

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Interpellation FDP-Fraktion: Wie sieht die Zukunftsplanung des Stadtrates bezüglich dem L&G Gebäude an der Gubelstrasse 22 aus?

Antwort des Stadtrates vom 14. Juni 2016

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 6. Mai 2016 hat die FDP-Fraktion die Interpellation „Wie sieht die Zukunftsplanung des Stadtrates bezüglich dem L&G Gebäude an der Gubelstrasse 22 aus?“ eingereicht. Sie stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Wird nicht explizit schriftliche Beantwortung verlangt, so erfolgt die Beantwortung einer Interpellation sofort oder in der folgenden ordentlichen Sitzung (vgl. § 43 Abs. 2 Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug [GSO; ZRS 152.1]). Im vorliegenden Fall haben die Interpellanten mit E-Mail vom 14. Mai 2016 ihre Interpellation dahingehend ergänzt, dass sie eine schriftliche Beantwortung der Interpellation verlangen. Mit der vorliegenden Interpellationsantwort ist die dreimonatige Frist damit gewahrt.

Vorbemerkungen

Der Stadtrat von Zug hat nach der Genehmigung zum Erwerb des L&G-Gebäudes durch die Stimmbevölkerung vom 9. September 2012 und der damit einhergehenden Verwaltungszentralisierung an diesem Ort die Umsetzung des Projektes zügig an die Hand genommen. Wichtige Meilensteine waren das Tauschgeschäft Göbli mit der Veräusserung des Hauses Zentrum an der Zeughausgasse 9 und der Umzug des Betriebsamtes in das L&G-Gebäude. Ein erster Entwurf eines Flächenlayouts wurde erarbeitet und Kostenabklärungen getroffen. Die Ergebnisse wurden in der Antwort des Stadtrates vom 1. Juli 2014 auf die der FDP-Interpellation „Umzug Betriebsamt ins L&G-Gebäude“ (GGR-Vorlage Nr. 2312, Antwort des Stadtrates vom 1. Juli 2014) eingehend geschildert.

Im Nachgang der Einreichung der Doppelinitiative vom 17. April 2014 wurde das Gespräch mit dem Kanton Zug zwecks Einmietung von Teilen der kantonalen Verwaltung in das L&G-Gebäude gesucht. Der Kanton Zug nahm sich für die Entscheidungsfindung viel Zeit. Die Initianten der Doppelinitiative stellten in Aussicht, bei einem allfälligen Einzug von Teilen der kantonalen Verwaltung ihre Begehren zurückzuziehen. Die abschlägige Antwort durch den Kanton erfolgte Anfang 2016.

Zeit in Anspruch nahmen zudem die Beschwerden der Initianten gegen den Entscheid des Grossen Gemeinderates, wonach die Initiative „JA zur historischen Altstadt“ als teigültig zu erklären sei und überdies die Überschrift der Initiative „JA zu gesunden Stadtfinanzen“ geän-

dert werden müsse. Zwischenzeitlich liegen die Entscheide zur Frage der Teilungültigkeit der Initiative „Ja zur historischen Altstadt“ und der Änderung des Titels der Initiative „JA zu gesunden Stadtfinanzen“ vor. Beide Entscheide sind mittlerweile rechtsgültig. Der Titel der Initiative „Ja zu gesunden Stadtfinanzen“ wurde gemäss Verwaltungsgericht zu Unrecht abgeändert. Hingegen stützte das Verwaltungsgericht den GGR darin, einen Satz im Initiativtext zu streichen (Überführen der städtischen Liegenschaften zwischen Bundesplatz und Casino in die Zone OelB).

Nach dem Volksentscheid über die Doppelinitiative vom kommenden 25. September 2016 wird Klarheit herrschen. Der Stadtrat wird nach einer Ablehnung der Doppelinitiative mit voller Fahrt den Verwaltungszusammenzug im L&G-Gebäude mit sämtlichen Begleitmassnahmen und Projekten weiter vorantreiben können.

Zur besseren Übersicht der Beantwortung der Fragen der Interpellanten wird im Folgenden ein Rück- und Ausblick zur zeitlichen Abfolge gegeben:

9. September 2012	Urnenabstimmung zum Erwerb des L&G-Gebäudes
März 2013	Klausurtagung des Stadtrates: Entscheid, welches Flächenlayout weiter verfolgt werden soll
Januar – Juni 2014	Erarbeitung Entwurf Flächenlayout und Kostenermittlung
17. April 2014	Einreichen der Doppelinitiative
1. Juli 2014	Interpellation „Umzug Betriebsamt ins L&G-Gebäude“, Antwort des Stadtrates
Oktober 2014	Doppelinitiative „JA zu gesunden Stadtfinanzen“ und „JA zur historischen Altstadt“, Prüfung der Gültigkeit und Abstimmungsempfehlung, Bericht und Antrag des Stadtrates
30. November 2014	Referendumsabstimmung zum Landtauschgeschäft Göbli
Januar 2015	Doppelinitiative „JA zu gesunden Stadtfinanzen“ und „JA zur historischen Altstadt“, Prüfung der Gültigkeit und Abstimmungsempfehlung, Bericht und Antrag des Büro GGR
Januar 2015	Aufnahme Verhandlungen mit dem Kanton Zug
Februar 2015	Beschluss des GGRs zur Doppelinitiative „JA zu gesunden Stadtfinanzen“ und „JA zur historischen Altstadt“, Abstimmungsempfehlung und Änderung des Titels der Initiative „JA zu gesunden Stadtfinanzen“ sowie Teilgültigerklärung der Initiative „JA zur historischen Altstadt“
6. März 2015	Beschwerde beim Regierungsrat
Dezember 2015/Januar 2016	Abschlägiger Entscheid des Kantons Zug
14. Dezember 2015	Beschwerde vor Verwaltungsgericht
Februar 2016	Aussprache des Stadtrates betreffend Mietermix für die vermietbaren Restflächen
seit April 2016	Überprüfung Flächenlayout, Aufbereitung von Varianten zur Kosteneinsparung
25. September 2016	Volksabstimmung über die Doppelinitiative
ab Oktober 2016	Überprüfung der Verwaltungsorganisation
ab Herbst 2016	Vernehmlassung des Flächenlayouts in den Departementen
2017	GGR-Vorlage zu den Ausbaurkosten
ab Mitte 2017	Start Vermarktung und Vermietung der Restflächen
September 2018	Auszug der Siemens AG
ab Oktober 2018	Umbaumassnahmen zur Verwaltungszentralisierung
2019	Einzug der Verwaltung ins L&G-Gebäude

Für eine Zentralisierung der Stadtverwaltung sprechen im Wesentlichen vier Gründe:

- 1. Eine Stadt – eine Verwaltung:** An einem einzigen Standort können die internen Abläufe optimiert werden. Dies führt zu einem noch besseren Service für die Bürgerinnen und Bürger und senkt langfristig die laufenden Kosten. Deshalb hat das Stimmvolk im Sommer 2012 den Kauf des ehemaligen L&G-Gebäudes beschlossen.
- 2. Finanzieller Vorteil:** Das L&G-Gebäude ist LEED gold-zertifiziert und in einem guten Zustand. Es ist günstiger, diese Liegenschaft statt vier zu unterhalten und zu betreiben. Ausserdem fliessen Mieterträge aus den frei werdenden Altstadt-Häusern und aus der Vermietung der nicht benötigten drei Stockwerke im L&G-Gebäude in die Stadtkasse. Es bestehen einige Kontakte zu ernsthaften Mietinteressenten.
- 3. Hin zu Menschen und Wirtschaft:** Die Stadt Zug wächst im Westen. Dort schlägt das Herz der Wirtschaft, dort steigt die Einwohnerzahl am stärksten. Die Bürgerinnen und Bürger schätzen es, wenn sie an einem gut erreichbaren Ort alle amtlichen Dienstleistungen erhalten. Es ist ein Aufbruch in jenen Stadtteil, wo sich Zug am stärksten entwickelt.
- 4. Die Altstadt gewinnt:** Gemäss Nachnutzungskonzept entstehen in den frei werdenden Verwaltungsgebäuden Räume für Dienstleistungen und Gewerbe sowie Wohnungen. Mit den neuen Nutzungen entstehen neue Frequenzen in der Altstadt, insbesondere nach Büroschluss. Mit den frei werdenden Flächen kann die Stadtverwaltung der Altstadt gezielt neue Impulse in Form neuer Kunden, Gäste, Arbeitsplätze und Bewohner vermitteln.

Frage 1

In einem Fragen und Antworten Dokument auf der Webpage der Stadt Zug (Stand 11. November 2014, wo auf die Fragen der Interpellation der FDP-Fraktion betreffend „Umzug Betriebsamt ins L&G Gebäude“ vom 1. Juli 2014 eingegangen wird) wird von

- a. *Umzugskosten von CHF 470'000.00,*
- b. *möglicherweise notwendigen rechtlichen Kosten wie Brandschutzmassnahmen von CHF 1.2 Millionen und*
- c. *optionalen Kosten von CHF 4.9 Millionen für sanitäre Anlagen, den Umbau der Büro-Infrastruktur oder die EDV-Anlagen gesprochen.*

Stimmen diese Angaben auch noch nach heutigen Kenntnissen überein und sind gewisse Anpassungen an der Infrastruktur und EDV-Anlagen nicht zwingend notwendig, um eine effiziente Verwaltungsarbeit zu gewährleisten?

Antwort

Um die Stadtzuger Bevölkerung über die anstehenden Umzugskosten der Verwaltungszentralisierung zu informieren, wurden für die Interpellationsbeantwortung „Umzug Betriebsamt ins L&G-Gebäude“ (GGR-Vorlage Nr. 2312, Antwort des Stadtrates vom 1. Juli 2014) verschiedene Planungen zur Verwaltungszentralisierung (Stichwort Flächenlayout) und Aufträge zur Kostenermittlung der daraus resultierenden baulichen Anpassungen vergeben. Der Stadtrat hat sich in seiner Klausurtagung im März 2013 grundsätzlich entschieden, eine moderne offene Büroraumstruktur weiterzuverfolgen. Damit können Synergien zwischen den einzelnen Abteilungen, auch departementsübergreifend, optimal genutzt werden. Zugleich ist eine offene Büroraumstruktur flächensparend. Auf dieser Entscheidung aufbauend wurde im Frühling 2014 ein Büroflächenlayout erstellt. Dieses wiederum war Grundlage zur Ermittlung der hierfür baulichen Massnahmen und Anpassungen und deren Kosten. Zusätzlich wurde geklärt, welche IT-Infrastruktur aktuell in den Verwaltungsliegenschaften vorhanden ist und welche IT-Infrastruktur und EDV-Anlagen benötigt werden. Die Ergebnisse dieser Ermittlungen wurden in der Interpellationsbeantwortung dargestellt.

Insgesamt belaufen sich die Kosten für die baulichen Anpassungen der Büroraumstruktur auf CHF 1.89 Mio. Die Gesamtprojektleitung der Verwaltungszentralisierung hat sich ebenfalls mit der Struktur des Gebäudes insgesamt auseinandergesetzt. Dabei hat sich gezeigt, dass mit vergleichsweise geringen Eingriffen die grundsätzlich als gut bis sehr gut eingeschätzte Vermietbarkeit der oberen Geschosse optimiert werden kann. Es handelt sich dabei insbesondere um die Ergänzung einer zweiten Steigleitung und zusätzlicher Sanitäranlagen im Westflügel des Gebäudes. Dies ermöglicht eine flexiblere Aufteilung und Abtrennung der Mietflächen voneinander; es können so auch kleinräumigere Mietflächen angeboten werden. Die Stadt Zug bleibt damit auch hinsichtlich ihres angestrebten Mietermixes flexibel. Ferner ist angedacht, im Untergeschoss eine Duschanlage zu installieren. Dadurch wird unter anderem die Anfahrt mit dem Velo und Sport über den Mittag gefördert. Nicht zuletzt im Hinblick darauf, dass der Kanton Zug nun als Mieter kein Interesse mehr zeigt, können diese optionalen Anpassungen von Bedeutung sein. Insgesamt kann ein ausgewogener Mietermix in der verbleibenden Restfläche realisiert werden. Wie unter Frage 4 und 5 ausführlicher geschildert, wird so langfristig eine Konkurrenzfähigkeit und Flexibilität für die Vermietung der oberen Geschosse gewährleistet.

Der Stadtrat von Zug hat in der Interpellationsantwort vom 1. Juli 2014 „Umzug Betriebsamt in das L&G-Gebäude“ (GGR-Vorlage Nr. 2312) die Kosten der Verwaltungszentralisierung unter den oben genannten Prämissen transparent aufgeführt. Die Auflistung auf den Seiten 5 und 6 der Interpellationsbeantwortung vom 1. Juli 2014 ist nach wie vor gültig. Einzig bei den Brandschutzmassnahmen hat sich die Kostenschätzung aufgrund der neuen gesetzlichen Vorschriften und der getätigten Abklärungen reduziert. Die Kosten für die Brandschutzmassnahmen, die vor Einzug der Stadtverwaltung anfallen, belaufen sich neu auf rund CHF 800'000.00.

Aufgeführt wurden auch die Kosten für Aufrüstung der IT-Infrastruktur. Diese Aufrüstung müsste kurz- bis mittelfristig jedoch auch in den Verwaltungsliegenschaften in der Altstadt vorgenommen werden. Die Anpassung der Verkabelung der bestehenden Verwaltungsgebäude käme laut einer groben Einschätzung der Abteilung Informatik um rund 25–30% höher zu stehen. Im Sinne einer grösstmöglichen Transparenz wurden diese Ausgaben bereits in der Antwort des Stadtrates vom 1. Juli 2014 dargestellt. Diese Aufrüstung erfolgt sinnvollerweise vor Einzug in das L&G-Gebäude. Dasselbe gilt für die baulichen Massnahmen, die das Gebäude selbst betreffen, wie beispielsweise die Sanierung der Lüftung der vorhandenen WC-Anlagen oder Fassadenarbeiten. Diese Massnahmen fallen zudem auch bei einer Fremdvermietung an. Die Erdbebenertüchtigung soll im Sinne einer Vorreiterrolle der Stadt Zug umgesetzt werden. Die Kosten hierfür belaufen sich auf rund CHF 470'000.00. Dabei berücksichtigt sind allerdings Kosteneinsparungen durch Synergien, die bei einem Einbau der zweiten Steigleitung entstehen.

Das Finanzdepartement hat hinsichtlich der Kostendiskussionen, welche insbesondere auch nach dem Presseartikel vom 16. März 2016 der Initianten der Doppelinitiative aufgekeimt sind, weitere Planungen in Auftrag gegeben. Ziel dieser Planungen ist die Ermittlung, inwieweit eine Zentralisierung der Stadtverwaltung im L&G-Gebäude bei weitestgehender Beibehaltung der derzeitigen Raumstruktur möglich ist. Auswirkungen des neuen Flächenlayouts auf die angestrebten Synergien werden ebenfalls erarbeitet. Der Stadtrat wird das Ergebnis dieser weiteren Abklärungen und Planungen aufbereiten, die bisherigen Planungsergebnisse aktualisieren und mögliche Varianten prüfen. Schliesslich wird der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat die bestmögliche Variante – unter Berücksichtigung der langfristig erzielbaren Einnahmen, der Anfangsinvestitionen und der zu erwartenden Synergien – als Baukredit bis Ende 2017 unterbreiten.

Den Ausgaben für die Verwaltungszentralisierung sind weiter die Einsparungen gegenüberzustellen. Dabei ist vor allem auf das Haus Zentrum, in welchem derzeit rund 80 Verwaltungsmitarbeitenden ihren Arbeitsplatz haben, hinzuweisen. Die Sanierung des Hauses Zentrum in der Höhe von CHF 12.98 Mio. wurde im Jahr 2009 vom Stimmvolk abgelehnt. Zwischenzeitlich ist das Gebäude im Tausch gegen Grundstücke im Göbli in das Eigentum der Korporation Zug übergegangen. In diesen Tausch ist die Liegenschaft mit CHF 10.0 Mio. eingeflossen. Der finanzielle – abgesehen vom politischen – Nutzen ist auch aufgrund dieser Zahlen offensichtlich.

In der Öffentlichkeit diskutiert wurde die Frage der Abschreibungen. Das L&G-Gebäude befindet sich im Finanzvermögen der Stadt Zug. Liegenschaften, welche sich im Finanzvermögen befinden, werden nicht abgeschrieben, sondern periodisch bewertet. Die Frage der Abschreibung stellt sich momentan also nicht. Ob nach Einzug der Verwaltung im Jahr 2019 Teile des Gebäudes als Verwaltungsvermögen gewertet und in der Folge abzuschreiben sind, ist noch einer eingehenden Prüfung zu unterziehen.

Frage 2

Wurden die Stimmbürger vor der Abstimmung über das L&G Gebäude ungenügend informiert, oder wieso wurde in der Abstimmungsbroschüre vom 9. September nicht über die optionalen Investitionen von Fr. 4.9 Millionen berichtet? Ebenso wurde nichts über die rechtlich möglicherweise nötigen Investitionen von Fr. 1.2 Millionen informiert. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass bei einem Investitionsvolumen für den Kauf der Liegenschaft von Fr. 52.23 Millionen eine Vorabklärung bezüglich Brandschutz hätte gemacht werden müssen?

Antwort

Der Stadt Zug hat sich im September 2012 die einmalige Möglichkeit ergeben, ein Gebäude an zentraler Lage zu erwerben, in welchem die gesamte Stadtverwaltung zentralisiert werden kann (Legislaturziel 2011 – 2014). Der Prozess zur Planung einer Verwaltungszentralisierung ist sehr umfassend und zeitaufwendig. Er umfasst neben einem Change-Management-Prozess auch die notwendigen Vorarbeiten und Abklärungen für organisatorische Massnahmen. Solche sind vorgesehen und werden nach der Abstimmung über die Doppeliniziativa konkretisiert. En détail kann ein solcher intensiver und weitreichender Veränderungsprozess erst gestartet werden, wenn die Rahmenbedingungen des Gebäudes, in welchem die Zentralisierung erfolgt, bekannt sind. Der Erwerb des L&G-Gebäudes von 2012 stand unter einer gewissen zeitlichen Dringlichkeit.

Vor dem Erwerb des L&G-Gebäudes wurde eine umfassende Liegenschaftsbewertung in Auftrag gegeben. Zudem lagen eine generelle Zustandsanalyse und eine Bewertung betreffend Ökologie und Nachhaltigkeit vor, welche von der Stadt Zug überprüft wurden. Daraus haben sich bauliche Massnahmen abgeleitet, die mittelfristig umgesetzt werden müssen. Aus diesen Unterlagen haben sich damals keine Hinweise auf unmittelbar notwendige Anpassungen des Brandschutzes ergeben. Die in der Urnenabstimmung genannten Informationen über diese mittelfristigen Investitionen beziehen sich auf das Gebäude selbst und dessen Zustand. Sie beziehen sich nicht auf die Massnahmen für eine zentralisierte Verwaltung. Bereits in der Interpellationsantwort zum „Umzug Betriebsamt ins L&G-Gebäude“ wurde darauf hingewiesen, dass im Dokument „Häufig gestellte Fragen (FAQ) zum Kauf der Gubelstrasse 22“, publiziert am 9. August 2012 (Seite 3), offengelegt wurde, dass „weitere Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung der Zusammenführung der Stadtverwaltung in fünf bis sechs Jahren zu erwarten sind. Diese stehen jedoch nicht in direktem Zusammenhang mit der Liegenschaft. Die modernen und flexiblen Büroräumlichkeiten ermöglichen eine kostengünstige Anpassung an die Bedürfnisse der Stadtverwaltung“.

Heute ergibt sich folgendes Bild: Die fixen Kosten für den Umzug und die Anpassungen der Brandschutzmassnahmen stehen in Form einer Kostenschätzung im Umfang von rund CHF 460'000.00 und CHF 800'000.00 fest. Die optionalen Kosten belaufen sich auf insgesamt CHF 4.9 Mio. Diese ergeben sich überwiegend aus den Änderungen der Raumstruktur, der freiwilligen Erbebenertüchtigung des Gebäudes und dem angestrebten Mietermix. Diese Planungen konnten erst nach dem Erwerb umfassend angegangen werden, weshalb die optionalen Kosten in der Abstimmungsbroschüre vom 9. September 2012 nicht aufgeführt waren.

Leitgedanke für die Planungen und Kostenermittlungen war neben der Funktionalität auch die Kostenersparnis bei den Umbaumaassnahmen. Diese wird – in den ersten Layoutentwürfen – vor allem durch den Verzicht auf einen gehobenen Ausbaustandard erreicht. Auf einen kostentreibenden vollständigen Rückbau wird verzichtet. Durch weitere, höhere Ausgaben für den Ausbau wird kein Mehrwert für die Verwaltungszentralisierung erzielt.

Frage 3

Wie sehen die konkreten Konzeptpläne bezüglich Raum- bzw. Flächeneinteilung (Plangrafik) in den 4 Stockwerken des L&G Gebäudes aus, die von der Stadtverwaltung bezogen werden sollen (EG – 3. OG)? In der Beantwortung der Interpellation der FDP-Fraktion betreffend „Umzug Betriebsamt ins L&G Gebäude“ vom 1. Juli 2014 waren nur ungefähre Skizzen mit einer Stockwerkeinteilung zu entnehmen (siehe Anhang).

Antwort

Die definitive Raumeinteilung liegt noch nicht vor. Wie unter Frage 1 erläutert wird diese derzeit hinsichtlich Kosteneinsparungen durch den Verzicht auf Anpassungen der Raumstruktur überarbeitet. Das Flächenlayout und die Kosten wurden für die Beantwortung der Interpellation „Umzug Betriebsamt ins L&G-Gebäude“ erhoben. Daher hat der Stadtrat zunächst auf eine detaillierte Darstellung der einzelnen Geschosse verzichtet. Die interne Abstimmung des Flächenlayouts als nächsten Schritt wurde vorerst zurückgestellt, um dem Kanton Zug verschiedene Optionen zur Nutzung bieten zu können. Die Entscheidungsgrundlagen für das Flächenlayout werden nun erarbeitet. Die Überprüfung sowie die Abstimmung in den einzelnen Departementen werden nun an die Hand genommen. Die Abstimmung des Layouts in den Departementen werden für eine gelungene Verwaltungszentralisierung massgeblich sein. Die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung müssen im Prozess zur Zentralisierung und in den damit einhergehenden Veränderungen in der Arbeitsplatzsituation, welche für jeden Mitarbeiter und jede Mitarbeiterin doch persönlich sehr wichtig ist, angemessen eingebunden werden. Nach Einreichen der Doppelinitiative wurden die Planungen gestoppt und im Zuge der Mietinteressen des Kantons zunächst nicht wieder aufgenommen. Derzeit werden verschiedene geeignete Varianten erarbeitet, um der Verwaltung im L&G-Gebäude effiziente Arbeitsbedingungen zu schaffen. Ziel ist es, dies ohne umfassenden Eingriff in die bestehende Raumstruktur zu erreichen. Eine erste Erhebung liegt vor. Die Auswirkungen, beispielsweise auf Synergien oder die vermietbare Restfläche, werden noch aufbereitet. Der Stadtrat wird – nach der Urnenabstimmung über die Doppelinitiative – die Grundlagen umfassend aufbereiten und sich für diejenige Lösung entscheiden, welche im Verhältnis bei den geringsten Kostenfolgen den meisten Mehrwert bietet.

Frage 4

Wie sieht die Vermarktungsstrategie der restlichen Geschosse (4. OG – 6. OG) für die Fremdvermietung aus? Welche Partner sind zurzeit in der Diskussion für eine Vermietung der übrigen Büroflächen, oder gibt es schon konkrete Interessenten oder gar Zusagen von potentiellen Mietern? Zu welchen Konditionen beabsichtigt der Stadtrat diese Räumlichkeiten zu vermieten und kann der Stadtrat einen Vorabzug der Vermietungsunterlagen vorlegen?

Antwort

Der Stadtrat hat sich bei der Vermarktung der vermietbaren Restflächen für einen ausgewogenen Mietermix ausgesprochen. Die Obergeschosse sollen an stadtnahe Organisationen, kleine und grosse Unternehmen sowie bei Bedarf auch an Innovationsträger vermietet werden. Im Finanzdepartement sind bereits verschiedene Anfragen eingegangen. Die Interessenlage zeichnet ein Bild ab, welches den Vorstellungen des Stadtrates entspricht. Die einzelnen Anfragen reichen von 200 m² Fläche bis hin zu einer geschossweisen Vermietung. Genaue Angaben zu den Unternehmen werden zum Schutz der Interessenten nicht genannt. In einem Gespräch zwischen dem Finanzdepartement und der Kontaktstelle Wirtschaft des Kantons Zug wurde die Vermietbarkeit des L&G-Gebäudes ebenfalls als gut bis sehr gut eingestuft. Als vorteilhaft wird die Vermietung von zusammenhängenden grossen Flächen angesehen. Es ist jedoch zu früh, den Mietermix heute zu konkretisieren und abschliessend festzulegen.

Die exakte Höhe der Mietzinsen richtet sich bei Geschäftsliegenschaften stark nach dem Ausbaustandard. Dabei ist ausschlaggebend, ob eine Mietfläche mit oder ohne Mieterausbau vermietet/übergeben wird. Um sich ein Bild über die Konditionen der Vermietung machen zu können, wurde bereits eine Marktanalyse bzw. eine Ermittlung des erzielbaren Mietzinses in Auftrag gegeben. Der erzielbare Mietzins ist aber letzten Endes abhängig von der Nachfrage und des Angebotes zum Zeitpunkt der Vermietung. Wie sich diese Situation in Zug in zwei bis drei Jahren abzeichnet, ist zum jetzigen Zeitpunkt schwer vorhersehbar. Im Büroflächenmarkt ist gesamtschweizerisch zwar ein Überangebot bzw. ein nachlassender Trend zu verzeichnen, davon sind jedoch zentrumsnahe und attraktive Lagen ausgenommen.

Die Siemens AG hat angekündigt, alle Optionen für eine Mietvertragsverlängerung bis September 2018 zu nutzen. Eine Vermarktung der Restflächen wird daher sinnvollerweise Mitte des Jahres 2017 beginnen. Zudem ist das Ergebnis der Abstimmung über die Doppelinitiative massgeblich. Erst nach der Abstimmung ist bekannt, ob die Zentralisierung der Stadtverwaltung wie geplant im L&G-Gebäude stattfinden kann. Grundsätzlich denkbar ist beispielsweise eine Annahme der Initiative „JA zur historischen Altstadt“ und eine Ablehnung der Initiative „JA zu gesunden Stadtfinanzen“. In diesem Fall müsste die Stadtverwaltung in der Altstadt bleiben. Dadurch würde sich die zu vermietende Fläche deutlich erhöhen. Dies kann neue Möglichkeiten eröffnen, bei einem Überangebot an Büroflächen aber auch die Vermarktung erschweren. Ein Vorabzug der Vermietungsunterlagen wird daher frühestens bis Ende dieses Jahres erstellt.

Frage 5

Geht der Stadtrat davon aus, dass die Räumlichkeiten für die Fremdvermietung ohne bauliche Anpassungen vermietet werden können? Wie sieht der „Plan B“ aus, falls die Büroräumlichkeiten schwer zu vermieten sind, bzw. kein Mieter in nützlicher Frist gefunden wird? Würde der Stadtrat in diesem Falle gegebenenfalls auch eine externe professionelle Immobilien-Vermarktungsagentur involvieren, um allenfalls die Suche nach einem Mieter zu intensivieren?

Antwort

Geschäftsmietverträge unterliegen grundsätzlich den Bestimmungen des Obligationenrechts. Die Geschäftsräume sind demnach im zum Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben (Art. 256 OR). Da Geschäftsräume einer stärkeren Abnutzung unterliegen und die Mieter oftmals besondere Anforderungen an den Ausbau ihrer Geschäfts-/Büroräumlichkeiten haben, kann die Übergabe auch im Rohbau erfolgen. Dabei müssen immer die Bestimmungen für die Rückgabe des Mietobjektes definiert werden. Zum Beispiel die Rückgabe inklusive Mieterausbauten und Entschädigung durch den Vermieter oder der Rückbau in den Rohbauzustand. Die Stadt Zug übernimmt beim Auszug der Siemens AG die Räumlichkeiten im aktuellen Zustand, das heisst mit Mieterausbauten (aber ohne Mobiliar). Für die Restflächen des L&G-Gebäudes wird daher angestrebt, die Mietflächen mit (vorhandenem) Mieterausbau zu vermieten, ohne dass zusätzliche bauliche Anpassungen seitens der Stadt Zug notwendig sind. Der Stadtrat behält sich jedoch vor, auf spezielle Mieterwünsche zu reagieren. Sollten hierfür zusätzliche Kosten für den Mieterausbau der oberen Geschosse anfallen (zugunsten eines höheren Mietzinses), sind diese Kosten separat zu betrachten und auszuweisen. Sie stehen per se nicht direkt mit der Zentralisierung der Verwaltung in Verbindung.

Zur Beantwortung der Frage der Vermietbarkeit insgesamt muss etwas weiter ausgeholt werden. Der Kanton und die Stadt Zug ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Im Standort- und Markt-rating des Immobilienberatungsunternehmens Wüst und Partner gilt die Stadt Zug als Ort mit exzellenter Standortqualität für Büronutzungen. Das Gebäude liegt in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Nah- und Fernverkehr. 2012 wurde das L&G-Gebäude mit dem LEED-Zertifikat in Gold ausgezeichnet. Der Stadtrat geht basierend auf diesen massgeblichen Faktoren insgesamt von einer guten bis sehr guten Vermietbarkeit aus. Die Mietflächen im L&G-Gebäude werden als konkurrenzfähig eingeschätzt, dies bedingt durch die Standortvorteile und die Möglichkeit, grosse zusammenhängende Flächen anzubieten. Dies wurde wie unter Frage 4 erläutert, auch von der Kontaktstelle Wirtschaft des Kantons Zug bestätigt. Von denen unter der Frage 1 erläuterten (optionalen) baulichen Anpassungen in der Grundstruktur des Gebäudes (zusätzliche Steigleitung, Sanitäranlagen, Duschen) verspricht sich der Stadtrat eine – zusätzlich zu den oben genannten Argumenten – langfristige Konkurrenzfähigkeit und Flexibilität für die Vermietung. Werden diese baulichen Massnahmen nicht ausgeführt, ist mit einer Beeinträchtigung der Vermietbarkeit zu rechnen.

Grundsätzlich besteht Bereitschaft, einen externen Vermarktungsspezialisten zu involvieren. Der Stadtrat ist, wie bereits erläutert, zuversichtlich, dass eine Vermietung weitestgehend nahtlos, das heisst ohne längere Leerstände, erfolgen wird. Sollte wider Erwarten keine ausreichende Nachfrage zu verzeichnen sein, besteht die Option, die freien Räumlichkeiten an stadtnahe Institutionen zu vermieten. Hier wird dann eine Ausgewogenheit zwischen dem Mietermix, den Mietzinseinnahmen und Leerstandkosten gefunden werden müssen.

Frage 6

Hat der Stadtrat das Projekt L&G Gebäude zu optimistisch geplant, oder wieso hat es der Stadtrat unterlassen zu den Vorwürfen in der Presse ausreichend Stellung zu nehmen und die Bevölkerung transparent über den Stand der Planungsphase zu informieren? Hat der Stadtrat für die Zukunft Veranstaltungen geplant, wo er die Öffentlichkeit über seine Pläne informieren möchte, da das öffentliche Interesse gross zu sein scheint? Was hätte der Stadtrat in Sachen Planung und Information bezüglich dem L&G Gebäude besser machen können?

Antwort

Nach Lancierung der Doppelinitiative und Beantwortung der Interpellation zum Umzug des Betriebsamtes hat der Stadtrat die zu dieser Zeit notwendigen Arbeiten forciert. Im Mittelpunkt standen die Verhandlungen mit dem Kanton Zug. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Initianten in Aussicht gestellt haben, die Doppelinitiative zurückzuziehen, sollte die Stadt Zug den Kanton als Mieter vorweisen können. In dieser Phase der Verhandlungen bis zum Zeitpunkt der Abstimmung über die Doppelinitiative hat der Stadtrat keine Veranlassung gesehen, proaktiv zu informieren. Zumal keine neuen Kenntnisse vorlagen. Auch nach heutigem Wissensstand gibt es keine Änderung der Kosten bei dem nach dem Stand vom Juni 2014 geplanten Ausbau (ausgenommen Brandschutz, der wie erwähnt günstiger zu stehen kommt).

Die Berechnungsgrundlage der Zahlen, die über die Sanierung des Gebäudes in der Presse kursierten, ist dem Stadtrat nicht bekannt. Die im Juli 2014 genannten Kosten entsprechen dem aktuellen Stand der Abklärungen. Wie unter Frage 1 erläutert, werden derzeit Varianten aufbereitet/geplant, die zu Kosteneinsparungen bei den Eingriffen in die Raumstruktur führen sollen.

In Anbetracht des Abstimmungstermins über die Doppelinitiative wird es dem Stadtrat nicht möglich sein, über öffentliche Veranstaltungen gezielt „Werbung“ für das L&G-Gebäude und die Verwaltungszentralisierung zu machen. Geplant ist, im Rahmen einer Besichtigung des L&G-Gebäudes für die Verwaltungsmitarbeitenden, eine Stellungnahme abzugeben.

Selbstverständlich wird der Stadtrat nach positiver Abstimmung für die Zentralisierung der Stadtverwaltung im L&G-Gebäude den Hinweis aufnehmen und proaktiv über die weiteren Planungen informieren.

Betreffend Planungen waren dem Stadtrat während der Abklärungen durch den Kanton Zug allerdings die Hände gebunden. Nach der Abstimmung werden die Planungen und internen Abstimmungen speditiv angegangen.

Frage 7

Was plant der Stadtrat im Fall, dass die Initiative „Ja zu gesunden Stadtfinanzen“ von der Stadtbevölkerung angenommen wird und er gezwungen wird das L&G Gebäude wieder zu veräussern? Geht der Stadtrat davon aus, dass im Falle eines notwendigen Verkaufes ein ähnlicher Preis wie beim Kauf zustande kommt und kein Verlustgeschäft resultiert?

Antwort

Sollte die Initiative „JA zu gesunden Stadtfinanzen“ angenommen werden und sollte die Verwaltung nicht in der Altstadt bleiben müssen (Ablehnung der Initiative „JA zur historischen Altstadt“), bestünde die Option der Verwaltungszentralisierung grundsätzlich weiterhin. Hier wären jedoch die Vorteile der Zentralisierung gegenüber den langfristigen Kosten, welche bei einem Verkauf des L&G-Gebäudes mit Abschluss eines Rückmietvertrags zugunsten der Stadtverwaltung anfallen, genau abzuwägen. Ohne dies eingehend analysiert zu haben, sieht der Stadtrat von dieser Variante eher ab.

Es gilt der Grundsatz „Eigentum vor Miete“. Infrage kommt dann theoretisch ein Umzug der Verwaltungsmitarbeitenden aus dem Haus Zentrum in das L&G-Gebäude. Alternativ ist zu prüfen, ob Altstadtliegenschaften in städtischem Eigentum für die Verwaltungsmitarbeitenden aus dem Haus Zentrum frei gespielt werden können. Hier sind die Vor- und Nachteile der Alternativen, wie beispielsweise die Entfernung der L&G-Gebäudes zum Stadthaus, abzuwägen.

Für die Veräusserung des L&G-Gebäudes würde der Stadtrat eine bestmögliche Vermietung zur Optimierung der Renditekennzahlen anstreben, um einen möglichst hohen Preis zu erzielen. Zudem wäre zu prüfen, ob ein sofortiger Verkauf anzustreben wäre. Die Bewertung der Liegenschaft im Mai 2016 hat ergeben, dass der Marktpreis im Vergleich zum Jahr 2012 gestiegen ist. Zudem weist das Gebäude gute Kennzahlen im Bereich des Nachhaltigkeitsratings auf. Dennoch ist zu befürchten, dass bei einem Verkauf unter Zwang nicht der Preis erzielt werden kann, der dem Marktpreis entspricht. Zudem unterliegt jeder Markt Konjunkturschwankungen. Eine Veräusserung zu einem vorgegebenen Zeitpunkt, sofern dieser dann in eine Zeit des Überangebotes fällt, hat einen geringeren Verkaufspreis zur Folge. Ob also ein Verlustgeschäft aus einem per Volksabstimmung erzwungenen Verkauf resultiert, ist von mehreren Faktoren abhängig. Ein Verkauf unter Zeitdruck wirkt aber auf jeden Fall ertragsmindernd. Im Falle einer Annahme der Initiative „JA zu gesunden Stadtfinanzen“ kann ein Verlustgeschäft daher nicht ausgeschlossen werden.

Antrag

Wir beantragen Ihnen

- die Antwort des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 14. Juni 2016

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage:

- Interpellation FDP-Fraktion vom 6. Mai 2016: Wie sieht die Zukunftsplanung des Stadtrates bezüglich dem L&G Gebäude an der Gubelstrasse 22 aus?

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat, Karl Kobelt, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 21.