



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
17. Dezember 2015
beantwortet.**

Antwort

auf die

Interpellation 273

Mario Stübi

namens der SP/JUSO-Fraktion

vom 10. Juni 2015

(StB 718 vom 25. November 2015)

Umzug der Kantonsverwaltung an den Seetalplatz: Auswirkungen auf die verfügbaren Büroflächen auf Stadtgebiet

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Der vom Interpellanten geschilderte Sachverhalt und die formulierten Fragestellungen betreffend das Projekt „Zentralisierung der Verwaltung am Seetalplatz“ liegen zu einem Grossteil nicht in der Verantwortung des Stadtrates. Aus diesem Grund wurde zur Beantwortung der Interpellation um eine Stellungnahme des Kantons Luzern gebeten. Die Antworten auf die ersten beiden Fragen basieren auf Antworten des Kantonsbaumeisters.

Anmerkung seitens des Kantons Luzern: „Der Bebauungsplan wird frühestens per Ende 2016 bewilligt vorliegen. Wir sind somit in einer sehr frühen Planungsphase und konkrete Angaben zur Umsetzung können zum heutigen Zeitpunkt nicht kommuniziert werden.“

Zu 1.:

Wie viel Büroraum wird derzeit vom Kanton Luzern innerhalb der Stadt Luzern genutzt? Wie sind die Eigentumsverhältnisse dieser Liegenschaften (städtisch, kantonal, privat)? Und wie ist das Verhältnis zwischen Büro- und Wohnflächen, welche momentan von der kantonalen Verwaltung gemietet werden?

Seitens des Kantons werden keine Angaben zum total genutzten Büroraum in der Stadt Luzern gemacht. Der Kanton fokussiert auf die allfällig frei werdenden Flächen und beantwortet die Frage wie folgt: „Bei einer Umsetzung des neuen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz werden in etwa folgende Mietflächen frei:

- 4'000 m² Mietfläche im Eigentum des Kantons Luzern (innerhalb und ausserhalb der Stadt)
- 31'000 m² zugemietete Mietflächen

Von den erwähnten 31'000 m² zugemieteten Mietflächen liegen in etwa 27'300 m² innerhalb der Stadt Luzern. Dies kann bedeuten, dass nach Bezug der Verwaltung am Seetalplatz (frühestens ab 2023) diese Mietflächen etappiert und anhand der rechtlich gültigen Mietvertragsdauer auf den Markt kommen.

Über die Eigentumsverhältnisse der Zumietverträge geben wir aus Diskretionsgründen und anhand des frühen Planungsstands keine Auskunft. Unsere Mietverträge sind mehrheitlich zur Büronutzung abgeschlossen. Ob es sich dabei auch um möglich nutzbare Wohnungen handelt, können wir nicht beurteilen und ist schwierig zu beziffern. Dazu dienen die entsprechenden Zonenpläne und finalen Eigentümerentscheide zur Nutzung.“

Von den zugemieteten Flächen für die Kantonsverwaltung sind rund 6'000 m² Büroräumlichkeiten in städtischem Eigentum. Diese Fläche umfasst auch die dazu notwendigen Nebenräume wie Korridore, WCs, Archive oder Haustechnik für Bürobereich.

Zu 2.:

Lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt ungefähr abschätzen, was davon frei würde, welche strategischen Qualitäten diese Flächen besitzen und in welchem Verhältnis sie zum Raumanspruch der Wirtschaftsförderung für Firmenansiedlungen stehen?

Wir zitieren weiter die Antwort des Kantons Luzern: „Grundsätzlich sprechen wir bei einer vollständigen Projektumsetzung von total 35'000 m² freier Mietfläche. Wie dies im Verhältnis zum Raumanspruch der Wirtschaftsförderung ist, können wir nicht beantworten. Wir verweisen nochmals auf den frühen Planungsstand, und ob es sich zukünftig wirklich um die rund 27'300 m² städtischen Mietflächen handelt, können wir aktuell nicht bestätigen.“

Entsprechend ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt, welche Fläche von den rund 6'000 m² in städtischem Eigentum bei der Umsetzung des Projekts konkret frei werden würde.

Zu 3.:

Diese Flächen würden voraussichtlich innert kurzer Zeit zurück auf den Immobilienmarkt gelangen – mit welchen Folgen für diesen und insbesondere auf Stadtgebiet geplante Neubaulprojekte mit Bürogeschossanteil?

Das Projekt ist noch in einer sehr frühen Planungsphase, und der Baubeginn ist gemäss der Broschüre „Luzern Nord“ (LuzernPlus, April 2015, S. 11) frühestens ab Ende 2018 realisierbar. Bezugsbereit wären die Flächen gemäss Kanton frühestens im Jahr 2023. Wir verweisen erneut auf die Antwort auf Frage 1: „Dies kann bedeuten, dass nach Bezug der Verwaltung am Seetalplatz (frühestens ab 2023) diese Mietflächen etappiert und anhand der rechtlich gültigen Mietvertragsdauer auf den Markt kommen.“

Kündigungsfristen ermöglichen den jeweiligen Vermietern zudem, vorzeitig nach einem Nachmieter zu suchen oder eine allfällige Umnutzung der frei werdenden Fläche zu veranlassen. Daher ist nicht davon auszugehen, dass die zuvor genannten 35'000 m² Büroflächen gesamthaft und innert kurzer Zeit auf den Immobilienmarkt gelangen. Im Weiteren entspricht die frei werdende Fläche lediglich einem Anteil von ungefähr 5 % der gesamten Büroflächen von rund 800'000 m² (Hochrechnung von Wüest und Partner) in der Stadt Luzern.

Die allfällig frei werdenden Büroräumlichkeiten liegen fragmentiert in der Stadt oder Agglomeration von Luzern. Für eine differenzierte Beurteilung der Folgen müssten weitere Informationen wie Lage der Büroräumlichkeiten, Bürostruktur, Anzahl, genaue Grösse (zusammenhängende Flächen) und deren Einteilung bekannt sein.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass geplante Neubauprojekte mit Bürogeschossanteil massgeblich durch die frei werdende Fläche beeinflusst werden. Heute sind helle Grossraumbüros mit modernem Ausbau und ökologischer Gebäudetechnik in Zentrumslage gefragt. Die frei werdenden Büroflächen müssten daher vermutlich den heutigen Anforderungen angepasst werden.

Zu 4.:

Welche Möglichkeiten zeichnen sich ab, bei dieser Gelegenheit Raumbedarf und Standorte der städtischen Verwaltung anzupassen?

Die Strategie des Stadtrates bezüglich des Eigenbedarfs an Flächen für die Ausübung der Verwaltungstätigkeit ist eine Frage von Effizienz, Effektivität und der finanziellen Ressourcen. Um die nötigen Mittel so effizient wie möglich nutzen zu können, sieht der Stadtrat eine Strategie der räumlichen Konsolidierung vor. Es wird angestrebt, die benötigten Flächen so konzentriert wie möglich an einem Standort zu vereinen. Das Stadthaus im Eigentum der politischen Gemeinde bildet den räumlichen Kern dieses Konsolidierungsprozesses. Zugemietete Standorte sollen längerfristig aufgehoben und in eigene Liegenschaften integriert werden. Es handelt sich dabei um Flächen in der Grössenordnung von 3'000 m² oder 12 % der gesamten Verwaltungsflächen. Aufgrund des noch nicht geklärten Zeitplans des Kantons sind Optimierungsmöglichkeiten der städtischen Mietverhältnisse mit kantonalen Liegenschaften noch nicht beurteilbar.

Stadtrat von Luzern

