrat nicht auf das Angebot der Stadt eingegangen, einen Bericht und Antrag an den Grossen Stadtrat zu verfassen? Weshalb ist er nicht bereit, den notwendigen demokratischen Prozess in der Stadt Luzern zu akzeptieren?

Wie bereits unter Frage 3 aufgeführt, gab es seitens des Stadtrats keine Anträge an den Grossen Stadtrat. In der Folge haben sich am 31. März 2017 die Stadt Luzern und der Kanton Luzern zum Thema "Mietzinssenkung" letztmals besprochen. Die Stadt und der Kanton Luzern kamen überein, dass der politische Weg keine Option ist und der Mietzinssenkungsanspruch des Kantons durch ein Gericht festgestellt werden soll. Die Stadt Luzern wollte und konnte nicht freiwillig auf die Mietzinseinnahmen verzichten. Somit wurden keine demokratischen Prozesse umgangen.

Zu Frage 5: Warum wählt er den Gang zur Schlichtungsbehörde und versucht damit, den demokratischen Prozess zu umgehen? Ist es aus juristischer Sicht überhaupt möglich, den demokratischen Prozess in der Stadt Luzern mit diesem Vorgehen zu umgehen?

In Ergänzung zur Beantwortung der Frage 4 halten wir fest, dass die hohen Raumkosten nicht mehr länger gerechtfertigt sind und dem Kanton dadurch hohe und unbegründete Kosten entstehen. Nach den erfolgten Gesprächen mit der Stadt Luzern war es für den Kanton Luzern schliesslich die einzige Möglichkeit, seinen Mietzinssenkungsanspruch mit dem dazu vorgesehenen zivilrechtlichen Verfahren durchzusetzen. Das Vorgehen entspricht bei mietrechtlichen Uneinigkeiten dem ordentlichen Verfahren nach dem Zivilprozessrecht.

Zu Frage 6: Handelt es sich im vorliegenden Fall tatsächlich um einen Sachverhalt des Mietrechts, und ist entsprechend die Schlichtungsstelle zuständig?

Die Mietverträge sind privatrechtlicher Natur und haben Mietverhältnisse über Geschäftsräume zum Gegenstand. Das Zivilprozessrecht (Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008, Zivilprozessordnung, ZPO, SR Nr. 272) kommt uneingeschränkt zur Anwendung. Die gerichtliche Auseinandersetzung zwischen dem Kanton und der Stadt Luzern über die Höhe der Miete hatte mit dem Schlichtungsverfahren (Art. 197 und 202 ZPO) zu beginnen.

Zu Frage 7: Gibt es neben dem Mietzins weitere Gründe, die für den Regierungsrat gegen ein Kurzzeitgymnasium am Standort Musegg sprechen? Worin sieht der Regierungsrat Vorteile eines Neubaus in Reussbühl?

Am Standort Staldenhöhe-Reussbühl verfügt der Kanton Luzern über Landreserven, die das prognostizierte Wachstum und die Bedürfnisse der Gymnasialbildung in der Region Luzern zu erfüllen mögen. Ebenso besteht damit die Möglichkeit, den schulischen Bedarf innerhalb der regionalen Standortstrategie zu konzentrieren und entsprechendes Betriebspotenzial zu nutzen. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung wird der Regierungsrat eine Neuordnung des schulischen Angebots im Rahmen der Immobilienstrategie Gymnasiale Bildung prüfen.