

Abstract

Standortwechsel der Kantonalen Verwaltung Luzern - Auswirkungen und wertrelevante Aspekte auf den städtischen Immobilienmarkt

Um Kosten zu sparen und Ressourcen zu bündeln, soll die Verwaltung des Kantons Luzern aus den innerstädtischen Standorten in ein zentrales Verwaltungsgebäude umziehen. Darüber wird die Bevölkerung voraussichtlich 2020 abstimmen. In der politischen Auseinandersetzung dürfte die Frage eine wesentliche Rolle spielen, was mit den freiwerdenden 28'000 m² Büroflächen in der Stadt Luzern geschieht und wie dies den Immobilienmarkt beeinflusst. Die vorliegende Arbeit untersucht diese Frage mittels Objektanalysen und Interviews mit Liegenschaftsbesitzern. Die Autoren kommen dabei zum Schluss, dass der Wegzug der Verwaltung den Immobilienmarkt unwesentlich beeinflussen wird und dieser die freiwerdenden Flächen ohne Schwierigkeiten aufnehmen dürfte.

Verfasser/in: Dagmar Knoblauch, Thomas Müller
Herausgeber: Kuno Schumacher
Veröffentlichung: 30. September 2016
Zitation: Knoblauch, D. & Müller, T., 2016,
Standortwechsel der kantonalen Verwaltung Luzern – Auswirkungen und wertrelevante Aspekte auf den städtischen Immobilienmarkt.
FHS St. Gallen – Hochschule für Angewandte Wissenschaften: Masterarbeit
Schlagworte: Büroleerstand; Städtischer Immobilienmarkt; Zentralisierung
Verwaltung; Umnutzungspotenzial

Ausgangslage

Öffentliche Verwaltungen befinden sich in der Schweiz historisch bedingt mehrheitlich in den Zentren grösserer Städte und sind häufig auf zahlreiche Standorte verteilt. Diese Situation führte in den vergangenen Jahren zunehmend zu verkehrstechnischen, organisatorischen und finanziellen Herausforderungen, welche zu dem vermehrten Bestreben führten, die Verwaltungen an weniger zentralen Lagen zusammenzuziehen. Auch die Regierung des Kantons Luzern verfolgt das Ziel, 1'100 Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung bis 2023/24 in ein neu erstelltes, zentrales Verwaltungsgebäude umzusiedeln. Die für den Bau notwendigen 160 Millionen CHF müssen jedoch noch vom Kantonsrat und vom Volk bewilligt werden. In der damit verbundenen politischen Auseinandersetzung dürfte die Frage eine wesentliche Rolle spielen, was mit den freiwerdenden 28'000 m² Büroflächen in der Stadt Luzern geschieht und wie dies den Immobilienmarkt beeinflusst.

Ziel

In dieser Masterarbeit wird untersucht, was mit den heute von der kantonalen Verwaltung im Stadtgebiet Luzern genutzten Büroflächen nach deren Umzug geschieht und welche Auswirkungen dies auf den städtischen Immobilienmarkt hat. Die von der Dienststelle Immobilien des Kantons Luzern in Auftrag gegebene Untersuchung soll den Kantonsdienststellen detaillierte Argumente für die politische Diskussion in den Fachgruppen und Kernaussagen für die kommende Volksabstimmung liefern.

Vorgehen

Zur Beantwortung der Fragestellung führen die Autoren einerseits Experteninterviews mit Eigentümern betroffener Liegenschaften durch. Andererseits werden Berechnungen und Analysen durchgeführt, wobei die vom Wegzug betroffenen Gebäude, deren Positionierung in der Gesamtsituation der Stadt Luzern sowie deren Umnutzungspotential untersucht wird.

Erkenntnisse

Aufgrund der durchgeführten Untersuchung kommen die Autoren zum Schluss, dass es zu keinem Grossverkauf an betroffenen Liegenschaften kommen wird, sondern diese mehrheitlich einer Erneuerung und Instandsetzung zugeführt werden, wodurch attraktive Wohn- und

Geschäftsräume entstehen. Die neuen Wohnungen und Büromietflächen dürften vom Immobilienmarkt problemlos aufgenommen werden und deren Preise sich nicht wesentlich verändern. Die Autoren empfehlen dem Kanton Luzern und den betroffenen Eigentümern eine frühe Zusammenarbeit, um rechtzeitig gute und marktgängige Optionen für die Liegenschaften zu erarbeiten. Allgemein lässt sich für vergleichbare Zentralisierungsvorhaben die Handlungsempfehlung ableiten, frühzeitig eine Stakeholder-Landkarte zu erstellen und mögliche Forderungen auszusondern, um potentielle Konfliktsituationen analytisch aufzuarbeiten und die häufig emotional belastete politische Diskussion mit gut recherchierten Fakten aktiv führen zu können.