

Nr. 235/2016

Interpellation Portmann: Sparpotential beim Innenausbau und Nutzung des neuen Gemeindehauses

Eingang: 21. April 2016

Zuständiges Departement: Baudepartement

Beantwortung

Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat beschlossen, im Schappe-Gebäude Kriens an der Obernauerstrasse 16-20 die neue Abteilung Wirtschaftskriminalität der Staatsanwaltschaft einzurichten. Dort hat der Kanton zu diesem Zweck über dem Einkaufszentrum bereits 626 m² Bürofläche gemietet. Auf der selben Etage hatte es direkt neben der Staatsanwaltschaft noch eine Restfläche von rund 330 m². Diese wird nun vom Kanton Luzern dazugemietet, um dort den neuen Polizeiposten Kriens zu eröffnen. Die gemeinsame Lösung bringt für Polizeiposten und Staatsanwaltschaft im Schappe Gebäude organisatorisch, logistisch und betriebswirtschaftlich deutliche Vorteile. Der Gemeinderat Kriens nimmt diesen Entscheid zwar mit Bedauern auf, hat aber Verständnis für die Beweggründe des Kantons. Mit dem Standort im Schappe-Gebäude ist der Polizeiposten Kriens als wichtiges Element für die öffentliche Sicherheit nach wie vor sehr zentral gelegen und für die Krienser Bevölkerung gut und einfach erreichbar. Ein Bezug des Polizeipostens im Zentrum Pilatus hätte für die Luzerner Polizei ein zweimaliges Umziehen des Polizeipostens zur Folge gehabt. Mit der jetzt getroffenen Lösung entfällt dieser Schritt insbesondere auch auf der Kostenseite beim Kanton. Bei der Gesamtbeurteilung ist die Variante im Schappe-Gebäude damit eindeutig die wirtschaftlichere. Hinzu kommen signifikante betriebliche Synergieeffekte, welche eine enge räumliche Verbindung der Abteilung Wirtschaftskriminalität mit dem Polizeiposten bietet.

Die Interpellation Camenisch Nr. 235/2016 "Sparpotential beim Innenausbau und Nutzung des neuen Gemeindehauses" wird wie folgt beantwortet:

Wurden kostengünstigere Varianten für die Polizei von anderen als dem beauftragten Architekturbüro alternativ geprüft, so dass die Kosten 30 bis 40 Prozent gesenkt werden könnten (z.B. Vorgabebudget an Architekt)?

Die kalkulierten Kosten ergaben sich aus dem vom Kanton bestellten Raumprogramm und dem bestellten Ausbaustandard. Im weiteren Planungsprozess wurden Kosten optimiert, so dass die Dienststelle Immobilien die letzte Offerte der Gemeinde akzeptiert hatte. Es waren die in der Einleitung genannten Gründe für den Beschluss des Regierungsrates entscheidend, den Polizeiposten im Schappe-Gebäude einzurichten.

Werden die Planungskosten von Fr. 25'000.00 dem Kanton verrechnet, welcher auch den Auftrag dazu erteilt hat oder ging eine diesbezügliche Klausel bei der Auftragsentgegennahme durch den Gemeinderat vergessen?

Es ist bei einer Mieterakquisition von Gewerbe- und Bürobauten üblich, dass der Vermieter die Layoutplanung und Kostenberechnungen zuerst auf eigenes Risiko macht. Der Gemeinderat beurteilte es als etwas speziell und nicht unbedingt zusammenarbeitfördernd, dass von einer Gemeinde für die Planung eines Polizeipostens die genau gleichen Risiko-Leistungen erwartet werden wie von einem privaten Anbieter. Der Gesamtaufwand beläuft sich auf rund Fr. 25'000.00 und wird dem Kanton in Rechnung gestellt. Die Schlussrechnung des Architekten ging erst im Mai 2016 beim Baudepartement ein und wurde vor den Sommerferien genehmigt.

Gedenkt die Gemeinde angesichts der hohen Ausbaurkosten noch weitere Räumlichkeiten ohne Gewinn und unter dem Marktpreis zu vermieten. Wie werden die entsprechenden entgangenen Gewinne kompensiert oder gedenkt der Gemeinderat aufgrund des anscheinend teuren Baus auf eine Rendite zu verzichten?

Nach dem heutigen Planungsstand beansprucht die Gemeinde alle ihr zugewiesenen Flächen im Zentrum Pilatus für den Gemeindesaal mit Foyer sowie das Gemeindebüro, Arbeitsplätze, Sitzungszimmer und Sozialbereiche der Verwaltung. Der Miteigentumsanteil der Gemeinde, der im Wettbewerbsverfahren durchgeführt wurde, kostet Netto 21.5 Mio. Franken (Zahlung an Totalunternehmung Alfred Müller AG, exkl. Landanteil). Die Nutzfläche der Gemeinde beträgt rund 7'100 m² inkl. Saal, Nebenräumen und dem Parking in den beiden Untergeschossen. Dies ergibt eine Kennzahl von ca. Fr.3'000.00 / m², resp. 657.00 / m³ (ohne Innenausbau). Der Vergleich zu ähnlichen Neubauten zeigt, dass diese Baukosten sehr moderat und marktgerecht sind. Dazu kommen die Ausbaurkosten der Büroflächen von rund 4.5 Mio. Franken. Die geplante Bürofläche von rund 4'200 m² der Gemeinde hat sich seit dem Planungsstand 2013 bis heute kaum verändert. Die Arbeitsplätze hingegen veränderten sich seit Planungsbeginn im Jahr 2004 bis zum Bezug der neuen Gemeindeverwaltung Ende 2018 (siehe letzte Frage). Die weiteren Flächen des Zentrums Pilatus werden von der Miteigentümerin Alfred Müller AG auf deren Risiko vermietet.

Gemäss heutigen Planungsstand kann gesagt werden, dass die Gemeinde mit grosser Wahrscheinlichkeit zusätzliche Büroflächen der Alfred Müller AG hätte dazumieten müssen, hätte sich die Luzerner Polizei für das Zentrum Pilatus (ca. 300m²) entschieden. Der Gemeinderat geht davon aus, dass der zu bezahlende Mietpreis an die Alfred Müller AG langfristig teurer zu stehen kommt, weil die Verzinsung der eigenen Büroflächen tiefer ausgewiesen werden kann.

Wie wirkt sich diese Situation auf das zukünftige Budget aus, mit welchen Mehrkosten oder Mindereinnahmen sind zu rechnen?

Im Anhang zum Baukredit wurden mit Mieteinnahmen von Fr. 154'000.00 der Luzerner Polizei für eine Fläche von 700 m² gerechnet. Diese Einnahme kann nicht mehr generiert werden, wobei die Luzerner Polizei im Zentrum Pilatus wegen der Auslagerung der Arbeitsplätze Region Luzern West nach Horw ohnehin nur noch 300 m² gemietet hätte. Positiv zu erwähnen ist, dass aktuell kein Risiko besteht, dass die Gemeinde wegen des höheren Flächenbedarfs der Verwaltung von der Alfred Müller AG Büroflächen dazumieten muss.

Welche Eigenmiete rechnet die Gemeinde für die Belegung der Räumlichkeiten durch die Verwaltung:

- a. eine tiefe Miete mit Verzicht auf eine marktübliche Rendite was eine nichtwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes zur Folge hätte, oder**
- b eine marktübliche Rendite wie sie der Gemeinde als Eigentümer zusteht mit überhöhten Mietkosten (vgl. Sicht Polizei)**

Die Laufende Rechnung enthält Konti für Abschreibungen und Verzinsungen der Investitionen, also die effektiven Kosten ohne Marktkorrekturen und ohne Gewinn, welche die Gemeinde nach kantonalen Vorgaben zu kalkulieren hat. Dazu kommen die jährlichen Gebäudebewirtschaftungskosten wie Energie und Reinigung.

Welche Mehrkosten (Investitionen und laufende Kosten) entstehen durch den zusätzlichen Flächenbedarf der Gemeindeverwaltung. Wie ist dieser Zusatzbedarf begründet, ist doch kein wesentlicher Personalausbau seit der ursprünglichen Planung zu berücksichtigen?

Die Gemeindeverwaltung Kriens ist in den letzten 10 Jahren wegen zusätzlicher Aufgaben und wachsender Bedürfnisse grösser geworden (vor allem die Bereiche Soziales mit Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) sowie die Planungs- und Bauabteilungen). In einem früheren Planungsstand war noch nicht klar, welche Stellen in das Zentrum Pilatus integriert werden (zur Diskussion standen z. B. Rektorat, KESB, Wasserversorgung). Die Strategie einer Gemeinde unter einem Dach ist im Planungsprozess gewachsen. Das Wettbewerbsprogramm aus dem Jahr 2006 verlangte ein Raumprogramm für 119 Arbeitsplätze. Im Vorprojekt aus dem Jahr 2013, das Grundlage für den Baukredit war, wurde mit 146 Arbeitsplätzen gerechnet. Die neue Planungsvorgabe umfasst 163 Arbeitsplätze inklusiv einer Reserve von 10 Arbeitsplätzen.

Gemäss Kostencontrolling (Stand Ende Juni 2016) werden für den Innenausbau der Gemeindeverwaltung Investitionskosten von rund 4.5 Mio. Franken ausgewiesen, statt 3.5 Mio. Franken gemäss Baukredit. Die Mehrkosten von einer Million Franken können mit Verschiebungen aus anderen Teilprojekten aufgefangen werden, so dass gemäss heutigem Planungsstand kein Zusatzkredit dafür notwendig ist. Die Planung des Innenausbaus der Gemeindeverwaltung im Zentrum Pilatus ist das letzte grosse Teilprojekt von „Zukunft Kriens – Leben im Zentrum“, dessen Planung nun gestartet wurde. Die Projektentwicklung läuft bis zum 4. Quartal 2016, das Bauprojekt wird im 2. Quartal 2017 abgeschlossen sein, so dass für die Ausführungsplanung bis Frühling 2018 ein Jahr zur Verfügung stehen wird. Die Realisierung erfolgt nach der Fertigstellung des Edelrohbaus Zentrum Pilatus vom Frühling 2018 bis gegen Ende 2018. Es ist vorgesehen, dass die Gemeindeverwaltung noch im Jahr 2018 in ihre neuen Büroräumlichkeiten einziehen kann.

Gäbe es preiswertere Alternativen für Bereiche der Gemeindeverwaltung – wie das anscheinend ursprünglich geplant war – so dass die freibleibende oder freiwerdende Fläche mit einer marktüblichen Rendite an eine potente Unternehmung vermietet werden könnte?

Der Gemeinderat hält an seiner Strategie fest, dass alle Abteilungen der Gemeindeverwaltung inklusiv KESB und Rektorat im Zentrum Pilatus platziert werden. Nur so kann die Gemeinde ihre Dienstleistungen in Zukunft kundenfreundlicher und effizienter abwickeln. Es ist für den

Gemeinderat keine Option, Abteilungen in günstigere Gebäude auszuquartieren, damit er Büroflächen an Dritte vermieten kann.

Mit welchen konkreten Massnahmen stellt der Gemeinderat sicher, dass sämtliche anfallenden Innenausbauten nicht auch gemäss „Krienser Standard“ als teure Variante ausgebaut, sondern gemäss kantonalem Vorbild sämtliche möglichen Sparpotentiale ausgeschöpft werden?

Es gibt keinen kantonalen und kommunalen Standard-Unterschied. Der Gemeinderat hat für die Planung des Innenausbau mit der Raum und Design Innenarchitektur / Flächenmanagement AG die gleiche Firma mandatiert, die im Auftrag des Kantons den Büroausbau des kantonalen Verwaltungszentrums am Seetalplatz plant. Wenn beim Polizeiposten unterschiedliche Vorstellungen vorhanden waren, so liegt das daran, dass die Dienststelle Immobilien des Kantons die Kosten für einen Polizeiposten im Neubau Zentrum Pilatus mit Kosten in Altbauten verglichen hatte. Neubauten sind teurer als Altbauten, so dass nur schon der Mietzins des Edelrohbaus mit Altbauten nicht konkurrenzfähig ist. Es ist häufig die Politik, welche die sehr hohen heutigen Standards von Neubauten in der Energie (Minergie-P), Statik (Erdbebensicherheit) und Benutzerfreundlichkeit (Gleichstellungsgesetz, u.a.) verlangt.

Kriens, 24. August 2016