



Regierungsrat

Luzern, 18. Mai 2021

ANTWORT AUF ANFRAGE

A 531

Nummer: A 531
Protokoll-Nr.: 623
Eröffnet: 15.03.2021 / Finanzdepartement

Anfrage Müller Pius und Mit. über muss die Volksabstimmung zum Bau eines kantonalen Verwaltungsgebäudes mit 1300 Büroarbeitsplätzen am Seetalplatz sistiert werden?

Zu Frage 1: Berücksichtigt das zur Abstimmung gelangende Projekt diese Entwicklungen?

Der Lockdown im März 2020 sowie die positive Dynamik im Zusammenhang mit Homeoffice und mobil-flexiblem Arbeiten bestärkt das Bedürfnis, zukünftig mobil-flexibles Arbeiten noch vermehrt zu fördern. Dabei sollen die Erfahrungen, welche die Mitarbeitenden im Homeoffice gemacht haben, genutzt werden. Wir gehen davon aus, dass der Homeoffice-Anteil – je nach Aufgabenbereich – zukünftig 20 bis 40 Prozent beziehungsweise im Durchschnitt ca. 30 Prozent betragen wird. Dazu kommen Abwesenheiten wie auswärtige Sitzungen, Weiterbildungen, Arbeit an Dritt Arbeitsplätzen wie z.B. Coworking-Arbeitsplätze in den Regionen, Ferien- und Krankheitsabwesenheiten oder Militärdienst.

Das Zentrale Verwaltungsgebäude am Seetalplatz unterstützt unsere zukünftige Arbeitskultur und Arbeitsweise mit einer zeitgemässen Infrastruktur. Bei der Planung des neuen Verwaltungsgebäudes wurde ein flexibles Gebäudekonzept, das Bürokonzept «Open Space» und unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung, ein flexibler Homeoffice-Anteil zugrunde gelegt. Die Antwort ist damit: «Erst recht braucht es das neue Verwaltungsgebäude».

Zu Frage 2: Ist es flexibel genug, dass diese Veränderungen im Projekt aufgefangen werden können?

Ja. Das im Projekt vorgesehene Gebäude- und Nutzungskonzept sowie das gewählte Bürokonzept «Open Space» ist sehr flexibel und anpassungsfähig, so dass aktuelle Entwicklungen aufgefangen beziehungsweise adaptiert werden können.

Zu Frage 3: Ist das Open-Space-Konzept in den Augen der Regierung auch unter Berücksichtigung der Corona-Pandemie noch ein zukunftsgerichtetes Konzept?

Im Oktober 2020 hat unser Rat die Work Smart Charta unterzeichnet. Wir setzen dadurch ein starkes offizielles Zeichen zur Förderung einer neuen Arbeitskultur für die kantonale Verwaltung. Mit Work Smart verändert sich die Kultur der Arbeit, der Zusammenarbeit und der Führung. Dank technologischem Fortschritt ergeben sich zunehmend Möglichkeiten, nicht nur vor Ort am Arbeitsplatz, sondern auch zu Hause, unterwegs oder an anderen Orten zu arbeiten. Das Konzept der flexiblen Arbeitsplätze ist sehr zukunftsfähig.

Zu Frage 4: Unter der Annahme, es müssen bis Ende 2021 noch weitere Kredite von 50 Millionen Franken für Härtefallmassnahmen beschlossen werden, welche den Haushalt des Kantons Luzern belasten: ist die Finanzierung über einen Investitionskredit wie bisher noch möglich? Wenn ja, mit welcher Begründung?

Ja. Das Zentrale Verwaltungsgebäude am Seetalplatz ist Bestandteil der Investitionsplanung. Somit ist die Finanzierung des Zentralen Verwaltungsgebäudes auch dann gesichert, wenn für Härtefallmassnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Krise noch weitere Kredite nötig sein sollten.

Zu Frage 5: Wie stark kann die beanspruchte Bürofläche bei einer zunehmenden Home-Office Nutzung reduziert werden? Wird diese Reduktion bereits heute umgesetzt? Setzt die Regierung Ziele bezüglich der sofortigen Reduktion des Mietflächenbedarfs?

Im neuen Verwaltungsgebäude rechnen wir mit 1,4 Vollzeitstellen pro Arbeitsplatz und einer zusätzlichen Verringerung der Verkehrsflächen. Bei den Arbeitsplätzen und den Flächen ist die Anzahl Teilzeitarbeitsplätze bereits berücksichtigt. Mit dem neuen Verwaltungsgebäude können die Mietflächen gegenüber heute um rund 15'000 m² (Zumieten und Eigenmieten) reduziert werden. Die bisherigen Büroflächen an attraktiven Zentrumsanlagen werden für neue, private Nutzungen frei. Ihr Umfang entspricht rund 250 Vierzimmer-Wohnungen (38'000 Quadratmeter). Die jährlich geschätzten Kosteneinsparungen betragen rund 9 Millionen Franken, d.h. 5 Millionen Franken Miet- und Betriebskosten sowie zusätzlich rund 4 Millionen Franken Synergieeinsparungen.

Die nach dem Umzug ins neue Verwaltungsgebäude freiwerdenden Räumlichkeiten sind grossmehrheitlich Zumietungen. Wir haben die Vermieterinnen und Vermieter bereits über das geplante Projektvorgehen und allfällige damit verbundene Kündigungen vorinformiert.

Die durch den Umzug freiwerdenden kantonseigenen Liegenschaften bieten aufgrund ihrer Lage und Infrastruktur beste Voraussetzungen für eine Vermietung an Dritte oder einen allfälligen Verkauf.

Die Anpassungen und Kündigungen bestehender Mietverträge werden wir, gestützt auf unsere Immobilienstrategie, jedoch nach dem definitiven Entscheid zum Neubau des Zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz vornehmen.

Zu Frage 6: Ist der versprochene Synergiegewinn von bis zu 10 Millionen Franken angesichts des zu erwartenden Rückgangs bei den Büromieten noch korrekt?

Der Synergiegewinn aus Mietzins-Betriebskosteneinsparungen, Personaloptimierungen und zusätzlichen Mieterträgen beträgt rund 9 Millionen Franken (siehe auch Antwort zu Frage 5). Diesen Betrag haben wir eher konservativ geschätzt. Wir gehen aber davon aus, dass diese Schätzung auch unter Berücksichtigung der schwierig abzuschätzenden Preisentwicklung im Immobilienbereich realistisch ist.

Zu Frage 7: Ab welchem Quadratmeterpreis können die erstellten Flächen am Seetalplatz nicht mehr kostendeckend fremdvermietet werden?

Das neue Stadtquartier Luzern Nord bietet beste Voraussetzungen für die Vermietbarkeit der geplanten Büro- und Wohnflächen. Zusätzlich sind die im neuen Zentralen Verwaltungsgebäude vorgesehenen Drittflächen gut diversifiziert (Retail, Büro, Wohnen) und flächenmässig eher untergeordnet (siehe auch Antwort zu Frage 6).

Für eine kostendeckende Vermietung sind 195 Franken/m² und Jahr erforderlich. Wir gehen aber aufgrund unserer Marktanalyse davon aus, dass aufgrund der guten Lage eine deutlich höhere Marktmiete realisierbar sein wird.

Zu Frage 8: Ist es angesichts des sich abzeichnenden Überangebots an Büroflächen richtig, noch weitere Flächen zu erstellen?

Wie in der kantonalen Verwaltung werden auch in der Privatwirtschaft aufgrund von Work Smart in Zukunft weniger fixe Arbeitsplätze benötigt. Trotzdem werden sowohl die kantonale Verwaltung als auch die privaten Arbeitgeber weiterhin Büroarbeitsflächen benötigen, diese müssen aber – damit keine Leerstände entstehen – den neuen Bedürfnissen und der neuen Arbeitskultur angepasst werden. Die Büroflächen im neuen Verwaltungszentrum sind flexibel und sie schaffen somit die räumlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Bedürfnisse der zukünftigen Arbeitswelt. Zudem können insbesondere in der Stadt Luzern bisher als Büro genutzte Räumlichkeiten wieder als attraktive Wohnungen an zentraler Lage genutzt werden.

Langfristig werden wir zudem über ausreichend Reserveflächen für die kantonale Verwaltung verfügen und zukünftige Entwicklungen auffangen zu können.

Zu Frage 9: Ist es richtig, die Volksabstimmung im Herbst 2021 durchzuführen oder muss die Abstimmung sistiert werden, bis die offenen Fragen geklärt sind?

Mit dem Bau des Zentralen Verwaltungsgebäudes schaffen wir die Voraussetzungen für einen zeitgemässen und effizienten Verwaltungsbetrieb. Einerseits erhält die Luzerner Bevölkerung eine zentrale Anlaufstelle für zahlreiche Anliegen an die Verwaltung. Diese ist von allen Teilen des Kantons her optimal per Bus oder Bahn, mit dem Auto, dem Velo oder zu Fuss erreichbar ist. Andererseits schafft das Zentrale Verwaltungsgebäude mit dem «Open-Space-Bürokonzept» moderne und zeitgemässe Arbeitsplätze sowie beste Voraussetzungen für eine effizientere Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Departementen und Dienststellen sowie die Förderung der Kommunikation und des Wissensaustausches. Das Zentrale Verwaltungsgebäude stärkt zudem das «Wir-Gefühl» und trägt dazu bei, die Attraktivität des Kantons Luzern als Arbeitgeber weiter zu steigern.

Das ausgearbeitete Projekt überzeugt zudem auch bezüglich Qualität, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit. Die grundsätzlichen Fragen sind geklärt, weshalb am Abstimmungstermin festgehalten werden soll.