

**Motion Zängerle Pius und Mit. über kostengünstigeres öffentliches Bauen (M 818). Eröffnet am: 25.01.2011 Finanzdepartement****Antrag Regierungsrat:** Teilweise Erheblicherklärung als Postulat**Begründung:**

Im Planungsbericht B 139 über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern haben wir die qualitativen und finanziellen Zielsetzungen für die Erstellung der kantonalen Hochbauten festgelegt. Wir wollen Immobilien, die die Betriebs- und Nutzeranforderungen optimal erfüllen, einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen, flexibel und für zukünftige Nutzungen bestmöglich nutzungsneutral sind, in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht wegweisend sind, eine hohe bauliche Qualität aufweisen, in energetischer Hinsicht Vorbilder für energetisch gutes Bauen sind und die sicherheitsrelevanten Anforderungen wie Erdbebensicherheit, Brandschutz, Absturzsicherheit usw. erfüllen. Wir haben auch dargelegt, dass die Werterhaltung der vorhandenen Bausubstanz Vorrang vor Neuinvestitionen hat und wir jährlich rund 35 Million Franken (ohne Spital- und Klinikbauten) für die Werterhaltung der bestehenden Bausubstanz und die Tilgung des langjährigen aufgeschobenen Unterhaltsbedarfs aufwenden müssen.

Immobilien zeichnen sich durch einen sehr langen Lebenszyklus aus. Der Standort, die baulichen und betrieblichen Anforderungen sowie Rendite und Risiko sind die wichtigsten Entscheidungskriterien bei Investitionen. Werden diese Faktoren lediglich auf der Basis der Erstellungs- oder Erwerbskosten in Verbindung mit der aktuellen Ertragsituation ermittelt, bleiben wichtige immobilientypische Charakteristika unberücksichtigt. Dies schlägt sich langfristig in den Betriebskosten nieder. Je nach Immobilientyp übersteigen diese schon nach fünf bis fünfzehn Jahren die Höhe der ursprünglichen Investitionskosten. Eine Faustregel besagt, dass die Erstellungskosten lediglich 20 bis 30 Prozent der gesamten Lebenszykluskosten betragen. Die übrigen Kosten fallen in der Nutzungsphase an. Mit einer umfassenden Planung, die auch die Facility-Ansprüche berücksichtigt, können Mehrkosten der Erstinvestition häufig bereits nach mehreren Jahren amortisiert werden. Die Mehrzahl der institutionellen und öffentlichen Bauherren hat diese Chance erkannt. Auch der Bund hat "Nachhaltigkeit auf allen Ebenen" als sein Kredo festgelegt. Die Grundlagen eines nachhaltigen Immobilienmanagements sind auch in die Immobilienstrategie des Kantons Luzern eingeflossen.

Am 11. September 2007 haben Sie das Postulat P 140 über die zukünftige Finanz- und Investitionspolitik des Kantons Luzern erheblich erklärt. Wir haben Ihnen in unserer Antwort dargelegt, dass in den vorherigen Jahren zur Stabilisierung des Finanzhaushaltes Kürzungen auch bei den Investitionen notwendig waren. Bereits damals haben wir dargelegt, dass der Werterhalt der bestehenden Anlagen und die Realisierung von strategisch wichtigen zukunftsorientierten Projekten mit dem Investitionsniveau der vorangehenden Jahre nicht gewährleistet werden kann. Mit einer kontinuierlichen Erhöhung der Nettoinvestitionen auf über 200 Millionen Franken im Jahre 2010 (inklusive Spitalbauten) und einer weiteren Erhöhung in den darauffolgenden Jahren wollten wir den Nachholbedarf bei den Hoch- und Tiefbauten zumindest teilweise abdecken. Im Sinne dieser Darlegungen haben wir Ihnen mit der Botschaft B 174 über die Verwendung eines Teils der Mittelreservation der Spitalbauten beantragt, einen Kredit von 11,461 Millionen Franken für den Erwerb der Immobilien der Heilpädagogischen Schule Willisau und einen Kredit von 23 Millionen Franken zugunsten des Glo-

balbudgets 2011 für kantonale Hochbauten zu bewilligen. Auf diese Botschaft sind Sie aber nicht eingetreten und haben stattdessen das Globalbudget 2011 für Investitionen kantonale Hochbauten von 35,5 auf 50 Millionen Franken erhöht. Gegenüber unserem Antrag reduzierte sich daraus das Globalbudget 2011 für kantonale Hochbauten um 8,5 Millionen Franken. Zusätzlich haben Sie im Rahmen der Beratung des integrierten Finanz- und Aufgabenplanes (IFAP) 2011 bis 2015 die Bemerkung überwiesen, dass die Kredite für die Infrastruktur Investitionen kantonale Hochbauten in den Jahren 2012 bis 2015 von 60 auf 50 Millionen Franken zu reduzieren seien. Diese Beschlüsse machten die einschneidende Verzichtsplanung notwendig. Weiter kann die im Postulat P 140 in Aussicht genommene Investitionsstrategie nicht vollzogen werden und die Verzichtsplanung muss auf weitere Projekte ausgedehnt werden.

Mit der Motion beantragen Sie die Kosten von Hochbauinvestitionsprojekten mit klaren Vorgaben zu reduzieren. Zu Ihren Forderungen nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Anforderungen für die Planung und Ausführung von Bauprojekten sind zentrale Bestandteile einer Immobilienstrategie. Wir haben im Planungsbericht B 139 über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern, den Sie am 22 März 2010 zur Kenntnis genommen, diese Vorgaben festgelegt. Sie stützen sich auf gesetzliche Vorgaben, Verordnungen, Vorschriften und Weisungen (z. B. Planungs- und Baugesetz, Energiegesetz und -verordnung, Behindertengleichstellungsgesetz, Brandschutzvorschriften), auf Normen und Richtlinien (z. B. SIA-Normen, erdbebensicheres Bauen, SUVA-Richtlinien) und auf kantonale Planungsinstrumente (z. B. kantonaler Richtplan, Planungsbericht Energie, Energiekonzept usw.).

Ein zentraler Kostenfaktor bei Bauprojekten ist die Definition von Standards, einerseits der Bedarfs- und Flächenstandards, andererseits der Baustandards. Wir legen die Flächenstandards pro Teilportfolio (Schulen, Verwaltung, Gefängnisse usw.) fest und überprüfen sie regelmässig im Rahmen eines Benchmarkings mit den Grundlagen kantonaler Hochbauämter und des Bundes. Die Baustandards werden einerseits durch gesetzliche Vorgaben und andererseits durch projektspezifische Anforderungen und Facility-Ansprüche definiert. Die stetig wachsenden Ansprüche an Bauwerke machen eine laufende Überprüfung der Standards notwendig.

Die Beauftragung von Planungen und Ausführungen von Bauprojekten hat gemäss dem Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen (öBG) zu erfolgen. Je nach Aufgabenstellung erfolgt die Ausschreibung als Architekturwettbewerb, als Generalplanerausschreibung oder Totalunternehmerausschreibung. Die Projektanforderungen und -vorgaben entsprechen den Grundlagen der Immobilienstrategie. Die Vergabekriterien sind für die Beurteilung verbindlich festzulegen und mit der Ausschreibung zu deklarieren. Das Kriterium Wirtschaftlichkeit, sowohl bezüglich Investitionen als auch Betrieb ist ein Standardkriterium bei allen Ausschreibungen. Die Wirtschaftlichkeit der Projekte wird standardmässig von externen Experten beurteilt und beim Entscheid massgebend berücksichtigt.

Wir haben bereits bisher bei komplexen Projekten einen externen Controller im Rahmen der Ausführungsplanung und Ausführung mit der quantitativen, qualitativen und finanziellen Beurteilung der Projektierung und Ausführung beauftragt. Seine Aufgabe umfasste die Ermittlung von Sparpotenzial und die Definition von Massnahmen. Weiter prüfen wir die Projektvorgaben und die Projekte im Rahmen eines Benchmarkings mit vergleichbaren Projekten anderer öffentlicher und wo möglich privater Investoren.

Wir wollen kostengünstige Projekte, sowohl bezüglich der Investitionen als auch der Betriebskosten erstellen. Wir werden abgeschlossene und laufende Projekte aus allen Bereichen durch eine ausgewiesene Fachperson/Expertenkommission hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit einmalig überprüfen lassen. Aus den Ergebnissen dieser Prüfung werden wir Massnahmen für die laufenden und kommenden Projekte definieren. Wo notwendig, werden wir die Vorgaben der Immobilienstrategie anpassen. Wir wollen die Beurteilung der Projekte bis im Frühling 2012 abschliessen.

Wir beantragen Ihnen, die Motion im Sinne unserer Ausführungen teilweise als Postulat erheblich zu erklären.