



Realisierung eines Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz, Luzern Nord

Entwurf Dekret über einen Sonderkredit

Zusammenfassung

Am Seetalplatz – im Entwicklungsschwerpunkt Luzern Nord – soll ein Verwaltungsgebäude für rund 1450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der kantonalen Verwaltung realisiert werden. Mit dem Neubau erhält die Bevölkerung eine zentrale Anlaufstelle. Zudem können bestehende Mietverträge aufgelöst und jährliche Einsparungen und Synergiegewinne von rund 9 Millionen Franken erzielt werden. Für die Realisierung des Verwaltungsgebäudes ist ein Sonderkredit von 177,4 Millionen Franken erforderlich. Das Vorhaben unterliegt der Volksabstimmung.

In das neue Verwaltungsgebäude am Seetalplatz sollen 30 Organisationseinheiten und ein Grossteil der Departementssekretariate mit über 1450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einziehen. Der Standort in Luzern Nord ist verkehrstechnisch optimal erschlossen.

Mit dem Bau des Verwaltungsgebäudes werden die Voraussetzungen für einen zeitgemässen und effizienten Verwaltungsbetrieb geschaffen. Die Luzerner Bevölkerung erhält eine zentrale Anlaufstelle. Die Einwohnerinnen und Einwohner finden im neuen Verwaltungsgebäude eine grosse Zahl der Angebote des Kantons unter einem Dach vereint. Die Wege sind kurz und zahlreiche Dienstleistungen direkt vor Ort verfügbar. Nebst dem Mehrwert für die Bevölkerung bietet das Verwaltungsgebäude zeitgemässe Arbeitsplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, aber auch Flächen für den persönlichen Austausch. Die neuen Räumlichkeiten fördern die Kommunikation, die Zusammenarbeit und den Wissensaustausch.

Die zukünftige Arbeitswelt fordert und befördert mobiles und flexibles Arbeiten. Das gewählte Open-Space-Bürokonzept schafft die notwendigen Voraussetzungen dazu. Die Open-Space-Flächen umfassen neben den Arbeitsplätzen auch Servicezonen und interne Besprechungs- und Aufenthaltsräume. Ein öffentliches Betriebsrestaurant, ein grosser Konferenzsaal und Retail-Flächen im Erdgeschoss tragen dazu bei, dass das Verwaltungsgebäude zu einem Ort der Begegnung wird. Die Flächen für Drittnutzungen im Umfang von 3500 m² dienen als langfristige Reserveflächen. Zusammen mit den geplanten 17 Wohnungen tragen sie mit ihrem Ertrag zur Wirtschaftlichkeit des Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz bei.

Mit dem Bezug des Verwaltungsgebäudes werden rund 38'000 Quadratmeter Bürofläche in der Stadt und Agglomeration Luzern frei, die als Wohnungen oder Büros genutzt werden können. Gleichzeitig kann die Erfolgsrechnung des Kantons durch Mindermietkosten, durch zusätzliche Mieterträge und durch Synergiegewinne um jährlich rund 9 Millionen Franken entlastet werden.

Das vorliegende Projekt wurde im Rahmen eines zweistufigen Gesamtleistungswettbewerbs ermittelt. Das neue Verwaltungsgebäude berücksichtigt die umfangreichen städtebaulichen und gesetzlichen Vorgaben und bietet mit der gewählten Baustruktur eine hohe Qualität und Flexibilität der Geschossflächen. Das Gesamtleistungsangebot der Wettbewerbsgewinnerin Losinger Marazzi AG, Luzern, erfüllt die Bedarfsanforderungen und ist sehr wirtschaftlich. Die einmaligen Investitionskosten (inkl. Mietflächen, Wohnungen und Polizeiposten) betragen 177,4 Millionen Franken.

Für das Baubewilligungsverfahren, die detaillierte Ausführungsplanung und die Bauausführung werden rund viereinhalb Jahre benötigt. Der Bezug des Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz erfolgt voraussichtlich gestaffelt ab Mitte 2026.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

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

1 Ausgangslage

1.1 Dezentrale Arbeits- und Büroflächen

Der Personalbestand und die Aufgaben der kantonalen Verwaltung haben in den Jahren 2000–2010 kontinuierlich zugenommen, sei es aufgrund des stetigen Bevölkerungswachstums, sei es aufgrund veränderter Aufgabenteilungen zwischen den verschiedenen Staatsebenen. Der damit verbundene Raumbedarf wurde aus Kosten- und Termingründen weitgehend über Zumietungen aufgefangen. Heute befinden sich lediglich rund 20 Prozent der kantonalen Büroflächen im Eigentum des Kantons. 80 Prozent der benötigten Büroflächen werden in Mietliegenschaften bereitgestellt ([Planungsbericht B 139](#) über die Immobilienstrategie des Kantons Luzern vom 12. Januar 2010).

Nun sollen rund ein Viertel des Personals und eine grosse Zahl der heutigen Standorte der kantonalen Verwaltung an einem Ort zusammengeführt werden. In einem ersten Schritt hat Ihr Rat mit Dekret vom 12. September 2016 einen Sonderkredit für die Projektierung eines zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz in Luzern Nord von 5 Millionen Franken bewilligt ([Botschaft B 48](#) vom 17. Juni 2016).

1.2 Zukünftige Arbeitswelt

Die Digitalisierung hat auf den gesamten Arbeitsmarkt einen zentralen Einfluss. Dank dem technologischen Fortschritt ergeben sich Möglichkeiten, mobil-flexibel zu arbeiten, das heisst nicht nur vor Ort am Arbeitsplatz, sondern auch zu Hause, unterwegs oder an anderen Orten und dabei können die Arbeitszeiten flexibler gestaltet werden. Unser Rat hat am 13. Oktober 2020 die Work-Smart-Initiative unterzeichnet. Damit setzen wir uns für motivierende Arbeitsrahmenbedingungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, eine bessere Erschliessung des Arbeitsmarktes sowie für eine effizientere Nutzung der Ressourcen und der Infrastruktur ein.

Mit mobil-flexiblen Arbeitsformen verändert sich die Kultur der Arbeit, der Zusammenarbeit und der Führung, was sowohl für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als auch für den Kanton als Arbeitgeber gewinnbringend ist. Private Unternehmen und öffentliche Verwaltungen, die mobil-flexible Arbeitsformen ermöglichen, haben dadurch einen klaren Nutzen: Sie gewinnen an Produktivität, optimieren ihre Ressourcen und stärken ihre Attraktivität als Arbeitgeber. Durch die mobil-flexiblen Arbeitsformen können im Weiteren auch die Reisetätigkeiten für den Arbeitsweg reduziert werden. Gleichzeitig nimmt der Kanton als Arbeitgeber mit der Reduktion der Reisezeiten für interne Besprechungen seine Vorbildfunktion wahr und leistet dadurch einen Beitrag zum Klimaschutz.

Auch bei der Verwaltungstätigkeit an sich schreitet die Digitalisierung voran. Massgebliche Digitalisierungsprojekte konnten im Kanton Luzern bereits erfolgreich abgeschlossen werden oder sind in Bearbeitung. Der Kanton Luzern gehört zu den ersten Kantonen, welche die Parlaments- wie auch die Regierungsgeschäfte weitgehend digitalisiert abwickeln. Auch die Verwaltung ist bei der Digitalisierung weit fortgeschritten. Dank dem hohen Digitalisierungsgrad konnten seit dem Covid-19-Lockdown im Frühjahr 2020 die meisten Verwaltungstätigkeiten im Homeoffice weitergeführt werden. In den nächsten Jahren soll die Digitalisierung konsequent weiterverfolgt und damit die Verwaltung noch kundenfreundlicher und effizienter gestaltet werden.

Mit dem Bau des Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz werden die Voraussetzungen für zeitgemässe Arbeitsplätze geschaffen, was eine zeitgemässe Erbringung der Dienstleistungen der kantonalen Verwaltung ermöglicht. Der Planung wurden ein anpassungsfähiges Gebäudekonzept und das flexible Open-Space-Bürokonzept zugrunde gelegt.

Das Verwaltungsgebäude trägt massgeblich dazu bei, dass rund 1450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den Technologie-, Organisations- und Wertewandel, den die digitale Transformation mit sich bringt, vollziehen können. Der Kanton wird so den Ansprüchen der Bevölkerung und eines modernen Arbeitgebers gerecht.

1.3 Erfahrungen aus der Corona-Epidemie

Während der Corona-Epidemie hat eine Mehrzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Homeoffice gearbeitet. Diese Erfahrungen haben das Umdenken in Richtung mobil-flexibles Arbeiten und den Einsatz digitaler Hilfsmittel beschleunigt. Die meisten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möchten auch weiterhin einen Teil ihrer Arbeit im Homeoffice erledigen.

Die Erfahrungen haben einerseits gezeigt, dass viele Arbeiten im Homeoffice sehr effizient erledigt werden können, andererseits wurde die Flexibilität und die Zeitersparnis dank des wegfallenden Pendelweges sehr geschätzt. Die Erfahrungen der letzten Monate haben jedoch auch gezeigt, dass der gemeinsame Arbeitsort als zentrale «Homebase» für die Arbeit und Zusammenarbeit unerlässlich ist. Diese «Homebase» vereinfacht den Austausch und die Kommunikation und ist eine wichtige Quelle für die gegenseitige Unterstützung in der Arbeit.

Das Homeoffice wird auch in Zukunft ein möglicher Arbeitsort beim mobil-flexiblen Arbeiten sein. Das Büro – der gemeinsame Arbeitsort – wird jedoch die «Homebase» bleiben.

Im Zusammenhang mit der Corona-Epidemie wurden auch die Anforderungen an die Haustechnik überprüft. Das gewählte Lüftungskonzept erfüllt insbesondere auch die Anforderungen an die Luftqualität in einer Open-Space-Bürolandschaft.

1.4 Programm Organisation/Digitalisierung und Kantonale Verwaltung Seetalplatz

Das eigentliche Bauprojekt für das neue Verwaltungsgebäude ist eingebettet in das Gesamtprojekt «Programm Organisation/Digitalisierung und Kantonale Verwaltung Seetalplatz». Neben und als Voraussetzung für die Zusammenarbeit im neuen Verwaltungsgebäude werden in den Teilprojekten «Digitaler Kanton», «Archivierung»

sowie «Prozesse und Strukturen» die organisatorischen und technischen Voraussetzungen geschaffen, damit die bereichsübergreifende Zusammenarbeit im Verwaltungsgebäude gelingen kann. So geht es beispielsweise darum, dass künftig auf Papierakten verzichtet werden kann und Schalter bereichsübergreifend zur Verfügung stehen.

1.5 Immobilienstrategie

In der Immobilienstrategie des Kantons Luzern ist festgehalten, dass das Potenzial bestehender Grundstücke optimiert sowie Zentralisierungen und Verdichtungen angestrebt werden sollen ([Planungsbericht B 155](#) vom 12. Februar 2019, S. 14).

Für den kantonseigenen Raumbedarf strebt unser Rat eine möglichst grosse Autonomie an. Mit eigenen Immobilien kann bestmöglich auf die spezifischen Bedürfnisse und Anforderungen der kantonalen Dienststellen eingegangen werden. Eigene Immobilien erhöhen die Entscheidungs- und die Handlungsfreiheit und führen langfristig zu tieferen Kosten. Zumietungen sollen nur als Zwischenlösungen zur Gewährleistung der erforderlichen Flexibilität dienen.

Mit dem Bau des Verwaltungsgebäudes für rund 1450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden folgende Hauptziele angestrebt:

- Die Bevölkerung erhält eine zentrale Anlaufstelle für den Grossteil ihrer verwaltungsspezifischen Anliegen.
- Die betriebliche Effizienz wird erhöht, die Flächennutzung optimiert und die Betriebskosten werden reduziert.
- Der Kanton Luzern präsentiert sich als attraktiver Arbeitgeber. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der kantonalen Verwaltung erhalten moderne, der zukünftigen Arbeitswelt entsprechende Arbeitsplätze mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
- Es können jährlich wiederkehrende, nachhaltige Einsparungen bei den Miet- und Betriebskosten sowie Synergien erzielt werden.

Mit dem Bezug des Verwaltungsgebäudes können eine grosse Zahl der heutigen Verwaltungsstandorte und externe Mietflächen mit über 32'000 m² – vor allem in der Stadt Luzern – optimiert und wesentlich reduziert werden. Inklusive der kantonseigenen Verwaltungsstandorte wird eine Fläche von 38'000 m² frei. Dies entspricht rund 250 4-Zimmer-Wohnungen. Bei den frei werdenden Nutzflächen sieht unser Rat folgende Handlungsstrategien vor:

- Bei Dienststellen, die nicht in das neue Verwaltungsgebäude umziehen, werden Standortoptimierungen oder Zusammenzüge geprüft und gegebenenfalls realisiert. Auf dieser Basis werden nicht mehr benötigte oder nicht optimal nutzbare Immobilien zu den bestmöglichen Bedingungen verkauft, im Baurecht abgegeben oder vermietet.
- Die Mietverträge für die nicht mehr benötigten Objekte werden grossmehrheitlich gekündigt. Die bestehenden Mietverträge in der Stadt und in der Agglomeration Luzern werden seit einiger Zeit auf den bevorstehenden Einzug in das neue Verwaltungsgebäude abgestimmt.

Der Kanton Luzern erbringt seine Dienstleistungen nicht nur in der Stadt und in der Agglomeration Luzern, sondern auch in den anderen Regionen des Kantons. Mit den Erfahrungen aus der Zusammenführung von Dienstleistungen im neuen Verwal-

tungsgebäude und mit dem Potenzial der Digitalisierung will unser Rat auch die Regionen stärken. Dabei streben wir langfristig in kleinerem Massstab auch die Bündelung von Dienstleistungen und ein Angebot an Coworking-Arbeitsplätzen in den Regionen Seetal, Sursee, Willisau und Entlebuch an.

2 Nutzungs- und Betriebskonzept des Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz

2.1 Übergeordnete Ziele

Mit dem neuen Verwaltungsgebäude sollen die zeitgemässen Voraussetzungen für einen effizienten Verwaltungsbetrieb realisiert werden. Das Verwaltungsgebäude auf dem kantonseigenen Grundstück am Seetalplatz soll Platz für rund 30 Organisationseinheiten und die Departementssekretariate mit insgesamt rund 1450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und eine langfristige Ausbaureserve für die kantonale Verwaltung bieten.

Für die Luzerner Bevölkerung soll eine zentrale Anlaufstelle für eine Vielzahl von Dienstleistungen realisiert werden. Das neue Verwaltungsgebäude soll zu einem offenen, einladenden Ort der Arbeit und der Begegnung werden und mit guter Erreichbarkeit, einem zentralen Empfang sowie Warte- und Verpflegungsmöglichkeiten auch für die Bevölkerung einen Mehrwert im Umgang mit den kantonalen Instanzen bieten.

Ziele bei der Planung und beim Bau des Verwaltungsgebäudes sind neben der Wirtschaftlichkeit zeitgemässe und flexibel nutzbare Räume sowie die Einhaltung der «Standardvorgaben Nachhaltiges Bauen Schweiz».

2.2 Kantonale Verwaltung

Das Regierungsgebäude in Luzern wird als Regierungssitz in die neue Arbeitsweise und Arbeitskultur der kantonalen Verwaltung einbezogen. Sowohl der Regierungsrat als auch die Stäbe sämtlicher Departementssekretariate gestalten ihre Arbeitsplätze flexibel und arbeiten, wenn sinnvoll, auch im neuen Verwaltungsgebäude. Für die Parlamentsmitglieder sind im Regierungsgebäude Coworking-Arbeitsplätze geplant. Folgende Organisationseinheiten mit ihren rund 1450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind im neuen Verwaltungsgebäude vorgesehen:

Dep.	Organisationseinheit/Dienststelle	Heutiger Standort
BKD	Departementssekretariat (exkl. Kernstab)	Bahnhofstrasse 18, Luzern
BKD	Berufs- und Weiterbildung (DBW)	Obergrundstrasse 51, Luzern
BKD	Hochschulbildung und Kultur (DHK), Kulturförderung	Bahnhofstrasse 18, Luzern
BKD	Gymnasialbildung (DGYM)	Bahnhofstrasse 18, Luzern
BKD	Volksschulbildung (DVS)	Kellerstrasse 10 / Brünigstrasse 18, Luzern
BUWD	Departementssekretariat (exkl. Kernstab)	Bahnhofstrasse 15, Luzern
BUWD	Raum und Wirtschaft (Rawi)	Murbacherstrasse 21, Luzern
BUWD	Umwelt und Energie (Uwe)	Libellenrain 15, Luzern
BUWD	Landwirtschaft und Wald (Lawa)	Centralstrasse 33, Sursee
BUWD	Verkehr und Infrastruktur (Vif)	Arsenalstrasse 43, Kriens
FD	Departementssekretariat (exkl. Kernstab)	Bahnhofstrasse 19, Luzern
FD	Finanzen (DFI)	Bahnhofstrasse 19, Luzern
FD	Immobilien (Immo)	Stadthofstrasse 4, Luzern
FD	Personal (DPE)	Hirschengraben 36, Luzern

FD	Steuern (DST)	Buobenmatt 1/2, Luzern
FD	Informatik (DIIN) ; exkl. LMV, DMZ	Ruopigenplatz 1, Luzern
GER	Grundbuchamt Luzern Ost	Geschäftsstellen Kriens und Hochdorf
GSD	Departementssekretariat (exkl. Kernstab)	Bahnhofstrasse 15, Luzern
GSD	Gesundheit und Sport (Dige)	Meyerstrasse 20, Luzern
GSD	Soziales und Gesellschaft (Disg)	Rösslimatte 37 und Obergrundstrasse 70, Luzern
GSD	Asyl und Flüchtlingswesen (Daf)	Brünigstrasse 25, Luzern
JSD	Departementssekretariat (exkl. Kernstab)	Bahnhofstrasse 15, Luzern
JSD	Abteilung Gemeinden (AG)	Bundesplatz 14, Luzern
JSD	Amt für Migration (Amigra)	Fruttstrasse 15, Luzern
JSD	Handelsregister (HR)	Bundesplatz 14, Luzern
JSD	LuPol / Passbüro	Hallwilerweg 5/7, Luzern
JSD	LuPol / Polizeiposten	Ruopigenplatz 1, Luzern
JSD	LuPol / Gastbewerbe- & Gewerbe Polizei (GGP)	Hallwilerweg 5/7, Luzern
SK	Finanzkontrolle (Fiko)	Bahnhofstrasse 19, Luzern
SK	Datenschutzbeauftragter	Bahnhofstrasse 22, Luzern
SK	Postdienst	Bahnhofstrasse 15, Luzern
SK	Telefonzentrale	Buobenmatt 1/2, Luzern

Von der geplanten Zusammenführung sind die kantonalen Schulen, die Gerichte, der grösste Teil der Luzerner Polizei und Dienststellen, die Spezialeinrichtungen benötigen – beispielsweise die Dienststelle Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz oder der Veterinärdienst –, ausgenommen.

2.3 Bürokonzept

Im Zentrum des Bürokonzeptes stehen die Kommunikation und die Teamarbeit. Der Wissensaustausch untereinander ist von zentraler Bedeutung. So kann die Qualität der täglichen Arbeit gesteigert und die Bearbeitungsdauer von Geschäftsfällen verringert werden. Mit dem Open-Space-Bürokonzept werden inner- und ausserhalb der einzelnen Organisationseinheiten Begegnungszonen geschaffen, die den fachlichen und persönlichen Austausch erleichtern sollen. Durch den Dienststellen-übergreifenden Austausch wird die Zusammenarbeit erleichtert und das Verständnis für andere Arbeitsbereiche gefördert.

Die zukünftige Arbeitswelt fordert und befördert mobiles, flexibles Arbeiten. Im Vordergrund stehen dabei die optimale Nutzung des Ortes, der Zeit und der Mittel durch die jeweilige Organisation und durch die einzelne Person. Das anpassungsfähige Gebäudekonzept und das gewählte Open-Space-Bürokonzept mit seiner hohen Flexibilität bei der Nutzung und Arbeitsplatzgestaltung sowie der kostengünstigen Umsetzung von Bedarfsanpassungen schafft die notwendigen Voraussetzungen, damit mobil-flexibles Arbeiten möglichst gut umgesetzt werden kann. Die Open-Space-Flächen umfassen nebst den Standard-Arbeitsplätzen je nach Bedarf zusätzliche Einrichtungen wie Sitzungszimmer, Projekträume, kleinere Besprechungs-/Rückzugsräume (Fokusräume), Aufenthaltsbereiche, organisationsspezifische Spezialräume und Service-Zonen. Den Dienststellen werden sogenannte Homebases mit organisationsspezifischen Spezialräumen und den entsprechenden Arbeitsplätzen zugeordnet. Es werden kleinere Einheiten mit bis zu rund 16 Arbeitsplätzen geschaffen, in denen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nach wie vor ihre Zugehörigkeit zu einer Dienststelle erleben, aber keinen fix zugeordneten Arbeitsplatz mehr haben. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Arbeitswelt mit einem höheren Homeoffice-Anteil werden für die 1450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter rund 950 Ar-

beitsplätze eingeplant. Eine klare Trennung zwischen öffentlichen und nichtöffentlichen Bereichen gewährleistet die erforderliche Sicherheit der einzelnen Arbeitsbereiche.

2.4 Drittnutzungen

2.4.1 Umfeld Seetalplatz

Der Seetalplatz ist ein Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung. Er ist optimal mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und auch mit dem motorisierten Individualverkehr bestens erreichbar.

In direkter Nachbarschaft werden gemäss den aktuellen Bebauungsplänen weitere Neubauten mit einem breiten Angebot an Dienstleistungsbetrieben, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Verpflegungslokalen, Wohnungen und Schulen entstehen. In diesem Umfeld bietet es sich an, nebst den benötigten Flächen für das Verwaltungsgebäude das Potenzial für Drittnutzungen bestmöglich zu nutzen. Damit können folgende Ziele erreicht werden:

- *Diversifikation*: Die gemäss Bebauungsplan zu realisierenden Nutzflächen werden aus Risikoüberlegungen nicht nur einer Nutzungsart, sondern nach Möglichkeit auch anderen Nutzungsarten zur Verfügung gestellt.
- *Quersubvention*: Die an Dritte vermieteten Nutzflächen tragen mit ihrem Ertrag zur verbesserten Wirtschaftlichkeit der Hauptnutzung durch die kantonale Verwaltung bei.
- *Retail*: Im Gebäude ansässige Verkaufsgeschäfte und Dienstleistungsunternehmen (Restaurant, Café, Einkauf, Kita usw.) decken verschiedene Bedürfnisse des täglichen Bedarfs der Besucherinnen und Besucher und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Verwaltungsgebäude ab.
- *Büro Dritte*: Bei zukünftigem Flächenbedarf der kantonalen Verwaltung können die an Dritte vermieteten Nutzflächen umgenutzt und den Verwaltungsflächen zugeführt werden.
- *Arbeiten und Wohnen*: Wohnungen in unmittelbarer Nähe von Arbeitsorten können einen spürbaren Beitrag zur Reduktion der generellen Mobilität leisten.

2.4.2 Retail

Die rund 700 m² grosse Retail-Fläche soll im Rohbau vermietet werden. Der nutzerspezifische Mieterausbau wird durch die zukünftigen Mieterinnen und Mieter vorgenommen.

Dank dem benachbarten Busbahnhof dem nahe gelegenen SBB-Bahnhof Emmenbrücke kann beim neuen Verwaltungsgebäude mit zahlreichen Passantinnen und Passanten gerechnet werden. Deshalb und um eine rasche Verfügbarkeit von alltäglichen Bedarfsgütern für die Nutzerinnen und Nutzer des Verwaltungsgebäudes sicherzustellen, ist vorgesehen, Läden anzusiedeln, die eine Dienstleistung des täglichen Bedarfs erfüllen (Bäckerei, Convenience Store, Lebensmittel, Apotheke, Blumen, Coiffeur usw.).

2.4.3 Büroflächen für Dritte

Die für Dritte vorgesehene Nutzfläche von rund 3500 m² soll im Rohbau vermietet werden. Der nutzerspezifische Mieterausbau wird durch die zukünftigen Mieterinnen und Mieter vorgenommen. Dafür kommen in Frage:

- öffentlichkeitsnahe Betriebe wie Verbände, kleinere Schulen, Beratungsstellen, Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte/Notariate,
- Dienstleistungsabteilungen von Finanzdienstleistern, Versicherungen, IT und Telekommunikation.

2.4.4 Wohnnutzung

Die zu realisierenden Stadtwohnungen werden im 6. bis 9. Obergeschoss Platz finden. Es sollen 17 modern ausgebaute 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen für Menschen angeboten werden, die an diesem Standort vor allem die verkehrstechnisch gute Lage und die Nähe zu attraktiven Freizeitangeboten und Arbeitsplätzen schätzen werden.

2.5 Raum- und Nutzungskonzept

Das Raum- und Nutzungskonzept sieht in den verschiedenen Geschossen die folgenden Nutzungen vor:

Untergeschoss:

- Einstellhalle mit 74 Parkplätzen (Betriebsfahrzeuge) / Mofaabstellplätze
- Veloräume mit 220 Abstellplätzen und rund 150 Aussenabstellplätzen
- Zentralgarderoben mit Duschen
- Zentrallager – Archiv
- Technikräume

Erdgeschoss:

- Haupteingang / Empfang / Foyer
- grosser Konferenzsaal (300 Personen)
- öffentliches Betriebsrestaurant, Cafeteria mit 450 Sitzplätzen und 150 Aussenplätzen
- Polizeiposten
- Retail-Flächen

1. bis 5. Obergeschoss

- Open-Space-Räume kantonale Verwaltung mit rund 16'000 m² Nutzfläche und 930 Standard-Arbeitsplätzen
- öffentliche Sitzungszimmer
- Büroflächen Dritte mit rund 3500 m²

6. bis 9. Obergeschoss

- Kindertagesstätte mit 24 Plätzen (Option)
- 17 Wohneinheiten mit 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen

3 Neubau Verwaltungsgebäude

3.1 Wettbewerbsverfahren

Um einen leistungsfähigen Gesamtleistungsanbieter (Totalunternehmer) zu finden, hat die Dienststelle Immobilien einen zweistufigen Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Das Wettbewerbsverfahren wurde nach den Bestimmungen des GATT/WTO-Übereinkommens, des Gesetzes über die öffentlichen Beschaffungen und den Empfehlungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) abgewickelt.

Auf die öffentliche Ausschreibung haben sich 16 Gesamtleistungsanbieter aus der ganzen Schweiz gemeldet und eine Bewerbung eingereicht. Mit Verfügung vom 26. November 2018 wurden acht Firmen für die erste, anonym durchgeführte Wettbewerbsstufe bestimmt. Die eingereichten Projektbeiträge wurden durch das eingesetzte Preisgericht nach den vorgängig definierten gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Kriterien beurteilt. Mit Verfügung vom 5. August 2019 wurden vier Projekte für die zweite Wettbewerbsstufe bestimmt.

Alle vier Projekte der zweiten Wettbewerbsstufe wiesen eine sehr hohe Qualität auf, die zeigte, dass die entsprechenden Firmen sich intensiv mit der anspruchsvollen Aufgabenstellung auseinandergesetzt haben. Trotz dem engen Korsett von baulichen und betrieblichen Rahmenbedingungen präsentierten sie ein breites Spektrum an Lösungsvorschlägen, die dem Preisgericht eine intensive Diskussion über die Anforderungen an ein kundenfreundliches und offenes Verwaltungszentrum und ein Abwägen der Prioritäten ermöglichten.

Nach intensiver Auseinandersetzung mit dem Projekt und Beurteilung der Zuschlagskriterien Vergleichspreis, Qualität der Lösung, Realisierungskonzept und Projektorganisation empfahl das Preisgericht das Angebot der Losinger Marazzi AG, Luzern, mit dem Projekt «Metropol» von Max Dudler Architekten zur Ausführung. Am 3. Juli 2020 hat unser Rat der Losinger Marazzi AG, Luzern, den Zuschlag erteilt.

3.2 Situation / Erschliessung

Der Seetalplatz ist Teil des kantonalen Entwicklungsschwerpunktes Luzern Nord. In Luzern Nord leben und arbeiten die Menschen dereinst in einem modernen, ökologisch optimierten und lebhaften Zentrum am Fluss. In den nächsten Jahren werden hier schrittweise 1500 neue Wohnungen, 4000 zusätzliche Arbeitsplätze und 850 Studienplätze realisiert. Ergänzt wird das neue Zentrum durch die Erholungszonen Reusszopf und Emmenpark sowie durch diverse kulturelle Einrichtungen.

Der Seetalplatz ist optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen und auch mit dem motorisierten Individualverkehr über die Autobahnanschlüsse A2 und A14 bestens erreichbar. Die Zu- und Wegfahrten zum zentralen Verwaltungsgebäude sind in das übergeordnete Verkehrssystem eingegliedert. Die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle erfolgt ab der Reusseggstrasse. Die Erschliessung des Gebäudes für die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Seetalstrasse.

Mit dem neuen Verwaltungsgebäude erhält der benachbarte Busbahnhofplatz eine prägnante südseitige Begrenzung. Es entsteht ein Stadtbaustein, der als neue urbane Mitte von Luzern Nord die kantonale Verwaltung als wichtigen Bezugspunkt für die Luzerner Bevölkerung beherbergt.

3.3 Projekt- und Baubeschrieb

3.3.1 Städtebau / Architektur

Das neue Verwaltungsgebäude fügt sich mit seiner Erscheinung und Materialisierung selbstbewusst in die städtebauliche Situation ein und berücksichtigt die baurechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes. Die gewählte Blockrand-Typologie bietet die Grundlage für eine gute Unterteilbarkeit und hohe Flexibilität der vorhandenen Nutzflächen. Sie gewährleistet eine gute Belichtung aller Arbeitsplätze durch optimale Gebäudetiefen und schafft Platz für drei gut proportionierte Innenhöfe.

Durch die Schrägstellung des zentralen Hofgebäudes entsteht ein im Grundriss zentriertes Foyer, welches das Gebäude zum Bahnhofplatz hin öffnet. Grosszügige Glasflächen und ein über die gesamte Fassadenlänge auskragendes Vordach verleihen dem Haupteingang am Busbahnhof Präsenz. Die kantonale Verwaltung erhält damit einen einprägsamen, selbstverständlichen Auftritt. Dem Gedanken der urba-

nen Mitte folgend, sind die Erdgeschosse als öffentliche Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen geplant. Neben einem Gastronomieangebot finden Retail-Nutzungen genauso ihren Platz wie der Polizeiposten.

Das neue Verwaltungsgebäude ist ein Ort der Begegnung. Im Bereich des Haupteinganges am Busbahnhofplatz münden die Büro- und Ladenfluchten in ein repräsentatives Foyer. Unterschiedlich nutzbare Begegnungsflächen erhöhen die Flächeneffizienz und die Flexibilität. So kann der grosse Saal in Verbindung mit dem zugeordneten Foyer für verschiedenste Veranstaltungen genutzt werden.

Eine grosszügige Treppe lädt die Besucherinnen und Besucher ein, mit den öffentlichen Diensten in den Obergeschossen in Kontakt zu treten. Die Verwaltungsflächen in den Obergeschossen sind ringförmig um das zentrale Hofgebäude angeordnet, das als Kontakt- und Schaltstelle zwischen Besucherinnen und Besuchern und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dient.

Die Büroflächen sind alle nach dem gleichen Prinzip organisiert. Entlang der Fassaden sind die in kleinere Einheiten gegliederten, gut belichteten Arbeitsplätze angeordnet. In der Mittelzone befinden sich die den Arbeitsplätzen zugeordneten Nebennutzungen wie Begegnungszonen, Materialräume, Erschliessungen und Nasszellen. Die Arbeitsplätze sind durch offene Korridore verbunden. Durch Unterteilungen werden die einzelnen Bereiche voneinander abgegrenzt und den speziellen Nutzungsbedürfnissen angepasst. Das vorgesehene Akustikkonzept ermöglicht ein ungestörtes Arbeiten.

Dank eigener Adresse und der Entflechtung vom Verwaltungsbetrieb können die vermietbaren Retail- und Drittflächen für verschiedenste Bereiche wie Verkauf oder Dienstleistungsangebote genutzt werden.

Die lärmgeschützten, begrünten Innenhöfe und Sonnenterrassen erlauben ein breites Spektrum an unterschiedlichen Nutzungen. Durch ihre Anordnung auf verschiedenen Ebenen ist sichergestellt, dass von allen Obergeschossen ein direkter Bezug zur «grünen Lunge» der neuen Verwaltung besteht. Mit der hochwertigen, extensiven Dachbegrünung wird zudem das Quartierklima positiv beeinflusst (Hitzeinsel-Effekt).

3.3.2 Konstruktion und Materialisierung

Durch die modulare Bauweise entsteht eine Gebäudestruktur, die flexibel an veränderte Anforderungen an Büro- und Verwaltungsflächen angepasst werden kann. Die vorgesehene Systemtrennung der einzelnen Bauteile gewährleistet deren Austauschbarkeit im Verlauf der Gebäudenutzung.

Das statische Konzept beruht auf einem Zusammenspiel von Holzelementen und Stahlbeton. Der gewählte Stützenraster gewährleistet eine flexible Nutzung der vorhandenen Geschossflächen. Die vertikalen Lasten werden über die Betonkerne und die vorgefertigten Stützen nach unten geführt und über eine Flachfundation in den Untergrund geleitet. Die Decke über dem Untergeschoss wird zugunsten einer flächeneffizienten Einstellhalle als Abfangdecke ausgestaltet.

Mit der Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes wurde der Holzeinsatz und der mögliche Bezug aus dem Luzerner Staatswald im Sinn der [Postulate P 201](#) von Ha-

san Candan über die Verwendung von Luzerner Holz bei der Realisierung des zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz (Waffel), Luzern Nord, und [P 222](#) von Hanspeter Bucheli über ein zentrales Verwaltungsgebäude am Seetalplatz (Waffel) in Holzbauweise weiter optimiert. Das zentrale Hofgebäude stellt die vertikale Haupterschliessung vom Erdgeschoss bis ins 5. Obergeschoss sicher und wird in Holzbauweise ausgeführt. Zur weiteren Steigerung des Holzeinsatzes wurde im Rahmen der Projektüberarbeitung die Ausführung des Blockrandes im Holzverbund geprüft. Auf diese Projektänderung musste jedoch wegen der Mehrkosten von über 7 Millionen Franken verzichtet werden. Insgesamt werden für das neue Verwaltungsgebäude rund 4000 m³ Holz (Rundholz) verbaut.

Die Fassaden bestehen aus vorfabrizierten Holzelementen, die je nach ihrer örtlichen Ausrichtung unterschiedlich verkleidet werden. Die Holz-Metall-Fenster werden entsprechend den Lärmschutz- und Brandschutzanforderungen festverglast ausgeführt.

Der erforderliche Hochwasserschutz (Regenereignis HQ300¹) des Untergeschosses wird durch wasserdichte Aussentüren und mobile Abschottungselemente im Bereich der Ein- und Ausfahrtsrampe zur Einstellhalle sichergestellt.

Das Materialkonzept berücksichtigt die vielfältigen Bedarfs- und Qualitätsanforderungen. Alle Materialien werden in ihrer natürlichen Farbigkeit belassen. Die Fassaden – zur Strasse hin aus Kunststein und Glas, zu den Höfen hin aus Glas und Holz – sorgen für Transparenz und viel Licht im Innern des Gebäudes.

Die Innenräume werden durch Materialien wie Holz, Recycling-Beton und Glas geprägt. Die Einteilung in vier verschiedene Sicherheitszonen orientiert sich am «Zwiebelkonzept». Die gut ersichtlichen Zugänge und Treppenhäuser sichern eine direkte Führung der Personenströme in die verschiedenen Nutzungsbereiche. Durchquerungen von fremden Bereichen werden vermieden und auch bei grossen Personenströmen ist ein geordneter Ablauf gewährleistet.

Das Brandschutzkonzept entspricht den baulichen und technischen Erfordernissen der geltenden Bestimmungen.

Für die Planung, Ausführung und spätere Bewirtschaftung des Gebäudes wird die Building-Information-Modeling-Methode (BIM) eingesetzt.

3.3.3 Haustechnik

Die Gebäudetechnik erfüllt die Anforderungen von Minergie-P-Eco und des Standards «Nachhaltiges Bauen Schweiz Gold».

Das Gebäude wird über den Wärmeverbund Seetalplatz mit Kälte und Wärme versorgt. Der Wärmeverbund erzeugt die Energie mit Grundwasser und aus industrieller Abwärme. Für das Brauchwarmwasser ist eine zusätzliche Wärmepumpe vorgesehen.

Auf dem Flachdach des Verwaltungsgebäudes ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 220 kWp eingeplant. Über die bereits in den Investitionskosten einberechnete Option zur Erweiterung dieser Anlage wird im Zusammenhang mit der definitiven Dachnutzung in der Realisierungsphase entschieden. Zusätzlich wird im

¹ Hochwasserabflussmenge, die statistisch alle 300 Jahre erreicht oder überschritten wird.

Rahmen der Detailplanung die Realisierung einer Photovoltaikanlage an den dafür geeigneten Fassaden geprüft. Diese Option ist nicht in den veranschlagten Investitionskosten enthalten. Sollte sich die Projektsteuerung für eine Umsetzung aussprechen und der Sonderkredit nicht ausreichen, wird rechtzeitig ein Zusatzkredit im Sinn von § 28 Absatz 1 [FLG](#) oder eine Ausgabenbewilligung gemäss § 28 Absatz 2 [FLG](#) eingeholt.

Das Lüftungskonzept berücksichtigt die Erkenntnisse aus der Corona-Epidemie. Es sieht den Bezug von nichtkontaminierter Aussenluft und einen bis zu vierfachen Luftwechsel pro Stunde vor. Die Luft wird über einen Luft-Wasser-Wärmetauscher aufbereitet, der je nach Bedarf die Luft erwärmt oder kühlt. Die zentralen Lüftungsanlagen verfügen über kurze Erschliessungswege, ermöglichen eine einfache Wartung und somit einen energieeffizienten Betrieb.

In den Open-Space-Bürozonen wird mit grossflächigen Hybrid-Heiz- und Kühlelementen eine impulsarme Luftführung erreicht und mit perforierten Oberflächen (Schallabsorption) ein angenehmes Raumklima geschaffen. Die einzelnen Regelzonen ermöglichen eine flexible Büroraumeinteilung und bei Bedarf eine einfache Umnutzung ohne Installationsanpassung.

Für die öffentlichen Bereiche im Erdgeschoss (Foyer, Gastronomie) und die Wohnungen ist eine Wärmeverteilung über Fussbodenheizungen vorgesehen.

3.3.4 Ausstattung / Standard-Arbeitsplatz

Der Standard-Arbeitsplatz verfügt über folgende Elemente:

- höhenverstellbarer Arbeitstisch (160 x 90 cm)
- Arbeitsstuhl
- Akustikboard
- zwei Bildschirme
- Dockingstation für Laptop
- Stehleuchte und Tischleuchte

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können alle persönlichen Gegenstände in personalisierten Schränken verstauen. Die flexible Benutzung der Arbeitsplätze setzt eine Clear-Desk-Policy voraus. Hierfür sind die Arbeitstische beim Verlassen jeweils komplett abzuräumen. Für die rund 1450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder rund 1250 Vollzeitstellen im neuen Verwaltungsgebäude stehen gut 930 Standard-Arbeitsplätze zur Verfügung.

4 Kosten

4.1 Projektierungskosten

Für die Bedarfsplanung, das Wettbewerbsverfahren und die Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes sind Kosten von rund 5 Millionen Franken entstanden. Diese Kosten wurden mit Dekret vom 12. September 2016 durch Ihren Rat bewilligt (vgl. [Botschaft B 48](#) vom 17. Juni 2016) und sind nicht Bestandteil des vorliegenden Kreditantrages.

4.2 Investitionskosten

Die Investitionskosten sind nach dem Baukostenplan (BKP) der Zentralstelle für Baurationalisierung gegliedert:

BKP-Nr.	Betreff	Investitionskosten (Fr.)	
0	Grundstückkosten		17 900 000.–
	- Grundstück ²	14 900 000.–	
	- Erschliessung	3 000 000.–	
1–5	Kosten Totalunternehmer		130 000 000.–
	- Pauschalangebot	122 200 000.–	
	- Optionen/Budgetpositionen (Massnahmen Störfall, spezifische Ausbauten usw.)	7 800 000.–	
4–9	Aufwendungen Kanton		29 500 000.–
	- Anpassungen Busbahnhofplatz	500 000.–	
	- IT-Einrichtungen (AV-Medien, Endgeräte)	5 850 000.–	
	- Ausstattung / Büroeinrichtungen	8 300 000.–	
	- Qualitätssicherungsmassnahmen	2 300 000.–	
	- Umzug / Optimierungen nach Be- zug	1 100 000.–	
	- Kunst am Bau	500 000.–	
	- Kommunikation und Change	750 000.–	
	- Rückbauten bisherige Mieten	2 000 000.–	
	- Baunebenkosten / Versicherun- gen	200 000.–	
	- Reserve Bauherr	7 000 000.–	
	- aktivierbare Eigenleistungen Pro- jektleitung	1 000 000.–	
0-9	Total Investitionskosten inkl. Mehr- wertsteuer (Preisstand 1. Oktober 2020)		177 400 000.–

Tab. 1: Investitionskosten

Das zu bebauende Grundstück am Seetalplatz befindet sich zurzeit im Finanzvermögen und muss für die zukünftige Nutzung als kantonales Verwaltungsgebäude in das Verwaltungsvermögen überführt werden (§ 36 Abs. 3 Gesetz über die Steuerung der Finanzen und Leistungen [FLG] vom 13. September 2010; SRL Nr. [600](#)). Diese Überführung beziehungsweise die Vermehrung des Verwaltungsvermögens stellt eine Ausgabe dar und muss in den Sonderkredit eingerechnet werden (§ 21 Abs. 1 [FLG](#)). Die Übertragung von Anlagen in das Verwaltungsvermögen erfolgt grundsätzlich zum Buchwert (§ 46 Abs. 1 Verordnung zum Gesetz über die Steuerung der Finanzen und Leistungen [FLV] vom 17. Dezember 2010; SRL Nr. [600a](#)). Das Grundstück wurde letztmals per 31. Dezember 2019 neu bewertet. Der Wert gemäss Anlagebuchhaltung beträgt 1846 Franken pro m². Bei einer Fläche von 8089 m² resultiert ein abgerundeter Wert von 14,9 Millionen Franken, der in den Sonderkredit einzurechnen ist.

4.3 Projektmanagement

Die Bauherrenvertretung, das übergeordnete Projektmanagement und das Projektcontrolling während der Bauausführung, der Inbetriebnahme und des Bezuges wird

² Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

durch die Dienststelle Immobilien wahrgenommen. Der geschätzte interne Gesamtaufwand beträgt 2,7 Millionen Franken. Die Leistungen der übrigen Dienststellen sind in diesen Kosten nicht enthalten.

Eigenleistungen können mit Zustimmung des Finanzdepartementes aktiviert und den Herstellkosten zugerechnet werden (§ 42 Abs. 1b [FLV](#)), sofern die dafür notwendigen Voraussetzungen erfüllt sind. Die erbrachten Eigenleistungen müssen dafür wesentlich und für das Anlagegut werthaltig sein. Zudem ist eine transparente, verlässliche Ermittelbarkeit der Kosten unabdingbar. Die Aufwendungen für die spezifische Stelle der Gesamtprojektleitung erfüllen diese Voraussetzungen und es liegt eine Aktivierungsbewilligung vor. Die Kosten von 1 Million Franken werden als aktivierbarer Arbeitsaufwand von kantonalen Angestellten in den Sonderkredit eingerechnet (§ 30 Abs. 2 [FLV](#)).

Die übrigen internen Aufwendungen der Projektabwicklung sind nicht aktivierungsfähig und in den vorstehenden Investitionskosten nicht enthalten. Sie werden über die Erfolgsrechnung der Dienststelle Immobilien finanziert.

4.4 Miet- und Betriebskosten

Die kostenbasiert errechnete Miete für die vermietbare Fläche von insgesamt 30'000 m² beträgt unter Berücksichtigung der Grundstückskosten, aller anrechenbaren Investitionskosten und einer Verzinsung von 1,25 Prozent jährlich rund 5,75 Millionen Franken. Die Kostenmiete für die von der kantonalen Verwaltung genutzten Flächen inklusive Betriebsrestaurant und Einstellhalle von rund 23'000 m², exklusive Ausstattung und Betriebseinrichtungen, beträgt 4,3 Millionen Franken. Dies entspricht rund 190 Franken pro Quadratmeter und Jahr.

Nebst der Kostenmiete der kantonalen Verwaltung tragen die Mieterträge Dritter mit geschätzten Marktmieten von jährlich insgesamt rund 1,45 Millionen Franken zur Finanzierung des neuen Verwaltungsgebäudes bei.

Die Verzinsung und die Amortisation der Ausstattung und der Betriebseinrichtung betragen jährlich zusätzlich rund 2,8 Millionen Franken. Die jährlichen Betriebskosten der kantonalen Verwaltung werden auf rund 875'000 Franken oder 38 Franken pro Quadratmeter und Jahr geschätzt.

4.5 Synergiegewinne und Mieteinsparungen

Mit der Zusammenführung der rund 30 Organisationseinheiten der kantonalen Verwaltung können die betriebliche Effizienz erhöht, die Flächennutzung optimiert und die Bewirtschaftungskosten reduziert werden. Jeweils rund ein Fünftel der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nimmt täglich an einer Besprechung mit einer anderen Organisationseinheit teil. Durch die örtliche Zusammenführung können die heutigen Reisezeiten massiv reduziert und damit Arbeitsstellen eingespart werden. Im verwaltungsinternen Projekt «Prozesse und Strukturen» werden die organisatorischen Voraussetzungen für die zukünftig bereichsübergreifende Zusammenarbeit der Organisationseinheiten weiter geklärt. Die diesbezüglich zu erwartenden Mehrwerte der Zentralisierung sind grösstenteils noch in Erarbeitung und nicht Bestandteil der nachfolgend aufgezeigten Synergiegewinne.

Durch die Zentralisierung der kantonalen Verwaltung rechnet unser Rat mit folgenden jährlichen Synergiegewinnen:

Betreff	Kosten (Fr.)	Synergiegewinne (Fr.)
Mietkosten		4 280 000.–
- Kostenmiete Verwaltungsgebäude	4 300 000.–	
- bestehende Mieten	8 580 000.–	
Betriebskosten		910 000.–
- Verwaltungsgebäude	875 000.–	
- bestehende Mieten	1 785 000.–	
Personal / Vollzeitstellen		2 530 000.–
- Zentralisierung Querschnittfunktionen (Empfang) rund 6 Vollzeitstellen	660 000.–	
- Bewirtschaftung Immobilien rund 1,5 Stellen	270 000.–	
- Einsparung Reisezeiten rund 10 Stellen	1 600 000.–	
Betriebseinrichtungen / Geräte		110 000.–
- Kopierer, Drucker, Scanner	110 000.–	
Erträge Nachnutzung kant. Liegenschaften		1 130 000.–
- Bahnhofstrasse 18, Luzern (BKD)	280 000.–	
- Bahnhofstrasse 19, Luzern (FD)	330 000.–	
- Arsenalstrasse 43, Kriens (Vif)	520 000.–	
Total jährliche Synergiegewinne		8 960 000.–

Tab. 2: Jährliche Synergiegewinne

4.6 Baukennwerte

Geschossfläche GF (SIA 416)	40 340 m ²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	152 240 m ³
Baukosten BKP 2 inkl. Optionen	114 000 000 Fr.
Baukosten BKP 2 pro m ² GF	2825 Fr.
Baukosten BKP 2 pro m ³ GV	750 Fr.

4.7 Ausgabenbewilligung

Für die Erteilung der Ausgabenbewilligung für die einmaligen Investitionskosten von 177,4 Millionen Franken ist gestützt auf § 23 Absatz 1b der Kantonsverfassung (KV) vom 17. Juni 2007 (SRL Nr. [1](#)) ein Beschluss Ihres Rates erforderlich, welcher der Volksabstimmung unterliegt.

5 Finanzierung

5.1 Finanzbedarf

Die einmaligen Investitionskosten belaufen sich auf 177,4 Millionen Franken. Die Bauaufwendungen werden der Investitionsrechnung kantonale Hochbauten belastet. Im [Aufgaben- und Finanzplan](#) (AFP) 2021–2024 sind für den Neubau der kantonalen Verwaltung insgesamt 150,2 Millionen Franken eingestellt. Die restlichen Investitionskosten sind in den Folgejahren einzuplanen.

5.2 Beiträge Dritter

Von der Gebäudeversicherung erwarten wir die üblichen, höchstens fünfstelligen Beiträge an die Brandschutzeinrichtungen.

5.3 Langfristige Finanzierung

Gemäss § 47 [FLG](#) werden Anlagen des Verwaltungsvermögens je nach Anlagekategorie und Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die Erfolgsrechnung wird somit jährlich wie folgt belastet:

Abschreibung der Investitionen exkl. Grundstück zu 2,5 Prozent pro Jahr	Fr.	4 100 000.–
--	-----	-------------

Im Zeitpunkt der Inbetriebnahme gehen wir von einer Verzinsung der Investitionen von 1,25 Prozent aus (177,4 Mio. Fr.),

davon die Hälfte als Durchschnittsbelastung pro Jahr	Fr.	1 100 000.–
Total aktuelle Betrachtung	Fr.	5 200 000.–

Für die Beurteilung und den Vergleich von Investitionsprojekten ist neben einer Berechnung mit dem aktuellen Zinssatz auch eine Berechnung mit einem langfristigen historischen Durchschnittszins vorzunehmen. Bei einer Verzinsung der Investitionen von 177,4 Millionen Franken von 4 Prozent beträgt

die Hälfte als Durchschnittsbelastung pro Jahr	Fr.	3 500 000.–
Total historische Betrachtung	Fr.	7 600 000.–

Die jährlichen Gesamtkosten liegen bei beiden Berechnungsmodellen tiefer als die zu erwartenden Synergiegewinne.

6 Termine Bauausführung

Die Verantwortung für die ordnungsgemässe Realisierung, Detailplanung und Bauausführung des neuen Verwaltungsgebäudes obliegt der Losinger Marazzi AG.

Nach der Kreditbewilligung durch die Stimmberechtigten werden für die Erarbeitung des Bauprojektes, das Baubewilligungsverfahren und die bauvorbereitenden Planungsarbeiten rund eineinhalb Jahre und für die anschliessenden Bauarbeiten und die Inbetriebnahme rund drei Jahre benötigt. Der gestaffelte Bezug des neuen Verwaltungsgebäudes ist ab Mitte 2026 vorgesehen.

7 Antrag

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, dem Entwurf eines Dekrets über einen Sonderkredit für die Realisierung eines Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz in Luzern Nord zuzustimmen.

Luzern, 1. April 2021

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Reto Wyss
Der Staatsschreiber: Vincenz Blaser

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

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 1. April 2021,

beschliesst:

1. Dem Projekt für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz in Luzern Nord wird zugestimmt.
2. Der Sonderkredit von 177'400'000 Franken (Preisstand 1. Oktober 2020) wird bewilligt.
3. Das Dekret unterliegt der Volksabstimmung.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Die Präsidentin:

Der Staatsschreiber:

Beilagenverzeichnis

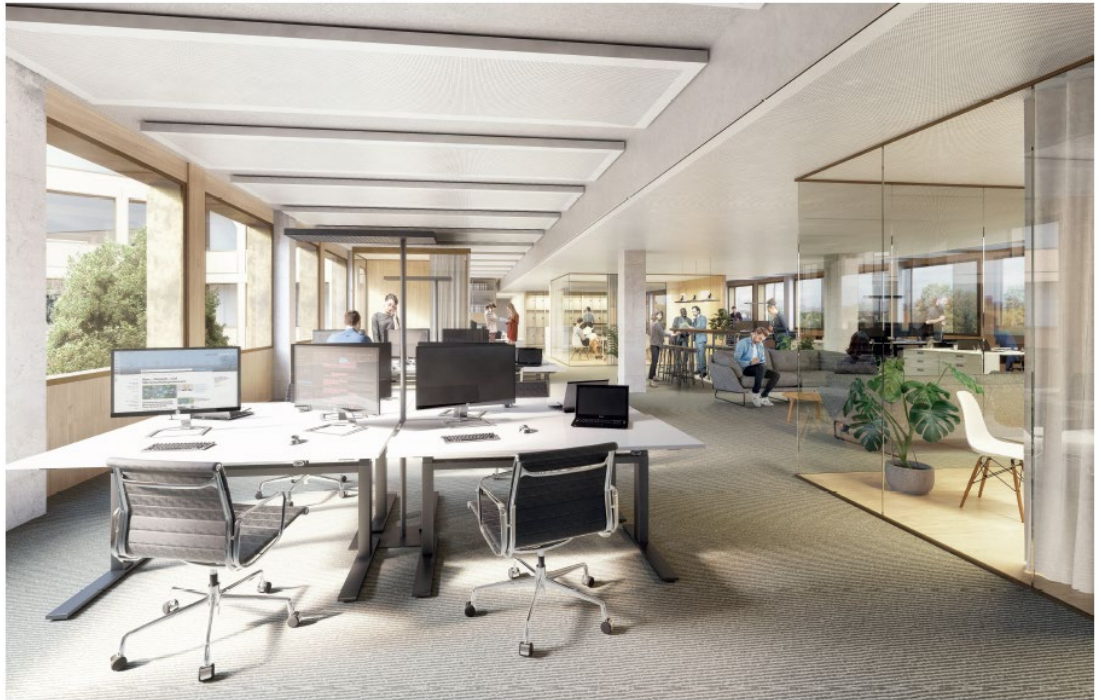
- Ansicht Nordwestfassade
- Eingangsbereich mit Lichthof
- Open-Space-Bürolandschaft
- Situation
- Grundriss Untergeschoss
- Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung
- Grundriss 1. Obergeschoss
- Regelgrundriss Bürogeschoss 4. Obergeschoss
- Grundriss 6. Obergeschoss
- Regelgrundriss Wohnen 7.–9. Obergeschoss
- Längsschnitt
- Querschnitt
- Fassaden



Ansicht Nordwestfassade

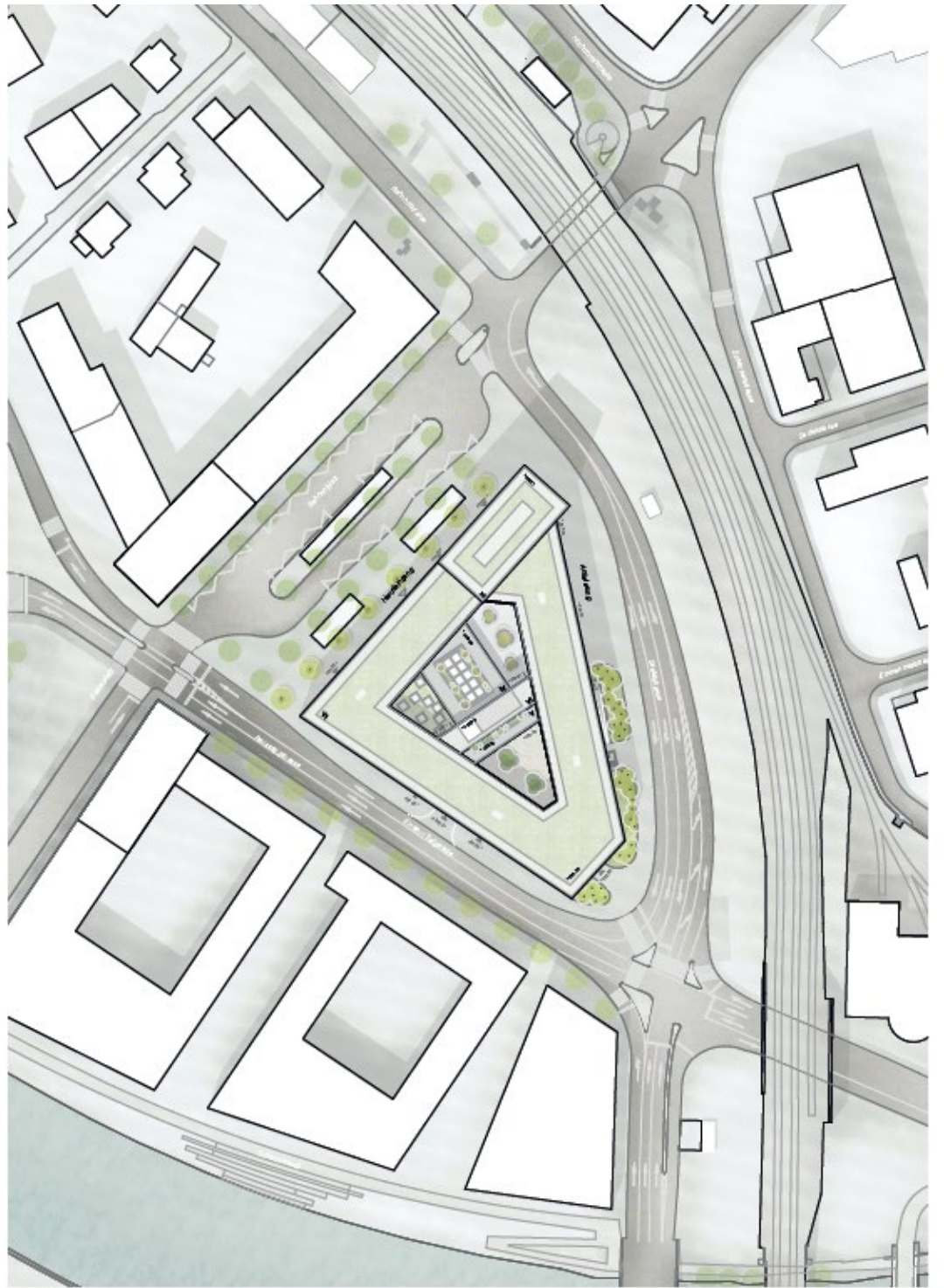


Eingangsbereich mit Lichthof



Zentrales Verwaltungsgebäude Seetalplatz Emmen
Openspace Bürolandschaft

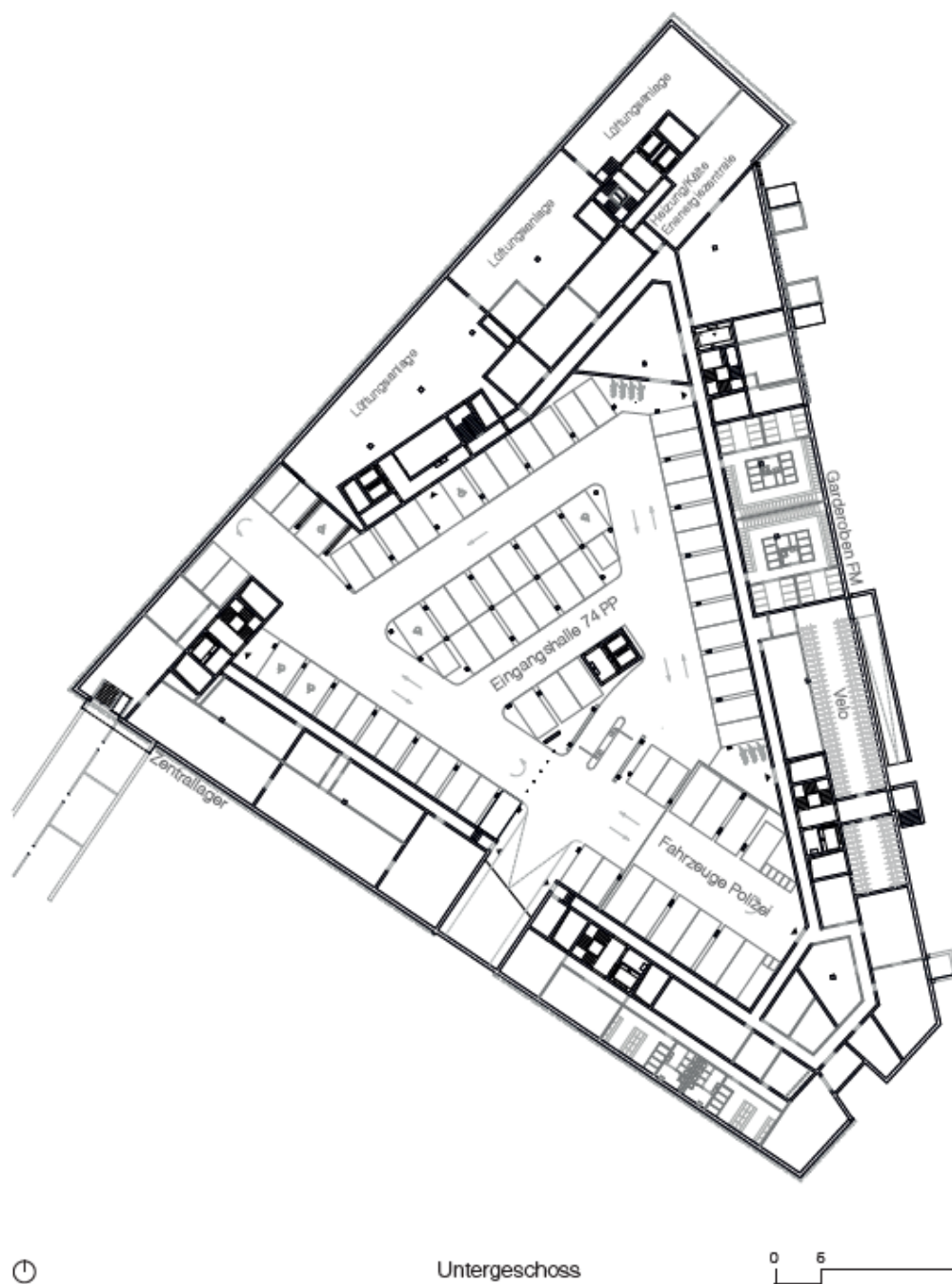
Open-Space-Bürolandschaft



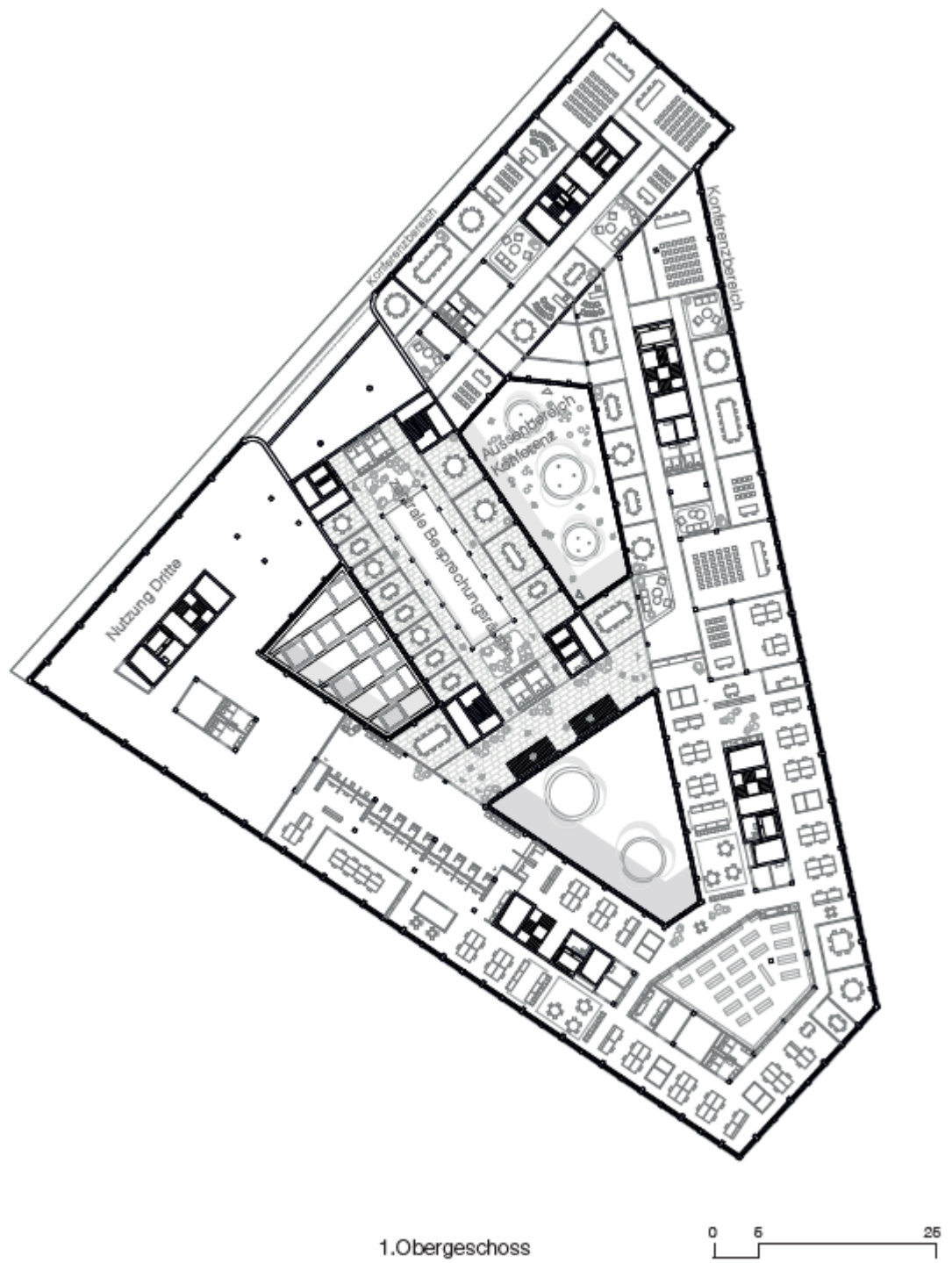
Lageplan

0 12.5 62.5

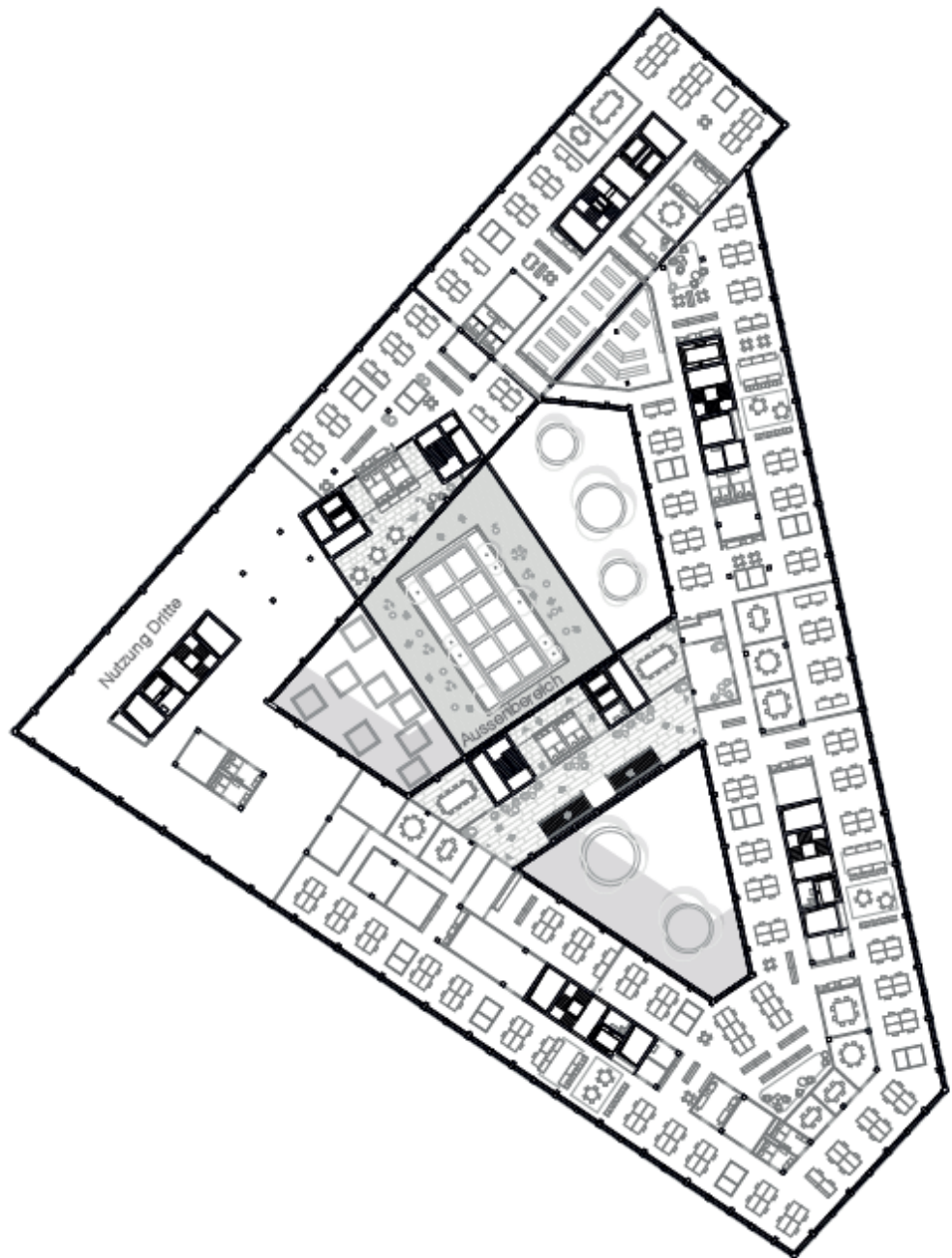
Situation



Grundriss Untergeschoss



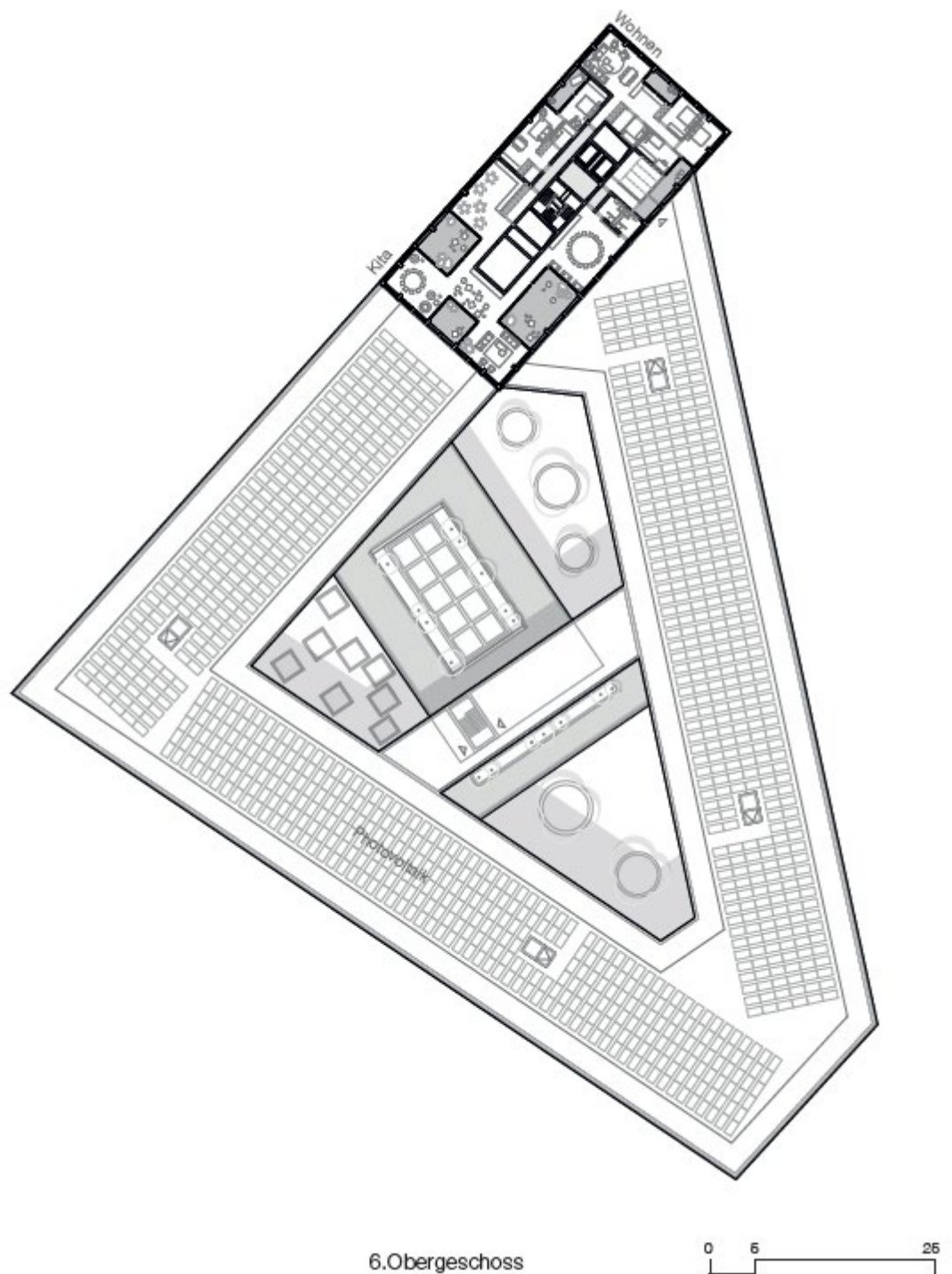
Grundriss 1. Obergeschoss



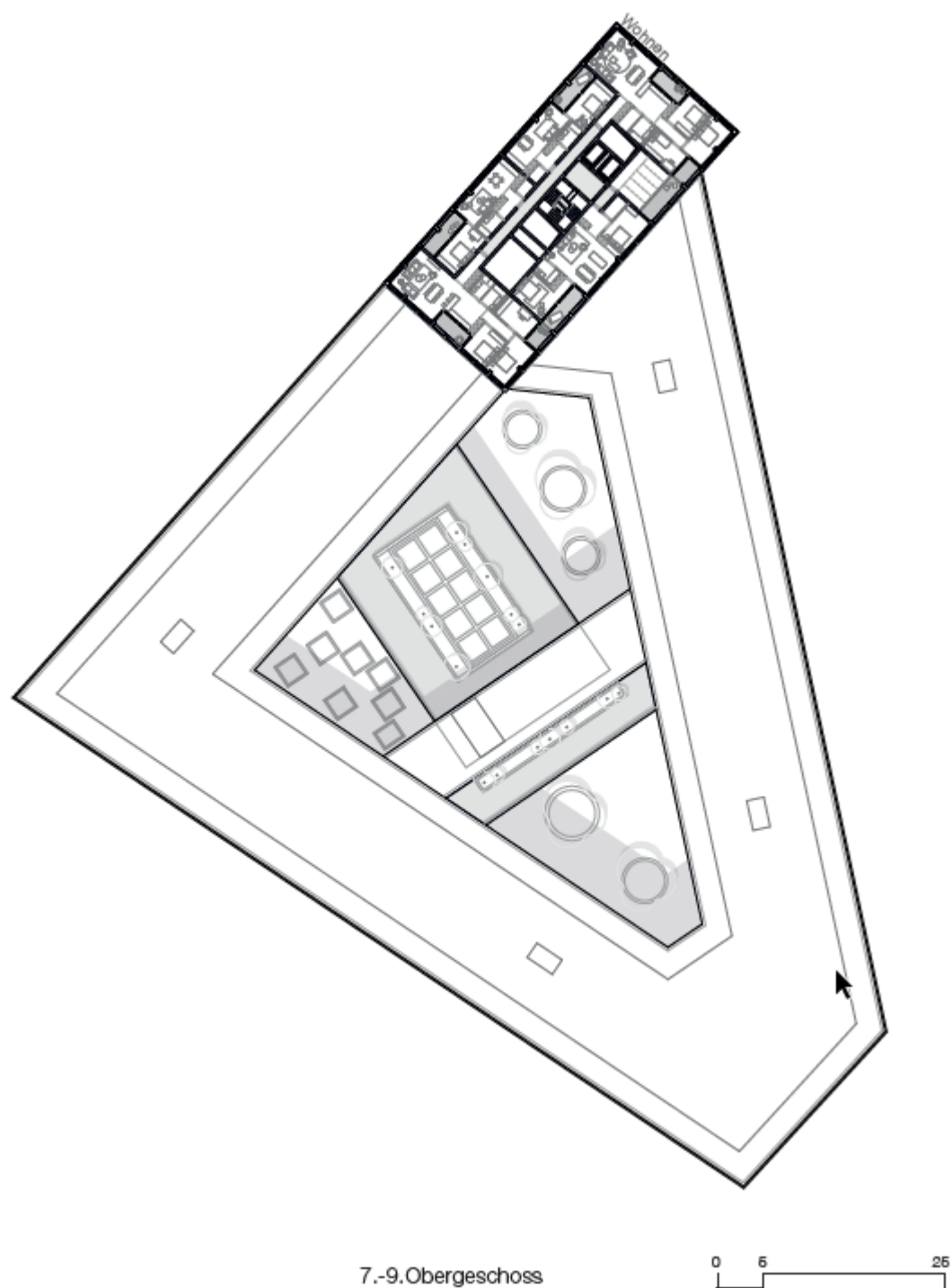
4.Obergeschoss

0 6 25

Regelgrundriss Bürogeschoss 4. Obergeschoss



Grundriss 6. Obergeschoss



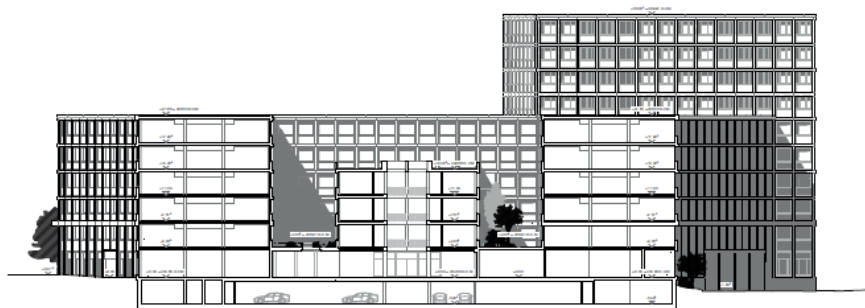
Regelgrundriss Wohnen 7. bis 9. Obergeschoss



Längsschnitt Nord-Süd Innenhof



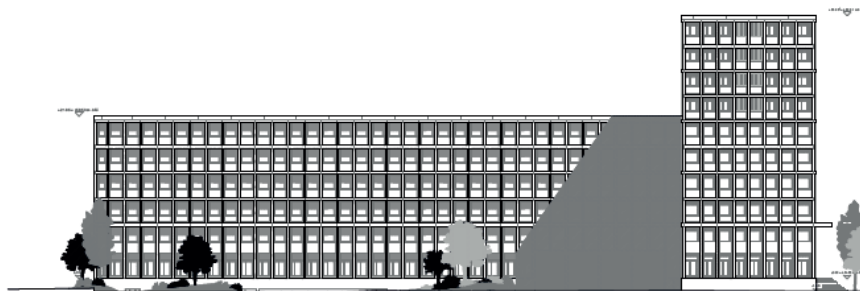
Längsschnitt



Querschnitt Ost-West Foyer



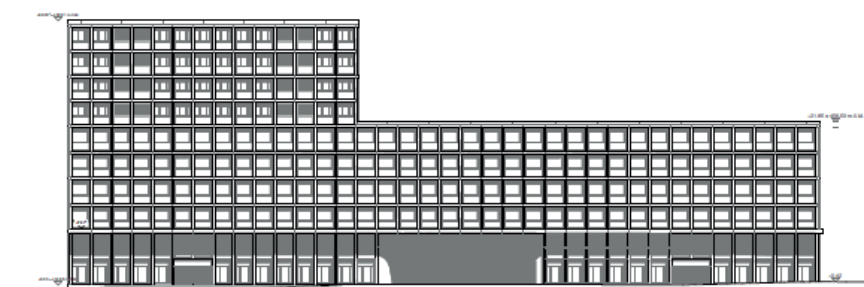
Querschnitt



Ansicht Nord-Ost



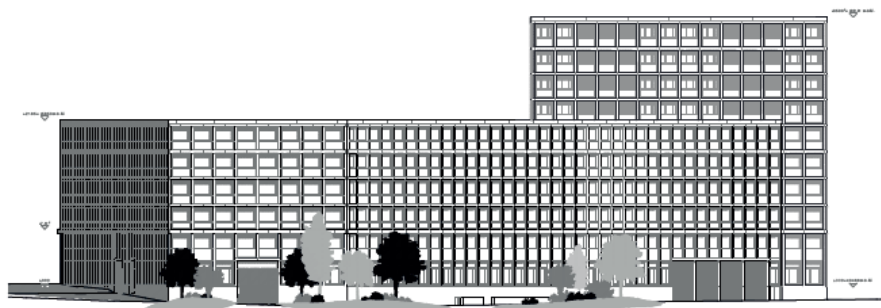
Fassade Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West



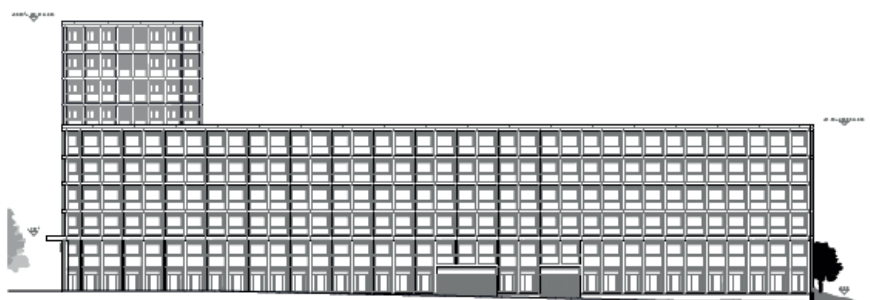
Fassade Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost



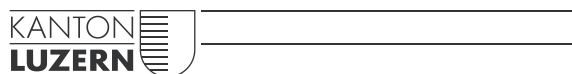
Fassade Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West



Fassade Ansicht Süd-West



Staatskanzlei

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

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