

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 Baurechtszinserträge 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.–/m² VMF), aber auch solche mit sehr günstigen Mietpreisen (unter Fr. 200.–/m² 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.

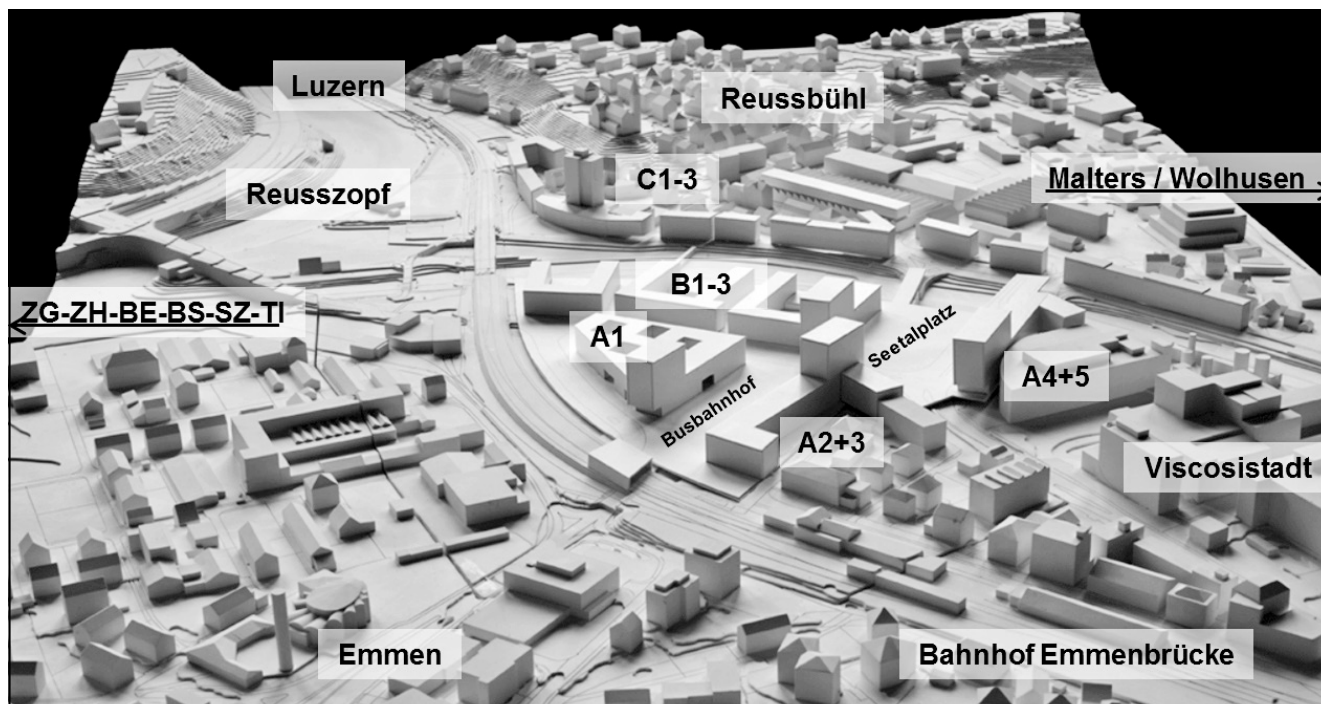
1.2.1 Masterplan

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 Baufeld A 1 zur Erstellung eines Verwaltungsgebäudes werden ausschliesslich mittels Bebauungsplan festgelegt. Das Bewilligungsverfahren des Bebauungsplans «Seetalplatz 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 Teiländerung des Zonenplans für den künftig öffentlich nutzbaren «Seetalplatz» sowie für die Zonenabgrenzungen entsprechend dem Strassenprojekt und dem Hochwasserschutz vorgesehen. Diese Teiländerung betrifft aber nicht das Baufeld A 1.

1.2.4 Baueingabe

Nach der Genehmigung der Zonenplanänderung und dem Vorliegen eines rechtsgültigen 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 bedarfsgerechten, standardisierten und skalierbaren Arbeitsplätzen,
- Bezug des neuen Verwaltungsgebäudes innert zehn Jahren.

2 Konzept

Als Arbeitgeber wollen wir unsere Aufgaben mit einer hohen Produktivität und Effizienz 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 Mitarbeitenden als auch jenen des Kantons als Arbeitgeber gerecht.

Mit dem neuen Verwaltungsgebäude auf dem Areal Seetalplatz sollen die zeitgemässen Voraussetzungen für einen Verwaltungsbetrieb mit eigener Identität geschaffen 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 Dienstleistungsbereich tätig. Dies hat in der Immobilienstruktur zu einer Zunahme an Büroflächen 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.

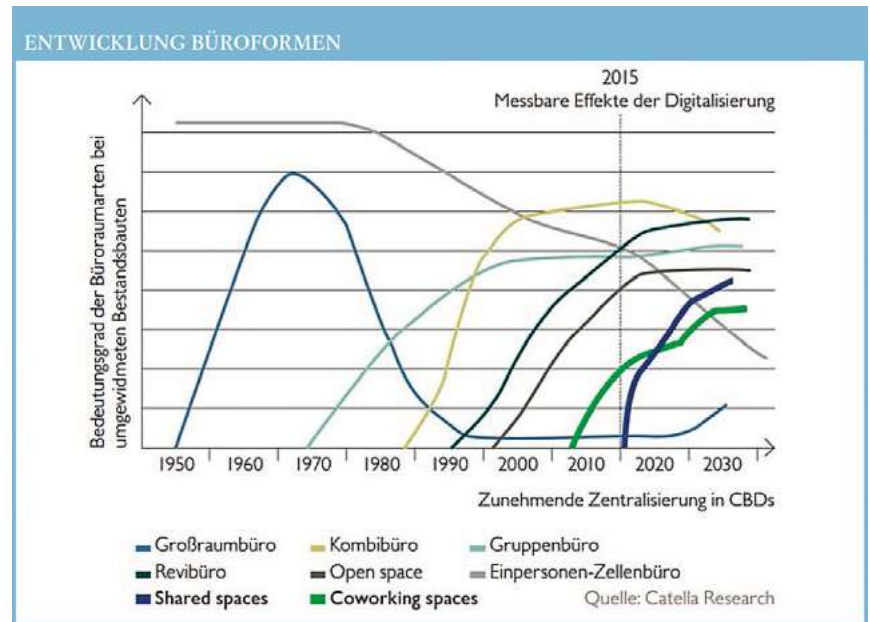
Das Ziel bei der Planung und beim Bau des neuen zentralen Verwaltungsgebäudes ist einerseits eine möglichst hohe Flexibilität bei der Flächennutzung. Andererseits wird der integrale Ansatz verfolgt, alle künftigen Anforderungen (Gebäudeausstattung und -erschliessung, Gebäudetechnik, Sicherheit, Facility-Management 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 Verfassungs 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,	Murbacherstrasse 21 Luzern
BUWD	Geoinformation	Libellenrain 15 Luzern
BUWD	Umwelt und Energie	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 Mehrpersonalarbeitsplätze) 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 20 000 bis 25 000 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 Entscheid 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 A1 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 A1 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.

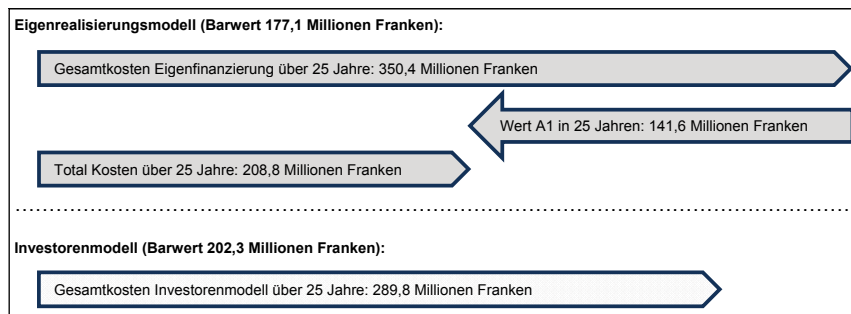
4.4.3 Beurteilung der Finanzierungsmodelle

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 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 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 Real- isierung 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 33 700 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 Mietzinsertrag 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 36 000 Quadratmeter VMF. Dies ergibt einen Flächenbedarf von rund 31 Quadratmeter VMF pro Arbeitsplatz. Die gesamten Mietkosten beziffern sich jährlich auf rund 10 250 000 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 5 265 000 Franken betragen. Zudem generieren wir durch Einsparungen im Bereich der zentralen Dienste (Empfang, Postdienst, gemeinsam genutzte Infrastruktur) weitere 715 000 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 2 000 000 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:

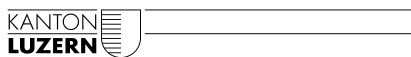
1. Dem Projektierungskredit für ein zentrales Verwaltungsgebäude am Seetalplatz in Luzern Nord wird zugestimmt.
2. Der erforderliche Kredit für die Planungsaufwendungen in der Höhe von 5 000 000 Franken wird bewilligt.
3. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

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



No. 01-16-1361-24 – www.myclimate.org
© myclimate – The Climate Partner



www.fsc.org

Luzern, 2. September 2016

MEDIENMITTEILUNG

Verbreitung 02.09.2016
Sperrfrist keine

VBK für Projektierung des zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz

Die Kommission Verkehr und Bau (VBK) des Luzerner Kantonsrates stimmt dem Sonderkredit über 5 Millionen Franken für die Projektierung des zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz einstimmig zu. Sie verlangt jedoch, dass die Wirtschaftlichkeit des Projekts gesteigert und das Einsparpotenzial detailliert aufgezeigt wird. Die Sonderkredite für die Chrutacherbrücke, das HPZ Hohenrain und die Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen heisst die Kommission ebenfalls gut.

Die VBK stimmt der Botschaft B 48 für den Sonderkredit im Umfang von 5 Millionen Franken zur Projektierung eines zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz einstimmig zu. Die Mitglieder sind sich bewusst, dass bei der aktuellen Finanzlage derartige Grossinvestitionen genau geprüft werden müssen. Gerade deshalb ist es aus Sicht der Kommission aber wichtig, dass rasch detaillierte Projektierungsunterlagen erarbeitet werden. Eine Verschiebung der Behandlung bis ins Jahr 2017 fand deshalb keine Mehrheit. Wert legt die VBK aber darauf, dass die Wirtschaftlichkeit des Projekts noch gesteigert und die Fläche pro Arbeitsplatz kritisch hinterfragt wird. Für die eigentliche Botschaft soll der Regierungsrat zudem das Einsparpotenzial detailliert aufzeigen.

Neubau Chrutacherbrücke

Die Botschaft B 45 über einen Sonderkredit in der Höhe von 3,9 Millionen Franken für den Neubau der Chrutacherbrücke in der Gemeinde Flühli heisst die VBK ebenfalls gut. Mit diesem Projekt könne eine seit Jahren geführte Diskussion abgeschlossen werden. Die Kommission beurteilt die Ausführung als zweckmässig und ist dankbar, dass auch die Gemeinde Flühli hinter der gewählten Ausführungsvariante stehen kann. Die VBK legt aber Wert darauf, dass künftig keine Strassenabschnitte im Unterhalt derart vernachlässigt werden, wie dies hier der Fall war.

Sanierung und Erweiterung HPZ Hohenrain

Zugestimmt hat die Kommission auch der Botschaft B 43 über einen Sonderkredit in der Höhe von 22,46 Millionen Franken für die Sanierung und Erweiterung des Heilpädagogischen Zentrums Hohenrain (HPZH). Die VBK beurteilt den gesellschaftlichen Wert und Nutzen dieser Institution als hoch und den Bedarf der Sanierung als ausgewiesen. Die vorgesehenen Massnahmen sind laut der Kommission zweckmässig und erlauben künftig eine optimale Nutzung der Liegenschaft. Richtig findet die VBK zudem, dass das heute unbewohnbare Pfarrhaus ebenfalls wieder genutzt werden kann.

Räume für Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen

Die Kommission stimmt zudem der Botschaft B 53 über einen Sonderkredit in der Höhe von 6,1 Millionen Franken für die Miete von Büros für die Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen zu. Die VBK sieht, dass zusätzliche Räume für das Personal der neuen Dienststelle notwendig sind. Es ist für die Kommission allerdings nicht nachvollziehbar, weshalb kurzfristig eine solche Vorlage ausgearbeitet werden musste – seien doch die Bedürfnisse und die Entwicklungen im Asyl- und Flüchtlingswesen bereits seit längerer Zeit bekannt. Die VBK erachtet es als sinnvoll, dass die zusätzlich benötigten Räume von der Caritas übernommen werden, welche diese bereits für denselben Zweck genutzt hat. Auch die Kosten und Mietmodalitäten sind aus Sicht der Kommission nachvollziehbar.

Abrechnung Sanierung und Erweiterung BBZW+G Sursee

Schliesslich stimmt die Kommission der Botschaft B 41 zum Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Genehmigung der Abrechnung über die Sanierung und Erweiterung des Schulgebäudes der Berufsbildungszentren Wirtschaft, Informatik und Technik sowie Gesundheit und Soziales (BBZW+G) in Sursee zu. Die VBK nimmt erfreut zur Kenntnis, dass das Projekt termingerecht abgeschlossen und der bewilligte Kredit um 4,5 Millionen Franken unterschritten wurde.

Die VBK hat die Geschäfte unter dem Vorsitz von Rolf Bossart (SVP, Schenkon) vorberaten. Die Vorlagen werden voraussichtlich in der Septembersession 2016 im Luzerner Kantonsrat behandelt.

Kontakt

Rolf Bossart
Präsident Kommission Verkehr und Bau
Tel. 079 921 63 63
rolf.bossart@lu.ch



Anträge zur Traktandenliste

1.	Antragsteller/in Guido Müller namens der SVP-Fraktion <u>Antrag:</u> Abtraktandierung der Botschaft (B 49) „Neues Theater Luzern / Salle Modulable; Entwurf Dekret über einen Sonderkredit (Beitrag an die Projektierungskosten und Widmung von Stiftungskapital)“ (Trakt. 12).
2.	Antragsteller/in Guido Müller namens der SVP-Fraktion <u>Antrag:</u> Abtraktandierung der Botschaft (B 48) „Dekret über einen Sonderkredit für die Projektierung eines zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz, Luzern Nord,“ (Trakt. 21).



KANTONSRATSPROTOKOLL

Sitzung vom
Kantonsratspräsident

19. September 2016
Andreas Hofer

B 48 Dekret über einen Sonderkredit für die Projektierung eines zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz, Luzern Nord / Finanzdepartement

Antrag Guido Müller namens der SVP-Fraktion: Abtraktandierung.

Guido Müller: In den aktuellen Diskussionen zum weiteren Vorgehen in der Luzerner Finanzpolitik werden in nächster Zeit Entscheidungen getroffen, welche auch auf dieses Projekt Einfluss haben. Erst im Dezember wissen wir genau, was die eben zugestellte Wundertüte alles enthält und was davon Bestand haben wird. Eine Investition von 150 Millionen Franken an zentraler Lage mit einem möglichen Einsparpotenzial, das sich erst im Jahr 2024 realisiert, steht da etwas schräg in der Landschaft. Bevor wir einen solchen Entscheid treffen wollen, muss im Rahmen der Behandlung des KP17 geklärt werden, welche Aufgaben den Gemeinden weggenommen oder zusätzlich auferlegt werden. Wir denken da etwa an die Zentralisierung der Betreibungs- und Konkursämter. Es freut mich, dass die CVP ein Ausgabenmoratorium durchsetzen will. Hier am Seetalplatz kann das zum ersten Mal auch umgesetzt werden. Die Mehrheit der Stimmbevölkerungen versteht es nicht, wenn ein Planungskredit in dieser Grösse beschlossen wird, bevor überhaupt die Massnahmen des KP17 sowie die Auswirkungen auf die Gemeinden diskutiert worden sind.

Herbert Widmer: Die FDP lehnt den Antrag ab. Er bringt weder Ersparnis noch Zeitgewinn. Es geht heute um den Projektierungskredit und nicht um den Bau, der im April 2021 beginnen soll. Für mich ist das Abtraktandieren des Geschäfts ein Zeichen des Versagens des Parlaments, ja sogar ein Verzicht auf die Übernahme der parlamentarischen Verantwortung.

Marcel Budmiger: Der Antrag ist symptomatisch für den Zustand des Kantons Luzern, insbesondere seiner Finanzen. Im neuen Zentrum des Kantons, im Entwicklungsgebiet Luzern Nord, soll die Entwicklung gestoppt werden, zumindest was den Kanton und seine Verwaltung betrifft. Eine Abtraktandierung des Geschäfts und das Abwarten der Beratung des KP17 ist eine eigentliche Bankrotterklärung. Man erhält die Gelegenheit, ohne Leistungsabbau, aber mit einem Effizienzgewinn über 7 Millionen Franken pro Jahr einzusparen. Nun soll der Kantonsrat kurz vor der KP17-Beratung das Signal aussenden, dass das Geld nicht einmal zum Sparen reicht, dass wir es uns nicht leisten können, effizienter zu werden und das neue Zentrum von Luzern weiterzuentwickeln. Wenn jährlich 7 Millionen Franken eingespart werden können, kostet uns eine Verschiebung von einem halben Jahr über 3,5 Millionen Franken. Da bekomme ich Mühe, den Verzicht auf diese Einsparungen den kantonalen Angestellten zu erklären. Bis der Baubeginn ansteht, liegen die monierten Entscheide längst vor. Die SP lehnt den Antrag ab.

Markus Hess: Die GLP lehnt den Antrag ebenfalls ab. Wir wollen keinen Investitionsstopp. Der Kanton ist gut finanziert. Das Problem liegt bei den laufenden Ausgaben. Das soll uns nicht hindern, den Seetalplatz zu bauen. Das ist ökologisch und ökonomisch sinnvoll. Mit der

Realisierung spart der Kanton 7,7 Millionen Franken im Verhältnis zu den heutigen Mietausgaben.

Katharina Meile: Wir wollen nicht, dass der Kanton Luzern stehen bleibt. Wir wollen, dass der Kanton sich entwickelt. Entwickeln bedeutet auch, zukunftsorientiert zu denken. Die Finanzlage ist zwar nicht rosig, aber wenn in nichts mehr investiert wird, können wir gleich bei allem Forfait geben. Mit einer zentralen Verwaltung kann zudem auf längere Sicht hinaus Geld gespart werden. Wir finden es richtig und wichtig, das Geschäft heute zu beraten, heute zu entscheiden und die Vorlage nicht abzutraktandieren.

Hanspeter Bucheli: Sparen bedeutet nicht, keine Investitionen mehr zu tätigen. Das Verwaltungsgebäude ist ein Projekt mit Sparpotenzial. Wenn wir dieses nutzen wollen, müssen wir die Investition tätigen. Es geht um die langfristige Zukunft des Kantons. Es wird eine Weiche gestellt. Die CVP lehnt die Abtraktandierung ab.

Für den Regierungsrat spricht Finanzdirektor Marcel Schwerzmann.

Marcel Schwerzmann: Wir sprechen in diesem Rat sehr oft von Strategien und grossen Würfeln. Das ist nun eine Strategie, aber sie braucht Zeit. Je später wir eine Strategie starten, desto später kommt auch der Nutzen. Das Argument, dass die Einsparungen erst in den Jahren 2022/2023 anfallen, kann ich nicht nachvollziehen. Wenn wir jetzt die Behandlung verschieben, profitieren wir vom Nutzen noch später. Wir wollen diesen Gewinn möglichst rasch realisieren. Es ist ein echter Gewinn, der niemandem weh tut. Deshalb ist der Antrag abzulehnen.

Der Rat lehnt den Antrag mit 86 zu 29 Stimmen ab.

Für die Kommission Verkehr und Bau (VBK) spricht Kommissionspräsident Rolf Bossart.

Rolf Bossart: Die Kommission konnte sich anlässlich der Informationssitzung in den Räumlichkeiten der Firma Bison in Sursee durch einen Rundgang einen Einblick in die Grossraumbüros und Infrastrukturen verschaffen. Im Vorfeld wurden verschiedene Gebäude durch die Verantwortlichen besucht, so etwa das Nespresso-Gebäude in Lausanne, jenes von Microsoft in Zürich oder das PPP-Projekt in Burgdorf. Solche Grossprojekte bedürfen einer intensiven und genauen Prüfung mit Vergleichen ähnlicher Gebäude und Nutzungen. Dies war sich die Kommission bei dieser Investitionsgrösse sehr wohl bewusst. Gerade aber aus diesem Grund braucht es rasch detaillierte Projektierungsunterlagen. Eine Verschiebung auf einen späteren Zeitpunkt fand in der Kommission, wenn auch knapp, keine Mehrheit. Die Flächenberechnungen (m²) pro Arbeitsplatz und deren Flächenarten wurden uns erläutert. Die VBK legt mit Nachdruck Wert darauf, dass die Wirtschaftlichkeit des Projekts noch gesteigert wird, insbesondere – wenn auch innerhalb der Normen – die Fläche pro Arbeitsplatz kritisch hinterfragt wird. Ich muss hier aber erwähnen, dass die Quadratmeterdiskussion nicht bei allen Kommissionsmitgliedern Priorität hatte. Für die eigentliche Botschaft (Bauprojekt) soll der Regierungsrat das Einsparungspotenzial detailliert aufzeigen. Diskutiert wurde auch über Prozessoptimierungen, Möglichkeiten einer engen Prozessbegleitung, Teilzeit und Home-Office-Modelle, Totalunternehmerausschreibungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen auf 15 Jahre (Payback). Die VBK stimmt der Vorlage mit 13 zu 0 Stimmen zu. Der Antrag auf Verschiebung bis zum Januar 2017 wurde in zweiter Abstimmung mit 7 zu 6 Stimmen abgelehnt.

Für die CVP-Fraktion spricht Hanspeter Bucheli.

Hanspeter Bucheli: Es ist eine sehr schwierige Entscheidung, ein 160 Millionen Franken teures Bauprojekt in Planung zu geben, wenn der künftige Bauherr, der Kanton Luzern, in finanziell schwierigen Zeiten steckt. Auf der anderen Seite müssen wir zur Kenntnis nehmen, dass die Verwaltung ihre Aufgaben zum Teil in suboptimalen Büroräumlichkeiten erfüllt. Wenn ich höre, dass sich unsere Verwaltung in einigen Fällen in Wohnungen befindet, wo noch Küche und Bad installiert sind und sich der Rechner im Badezimmer auf der Badewanne befindet, frage ich mich, in welchem Zeitalter unsere Verwaltung stecken geblieben ist – natürlich in räumlicher Hinsicht. Berücksichtigen wir die nicht optimale Ist-Situation und den prognostizierten Kostenvorteil von 7,7 Millionen Franken pro Jahr, müsste eine Entscheidung leichtfallen. Doch so war es bei der CVP-Fraktion nicht. Wir stellen fest, dass den Berechnungen sehr viele Annahmen zugrunde liegen, die einer

Dynamik unterworfen sind, die nur sehr schwer voraussehbar ist. So könnte dieser Kostenvorteil leicht viel höher sein, aber auch gegen null tendieren. Der CVP-Fraktion ist es ein Anliegen, dass der Wirtschaftlichkeit noch grössere Beachtung geschenkt wird. Denn nur mit einem neuen Verwaltungsgebäude allein hat man noch nicht gespart. Wir sind aber überzeugt, dass das Synergiepotenzial noch höher liegt, als uns das in der Botschaft aufgezeigt wird. Auf den Punkt gebracht heisst das: Das Verhältnis zwischen Investitionssumme und dem Kostenvorteil pro Jahr muss verbessert werden. Wir fordern einen Payback von unter 15 Jahren. Die vermietbare Fläche pro Arbeitsplatz von 18–23 m² muss auf unter 18 m² gesenkt werden. Unter diesen Vorgaben und mit dem Glauben an die Zukunft eines starken Kantons Luzern wird die CVP-Fraktion diesem Projektierungskredit von 5 Millionen Franken grossmehrheitlich zustimmen.

Für die SVP-Fraktion spricht Daniel Keller.

Daniel Keller: Das zentrale Verwaltungsgebäude am Seetalplatz ist wohl eines der innovativsten Projekte der letzten Jahre. Mit der Waffel eröffnen sich eine Vielzahl von Chancen für den Kanton Luzern, für Emmen als neuen Standort, aber gerade auch für die Stadt Luzern. Heute sind über 30 kantonale Organisationseinheiten wild zerstreut in eigenen, meistens aber teuer angemieteten Räumlichkeiten, vorwiegend in der Stadt Luzern, angesiedelt. Neu soll die Verwaltung in modernen Multi-Space-Büros untergebracht werden. Durch die Nähe ergeben sich eine erhöhte betriebliche Effizienz und eine optimierte Flächennutzung, was die Betriebskosten nachhaltig reduziert. Die Einsparungen belaufen sich allein bei den Mietkosten jährlich auf rund 5,5 Millionen Franken. Insgesamt rechnet die Verwaltung mit Einsparungen von 7,7 Millionen Franken jedes Jahr, was einen Payback in rund 20 Jahren ermöglicht. Da ist die Forderung der CVP wohl zu optimistisch. Der Vorteil für den Bürger ist, dass er in einem Gebäude eine Vielzahl von Anlaufstellen für verwaltungsspezifische Anliegen hat. Emmen profitiert vom Entwicklungsschwerpunkt Emmen Seetalplatz mit zahlreichen neuen Arbeitsstellen. Aber auch neue Firmen sollen nebst Wohnungen in diesem Gebiet angesiedelt werden. Die Stadt Luzern profitiert ebenfalls enorm von dieser Entwicklung, werden doch viele Büros frei. Diese können neu durch steuerzahlendes Gewerbe oder wieder als Wohnungen genutzt werden. Der Kanton spart erhebliche Betriebskosten, wenn er das neue Verwaltungsgebäude selber baut und zusätzliche Räume vermietet, anstatt es durch eine Privatfinanzierung realisieren lässt. Das haben detaillierte Abklärungen ergeben. Mit diesem Projekt sparen wir mittel- bis langfristig Steuergelder und erhöhen gleichzeitig die Effizienz bei den Abläufen in der Verwaltung. Es handelt sich somit um eine klassische Win-win-Situation. Wir legen aber nicht morgen los mit Bauen. Aber wir benötigen jetzt die Bewilligung des Projektierungskredits von 5 Millionen Franken. Der Seetalplatz wird eben jetzt neu gebaut. Es wäre komplett ineffizient, weisse Flecken ungenutzt über Jahre stehen zu lassen und zuzuwarten. Falls sich der Bedarf an Räumen der kantonalen Verwaltung aufgrund von Anpassungen bei Leistungen und Strukturen noch verändern sollte, bleibt genügend Zeit, vor der detaillierten Umsetzung noch Anpassungen vorzunehmen. Die Realisierung und Inbetriebnahme ist frühestens im Jahr 2023 geplant. Die SVP-Fraktion stimmt aus all diesen Gründen mehrheitlich dem Projektierungskredit für das neue kantonale Verwaltungsgebäude und somit der Botschaft B 48 zu.

Für die FDP-Fraktion spricht Herbert Widmer.

Herbert Widmer: 30 Dienststellen der kantonalen Verwaltung, heute weit verstreut in Stadt und Agglomeration Luzern, sollen in einem zentralen Gebäude am Seetalplatz zusammengefasst werden. Das ist eine vernünftige und zukunftsorientierte Lösung, welche die FDP voll und ganz unterstützt. Dafür sprechen: die Zentralisierung der Arbeitsflächen bei geringerem Flächenbedarf von zirka minus 30 Prozent, das Freiwerden von Bürofläche im Umfang von zirka 36'000 m² in der Stadt Luzern für das Gewerbe, tiefere Arbeitsplatz- und Bewirtschaftungskosten, Einsparungen von zirka 7,7 Millionen Franken sowie eine effizientere Zusammenarbeit der verschiedenen Dienststellen. Es ist zu betonen, dass wir heute über den Projektierungskredit sprechen und der Bau ab April 2021 an die Hand genommen werden soll. Gelegentlich ist zu hören, dass die Politik einen Luxuspalast

erstellen wolle. Die Rahmenbedingungen sind vernünftig vorgegeben und führen zu Einsparungen. Gerade in Zeiten der knappen Mittel gilt es, in kostengünstige und zukunftsorientierte Lösungen zu investieren. Aus diesem Grund unterstützen wir auch die Absicht der Regierung, das Projekt selbst durchzuführen und nicht einen Investor damit zu beauftragen. Es gilt auch, die Hand auf dem wertvollen Grundstück am Seetalplatz zu halten. Es ist richtig, wenn wir heute betonen, dass in der Projektierungsphase noch mehr Einsparungsmöglichkeiten gesucht werden sollen. Es ist richtig, dass über die beste Organisation der Dienststellen im zentralen Verwaltungsgebäude diskutiert werden soll und überlegt wird, wie viele Quadratmeter der einzelne Arbeitsplatz – wohl nicht jeder gleich viel – benötigt. Diese Frage löste denn auch in der Kommissionsarbeit heftige Diskussionen aus. Nachdem mit der heutigen Lösung mit in Stadt und Agglomeration verstreuten Dienststellen eine durchschnittliche Arbeitsfläche von 31 m² beansprucht wurde, führten einzelne Kommissionsmitglieder aus, 16 m² seien genug. In der Botschaft sind 18–23 m² genannt. Der Bund spricht von 20 m². Wir wollen eine kostengünstige Lösung, aber überlassen die entsprechenden Analysen und Vorschläge der Projektierungsarbeit. Es ist falsch zu glauben, dass wir Kantonsrätinnen und Kantonsräte die Projektierungsarbeiten selbst übernehmen sollten oder gar könnten. Nach dem Mitbericht der PFK und gewissen Diskussionen in der Kommission steht die Frage im Raum, ob das vorliegende Geschäft bis Januar 2017 sistiert werden soll. Das Geschäft soll nicht beschlossen werden, während gleichzeitig Sparvorschläge zu diskutieren sind. Nur: die Botschaft B 48 ist für uns ein Teil dieser Sparvorschläge, indem eine zukunftsorientierte, kostengünstige Lösung gesucht wird, welche uns ermöglicht, mit tieferen Mieten und Synergieeffekten jährlich 7,7 Millionen Franken einzusparen. Das KP17, der nächste AFP und anderes mehr sollen nicht dazu führen, dass wir nicht mehr denken und planen dürfen. Der Bau soll erst in vier Jahren realisiert werden. Wer soll uns noch helfen, wenn es uns bis dahin nicht gelungen ist, unsere Finanzen ins Lot zu bringen? In diesem Sinn tritt die FDP auf die Vorlage ein und stimmt ihr zu.

Für die SP-Fraktion spricht Marcel Budmiger.

Marcel Budmiger: Die SP steht hinter der Entwicklung am Seetalplatz. An diesem Ort besteht die einmalige Chance, ein ganzes städtisches Quartier zu planen und zu entwickeln. Das nimmt auch Druck vom Zentrum Luzern weg. Vielleicht besteht ein künftiger Geldgeber für ein Theaterhaus oder Museum ja auf dem Standort Luzern Nord/Emmen und nicht mehr nur direkt am See. Doch zuerst muss das Gebiet jetzt weiterentwickelt werden, und was würde mehr Schub auslösen, als wenn sinnbildlich der ganze Kanton in Form des zentralen Verwaltungsgebäudes nach Emmen zieht? Statt über diese Entwicklung wird im Zusammenhang mit der Waffel eher von Sparen geredet. Über 7 Millionen Franken können jährlich eingespart werden, was aber nicht mit Leistungsabbau, sondern mit mehr Effizienz begründet werden kann. Geteilte Sitzungszimmer, kürzere Wege innerhalb der Verwaltung, ein zentraler Empfang, all das bringt finanzielle Vorteile, ist aber auch angenehmer zum Arbeiten. Das ist für die SP der entscheidende Punkt. Ein Grossraumbüro, welches nur auf Kostenoptimierung getrimmt ist, schafft ein schlechtes Arbeitsklima und macht so auch viele, von Schreibtischtätern angedachte Kostenoptimierungen gerade wieder zunichte. Wir erwarten, dass das Personal, die Dienststellen und auch die ausgewiesenen Spezialisten der Hochschule Luzern in die Raumgestaltung einbezogen werden. Das ist uns in der Kommissionsberatung auch versprochen worden. Wenn jetzt mehr Wirtschaftlichkeit gefordert wird und damit nur die Reduktion von verfügbarer Fläche pro Mitarbeitende gemeint ist, laufen wir Gefahr, dass letztlich die Wirtschaftlichkeit sinkt. Es ist dann eben wieder die Buchhaltermentalität, welche mehr Wert auf Quadratmeterzahlen legt als auf motivierte und produktive Mitarbeitende, zumal die angestrebte Hauptnutzfläche bereits heute schon bei 15–16 m² liegt. Wir sagen trotz der Debatte in der Kommission Ja zum Planungskredit. Ob wir dann auch dem Baukredit zustimmen werden, hängt davon ab, welche Arbeitsbedingungen die Staatsangestellten am Seetalplatz vorfinden werden. Wir wollen eine Organisationsentwicklung, nicht einen Organisationsabbau. Ebenfalls diskutiert wurde die Forderung nach einem Investor, welcher das Projekt realisieren soll. Das würde

sich, wenn wir schon von Wirtschaftlichkeit reden, ganz und gar nicht rechnen. Es kommt eben günstiger, wenn der Kanton als Bauherr auftritt und nicht ein Investor, der wohl weniger das Wohl des Kantons als seine eigene Rendite in den Mittelpunkt stellt. Die SP will die Zentralisierung der Verwaltung zum Wohl des Kantons und seiner Mitarbeitenden und nicht zum Wohl eines Investors. Die SP tritt auf die Botschaft ein und stimmt dem Sonderkredit zu.

Für die Grüne Fraktion spricht Katharina Meile.

Katharina Meile: Aktuell kommt es mir vor, als ob der Kanton Luzern stehen bleibt. Nichts geht mehr. Es findet kaum eine Entwicklung statt. Man spricht nur noch von Abbau. Dabei ist es so wichtig, dass Luzern in zukunftsweisende Projekte investiert und weiter denkt als nur bis zum nächsten Budget. Mit der vorliegenden Botschaft zeigt der Kanton, dass er doch noch gewillt ist, voranzugehen und in den Fortschritt zu investieren. Das freut uns Grüne. Auch wenn Luzern schwierige Zeiten durchmacht, ist es richtig, das zentrale Verwaltungsgebäude am Seetalplatz in Angriff zu nehmen. Auf dem und um den Seetalplatz findet eine Entwicklung statt, ein neuer Stadtteil entsteht. Wichtig ist, dass der Kanton mit Beispiel vorangeht und die Gestaltung mitprägt und städtebauliche Akzente setzt. Er hat es in der Hand, ob im Gebiet ein interessantes, fortschrittliches Quartier entsteht oder eine vernachlässigte Brache, welche nur durch den Verkehr belebt wird. Es braucht den kantonalen An Schub durch die Verwaltung. Wenn der Kanton auf diesem Areal nicht baut, bleibt es wohl jahrelang eine Brache. Das wäre falsch. Zusätzlich hat man mit der Umgestaltung im Strassenbau auf dem Seetalplatz eine hohe Vorinvestition getätigt. Soll man jetzt nicht davon profitieren? Mit dem Projekt zentrale Verwaltung wird gezeigt, dass der Kanton seine Verantwortung wahrnimmt, auch gegenüber Emmen. Das Projekt ist auch wichtig für die Entwicklung dieser Gemeinde. Der Standort ist für eine Verwaltung gut gelegen. Mit dem Neubau des Busterminals und der Nähe zum Bahnhof ist der Standort ideal erschlossen. Die Velo- und Fusswege sind ebenfalls neu gemacht. Die Erreichbarkeit ist also wunderbar gewährleistet. Wenn jetzt die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung sich teilweise nicht besonders auf einen Umzug freuen, kann ich das nachvollziehen. Schliesslich ist es sehr patent, direkt in der Stadt zu arbeiten. Doch mich dünkt, man darf nicht so kleinräumig denken. Die Stadt entwickelt sich und verschmilzt mit der Agglomeration. Im Vergleich zu anderen Städten ist der Seetalplatz sehr zentral. Es ist nicht nur eine Chance, einen Stadtteil zu gestalten und zu prägen, sondern auch eine Chance, den Kanton Luzern zukunftsgerichtet zu entwickeln. Mit modernen, flexiblen Arbeitsplätzen und Synergiegewinnen stellt sich Luzern neu auf. Dass künftig die verschiedenen Dienstabteilungen unter einem Dach sein sollen, ist ein Gewinn. Damit können Arbeitsabläufe neu gestaltet werden, und der Austausch zwischen den verschiedenen Abteilungen findet reger beziehungsweise alltäglicher statt. Ich finde das sinnvoll. Heute sind die Büros der Verwaltung an diversen Orten in Wohnungen eingemietet. Der Kanton bezahlt für die Arbeitsflächen im Verhältnis viel. Die Büros sind teuer. Gerade auch unter diesem Aspekt scheint es uns Grünen klug, eine neue Verwaltung zu bauen. So können Kosten gesenkt werden, und das erst noch an einem Ort, wo die Einsparung Sinn macht, im Gegensatz zu Einsparungen bei guten Arbeitsbedingungen. Die frei werdenden Büros können wieder als Wohnungen genutzt werden. Die Stadt braucht mehr Wohnraum, aber nicht nur im Luxussegment. Zum Projekt selbst: Heute sprechen wir über den Projektierungskredit. Eigentlich sind erst die Eckpunkte klar. Wie das Gebäude respektive die neue Verwaltung aussehen sollen, wird erst noch erarbeitet. Dabei ist es uns Grünen wichtig, dass der Kanton selbst baut und das Projekt nicht durch ein Investorenmodell aus der Hand gibt. Dann muss niemandem Rendite abgeliefert werden. Das macht es langfristig flexibler und wohl auch günstiger. Die Verwaltung ist die Kernaufgabe und wird das auch bleiben. Daher soll der Kanton auch für das Gebäude verantwortlich sein. In der Botschaft steht, dass beim Bau teilweise auf einen Totalunternehmer gesetzt werden soll. Dieser sei nicht an das Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen gebunden. Dem stehen wir sehr kritisch gegenüber. Wir wollen klare Regeln auf dieser Baustelle und keinen Skandal mit unterbezahlten Bauarbeitern aus dem Ausland. Wenn ich von Chance und zukunftsweisend spreche, muss das aus grüner Sicht nicht nur für die Entwicklung des Kantons gelten,

sondern ganz klar auch für die Bauweise. Es braucht Minergie-P-Eco-Standard. Auf das Dach gehört eine Photovoltaikanlage, und um wirklich fortschrittlich zu sein, soll auch die Fassade zur Stromerzeugung genutzt werden. Damit setzt man nicht nur städtebauliche Akzente, sondern spart Strom und Kosten auf längere Sicht. In der Botschaft wird hervorgehoben, dass es durch die zentrale Verwaltung über 7 Millionen Franken Einsparungen geben wird. Wenn das eintrifft, ist es super. Noch sind wir aber skeptisch, ob die Kosteneinsparung tatsächlich in diesem Ausmass ausfallen wird. Wir werden es sehen. Wir befürchten, dass die Bevölkerung bei der aktuellen Finanzlage nicht auf Anhieb sieht, warum der Kanton ein neues, zentrales Verwaltungsgebäude bauen will. Wir Grünen verstehen diese Skepsis, da man dauernd in wichtigen Bereichen wie der Bildung, im Sozialbereich und beim Personal spart. Man muss gut aufzeigen, welche Vorteile das Projekt hat und welche Chance zur Weiterentwicklung von Kanton, Stadt und Emmen besteht. Wir gewichten die Investition in die Zukunft hoch, treten auf die Botschaft ein und stimmen dem Dekret zu.

Für die GLP-Fraktion spricht Markus Hess.

Markus Hess: Wir sind für Eintreten und Zustimmung. Der Projektierungskredit von 5 Millionen Franken geht in Ordnung. Es gibt eine Einsparung von 7,7 Millionen Franken. Es handelt sich tatsächlich um einen konkreten Sparvorschlag. Da sind wir uns mit der FDP einig. Der Seetalplatz ist zwar eine schöne Pforte zur Stadt Luzern, aber der Platz ist in der Nähe des Kampfjetflugplatzes. Er ist täglich und ganztägig ein sehr stark befahrener Verkehrsknotenpunkt. Noch gibt es keine CO₂-Messungen. Neben Verwaltungsmitarbeitenden kommen auch Private mit Kindern an diesen Seetalplatz. Wir erachten die Eigentümerstrategie als sinnvoll. Unterhalt und andere Infrastrukturfragen können direkt und transparent zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmenden besprochen werden. Das Eigentum sichert auch den Standort. Es kann keine Kündigungen durch Dritte geben. Weiter kann der Eigentümer an der Wertsteigerung der Liegenschaft partizipieren. Wir hoffen stark, dass diese Wertsteigerung dann auch stattfindet. Der Kanton kann sich selbst günstiger Fremdkapital beschaffen als ein Investor. Im AFP 2016–2019 sind 150 Millionen Franken eingestellt. Für das Planungsjahr 2017 ist ein Planungskredit von 2,5 Millionen Franken bereit. Es ist gut aufgegleist. Es entsteht ein Mehrwert. Die kantonale Verwaltung verfügt über eine zentrale Anlaufstelle. Es entstehen Synergien durch effizientere und effektivere Zusammenarbeit am gleichen Ort. Das gilt für Mitarbeitende und Vorgesetzte. Zudem wird Wohn- und Arbeitsraum für die Stadt Luzern geschaffen. Die jährlichen Einsparungen des Kantons sind beträchtlich und zu begrüßen.

Für den Regierungsrat spricht Finanzdirektor Marcel Schwerzmann.

Marcel Schwerzmann: Wir haben in der Immobilienstrategie, welche im Jahr 2011 aufgelegt wurde, zum ersten Mal von diesem zentralen Verwaltungsgebäude gesprochen. Seither ist sehr viel geschehen. Es wurden viele Häuser besichtigt. Wir haben es uns nicht einfach gemacht und im politischen Kreislauf sehr viel diskutiert. Was nun als Botschaft für einen Planungskredit vorliegt, darf als ausgereift bezeichnet werden. Die Botschaft beantwortet zwar noch nicht alle Fragen, etwa zur Wirtschaftlichkeit oder Energie, aber das Projekt weist bereits einen sehr guten Stand auf. Wir bleiben an diesen Themen dran. Wir sind daran interessiert, ein möglichst effizientes Gebäude zu erhalten, energietechnisch, finanziell und ablaufmässig. Was die Quadratmeter angeht, so sprechen wir immer von einem Arbeitsplatz, vermischen das aber mit allen anderen Begriffen. Der Arbeitsplatz wird ungefähr 6–7 m² umfassen. Ein Büropult, auf das zwei Bildschirme passen, braucht heute ein mal zwei Meter. Dann brauchen sie den gleichen Platz noch hinter dem Pult und noch ein Gestell. Damit stehen wir bei 6 m². Das ist ein Arbeitsplatz, und man kann da nicht von Luxus sprechen. Bei den 20 m² sind alle funktionalen Flächen wie Toiletten, Kantine und Empfang mitgerechnet. Es wird kein Büro mit 20 m² geben. Open Space ist nicht mit einem Grossraumbüro zu verwechseln, wie das in den 80er-Jahren bei Grossbanken praktiziert wurde. Open Space heisst ganz modular einrichtbare Büroarbeitsplätze, die als Zweier-, Dreier- oder Viererbüros optisch und akustisch abgeschiedet sind. Wir sind sehr daran interessiert, die in der Botschaft genannte Rendite zu erreichen und gar noch zu erhöhen.

Wir können Ihnen aber nicht versprechen, wie hoch sie dann wirklich wird. Das wird die Planung zeigen. Emmen ist heute auch schon bewohnt. Da sind auch Wohnungen geplant, die sich ebenfalls in der An- und Abflugschneise befinden. Es gibt auch heute bereits Bürogebäude. Man geht nicht in ein heute geschlossenes Gebiet. Die Gemeinde beurteilt und macht das richtig. Das Bisongebäude ist optisch das idealste Beispiel, um das Konzept zu visualisieren. Damit wird dem Architekturwettbewerb nicht vorgegriffen. Es wird gut für die Mitarbeitenden und die Bevölkerung.

Der Rat tritt auf die Vorlage ein.

In der Schlussabstimmung stimmt der Rat dem Dekret über einen Sonderkredit für die Projektierung eines zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz in Luzern Nord, wie es aus der Beratung hervorgegangen ist, mit 91 zu 12 Stimmen zu.

*Ablauf der Referendumsfrist: 23. November 2016
Für das Referendum sind 3000 Unterschriften von Stimmberechtigten
oder Begehren von 21 Gemeinden erforderlich.*

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

vom 19. September 2016

*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 5 000 000 Franken wird bewilligt.
3. Das Dekret unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 19. September 2016

Im Namen des Kantonsrates
Der Präsident: Andreas Hofer
Der Staatsschreiber: Lukas Gresch-Brunner