



## Stellungnahme

zur

### Dringlichen Motion 39

Rieska Dommann und Fabian Reinhard  
namens der FDP-Fraktion  
vom 5. Januar 2017  
(StB 87 vom 15. Februar 2017)  
tB 87 vom 15. Februar 2017)

**Wurde anlässlich  
Ratssitzung vom  
16. Februar 2017  
abgelehnt.**

### **Bedarf an Büroflächen der Stadt mittel- und langfristig planen und optimieren**

Der Stadtrat nimmt zur Motion wie folgt Stellung:

Die Motionäre wollen den Stadtrat beauftragen, dem Parlament in einem kurzen Planungsbericht aufzuzeigen, welche Büroflächen für die Stadtverwaltung mittel- bis langfristig benötigt werden. Dabei soll auch geprüft werden, in welchem Umfang die Ansprüche an Büroflächen, insbesondere in Bereichen mit vielen Teilzeitstellen, reduziert werden können. Basierend auf dieser Analyse sei wiederum darzustellen, wo diese Flächen in geeigneter Weise, wirtschaftlich effizient realisiert werden können, wobei ein Hauptfokus auf die Eigennutzung des Verwaltungsgebäudes in Reussbühl zu richten sei. Weiter soll geprüft werden, ob dieses Gebäude mittelfristig erweitert werden kann, falls sich daraus eine effizientere Nutzung ergäbe.

#### **Ausgangslage**

Im Rahmen der Fusion Littau-Luzern (FLL) wurde der Raumbedarf für Verwaltungstätigkeiten in der Stadt Luzern eingehend geprüft und aufgezeigt, wie die Verwaltung an den Standorten Luzern und Littau organisiert und wie die Organisationseinheiten räumlich angesiedelt werden (B+A 16/2009: „Büroräumlichkeiten für die neue vereinigte Stadtverwaltung Littau-Luzern“). Es wurde folgendes Belegungskonzept definiert:

- Stadthaus mit Haus REX, Obergrundstrasse 1, Winkelriedstrasse 7 und 14:  
als zentraler Verwaltungsstandort
- Industriestrasse 6:  
als Standort für das Tiefbauamt (TBA), das Geoinformationszentrum (GIS) sowie die Dienstabteilung Umweltschutz (UWS)
- Gemeindehaus Littau:  
Einbau eines Kundenschalters, aber keine städtische Verwaltung mehr

Die wesentlichen Gründe für einen zentralen Verwaltungsstandort in Luzern waren:

- Die Luzerner Kernverwaltung soll aufgrund der überschaubaren Grösse die Vorteile einer „Kultur der kurzen Wege“ und damit eine effiziente Form der Zusammenarbeit nutzen.
- Abteilungen mit Publikumsverkehr sind am zentralen Standort für Kundinnen und Kunden aus allen Stadtteilen rasch und gut erreichbar.
- Mit dem Kundenschalter sollte ein Basispaket an Dienstleistungen auch am Standort Littau angeboten werden.

- Eine Ansiedlung von Verwaltungseinheiten im Gemeindehaus Littau hätte unerwünschte Konsequenzen für die Kundinnen und Kunden und für die internen Abläufe zur Folge:
  - Die Erreichbarkeit würde verschlechtert, oder es müsste für einige Abteilungen ein grösserer Kundenschalter im Zentrum geschaffen werden, was nicht effizient wäre.
  - Sehr viele Projekte und Arbeitsgruppen werden von mehreren Dienstabteilungen, oft aus verschiedenen Direktionen, getragen. Eine räumliche Trennung würde die Abläufe erschweren und den Zeitaufwand z. B. für Sitzungen deutlich erhöhen.
  - Würden Bereiche mit wenig Publikumskontakten und wenig Interdependenzen innerhalb der Verwaltung in Littau angesiedelt werden, müssten Dienstabteilungen gesplittet werden, was wiederum negative Auswirkungen auf die Effizienz dieser Abteilungen hätte.

Als Alternativlösung für das Gemeindehaus Littau wurde in der Folge im Jahr 2010 die Realisierung eines neuen Informatikstandortes für die drei Informatikdienstleister, nämlich die Dienststelle Informatik des Kantons Luzern (DIIN), die Dienstabteilung Prozesse und Informatik der Stadt Luzern (PIT) und die Interessengemeinschaft Gemeindeinformatik (IGGI), im neuen „Haus der Informatik“ (HDI) verabschiedet. Mit der Realisierung dieses neuen Informatikstandorts sollte ein Meilenstein in der Zusammenarbeit zwischen Kanton, Stadt und Gemeinden gesetzt und das Ziel für eine bürgerfreundliche und effiziente Informatik verfolgt werden.

Der Kundenschalter im Gemeindehaus Littau wurde 2013 wegen zu geringer Frequentierung aufgehoben.

Für den Standort Industriestrasse 6 bzw. das ewl-Stammareal wurden im Jahr 2012 erste Verhandlungen zwischen der Stadt und ewl betreffend eine gemeinsame Neunutzung mit Integration der Feuerwehr auf dieser Liegenschaft geführt. Insbesondere die Notwendigkeit eines zentralen Standorts für die Feuerwehr und die Zivilschutzorganisation (ZSO) als auch ewl als Hauptkundin des Geoinformationszentrums sowie die Nutzung von Synergien zwischen TBA und den Blaulichtorganisationen (z. B. Wartung von Fahrzeugen) waren ausschlaggebend für die Inangriffnahme eines gemeinsamen Projekts auf dem zentral gelegenen ewl-Stammareal.

### **Bestehende räumliche Verteilung der Flächen für Verwaltungstätigkeit**

Die Flächen für die Verwaltungstätigkeit der Stadt, soweit hier von Bedeutung, verteilen sich heute folgendermassen auf die Standorte:

- Stadthaus und nahe Umgebung, inkl. Kasernenplatz (Kinder Jugend Familie) 19'660 m<sup>2</sup>
- Gemeindehaus Littau / „Haus der Informatik“ 1'300 m<sup>2</sup> (von total 3'800 m<sup>2</sup>)
- Industriestrasse 6 / „Dienstleistungszentrum“ 2'340 m<sup>2</sup>
- Fläche für Feuerwehr und Zivilschutz (technische Infrastruktur) am Standort Kleinmatt/Bireggstrasse 5'700 m<sup>2</sup>

Gegenüber den oben beschriebenen Flächen für die Verwaltungstätigkeit werden mittelfristig, mit Ausnahme der Reduktion der zugemieteten Fläche für das Teilungsamt (-350 m<sup>2</sup>), beim Standort Stadthaus lediglich geringfügige Veränderungen prognostiziert. Die erwartete

ten personellen Entwicklungen werden grundsätzlich im Rahmen von Verdichtungen sowie im Bedarfsfall von Reduktion fremdvermieteter Flächen abgedeckt.

Als Vorgabe für die Zurverfügungstellung von Büroflächen dienen die im Projekt FLL (Teilprojekt B3 Räume) erarbeiteten „Grundsätze für die Raumbedarfsermittlung“. Die Vorgaben werden unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und der daraus resultierenden Umbaukosten (Umbaukosten-Nutzen-Verhältnis) angewendet und haben grundsätzlich eine Reduktion der zur Verfügung gestellten Büroflächen, insbesondere auch für Teilzeitmitarbeitende, zum Ziel.

### **Entwicklung der Standorte / Strategie Büroflächenplanung**

Die im Rahmen der Fusion Littau-Luzern im Jahr 2010 erarbeitete Strategie der Verwaltungsstandorte hatte neben der Zusammenführung zweier Gemeinden eine Optimierung der Ressourcen zur Reduktion von Kosten und die Kanalisierung von Energien und Kompetenzen zum Ziel. Die Strategie hat sich in der Vergangenheit bewährt. Sowohl für die personellen Veränderungen in der Vergangenheit als auch für den mittelfristig prognostizierten personellen Bedarf (plus zirka 1–2 %) zeigt sie genügend Spielraum.

Mit den positiven Erfahrungen sieht sich der Stadtrat in der Umsetzung der gewählten Methode bestätigt und strebt in den kommenden Jahren eine Konsolidierung und Justierung der eingeschlagenen Strategie einer zentralen Verwaltung mit den Fachfilialen „Haus der Informatik“ in Littau und „Sicherheits- und Dienstleistungszentrum“ an der Industriestrasse an.

### **a. Stadthaus und unmittelbare Umgebung**

#### **Nutzung als Hauptstandort der allgemeinen Verwaltung**

Das Stadthaus verfügt seit dem Wegzug der Arbeitsplätze der Viva Luzern AG seit 1. Januar 2015 noch über freie Räume. Zudem weisen die Räumlichkeiten Verdichtungspotenzial für Voll- und Teilzeitarbeitsplätze auf.

Das genannte räumliche Potenzial wird mittelfristig für folgende Veränderungen genutzt:

- Integration des Teilungsamtes (derzeit Winkelriedstrasse 7) ins Stadthaus aus dem Projekt „Haushalt im Gleichgewicht“ (HiG) aus dem Jahr 2015
- Reorganisation der städtischen Verwaltung (B+A 29/2016) mit den damit verbundenen personellen und räumlichen Anpassungen
- Optimierung der Räumlichkeiten in Bezug auf die Direktionen und Integration des mittelfristig absehbaren Personalbedarfs

Zur Verbesserung der Schaltersituation für Kundschaft an der Obergrundstrasse und zur Abdeckung eines mittelfristigen personellen Mehrbedarfs soll die Vermietung von etwa 70 m<sup>2</sup> zugunsten einer Eigennutzung aufgehoben werden.

Von einer weiter reichenden längerfristigen Planung für den zentralen Verwaltungsstandort Stadthaus wird wegen der erwartet geringen personellen Veränderungen und des noch vorhandenen Verdichtungspotenzials kein Mehrnutzen erwartet.

## **b. Ehemaliges Gemeindehaus Littau (Ruopigenplatz 1)**

### **Nutzung als „Haus der Informatik“ (HDI)**

Die Vereinigung der Informatikdienstleistungen von Stadt und Kanton an einem Standort bietet Synergienutzungen, beispielsweise bezüglich der für diesen Bereich erforderlichen Sicherheitseinrichtungen. Die heute vom Kanton für den Bereich Informatik und für die Luzerner Polizei beanspruchte Fläche im HDI beträgt inkl. Flächen für die Allgemeinheit etwa 2'500 m<sup>2</sup>. Der Mietvertrag mit dem Kanton für die Flächen der Informatik läuft regulär noch bis Sommer 2020.

Der Kanton Luzern plant derzeit ein zentrales Verwaltungsgebäude am Seetalplatz in Emmen. In der bisherigen Planung war eine Integration der Dienststelle Informatik des Kantons im Verwaltungszentrum nicht vorgesehen. Anlässlich des kantonalen Konsolidierungsprogramms 2017 (KP17) soll jedoch eine Integration der Dienststelle Informatik sowie der Luzerner Polizei in das neu zu erstellende Verwaltungsgebäude im Rahmen eines Projektwettbewerbs überprüft werden. Eine Abstimmung über den Baukredit und damit ein definitiver Entscheid über den Verbleib der kantonalen Dienststelle Informatik sowie der Luzerner Polizei im HDI erfolgt frühestens Ende 2020. In der Folge wäre mit einem Auszug des Bereichs Informatik des Kantons sowie der Luzerner Polizei frühestens im Jahr 2024 zu rechnen.

Der Stadtrat schätzt die Zusammenarbeit von Kanton und Stadt und die damit verbundenen Vorteile im HDI sehr und erachtet die Nutzung dieses Gebäudes als Informatikzentrum, im Sinne einer Zweigstelle der Verwaltung, als zweckmässig. An der Funktion dieses Standorts soll deshalb bis zu einem definitiven Entscheid durch den Kanton festgehalten werden. Wegen des nicht vorhandenen Eigenbedarfs sieht der Stadtrat keinen Bedarf an einer Überprüfung von Erweiterungsmöglichkeiten für dieses Gebäude.

Zu berücksichtigen in diesem Zusammenhang ist, dass der Standort Reussbühl mit den nahe gelegenen Arealentwicklungen in Emmen (Viscose-Areal, Seetalplatz) und Reussbühl Ost und West in den kommenden Jahren eine Wertsteigerung erfahren wird. Damit könnte die Stadt im Falle eines Auszugs der kantonalen Fachstelle für Informatik ab dem Jahr 2024 bei einer Vermietung an externe Firmen von erhöhten Mietzinseinnahmen profitieren.

## **c. Industriestrasse 6 bzw. zukünftig ewl-Stammareal**

### **Nutzung als „Sicherheits- und Dienstleistungszentrum“**

#### **Bestehende funktionale Zusammenhänge an der Industriestrasse und Kleinmatt/Bireggstrasse**

Die Dienstabteilung Geoinformationszentrum (GIS), welche schon seit Beginn der 1980er-Jahre im ewl-Gebäude an der Industriestrasse eingemietet ist, unterstützt mit Geodaten, Geoapplikationen und weiteren Dienstleistungsangeboten massgeblich den Werterhalt und den Neu- und Ausbau sowie die Planung der öffentlichen Infrastrukturen der Stadt und der Werkleitungsbetreiber im öffentlichen Raum. Im Jahr 2000 sind das Tiefbauamt (TBA) mit

massgebenden Führungsorganen und 2010 die Dienstabteilung Umweltschutz ins Gebäude von Energie Wasser Luzern (ewl AG) an die Industriestrasse gezogen.

Die Digitalisierung ermöglicht mit den Partnern im Dienstleistungszentrum (ewl AG / TBA / GIS / Umweltschutz usw.) zukunftsgerichtete Projekte zum Wohl der Bevölkerung, der Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in der Stadt Luzern.

Heute werden nachfolgende Zusammenarbeitsformen zwischen ewl AG, TBA, GIS und Umweltschutz, ganz im Sinne der Bürgernähe und Dienstleistungsorientierung, gelebt:

- Das Tiefbauamt als Strassenverwaltungsbehörde betreibt die Baukoordination für sämtliche öffentlichen und privaten Nutzungen im öffentlichen Raum.
- Strategische Planung des Werterhalts von Infrastrukturen und Bündelung der erforderlichen Massnahmen zu gemeinsamen Projekten mit nachfolgenden Zielen:
  - Sicherstellung der langfristigen strategischen Planung der Werkleitungsbetreiber
  - Möglichst geringe Immissionen für Benutzende und Kundschaft
  - Grösstmögliche Zufriedenheit der Dienstleistungsbeziehenden
  - Höchste Planungssicherheit für alle Beteiligten und für Investitionsentscheide
- Konzentriertes und koordiniertes Bewirtschaften der Ver- und Entsorgung der Stadt auf Basis der Netzinfrastrukturen (Strassennetz, Wassernetz, Abwassernetz, Stromnetz, Kommunikationsnetz, Erdgasnetz, Wärmenetz, Beleuchtungsnetz usw.) für langfristige Wirtschaftlichkeit

Im bestehenden Dienstleistungs-Cluster können die städtischen Verwaltungseinheiten und ewl durch den direkten bilateralen Kommunikationsweg von wertvollen Synergien und einer optimalen Abstimmung der verschiedenen Nutzungsansprüche profitieren, welche mit einer räumlichen Trennung verloren gingen. Es wird gewährleistet, dass Projekte und Massnahmen ohne grossen Verwaltungs- und Überwachungsaufwand – und damit kostengünstig und mit grösstmöglichem Kundennutzen für die Bevölkerung, die Planer, Architekten und Ingenieure usw. – ausgeführt werden können.

Die Feuerwehr (FW) und die Zivilschutzorganisation Pilatus (ZSO) haben seit über 30 Jahren ein gemeinsames Domizil an der Kleinmattstrasse. Aus der jahrzehntelangen Zusammenarbeit resultieren für beide Organisationen Synergien, die auch künftig genutzt werden sollen. Aus strategischer, operativer und finanzieller Sicht ist deshalb ein gemeinsamer Standort von Zivilschutz und Feuerwehr auch künftig anzustreben. Mit der Aufhebung eines gemeinsamen Standorts würde nicht nur die Entwicklung der vergangenen 20 Jahre infrage gestellt. Eine solche Massnahme brächte zudem erhebliche qualitative und quantitative Nachteile mit sich. Sie stünde auch im Widerspruch zu den Erkenntnissen aus den sicherheitspolitischen Berichten der vergangenen Jahre, welche künftig erhöhte Anforderungen an die Bereitschaft und Flexibilität des Zivilschutzes voraussagt. In Städten mit vergleichbarer Grösse wie St. Gallen, Winterthur, Solothurn, aber auch in Zürich ist der Zusammenschluss sogar so weit, dass Feuerwehr und Zivilschutz unter einem gemeinsamen Kommando stehen.

### **Weiterentwicklung zum Sicherheits- und Dienstleistungszentrums an der Industriestrasse**

ewl stellte in den Jahren 2012–2013 Überlegungen zu den künftigen betrieblichen Bedürfnissen und zur möglichen Neunutzung ihrer Stammliegenschaft an und erstellte eine Standortevaluation.

Zur selben Zeit untersuchte die Feuerwehr zusammen mit der ZSO gemeinsame alternative Standorte zur Kleinmatt/Bireggstrasse. Alle infrage kommenden Areale (Südpol, Eichwaldstrasse, Areal Industriestrasse gegenüber dem heutigen ewl-Grundstück, Salesiapark in Kriens) wurden aus platztechnischen Gründen verworfen.

Ende 2013 kamen Stadt und ewl überein, dass die Entwicklung einer Arealneunutzung neben den heutigen Nutzern auch die Möglichkeit einer Integration der Feuerwehrinfrastruktur sowie der ZSO einbeziehen sollte. Im August 2014 folgte vonseiten ewl ein Verwaltungsratsentscheid, welcher sich für den Verbleib an der Industriestrasse aussprach.

Folgende Gründe sprechen für den gemeinsamen Standort an der Industriestrasse (ewl AG, TBA, GIS, Umweltschutz, ZSO und FW):

- Ausreichend Arealfläche vorhanden
- Sicherheits- und Dienstleistungszentrum für die Stadt
- Synergieeffekte (z. B. effiziente Prozesse, gemeinsame Infrastrukturen, weniger Schnittstellen). Dies wiederum hilft, die übergeordneten politischen Ziele zu erreichen.
- Kostenreduktion durch geringere personelle Ressourcen wegen effizienter Prozesse
- Kundennähe
- Kein Provisorium für die Feuerwehr und ZSO (Kosteneinsparung von 6 bis 8 Mio. Franken)
- Areal Kleinmatt/Bireggstrasse wird vollumfänglich frei für gemeinnützigen Wohnungsbau
- Optimale Lage für Mitarbeitende (Erschliessung mit ÖV)
- Schnelle Interventionszeit zur Gewährleistung des Kulturgüterschutzes
- Enge Zusammenarbeit ewl–Feuerwehr bei Alarmmeldungen wegen Gasgeruch oder Wasserleitungsbrüchen
- Enge Zusammenarbeit Strasseninspektorat/Stadtgärtnerei und Feuerwehr bei Alarmmeldungen wegen Ölspuren, Hochwasser oder Unwetter
- Enge Zusammenarbeit GIS–Feuerwehr in der Einsatzplanung
- Vereinfachte Absprachen bezüglich Veranstaltungen

2015 bekundeten die Einsatzleitzentrale der Polizei, die Sanitätsnotrufzentrale sowie der Rettungsdienst des Kantonsspitals Interesse an einer Zusammenführung ihrer Organisationen an der Industriestrasse. Der Rettungsdienst liess durch ein Gutachten die Standorte der Rettungsdienste in Bezug auf die Hilfsfrist (Zeit ab Alarmeingang bis Eintreffen Rettungsdienst am Einsatzort) überprüfen. Er kam zum Schluss, dass die Verlegung des Standorts Luzern an die Industriestrasse zur Verbesserung der Hilfsfrist führt, was wiederum kürzere Einsatzzeiten, schnellere Verfügbarkeit und weniger Einsatz von umliegenden Rettungsmitteln für den Simultaneinsatz zur Folge hat. Im Verbund können die Blaulichtorganisationen dringende Ereignisse wie Unfälle, Brände, Naturgefahren und Katastrophen zielgerichtet und effizient bewältigen. Zudem ist die Nähe zur Leitstelle von ewl und zum städtischen und kantonalen Führungsstab in Krisensituationen von Vorteil. Weitere Synergieeffekte und Mehrwerte bestehen bei der Nutzung gemeinsamer Infrastrukturen, beim Fuhrpark, der Materialbewirt-

schaftung und Lagerhaltung sowie im operativen Bereich hinsichtlich Aus- und Weiterbildungen.

Aus Sicht aller Beteiligten bietet sich im Zuge der Arealentwicklung auf dem Grundstück der ewl AG die einmalige Chance zur Entwicklung eines Sicherheits- und Dienstleistungszentrums für die gesamte Bevölkerung der Stadt und der Region Luzern. Das integrale Angebot von Service public für die Sicherheit der Bevölkerung und den Erhalt der Infrastrukturen ist zukunftsweisend und schafft grösstmöglichen Mehrwert. Die Nutzung der Synergien bietet Handlungsspielraum für zusätzliche Aufgaben, da mit der Effizienzsteigerung gleichzeitig die Kosten gesenkt und die Sicherheit erhöht werden können. Eine dezentrale Verlegung der verschiedenen Organisationen würde einen grossen Teil der vorhandenen und noch zusätzlich möglichen Synergien vernichten.

Ergänzend ist zu vermerken, dass sich eine Vermietung von neuen Büroflächen in der Stadt Luzern in der derzeitigen Marktlage als nicht einfach darstellt.

Zusammenfassend hält der Stadtrat fest, dass entgegen der Annahme der Motionäre, wie dargelegt, eine klare Strategie für Standort und Verwendung der Büroflächen im Verwaltungsvermögen vorliegt. Weiter wird eine Erhöhung der frei vermarktbareren Büroflächen auf dem ewl-Stammareal zulasten von Flächen für die städtischen Verwaltungseinheiten und Organisationen als nachteilig angesehen.

Da die von den Motionären gestellten Fragen bereits im Rahmen dieser Stellungnahme beantwortet werden, sieht der Stadtrat weiter keinen Bedarf an der Ausarbeitung eines Planungsberichtes.

**Der Stadtrat lehnt die Motion ab.**

Stadtrat von Luzern

