



KANTONSratsPROTOKOLL

Sitzung vom 19. September 2016
Kantonsratspräsident Andreas Hofer

A 98 Anfrage Hunkeler Yvonne und Mit. über die Realisierung des zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz (Waffel) / Finanzdepartement

Yvonne Hunkeler ist mit der Antwort des Regierungsrates nicht zufrieden und verlangt Diskussion.

Yvonne Hunkeler: Ich danke der Regierung für die ausführliche Beantwortung meiner Fragen. In vielen Teilen erfolgt diese zu meiner Zufriedenheit. Mit zwei Punkten bin ich aber nicht einverstanden. Persönlich bin ich nach wie vor der Meinung, der Kanton Luzern sollte dieses Gebäude nicht selbst bauen, sondern einen Investor suchen. Dieser könnte auch durchaus die LUPK sein, welche ihrerseits ebenfalls ein Interesse am Kanton Luzern hat. Es ist Sache des Kantons, Reservebüros oder Wohnungen am Seetalplatz zu halten. Es sind immerhin zirka ein Viertel der Büroflächen, welche als Reserve gehalten werden sollen. Wie der Antwort zu Frage 7 zu entnehmen ist, sollen 40 Prozent der Kostenmieten über Drittmieten wieder hereingeholt werden. Wer weiss, wie der Immobilienmarkt in acht Jahren aussieht. Am Seetalplatz sollen immerhin 4000 Arbeitsplätze entstehen. Ob diese dann alle belegt werden können, steht in den Sternen. Der Kanton Luzern geht damit ein unnötiges Risiko ein. Der zweite Punkt, bei dem Vorsicht geboten ist, ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung. Diese suggeriert eine Scheingenaugigkeit mit einem Einsparungspotenzial von 7,7 Millionen Franken. Wir haben eine Kostenschätzung bei den Baukosten von plus/minus 25 Prozent. Wenn die Kosten nun um 25 Prozent abweichen, so schwankt die Wirtschaftlichkeitsrechnung um plus/minus 1,5 Millionen Franken. Wir haben eine Bruttorendite von 4,9 Prozent. Wenn die Bruttorendite um 1 Prozent abweicht, so schwankt die Wirtschaftlichkeitsrechnung um plus/minus 1,5 Millionen Franken. Was hinter den Berechnungen des Synergieeffektes steht, kennen wir nicht. Mit einem neuen Gebäude allein ist noch nichts gespart. Die Einsparungen aus der Organisationsentwicklung müssen zum Zeitpunkt der Eröffnung des neuen Verwaltungsgebäudes schon lange greifen. Also muss noch ein ziemlicher Schub geleistet werden, wenn diese Synergien eintreffen sollten. Im Weiteren sind vorübergehende Mehrkosten nicht berücksichtigt. Ich kann Ihnen somit mit wenigen Neuberechnungen, welche ebenso plausibel erscheinen, das Vorzeichen dieser Wirtschaftlichkeitsrechnung umkehren. Was heisst das für das weitere Vorgehen? Ganz einfach: die Wirtschaftlichkeit des neuen Verwaltungsgebäudes muss noch massiv verbessert werden, damit auch schlechte Szenarien, wie etwa Kostenüberschreitungen oder Schwierigkeiten beim Umsetzen von Synergien, aufgefangen werden. Ich hoffe sehr, dass diese Punkte bei der weiteren Planung beachtet werden.

Marcel Budmiger: Das zentrale Verwaltungsgebäude ist der Kern des Kantons Luzern. Man würde besser das Regierungsgebäude einem Investor übergeben als die Verwaltung, wo wirklich gearbeitet wird und nicht nur Sitzungen abgehalten werden. Vielleicht kann der Regierungsrat ja auch einmal ins Verwaltungsgebäude ziehen. Dieses Gebäude braucht es,

und es ist nicht sinnvoll, es einem externen Investor zu übergeben, auch wenn das die Luzerner Pensionskasse wäre. Es braucht keine indirekten Subventionen. Das Risiko des Immobilienmarktes besteht zwar, aber Luzern Nord ist das neue Zentrum des Kantons, wo sich jetzt am meisten entwickelt. Es ist absehbar, dass dort die Immobilienpreise massiv steigen werden. Es führt zu einem Verlustgeschäft, wenn man diese Immobilie jetzt abgibt.

Marcel Omlin: Man spricht von einem Planungskredit von 5 Millionen Franken. Da ist es noch nicht wichtig, ob Dumpingarbeiter kommen, ob Kampffjets darüber fliegen oder was für ein Heizungssystem gewählt wird. Lassen wir die Leute doch zuerst planen. Auch die Quadratmeterdiskussion ist mehr als abstrus. Wir befinden uns in einem guten Rang. Die Banken haben zurzeit noch etwas kleinere Flächen. Der Staat allgemein oder das Bundesamt für Bauten und Logistik ist auf rund 20 m². Wir gehen nun sogar tiefer. Die Organisationsentwicklung, welche wir alle wollen, ist ein Schritt. Der Seetalplatz ist jedoch ein Schritt dazu. Man kann die Sitzungszimmer bewirtschaften und braucht nicht mehr unzählige Empfänge. Es braucht nicht mehr überall eine Poststelle. Mit Voice over IP kann man die Telefonie vereinfachen. All das bringt Vereinfachungen und Kostenersparnisse für alle. Der Kanton Luzern solle das Risiko nicht übernehmen, selbst zu bauen. Wenn die LUPK falliert, müssen wir uns auch wieder hinten rechts orientieren. Das Argument ist eher an den Haaren herbeigezogen. Stimmen Sie dem Kredit zu, und geben Sie der Dienststelle Immobilien die Chance, das Projekt richtig zu planen.

Michael Töngi: Seitens der CVP verlangt man vom Staat immer unternehmerisches Handeln. Nun will der Staat ein Projekt übernehmen und es nicht auslagern. Wenn man sieht, was ein Investor heute an Rendite will, dann weiss man, dass etwa 3 Prozent über die Mietzinseinnahmen reinkommen müssen. Weitere 3 Prozent entfielen in den letzten Jahren auf die Wertsteigerung. Insgesamt wird 6 Prozent Rendite verlangt. Ich verstehe überhaupt nicht, dass man diese 6 Prozent einem privaten Investor übergeben will. Das kostet am Schluss einfach 6 Prozent mehr. Deshalb ist es unlogisch, den Staat in eine Zwangsjacke zu stecken, damit er nicht einmal seine eigenen Gebäude bauen kann. Die Wohnungen an diesem Ort sind wirklich ein kleines Risiko. Es ist richtig, dass der Kanton das Verwaltungsgebäude selbst bauen will.

Josef Wyss: In der Botschaft sind verschiedene Zielsetzungen formuliert. Wir wollen diese Zielsetzungen in der nächsten Planungsphase verschärfen und konkretisieren. Man muss sich dabei am Benchmark der Privatwirtschaft orientieren. Es soll eben kein Palast für die Verwaltung gebaut werden. Bei den Synergien aus den Prozessen und Abläufen ist sicher noch deutlich mehr Potenzial vorhanden. Es gilt einfach, dieses abzuholen. Damit muss man nicht warten, bis das Gebäude steht, sondern damit muss jetzt begonnen werden. Für das gibt es Instrumente, insbesondere aus dem Lean Management, die da sehr behilflich sein können. Das kommt aber nicht einfach umsonst, sondern daran muss man arbeiten. Schliesslich entstehen so vielleicht Synergien, die ein paar Arbeitsplätze weniger notwendig machen.

Für den Regierungsrat spricht Finanzdirektor Marcel Schwerzmann.

Marcel Schwerzmann: Was das Investorenmodell angeht, haben wir es mit zwei externen Firmen in mehreren Runden ausgelotet. Es ist eine Tatsache, dass ein Investor eine Rendite will, weil das Sinn und Zweck einer Investition ist. Diese Rendite wollen wir selber behalten. Das sind rund 5 bis 6 Prozent. Derzeit sind tatsächlich rund 300 Arbeitsplätze Raumreserve eingeplant. Wenn man ein Gebäude wirtschaftlich betreiben will, muss man die baulichen Möglichkeiten ausnützen. Es bringt nichts, auf einem Grundstück ein Gebäude mit nur der halben Höhe hinzustellen. Wir wollen zudem auch sehr langfristig noch Arbeitsplatzreserven behalten. Wieso haben wir überall 3-Zimmer-Wohnungen gemietet? Weil irgendwo plötzlich wieder ein Büro fehlt, und dann muss man auf der anderen Strassenseite wieder eine weitere Wohnung zumieten. Das wollen wir für ein paar Jahre vermeiden. Besteht ein Risiko mit 4000 Arbeitsplätzen am Seetalplatz? Natürlich besteht ein gewisses Risiko, aber die Investoren verlangen immer zuerst einen Ankermieter, und dann sind sie bereit zu bauen. Das machen sie aus Sicherheit. Wir bauen und sind selbst der Ankermieter. Wir wissen relativ schnell, dass im Jahr 2023 rund 300 Büroarbeitsplätze frei werden. Wenn man die

dann nicht vermieten kann, weiss ich auch nicht, wer überhaupt noch Büroräume füllen soll. Man weiss es also drei bis vier Jahre im Voraus, dass dort Büros frei sind respektive gebaut werden. Man weiss, wie sie gebaut werden. Das Risiko beurteile ich deshalb als gering. Bei der Organisationsentwicklung 2017 schwenken wir jetzt auf die Zielgerade in Richtung Seetalplatz ein. Wir müssen jetzt alle weiteren Überlegungen genau auf dieses Ziel hin ausrichten, dass dann dort der Schnitt auch geschieht. Wir wollen nicht erst am Seetalplatz optimieren. Das wäre falsch. Wir wären zu spät, und es wäre vom Ablauf her ebenfalls verkehrt. Wir wollen dort optimiert einziehen. Das gibt aber den nötigen Schwung für die Organisationsentwicklung. Es wird ein gutes Projekt werden. Der Bauplatz ist 2018 wieder frei.