

# **Projektierung eines zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz, Luzern Nord**

*Entwurf Dekret über einen Sonderkredit*

## Zusammenfassung

***In Luzern Nord am Seetalplatz soll ein zentrales Verwaltungsgebäude für rund 1100 Mitarbeitende geplant werden. Mit diesem Neubau können bestehende Zumietungen aufgelöst und damit jährlich Einsparungen und Synergiegewinne von rund 7,7 Millionen Franken erzielt werden. Für die weiteren Planungsarbeiten zur Realisierung des zentralen Verwaltungsgebäudes ist ein Kredit von 5 Millionen Franken erforderlich.***

In das neue Verwaltungsgebäude sollen rund 30 Organisationseinheiten (rund 1100 Arbeitsplätze) einziehen. Mit dessen Bezug werden etwa 4000 Quadratmeter Fläche im Eigentum und etwa 32000 Quadratmeter externe Mietflächen in der Stadt Luzern und den Agglomerationsgemeinden frei werden. Die heutigen Mietkosten der betroffenen Verwaltungseinheiten belaufen sich auf insgesamt 10,25 Millionen Franken pro Jahr.

Der Bau und der Betrieb eines zentralen Verwaltungsgebäudes würden es ermöglichen, die Erfolgsrechnung bei vollständigem Bezug um jährlich rund 5,7 Millionen Franken (Miet- und Betriebskosten, Unterhaltskosten, Empfang, Post, Infrastruktur usw.) zu entlasten. Diese Einsparungen erhöhen sich in den Folgejahren infolge Abschreibung der Investitionen. In diesem Betrag nicht enthalten sind Synergiegewinne von rund 2 Millionen Franken, die mit der räumlichen Zusammenführung der Verwaltungen (Organisationsanpassungen, Reisezeiteinsparungen, Koordinationsgewinne usw.) erreicht werden können.

Die Anlagekosten für den Neubau eines zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz (Baufeld A1) werden mit dem zeitgemässen, wirtschaftlichen und effizienten Bürokonzept «Multi-Space-Office» auf rund 160 Millionen Franken (Kostengenauigkeit  $\pm 25\%$ ) geschätzt. Nicht eingerechnet sind die Gebäudekosten für die Ausbauten für Dritte (Mieterausbauten), die als Reserveflächen für die kantonale Verwaltung dienen. Die Projektentwicklung auf dem Baufeld A1 führt zudem zu einer Landwertsteigerung des Baufeldes A1, welche bilanz- und erfolgswirksam in der kantonalen Staatsrechnung verbucht werden kann.

Die neuen, zukunftsorientierten Arbeitsplätze und das zusätzliche Dienstleistungsangebot für die Mitarbeitenden steigern die Attraktivität des Arbeitgebers Kanton Luzern. Mit der Realisierung des zentralen Verwaltungsgebäudes am Standort Seetalplatz in Emmen können unter anderem folgende Mehrwerte erreicht werden:

- Die Bevölkerung erhält eine zentrale Anlaufstelle für einen Grossteil der verwaltungsspezifischen Anliegen. Restaurant, Café und Auditorium sind öffentlich zugänglich und für öffentliche Veranstaltungen nutzbar.
- Die Zusammenführung von rund 30 Organisationseinheiten erhöht die betriebliche Effizienz, optimiert die Flächennutzung und reduziert die Bewirtschaftungskosten.
- Die Mitarbeitenden der kantonalen Verwaltung erhalten moderne Arbeitsplätze, die effizientes Arbeiten fördern, kombiniert mit zusätzlichen Dienstleistungsangeboten und optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
- Die Gemeinde Emmen erhält ein innovatives Projekt, welches auf dem Areal Seetalplatz eine Vorreiterrolle einnehmen und die örtliche Wertentwicklung mitprägen wird. Dank Gebietsentwicklung wird ein Platz der Begegnung geschaffen. Zudem werden in der Gemeinde durch Geschäftsflächen und die Vermietungen von Reserveflächen neue Arbeitsplätze und Wohnungen geschaffen.
- Die Stadt Luzern erhält mehr Wohn- und Arbeitsraum und somit neue Steuererträge, weil die zurzeit durch den Kanton Luzern zugemieteten Büroflächen frei werden.
- Der Kanton Luzern erhält eine grosse, zentrale Verwaltungseinheit, kombiniert mit einem zukunftsgerichteten, flexiblen Bürokonzept mit optimaler Logistik und präsentiert sich als attraktiver Arbeitgeber.
- Die Steuerzahler des Kantons Luzern profitieren von einem signifikanten Einsparpotenzial von jährlich rund 7,7 Millionen Franken.
- Der Verkauf oder die Abgabe im Baurecht von nicht mehr benötigten Liegenschaften und Grundstücken generiert einmalige Erlöse von 20 bis 30 Millionen Franken oder wiederkehrende Baurechtszinsenerträge zugunsten des Finanzvermögens.

# Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft den Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für die Projektierung eines zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz in Luzern Nord.

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Planungsbericht Immobilienstrategie

Im Planungsbericht B 139 vom 12. Januar 2010 über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern haben wir Ihnen dargelegt, dass der Personalbestand der kantonalen Verwaltung in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen hat (vgl. Verhandlungen des Kantonsrates 2010, S. 714). Den damit verbundenen Raumbedarf haben wir aus Kosten- und Termingründen weitgehend über Zumietungen aufgefangen. Heute befinden sich rund 20 Prozent der belegten Büroflächen im Eigentum des Kantons, die restlichen 80 Prozent sind zugemietet.

Ortsgebundene Nutzungen, sicherheitsrelevante Standorte oder Objekte im Gesundheitswesen können nicht zentralisiert werden. Für eine Zentralisierung kommen hauptsächlich Verwaltungsräume in Luzern und Agglomeration infrage.

Die Beurteilung im Planungsbericht B 139 führte zu folgenden Erkenntnissen:

- Der Kanton belegt gesamthaft eine vermietbare Fläche (VMF) von rund 550 000 Quadratmetern, davon werden rund 45 000 Quadratmeter für Büroarbeit benutzt.
- Die Fläche von rund 40 Objekten ist kleiner als die durchschnittlichen 1100 Quadratmeter VMF aller Objekte, und in diesen Objekten befinden sich weniger als 50 Arbeitsplätze. Die Bewirtschaftung dieser kleinen Objekte ist nicht effizient.
- Im Mietportfolio befinden sich Objekte mit hohen Mietpreisen (Fr. 250.– bis Fr. 350.–/m<sup>2</sup> VMF), aber auch solche mit sehr günstigen Mietpreisen (unter Fr. 200.–/m<sup>2</sup> VMF).
- Viele bestehende Objekte können wegen der Struktur der Gebäude nicht wirtschaftlich belegt werden. Die in den reinen Verwaltungsbauten (von BUWD, BKD, FD und Gesundheits- und Sozialdepartement belegt) erhobenen Belegungskennzahlen ergeben 26 bis 34 Quadratmeter Hauptnutzfläche pro Arbeitsplatz (HNF/AP). Dieser Wert liegt deutlich über den Benchmarkzahlen des Bundes von rund 20 Quadratmetern Hauptnutzfläche pro Arbeitsplatz.

Für die langfristige Entwicklung des Bedarfs an Arbeitsplätzen gehen wir von folgenden demografischen, organisatorischen und finanziellen Annahmen aus:

- Das Bevölkerungswachstum (gemäss neusten Statistikangaben 5,8 % in den Jahren 2009 bis 2014) wird zu einem höheren Personalbedarf führen.
- Mit der Überalterung der Bevölkerung und dem daraus resultierenden Arbeitskräftemangel sowie den geänderten Ansprüchen an die Arbeit wird die Teilzeitarbeit weiter zunehmen.
- Organisatorische Änderungen, wie zum Beispiel neue Aufgabenteilungen zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden, erschweren eine langfristige Bedarfsplanung.
- Dank neuen Arbeitsplatzstandards und der Unterbringung in gut konzipierten, grossen Verwaltungsgebäuden kann ein Synergieeffekt im Ausmass einer Reduktion der Flächen um mehr als 10 Prozent erreicht werden.
- Grössere Verwaltungseinheiten ermöglichen eine höhere Flexibilität bei der Bewirtschaftung der Flächen.

### 1.2 Entwicklung am Seetalplatz

Der Kanton Luzern, die Stadt Luzern sowie die Gemeinden Emmen und Littau (neu Stadt Luzern) haben Ende 2006 beschlossen, das gesamte Gebiet um den heutigen Seetalplatz zum neuen Stadtzentrum «Luzern Nord» zu entwickeln. Dabei kommen die Planungsinstrumente Masterplan, Bebauungsplan, Zonenplan und Baueingabe zur Anwendung.

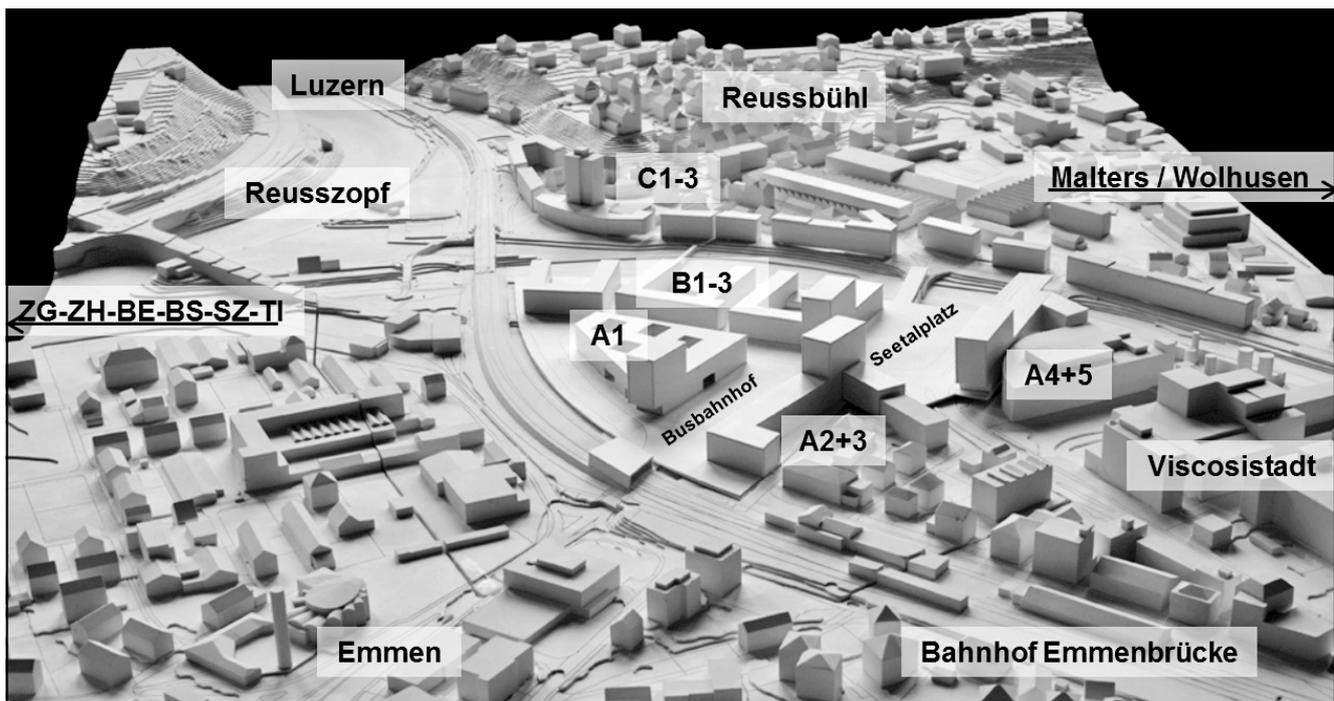
## 1.2.1 Masterplan

Integriert in ein gemeindeübergreifendes Testplanungsverfahren, wurden die Aspekte Verkehr, Bau, Nutzung, Freiraum und Hochwasserschutz mittels eines Masterplans aufgearbeitet und koordiniert. Der Masterplan wurde durch den Grossen Stadtrat der Stadt Luzern und den Gemeinderat Emmen am 22. Dezember 2010 genehmigt und von unserem Rat zur Kenntnis genommen. Gemäss dem genehmigten Masterplan kann auf dem Baufeld A1 (vgl. Modellansicht 2 unten) von Luzern Nord ein zentrales Verwaltungsgebäude realisiert werden.

Modellansicht 1: Seetalplatz, Bebauungsplan A1



Modellansicht 2: Seetalplatz, Bebauungsfelder



## 1.2.2 Bebauungsplan

Die planungsrechtlichen und grundeigentümergebundenen Vorgaben für das Bau-  
feld A 1 zur Erstellung eines Verwaltungsgebäudes werden ausschliesslich mittels  
Bebauungsplan festgelegt. Das Bewilligungsverfahren des Bebauungsplans «Seetal-  
platz Ost, A 1» ist wie folgt terminiert:

- Behandlung im Einwohnerrat Emmen 15. Dezember 2015
- öffentliche Auflage 1. Februar 2016 bis 1. März 2016
- Beschluss Einwohnerrat Emmen Sommer 2016
- Referendumsfrist 60 Tage
- Rechtsgültigkeit voraussichtlich per Ende 2016

## 1.2.3 Zonenplan

Im rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Emmen ist der Standort des Baufelds  
A 1 der speziellen Kernzone (K-S) zugeteilt. Gleichzeitig mit der Genehmigung des  
Bebauungsplans durch den Einwohnerrat der Gemeinde Emmen ist auch eine Teil-  
änderung des Zonenplans für den künftig öffentlich nutzbaren «Seetalplatz» sowie  
für die Zonenabgrenzungen entsprechend dem Strassenprojekt und dem Hochwasser-  
schutz vorgesehen. Diese Teiländerung betrifft aber nicht das Baufeld A 1.

## 1.2.4 Baueingabe

Nach der Genehmigung der Zonenplanänderung und dem Vorliegen eines rechts-  
gültigen Bebauungsplanes, voraussichtlich per Ende 2016, unterliegt das Projekt auf  
dem Baufeld A 1 dem üblichen Baubewilligungsverfahren.

## 1.3 Fazit

Gemäss den im Planungsbericht B 139 dargelegten Lösungsansätzen und Aktivitäten  
haben wir die folgenden Ziele formuliert:

- Ersatz der vielen kleinen und unwirtschaftlichen Standorte durch ein zentrales  
Verwaltungsgebäude auf dem Baufeld A 1 am Standort Seetalplatz,
- Reduktion der bestehenden Mietflächen um mindestens 10 Prozent dank bedarfs-  
gerechten, standardisierten und skalierbaren Arbeitsplätzen,
- Bezug des neuen Verwaltungsgebäudes innert zehn Jahren.

## 2 Konzept

Als Arbeitgeber wollen wir unsere Aufgaben mit einer hohen Produktivität und Effi-  
zienz erfüllen. Die räumliche Arbeitsplatzsituation hat einen massgebenden Einfluss  
auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden. Mit dem Bau eines  
zentralen Verwaltungsgebäudes werden wir sowohl den Ansprüchen der Mitarbei-  
tenden als auch jenen des Kantons als Arbeitgeber gerecht.

Mit dem neuen Verwaltungsgebäude auf dem Areal Seetalplatz sollen die zeit-  
gemässen Voraussetzungen für einen Verwaltungsbetrieb mit eigener Identität ge-  
schaffen werden. Das neue Gebäude soll zu einem offenen und einladenden Ort der  
Arbeit und der Begegnung werden und für die Bevölkerung einen Mehrwert beim  
Umgang mit den kantonalen Instanzen bringen.

### 2.1 Anforderungen an zukünftige Arbeitsplätze

Seit dem 19. Jahrhundert ist der tertiäre Wirtschaftssektor signifikant gewachsen.  
Heute sind in der Schweiz beinahe 80 Prozent der Arbeitnehmenden im Dienst-  
leistungsbereich tätig. Dies hat in der Immobilienstruktur zu einer Zunahme an Büro-  
flächen und zu einer klaren Trennung von Wohnen und Arbeiten geführt. Die neuen  
Technologien der mobilen Kommunikation und der Datenverarbeitung, die heutigen  
Berufsanforderungen sowie der soziale Wandel von partnerschaftlichen Lebensformen  
heben die Trennung von Wohnen und Arbeiten auf und definieren die Arbeitswelt  
neu. Der Arbeitsplatz ist nicht mehr fix beim Arbeitgebenden, da der Datenzugriff  
von überall her möglich ist und seitens der Arbeitnehmenden wie auch der Kunden  
entsprechende Flexibilität erfordert. Diese Veränderung stellt die Arbeitgebenden

vor verschiedenste neue Herausforderungen bei der Planung von zeitgemässen Büroarbeitsplätzen. Die Entwicklung des schweizerischen Büroimmobilienmarktes in Richtung Zentralisierung der Arbeitsflächen bei geringerem Flächenbedarf und entsprechend tieferen Arbeitsplatz- und Bewirtschaftungskosten folgt den aktuellen Bedürfnissen der Arbeitnehmenden und der Arbeitgebenden.

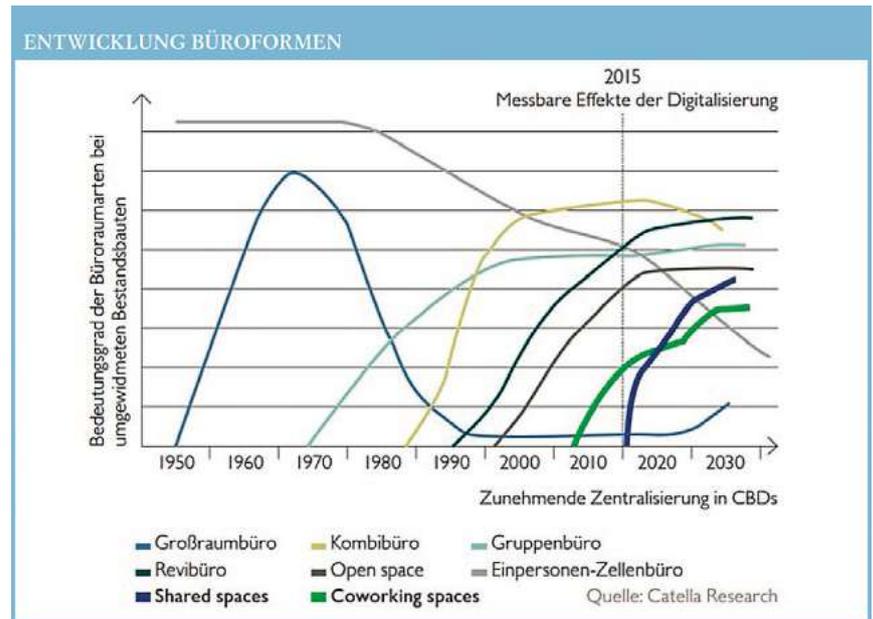
Das Ziel bei der Planung und beim Bau des neuen zentralen Verwaltungsgebäudes ist einerseits eine möglichst hohe Flexibilität bei der Flächennutzung. Andererseits wird der integrale Ansatz verfolgt, alle künftigen Anforderungen (Gebäudeausstattung und -erschliessung, Gebäudetechnik, Sicherheit, Facility-Management usw.) zu berücksichtigen, damit sich die Gebäudelebenszykluskosten auf ein Minimum reduzieren lassen.

## 2.2 Bürotypologien

Die Gestaltung der Arbeitsplätze hat sich aufgrund neuer Bedürfnisse und Arbeitsmethoden laufend verändert. In den letzten Jahrzehnten ist eine Entwicklung weg vom Zellenbüro/Grossraumbüro hin zum Kombibüro/Open-Space-Office zu beobachten. Unter Kombibüros ist eine Mischung von Zellen- und Grossraumbüros zu verstehen. Open-Space-Offices bestehen aus einer grossen Grundfläche mit einer Vielfalt von mehr oder weniger abgetrennten Bereichen, die für verschiedene Zwecke genutzt werden können. Aufgrund von Entwicklungen im Bereich der Digitalisierung und der Entwicklung neuer Arbeitsweisen wird in der Fachwelt gemäss der nachfolgenden Grafik als möglich erachtet, dass Kombibüros ab 2020 leicht abnehmen. An die Stelle der Kombibüros könnten Shared Spaces (gemeinsam genutzter Raum mit Arbeitsplätzen und Infrastruktur mit/ohne Arbeitsplatzzuweisung) oder Coworking Spaces (offener Raum mit Arbeitsplätzen und Infrastruktur für die zeitlich flexible Nutzung durch beliebige Nutzer/innen) treten. Die Arbeitsformen Shared Spaces und Coworking Spaces dürfte bei Verwaltungen schwierig zu realisieren sein. Für die Verwaltung erachten wir Open-Space-Offices, die es ermöglichen, Arbeitsflächen effizient und mit hoher Flexibilität zu nutzen, als beste Gestaltung der Arbeitsplätze. Experten gehen davon aus, dass in Zukunft immer mehr Menschen in offenen, veränderbaren Bürostrukturen arbeiten werden. Zum einen verändern sich die Anforderungen der Arbeitswelt, zum anderen werden Arbeitsabläufe, Flexibilität, Teamgeist und Kommunikation immer wichtiger. Dieser Trend ermöglicht auch, Büroflächen besser zu nutzen (Flächenoptimierung). Die Herausforderung besteht darin, konzentrierte Einzelarbeit und kommunikative Teamarbeit in den Arbeitsräumen in Einklang zu bringen. Ziel ist es, in offenen Bürostrukturen eine optimale Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden zu ermöglichen. Dies wird mit akustischen Massnahmen und der Bereitstellung von Rückzugsmöglichkeiten gewährleistet.

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung verschiedener Bürotypologien seit 1950.

Abbildung 1: Entwicklung Büroformen



Legende:

- CBD = Central Business District – zentraler Geschäftsbereich im Stadtzentrum, wie öffentliche Verwaltung usw.
- Grossraumbüro = grosse Grundfläche für mindestens 20 Arbeitsplätze
- Kombibüro = Mischung von Zellen- und Grossraumbüro
- Gruppenbüro = Teambüro mit bis zu 20 Arbeitsplätzen
- Revibüro = verschiedene flexible Büroformen, die nebeneinander existieren und genutzt werden
- Open Space = grosse Grundfläche mit Vielfalt von Bereichen, die für verschiedene Zwecke genutzt werden können
- Zellenbüro = Ein- oder Zweipersonenbüro
- Shared Spaces = gemeinsam genutzter Raum mit Arbeitsplätzen und Infrastruktur mit/ohne Arbeitsplatzzuweisung
- Coworking Spaces = Anbieter stellt offenen Raum mit Arbeitsplätzen und Infrastruktur für zeitlich flexible Nutzung durch Freiberufler, Kreative, kleinere Start-ups, digitale Nomaden usw. zur Verfügung

### 2.3 Open-Space-Office

Mit der Wahl des Bürotyps «Open-Space-Office» ermöglichen wir offene Raumstrukturen mit neuen Kommunikationsmöglichkeiten sowie effizienten Arbeitsabläufen, wie sie von der heutigen Arbeitswelt vermehrt gefordert werden. Dieser Bürotyp besticht durch seine hervorragende Flächeneffizienz und durch niedrige Investitionskosten pro Arbeitsplatz. Mit dem Open-Space-Office kann insbesondere in Anbetracht der von der heutigen Arbeitswelt geforderten Raumflexibilität der bestmögliche Nutzen erzielt werden.

Der damit erforderliche Systemwechsel – weg von der heutigen Typologie Zellenbüro – kann für einzelne Mitarbeitende eine Herausforderung bedeuten und muss im Umsetzungsprozess mit einem sorgfältigen Change-Management begleitet werden.

Besondere Merkmale des Bürotyps «Open-Space-Office» sind:

- spezielle Ausprägung von Gruppen- oder von Grossraumbüros,
- verschiedene Bürofunktionen werden im gleichen Raum kombiniert,
- im Zentrum stehen Kommunikation und Teamarbeit,
- keine bürotypische Umgebung,
- die offene Bürofläche ist in Arbeitsorte und -flächen gegliedert,
- breite Spanne an Tätigkeiten (Einzel- und Teamarbeit, Erholen, Kommunizieren, Nachdenken usw.) im gleichen Raum,
- Rauminselfür Besprechungen, Rückzugskojen, Sitzecken und Stehkonferenz-zonen, Service- und Verpflegungsbereiche.

Grossunternehmen wie die Credit Suisse wenden diese Büroform schon seit einigen Jahren erfolgreich an. Die Rückmeldungen der Arbeitnehmenden sind äusserst positiv. Mehr als 80 Prozent der Arbeitnehmenden möchten nicht mehr zur alten Büroform zurückkehren. Zudem konnte die Produktivität nachweisbar gesteigert und die Anzahl nicht benutzter Arbeitsplätze reduziert werden. Die Qualität und das Image der Arbeitsbereiche fördern den Teamgeist und ziehen neue Talente an.

## 3 Bedarf

### 3.1 Arbeitsplätze

Der Kanton Luzern als öffentliche Körperschaft ist verpflichtet, die Infrastruktur für die Grundversorgung der Bevölkerung auch in dezentralen Lagen zur Verfügung zu stellen. Er hat seine Aufgaben von Verfassungen wegen dezentral zu erfüllen, wenn sie sich dafür eignen und der wirtschaftliche Einsatz der Mittel es erlaubt (vgl. § 13 Abs. 2 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.

Für die weitere Erarbeitung des Nutzungskonzeptes (Raumprogramm und Betriebskonzept) hat die beauftragte Projektgruppe unter Beizug aller Departemente die folgenden Organisationseinheiten, die aufgrund ihrer Nutzung und ihres Zwecks standortgebunden sind, vom Projekt einer zentralen Verwaltung ausgeschlossen:

- Regionale Arbeitsvermittlungszentren (Ausnahme Standorte Emmen und Luzern),
- Schulen (Volks-, Berufs-, Hochschulen und Gymnasien),
- Departementsstäbe und Staatskanzlei,
- Museen (Historisches Museum, Natur-Museum),
- Gebäude zu forstwirtschaftlichen Zwecken (Forstgebäude, Lager usw.),
- Gerichte und Grundbuchämter,
- Spitäler und Kliniken (Luzerner Kantonsspital, Luzerner Psychiatrie),
- Strafanstalten und Gefängnisse (Wauwilermoos und Grosshof),
- Staatsarchiv,
- Zivilschutzanlagen,
- Liegenschaften der Luzerner Polizei (Ausnahme Polizeiposten Emmen),
- Dienststellen: Gymnasialbildung, Denkmalpflege und Archäologie, Landwirtschaft und Wald, Informatik, Lehrmittelverlag, Lebensmittelkontrolle, Militär, Zivilschutz und Justizvollzug,
- Staatsanwaltschaft und Oberstaatsanwaltschaft.

Alle übrigen Organisationseinheiten können grundsätzlich in einem zentralen Verwaltungsgebäude untergebracht werden. Zusammen mit den Organisationsverantwortlichen der Departemente und der Gerichte haben wir die verbleibenden kantonalen Organisationseinheiten analysiert und ein Raumprogramm sowie ein Betriebskonzept entsprechend den Anforderungen der künftigen Nutzenden erstellt. Mit dieser Bestandesaufnahme und anhand eines Kriterienkatalogs sind 30 Organisationseinheiten an 24 verschiedenen Standorten identifiziert worden. Die anschliessende Triage mit exakt umschriebenen Ein- und Auszugskriterien hat gezeigt, dass sich von den zur Diskussion stehenden Arbeitsplätzen zum heutigen Zeitpunkt rund 1100 Arbeitsplätze für einen Umzug in ein zentrales Verwaltungsgebäude eignen und rund 380 Arbeitsplätze an ihrem angestammten Standort verbleiben sollen.

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 entspricht (Erhebung 2013/2014 als Grundlage für die Berechnung).

Abbildung 2: Organisationseinheiten, die in das zentrale Verwaltungsgebäude Luzern Nord einziehen (Stand 2016)

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	Murbacherstrasse 21 Luzern
BUWD	Umwelt und Energie	Libellenrain 15 Luzern
BUWD	Verkehr und Infrastruktur	Arsenalstrasse 43 Kriens

Dep.	Organisationseinheit/Dienststelle	Standort
FD	Finanzen Rechnungswesen	Bahnhofstrasse 19 Luzern
FD	Immobilien	Stadthofstrasse 4 Luzern
FD	Personal	Hirschengraben 36 Luzern
FD	Steuern	Buobenmatt 1/2 Luzern
GER	Grundbuchamt Luzern Ost	Geschäftsstelle Kriens und Hochdorf
GSD	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. Januar 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	Handelsregister	Bundesplatz 14 Luzern
JSD	Luzerner Polizei, GGP/Passbüro	Hallwilerweg 5/7 Luzern
JSD	Luzerner Polizei, Polizeiposten Emmen	Rüeggisingerstrasse 45 Emmen
SK	Finanzkontrolle	Bahnhofstrasse 19 Luzern
SK	Staatskanzlei, Datenschutz	Murbacherstrasse 21 Luzern
SK	Staatskanzlei, Postdienst	Bahnhofstrasse 15 Luzern
SK	Telefonzentrale	Buobenmatt 1/2 Luzern

Die neue zentrale Verwaltung soll gemäss dem erarbeiteten Raumprogramm und Betriebskonzept eine Kapazität für mindestens 1100 Arbeitsplätze sowie idealerweise ein Erweiterungspotenzial von rund 400 Arbeitsplätzen aufweisen.

### 3.2 Standard/Benchmark

Die heutigen Flächen- und Ausbaustandards der Verwaltung basieren auf der Bürotypologie von Zellenbüros (Einzel- oder Mehrpersonearbeitsplätze) mit Fokus auf Kombibüros. Die aktuellen Standards können für die neue Bürotypologie Open-Space-Office nicht angewendet werden. Der durchschnittliche Bedarf an VMF pro Arbeitsplatz liegt heute bei rund 31 Quadratmetern. Um diesen Bedarf mit jenem der neuen Bürotypologien zu vergleichen, haben wir Werte von bereits realisierten Verwaltungsgebäuden ermittelt. Diese haben gezeigt, dass die VMF pro Arbeitsplatz beim neuen Bürotyp Open-Space-Office zwischen 18 und 23 Quadratmeter beträgt.

Gegenüber dem heutigen durchschnittlichen Wert von 31 Quadratmeter VMF pro Arbeitsplatz (grosser Anteil an den Zumietungen) ist somit eine erhebliche Flächenreduktion möglich. Damit verbunden sind grosse Einsparungen bei den Gebäude- und Bewirtschaftungskosten, da weniger umbauter Raum zu realisieren ist.

### **3.3 Raumbedarf**

Der Raumbedarf für ein zentrales Verwaltungsgebäude wird weitgehend von der Messgrösse «Anzahl Mitarbeitende» sowie der dazu benötigten Infrastruktur bestimmt. Wir gehen in einer ersten Etappe von rund 1100 Arbeitsplätzen aus, was einem Raumbedarf von rund 20000 bis 25000 Quadratmeter VMF entspricht.

## **4 Machbarkeit**

### **4.1 Standort**

Der Seetalplatz im Norden der Agglomeration Luzern ist ein Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung und soll sich in Zukunft zum Stadtzentrum Luzern Nord entwickeln. Der Verkehr sowie die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung sind koordiniert geplant. Die Projekte Hochwasserschutz und Gesamtverkehr werden bereits realisiert.

Der Seetalplatz ist der Knotenpunkt lokaler, regionaler und überregionaler Verkehrsströme im Kanton Luzern. Er ist optimal mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn, Bus) erschlossen und auch mit dem motorisierten Individualverkehr über die Autobahnanschlüsse zu A2 und A14 bestens erreichbar. Mit dem neuen Bahnhofplatz Seetalplatz wird in unmittelbarer Nähe zur geplanten zentralen Verwaltung ein Busterminal mit diversen Umsteigemöglichkeiten realisiert. Längerfristig ist auch eine Verschiebung des SBB-Bahnhofs Emmenbrücke in Richtung Busterminal geplant, was eine weitere, noch direktere Anbindung an das Schienennetz bringen wird.

In direkter Nachbarschaft werden gemäss den aktuellen Bebauungsplänen weitere Neubauten mit einem breiten Angebot an Dienstleistungsbetrieben, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Verpflegungslokalen, Wohnungen und Schulen entstehen. Diese Entwicklung ermöglicht bei Bedarf ein Wachstum der zentralen Verwaltung. Darüber hinaus sind die neu gestalteten Naherholungsgebiete entlang der Emme und am Reusszopf in Fussdistanz erreichbar.

### **4.2 Gebäude**

Mit zwei Machbarkeitsstudien haben wir die Realisierung eines zentralen Verwaltungsgebäudes durch unabhängige Architekturbüros prüfen lassen. Dabei stellte sich heraus, dass sich das Baufeld A1 am Standort Seetalplatz für eine neue, zentrale Verwaltungseinheit bestens eignet. Die geforderten rund 1100 Arbeitsplätze der ersten Etappe können in den ersten vier Obergeschossen untergebracht werden. Das fünfte Obergeschoss steht als Erweiterungspotenzial für eine zweite Etappe zur Verfügung. Im Erdgeschoss sind die publikumsintensiven Nutzungen Anmeldung, Besprechungsräume, Restaurant, Geschäftsflächen sowie Schalterräume für Dienststellen mit starkem Kundenkontakt vorgesehen. Eine öffentliche Parkgarage sowie Archiv- und Lagerflächen sind im Untergeschoss eingeplant. Aus bautechnischen Gründen (Grundwasser) sowie aufgrund der daraus resultierenden hohen Mehrkosten wird auf ein zweites Untergeschoss verzichtet.

Der vom Grossen Stadtrat der Stadt Luzern und dem Gemeinderat Emmen genehmigte Masterplan sieht zudem einen zehngeschossigen Kopfbau als städtebauliche Landmarke vor. In diesem Kopfbau sind gemäss Bebauungsplan im sechsten bis neunten Obergeschoss Wohnungen geplant.

### **4.3 Betriebskonzept**

Das Nutzungs- und Betriebskonzept hat einen grossen Einfluss auf die Ausführung und die Ausgestaltung des künftigen Arbeitsplatzes im zentralen Verwaltungsgebäude Luzern Nord. Den Bedürfnissen der Kundinnen und Kunden nach guter Erreichbarkeit, zentralem Empfang, Warte- und Verpflegungsmöglichkeiten sowie Besucherparkplätzen ist ebenso Rechnung zu tragen wie den Bedürfnissen der Mitarbeitenden des Kantons Luzern.

Die neue zentrale Verwaltung soll zeitgemässe Arbeitsplätze mit flexiblen, modularen Raumstrukturen, bewirtschafteten Schulungs- und Sitzungszimmern, Rückzugsmöglichkeiten, Aussenräumen sowie Dienstleistungsangeboten wie Restaurant, Café und weitere eingemietete Anbieter (Einkauf, Kindertagesstätten, Fitness usw.) ermöglichen.

Mit einem integrierten Facility-Management wird ein effizienter Betrieb sowie die optimale Bewirtschaftung der Mietflächen sichergestellt. Mit dem technischen Gebäudemanagement und weiteren Infrastrukturleistungen vor Ort streben wir eine hohe Dienstleistung für unsere Kundinnen und Kunden und Mitarbeitenden an. An die Gebäudetechnik werden entsprechende Anforderungen gestellt, damit über das ganze Jahr hinweg ein angenehmes Arbeitsklima zu möglichst günstigen Betriebskosten angeboten werden kann. Sämtliche betrieblichen Leistungen sind aufeinander abzustimmen und laufend zu optimieren, damit die Gesamtlebenszykluskosten der neuen zentralen Verwaltung möglichst gering ausfallen.

## **4.4 Finanzierungsmodell**

Das Planungs- und Realisierungskonzept des Projekts ist direkt abhängig vom Entschluss über das Finanzierungsmodell. Unter Mithilfe von zwei unabhängigen Experten (Ernst & Young AG, Pricewaterhouse Coopers AG) haben wir eine detaillierte Gegenüberstellung der Finanzierungsmodelle Investor (Public-private-Partnership) und Eigenfinanzierung ausgearbeitet.

### **4.4.1 Investorenmodell (Public-private-Partnership)**

Bei diesem Finanzierungsmodell haben wir folgende Alternativen analysiert:

- Investorenmodell mit Baurecht,
- Investorenmodell mit Verkaufgrundstück,
- Investorenmodell mit Rückkaufoption,
- Immobilienleasing.

Die Gemeinsamkeiten der vier Investorenmodelle lassen sich ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Vertragsbestandteile wie folgt zusammenfassen:

Das Baufeld A 1 wird einem Investor verkauft, der den Bau der zentralen Verwaltung finanziert und dem Kanton Luzern mit einem langfristigen Mietvertrag von mindestens 25 Jahren zur Verfügung stellt. Den Einnahmen aus dem Verkauf oder der Abgabe des Baulands im Baurecht (Finanzvermögen) stehen die Ausgaben aus dem Mietvertrag gegenüber. Die Umsetzung des Projekts, respektive die Ausschreibung für die Suche nach einem Investor, hat 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, die Rückkaufoptionen und das Immobilienleasing.

### **4.4.2 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 A 1 und das Gebäude verbleiben im Eigentum des Kantons, der direkt an der Wertentwicklung der Immobilie partizipiert. Die Ausschreibungen in den einzelnen Planungs- und Bauphasen des Projekts haben nach den Vorgaben des Gesetzes über die öffentlichen Beschaffungen zu erfolgen.

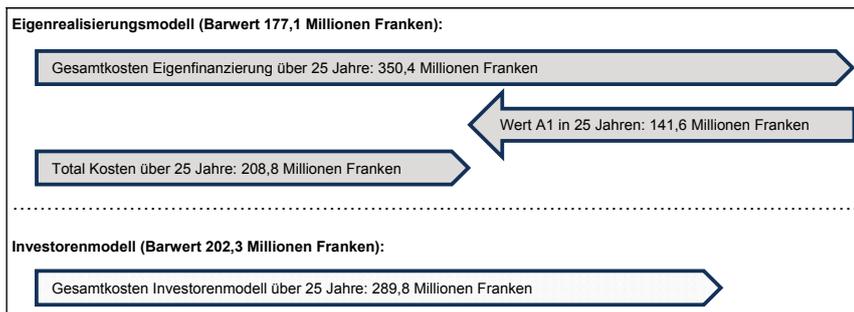
### **4.4.3 Beurteilung der Finanzierungsmodelle**

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 Finanzierungsleasing 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.

Die Beurteilung der nominalen Kosten über eine Laufzeit von 25 Jahren präsentiert sich wie folgt:

Abbildung 3: Modellvergleich Gesamtkosten



Die effektiven Gesamtkosten (Cash-Sicht) sind beim Investorenmodell während der ersten 25 Jahre tiefer als bei der Eigenfinanzierung. Beim Modell Eigenfinanzierung wird dies jedoch mit dem beim Kanton Luzern verbleibenden Eigentum an der Liegenschaft kompensiert (Grundstück und Gebäude), 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.

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 Bau- feld A 1 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 sinnvoller- weise immer im Eigentum des Dienstleisters, dies vorwiegend zur Sicherung des Standorts, aus Risikoüberlegungen, zur Vermeidung von Abhängigkeiten gegen- über Investoren und zur langfristigen Sicherstellung der Dienstleistungen auf 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 Dienst- stelle Immobilien, die fähig ist, solche Bauprojekte in Eigenregie umzusetzen.
- Praxisbeispiele zeigen, dass die öffentliche Hand mit der Variante Eigentum kos- tenmässig günstiger fährt. Insbesondere wegen des höheren Risikos bei der Reali- sierung 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 tenden- ziell höher eingeschätzt. Dies hat zur Folge, dass staatliche Institutionen Fremd- kapital 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.

## 4.5 Die Realisierungs- und Beschaffungsmodelle

Für die Realisierung der geplanten zentralen Verwaltung sind folgende Realisierungs- und Beschaffungsmodelle denkbar:

- Einzelleistungsträger,
- Generalunternehmer,
- Totalunternehmer.

### **4.5.1 Einzelleistungsträger**

Beim Zusammenarbeitsmodell mit Einzelleistungsträgern wird jeder einzelne am Bau beteiligte Planer, Unternehmer, Handwerker und Lieferant nach der Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens direkt von der Bauherrschaft mit einem Werkvertrag beauftragt.

### **4.5.2 Generalunternehmer**

Sämtliche Bauleistungen, die Gesamtleitung und die Bauleitung sind in einem einzigen Werkvertrag mit der Bauherrschaft zusammengefasst. Die Planungsarbeiten werden in der Planungsphase in einem direkten Vertragsverhältnis zwischen Bauherr und Planer und in der Ausführungsphase zwischen Bauherr und Generalunternehmer erbracht.

### **4.5.3 Totalunternehmer**

Zusätzlich zu den Generalunternehmerleistungen sind beim Totalunternehmermodell auch die Planungsarbeiten in der Planungsphase in einem einzigen Vertrag mit eingeschlossen. Mit dem Totalunternehmer wird ein Totalunternehmervertrag abgeschlossen, der alle notwendigen Leistungen der Planer, Unternehmer und Lieferanten beinhaltet.

### **4.5.4 Beurteilung der Realisierungs- und Beschaffungsmodelle**

Die Beschaffung der Leistungen hat bei allen drei Modellen nach den Vorgaben des Gesetzes über die öffentlichen Beschaffungen zu erfolgen. Die General- und Totalunternehmung ist hingegen bei der Vergabe der Subunternehmeraufträge nicht an das Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen gebunden. Dies bewirkt ein effizientes Vorgehen ohne Einspracherisiken, wobei der Bauherr beziehungsweise der Auftraggebende nur beschränkt Einfluss auf die Subunternehmerauswahl besitzt.

Wir haben diese Modelle von unabhängigen externen Experten (Ernst & Young AG, Pricewaterhouse Coopers AG) beurteilen lassen. Dabei wurde der Planungs- und Kostensicherheit grosses Gewicht beigemessen. Die beiden Varianten Einzelleistungsträger und Totalunternehmer wurden dabei klar favorisiert.

Je nach Projektphase haben beide Beschaffungsmodelle (Einzelleistungsträger, Totalunternehmer) spezifische Vor- und Nachteile. Um die Stärken dieser beiden Beschaffungsmodelle optimal zu nutzen, wollen wir das Bauvorhaben in einem kombinierten Vorgehen mit einem Architekturwettbewerb und einer Totalunternehmer-Realisierung umsetzen. Die Stärken des kombinierten Vorgehens sind die Projektvielfalt, die Risikominimierung, die Kosten- und Terminalsicherheit, ein optimaler Ressourceneinsatz und die Qualitätssicherung.

#### *4.5.4.1 Projektvielfalt*

Beim Bau des zentralen Verwaltungsgebäudes müssen die neusten Erkenntnisse, Standards und Trends analysiert und eingeplant werden. Ein offener Architekturwettbewerb ermöglicht die Auswahl aus einer grossen Vielfalt von Ideen und Lösungsansätzen und wird den Anforderungen des Bebauungsplans gerecht. Nach Abschluss des Architekturwettbewerbes kann das Projekt, vor allem in betrieblicher und ökonomischer Hinsicht und unter Beizug der Nutzenden und des baubegleitenden Facility-Managements, auf die effektiven Betriebsbedürfnisse angepasst und optimiert werden. Der Architekturwettbewerb ermöglicht es, die Vorgaben für die Totalunternehmer-Submission präzise zu definieren.

#### *4.5.4.2 Risikominimierung*

Nach Abschluss des Wettbewerbes wird die Realisierung einschliesslich der erforderlichen Planungsleistungen nach den Vorgaben des Gesetzes über die öffentlichen Beschaffungen an den Totalunternehmer übertragen. Anstelle einer hohen Anzahl von Einzelverträgen mit diversen Abhängigkeiten wird nur ein Totalunternehmervertrag abgeschlossen.

#### 4.5.4.3 Kosten- und Termsicherheit

Der Totalunternehmer übernimmt in der Realisierungsphase die Verantwortung bezüglich Kosten und Terminen. Die Subunternehmer des Totalunternehmers müssen nicht nach dem Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen ausgeschrieben werden. Damit entfallen aufwendige und zeitintensive Bieterverfahren mit Einsprachemöglichkeiten.

#### 4.5.4.4 Ressourceneinsatz

Die personellen Ressourcen des Kantons werden zielgerichtet in der Entscheidungsfindung und der Qualitätssicherung eingesetzt. Um die zeitaufwendige Koordination der Planungs- und Bauarbeiten kümmert sich vollumfänglich der Totalunternehmer.

#### 4.5.4.5 Qualitätssicherung

Für die Qualitätssicherung ist der Kanton Luzern oder beauftragte Dritte zuständig.

## 5 Kosten

### 5.1 Investitionskosten

Die Gebäudeinvestitionskosten für die neue zentrale Verwaltung mit rund 33700 Quadratmeter VMF und 1100 Arbeitsplätzen betragen rund 140 Millionen Franken (Baukostenplan, BKP 1–9, Genauigkeit  $\pm 25\%$ , Kostenstand 1. Oktober 2014). Nicht eingerechnet sind die Ausbaukosten für Dritte (Mieterausbauten). Die Wohnflächen im sechsten bis neunten Obergeschoss sowie Geschäfts- und Reserveflächen sollen an Dritte weitervermietet werden. Mit dem Mietzins ertrag können die Investitionen für die Mieterausbauten vollumfänglich refinanziert werden.

Der Marktwert des Grundstücks wird auf rund 18 Millionen Franken geschätzt. Das Grundstück befindet sich im Finanzvermögen und muss in das Verwaltungsvermögen übertragen werden. Die Übertragung entspricht gemäss § 28 Absatz 1a der Verordnung zum Gesetz über die Steuerung der Finanzen und Leistungen vom 17. Dezember 2010 (FLV; SRL Nr. 600a) einer Ausgabe. Die Projektentwicklung auf dem Baufeld A1 führt zudem zu einer Landwertsteigerung, die bilanz- und erfolgswirksam in der kantonalen Staatsrechnung verbucht werden kann.

Für die nächste Planungsphase mit Architekturwettbewerb und Totalunternehmerausschreibung kalkulieren wir anhand der honorarberechtigten Bausumme mit einem Aufwand von rund 5 Millionen Franken.

Architekturwettbewerb	Fr. 1 000 000.–
Überarbeitung Wettbewerb und Unterlagen	
Totalunternehmerausschreibung	Fr. 3 500 000.–
Totalunternehmer-Submission	Fr. 500 000.–
<i>Total Planungskredit</i>	<i>Fr. 5 000 000.–</i>

### 5.2 Laufende Kosten – Sparpotenzial

Für die Nutzung der kantonalen Gebäude werden den Organisationseinheiten Kostenmieten verrechnet. Die betroffenen Organisationseinheiten, die in das zentrale Verwaltungsgebäude einziehen werden, beanspruchen heute für insgesamt rund 1100 Arbeitsplätze eine Mietfläche von rund 36000 Quadratmeter VMF. Dies ergibt einen Flächenbedarf von rund 31 Quadratmeter VMF pro Arbeitsplatz. Die gesamten Mietkosten beziffern sich jährlich auf rund 10250000 Franken.

Die künftige Kostenmiete für die zentrale Verwaltung haben wir auf der Basis des Modells «Eigenfinanzierung durch den Kanton» mit rund 140 Millionen Franken Investitionskosten (Baukostenplan, BKP 1–9) sowie geschätzten Grundstückskosten (BKP 0) von rund 18 Millionen Franken ermittelt. Dabei sind wir von einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,75 Prozent bei einer Bruttorendite von 4,9 Prozent sowie von einer vollständigen Vermietung der Restflächen ausgegangen.

Die Kostenmiete für rund 1100 Arbeitsplätze wird gemäss dem heutigen Planungsstand rund 5265000 Franken betragen. Zudem generieren wir durch Einsparungen im Bereich der zentralen Dienste (Empfang, Postdienst, gemeinsam genutzte Infrastruktur) weitere 715000 Franken.

Die Zusammenführung von rund 1100 Arbeitsplätzen hat einen weiteren wesentlichen Synergieeffekt (Reduktion Reisezeit, erhöhte Sicherheit, Weiterbildungen und Wissenstransfer inhouse, Koordinationsgewinne, Service public usw.), der mit mindestens 2000000 Franken pro Jahr kalkuliert werden kann.

Absolut betrachtet erzielen wir bei vollständigem Bezug des zentralen Verwaltungsgebäudes und voller Fremdvermietung an Dritte gemäss nachstehender Zusammenstellung ein *jährliches Sparpotenzial von rund 7700000 Franken*:

Neue Miete zentrale Verwaltung	Fr. 5 265 000.–
Bestehende dezentrale Mieten	Fr. – 10 250 000.–
Einsparungen zentrale Dienste (Empfang, Postdienst, Infrastruktur)	Fr. – 715 000.–
Jährliche Einsparungen Miete und Betrieb	Fr. – 5 700 000.–

#### *Approximativer Mehrwert durch Synergien*

- Reduktion Reisezeit
  - Wissenstransfer – direkte Kommunikation –  
«Konzern-Identifikation»
  - Arbeitgebermarketing – attraktive Arbeitsplätze –  
Wettbewerb um Talente, Fachkräfte
  - Weiterbildungen inhouse, Mensa, Kinderkrippe, Fitness,  
Einkauf usw.
  - erhöhte Sicherheit
  - gute Erschliessung (öV/MIV/Mobilitätskonzept)
  - Service public
- Fr. – 2 000 000.–

*Jährliche Einsparung durch Miete, Betrieb und Synergien* Fr. – 7 700 000.–

### **5.3 Bisheriger Aufwand**

Für Machbarkeitsstudien und Kostenberechnungen sowie finanzrechtliche Abklärungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen haben wir 415 000 Franken (Stand 31. Dezember 2015) aufgewendet und über das Investitionsbudget Hochbau abgerechnet.

## **6 Finanzierung**

Im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2016–2019, Botschaft B 18 vom 20. Oktober 2015, sind im Bereich kantonale Hochbauten Investitionen von 150 Millionen Franken (exkl. BKP 9 Ausstattung von rund 10 Mio. Fr.) für das Projekt zentrale Verwaltung eingestellt. Im Planungsjahr 2017 ist ein Kredit von 2,5 Millionen Franken für die Planungsarbeiten der Phase 3 eingestellt. Die Finanzierung des Projekts über die Investitionsrechnung kantonale Hochbauten kann mit den folgenden Massnahmen sichergestellt werden:

- Verzicht auf nicht dringliche bauliche Anpassungen an den bestehenden Liegenschaften bis zum Bezug des Neubaus,
- Erhöhung der Investitionslimite der Dienststelle Immobilien in den Jahren 2019 bis 2023 um insgesamt 75 Millionen Franken,
- Verkauf oder Abgabe im Baurecht der verbleibenden Luzern-Nord-Baufelder B1–B3 und C3 (vgl. Modellansicht 2, S. 4) sowie anderweitig nicht benötigter Liegenschaften gemäss der Immobilienstrategie zugunsten des Finanzvermögens,
- Auslagerung der Bauten der Hochschule Technik und Architektur, Horw, in eine Immobilien AG mit Finanzierung der Sanierung und Erweiterung der Bauten der Hochschule Technik und Architektur, Horw, durch die Immobilien AG,
- Finanzierung des langfristig erforderlichen Neubaus für die Pädagogische Hochschule Luzern durch die erwähnte Immobilien AG am Standort Horw,
- Vorziehen von Instandsetzungsprojekten in den Jahren 2016 bis 2018 und Entlastung der Folgejahre 2019 bis 2023.

## **7 Mehrwerte**

Mit der Realisierung der zentralen Verwaltung am Standort Seetalplatz in Emmen können unter anderem folgende Mehrwerte erzielt werden:

- Die *Bevölkerung* erhält eine *zentrale Anlaufstelle* für einen Grossteil ihrer verwaltungsspezifischen Anliegen. Restaurant, Café und Auditorium sind öffentlich zugänglich und überdies im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen nutzbar.
- Die *Zusammenführung von rund 30 Dienststellen* erhöht die betriebliche Effizienz, die Flächennutzung wird optimiert und *reduziert die Bewirtschaftungskosten*.
- Die *Mitarbeitenden* der kantonalen Verwaltung erhalten *moderne Arbeitsplätze, die effizientes Arbeiten fördern*, kombiniert mit zusätzlichen Dienstleistungsangeboten und optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

- Die *Gemeinde Emmen* erhält ein *innovatives Projekt*, welches die Vorreiterrolle auf dem Areal Seetalplatz einnehmen wird. Die Gebietsentwicklung schafft einen Platz der Begegnung. Zudem werden in der Gemeinde durch Geschäftsflächen und Vermietungen von Reserveflächen *neue Arbeitsplätze* geschaffen.
- Die *Stadt Luzern* erhält mehr *Wohn- und Arbeitsraum* und somit neue Steuererträge, weil die zurzeit durch den Kanton Luzern zugemieteten Büroflächen zurückgegeben werden.
- Der *Kanton Luzern* erhält eine grosse, zentrale Verwaltungseinheit, kombiniert mit einem zukunftsgerichteten, flexiblen Bürokonzept mit optimaler Logistik, und präsentiert sich so als *attraktiver Arbeitgeber*.
- Die Steuerzahler des Kantons Luzern profitieren von einem *signifikanten Einsparpotenzial von jährlich rund 77 Millionen Franken*.
- Durch Verkauf oder Abgabe im Baurecht von nicht mehr benötigten Liegenschaften und Grundstücken werden einmalige *Erlöse* von 20 bis 30 Millionen Franken oder wiederkehrende Baurechtszinserträge erzielt.

## 8 Termine

Die Entwürfe der Bebauungspläne der Baufelder A1 und B1–B3 am Seetalplatz, Emmen, liegen vor. Das Mitwirkungsverfahren durch die Gemeinde Emmen lief bis 21. Oktober 2015 ohne nennenswerte Einwände der Mitwirkenden. Die Bebauungspläne wurden im Februar/März 2016 öffentlich aufgelegt, und der Beschluss durch den Einwohnerrat Emmen ist im Sommer 2016 vorgesehen. Die Bebauungspläne werden somit voraussichtlich per Ende 2016 rechtsverbindlich vorliegen. Das Risiko, dass die Bebauungspläne im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wesentlich abgeändert werden, ist klein.

### Der Vorgehens- und Terminplan

Phase 3	Projektierungskreditvorlage/-bewilligung	6 Monate	Juli 2016
Phase 4	Bereinigung Raumprogramm, Nutzungskonzept und Vorbereitung Wettbewerb	8 Monate	April 2017
Phase 5	Wettbewerbsverfahren (mehrstufig)	24 Monate	April 2019
Phase 6	Erarbeitung Bauvorlage	6 Monate	Oktober 2019
Phase 7	Politischer Prozess: Kantonsrat und Volksabstimmung	12 Monate	Oktober 2020
Phase 8	Baubewilligung	6 Monate	April 2021
Phase 9	Realisierung	2½ Jahre	Oktober 2023
Phase 10	Inbetriebnahme	3 Monate	Ende 2023

## 9 Rechtliches

Gemäss § 23 Absatz 1a des Gesetzes über die Steuerung der Finanzen und Leistungen vom 13. September 2010 (FLG, SRL Nr. 600) bewilligt der Kantonsrat freibestimmbare Ausgaben ab 3 Millionen Franken. Solche Beschlüsse des Kantonsrates, mit denen Ausgaben für Vorhaben im Gesamtbetrag von 3 bis 25 Millionen Franken bewilligt werden, sind gemäss § 24 Unterabsatz b der Verfassung des Kantons Luzern (SRL Nr. 1) den Stimmberechtigten auf Verlangen zur Abstimmung vorzulegen (fakultatives Referendum). Die Gesamtkosten für die Projektierung (Architekturwettbewerb und Totalunternehmerausschreibung) eines zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz, Luzern Nord, betragen 5 Millionen Franken (vgl. Kap. 5.1). Die Bewilligung der Ausgaben für die Projektierung des zentralen Verwaltungsgebäudes liegt somit in der Kompetenz des Kantonsrates und untersteht dem fakultativen Referendum.

## **10 Antrag**

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, dem Entwurf eines Dekrets über den Sonderkredit Projektierung eines zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz in Luzern Nord zuzustimmen.

Luzern, 17. Juni 2016

Im Namen des Regierungsrates  
Der Präsident: Reto Wyss  
Der Staatsschreiber: Lukas Gresch-Brunner

**Dekret  
über einen Sonderkredit für die Projektierung  
eines zentralen Verwaltungsgebäudes  
am Seetalplatz in Luzern Nord**

vom

*Der Kantonsrat des Kantons Luzern,*

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 17. Juni 2016,

*beschliesst:*

1. Dem Projektierungskredit für ein zentrales Verwaltungsgebäude am Seetalplatz in Luzern Nord wird zugestimmt.
2. Der erforderliche Kredit für die Planungsaufwendungen in der Höhe von 5000000 Franken wird bewilligt.
3. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

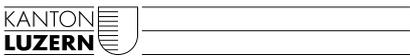
Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Der Staatsschreiber:





**Staatskanzlei**  
Bahnhofstrasse 15  
CH-6002 Luzern

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

