



Regierungsrat

Luzern, offen

ANTWORT AUF ANFRAGE**A 98**

Nummer: A 98
Protokoll-Nr.: offen
Eröffnet: 25.01.2016 / Finanzdepartement

Anfrage Hunkeler Yvonne und Mit. über die Realisierung des zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz (Waffel)**A. Wortlaut der Anfrage**

Im Investitionsprogramm des Aufgaben- und Finanzplanes 2016–2019 ist in den Jahren 2016–2023 die Realisierung des zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz (Waffel) aufgeführt. Das Vorhaben soll gegen 150 Millionen Franken kosten. Am 29. Mai 2012 wurde das Postulat von Rolf Born für die Prüfung einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit der privaten Wirtschaft (PPP-Modell) zur Realisierung der Waffel vom Regierungsrat und vom Kantonsrat erheblich erklärt. Anscheinend wird das PPP-Modell nun doch nicht weiterverfolgt, und der Regierungsrat will das Gebäude selber bauen. Die Gründe dafür sind nicht bekannt. Zudem werden Beträge zu möglichen Einsparungen im Zusammenhang mit dem zentralen Verwaltungsgebäude genannt, welche für uns nicht nachvollziehbar sind.

Deshalb stellen wir folgende Fragen zur Realisierung des zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz (Waffel):

1. Weshalb beabsichtigt der Kanton, das zentrale Verwaltungsgebäude selber zu bauen und dies nicht durch einen privaten Investor realisieren zu lassen und die Räume anschliessend zu mieten?
2. Welche konkreten Zahlen und Berechnungen liegen dem Entscheid zugrunde, dass das PPP-Modell nicht weiterverfolgt wird?
3. Weshalb wählt der Kanton Luzern beim zentralen Verwaltungsgebäude diesen Weg, während die Erweiterung der HSLU Technik und Architektur mit einer Immobilien AG realisiert werden soll? Was sind die konkreten Gründe für diese unterschiedlichen Vorgehensweisen?
4. Welche Auswirkungen sind auf die Schuldenbremse zu erwarten, wenn der Kanton die neuen Büroräumlichkeiten mietet oder wenn er sie selber baut?
5. Mit welchem Modell wäre eine raschere Realisierung des zentralen Verwaltungsgebäudes möglich und weshalb?
6. Wie viele Arbeitsplätze werden von der Stadt Luzern oder von anderen Standorten an den Seetalplatz verlegt? Welche Departemente und Dienststellen sind davon betroffen?
7. Wie sehen die allgemeinen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen betreffend Kosteneinsparungen aus?
8. Wie viele Quadratmeter Büroflächen fallen in der Stadt Luzern oder an anderen Standorten weg? Wie viel Fläche davon ist durch den Kanton heute gemietet? Welche Büroflächen im Eigentum des Kantons müssen anschliessend weitervermietet oder verkauft werden? Mit welchem Flächenbedarf und mit welchen Quadratmeterpreisen wird an den bisherigen und am neuen Standort gerechnet? Welcher Landpreis liegt den Berechnungen zugrunde?

9. Welcher Effizienzgewinn wird hinsichtlich Quadratmeterpreis und Quadratmeterbedarf erwartet? Wie viele fixe und wie viele mobile Arbeitsplätze werden realisiert?
10. Wie schätzt der Regierungsrat die Chancen ein, dass die frei werdenden eigenen Büroräume verkauft oder weitervermietet werden können? Wie ist die Nachfrage nach solchen Büroflächen?
11. Mit welchen Synergieeffekten wird gerechnet? Wie viele Personalstellen fallen durch die Zusammenführung der Verwaltung weg? Welche anderen Einsparungen werden erwartet?
12. Ist punktuell mit Mehrkosten zu rechnen? Und wenn ja, mit welchen?

Hunkeler Yvonne

Born Rolf

Krummenacher Marlis

Wyss Josef

Piazza Daniel

Peyer Ludwig

Bucheli Hanspeter

Roth Stefan

Schmassmann Norbert

Arnold Erwin

Kunz Urs

Lipp Hans

Gasser Daniel

Kottmann Raphael

Bühler Adrian

Lichtsteiner-Achermann

Inge

Roos Guido

Odermatt Markus

Meyer Jürg

Wismer-Felder Priska

Jung Gerda

Bucher Franz

Zurkirchen Peter

Kaufmann-Wolf Christine

Oehen Thomas

Nussbaum Adrian

Zehnder Ferdinand

Gehrig Markus

Peter Fabian

Räber Franz

B. Antwort Regierungsrat

Zu Frage 1: Weshalb beabsichtigt der Kanton, das zentrale Verwaltungsgebäude selber zu bauen und dies nicht durch einen privaten Investor realisieren zu lassen und die Räume anschliessend zu mieten?

Wir haben in Zusammenarbeit mit zwei unabhängigen Experten (Ernst & Young AG, Pricewaterhouse Coopers AG) eine detaillierte Gegenüberstellung der Finanzierungsmodelle Investor (Public-Privat-Partnership) und Eigenfinanzierung ausgearbeitet.

1. Investorenmodell (Public-Privat-Partnership)

Bei diesem Finanzierungsmodell haben wir nachfolgende Alternativen analysiert:

- Investorenmodell mit Baurecht;
- Investorenmodell mit Verkauf Grundstück;
- Investorenmodell mit Rückkaufoption;
- Immobilienleasing.

Die Gemeinsamkeiten der vier Investorenmodelle sind ohne detaillierte Berücksichtigung der unterschiedlichen Vertragsbestandteile wie folgt zusammenfassbar:

Das Baufeld A1 wird einem Investor verkauft, der den Bau der zentralen Verwaltung finanziert und mit einem langfristigen Mietvertrag von mindestens 25 Jahren dem Kanton Luzern zur Verfügung stellt. Den Einnahmen aus dem Verkauf oder der Abgabe im Baurecht des Baulands (Finanzvermögen) stehen die Ausgaben aus dem Mietvertrag gegenüber. Die Umsetzung des Projektes, respektive die Ausschreibung für die Suche nach einem Investor, haben nach den Vorgaben des Gesetzes über die öffentlichen Beschaffungen vom 19. Oktober 1998 (SRL Nr. 733) zu erfolgen. Die Unterschiede zwischen den verschiedenen Investorenmodellen betreffen die Abgabe des Grundstücks im Baurecht, Rückkaufoptionen und Immobilienleasing.

2. Eigenfinanzierungsmodell

Bei der Eigenfinanzierung handelt es sich um die bisher übliche Verfahrensweise mit Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb einer Immobilie durch den Kanton Luzern. Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung. Das Grundstück Baufeld A1 und das Gebäude

verbleiben im Eigentum des Kantons Luzern, der als Eigentümer weiterhin und direkt an der Wertentwicklung der Immobilie partizipiert. Die Ausschreibungen in den einzelnen Planungs- und Bauphasen des Projektes haben nach den Vorgaben des Gesetzes über die öffentlichen Beschaffungen zu erfolgen.

3. Beurteilung der Finanzierungsmodelle

Im Hinblick auf die aufgeführten Investorenmodelle muss den Rechnungslegungsvorschriften der International Public Sector Accounting Standards (IPSAS) besondere Beachtung geschenkt werden. Diese Rechnungslegungsvorschriften geben vor, dass alle Investorenmodelle mit einem von einem Investor spezifisch für den Kanton Luzern gebauten Gebäude mit einer 25-jährigen Mietvertragslaufzeit als Finanzierungs-Leasing behandelt werden müssen. Diese Voraussetzungen sind beim Projekt zentrale Verwaltung am Seetalplatz vollumfänglich erfüllt. Aus Risikoüberlegungen sind beide Vertragsparteien gezwungen, sich längerfristig zu binden, damit das Chancen-Risiko-Verhältnis für beide Parteien tragbar ist.

Gemäss den IPSAS-Bestimmungen sind die untersuchten Investorenmodelle (Public-Private Partnership) als Finanzierungsleasing auszuführen, sodass sie in die Investitionsrechnung des Kantons einfließen und buchhalterisch analog der Eigenrealisierung behandelt werden müssen. Eine Entlastung der Investitionsrechnung ist nicht gegeben.

Aus folgenden Überlegungen haben wir uns für die Eigenfinanzierung entschieden:

- Die Investorenmodelle müssen als Finanzierungsleasings und damit gemäss der IPSAS-Rechnungslegung bilanz- und erfolgswirksam behandelt werden. Die Investorenmodelle belasten die Investitionsrechnung gleich stark wie die Eigenfinanzierung und bringen keine Vorteile mit sich.
- Die Eigenfinanzierung ist das wirtschaftlichere Finanzierungsmodell. Das Baufeld A1 befindet sich zudem an strategisch hervorragender Lage, die eine positive erfolgswirksame Wertentwicklung zulässt. Ein Verkauf des Grundstücks ist damit prinzipiell falsch.
- Kantonale Dienstleistungen sind betriebliche Kernaufgaben, und im klassischen Corporate Real Estate Management verbleiben diese Liegenschaften sinnvollerweise immer im Eigentum des Dienstleisters, dies vorwiegend zur Sicherung des Standorts, aus Risikoüberlegungen, zur Vermeidung von Abhängigkeiten gegenüber Investoren und zur langfristigen Sicherstellung der Dienstleistung in unkündbaren Betriebsflächen.
- Der Kanton Luzern geht bei einer Realisierung durch Eigenfinanzierung keine Risiken gegenüber einem Investor und dessen Immobilienstrategie ein und bleibt unabhängig. Zudem verfügt der Kanton Luzern über eine professionelle Dienststelle Immobilien, die fähig ist, solche Bauprojekte in Eigenregie umzusetzen.
- Praxisbeispiele zeigen, dass die öffentliche Hand mit der Variante Eigentum kostenmässig günstiger fährt. Insbesondere wegen des höheren Risikos bei der Realisierung durch einen privaten Investor ist das durch diesen zur Verfügung gestellte Eigenkapital wesentlich teurer als das Fremdkapital, welches sich der Kanton Luzern bei einer Eigenfinanzierung selber beschaffen müsste. Zudem wird die Bonität öffentlicher Gemeinwesen im Vergleich zu privaten Investoren tendenziell höher eingeschätzt. Dies hat zur Folge, dass staatliche Institutionen Fremdkapital zu günstigeren Konditionen beschaffen können als Private. Der Umstand, dass darüber hinaus die Miete im Zeitablauf üblicherweise weit stärker als die Eigentümerlast der inflationären Entwicklung angepasst und damit erhöht wird, erhärtet diese Aussage.

Zu Frage 2: Welche konkreten Zahlen und Berechnungen liegen dem Entscheid zugrunde, dass das PPP-Modell nicht weiterverfolgt wird?

Wir ergänzen die Ausführungen unter Frage 1 und unter Beurteilung der nominalen Kosten wie folgt:

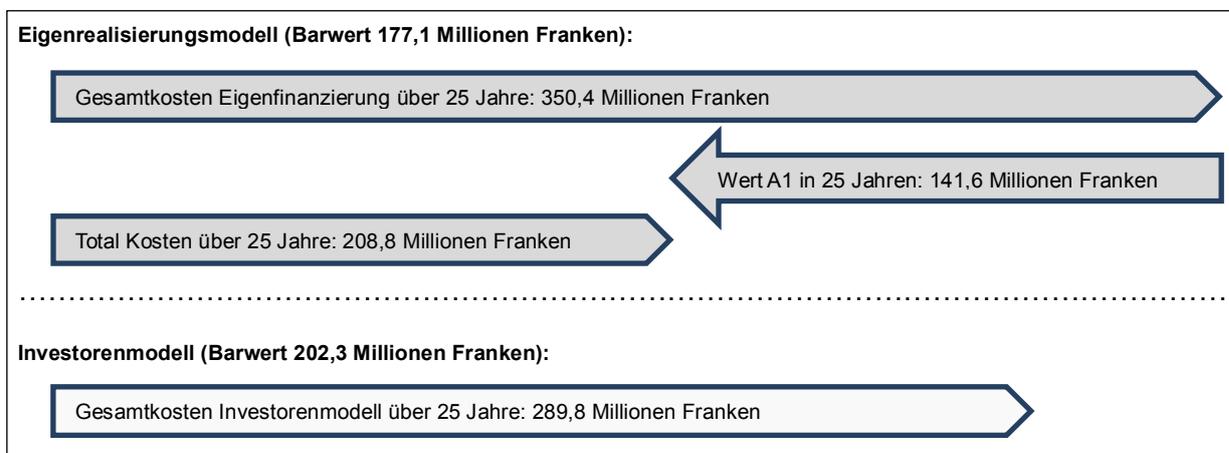


Abbildung: Modellvergleich Gesamtkosten

Die effektiven Gesamtkosten (Cash-Sicht) sind beim Investorenmodell während der ersten 25 Jahren tiefer als bei der Eigenfinanzierung. Beim Modell Eigenfinanzierung wird dies jedoch mit dem beim Kanton Luzern verbleibenden Eigentum an der Liegenschaft (Grundstück und Gebäude) kompensiert, deren Wert in 25 Jahren auf 141,6 Millionen Franken geschätzt wird. Nach Angleichung der Eigentumsverhältnisse (Verkauf der Immobilie in 25 Jahren) ist die Eigenfinanzierung über die gesamte Laufzeit gesehen das wirtschaftlichere Modell.

Zu Frage 3: Weshalb wählt der Kanton Luzern beim zentralen Verwaltungsgebäude diesen Weg, während die Erweiterung der HSLU Technik und Architektur mit einer Immobilien AG realisiert werden soll? Was sind die konkreten Gründe für diese unterschiedlichen Vorgehensweisen?

Masterplan Campus Horw

Wir haben in den Antworten zu den Fragen 1 und 2 die Gründe der Eigenfinanzierung des zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz dargelegt.

Die Ausgangslage bei der Erweiterung und Sanierung der HSLU Technik und Architektur in Horw ist nicht ganz identisch mit derjenigen des zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz. Zum einen wird die Hochschule Luzern als Hauptnutzerin des Campus Horw von den sechs Zentralschweizer Kantonen Luzern, Uri, Schwyz, Obwalden, Nidwalden und Zug getragen. Diese bilden zusammen das Zentralschweizer Fachhochschul-Konkordat. Zum zweiten ist ein ausgeprägtes Antizipieren und Agieren auf Marktbedürfnisse im Bildungs-, Forschungs- und Unternehmensbereich erforderlich. Diesen Bedürfnissen konnte bisher zu wenig Rechnung getragen werden. Letztmals zeigte sich dies bei den Diskussionen um den Standort des neuen Departements Informatik der Hochschule Luzern.

Wir sind überzeugt, dass ein attraktiver Standort Horw mit einem agilen Betreiber eine hervorragende Basis für eine technologische Entwicklung bildet und damit für Innovationen und volkswirtschaftliche Prosperität in unserer Region sorgt. Zudem ist es unser Ziel, verschiedene Interessengruppen wie Studierende, Startups, innovative Jungunternehmen, etablierte und/oder hochspezialisierte Unternehmen am Standort Horw zusammenzubringen.

Wir haben uns aufgrund der obigen Ausführungen, den Erweiterungen, welche im Zusammenhang mit den wachsenden Studierendenzahl stehen (1'504 Studierende im Jahr 2012

und 1'805 Studierende im Jahr 2015), sowie der anstehenden Sanierung mit dem Modell der Immobilien AG befasst. Wir haben uns dabei von der Pricewaterhouse Coopers AG beraten lassen. Die Studie der Pricewaterhouse Coopers AG zeigt, dass sich das Modell der Immobilien AG explizit für die Hochschulbauten in Horw eignen würde. Dabei würde der Kanton Luzern einer neu zu schaffenden Immobilien AG die im Eigentum des Kantons Luzern stehenden Immobilien am Standort Horw zu 100 Prozent übertragen. Ein vergleichbares Modell einer Immobilien AG hat sich im Kanton Aargau bei der Umsetzung des Campus Brugg/Windisch der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) sehr erfolgreich bewährt.

In Anbetracht der anstehenden Investitionen für die Sanierung und den Ausbau des Standorts Horw in der Höhe von 183 Millionen Franken sind wir der Meinung, dass die Gründung einer Immobilien AG eine interessante Alternative darstellt, weil das Grundstück und die Gebäude im Eigentum des Kantons verbleiben und zielgerichtet weiterentwickelt werden können, ohne dass die Investitionsrechnung des Kantons belastet wird.

Die wichtigsten Vorteile wären:

- eine rasche Umsetzung der sich veränderten Bedürfnisse der am Standort ansässigen Schulen,
- die Immobilien bleiben im Eigentum der Gesellschaft, die zu 100 Prozent dem Kanton gehört,
- ausserordentliche Investitionsspitzen können bei der Rechnung des Kantons vermieden werden,
- die Nettoverschuldung des Kantons bleibt unverändert,
- mittels eines aktiven Betreibers ist ein hohes Potenzial für den Bildungs- und Wirtschaftsstandort vorhanden.

Wir haben bisher noch keine Entscheidung hinsichtlich der Gründung einer Immobilien AG getroffen. Wir sind aber der Meinung, dass eine Immobilien AG prüfenswert ist. Die Immobilien AG bietet neben den Finanzierungsvorteilen für den Kanton Luzern auch erhebliche betriebliche und unternehmerische Vorteile.

Zu Frage 4: Welche Auswirkungen sind auf die Schuldenbremse zu erwarten, wenn der Kanton die neuen Büroräumlichkeiten mietet oder wenn er sie selber baut?

Wir verweisen auf die Erläuterungen unter den Fragen 1 und 2, namentlich auf die Besonderheiten der Rechnungslegungsvorschriften von IPSAS.

Zu Frage 5: Mit welchem Modell wäre eine raschere Realisierung des zentralen Verwaltungsgebäudes möglich und weshalb?

Investorenmodell

Die Umsetzung des Projektes, respektive die Ausschreibung für die Suche nach einem Investor, haben nach den Vorgaben des Gesetzes über die öffentlichen Beschaffungen vom 19. Oktober 1998 (SRL Nr. 733) zu erfolgen. Nach erfolgter Vergabe an einen Investor kann dieser unabhängig von den Vorschriften über die öffentlichen Beschaffungen handeln. Damit entfallen aufwändige und zeitintensive Bieterverfahren mit Einsprachemöglichkeiten. Gegenüber der Eigenrealisation könnte mit einem Investorenmodell, bei optimalem Ablauf und ohne weiteren Einsprachen, von einem Zeitgewinn von schätzungsweise 4 bis 6 Monaten ausgegangen werden.

Zu Frage 6: Wie viele Arbeitsplätze werden von der Stadt Luzern oder von anderen Standorten an den Seetalplatz verlegt? Welche Departemente und Dienststellen sind davon betroffen?

Der Kanton Luzern als öffentliche Körperschaft ist verpflichtet, die Infrastruktur für die Grundversorgung der Bevölkerung auch in dezentralen Lagen zur Verfügung zu stellen. Zu beachten ist der in der Verfassung festgehaltene Grundsatz, wonach der Kanton seine Aufgaben dezentral erfüllt, wenn sie sich dafür eigenen und der wirtschaftliche Einsatz der Mittel es erlaubt (vgl. § 13 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Luzern vom 17. Juni 2007, SRL Nr. 1). Ortsgebundene Nutzungen (Schulgebäude), sicherheitsrelevante Standorte (Polizeiposten), Objekte im Gesundheitsbereich und andere mehr können nicht zentralisiert werden. Hingegen können die allgemeinen Verwaltungstätigkeiten in einem zentralen Verwaltungsgebäude zusammengeführt werden.

Unter Vorbehalt zwischenzeitlicher Reorganisationen eignen sich folgende Organisationseinheiten für einen Umzug in die geplante zentrale Verwaltung (Planungsstand 2016). Der Flächenbedarf der Organisationseinheiten beträgt etwa 36'000 Quadratmeter, was einer Bruttomiete von rund 10,25 Millionen Franken (Erhebung 2013/2014 als Grundlage für die Berechnungen) entspricht.

Dep.	Organisationseinheit/ Dienststelle	Standort
BKD	Berufs- und Weiterbildung	Obergrundstrasse 51 Luzern
BKD	Hochschulbildung und Kultur, Kulturförderung	Bahnhofstrasse 18 Luzern
BKD	Dienststelle Gymnasialbildung	Bahnhofstrasse 18 Luzern
BKD	Volksschulbildung	Kellerstrasse 10 Luzern
BUWD	Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung, Geoinformation	Murbachstrasse 21 Luzern
BUWD	Umwelt und Energie	Libellenrain 15 Luzern
BUWD	Verkehr und Infrastruktur	Arsenalstrasse 43 Kriens
FD	Finanzen Rechnungswesen	Bahnhofstrasse 19 Luzern
FD	Immobilien	Stadthofstrasse 4 Luzern
FD	Personal	Hirschgraben 36 Luzern
FD	Steuern	Buobenmatt 1 / 2 Luzern
GER	Grundbuchamt Luzern Ost	Geschäftsstelle Kriens und Hochdorf
GSD	Departementssekretariat, Sportförderung	Meyerstrasse 20 Luzern
GSD	Dienststelle, Gesundheit	Meyerstrasse 20 Luzern
GSD	Soziales und Gesellschaft	Rösslimatte 37 Luzern
GSD	Soziales und Gesellschaft, Opferberatung	Obergrundstrasse 70 Luzern
GSD	Soziales und Gesellschaft (1.1.2017 Asyl und Flüchtlingswesen)	Gibraltarstrasse 3 Luzern
GSD	Veterinärwesen	Meyerstrasse 20 Luzern
GSD	Wirtschaft und Arbeit	Bürgenstrasse 12 Luzern
GSD	Wirtschaft und Arbeit, Informatik	Maihofstrasse 1 Luzern

JSD	Amt für Gemeinden	Bundesplatz 14 Luzern
JSD	Amt für Migration	Fruttstrasse 15 Luzern
JSD	Handelsregisteramt	Bundesplatz 14 Luzern
JSD	Luzerner Polizei, GGP / Passbüro	Hallwilerweg 5 / 7 Luzern
JSD	Luzerner Polizei, Polizeiposten Emmen	Rüeggesingerstrasse 45 Emmen
SK	Finanzkontrolle	Bahnhofstrasse 19 Luzern
SK	Staatskanzlei, Datenschutz	Murbachstrasse 21 Luzern
SK	Staatskanzlei, Postdienst	Bahnhofstrasse 15 Luzern
SK	Telefonzentrale	Buobenmatt 1 / 2 Luzern

Abbildung: Organisationseinheiten, die in das zentrale Verwaltungsgebäude Luzern Nord einziehen (Stand 2016)

Die neue zentrale Verwaltung soll gemäss dem erarbeiteten Raumprogramm und Betriebskonzept eine Kapazität für mindestens 1'100 Arbeitsplätze sowie idealerweise ein Erweiterungspotenzial von rund 400 Arbeitsplätzen aufweisen.

Zu Frage 7: Wie sehen die allgemeinen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen betreffend Kosteneinsparungen aus?

Gemäss heutigem Planungsstand und entsprechender Kostenschätzung (+/-25 %) ergibt sich ein **jährliches Sparpotenzial von rund 7.7 Millionen Franken.**

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Investitionskosten Verwaltung (BKP 0-6, ohne Ausstattung)	Fr.	140'000'000
Investitionskosten Dritte (Mieterausbau)	Fr.	10'000'000
Investitionskosten TOTAL (+/-25 %)	Fr.	150'000'000

Kostendeckende Bruttorendite	%	4.92
Notwendiger Ertrag (Kostenmiete)	Fr.	7'380'000
Zusätzliche Mietkosten (Nebenräume, Betriebskosten, Einstellhalle)	Fr.	1'135'000
Mieterträge Dritte (Wohnen, Büro, Retail)	Fr.	-3'250'000
Neue Mietkosten kantonale Verwaltung pro Jahr	Fr.	5'265'000

Bestehende Mietkosten kantonale Verwaltung pro Jahr	Fr.	-10'250'000
Zusätzliche Einsparungen (Empfang, Post, Infrastruktur)	Fr.	-715'000
Jährliche Einsparung Mietkosten	Fr.	-5'700'000

Mehrwert / Synergien

- Reduktion Reisezeit (Meetings)
- Wissenstransfer - direkte Kommunikation - "Konzern-Identifikation"
- Arbeitgebermarketing - attraktive Arbeitsplätze - "war of talents"
- Weiterbildungen Inhouse, Mensa, Kinderkrippe, Fitness, Einkauf etc.
- erhöhte Sicherheit
- gute Erschliessung (ÖV / MIV / Mobilitätskonzept)
- Service Public

Approximativer jährlicher Synergieeffekt	Fr.	> -2'000'000
---	------------	------------------------

Jährliches Sparpotenzial	Fr.	7'700'000
---------------------------------	------------	------------------

Zu Frage 8: Wie viele Quadratmeter Büroflächen fallen in der Stadt Luzern oder an anderen Standorten weg? Wie viel Fläche davon ist durch den Kanton heute gemietet? Welche Büroflächen im Eigentum des Kantons müssen anschliessend weitervermietet oder verkauft werden? Mit welchem Flächenbedarf und mit welchen Quadratmeterpreisen wird an den bisherigen und am neuen Standort gerechnet? Welcher Landpreis liegt den Berechnungen zugrunde?

Die rund 30 Organisationseinheiten belegen heute Mietflächen von rund 36'000 m². Davon sind Mietflächen von rund 4'000 m² in kantonalem Eigentum, die restlichen Mietflächen von rund 32'000 m² sind zugemietet. Mit dem Umzug in die zentrale Verwaltung werden die gesamten Mietflächen etappiert analog den in den Mietverträgen stipulierten Kündigungsfristen frei.

Kennzahlen

	Mietflächen heute	Zentrale Verwaltung
Vermietbare Fläche (VMF)	36'000 m ²	ø 22'500 m ²
Arbeitsplätze (AP)	1'175	1'080
Vollzeitstellen (FTE)	965.7	
VMF/AP (Verwaltung)	30.7 m ²	18-23 m ²
Mietkosten Fr. per Jahr	10'250'000	5'265'000
Mietkosten Fr./m ² per Jahr	285	ø 235
Mietkosten Fr./AP per Jahr	8'724	4'875

In der Anlagebuchhaltung ist das Grundstück am Seetalplatz per 31. Dezember 2015 mit rund 13 Millionen Franken bewertet und bilanziert. Dies entspricht einem Landpreis von rund 1'400/m².

Zu Frage 9: Welcher Effizienzgewinn wird hinsichtlich Quadratmeterpreis und Quadratmeterbedarf erwartet? Wie viele fixe und wie viele mobile Arbeitsplätze werden realisiert?

Wie viele fixe und mobile Arbeitsplätze realisiert werden ist noch nicht genau definiert. Dies ist Bestandteil bei der Erstellung des detaillierten Raumprogramms gemeinsam mit den betroffenen Organisationseinheiten.

Die Angaben zum Effizienzgewinn sind unter Frage 8 beantwortet.

Zu Frage 10: Wie schätzt der Regierungsrat die Chancen ein, dass die frei werdenden eigenen Büroräume verkauft oder weitervermietet werden können? Wie ist die Nachfrage nach solchen Büroflächen?

Die kantonseigenen Mietflächen von rund 4'000 m² können relativ gut vom Markt absorbiert werden, da es sich mit Ausnahme der Arsenalstrasse 43, Kriens (2'964 m² im Stockwerkeigentum) um Kleinflächen handelt. Die Raumflächen an der Arsenalstrasse 43 in Kriens dienen aktuell als strategische Reserven für das direkt benachbarte Strassenverkehrsamt. Für diese Stockwerkeigentumsflächen bestehen Kaufinteressen.

Die restlichen Mietflächen sind im Eigentum von mehrheitlich institutionellen Anlegern und Immobilien AGs sowie wenigen privaten Eigentümern. Einige Mietflächen können wieder mühelos dem Immobilien-Nachfragemarkt zugeführt werden. Bei anderen Mietflächen werden wahrscheinlich Investitionen und eine Neupositionierung nötig sein.

Um die Risiken beim Verkauf oder der Weitervermietung der frei werdenden Büroräume abzuschätzen, erarbeiten aktuell zwei Masterstudenten der Hochschule St. Gallen ihre Masterthesis zu dieser Thematik.

Zu Frage 11: Mit welchen Synergieeffekten wird gerechnet? Wie viele Personalstellen fallen durch die Zusammenführung der Verwaltung weg? Welche anderen Einsparungen werden erwartet?

Die Synergieeffekte und Einsparungen haben wir unter Frage 7 erwähnt. Mit der Zentralisierung der Verwaltung an einen Standort peilen wir Einsparungen im Bereich der Miet- und Betriebskosten, der Bewirtschaftung und Beschaffung an. Der laufende Betrieb wird uns zudem weitere Erfahrungen und Kennwerte liefern, die weitere Betriebsoptimierungen zulassen und ermöglichen.

Wir gehen davon aus, dass im Bereich Empfang, Post und weiteren zentralen Dienste Personalstellen entfallen. Quantifiziert wurden diese noch nicht und sind Bestandteil einer nächsten Phase "Organisationsentwicklung".

Zu Frage 12: Ist punktuell mit Mehrkosten zu rechnen? Und wenn ja, mit welchen?

Der Bezug der zentralen Verwaltung wird aus organisatorischen, betrieblichen und mietvertraglichen Bedingungen nicht bei allen Organisationseinheiten per sofort möglich sein. Dies kann zu kurzfristigen Mietmehrkosten führen. Da der Umzug aber frühestens in sieben Jahren erfolgt und somit in der Zwischenzeit etliche Mietvertragsverlängerungen bestehender Zumietungen anstehen, verhandeln wir bereits heute mit den Vermietern über flexible und vorzeitige Ausstiegsklauseln.

Die jährlichen Einsparungen von rund 7.7 Millionen Franken können erst bei Vollbezug und der Vollvermietung an Dritte generiert werden. Generell ist aber bereits im ersten Jahr nach Bezug der ersten Mietflächen in der zentralen Verwaltung mit einer Aufwandminderung zu rechnen.