

Luzern, 24. September 2024

ANTWORT AUF ANFRAGE**A 248**

Nummer: A 248
Protokoll-Nr.: 1048
Eröffnet: 09.09.2024 / Finanzdepartement

Anfrage Scherer Heidi und Mit. über die massiv höheren Baukosten der kantonalen Hochbauten (dringlich)

Vorab sei darauf hingewiesen, dass nachfolgend anstelle von ZVSE die inzwischen gebräuchliche Abkürzung KVSE (Kantonale Verwaltung am Seetalplatz) verwendet wird.

Zu Frage 1: Welche Teuerung wird/wurde in die Projektkosten eingerechnet und wie gross ist die Differenz zu den effektiven Zahlen bei den Bauprojekten soweit bekannt?

In den bewilligten Projektkosten sind gemäss Gesetz über die Steuerung der Finanzen und Leistungen (FLG) vom 13. September 2010 (SRL Nr. [600](#)) keine Teuerungen eingerechnet. Die bewilligten Summen basieren jeweils auf dem aktuellen Preisindex. Die Teuerung während der Planungs- und Bauzeit wirkt faktisch krediterhöhend und wird bei der Bauabrechnung ausgewiesen (§ 36 Verordnung zum Gesetz über die Steuerung der Finanzen und Leistungen [FLV] vom 17. Dezember 2010 [SRL Nr. [600a](#)]).

Im Projekt Campus Horw erfolgt die Berechnung der Teuerung durch die Aufrechnung gemäss Schweizer Baupreisindex, Region «Zentralschweiz», Bauwerksart «Neubau Bürogebäude». In der [Botschaft B 39](#) vom 19. Mai 2020 wurde als Preisbasis der Index 2018 festgehalten. Die heute ermittelte Kostenschätzung basiert auf dem Kostenstand Oktober 2023. Die daraus resultierende Indexteuerung beträgt 17,9 Prozent und wurde auf die einzelnen BKP-Positionen genau gerechnet. Die Erhöhung der Mehrwertsteuer von 0,4 Prozent wurde ebenfalls aufgerechnet (siehe auch Frage 11).

Zu Frage 2: Wie stark waren die Nutzerinnen und Nutzer der Objekte in die Planungsprozesse miteinbezogen und gab es in den einzelnen Bereichen ein Kostendach bei der Evaluation der Bedürfnisse? Wurden auch noch Änderungs-, Erweiterungswünsche nach Abschluss der Planungsphase eingebracht und akzeptiert, welche zu klaren Kostensteigerungen führten?

Die Nutzerinnen und Nutzer werden bei der Definition des Raumprogramms miteinbezogen. Nach der Freigabe des Raumbedarfes durch unseren Rat werden die Nutzerinnen und Nutzer

in der weiteren Projektierung laufend miteinbezogen. Die Projektkosten sind durch die Ausgabenbewilligung nach oben begrenzt. Erfolgt eine kostenerhöhende Projekterweiterung, muss diese durch das ausgabenkompetente Organ bewilligt werden.

Zu Frage 3: Wo ist die Baukostenkontrolle konkret angesiedelt und wer befasst sich mit der Anpassung der Planerfolgsrechnung bei Projektänderungen, -anpassungen? Beispielsweise Konsequenzen durch die beim zentralen Verwaltungsgebäude, Konsequenzen auf Verschuldung, Abschreibungen, MwSt.-Management, Versicherungen, Unterhalt, Energie etc.?

Die Kostenkontrolle und Projektanpassungen werden durch die entsprechende Projektsteuerung verantwortet. Operativ werden diese durch die Projektleitung der Dienststelle Immobilien geführt und durch ein externes Kostenplanungsbüro erstellt.

Beim KVSE hat sich die Ausgangslage gegenüber den Planungsannahmen geändert. Drei Punkte haben sich wesentlich verändert:

- Die Entwicklung im Personalbereich – es werden beim Einzug deutlich mehr Mitarbeitende in der kantonalen Verwaltung tätig sein.
- Ihr Rat hat im Jahr 2022 den Klimabericht ([Botschaft B 87](#) vom 21. September 2021) verabschiedet und in diesem Zusammenhang Bemerkungen überwiesen (KBI Nr. [12](#) vom 26. März 2022), die den Kanton auffordern, gewisse Massnahmen umzusetzen.
- Schliesslich gibt es Auflagen aus der Baubewilligung, die es umzusetzen gilt.

Wir realisieren also bewusst mehr und sind uns auch im Klaren darüber, dass dies zu einer Kostensteigerung führt.

Zu Frage 4: Wo sind aufgrund des Planungs- bzw. Bauprozesses der Objekte noch Einsparungen/Korrekturmassnahmen möglich, damit die Kostenentwicklung weniger aus dem Ruder läuft?

Einsparungen können in jeder Projektphase realisiert werden (von Planung bis Realisierung), werden über eine Verzichtsplanning geführt und sind objektabhängig und unterschiedlich je Ausführungsmodell. Je früher eine Projektoptimierung erfolgt, desto grösser ist die Wirkung.

Zu Frage 5: ZVSE: Wie kann es sein, dass sich beim zentralen Verwaltungsgebäude der Bedarf für zusätzliche Büro-/Sitzungsräume um einen Drittel erhöht? Wie aktuell sind Home-Office, regionale Co-Working Spaces sowie Weiterentwicklung in der Digitalisierung bei der massiven Personalaufstockung berücksichtigt? Hat der Regierungsrat seine Strategie geändert?

Siehe Antwort zu Frage 6.

Zu Frage 6: ZVSE: Was genau bedeutet die Begründung «Wirtschaftlichkeitsüberlegungen führen zur Aufstockung des Gebäudeteils im Innenhof» beim zentralen Verwaltungsgebäude? Wie sieht die Wirtschaftlichkeitsrechnung aus? Schliesslich soll auch die Reservefläche nicht

an Dritte vermietet, sondern für die Verwaltung ausgebaut werden, was in der Wirtschaftlichkeitsrechnung u.a. ein Wegfall von Fremdvermietungserträgen zur Folge hat.

Seit dem Jahr 2018 hat sich die Anzahl der Mitarbeitenden (Anzahl Personen wie auch Anzahl Vollzeitstellen [FTE]) deutlich erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf zwei Faktoren zurückzuführen. Einerseits hat das Bevölkerungswachstum im Kanton Luzern bei vielen Dienststellen Auswirkungen auf die staatliche Tätigkeit und andererseits führen die veränderten Anforderungen der Gesellschaft in vielen Bereichen des täglichen Lebens und politische Entscheide auf verschiedenen Staatsebenen zu einem Mehraufwand (z. B. Bildung, Gesundheit, Sicherheit, Anforderungen an Wohnraum und Freizeitgestaltung usw.).

Auf die kontinuierliche Erhöhung der Anzahl Mitarbeitenden wurde in den vergangenen Jahren in der Planung des KVSE jeweils über eine innere Verdichtung des Bürokonzeptes reagiert. Mit der erneut höheren Anzahl FTE im Planjahr 2026 des AFP 2025–2028 wurde die Dichte so gross, dass das ursprüngliche Projektziel der zukunftsgerichteten, guten Arbeitsplatzqualität bei einem Einzug im Jahr 2026 in der KVSE nicht mehr garantiert werden kann. Dadurch wird eine Erhöhung der Anzahl Arbeitsplätze nötig.

Die Themen Home-Office und regionale Co-Working-Strategie wurden im Jahr 2018 im Hinblick auf den Bezug der KVSE im Jahr 2026 entwickelt. Insbesondere Home-Office ist bereits erfolgreich eingeführt und in den Berechnungen berücksichtigt. Die Co-Working-Strategie wird wie vorgesehen umgesetzt.

Durch die Aufstockung des Hofgebäudes und die Nutzung der ursprünglich für Dritte vorgesehenen Bürofläche können zusätzliche Arbeitsnutzflächen geschaffen werden, die aufgrund der Personalzunahme benötigt werden. Ohne diese zusätzlichen Flächen müssten künftig externe Fläche hinzugemietet werden. Hinzu kommt, dass durch die Aufstockung die oberste Etage besser erschlossen wird. Es entstehen damit zwar Kosten beziehungsweise es fallen gewisse Mieteinnahmen weg. Es können jedoch künftige Kosten für Zumietungen eingespart und Synergieverluste durch die Auslagerung von Verwaltungsarbeitsplätzen vermieden werden. Letztlich wird auch die Bauparzelle besser ausgenutzt.

Zu Frage 7: ZVSE: Lohnt sich die Anbringung von Vertikalsolarpanels an den Fassaden aus Kosten-/Nutzensicht? Hat dies Einfluss auf die Materialisierung bei den Fassaden? Müssen Spezialformate verwendet werden?

Die PV-Anlage an der Fassade wird aufgrund eines überwiesenen Postulats ([P 517](#) von Lehmann Meta und Mit. über Photovoltaikmodule an der Fassade des zentralen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz, eröffnet am 15. März 2021) und gestützt auf die oben erwähnten Bemerkungen zum Klimabericht realisiert. Die Vertikalsolarpanels haben keinen Einfluss auf die Materialisierung der Fassaden. Die Panel-Module werden als separate Elemente an die Fassade angebracht. Dabei handelt es sich um Spezialmodule, was gemäss Totalunternehmung bei Bauprojekten wie dem vorliegenden Standard ist.

Zu Frage 8: ZVSE: Was genau waren die zusätzlichen Auflagen der Gemeinde Emmen bezüglich der Baubewilligung? Sind solche Auflagen üblich?

Die Auflagenbereinigungsliste umfasst rund 23 Punkte. Beispielsweise führten witterungsgeschützte Wartebereiche für Buspassagiere, automatisierte Türen in personenintensiven Bereichen, die Erhöhung des Schallschutzes an der Fassade sowie die Umsetzung des Beleuchtungskonzepts Plan Lumière Luzern Nord zu Mehrkosten.

Zu Frage 9: ZVSE: Kann von der Bauherrschaft oder dem TU bestätigt werden, dass nicht noch weitere Zusatzkredite während der Bauzeit gefordert werden, welche darüber hinaus auch Betriebs- und Unterhaltskosten nochmals verteuern würden?

Es gilt an dieser Stelle noch einmal darauf hinzuweisen, dass der aktuell beantragte Zusatzkredit auf unvorhersehbare Änderungen im Projektauftrag zurückzuführen ist: Zusätzliche Büroflächen aufgrund des Personalwachstums, Erweiterung der Photovoltaik-Anlage und Umsetzung der Bauauflagen.

Weitere wesentliche Mehrkosten sind Stand heute keine zu erwarten. Kleinere Mehrkosten könnten durch die eingeplante Reserve gedeckt werden. Somit geht unser Rat davon aus, dass keine weiteren Zusatzkredite beantragt werden müssen.

Zu Frage 10: ZVSE: Bei der Verwendung von Holz bei Bauten wurde im Kantonsrat schon im Jahr 2016 einheimisches Holz oder aus Luzerner Wäldern gefordert. Wie zeigte sich die Rechnung nun für Luzerner Holz oder für einheimisches Holz bei der Ausschreibungsphase?

Vorab gilt festzuhalten, dass es keine Ausschreibung gab beziehungsweise gibt, da kantons-eigenes Holz verwendet wird. In der Folge liegen auch keine konkreten Angebote vor, die einen direkten Vergleich zulassen. Es ist zu beachten, dass die Holzkosten dem Bauprojekt vollständig belastet werden, auch wenn es sich um Holz aus dem Staatswald handelt. Verrechnet wird ein marktüblicher Preis für Schweizer Holz.

Zu Frage 11: Campus Horw: Die Kostensteigerung von rund 365 auf rund 600 Mio Franken ist ausserordentlich hoch. Welche Möglichkeiten bestehen konkret, die Kostendecke deutlich nach unten zu korrigieren? Schliesslich haben höhere Baukosten auch höhere Mieten und allenfalls höhere Unterhaltskosten zur Folge. Die Campus Horw AG als 100 %-Tochtergesellschaft des Kantons Luzern wird wegen höheren Baukosten und dadurch nötigen höheren Abschreibungen auch die Konzernrechnung des Kantons in der Zukunft belasten.

Die reine Betrachtung der absoluten Kostensteigerung gibt keine akkurate Projektentwicklung wieder. Die im Rahmen der Botschaft im Jahr 2021 kommunizierten Projektkosten von 365 Millionen Franken wurden mit einer Abweichung von +/- 30 Prozent angegeben. Im Projektverlauf sind, aufgrund von Nachhaltigkeitsthemen (z. B. Integration der PV-Anlage in das Projekt) und der üblichen Projektweiterentwicklung, die Kosten auf 446 Millionen Franken geschätzt worden. Hinzu kommen 76 Millionen Franken für nicht beeinflussbare Faktoren wie die Bauteuerung (+ 17,9 %) und die Anpassung der Mehrwertsteuer (+ 0,4 %). Zudem wird

eine Reserve in der Höhe von 15 Prozent eingerechnet. Daraus ergibt sich die heutige vorliegende Endkostenprognose von rund 600 Millionen Franken. Die Projektkosten wurden durch externe, nicht am Projekt beteiligte Kostenplanungsbüros überprüft und bestätigt.

Eine deutliche Senkung der nach dem Vorprojekt geschätzten Kosten ist nur mit einer erheblichen Reduktion der Bestellung (einer wesentlichen Flächenreduktion) und somit einer Abweichung von den Wettbewerbsvorgaben möglich. Unser Rat hat das Projektteam beauftragt, 20 Millionen Franken zu sparen. Zudem hat unser Rat ein Kostendach fixiert. Diese Massnahmen werden nun umgesetzt.

Zu Frage 12: Wie sieht die aktuelle Situation für das Ausbildungszentrum Sempach sowie das Sicherheitszentrum Rothenburg aus? Zeichnen sich dort auch schon Mehrkosten ab?

Beim Ausbildungszentrum Sempach stehen wir in der Phase Realisierung. Projektoptimierungen werden grundsätzlich geprüft.

Beim Sicherheitszentrum Rothenburg stehen wir in der Phase Vorprojekt. Richtschnur sind die von Ihrem Rat genehmigten Zielkosten von maximal 290 Millionen Franken. Zur Erreichung der Zielkosten werden laufend Projektoptimierungen geprüft.

Zu Frage 13: Die FDP/Die Liberalen erwartet, dass in der zu überarbeitenden Immobilienstrategie dem Themenbereich Baubegleitung, Baumanagement, Baukontrolle, Kostenmanagement und -kontrolle sowie eine Strategie zum (Anpassungs-)Prozess der Planerfolgsrechnung bei grösseren Bauprojekten vermehrt Beachtung geschenkt wird. Es macht wohl Sinn, dass diese Vorgaben auch für die 100 %-Tochtergesellschaften des Kantons Luzern gelten. Ist dies vorgesehen?

Bei der Überarbeitung der Immobilienstrategie liegt der Fokus auf strategischen Zielen zum Umgang mit den kantonalen Immobilien und der Definition von Massnahmen, um die Ziele zu erfüllen. Die Verkehrs- und Baukommission wird einbezogen. Die strategischen Ziele sowie die daraus abgeleiteten Massnahmen beziehen sich primär auf das direkt gehaltene Immobilienportfolio des Kanton Luzern.

Als Tochtergesellschaften verstehen wir nachfolgend die Mehrheitsbeteiligungen gemäss Beteiligungsstrategie. Diese haben teilweise eigene Immobilien (z. B. LUKS AG), teilweise sind sie Mieter (z. B. Universität). Soweit sie Eigentümer sind, kann unser Rat Erwartungen zum Umgang mit den Immobilien in der Eignerstrategie formulieren. In der Eignerstrategie 2021 der LUKS AG beispielsweise wird das Ziel des Werterhalts des Kernbestandes ihrer Immobilien formuliert und mit einigen Bestimmungen konkretisiert. Die vorgeschlagenen Ergänzungen zu Baumanagement usw. erachten wir hingegen nicht als geeignet für die Eignerstrategie. Es handelt sich aus unserer Sicht um einen zu starken Eingriff in die operativen Aufgaben des Unternehmens.