



Regierungsrat des Kantons Uri

Auszug aus dem Protokoll

24. September 2019

Nr. 2019-600 R-330-12 Interpellation Georg Simmen, Realp, zum Thema «Planwirtschaft im Kanton Uri - Entwicklungsschwerpunkt Urner Talboden, Immobilienstrategie des Kantons und die Rolle der Urner Kantonalbank»; Antwort des Regierungsrats

I. Ausgangslage

Am 22. Mai 2019 reichte Landrat Georg Simmen, Realp, eine Interpellation betreffend «Planwirtschaft im Kanton Uri - Entwicklungsschwerpunkt Urner Talboden, Immobilienstrategie des Kantons und die Rolle der Urner Kantonalbank» ein.

Die Interpellation stellt einleitend fest, dass rund um den Bahnhof Altdorf ein Generationenprojekt entsteht. Die Urner Kantonalbank (UKB) will am Bahnhof ihren neuen Hauptsitz in gehobenem Ausbaustandard erstellen und rund 3'000 Quadratmeter Büroflächen an Dritte vermieten. Das Investitionsvolumen beträgt gemäss dem aktuellen Kostenvoranschlag 49 Mio. Franken. Die Urner Kantonalbank will damit den Initialimpuls für das Generationenprojekt «Entwicklungsschwerpunkt Urner Talboden (ESP UT)» geben und einen wichtigen Beitrag an die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Kantons Uri leisten.

Der Interpellant ortet «Planwirtschaft» und unterstellt, dass hier von einer staatlichen Stelle zentral geplante Volkswirtschaft vorliegen soll. Darüber hinaus wisse die Kantonalbank noch nicht, was sie mit ihrem bisherigen Hauptsitz machen wolle. Einerseits wolle die Bank Kosten sparen, indem sie bestehende Gebäude schliesst, andererseits riskiere sie mit dem Impulsprojekt am Bahnhofplatz bei Leerständen neue hohe Kosten, die sich negativ auf das Geschäftsergebnis und auf die Ablieferungen an den Kanton auswirken könnten. Schliesslich sei offen, ob der Kanton für die Unterbringung gewisser Verwaltungszweige das bisherige Hauptgebäude kaufen oder mieten oder sogar eine gewisse Fläche im neuen Gebäude am Bahnhofplatz für sich reservieren würde.

Die Interpellation bezweckt laut Interpellationstext, hier ein wenig Licht ins Dunkel zu bringen.

Unter Hinweis auf Artikel 127 der Geschäftsordnung des Landrats (GO; RB 2.3121) ersucht der Interpellant den Regierungsrat um Beantwortung von sechs Fragen.

II. Antwort des Regierungsrats

Vorbemerkung

Verschiedene Feststellungen des Interpellanten im einleitenden Text sind nicht zutreffend - so ist es beispielsweise falsch, dass einzig die Urner Kantonalbank Interesse am Entwicklungsschwerpunkt Urner Talboden bzw. am Gebiet Bahnhof Altdorf zeigt. Verschiedene Investoren haben den Tatbeweis dazu bereits erbracht (Kässbohrer, CAS, ASGA Pensionskasse Genossenschaft, Sarasin Anlagestiftung, Bentom AG), andere sind kurz vor Projektstart. In den nächsten zwei bis drei Jahren dürften Gemeinde, Kanton, Urner Kantonalbank und weitere erwähnte Investoren rund 150 bis 200 Mio. Franken in die Region rund um den neuen Kantonsbahnhof investieren.

1. *Was für eine Immobilienstrategie verfolgt der Kanton Uri? Was für Mietverhältnisse mit Dritten für welche Verwaltungszweige bestehen, wann laufen diese ab und wie soll es nach deren Ablauf weitergehen?*

Die aktuelle Immobilienstrategie wurde im Jahr 2009 erarbeitet. Damals fällte der Regierungsrat verschiedene Grundsatzentscheide bezüglich Unterbringung der Verwaltung.

Die «Strategie Unterbringung der Verwaltung» basiert auf einer IST-Analyse, die personelle Veränderungen innerhalb der Direktionen und Ämter auf die nächsten fünf Jahre abschätzte. Sie zeigt definierte Raumstandards und eine Unterbringungsvariante mit einem Verwaltungszentrum Brickermatte für die Unterbringung aller sieben Direktionen (Anbau Brickermatte II 1. Etappe zirka 120 Arbeitsplätze [AP] mit Option 2. Etappe: zusätzlich zirka 85 AP) auf.

Wegen der damaligen finanziellen Lage und aus standortpolitischen Gründen (kein Wegzug aus dem Dorfzentrum Altdorf) hat der Regierungsrat im Mai 2010 entschieden, die Verdichtung gemäss Raumstandards vorzunehmen, jedoch auf einen Neubau Brickermatte II zu verzichten. Durch die Verdichtungen im Professorenhaus (Klausenstrasse 2) im Jahr 2011 und im Bürogebäude Brickermatte (Klausenstrasse 4) im Jahr 2012 konnten die Finanzdirektion (exklusive Amt für Steuern) und die Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde in den beiden Gebäuden untergebracht werden.

Nachdem die Urner Kantonalbank als Eigentümerin das Haus «von Roll», Tellsgasse 1, im Jahr 2012 sanierte, konnte der Kanton für dieses Objekt einen Zehn-Jahres Mietvertrag (Laufzeit bis 31. Dezember 2022) abschliessen, das Amt für Steuern dort unterbringen und das Areal Winterberg mittels Investorenwettbewerb veräussern.

Die heutige Unterbringung der kantonalen Verwaltung im Dorfzentrum von Altdorf präsentiert sich wie folgt:

Der Kanton verfügt über folgende kantonseigene Liegenschaften im Dorfzentrum/-nähe:

- Rathaus, Rathausplatz 1 (Landammannamt),
- Zeughaus, Lehnplatz 22 (Direktionssekretariat Sicherheitsdirektion, Amt für Bevölkerungsschutz und Militär, Haus der Volksmusik),

- Zierihaus, Rathausplatz 2 (Ober- und Landgericht),
- Ankenwaage, Tellsgasse 5 (Sicherheitsdirektion SID Kantonspolizei),
- Bahnhofstrasse 13 (Staatsarchiv/Kantonsbibliothek und Wohnungen),
- Bahnhofstrasse 43 (Grundbuchamt und Wohnungen),
- Haus Siegwart, Gitschenstrasse 21 (Amt für Informatik),
- Haus Inglin, Seedorferstrasse 2 (SID Kantonspolizei und Archiv).

Daneben ist die kantonale Verwaltung aktuell in folgenden Mietliegenschaften im Zentrum von Altdorf untergebracht:

- Haus Huber/UBS, Rathausplatz 5 (Direktionssekretariat Justizdirektion, Amt für Justiz, Amt für Raumentwicklung; Mietvertragslaufzeit [MLZ] bis 30. September 2021),
- Haus von Roll, Tellsgasse 1 (Finanzdirektion Amt für Steuern, Liegenschaftsschätzung; MLZ bis 31. Dezember 2022),
- Lauenerhaus, Tellsgasse 3 (Staatsanwaltschaft und SID Stab Kantonspolizei; MLZ bis 31. Dezember 2022),
- Marktgasse 6 (Justizdirektion Zivilstandesamt; MLZ bis 31. Dezember 2023),
- Postgebäude, Bahnhofstrasse 9 (SID KAPO Büro für Bussen; MLZ unbefristet),
- SUVA Loftpark, Dätwylerstrasse 15 (GSUD Berufsbeistandschaft; MLZ bis 30. April 2025).

Insgesamt arbeiten in den obgenannten Mietobjekten 120 Mitarbeitende. Die Nettomietfläche beträgt 2'740 m².

Die Immobilienstrategie des Kantons ist aktuell in Überarbeitung. Grund für die Überarbeitung sind mitunter die in den nächsten zwei bis sechs Jahren auslaufenden Mietverträge. Die Verabschiedung der überarbeiteten Immobilienstrategie durch den Regierungsrat ist im 4. Quartal 2019 vorgesehen. Die aktualisierte Immobilienstrategie soll dem Landrat im 1. Quartal 2020 zur Kenntnis gebracht werden. Anschliessend werden die nötigen Schritte zur Umsetzung der überarbeiteten Immobilienstrategie eingeleitet. Der Umgang mit den bestehenden Mietverhältnissen wird sich im Rahmen dieser Arbeiten klären.

2. *Welche Abmachungen bestehen zwischen dem Kanton Uri (Regierungsrat, kantonale Verwaltung) und der Urner Kantonalbank bezüglich neuem Gebäude Bahnhofplatz Altdorf und/oder aktuelles Hauptgebäude, Bahnhofstrasse 1? Haben diesbezüglich bereits Gespräche des Regierungsrats und/oder der Volkswirtschaftsdirektion mit der Urner Kantonalbank stattgefunden und was ist der aktuelle Stand in dieser Angelegenheit?*

Der Kanton ist, wie oben aufgezeigt, Mieter der Liegenschaft «von Roll». Darüber hinaus bestehen zwischen dem Kanton Uri (Regierungsrat, kantonale Verwaltung) und der Urner Kantonalbank bezüglich des neuen Gebäudes am Bahnhofplatz Altdorf und/oder des aktuellen Hauptgebäudes keinerlei konkrete Abmachungen oder Absprachen zu Miet- oder Kaufgeschäften. Zwar wurde die Thematik eines allfälligen Interesses des Kantons an der Liegenschaft Bahnhofstrasse 1 (Miete oder Kauf) im Rahmen der Konsultationsgespräche zwischen UKB und Kanton angesprochen. Der Kanton äusserte sich in diesem Zusammenhang gegenüber der UKB dahingehend, dass er «die Möglichkeit, einen Teil der Verwaltung in das Gebäude an der Bahnhofstrasse 1 zu verlegen, prüfen will». Massgebend für

einen dannzumaligen Entscheid sind Kostenverhältnisse und Effizienzüberlegungen sowie die übrigen Marktangebote.

Der Vollständigkeit halber sei in diesem Zusammenhang auf die Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen über die Projektschnittstellen «Projekt Bahnhofplatz 1 Altdorf» hingewiesen, die zwischen dem Kanton und der UKB getroffen wurde. Darin werden vor dem Hintergrund der Komplexität und des Umfangs der beiden gleichzeitig zu realisierenden Bauvorhaben verschiedene Themen zu den Schnittstellen der beiden Teilprojekte geregelt. Die Vereinbarung beinhaltet im Zusammenhang mit der gestellten Frage die Klausel, wonach der Kanton «die Möglichkeit zur Verlagerung eines Teils der Verwaltung in das Gebäude an der Bahnhofstrasse 1 prüfen will».

Zum Schluss sei erwähnt, dass - abhängig vom konkreten Umgang der UKB mit der Liegenschaft «Bahnhofstrasse 1» - eine Verlängerung des Mietverhältnisses «von-Roll-Haus» zeit- und marktgerecht zwischen den Beteiligten zu verhandeln ist (vgl. dazu Antwort zu Frage 5).

3. *Was gibt es für Szenarien bzw. Business case (best, worst, middle case) für die Urner Kantonalbank bezüglich Vermietung der Büroflächen an Dritte im geplanten Gebäude am Bahnhofplatz?*

Die UKB hat verschiedene Szenarien erarbeitet. Diese berücksichtigen Sockelleerstände in Abhängigkeit vom Baufortschritt und Vergünstigungen zu Beginn der Vermietung. Selbst bei unterplanmässiger Vermietung ist der Einfluss auf das Geschäftsergebnis der UKB moderat. Wie in anderen Märkten muss die Wertigkeit der getätigten Investition periodisch überprüft werden. Dabei lassen sich je nach Marktverlauf Wertkorrekturen auch im Immobilienmarkt nicht zum Vornherein generell ausschliessen.

Die Eigenkapitalbasis ist selbst für das worst-case-Szenario in keiner Weise gefährdet.

4. *Über was für ein Szenario verfügt die Urner Kantonalbank bei längeren Leerständen und wie könnte sich das auf das jährliche Geschäftsergebnis auswirken?*

Siehe Antwort auf Frage 3.

5. *Welche Szenarien gibt es (best, worst, middle case) bezüglich des bisherigen Hauptgebäudes der Urner Kantonalbank?*

Für die UKB stehen bezüglich der Liegenschaft «Bahnhofstrasse 1» verschiedene Optionen zur Diskussion:

- Verkauf Bahnhofstrasse 1 inklusive Tiefgarage und «von-Roll-Haus»
- Verkauf Bahnhofstrasse 1 inklusive Tiefgarage
- Vermietung Bahnhofstrasse 1
- Neupositionierung Bahnhofstrasse 1 (Nutzungsänderung)

Alle Optionen werden eingehend geprüft, wobei die UKB plant, auch nach dem Umzug an den Bahnhofplatz 1 einen Standort an der Bahnhofstrasse 1 zu unterhalten.

Die UKB möchte in erster Linie die Liegenschaft «Bahnhofstrasse 1» verkaufen. Dazu hat der Bankrat ein Verkaufsmandat erteilt. Im Zusammenhang mit der Entwicklung/Zukunft der Liegenschaft «Bahnhofstrasse 1» ist sich die UKB ihrer Verantwortung für das Zentrum von Altdorf bewusst. Sie hat gegenüber der Regierung ihre Bereitschaft signalisiert, diesen Aspekt bei anstehenden Entscheiden zu berücksichtigen.

6. *Wie finanziert die Urner Kantonalbank den Bau des neuen Gebäudes und wie wird sichergestellt, dass die Ablieferung an den Kanton Uri im bisherigen Rahmen weiter bestehen bleibt?*

Die Finanzierung erfolgt ordentlich mittels Eigen- und Fremdkapital über die Bilanz der UKB, wobei die regulatorischen Vorgaben an die Eigenmittel berücksichtigt werden. Das neue Gebäude wird gemäss den Rechnungslegungsvorschriften für Banken (RRV-Banken) abgeschrieben. Aufgrund der durchgeführten Sensitivitäten ist die Ablieferung an den Kanton gewährleistet.

Die Realisation des neuen Gebäudes am Bahnhofplatz 1 stellt für die UKB längerfristig keine Gefahr dar. Ende 2018 betrug die Kapitalquote der UKB 17,3 Prozent und lag somit deutlich über der von der FINMA für die Aufsichtskategorie 4 definierten Eigenkapitalzielgrösse von 11,2 Prozent respektive 12,1 Prozent inklusive antizyklischem Kapitalpuffer^[1].

Aufgrund der aktuell vorliegenden Kapitalplanung 2019 bis 2021, die durch den Bankrat am 26. Februar 2019 genehmigt wurde, erfüllt die UKB die Mindestanforderungen der FINMA während des Planungshorizonts. Auch unter Berücksichtigung möglicher Einmalabschreibungen in einem worst-case-Szenario sind aufgrund der derzeit vorliegenden Planungsdaten die Mindestanforderungen erfüllt.

Die UKB hat mit der externen Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG das Vorhaben «Bahnhofplatz 1» am 23. Mai 2018 und 20. Februar 2019 besprochen, und die Revisionsstelle hat aus aufsichtsrechtlichen und rechnungslegungstechnischen Überlegungen (RVB) keine Einschränkungen gemacht.

Sollte sich aufgrund eines ungünstigen Marktverlaufs der Bedarf nach einer Wertkorrektur am Bahnhofplatz 1 oder an der Bahnhofstrasse 1 ergeben, welcher gegebenenfalls die laufende Rechnung belastet, hat die UKB im Rahmen des Konsultationsverfahrens ihre Bereitschaft bekräftigt, auch in einem solchen Fall die Ablieferung im bisherigen Umfang zu entrichten. Bei Bedarf würde sie hierzu auf einen Teil der Reserven zurückgreifen.

^[1] Der antizyklische Kapitalpuffer ist eine präventive Massnahme, welche die Banken verpflichtet, ihr Eigenkapital schrittweise aufzustocken, wenn sich Fehlentwicklungen am Kreditmarkt aufbauen.

Mitteilung an Mitglieder des Landrats (mit Interpellationstext); Mitglieder des Regierungsrats; Rathauspresse; Standeskanzlei; Direktionssekretariat Volkswirtschaftsdirektion und Volkswirtschaftsdirektion.

Im Auftrag des Regierungsrats

Standeskanzlei Uri

Der Kanzleidirektor

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. B. C.', written in a cursive style.