

PUK-Bericht 2

Immobilien­geschäfte unter Führung von Alt-Stadtrat Ivo Romer im Finanzdepartement: Kauf des Landis & Gyr -Gebäudes

Bericht der PUK vom 23. Juli 2014

1. Ausgangslage	3
2. Der Auftrag des Grossen Gemeinderats	3
3. Die Arbeit der PUK	3
3.1. Vorgehensweise und Zielsetzungen.....	3
3.2. Grundlagen und Materialien.....	4
3.3. Befragung von Auskunftspersonen.....	5
3.4. Gutachten.....	5
4. Erkenntnisse der PUK	5
4.1. Abklärungen und Prüfungshandlungen	5
4.2. Ergebnisse zu den Fragestellungen der PUK	6
4.2.1. Weshalb überhaupt nahm der Stadtrat Kaufverhandlungen betreffend das L&G-Gebäude auf?	6
4.2.2. Welche Alternativen evaluierte der Stadtrat zur Umsetzung des formulierten Legislaturziels?	7
4.2.3. Welche Projekte verfolgte Ivo Romer während seiner Amtszeit zur Umsetzung des Legislaturziels "Zentralisierung der Stadtverwaltung"?	8
4.2.4. Wie erfuhr der Stadtrat von den Verkaufsabsichten der Siemens Schweiz AG?	8
4.2.5. Wann unterbreitete der Stadtrat der Siemens Schweiz AG erstmals ein Kaufpreisangebot und in welcher Höhe?	9
4.2.6. Wie verliefen die Kaufverhandlungen und wie ist die Höhe des Verkaufspreises gegenüber dem ursprünglichen Angebot von CHF 42 Mio. zu erklären?.....	10
a) Städtische Kaufangebote	10
b) keine Unterstellung unter die MWST, keine Grundstückgewinnsteuer .	11
c) die Stadt Zug war nicht Höchstbietende.....	11
d) Fazit der PUK	12

4.2.7. Wie setzt sich der Kaufpreis der Liegenschaft Gubelstrasse 22 zusammen und welchen Kaufpreis hatte die Stadt Zug zu bezahlen?	12
4.2.8. Wie verliefen die Kaufverhandlungen, wer führte diese von Seiten der Stadt und welche Rolle kam dabei Ivo Romer zu?	13
4.2.9. Wann fasste der Stadtrat den definitiven Beschluss, das L&G-Gebäude zu kaufen und welche Rolle kam dabei konkret Ivo Romer zu?	16
4.2.10. Wie verlief der parlamentarische Prozess zu diesem Geschäft?	17
4.2.11. Von wem und auf welche Weise wurde die "Due Diligence" zum Kaufsobjekt durchgeführt?.....	20
A Vornahme der Due Dilligence.....	21
I Externe Abklärungen	21
a) Bericht PwC	21
b) TRIATEC-Bericht.....	22
II Interne Abklärungen	24
c) Abklärungen der Immobilienabteilung	24
d) Abklärungen der Abteilung Hochbau.....	29
e) Abklärungen des städtischen Rechtsdiensts	29
B Bericht betreffend Due Diligence	30
C Fazit und Vorbehalt der PUK betreffend die Due Diligence	31
4.2.12. Liessen sich die Gerüchte betreffend Schmiergeldzahlungen, Maklerhonorare oder Provisionszahlungen erhärten? Finden sich allenfalls andere Anzeichen für Unregelmässigkeiten bei der Abwicklung des Liegenschaftenskaufs?	31
5. Würdigung des Kaufs Gubelstrasse 22 durch die PUK	33
6. Empfehlungen der PUK.....	35
6.1. Klare Führung.....	35
6.2. Umfassende Projektdokumentation	36
6.3. Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen	36
6.4. Gerüchte betreffend Schmiergeldzahlungen	36

1. Ausgangslage

Stadtrat Ivo Romer (nachfolgend Ivo Romer) amtierte seit 2010 als Vorsteher des Finanzdepartements. Ihm unterstellt war unter anderem auch die Immobilienabteilung. Diese zeichnet insbesondere verantwortlich für die strategische Projektentwicklung von Hochbauvorhaben, für das Portfoliomanagement sowie für das kaufmännische und technische Facility Management der städtischen Immobilien.

1

Unter der Ägide des Finanzdepartements wickelte die Stadt Zug im Jahre 2012 die Verhandlungen zum Kauf des Landis & Gyr-Gebäudes (L&G-Gebäude), Gubelstrasse 22, ab. Federführend im Projekt wirkte dabei die Immobilienabteilung. Als Ivo Romer in die Schlagzeilen geriet, kamen verschiedentlich Gerüchte über unlautere Geschäftspraktiken im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 auf.

2

2. Der Auftrag des Grossen Gemeinderats

Der Grosse Gemeinderat (GGR) erteilte der PUK mit Beschluss vom 22. Januar 2013 den Auftrag, die wichtigsten Immobiliengeschäfte des Finanzdepartements während der Amtszeit von Ivo Romer umfassend zu untersuchen, insbesondere den Kauf des L&G-Gebäudes.

3

3. Die Arbeit der PUK

3.1. Vorgehensweise und Zielsetzungen

Gestützt auf das Aktenstudium formulierte die PUK verschiedene Prüfungsschwerpunkte. Im Hinblick auf die Befragungen stellte sie dazu einen Fragenkatalog zusammen. Diesen stellte sie auch der Rechnungsprüfungskommission (RPK) zur Verfügung, welche ihrerseits den Kauf des L&G-Gebäudes untersuchte bzw. untersuchen liess. Im Zuge einzelner Detailfragen holte die PUK ergänzende Dokumente und Aktenstücke von anderen Verwaltungsstellen ein.

4

Die PUK richtete ihr Hauptaugenmerk auf die Untersuchung des Kaufs des L&G-Gebäudes. Hierzu führte sie verschiedene Befragungen durch oder holte bei Bedarf weitere schriftliche Auskünfte bei verwaltungsexternen Auskunftspersonen ein. Im Weiteren überprüfte sie die massgebenden internen Prozesse. Die Ergebnisse aus dem Aktenstudium, den Befragungen sowie den zusätzlichen Abklärungen sind im vorliegenden Bericht verarbeitet.

5

3.2. Grundlagen und Materialien

6 Der PUK standen die folgenden Dokumente zur Verfügung:

- Ordner der Immobilienabteilung zum Kauf des L&G-Gebäudes mit folgendem Inhalt:
 - Übersicht Zeitplan und Beilagen
 - Abstimmungsunterlagen
 - Stadtratsbeschlüsse, GGR-Vorlage/Kommissionen
 - Ausschreibungsunterlagen der Siemens Real Estate betreffend "Zug, Gubelstrasse 22, Property Details Kat.-Nr.4537", Verkaufsprospekt,
- Flächen- und Mieterspiegel
 - Diverse Gebäudeunterlagen wie Gebäudezustandsanalysen/Gutachten Serviceverträge/Liegenschaftsabrechnungen, etc.
 - Werkvertrag Einstellhalle
 - Marktwertschätzung / Juristische Einschätzung
 - Korrespondenzen zum Kauf
 - Präsentationen
 - Verträge, Kaufvertrag, Rückmietverträge, Energie, Kälte- Wärmeverträge; Drittmieten
- CD mit Datensatz der Siemens Schweiz AG zur Liegenschaft
- Notariatsunterlagen betreffend Dritrinteressent (Kaufvertragsentwurf, E-Mailverkehr, etc.)
- E-Mailverkehr Stadtplanung – Immobilienabteilung
- Bericht des Finanzdepartements an den Stadtrat betreffend Kaufangebot Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537, vom 12. Juni 2012
- Korrespondenz des Stadtrates mit der Siemens Schweiz AG
- Bericht des Finanzdepartements an den Stadtrat betreffend Kaufvertrag und Unterzeichnung öffentliche Urkunde Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537, vom 18. September 2012
- Bericht des Finanzdepartements an den Stadtrat betreffend Dienstleistungsvertrag mit MIBAG für Property und Facility Management vom 18. Dezember 2012
- Stellungnahme der Immobilienabteilung an die PUK betreffend "Entwicklung des städtischen Preisangebots" vom 22. März 2013
- E-Mailverkehr der Immobilienabteilung mit der Siemens Schweiz AG vom 29. Mai 2012 bis 24. August 2012
- Bericht der BDO AG vom 30. Oktober 2013, erstellt im Auftrag der Rechnungsprüfungskommission der Stadt Zug ("BDO-Bericht")
- Befragungsprotokolle

3.3. Befragung von Auskunftspersonen

Nach Sichtung der Akten und Erarbeitung der wesentlichen Fragestellungen stellte die PUK 7 zum vorliegenden Untersuchungsthema einen Fragenkatalog zusammen. Am 26. Februar 2013, am 24. Mai 2013 sowie am 6. Juni 2014 führte sie betreffend "Kauf des L&G-Gebäudes" mit folgenden Personen Befragungen durch:

- die Stadtratsdelegation bestehend aus Dolfi Müller, Stadtpräsident, Andreas Bossard, Stadtrat, Vroni Straub, Stadträtin, sowie André Wicki, Stadtrat
- Arthur Cantieni, Stadtschreiber
- Leiter Rechtsdienst
- Leiter Abteilung Immobilien
- Leiterin Portfoliomanagement der Abteilung Immobilien
- Leiter Abteilung Hochbau (damals Projektleiter)

Im Rahmen der ersten Befragungen konnte die PUK einzelne Fragen noch nicht abschlies- 8 send klären. Aus diesem Grund führte sie mit einzelnen Personen noch ein zweites Interview durch.

Ergänzend zu den Befragungen holte die PUK schriftliche Auskünfte beim CEO der Siemens 9 Schweiz AG sowie beim Geschäftsführer der kantonalen Gebäudeversicherung ein.

3.4. Gutachten

Zu diesem Untersuchungsgegenstand holte die PUK kein Gutachten ein. Zur Ergänzung der 10 eigenen Abklärungen stand der PUK der erwähnte BDO-Bericht zur Verfügung, welcher von der Rechnungsprüfungskommission (RPK) in Auftrag gegeben wurde.

4. Erkenntnisse der PUK

4.1. Abklärungen und Prüfungshandlungen

Die PUK behandelte das Thema "Kauf des L&G-Gebäudes" insbesondere anlässlich der 11 Sitzungen vom 18. März 2013, 8. April 2013, 19. April 2013, 10. Juni 2013, 16. September 2013 sowie vom 6. Juni 2014.

Die PUK wollte wissen, wie bei diesem Geschäft die Projektorganisation aufgestellt war, wer 12 intern verantwortlich zeichnete und welches dabei die konkrete Rolle von Ivo Romer war. Zudem suchte die PUK insbesondere nach Anhaltspunkten für allfällige Unregelmässigkeiten bei den Kaufverhandlungen. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten prüfte sie auch, ob Anzeichen dafür bestehen, wonach Ivo Romer dieses Geschäft nicht im ausschliesslichen Interesse der Stadt abgewickelt haben könnte.

- 13 Die PUK prüfte anhand der Unterlagen, ob die Kaufverhandlungen nachvollziehbar sind und ob die entsprechenden Akten vorliegen. Schliesslich liess sie sich von den zuständigen Personen über die durchgeführten Prüfungshandlungen (Due Diligence) hinsichtlich allfälliger Risiken (Altlasten, Energie, Brandschutz und Erdbebensicherheit) orientieren. Weiter untersuchte die PUK, ob die Erhöhung des Kaufpreises nachvollziehbar ist, ob weitere Kaufinteressenten vorhanden waren und ob sich die steten Gerüchte betreffend allfälliger Schmiergeldzahlungen in diesem Geschäft erhärten lassen.
- 14 Zusätzlich liess sich die PUK über die wichtigsten Geschäfte des Finanzdepartements während der Amtszeit von Ivo Romer orientieren. Es sei hier vorweggenommen, dass die PUK nebst dem Kauf der Gubelstrasse 22 keine weiteren Liegenschaftskäufe prüfen konnte, da keine solchen unter der Führung von Ivo Romer getätigt wurden. Insofern war der vom GGR formulierte Auftrag an die PUK zu weit gefasst. Sämtliche in die Periode fallenden Submissionsgeschäfte werden im Bericht "Immobilium AG" (vgl. PUK-Bericht 3) behandelt.

4.2. Ergebnisse zu den Fragestellungen der PUK

4.2.1. Weshalb überhaupt nahm der Stadtrat Kaufverhandlungen betreffend das L&G-Gebäude auf?

- 15 Der Stadtrat erklärte in den Legislaturzielen 2011 – 2014 als eine seiner Zielsetzungen: "Die städtische Verwaltung zentralisiert und optimiert ihre Strukturen und Prozesse und schafft eine hohe Qualität zur Zufriedenheit der Bevölkerung". Nebst den übrigen Legislaturzielen wurde auch dieses vom GGR im Rahmen der Budgetdebatte genehmigt.
- 16 Hintergrund und Anlass zur Formulierung dieses Legislaturziels bildete zum einen die Tatsache, dass die geplante Sanierung des Hauses Zentrum am 27. September 2009 mit 60 % Neinstimmen an der Urne klar scheiterte. Zum andern wurde der Stadtrat mit der Überweisung des SVP-Vorstosses "Motion für eine zentrale Stadtverwaltung" vom 16. März 2009 bereits beauftragt, eine Vorlage zur Zentralisierung der gesamten Stadtverwaltung auf dem Areal Foyer auszuarbeiten. Sodann sandte auch der GGR positive Signale gegenüber einer Zentralisierung der Stadtverwaltung aus. Im Zuge der allgemeinen Sparanstrengungen erschien es ihm sinnvoll, neue Synergien zwischen den Departementen zu schaffen und zu nutzen.
- 17 Seither suchte der Stadtrat nach Lösungen zur Zentralisierung der Stadtverwaltung. Die Evaluation des L&G-Gebäudes zur Beherbergung der zentralisierten Stadtverwaltung und die Aufnahme entsprechender Kaufverhandlungen entsprang nach Meinung der PUK damit einem klaren politischen Auftrag.

4.2.2. Welche Alternativen evaluierte der Stadtrat zur Umsetzung des formulierten Legislaturziels?

Ivo Romer zeichnete für die Umsetzung des formulierten Legislaturziels verantwortlich. Bereits vor seiner Amtszeit wurden verschiedene Szenarien zur Zielerreichung ausgearbeitet. Er selber liess weitere Optionen erarbeiten (vgl. unten).

18

In der Verwaltung und im Stadtrat wurden folgende Möglichkeiten diskutiert und auch geprüft:

19

- Gaswerkareal
Bei diesem Grundstück wurden keine vertieften Abklärungen getroffen.
- Kläranlage
- Uptown
- Verwaltungszentrum 3 (VZ3)
Gemäss Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 3. April 2012 beauftragte der Stadtrat das Finanzdepartement, beim Kanton nachzufragen, ob im geplanten VZ3 zusätzlich auch die Stadtverwaltung unterzubringen wäre. Ob hier eine offizielle städtische Anfrage erfolgte bzw. eine entsprechende Antwort einging, kann nicht beantwortet werden. In den zur Verfügung gestellten Unterlagen ist dieser Vorgang nicht dokumentiert. Offenbar aber benötigt der Kanton die geplanten Raumkapazitäten selber. Daher lässt sich hier der städtische Raumbedarf für eine zentrale Verwaltung nicht verwirklichen.
- Kolinplatz, Grabenstrasse 6, Konzept 2008/2009 betreffend künftige Standorte der Departemente; z.B. Bildungsdepartement in den Liegenschaften Grabenstrasse 6 und Zollhaus)
Beim Kolinplatz bestand ein Projektierungskredit. Das Projekt scheiterte aus Gründen des Denkmalschutzes.
- Postplatz (Andermatt und Post)
Bei diesem Projekt liefen intensive Verhandlungen inklusive Projektierungskredit. Die Post wollte das Hauptgebäude nicht verkaufen und das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmte nicht.
- Gubelstrasse 22 (L&G-Gebäude)
Das Objekt erfüllt die Voraussetzungen für die Zentralisierung der Stadtverwaltung. Sowohl das Raumangebot als auch der Standort sind ideal. Weitere Anmerkungen dazu lassen sich den nachstehenden Ausführungen entnehmen.

4.2.3. Welche Projekte verfolgte Ivo Romer während seiner Amtszeit zur Umsetzung des Legislaturziels "Zentralisierung der Stadtverwaltung"?

- 20 Unter der Ägide von Ivo Romer wurden die beiden Projekte Postplatz (Andermatt und Post) sowie Gubelstrasse 22 ausgearbeitet. Diese wurden von der Immobilienabteilung aufgegleist und schliesslich dem "Lenkungsausschuss Immobilien" (LIM) unterbreitet. Dem LIM gehören 11 Kaderangestellte der Stadtverwaltung an.
- 21 Allein die Zusammensetzung des LIM und die Tatsache, dass sich dieser mit der Machbarkeit dieser Projekte befasst hatte, macht nach Ansicht der PUK deutlich, dass das Finanzdepartement das Thema "Zentralisierung der Stadtverwaltung" weitsichtig und mit der gebotenen Ernsthaftigkeit anging.

4.2.4. Wie erfuhr der Stadtrat von den Verkaufsabsichten der Siemens Schweiz AG?

- 22 Die Stadt Zug erfuhr eher zufällig von den Verkaufsabsichten der Siemens Schweiz AG. Die städtische Raumplanung stand damals (und auch heute noch) mit dem Unternehmen in regelmässigem Kontakt. Dabei erhielt der Stadtplaner Kenntnis über die geplanten Liegenschaftsverkäufe und wurde mit den entsprechenden Verkaufsdokumentationen bedient. Darunter befand sich unter anderem auch diejenige der Liegenschaft Gubelstrasse 22.
- 23 Anlässlich der Stadtratssitzung vom 10. April 2012 informierte der Stadtplaner den Stadtrat, wonach die Siemens Schweiz AG beabsichtige, mit der Liegenschaft Gubelstrasse 22 in den Verkauf zu gehen. Im Protokoll des Stadtrats vom 10. April 2012 ist unter der Nummer 352.2 diese Mitteilung des Stadtplaners wie folgt dokumentiert: "Siemens Real Estate bietet das alte historische Stammhaus der Landis & Gyr an der Gubelstrasse 22 (Kat.-Nr. 4537) zum Verkauf an. Das Gebäude würde sich aufgrund des Standorts beim Bahnhof, aber auch aufgrund seiner historischen Bedeutung als "Zentrale Stadtverwaltung" bestens eignen. Ivo Romer wird beauftragt, das Verkaufsdossier zu studieren und sich über den Verkaufspreis bzw. die Verkaufsmodalitäten zu informieren."

In der Folge behandelte der Stadtrat das Thema Liegenschaft Gubelstrasse 22 an diversen Stadtratssitzungen, so am:

24

12. Juni 2012: Bericht des Finanzdepartements betreffend Kaufangebot Gubelstrasse 22, Kaufangebot, Schreiben an Siemens Schweiz AG;
26. Juni 2012: Delegation Stadtrat für Besprechung mit Vertretern der Siemens AG;
03. Juli 2012: Schreiben an Siemens AG;
04. Juli 2012: Verpflichtungskredit;
06. Juli 2012: Rückmeldung SR Ivo Romer aus GPK-Sitzung, Rückmeldung SR André Wicki betreffend Gebäudezustandsanalyse und Interesse Kanton an Mietflächen;
25. Juli 2012: Verpflichtungskredit; Abstimmungserläuterungen; Gut zum Druck;
11. September 2012: Dankeschreiben an den CEO Siemens Schweiz AG;
18. Dezember 2012: Vertrag mit M.AG betreffend Facility Management.

4.2.5. Wann unterbreitete der Stadtrat der Siemens Schweiz AG erstmals ein Kaufpreisangebot und in welcher Höhe?

Gemäss den der PUK vorliegenden Ausschreibungsunterlagen der Siemens Real Estate betreffend "Zug, Gubelstrasse 22, Property Details Kat.-Nr.4537", stellte sich das Verkaufsverfahren bezüglich der Gubelstrasse 22, L&G-Gebäude, wie folgt dar:

25

Phase I

26

Offene Ausschreibung, Interessenbekundung und Abgabe eines indikativen Angebots:

- Kaufpreisangebot CHF (indikativ)
- Angabe Käuferschaft und weiterer Beteiligter (soweit vorhanden)

Phase II

27

Due Diligence mit geschlossenem Bieterkreis und Abgabe eines Binding Proposal:

- Kaufpreisangebot CHF (bindend)
- Angabe Käuferschaft und weiterer Beteiligter (soweit vorhanden)
- Finanzierungsnachweis in geeigneter Form
- Bestätigung Prämissen Kauf-, Rückmiet- und Energielieferungsverträge
- Angabe allfälliger Vorbehalte, Ergänzungen, Anmerkungen

Die Finanzverwaltung unterbreitete der Siemens Schweiz AG am 26. April 2012 im Auftrag von Ivo Romer ein "indikatives" und damit unverbindliches Kaufpreisangebot" von CHF 42 Mio. Dabei wurde auf die Ausschreibungsunterlagen der Siemens Real Estate Bezug genommen.

28

29 Mit dem Begriff "indikatives Angebot" wird unter anderem bei Liegenschaftsverkäufen ein unverbindliches erstes Angebot bezeichnet, welches die einzelnen Bewerber in der sogenannten Dialogphase von Verkaufsverhandlungen abgeben. Auf Basis dieser Angebote führt der Verkäufer mit den jeweiligen Kaufinteressenten die weiteren Verhandlungen, bis diese ihm schliesslich verbindliche Angebote unterbreiten.

4.2.6. Wie verliefen die Kaufverhandlungen und wie ist die Höhe des Verkaufspreises gegenüber dem ursprünglichen Angebot von CHF 42 Mio. zu erklären?

a) Städtische Kaufangebote

30 Gemäss den Unterlagen der Abteilung Immobilien unterbreitete die Stadt Zug der Siemens Schweiz AG während des Kaufprozesses insgesamt drei Kaufangebote.

– Erstes indikatives Kaufangebot (unverbindlich):

31 Das erste Angebot basierte auf der vorliegenden Verkaufsdokumentation, welche einen groben Überblick über die Kennwerte der Liegenschaft gab. Anhand dieser Unterlagen wurde eine approximative interne Marktwertschätzung erstellt, auf welcher der Siemens Schweiz AG ein erstes unverbindliches Kaufangebot von CHF 42.00 Mio. gemacht wurde. Bei diesem Angebot ging es alleine darum, in die Phase zwei, d. h. in die Phase der umfassenden Due Diligence, zu kommen. Dies stellt nach Auskunft der Immobilienabteilung ein übliches Vorgehen bei einem zweistufigen Bieterverfahren dar.

– Zweites Kaufangebot:

32 Gestützt darauf wurde die Stadt zur zweiten Phase des Bieterverfahrens eingeladen und musste bis am 15. Juni 2012 ein verbindliches Angebot vorlegen. In der Phase zwei des Verkaufsprozesses (Mai bis Juni 2012) wurde die Liegenschaft detailliert geprüft. Für die Analyse standen umfassende Unterlagen zur Verfügung und die Liegenschaft wurde zusammen mit den Experten der Firma PricewaterhouseCoopers AG (PwC) besichtigt. Auf dieser Grundlage wurden die externen Marktwertschätzungen erstellt, welche die Basis für das zweite nun verbindliche Angebot in Höhe von CHF 46.58 Mio. für das Rückmietzinsszenario von 3 Jahren bildete. Darüber hinaus wurde der Siemens Schweiz AG bestätigt, dass der Stadtrat die Kaufvertragsprämissen akzeptiere und die Kosten für die Erstellung der Parkplätze von CHF 2.88 Mio. sowie die Kosten für die MWST von CHF 2.70 Mio. zu übernehmen bereit sei. Die Bruttokosten dieses zweiten Kaufangebotes beliefen sich für die Stadt Zug somit auf CHF 52.16 Mio.

– *Drittes Kaufangebot:*

Am 29. Juni 2012 fand eine Verhandlungsrunde zwischen der Siemens Schweiz AG und einer Delegation des Stadtrats statt. An diesem Treffen informierten die Vertreter der Siemens Schweiz AG, dass sie sich bereit erklären würden, den Verkauf nicht der Mehrwertsteuer zu unterstellen und nur die Kosten der Eigenverbrauchssteuer von ca. CHF 0.20 Mio. dem Käufer zu belasten. Ausserdem gaben die Vertreter der Siemens Schweiz AG an diesem Treffen bekannt, dass ihnen ein anderes Kaufangebot von ca. CHF 51.00 Mio. inkl. Berücksichtigung der Kosten für die Erstellung der Parkplätze eines grossen institutionellen Anlegers vorliegen würde. Diese Angaben wurden am 2. Juli 2012 dahingehend revidiert, als dass in diesem Angebot von CHF 51.00 Mio. die Kosten der Parkplätze nicht berücksichtigt sind. Der andere Kaufinteressent bot folglich insgesamt CHF 53.88 Mio. (exkl. MWST) bzw. CHF 1.65 Mio. mehr als die Stadt Zug.

Aufgrund der neuen Ausgangslage unterbreitete der Stadtrat der Siemens Schweiz AG am 3. Juli 2012 das endgültige Kaufangebot in Höhe CHF 52.23 Mio. Hiervon entfielen CHF 3.11 Mio. (CHF 2.88 Mio. zzgl. 8% MWST) auf die Parkplätze gemäss Werkvertrag im Park Tower und CHF 200'000 auf die Übernahme der Eigenverbrauchssteuer.

b) keine Unterstellung unter die MWST, keine Grundstückgewinnsteuer

Der Verkauf des Gebäudes wurde bekanntlich nicht der MWST unterstellt.

34

Gemäss § 189 des Steuergesetzes des Kantons Zug unterliegen nur die Gewinne, die aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens erzielt werden, der Grundstückgewinnsteuer. Im vorliegenden Fall verkaufte die Siemens Schweiz AG die Liegenschaft an die Stadt Zug. Da es sich um die Veräusserung einer Liegenschaft des Geschäftsvermögens handelt, wird ein allfälliger Gewinn im Rahmen der ordentlichen Besteuerung der Verkäuferin besteuert (ordentliche Gewinnsteuer).

35

c) die Stadt Zug war nicht Höchstbietende

Der Grund für die verschiedenen Bierrunden lag in den Angeboten anderer Interessenten, unter anderem auch eines Immobilienfonds. Dazu ist anzumerken, dass die PUK Einsicht in die Akten des städtischen Notariats erhielt. Nach Sichtung derselben kann die PUK bestätigen, dass die Stadt Zug gemäss den vorgelegten Dokumenten nicht die Höchstbietende war. Es gab zumindest einen weiteren Kaufinteressenten, welcher der Siemens Schweiz AG ein um rund CHF 1.65 Mio. höheres Angebot unterbreitet hatte.

36

Sodann sprach auch die Siemens Schweiz AG in ihren Bestätigungsschreiben zum städtischen Kaufangebot vom 4. Juli 2012, dass sie "einen alternativen Vertragsabschluss mit einem weiteren Anbieter vorbereiten werden" (vgl. dazu auch Antwort zu Frage 4.2.8 nachstehend). Die PUK kann aufgrund der Akten weiter bestätigen, dass dieser Mitbieter und mögliche Käufer bereits konkrete Vorbereitungshandlungen getätigt hatte. So lag die Kaufvertragsurkunde dieses Kaufinteressenten bei der Stadtkanzlei bereits unterschrifts- und beurkundungsreif vor. Zur allfälligen Beurkundung des Kaufvertrags mit dem besagten Kaufinteressenten war zudem bereits ein Termin beim städtischen Notariat vereinbart. Der PUK wurde

auf entsprechende Nachfrage hin schriftlich bestätigt, dass dieser Geschäftsfall beim städtischen Rechtsdienst am 18. Juli 2012 eröffnet wurde.

d) Fazit der PUK

37

Die PUK bemängelt, dass bei diesem Geschäft über zahlreiche interne Vorgänge und über Verhandlungen mit der Siemens Schweiz AG weder Aktennotizen, Memoranden oder sonstige schriftliche (Kurz)- Aufzeichnungen erstellt wurden. Für ein solch gewichtiges Projekt erscheint der PUK eine umfassende Dokumentation der einzelnen Schritte nicht nur wünschenswert, sondern schlichtweg geboten.

Gestützt auf die vorliegenden schriftlichen Dokumente sowie aufgrund der Befragungen kann die PUK festhalten, dass die Kaufverhandlungen gemäss den Vorgaben der Siemens Real Estate abgelaufen sind. Die Preisentwicklung bzw. -steigerung ist auf das mehrstufige Bieterverfahren zurückzuführen. In diesem Bieterverfahren hatte die Stadt Zug nachweislich nicht das höchste Angebot abgegeben. Der höher bietende Kaufinteressent hatte sodann bis zum Schluss in Konkurrenz zum städtischen Kaufangebot gestanden. Weiterführende Aussagen kann die PUK aufgrund ihrer letztlich beschränkten Prüfungsmöglichkeiten nicht machen.

4.2.7. Wie setzt sich der Kaufpreis der Liegenschaft Gubelstrasse 22 zusammen und welchen Kaufpreis hatte die Stadt Zug zu bezahlen?

38

Der Gesamt-Kaufpreis für die Liegenschaft Gubelstrasse 22 umfasst nebst der Liegenschaft auch einen Werkvertrag betreffend die Erstellung von 33 Parkplätze (PP) im UG 1 und UG 2 in der Tiefgarage des Park Tower sowie 10 Aussenabstellplätze (AAP). Vor der Erstellung der neuen Aussenlage waren 11 AAP vorhanden wobei ein AAP auf der anderen Seite des Hauses an der Landis & Gyr-Strasse liegt. Zusammengefasst sind folgende Leistungen in den CHF 2.88 Mio. enthalten:

- Erstellung der Einstellhalle mit 33 PP mit einem Parkiersystem (inkl. Badge-System)
- Neugestaltung des Eingangsbereichs mit einem Lift in die Tiefgarage (Behinderten gerechter Zugang ins Gebäude Gubelstrasse 22)
- Die Umgebungsgestaltung mit dem Park ("Arboretum") und den 10 neuen APP neben dem Parkhauseingang wobei ein PP für die Realisierung einer Raucherlounge gebraucht wird.

39

Hinzu zu rechnen zum Kaufpreis ist die Eigenverbrauchssteuer. Anzumerken ist hier, dass die Siemens Schweiz AG den Verkauf ursprünglich der Mehrwertsteuer (MWST) unterstellen wollte. Der Kaufpreis für das vorerwähnte "Gesamtpaket" betrug somit rund CHF 52.23 Mio. Der beurkundete Kaufvertrag vom 19. September 2012 betreffend die Liegenschaft Gubelstrasse 22 hat der PUK vorgelegen.

Kaufpreis Liegenschaft Gubelstrasse 22 (inkl. APP)	CHF	48'920'000	40
Eigenverbrauchssteuer auf Liegenschaft	CHF	200'000	
PP in Tiefgarage Park Tower	CHF	2'880'000	
Mehrwertsteuer auf PP	CHF	230'400	
Total	CHF	52'230'400	

4.2.8. Wie verliefen die Kaufverhandlungen, wer führte diese von Seiten der Stadt und welche Rolle kam dabei Ivo Romer zu?

a) Chronologie der Kaufverhandlungen

April 2012:

41

- An der SR-Sitzung vom 10. April 2012 wird Ivo Romer beauftragt, das Verkaufsdossier der Siemens Schweiz AG zu prüfen (Auszug aus dem Protokoll)
- Anschliessend wird die Verkaufsdokumentation von Ivo Romer zur Prüfung an die Abteilung Immobilien übergeben.
- Ende April wird der Siemens Schweiz AG ein erstes indikatives Kaufangebot durch den Leiter Immobilien per E-Mail an D. K., Siemens AG, mitgeteilt

Mai 2012:

42

- Am 7. Mai wird die Abteilung Immobilien informiert, dass die Stadt Zug an der zweiten Phase des Bieterverfahrens teilnehmen kann.
- Am 23. Mai findet eine Besichtigung des Gebäudes statt. An der Besichtigung nehmen folgende Personen teil:
 - Stadtrat Ivo Romer
 - Abteilung Immobilien: Leiter Abteilung Immobilien, Leiterin Portfoliomanagement der Abteilung Immobilien sowie ein weiterer Mitarbeiter
 - Leiter Hochbau
 - Vertreter PwC

Juni 2012:

43

- Ein bindendes Kaufangebot wurde am 12. Juni auf Basis des Stadtratsbeschlusses an die Siemens Schweiz AG abgegeben (Brief Stadtrat)
- Am 29. Juni findet ein Treffen zwischen einer Delegation des Stadtrates und Vertretern der Siemens AG statt. Das Kaufangebot der Stadt Zug und das weitere Vorgehen werden diskutiert. Teilnehmer:
 - Stadt Zug: Dolfi Müller, Ivo Romer, Vroni Straub, Andreas Bossard; Arthur Cantieni; Leiter Abteilung Immobilien, Leiterin Portfoliomanagement der Abteilung Immobilien
 - Siemens AG: T. S., D. K.

Juli 2012:

- 2. Juli: Vorinformation der Geschäftsprüfungskommission (GPK) sowie der Bau- und Planungskommission (BPK) über Kaufabsicht, das definitive Kaufangebot steht noch nicht fest.
- 3. Juli: Entscheid Stadtrat über das definitive Kaufangebot. Mit Brief vom 3. Juli 2012 teilt der Stadtrat der Siemens Schweiz AG das definitive Kaufangebot in der Höhe von CHF 52'230'400 Mio. und das weitere Vorgehen mit.
- 4. Juli: Treffen zwischen Vertretern der Abteilung Immobilien (Leiter Abteilung Immobilien, Leiterin Portfoliomanagement der Abteilung Immobilien) und Vertretern der Siemens Schweiz AG (D. K., J. M.R.; L. T.) um die letzten Detailfragen zu klären
- 4. Juli Nachmittag: Verabschiedung GGR-Vorlage durch Stadtrat
- Juli: GPK-Sitzung
- Juli: BPK-Sitzung
- 24. Juli: GGR-Sitzung

b) Wer war für die Stadt federführend?

Aufgrund der Akten liess sich für die PUK vorerst nicht ausmachen, wer bei diesem Kaufgeschäft für die Stadt federführend agierte. Denn ein Protokoll oder eine Art "Logbuch/Journal" über die Abwicklung der Kaufsverhandlungen besteht nicht. Vieles wurde offenbar mündlich besprochen oder dann eben kurz und bündig per E-Mail abgewickelt. Insbesondere fiel der PUK auf, dass Ivo Romer bei diesem wichtigen Geschäft in den vorliegenden Akten kaum in Erscheinung tritt. Daher war es für die PUK unerlässlich, diese Frage im Rahmen der durchgeführten Befragungen zu klären. Ivo Romer weigerte sich, vor der PUK zu erscheinen und Auskunft zu geben. Dies unter Verweis auf das laufende Strafverfahren.

Aus Sicht des Stadtrats lag der Lead in diesem Geschäft bei ihrem damaligen Kollegen, Ivo Romer. Der Stadtschreiber bestätigte diese Darstellung. Der Stadtrat beauftragte Ivo Romer mit Beschluss vom 10. April 2012, das Verkaufsdossier zu studieren und sich bei der Siemens Schweiz AG über den Verkaufspreis, die Verkaufsmodalitäten zu informieren und den Kontakt aufzunehmen. Nach Aussagen des Stadtrats war Kollege Romer in diesem Geschäft sehr engagiert und zeigte viel Herzblut. Er habe dieses Geschäft im Stadtrat vertreten. Der Stadtrat sei von ihm regelmässig informiert worden. Die interne Arbeitsorganisation habe Ivo Romer aufgezogen. Wichtige strategische Entscheidungen seien jeweils im Stadtrat gefällt und auch protokollarisch festgehalten worden.

Die Mitarbeitenden der Abteilung Immobilien führten dazu aus, dass die operative Führung bei diesem Geschäft intern vom Abteilungsleiter wahrgenommen wurde. Unterstützt habe ihn dabei die Portfoliomanagerin als weitere Fachperson. Beide zusammen hätten jeweils in Absprache mit Ivo Romer gehandelt, welcher als Bindeglied zum Gesamtstadtrat fungiert habe. Direkte Ansprechperson und damit eigentlicher Verhandlungspartner für die Siemens Schweiz AG sei jedoch der Leiter der Immobilienabteilung gewesen. Dieser habe das Geschäft von Anfang an zusammen mit der Portfoliomanagerin bearbeitet. Sie hätten das Ge-

schäft intern stets intensiv diskutiert. Der Leiter der Immobilienabteilung habe das Geschäft zudem regelmässig mit Ivo Romer besprochen und diesen über die laufenden Entwicklungen informiert. Dessen Inputs seien für den Leiter der Immobilienabteilung ausreichend gewesen. Bei anstehenden Entscheiden sei dann stets der Stadtrat involviert worden. Gemäss dem Leiter der Immobilienabteilung sei dieser Kauf ein sehr grosses Geschäft gewesen, doch habe er früher schon andere ähnliche Liegenschaftskäufe abgewickelt. Das Geschäft sei für die zwei Hauptakteure der Immobilienabteilung vor allem punkto Ressourcen eine Herausforderung gewesen. Die intensivste Zeit für die beiden Immobilienprofis sei im Juni/Juli 2012 gewesen, als es darum ging, das Geschäft zu prüfen und für die Stadt bestmöglich aufzugleisen. Besonderes Augenmerk habe nebst der Prüfung des Kaufobjekts insbesondere auch der Einhaltung des ambitionösen und sehr engen Terminplans gegolten. Die hierfür notwendigen Ressourcen hätten sie sich durch eine klar auf das Geschäft fokussierte Prioritätensetzung schaffen und andere Aufgaben zurückstellen müssen. Daher habe sich insbesondere die Ausschreibung des neu zu vergebenden Immobilienbewirtschaftungsmandats verzögert (vgl. PUK-Bericht 3).

Zur Frage betreffend Protokoll zu den Verkaufsverhandlungen führten alle Befragten unisono aus, dass es an sich keine eigentlichen Verhandlungen am runden Tisch gegeben hätte. Im Nachgang zum ersten bindenden Angebot traf sich eine Stadtrats-Delegation (Dolfi Müller, Ivo Romer, Vroni Straub und Andreas Bossard sowie Arthur Cantieni) einzig am 29. Juni 2012 mit T. S. (Head of Real Estate Management der Siemens AG) und D. K. von der Siemens Schweiz AG. Der Vorsteher des Baudepartements, André Wicki, war bei dieser Besprechung nicht zugegen. Von der Immobilienabteilung hatten deren Leiter sowie die Portfoliomanagerin teilgenommen.

48

An dieser Besprechung ging es nach Aussagen der Beteiligten um ein letztes Abtasten und um einen allgemeinen Gedankenaustausch zum möglichen Kauf. Insbesondere wollte man Goodwill für einen Verkauf an die Stadt Zug schaffen. Finanzielle Aspekte spielten bei diesem Treffen eine untergeordnete Rolle. Ein Sitzungsprotokoll gibt es nicht. T. S. von der Siemens AG habe bereits an dieser Sitzung klar gemacht, dass der Verkauf bis Ende September über die Bühne zu gehen habe. Ganz allgemein hätten sich die Verhandlungen vor allem wegen des zeitlich engen Rahmens schwierig gestaltet. Ausser einer weiteren Besprechung zwischen der Immobilienabteilung und Vertretern der Siemens AG habe es keine weiteren Treffen mehr gegeben. Man habe meist strategisch entscheiden müssen, weshalb vieles eben nicht protokolliert worden sei. Ansonsten sei der Austausch intern und mit der Verkäuferin via E-Mail erfolgt.

49

Aufgrund der ihr vorliegenden Akten inklusive dem E-Mailverkehr kann die PUK diese Art der Geschäftsabwicklung und die Kommunikation der Immobilienabteilung mit den zuständigen Vertretern der Siemens Schweiz AG bestätigen.

50

51 Aus den Unterlagen und den Befragungen ergibt sich für die PUK, dass das Geschäft "Kauf L&G-Gebäude" inklusive der Kaufverhandlungen im Wesentlichen von den ausgewiesenen Immobilienfachleuten des Finanzdepartements geführt wurde. Diese zeichneten auch verantwortlich für die vorgenommene Due Diligence. Ivo Romer wurde dabei regelmässig informiert und in die Abläufe und Beratungen miteinbezogen. Insofern lag dieses Geschäft aus Sicht der Stadt stets in den Händen von Profis. Das jedoch ändert nichts an der geäußerten Kritik der PUK, wonach dieses gewichtige Geschäft auch intern mittels Aktennotizen, Memoranden oder sonstige schriftliche (Kurz-)Aufzeichnungen besser zu dokumentieren gewesen wäre (vgl. oben Ziffer 4.2.6 lit. d).

4.2.9. Wann fasste der Stadtrat den definitiven Beschluss, das L&G-Gebäude zu kaufen und welche Rolle kam dabei konkret Ivo Romer zu?

52 Aufgrund der Akten ergibt sich, dass der Stadtrat am 3. Juli 2012 ein letztes bindendes Kaufangebot beschloss und dieses gegenüber der Siemens Schweiz AG mittels Schreiben vom gleichen Tag verbindlich wie folgt kommunizierte (Auszug):

53 „Wie vereinbart, unterbreiten wir Ihnen folgendes bindendes Kaufangebot für die Liegenschaft GS 437, Gubelstrasse 22:

54 **Rückmietszenario 3 Jahre (plus sechs halbjährige Optionen): CHF 52. Mio.**

55 In diesem Kaufpreisangebot enthalten ist der Werkvertrag für die Erstellung der Parkplätze mit Kosten von CHF 2.88 Mio. sowie die Übernahme der Kosten der Eigenverbrauchssteuer von CHF 200'000.--. Mit diesem Angebot bestätigen wir Ihnen auch die von Ihnen verlangten Prämissen der Kauf-, Rückmiet- und Energielieferungsverträge.“

56 Am 4. Juli 2012 bestätigte die Siemens Schweiz AG das städtische Kaufangebot zu Händen des Stadtrats wie folgt (Zitat):

57 „Besten Dank für Ihr überarbeitetes Angebot über CHF 48.92 Mio. zzgl. Übernahme des Werkvertrages für die Einstellhalle i.H.v. CHF 2.88 Mio. und Übernahme der Kosten der Eigenverbrauchssteuer i.H.v. CHF 0.2 Mio.

58 Nach interner Rücksprache können wir Ihnen bestätigen, dass wir mit Ihrem Angebot einverstanden sind. Diese Bestätigung gilt vorbehältlich der Genehmigung der Gremien von Siemens. Den entsprechenden internen Genehmigungsprozess werden wir nach Vorlage der finalisierten Verträge einleiten. Ein weiteres gemeinsames Gespräch haben wir diesbezüglich bereits für den 4. Juli 2012 vereinbart.

59 Wie am Gespräch vom 29. Juni 2012 Ihnen gegenüber thematisiert, ist ein Verkauf der Liegenschaft in diesem Geschäftsjahr (30. September 2012) für Siemens zwingend. Ihren Terminplan zur Geschäftsabwicklung haben wir unter dieser Betrachtung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Da aufgrund der von Ihnen vorgesehenen Urnenabstimmung am 9. September 2012 der Verkaufsabschluss heute noch nicht abschliessend zugesichert werden kann, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass wir einen alternativen Vertragsabschluss mit einem weiteren Anbieter vorbereiten werden. Somit können wir unsererseits sicherstellen, dass auch bei einem negativen Urnenentscheid ein Verkauf der Gubelstrasse 22 in dem von uns vorgesehenen Terminrahmen erfolgen kann. Die noch bestehende Bestätigung dieses Anbieters zum beschriebenen Verfahren sehen wir ebenfalls als Voraussetzung zur Weiterverfolgung Ihres Angebots.

60

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung und freuen uns auf die weitere erfolgreiche Zusammenarbeit.“ (gez. Siemens Schweiz AG)

61

Dieses Schreiben der Siemens Schweiz AG zeigt nach Meinung der PUK noch einmal die vom Stadtrat stets ins Feld geführte zeitliche Dringlichkeit bei der Abwicklung dieses Geschäfts exemplarisch auf. Denn für die Siemens AG war ein Verkauf der Liegenschaft im laufenden Geschäftsjahr, also noch vor dem 30. September 2012, absolut zwingend. Im Weiteren kann diesem Schreiben auch das Vorhandensein eines zweiten Anbieters entnommen werden.

62

Aufgrund der Befragungen und der vorliegenden Akten kommt die PUK zum Schluss, dass Ivo Romer hinsichtlich des Kaufs des L&G-Gebäudes weder während den Verkaufsverhandlungen noch bei der Beschlussfassung im Stadtrat eine "besondere Rolle" zukam, ausser dass er das Geschäft sowohl in der GPK und in der BPK als auch im GGR stets mit Verve und hohem Engagement vertreten hatte.

63

4.2.10. Wie verlief der parlamentarische Prozess zu diesem Geschäft?

Die der PUK vorliegenden Akten belegen, dass der Stadtrat erst anlässlich der Besprechung vom 29. Juni 2012 zwischen der Stadtratsdelegation und Vertretern der Siemens Real Estate die definitiven Rahmenbedingungen für einen möglichen Kauf der Liegenschaft erfuhr. Die Siemens Schweiz AG bestätigte, die Stadt Zug als mögliche Kaufinteressentin zu berücksichtigen, wenngleich das städtische Kaufangebot nicht an das Höchstangebot herankam. Dies allerdings nur unter der zwingenden Bedingung, dass der Verkauf noch im laufenden Siemens-Geschäftsjahr, also noch vor Ende September 2012, besiegelt werden könne.

64

Diese zwingende zeitliche Vorgabe prägte in der Folge auch den parlamentarischen Prozess. Der Stadtrat, wollte er dem Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse durch die Stadt Zug überhaupt eine Chance geben, war gezwungen, den parlamentarischen Prozess straff aufzugleisen bzw. in hohem Tempo durchzuführen. Aus diesem Grund wählte der Stadtrat eine zwar aussergewöhnliche, jedoch nach Meinung der PUK jederzeit rechtmässige Vorgehensweise. Um den Zeitplan einhalten zu können, ersuchte er die GPK und die BPK um Ansetzung von ausserordentlichen Kommissionssitzungen. Ebenfalls war dazu die Anberaumung einer Sitzung des GGR während der Sommerferien notwendig. Dies nota bene unter Einhaltung der Fristen in der Geschäftsordnung des GGR (städtischer Erlass Nr. 152.1).

65

- 66 Um das Prozedere zu besprechen, lud der Stadtrat die GPK und die BPK auf den 2. Juli 2012 zu einer gemeinsamen Informations- und Koordinationssitzung ein. Dabei wurde im Rahmen einer Konsultativabstimmung beschlossen, dem vom Stadtrat vorgeschlagenen Prozedere mit freiwilliger Unterstellung des GGR-Beschlusses unter die Volksabstimmung zuzustimmen. Mit der Festsetzung der beiden ausserordentlichen Kommissionssitzungen auf den 5. und 6. Juli 2012 stuften beiden Kommissionen das Geschäft stillschweigend als dringlich ein, weshalb von der ordentlichen 13-tägigen Frist (§ 19 i.V. m. § 24 der Geschäftsordnung des GGR, Erlass Nr. 152.1) betreffend die Traktandierung der Kommissionsgeschäfte abgewichen werden durfte.
- 67 In der Folge bestätigte die Siemens Schweiz AG mit Brief vom 4. Juli 2012 der Stadt Zug, dass sie mit dem Angebot und dem gewählten Verfahren mit Volksabstimmung vom 9. September 2012 einverstanden sei. Gleichentags verabschiedete der Stadtrat Bericht und Antrag Nr. 2222 betreffend "Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537; Verpflichtungskredit". Die Vorlage wurde umgehend den GGR-Mitgliedern elektronisch zugestellt.
- 68 Gemäss § 20 der Geschäftsordnung des GGR (städtischer Erlass Nr. 152.1) haben die Kommissionen dem Rat schriftlich Bericht zu erstatten. Diese Berichte sind spätestens zwölf Tage vor der entsprechenden Ratssitzung der Stadtkanzlei abzuliefern.
- 69 Die GPK und die BPK stimmten dem Kauf der Liegenschaft an ihren Sitzungen vom 5. Juli und vom 6. Juli mit 7 : 0 resp. mit 6 : 4 zu. Der Bericht der GPK datiert vom 12. Juli 2012, derjenige der BPK vom 11. Juli 2012. Trotz engem Zeitrahmen wurden bei beiden Kommissionsberichten die in der Geschäftsordnung festgeschriebenen Fristen eingehalten. Der GPK- und der BPK-Bericht wurden der Stadtkanzlei innert Frist formell korrekt geliefert, so dass beide Berichte rechtzeitig an die Mitglieder des GGR versandt werden konnten.
- 70 Gemäss § 24 der Geschäftsordnung des GGR (städtischer Erlass Nr. 152.1) ist die Traktandenliste – Dringlichkeit vorbehalten – spätestens 13 Tage vor der Ratssitzung den Ratsmitgliedern zuzustellen bzw. elektronisch zur Verfügung zu stellen. Dabei ist die Traktandenliste zweimal im Amtsblatt des Kantons Zug zu publizieren. Sodann sind die zur Beratung gelangenden Berichte und Anträge des Stadtrates sowie der Kommissionen den Ratsmitgliedern spätestens zehn Tage vor der Ratssitzung zuzustellen bzw. elektronisch zur Verfügung zu stellen.
- 71 Die Einladung samt Traktandenliste datiert vom 11. Juli 2012. Diese wurde den GGR-Mitgliedern am 11. Juli 2012 vorab elektronisch übermittelt und damit den Ratsmitgliedern formell korrekt und innert der 13-tägigen Frist zugestellt. Die Berichte der GPK (12. Juli 2012) und der BPK (11. Juli 2012) lagen rechtzeitig vor und wurden den Ratsmitgliedern ebenfalls unter Berücksichtigung der 10-tägigen Frist rechtzeitig elektronisch zugestellt. Die Traktandenliste der GGR-Sitzung vom 24. Juli 2012 wurde am 13. Juli 2012 sowie am 20. Juli 2012 zweimal ordentlich im Amtsblatt publiziert.

Vor der GGR-Sitzung vom 24. Juli 2012 erhielten die Ratsmitglieder im Rahmen einer Begehung der Liegenschaft Gelegenheit, sich vom aktuellen Zustand der Liegenschaft selber überzeugen zu können. Anlässlich der anschliessenden Sitzung wurde das Geschäft im Rat ausführlich diskutiert. Schliesslich stimmte der GGR dem Kauf der Liegenschaft an seiner Sitzung vom 24. Juli 2012 mit 24 : 2 Stimmen bei 3 Enthaltungen zu. Dies unter Verabschiedung des folgenden Beschlusses:

72

Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. 1575 betreffend Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537; Verpflichtungskredit

73

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2222 vom 4. Juli 2012:

1. *Für den Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537, Grundbuch Zug, wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 50000, Objekt 736, Unvorhergesehene Landkäufe, ein Verpflichtungskredit von CHF 52'230'000.00 bewilligt.*
2. *Die Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537, wird zunächst im Finanzvermögen verbucht und bei der Realisierung der Zusammenführung der Stadtverwaltung ins Verwaltungsvermögen transferiert.*
3. *Der Stadtrat wird ermächtigt und beauftragt, den Kaufvertrag mit der Siemens Schweiz AG abzuschliessen.*
4. *Der Stadtrat wird beauftragt, bis Ende 2013 ein Nachnutzungskonzept inklusive mögliche Verkäufe mittels einer Vorlage dem Grossen Gemeinderat zu unterbreiten.*
5. *Dieser Beschluss wird dem Behördenreferendum unterstellt. Er tritt mit der Annahme durch das Volk sofort in Kraft.*
6. *Dieser Beschluss wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.*
7. *Gegen diesen Beschluss kann*
 - a) *gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.*
 - b) *gemäss § 17bis des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt drei Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen."*

- 74 Der vorerwähnte GGR-Beschluss wurde nach Ablauf der unbenützten Beschwerdefrist rechtskräftig. Damit konnte das Geschäft rechtmässig der Urnenabstimmung unterbreitet werden. Am 25. August 2012 organisierte die Stadt Zug in Zusammenarbeit mit der Siemens AG zu Gunsten der Zugerinnen und Zuger einen Tag der offenen Tür, um sich vom Zustand der Liegenschaft selber ein Bild machen zu können. Die Stimmberechtigten stimmten dem Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537, bei einer Stimmbeteiligung von 48.2 % mit einem deutlichen Ja-Anteil von 55.89 % zu. Mit diesem Ja der Zuger Stimmbevölkerung wurde der Stadtrat gleichzeitig ermächtigt und beauftragt, den Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 mit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages am 19. September 2012 zu besiegeln.
- 75 Der Stadtrat stellte einen überaus sportlichen Zeitplan auf, den die Kommissionen und das Parlament dann auch kooperativ einhielten. Ohne dieses zielorientierte Zusammenwirken aller Beteiligten hätte der parlamentarische Prozess nicht rechtzeitig abgeschlossen werden können. Nur so konnte der Kauf der Liegenschaft nach einem allfälligen Ja des GGR bereits am 9. September 2012 dem Volk zur Abstimmung unterbreitet werden. Und nur so verfügten beide Vertragsparteien über die nötigen Grundlagen, um das weitere Vorgehen im Interesse beider entsprechend planen zu können.
- 76 Nach Prüfung der Akten bestätigt die PUK, dass der parlamentarische Prozess trotz straffem Zeitplan jederzeit korrekt ablief. Das Geschäft wurde in beiden Kommissionen ausführlich behandelt. Die Traktandenliste wurde den Ratsmitgliedern unter Beachtung der 13-tägigen Frist zugestellt, ohne dass hier – was gemäss Geschäftsordnung zulässig gewesen wäre – "Dringlichkeit" angerufen werden musste. Ebenfalls wurden die zur Beratung gelangenden Berichte und Anträge des Stadtrates sowie diejenigen der GPK und der BPK den Ratsmitgliedern unter Einhaltung der 10-tägigen Frist vor der Sitzung fristgerecht zugestellt.

4.2.11. Von wem und auf welche Weise wurde die "Due Diligence" zum Kaufobjekt durchgeführt?

- 77 Eine "Due Diligence" im Liegenschaftsbereich erfolgt meist im Hinblick auf den Kauf einer Immobilie. Sie hat zum Ziel, die wesentlichen und relevanten Fakten offenzulegen, um wie hier der Käuferin die Grundlagen für den Kaufentscheid zu liefern. Anhand von qualitativen und quantitativen Informationen zum Kaufobjekt sollen die Chancen und Risiken der geplanten Investition besser abgewogen werden können. Die Immobilienabteilung erhielt dazu von der Siemens Schweiz AG einen umfassenden Datensatz auf CD geliefert, welcher auch der PUK vorgelegen hat.
- 78 Im Hinblick auf den Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 wurden vom Finanzdepartement unter der Leitung von Ivo Romer externe und interne Abklärungen durchgeführt. Als Grundlagendokument wurde sodann der Bericht und Antrag Nr. 2222 betreffend "Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537; Verpflichtungskredit" zu Händen des GGR erstellt.

A Vornahme der Due Dilligence

I Externe Abklärungen

a) Bericht PwC

Die externen Abklärungen wurden durch die Firma PricewaterhouseCoopers AG (PwC) vorgenommen. In ihrem umfassenden Bericht untersuchte sie mit Datum vom 23. Mai 2012 auf rund 36 Seiten zwei unterschiedliche Nutzungsszenarien (3-Jahres Mietvertrag Siemens/10-Jahres Mietvertrag Siemens) und nahm dabei eine Bewertung der Liegenschaft vor. Am 4. Juni 2102 unterbreitete die PwC der Immobilienabteilung schliesslich ihren finalen Bericht "Prüfung Kaufvertragsprämissen GS 4537 mit Gebäude Gubelstrasse 22 in Zug sowie Energielieferungsverträge". Darin zogen die Fachleute von PwC zum "Zustand Kaufobjekt / Gewährleistung (Umweltrisiken)" folgendes Fazit (Zitat):

79

- Gemäss unserem Verständnis werden sämtliche Risiken sowohl aus Abfall- als auch aus Altlastenrecht auf die Käuferschaft übertragen.
- Der "Triatec-Bericht" wurde unsererseits nicht geprüft. Basierend auf Ihren Erkenntnissen aus dem "Triatec-Bericht" empfehlen wir eine Abschätzung allfälliger altlastenbedingten Mehrkosten. Zudem empfehlen wir eine detaillierte Abklärung des Untersuchungsgegenstandes: Es ist abzuklären, ob "Triatec" lediglich das Erdreich oder ob auch der belastete Oberboden sowie die Bausubstanz (Asbest/PCB etc.) untersucht hat.
- Wir erachten die Möglichkeit als sehr klein, aufgrund der vorgeschlagenen Gewährleistungsbestimmung zu einem späteren Zeitpunkt Regressansprüche an die Verkäuferschaft zu stellen.
- Es deckt sich mit unserer Erfahrung, wonach weltweit tätige Konzerne in Zusammenhang mit einem Immobilienverkauf sich unbedingt sämtlicher Risiken aus dem Umweltrecht entledigen möchten.
- Wir weisen darauf hin, dass der Abschluss einer Versicherungslösung überdies möglich ist. In der Praxis war der Abschluss solcher Versicherungslösungen sehr selten. Kürzlich wurde uns mitgeteilt, dass solche Versicherungslösungen im Lauf der letzten Jahre einiges günstiger wurden.
- Es ist zu hinterfragen, ob eine Brutto- oder Nettodarstellung des Kaufpreises möglich ist und Sinn macht.
- Exkurs weitere Umweltrisiken:
Es stellt sich überdies die Frage inwiefern die Erdbebensicherheit des Kaufobjektes im "Triatec-Bericht" untersucht wurde. Nachträgliche Investitionen in die Verbesserung der Erdbebensicherheit können sehr kostspielig werden. Die Region Zug gehört gemäss allgemeiner Erkenntnis nicht zu den Erdbebenrisikogebieten der Schweiz. Trotzdem wird dieser Thematik im Rahmen von Baugesuchen (bei der Sanierung bestehender Bausubstanz) vermehrt Beachtung geschenkt; teilweise kommt es auch zu Auflagen seitens der Baubehörden."

80

Dieser PwC-Bericht hatte den Kommissionen wie auch den Ratsmitgliedern bei der Beratung des Geschäfts integral vorgelegen.

81

b) TRIATEC-Bericht

82 Am 8. Juni 2011 liess die Siemens Schweiz AG bei der Firma TRIATEC Consulting, Altlastenberatung, eine "Environmental Due Diligence" (EDD) betreffend den "Bau 7, Gubelstrasse 22, Zug ", durchführen. Im Management Summary dieses Altlastenberichts wird Folgendes festgehalten (Zitat):

83 *„Die TRIATEC Consulting, Regensdorf, wurde durch die Siemens Schweiz AG, Zürich, beauftragt, eine umwelt- und schadstoffbezogene Bestandsaufnahme (EDD) für den Bau 7 (Assek. Nr. 1142h) im Areal der Siemens Technologie AG in Zug (Kat.-Nr. 4537) durchzuführen.*

84 In Anhang C des vorliegenden Berichts sind die geprüften Umweltaspekte und Schadstoffe zusammenfassend dargestellt. Dementsprechend ergibt sich folgender Befund:

85 Die Schadstoff- und umweltbezogenen Prüfung der bestehenden Gebäudesubstanz und der vorherrschenden Arealverhältnisse ergab, dass nach vorliegendem Kenntnissstand, mit Ausnahme belasteter Gebäudesubstanz, **keine relevanten schadstoffbezogenen Kostenrisiken auf dem Grundstück bestehen.**

86 Aufgrund der Nutzung der Räumlichkeiten können betriebsbedingte Belastungen in der Gebäudesubstanz und im Untergrund ausgeschlossen werden. Das Kostenrisiko beschränkt sich auf die Mehrkosten durch die Entsorgung von asbesthaltigen Faserzementplatten bei allfälligen Um- oder Rückbauten an der nördlichen Aussenfassade.

87 **Die finanziellen Risiken der geprüften Umweltaspekte sind als gering zu bewerten** (Vgl. Tabelle im Anhang C)" (vgl. Übersicht unten). "Aufgrund der genannten Verdachtsmomente liegt für das Grundstück Kat.-Nr. 4537 ein **belastungsbedingter, geschätzter, technischer Minderwert von ca. Fr. 7'000** exkl. MWST vor."

88 Die PwC empfahl im Dokument bezüglich Altlasten, da sie den "TRIA TEC-Bericht" nicht selber geprüft hatte, eine "Abschätzung allfälliger altlastenbedingter Mehrkosten" sowie eine "detaillierte Abklärung des Untersuchungsgegenstandes" (vgl. dazu oben "Zustand Kaufobjekt / Gewährleistung (Umweltrisiken)").

89 Gemäss den erhaltenen Auskünften erfolgte schliesslich keine weitere Überprüfung des "TRIA TEC-Berichts". Das Thema Altlasten war stets ein Diskussionspunkt in den Verhandlungen mit der Siemens Schweiz AG. Diese hatte nämlich das Altlastenrisiko in den Kaufvertragsprämissen wegbedungen, was nicht im Sinne der Stadt Zug war. Diesen Punkt monierte auch der städtische Rechtsdienst. Gemäss den übereinstimmenden Informationen der Beteiligten war dieser Punkt jedoch für Siemens nicht verhandelbar. Diese Tatsache deckt sich mit der allgemeinen Erfahrung, wonach weltweit tätige Konzerne im Zusammenhang mit einem Immobilienverkauf sich sämtlicher Risiken aus dem Umweltrecht zu entledigen versuchen.

Aufgrund der Tatsache, dass der "TRIA TEC-Bericht" vom 8. Juni 2011 neueren Datums ist und der betroffene Perimeter zudem nicht im Altlastenverdachtskataster (kantonales Verzeichnis mit allen Verdachtsfällen) aufgeführt ist, verzichtete die Stadt Zug schliesslich auf weitere Prüfungshandlungen und stimmte dem Kaufvertrag zu. Dem Hinweis eines früheren L & G-Mitarbeiters, dass allenfalls radioaktive Hilfsisotope im Gebäude gelagert worden seien, ging die Abteilung Immobilien der Stadt Zug nach. Die Siemens wandte sich in diesem Kontext auch noch an die Firma TRIA TEC, welche sich ihrerseits mit zwei früheren L & G-Mitarbeitern in Verbindung setzte. Demnach gab es einen kleinen mit Bleielementen ausgekleideten Raum, in welchem solche Isotope kurze Zeit gelagert wurden. Dieser Raum befand sich allerdings nicht im Verwaltungsgebäude an der Gubelstrasse 22, sondern im Bau 6. Dies bestätigte auch der von TRIA TEC befragte Strahlenschutzexperte der Siemens Schweiz AG. Gestützt darauf bestätigte die TRIA TEC was folgt (Zitat):

90

„Aufgrund der vorliegenden Informationen gehen wir davon aus, dass an der Gubelstrasse 22 keine radioaktiven Isotopen gelagert wurden und dass hier, vorbehältlich neuer Erkenntnisse, keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind.“

91

Diese Auffassung teilte schliesslich auch der städtische Rechtsdienst anlässlich der Befragung durch die PUK. Man habe zwar anfänglich noch vor dem Haftungsausschluss der Siemens AG gewarnt. Diese Bedenken richteten sich dabei nicht gegen den möglichen Baustoff Asbest, welcher so oder so keine Altlast im Sinne des UWG darstellt, sondern gegen Bodenverunreinigungen. Nach Prüfung des Altlastenkatasters habe der Rechtsdienst feststellen können, dass die Gubelstrasse 22 darin nicht verzeichnet ist. Daher erschien es dem Rechtsdienst im Lichte des Kaufsinteresses und der Unverhandelbarkeit dieses Passus vertretbar, den Haftungsausschluss zu akzeptieren. Wäre das Risiko vom Rechtsdienst als zu hoch eingeschätzt worden, hätte er, wie er ausführte, beim Stadtrat oder beim Stadtpräsidenten interveniert.

92

Aufgrund der vorliegenden Akten war es nach Meinung der PUK für die Stadt nicht geboten, wie im Fazit von PwC zwar empfohlen, weitere Abklärungen hinsichtlich allfälliger Altlasten zu treffen.

93

II Interne Abklärungen

94 Die internen Abklärungen wurden durch die Immobilienabteilung, durch die Abteilung Hochbau des Baudepartements sowie durch den Rechtsdienst vorgenommen. Diese sind in verschiedenen Mitberichten bzw. E-Mails dokumentiert.

c) Abklärungen der Immobilienabteilung

Deckenheizung

95 Der Hinweis eines Landis & Gyr-Mitarbeiters, wonach sich im Haus eine Decken-Strahlungsheizung mit schlechtem Wirkungsgrad befinde, wurde von der Immobilienabteilung überprüft. Demnach wurde das Gebäude im Jahr 2003 mit einer neuen Wärmeverteilung ausgerüstet. Seither bestehen Konvektoren mit Thermostatventilen in allen Räumen, welche über ein Visonik-Gebäudeleitsystem kontrolliert werden. Die ehemalige Deckenheizung wird aktuell als mit Seewasser gespiesene Deckenkühlung genutzt.

Studie von Wiederkehr Krummenacher Architekten AG

96 In den Unterlagen wird eine Studie von Wiederkehr Krummenacher Architekten AG zur Bewertung der Gubelstrasse 22 erwähnt. In dieser Studie, welche offenbar von der Landis & Gyr in Auftrag gegeben worden ist, soll das Gebäude massiv tiefer bewertet worden sein. Diese Studie liegt der PUK nicht vor, da sie von der Siemens AG auf Anweisung der Auftraggeberin Landis & Gyr nicht herausgegeben wurde.

97 Gemäss den erhaltenen Auskünften hatte die Abteilung Immobilien Kenntnis davon, dass eine Studie im Auftrag von Landis und Gyr erstellt wurde. Auf Anfrage der Abteilung Immobilien wollte der Auftraggeber diese Studie nicht herausgeben. Die Abteilung Immobilien begründet die angeblich tiefere Bewertung damit, dass Landis und Gyr im Gebäude Laborräumlichkeiten und nicht ausschliesslich Büroräumlichkeiten einbauen lassen wollte. Dies hätte beträchtliche Investitionen verlangt und erkläre damit die tiefere Bewertung der Liegenschaft in dieser Studie.

98 Erst nach dem Kauf der Liegenschaft gelangte die Stadt im Zusammenhang mit der eigenen Umzugsplanung offenbar doch noch in den Besitz dieser Berichts. Der PUK ist dieser Bericht nicht bekannt.

Brandschutz und Erdbebensicherheit

Zu diesen Themen kursierten in der Stadt Zug schon bald verschiedene Gerüchte, wonach man den Aspekten bei den Vorabklärungen zum Kauf nur ungenügend Rechnung getragen hätte und dass in diesem Zusammenhang Kosten in Millionenhöhe auf die Stadt zukommen würden. Die PUK selber wurde zusätzlich von einem besorgten Zuger und ehemaligen Feuerwehrkommandanten auf diese Problematik aufmerksam gemacht. In diesem Zusammenhang lud die PUK diese Person mit Schreiben vom 13. Mai 2013 ein, entsprechende Aussagen vor der PUK zu Protokoll zu geben. Auf diese Einladung hin erfolgte keine Reaktion. 99

In der Folge erkundigte sich die PUK am 8. Oktober 2013 auch noch bei Max Übelhart, dem Geschäftsführer der kantonalen Gebäudeversicherung (GVZG), in Sachen Brandschutz nach weiteren Hinweisen zur Liegenschaft Gubelstrasse 22. Dieser stellte der PUK verschiedene Dokumente betreffend die Gubelstrasse 22 zur Verfügung. 100

In einem Schreiben vom 15. Dezember 2003 an die Siemens AG betreffend "Schlussabnahme: Umbau Verwaltungsgebäude Gubelstrasse 22, 6300 Zug, hielt die Gebäudeversicherung damals Folgendes fest (Zitat): 101

"... hat der Feuerpolizeiexperte am 15. Dezember 2003 das Gebäude einer Schlussabnahme unterzogen. Dabei konnte festgestellt werden, dass die verfügbaren feuerpolizeilichen Massnahmen erfüllt sind. Wir machen Sie bei dieser Gelegenheit darauf aufmerksam, dass durch

- Änderungen an der Konzeption des Gebäudes und Ioder*
- Änderungen der Nutzungsart, auch einzelner Räume, eine feuerpolizeiliche Nachbegutachtung notwendig wird.*

Diesbezügliche Änderungen sind uns umgehend mitzuteilen." 102

Rund vier Monate nach dem Kauf der Gubelstrasse 22 durch die Einwohnergemeinde Zug erliess das Amt für Feuerschutz im Zusammenhang mit einem Umbauvorhaben der Siemens Schweiz AG am 15. Januar 2013 eine allgemeine Verfügung. Der Geschäftsführer der kantonalen Gebäudeversicherung liess dem Präsidenten der PUK am 8. Oktober 2013 auch noch eine Antwortmail zukommen, worin er unter anderem folgende Aussage machte (Zitat): 103

„Mit Datum 15. Januar 2013 hat die Stadt Zug eine Allgemeine Verfügung erhalten, wonach das ganze Gebäude brandschutztechnisch überprüft werden muss. Das geforderte Brandschutzkonzept haben wir noch nicht erhalten. 104

Mit Altstadtrat Romer haben wir nie über die Liegenschaft Gubelstrasse 22 gesprochen. Es gibt auch kein entsprechendes Schreiben. Zum zweiten Teil der Frage: Ich kann dir bestätigen, dass bei Umbauten sicher grössere Kosten auf die Stadt Zug zukommen werden. Worauf allerdings die Aussagen von Andreas Kleeb in der heutigen Neuen Zuger Zeitung S. 19 beruhen, entzieht sich unserer Kenntnis." 105

106 Der vom Geschäftsführer der kantonalen Gebäudeversicherung angemerkte Ausschnitt betreffend die Aussagen von Herrn Kleeb in der Neuen Zuger Zeitung vom 8. Oktober 2013 werden hier der guten Ordnung halber ebenfalls angeführt (Zitat):

107 *„Wir wissen auch nicht, welche Synergien sich aus dem Umzug ergeben sollen“, sagt Andreas Kleeb. Fest stehe hingegen, dass die Stadt einen zweistelligen Millionenbetrag allein nur für Brandschutzmassnahmen und die Erdbebensicherheit ausgeben müsse.“*

108 Diese "Allgemeine Verfügung" wurde im Zusammenhang mit einem geplanten Büroausbau der Siemens Schweiz AG im 4. und 5. OG und im EG Ost erlassen. In dieser Verfügung wurde der Umbau im EG Ost bewilligt und die Anpassungen im 4. und 5. OG vorerst von einem allgemeinen Brandschutzkonzept, welches früher schon gefordert wurde, abhängig gemacht. Nach einigen Gesprächen wurde die Verfügung vom 15. Januar 2013 in einem Schreiben der GVZG vom 23. Januar 2013 dann jedoch soweit angepasst, dass die Umbauten im 4. und 5. OG ebenfalls an die Hand genommen werden konnten. Die Auflage, ein allgemeines Brandschutzkonzept zu erstellen, wurde von der Stadt Zug zugesagt, sobald dieses auf der Basis von genaueren Plänen für den Bezug der Stadtverwaltung erstellt werden kann.

109 Im Bericht und Antrag Nr. 2222 des Stadtrats betreffend "Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537; Verpflichtungskredit" zu Handen des GGR ist sodann unter Punkt 2.2 Gebäude, Abschnitt Gebäudezustand/Energie, Seite 6, zu lesen (Zitat):

110 *"Aufgrund des Gebäudealters kann die Liegenschaft hinsichtlich des Energieverbrauchs sowie der Erdbebensicherheit nicht mit einem Neubau verglichen werden. Nach Ablauf der Rückmietverträge mit der Siemens Schweiz AG (für die Siemens BT) ist mit Ergänzungsbedarf im Sanitärbereich sowie im Bereich der Fluchtwegsicherungen zu rechnen."*

111 Sodann fragte die PUK aufgrund eines Artikels in der Neuen Zuger Zeitung vom 8. Oktober 2013, Seite 19, betreffend Umbaukosten in Millionenhöhe an der Gubelstrasse 22 infolge "Erdbebensicherheit und Brandschutz" diesbezüglich noch einmal explizit bei der Immobilienabteilung nach. Sie erhielt dazu am 9. Oktober 2013 per E-Mail folgende Stellungnahme (Zitat):

112 **"Zum Brandschutz Gubelstrasse 22:**

Gemäss den gesetzlichen Grundlagen führen bauliche Veränderungen, Nutzungs- und/oder Mieterwechsel zu einer Überprüfung der brandschutztechnischen Situation. Im Rahmen der Erarbeitung des konkreten Umsetzungskonzeptes für den Umzug der Stadtverwaltung an die Gubelstrasse 22 wird folglich die Fluchtwegsituation wie auch die Brandabschnittsbildung im Gesamtkontext sorgfältig und in engster Zusammenarbeit mit der Gebäudeversicherung geprüft und analysiert. Zurzeit kann über diese Kostenfolgen der möglichen Massnahmen noch keine konkrete Auskunft gegeben werden, da das Konzept noch nicht vorliegt und erst in den nächsten Jahren erarbeitet wird. Im Vordergrund des Umsetzungskonzeptes steht nebst der Erfüllung aller feuerpolizeiliche Aspekte eine möglichst kostengünstige Lösung.

Erdbebensicherheit:

113

Es ist heute Standard, dass neue Bauwerke gemäss den SIA-Normen erdbebensicher geplant und gebaut werden müssen. Die Ertüchtigung bestehender Bauten wie die Gubelstrasse 22 ist jedoch nicht zwingend (SIA 261). In der Gefährdungskarte der ETH Zürich von 2004 für Erdbeben in der Schweiz wird das Erdbebenrisiko in der Region Zug als relativ tief eingestuft. Nur wenige Bauten der Stadt Zug wie z. B. die Überbauungen Frauensteinmatt, Roost oder die Bossard Arena gelten heute als erdbebensicher. Alle bestehenden Verwaltungsliegenschaften und die meisten weiteren Wohn- und Gewerbebauten im Eigentum der Stadt Zug (ca. 90% des Liegenschaftsbestandes) erfüllen diesen Standard nicht."

Aufgrund der vorliegenden Dokumente und Aussagen der befragten Personen kommt die PUK zum Schluss, dass die Bereiche Erdbebensicherheit und Brandschutz vom Stadtrat im Vorfeld zur Abstimmung stets thematisiert wurden.

114

So verfügte der Grosse Gemeinderat über genügend Hinweise, wonach das Gebäude die heutigen Normen betreffend Erdbebensicherheit nicht erfüllen kann. Zudem wurde auch stets kommuniziert, dass im Bereich der Fluchtwegsicherung mit Ergänzungen zu rechnen sein werde.

Nach Auffassung der PUK brauchte der Stadtrat das Thema Erdbebensicherheit bei der Abwägung der Kaufsargumente nicht weiter in den Vordergrund zu spielen, da ältere Gebäude diesen neuen Anforderungen regelmässig nicht zu genügen vermögen. Dies tun im Übrigen auch die Gebäude der heutigen Stadtverwaltung nicht. Hinzu kommt, dass das Erdbebenrisiko in der Region Zug als relativ gering eingestuft wird, weshalb der Stadtrat weder aus Risikoüberlegungen noch aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen besondere Investitionen zu kalkulieren brauchte. Sodann vertiefte auch der Grosse Gemeinderat das Thema Erdbebensicherheit nicht, obwohl ihm die konkreten Fakten in der Vorlage hinreichend offen gelegt worden waren. Offensichtlich sah auch der GGR im Umstand, wonach ein älteres Gebäude nicht den heutigen Erdbebensicherheits-Standards entspricht bzw. entsprechen kann, keinen Grund, von einem Kauf abzusehen.

115

Was den Brandschutz anbelangt, dürften dem Stadtrat gewisse Kostenrisiken bekannt sein, wonach eben bei Änderungen an der Konzeption des Gebäudes und /oder bei Änderungen der Nutzungsart eine feuerpolizeiliche Nachbegutachtung notwendig werden kann, dies allenfalls verbunden mit entsprechenden Auflagen zu baulichen Nachbesserungen mit Kostenfolge. Nach Meinung der PUK wäre es falsch, hier in Polemik zu verfallen, ist doch die Pflicht zu solchen brandschutztechnischen Nachrüstungen bei Nutzungsänderungen zum einen hinlänglich bekannt. Zum andern dürfte nach Meinung der PUK bei der Verwendung der Gubelstrasse 22 als städtisches Verwaltungsgebäude wohl nicht von einer Nutzungsänderung auszugehen sein. Sollten dereinst im Rahmen des geforderten Gesamtkonzepts der GVZG dennoch gewisse Brandschutzabschnitte und Fluchtwegsituationen neu zu definieren sein, könnte dies für die Stadt Kostenfolgen auslösen. Dieser mögliche Umstand aber wurde nach Meinung der PUK von der Immobilienabteilung in verschiedenen Dokumenten klar und auch hinreichend kommuniziert. Im Übrigen ist es allein im Lichte der Nachhaltigkeit nach Meinung der PUK nur richtig, wenn im Hinblick auf den Umzug der Stadtverwaltung genaue Pläne zur künftigen Organisation und Belegung des Gebäudes erstellt werden, welche durch ein allgemeines Brandschutzkonzept ergänzt werden.

116

Gebäudeinvestitionen

117

Mit E-Mail vom 25. Juli 2012 übermittelte die Siemens Schweiz AG der Stadt Zug eine Zusammenstellung der getätigten Gebäudeinvestitionen, wobei diese Angaben ohne Gewähr und ohne Anspruch auf Vollständigkeit erfolgten. Darin enthalten sind auch einzelne Mieterausbauten. Die nachfolgende Liste zeigt die einzelnen Aufwendungen in der Übersicht (in Tausend CHF, exkl. MWST):

Investitionen

Investition	Jahr	Betrag
Anpassung Mietermessung	2011	16
Sanfte Sanierung	2001	100
Total Investitionen		116

Instandsetzung

Projekt	Jahr	Betrag
Mieterausbau	2012	248
Mieterausbau	2012	277
Mieterausbau	2012	116
Mieterausbau	2012	449
Modernisierung Liftanlagen	2010	175
Diverse kleinere Reparaturen	2010	3
Elektroanlagen	2009	25
Liftreparatur	2009	15
Diverse kleinere Reparaturen	2009	12
Anpassung Uhrenanlage	2008	33
Behebung Wasserschaden	2008	6
Anpassung Mietermessung*	2008	20
Diverse kleinere Reparaturen	2008	12
Mieterausbau (u.a. Empfang)	2007	872
Sanierung Eingangstüren*	2007	110
Sanierung (Elektroanlagen, Deckenbekleidungen, Elementwände, Malerarbeiten)	2006	2'109
Mieterausbau	2006	162
Sanierung Dachrinnenheizung*	2006	80
Sanierung Treppenhaus*	2006	33
Diverse Projekte	2006	17
Diverse Projekte	2005	414
Sanierung (Dämmung Estrich/Keller, Fenster, Storen, WC-Anlagen, Wärmeverteilung)	2003	1'600
Mieterausbau	2003	405
Mieterausbau	2001	110
Kühlung Sitzungszimmer 5./6. OG	2001	65
Mieterausbau	1997	665
Total Instandsetzung		8'031

Instandhaltung

Unterhalt durch MIBAG, ca.	p.a.	50
----------------------------	------	----

118

Aus der vorstehenden Liste geht hervor, dass die Liegenschaft während den letzten 15 Jahren in einem Umfang von rund CHF 8 Millionen unterhalten und erneuert wurde. Die zwei grössten Sanierungen entfallen auf das Jahr 2003 mit rund CHF 1.6 Mio. (Dämmung Estrich/Keller, Holz-Metall-Fenster, Storen, WC-Anlagen, Wärmeverteilung) sowie auf das Jahr 2006 mit rund CHF 2.1 Mio. (Elektroanlagen, Deckenbekleidungen, Elementwände, Malerarbeiten).

d) Abklärungen der Abteilung Hochbau

Die Abteilung "Hochbau" des Baudepartements verfasste zu Handen der Immobilienabteilung einen Mitbericht zur Liegenschaft Gubelstrasse 22. Der allgemeine bauliche Zustand des Gebäudes sei gut und bedürfe keiner dringenden Sanierung. Die in der Zustandsaufnahme festgehaltenen Risse seien normal und gäben keinen Anlass, die Altersentwertung des Gebäudes höher zu gewichten. Die Gebäudehülle weise kleinere unbedeutende Schäden auf, was für den Kaufentscheid nicht relevant sei. Eine energetische Sanierung der Gebäudehülle sei im jetzigen Zeitpunkt nicht zwingend.

119

Der Zustand des Ausbaus sei gut und zeitgemäss unterhalten. Auch hier bestehe kein direkter Sanierungs-/Unterhaltsbedarf. Die Haustechnik befinde sich in Bezug auf das Alter des Gebäudes in einem guten bis sehr guten Zustand. Einzig im Sanitärbereich orte man den dringlichsten Sanierungsbedarf. Nicht in die Beurteilung eingeflossen sei die Thematik der Erdbebensicherheit.

Im Falle einer Sanierung und/oder Nutzungsänderung würden allenfalls Auflagen greifen. Dies könne die Fluchtwegsicherungen betreffen, die heute über die seitlichen Treppenhäuser sichergestellt seien. Zudem befänden sich die Sanitärbereiche im Haupttreppenhaus, was allenfalls nicht ausreichen könnte. Das Parkplatzangebot sei zudem kaum ausreichend.

120

Die Abteilung Hochbau schliesst ihren Mitbericht mit der Feststellung, dass es als echte Chance zu betrachten sei, ein Objekt an dieser Lage in einem baulich so guten Zustand erwerben zu können. Einzig der energetische Aspekt entspreche nicht dem Leitbild der Stadt Zug.

121

e) Abklärungen des städtischen Rechtsdiensts

Der städtische Rechtsdienst verfasste zu Handen der Immobilienabteilung ebenfalls einen Mitbericht zur Liegenschaft Gubelstrasse 22. Dieser hält fest, dass einem Kauf aus juristischer Sicht keine grundsätzlichen Hindernisse entgegenstünden. Bei der Wertbestimmung sei jedoch zu berücksichtigen, dass das Objekt im kantonalen Inventar der schützenswerten Denkmäler verzeichnet sei. Bei baulichen Änderungen oder einem Ersatzbau könne das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt werden, was dessen Verkehrswert wohl vermindern würde. Die im Bau befindliche Tiefgarage mit Nebenräumen sei mit verschiedenen ausschliesslichen Benützungsrchten zu Gunsten der Bauherrschaft "Parktower" belastet. Zudem bestünden langjährige Mietverträge, weshalb das Objekt nicht sofort verfügbar sei. Schliesslich seien die in den "Kaufvertragsprämissen" vorgesehenen Vertragsbedingungen zumindest teilweise ein Ärgernis. Der Vertragsentwurf bestätige die heute grassierende Unsitte, dass Rechte bzw. Chancen nur auf Verkäuferseite und Pflichten und Risiken auf der Käuferseite angesiedelt würden. Insbesondere die Bestimmung betreffend Altlasten verletze das Verursacherprinzip gemäss § 32 USG. Daher sei es angezeigt, einzelne Vertragsbedingungen noch zu diskutieren.

122

B Bericht betreffend Due Diligence

- 123 Ein Gesamtbericht im Sinne eines zusammenfassenden Due-Diligence-Berichts lag der PUK zwar nicht vor bzw. wurde nicht erstellt. In der GGR-Vorlage Nr. 2222 des Stadtrats betreffend "Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537; Verpflichtungskredit" sind jedoch sämtliche Abklärungen zusammengefasst festgehalten.
- 124 Soweit die PUK dies anhand der vorliegenden Dokumente überprüfen konnte, wurde der GGR von der Immobilienabteilung zum Gebäudezustand und zum Thema Altlasten korrekt informiert. Dem Bericht und Antrag des Stadtrats vom 4. Juli 2012 (GGR-Vorlage Nr. 2222) an den GGR war dazu Folgendes zu entnehmen (Zitat):
- 125 *"2.2 Gebäude - Gebäudezustand/Energie*
Der allgemeine bauliche Zustand des Gebäudes ist gut. Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten. Die letzte grössere Sanierung mit Kosten von CHF 1.60 Mio. wurde im Jahr 2003 durchgeführt. Dabei wurden alle Fenster (Holz-Metallfenster IV), die Senkrechttoren, die meisten Liftanlagen, die elektronischen Installationen, die WC-Anlagen inkl. Steigleitungen sowie der Innenausbau (neue Doppeldecken, neue Brandabschnittstüren, Bodenbeläge, Teeküchen etc.) erneuert.
Des Weiteren wurden der Estrichboden und die Kellerdecke gedämmt, eine neue Lüftungszentrale im Estrich und eine neue Wärmeverteilung eingebaut. In den nächsten Jahren besteht kein direkter Sanierungsbedarf. Mittelfristig (bis 2020) werden Investitionen von rund CHF 0.66 Mio. für Sonnenschutz, für eine Lifterneuerung und für die Elektro-Hauptverteilung veranschlagt.
Aufgrund des Gebäudealters kann die Liegenschaft hinsichtlich des Energieverbrauchs sowie der Erdbebensicherheit nicht mit einem Neubau verglichen werden. Die gesamten überwältzbaren Nebenkosten (Versorgung, Entsorgung, Hauswartung) betragen aktuell rund CHF 25.00 pro m² Nutzfläche, was für Bürobauten durchschnittlich ist. Die vergleichbaren Kosten der bestehenden Verwaltungsliegenschaften in der Altstadt und an der Zeughausgasse 9 liegen deutlich höher.
Eine energetische Gebäudehüllensanierung wäre aufgrund des zu erwartenden Denkmalschutzes nicht einfach zu realisieren; alternativ bietet sich mittel- bis langfristig evtl. eine Innendämmung an. Nach Ablauf der Rückmietverträge mit der Siemens Schweiz AG (für die Siemens BT) ist mit Ergänzungsbedarf im Sanitärbereich sowie im Bereich der Fluchtwegsicherungen zu rechnen."
- 126 *"2.2 Gebäude - Altlasten*
Ein vorliegendes Gutachten kommt zum Schluss, dass ein geringes schadstoffbezogenes Kostenrisiko besteht. Betriebsbedingte Belastungen in der Gebäudesubstanz und im Untergrund werden ausgeschlossen. Es wird einzig mit geringen Mehrkosten von rund CHF 7'000.00 gerechnet, welche durch die Entsorgung von asbesthaltigen Faserzementplatten bei allfälligen Um- oder Rückbauten an der nördlichen Aussenfassade anfallen."
- 127 *"4.3 Kaufvertragsprämisse*
Die weiteren Kaufvertragsprämisse beziehen sich vor allem auf die Altlastenthematik. Die Verkäuferin beabsichtigt, sämtliche Risiken sowohl aus Abfall- als auch aus dem Altlastenrecht auf die Käuferschaft zu übertragen. Dieses Vorgehen ist gemäss PwC vor allem bei weltweit tätigen Unternehmen üblich, bedeutet jedoch im Grunde eine Verletzung des Verursacherprinzips gemäss § 32 USG. Diese Verkaufsbedingung ist gemäss Auskunft der Siemens Real Estate jedoch nicht verhandelbar. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen und der Tatsache, dass beim aktuellen Neubau des Park Towers keine Altlasten im Untergrund gefunden wurden, wird das Restrisiko für zusätzliche Kosten als äusserst gering eingeschätzt."

C Fazit und Vorbehalt der PUK betreffend die Due Diligence

Die PUK schickt hier voraus, dass sie keine zusätzliche Due Diligence durchführen liess bzw. über die vorgenommenen Prüfungshandlungen der Stadtverwaltung ein Gutachten erstellen liess. Sie liess sich jedoch zum einen im Rahmen der Befragungen aber auch anhand der vorliegenden Unterlagen über die durchgeführten Prüfungshandlungen ins Bild setzen. Die PUK beschränkte ihre Aufgabe darauf, zu untersuchen, ob im Rahmen der Abklärungen zum Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 offensichtliche Sorgfaltspflichtverletzungen auszumachen sind bzw. ob Ivo Romer die Prüfungshandlungen auf irgendwelche Weise beeinflusste oder zu beeinflussen versuchte.

128

Aufgrund der Befragungsergebnisse sowie der vorliegenden Unterlagen kann die PUK bestätigen, dass die durchgeführte Due Diligence im beschriebenen Rahmen stattgefunden hat. Die PUK konnte keine Anzeichen für mögliche Sorgfaltspflichtverletzungen von verantwortlichen Personen ausmachen. Die PUK kann weiter bestätigen, dass sie bei der Abwicklung der externen und internen Due Diligence keinerlei Einflussnahme von Ivo Romer auf die Prüfungshandlungen hat feststellen können.

4.2.12. Liessen sich die Gerüchte betreffend Schmiergeldzahlungen, Maklerhonorare oder Provisionszahlungen erhärten? Finden sich allenfalls andere Anzeichen für Unregelmässigkeiten bei der Abwicklung des Liegenschaftenskaufs?

Im Zusammenhang mit dem Kauf des L&G-Gebäudes war verschiedentlich zu hören, dass bei diesem Geschäft Geldzahlungen resp. Schmiergelder in beträchtlicher Höhe geflossen seien. Die Gerüchteküche brodelte. Der PUK erschien es daher wichtig und geboten, diesen Gerüchten soweit möglich nachzugehen. Dies nicht zuletzt deshalb, weil einem Mitglied der PUK präzise Angaben zu einer Provisionszahlung zugetragen wurden.

129

Im Rahmen dieser präzisen Angaben zu einer Provisionszahlung wurde der Name eines Empfängers aus dem Bekanntenkreis von Ivo Romer konkret genannt. Ebenfalls wurde die Höhe dieser vermeintlichen Zahlung in Prozenten des Kaufpreises angegeben.

130

Weder die Person, welche mit diesen Äusserungen an ein PUK-Mitglied gelangte, noch dessen Informanten zeigten sich auf entsprechende Nachfrage hin bereit, vor der PUK auszusagen und diese brisanten Informationen zu bestätigen. Vielmehr zogen sie die von ihnen gemachten Äusserungen zurück und weigerten sich, vor der PUK aufzutreten bzw. irgendwelche konkreten Angaben zu Provisionszahlungen zu machen.

131

132 Sodann hatte die PUK Kenntnis von anderen, jedoch weniger konkreten Gerüchten betreffend Schmiergeldzahlungen. Auf Nachhaken der PUK hin wollten deren Zuträger davon jedoch ebenfalls nichts mehr wissen. Sie weigerten sich, der PUK Red und Antwort zu stehen.

133 Schliesslich wandte sich die PUK am 9. und 30. Oktober 2013 auch zweimal schriftlich an die Siemens Schweiz AG mit der Frage, ob beim Kauf der Gubelstrasse 22 irgendwelche Maklerhonorare, Provisionen, Vergütungen, Geschenke oder sonstige Vergütungen an Ivo Romer oder Dritte geflossen seien.

134 Die Antwort der Siemens Schweiz AG vom 29. Januar 2014 lautete wie folgt (Zitat):

135 *„Namens und im Auftrag der Siemens Schweiz AG sowie deren CEO Dr. Johannes Milde nehmen wir gerne wie von Ihnen gewünscht ergänzend Stellung zu Ihrem Schreiben vom 9. Oktober 2013:*

136 *Nach Durchsicht der Bücher, Unterlagen und Gesprächen mit beteiligten Mitarbeitern dürfen wir Ihnen mitteilen, dass wir keine Hinweise auf Zahlungen irgendwelcher Art, also weder Maklerhonorare, noch Provisionen, Geschenke oder andere Vergütungen unseres Unternehmens an Ivo Romer finden konnten. Insbesondere nicht im Zusammenhang mit dem Liegenschaftenerwerb durch die Stadt Zug.*

137 *Es finden sich auch keine solchen Zahlungen an Drittpersonen. Wir gehen deshalb davon aus, dass keinerlei solche Zahlungen geflossen sind.“*

138 Für die befragte Stadtratsdelegation ist es schlicht nicht denkbar, dass Ivo Romer punkto "Sonderzahlungen" hier etwas hätte deichseln können. Die Siemens AG sei wegen Vorwissen in der Vergangenheit darauf bedacht gewesen, die Spielregeln einzuhalten und habe ihre Compliance-Leute entsprechend instruiert. Zudem gebe es bei Vorliegen eines erwiesenermassen höheren Kaufangebots schlicht keinen vernünftigen Grund, just den tiefer bietenden Kaufinteressenten zu schmieren. Zudem hätten neben Ivo Romer der Gesamtstadtrat, der GGR und letztlich das Volk zu diesem Geschäft noch ja sagen müssen. Erst die gewonnene Volksabstimmung gab dem Geschäft schliesslich die Legitimation durch den Souverän.

Fazit der PUK zu den Gerüchten betreffend Schmiergeldzahlungen

139 Mit ihren Abklärungen unternahm die PUK alles in ihrer Kompetenz stehende, um den Gerüchten betreffend Schmiergeld- und/oder Provisionszahlungen nachzugehen. Dabei liessen sich diese trotz der anfänglichen Hinweise auf vermeintliche Zahlungen letztlich nicht erhärten.

Somit dürfte es den Strafverfolgungsbehörden vorbehalten bleiben, diese Gerüchte betreffend allfällige Schmiergeldzahlungen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 weiter zu untersuchen und aufgrund dieser Ergebnisse das Spannungsverhältnis von wahr oder unwahr möglicherweise aufzulösen. Die PUK jedenfalls fand keinerlei Beweise für irgendwelche Unregelmässigkeiten im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22.

5. Würdigung des Kaufs Gubelstrasse 22 durch die PUK

Nach Meinung der PUK war der Stadtrat aufgrund der Legislaturziele 2011 – 2014 hinreichend legitimiert, mit der Siemens Schweiz AG in Kaufsverhandlungen zu treten. Denn das Gebäude Gubelstrasse 22 eignet sich nachgerade ideal zur Zentralisierung der Stadtverwaltung. 140

Aufgrund der Untersuchungen hat sich für die PUK bestätigt, dass dabei der parlamentarische Prozess trotz sehr engen Zeitvorgaben jederzeit korrekt ablief. Das Geschäft wurde in beiden Kommissionen GPK und BPK ausführlich behandelt. Die Traktandenliste wurde den Ratsmitgliedern unter Beachtung der 13-tägigen Frist zugestellt, ohne dass hier – was gemäss Geschäftsordnung zulässig gewesen wäre – "Dringlichkeit" angerufen werden musste. Ebenfalls wurden die zur Beratung gelangenden Berichte und Anträge des Stadtrates sowie diejenigen der GPK und der BPK den Ratsmitgliedern unter Einhaltung der 10-tägigen Frist vor der Sitzung fristgerecht zugestellt. Schliesslich stimmte der Grosse Gemeinderat und zu guter Letzt der Souverän dem Erwerb der Liegenschaft Gubelstrasse 22 zu. Damit wurde der Kauf definitiv bewilligt. 141

Gestützt auf die vorliegenden Akten und der durchgeführten Untersuchungen bestätigt die PUK, dass dieses Geschäft formell und materiell korrekt durchgeführt wurde. 142

Gemäss den Ausführungen der befragten Personen hatte Ivo Romer im Geschäft den Lead. Aufgrund der Unterlagen jedoch trat er im ganzen Kaufprozess kaum auf und war für die PUK im ganzen Projekt allgemein wenig sichtbar. Ob dies auf den Umstand zurückzuführen ist, dass die Verhandlungen sehr schnell von statten gehen mussten und daher vieles auf der informellen Ebene ablief, kann die PUK letztlich nicht beurteilen. Immerhin bestätigen die mit der Kaufsabwicklung betrauten Mitarbeiter der Immobilienabteilung, dass sie jederzeit ihre Fragen und Anliegen mit Ivo Romer besprechen konnten. Ähnliches bestätigte auch die stadträtliche Delegation anlässlich ihrer Befragung, wonach sie vom federführenden Kollegen Romer stets mit den erforderlichen Auskünften bedient worden sei. 143

Ivo Romer stand der PUK auch bei diesem Untersuchungsauftrag als Auskunftsperson nicht zur Verfügung. Aufgrund der Befragungen und der vorliegenden Akten stellt die PUK fest, dass Ivo Romer beim Geschäft Gubelstrasse 22 weder während den Verkaufsverhandlungen noch bei der Beschlussfassung im Stadtrat eine "besondere Rolle" zukam. Gleichwohl vertrat er das Geschäft sowohl in der GPK und BPK als auch im GGR stets mit viel Verve und hohem Engagement. 144

Hier bleibt sodann anzuführen, dass sich der gegenüber Ivo Romer gerüchteweise erhobene Vorwurf betreffend Schmiergeldzahlungen trotz vermeintlicher Hinweise letztlich weder erhärten geschweige denn beweisen liess.

- 145 Die Entwicklung des Kaufpreises vom ersten indikativen Angebot bis hin zum Endpreis ist für die PUK nachvollziehbar und transparent dargelegt worden. Hier bleibt anzumerken, dass bei Kaufverhandlungen zu solchen Objekte in der Regel der Verkäufer die Preisgestaltung dominiert. Dies war hier nicht anders, indem die Siemens erwiesenermassen über mehrere Kaufinteressenten verfügte, welche durch ihre Angebote die Preisentwicklung mutmasslich beeinflusst haben dürften. Sodann ist belegt, dass die Stadt Zug zum Schluss in direkter Konkurrenz zu einem Anbieter mit höherem Kaufangebot stand. Gleichwohl erteilte die Siemens Schweiz AG der Stadt Zug den Zuschlag.
- 146 Anzufügen bleibt, dass der Gesamtstadtrat den Kauf der Gubelstrasse 22 – nach Meinung der PUK zu Recht – konsequent anstrebte. Dazu liess er durch eine gut eingespielte Crew die Kaufverhandlungen führen und gleiste parallel dazu den komplexen parlamentarischen Prozess auf. Aus Sicht der PUK zeigten der Stadtrat wie auch die damit befassten Verwaltungseinheiten ein gutes Zusammenspiel und schlossen die Kaufverhandlungen erfolgreich ab. Das ganze Geschäft wurde schliesslich durch eine beispielhafte Kooperation zwischen den beiden Kommissionen GPK und BPK sowie des GGR abgerundet. Trotz überaus engem Zeitkorsett wurde der Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 von den Mitarbeitenden in der Verwaltung wie auch vom Stadtrat – soweit für die PUK überprüfbar – sorgfältig aufbereitet und durchgeführt. Die Mehrheit der Stimmberechtigten der Stadt Zug sah dies offenbar auch so und stimmte dem Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 am 9. September 2012 mit einem Ja-Anteil von 55.89 % zu.
- 147 Bei der Evaluation und Prüfung des Kaufobjekts wurde nach Meinung der PUK von den involvierten Experten und Fachstellen wie auch vom Stadtrat die nötige Sorgfalt aufgewendet. Man kannte die möglichen Schwachstellen des Kaufobjekts und wies in den verschiedenen Dokumenten hinreichend auf diese hin. Sodann kann die PUK bestätigen, dass auch die städtische Informationspolitik im Vorfeld zur Abstimmung transparent war, indem der Stadtrat in den massgeblichen Papieren stets auf mögliche Unsicherheit oder Risiken hingewiesen hatte.
- 148 In diesem Zusammenhang erlaubt sich die PUK die Feststellung, dass jeder Liegenschafts Kauf gewisse Risiken in sich birgt, sei es in baulicher oder in wirtschaftlicher Hinsicht. Die PUK sieht sich jedoch nicht in der Lage, als eine Art Prüfinstanz für irgendwelche möglicherweise in der Zukunft auftretende Gebäudeschäden zu fungieren. Die PUK erachtete es daher auch nicht als ihre Aufgabe, das Gebäude von Dritten erneut auf allfällige Schwachstellen hin untersuchen zu lassen. Sowohl der Stadtrat als auch die Verantwortlichen der Verwaltung gaben mehrfach und in unterschiedlicher Weise zu Protokoll, sie hätten die erforderlichen Abklärungen gemacht und alles geprüft. Weder die vorprüfenden Kommissionen noch der GGR sahen sich veranlasst, hier vertiefte Auskünfte einzuverlangen. Daher besteht für die PUK nach Würdigung der Akten ebenfalls kein Grund, an diesen Aussagen und Zusicherungen zu zweifeln.

Aufgrund der Befragungsergebnisse sowie der vorliegenden Unterlagen stellt die PUK fest, dass die durchgeführte Due Diligence in dem oben in Ziffer 4.2.11 beschriebenen Rahmen stattgefunden hat. Sodann kommt die PUK gestützt auf die vorliegenden Akten zum Schluss, dass die Verantwortlichen den Gebäudezustand trotz des zeitlichen Drucks bei der Abwicklung der Kaufsverhandlungen evaluiert und die gebotene Due Diligence in hinreichender Tiefe vorgenommen haben. Da die erklärte Absicht besteht, das Gebäude weiterhin im bisherigen Rahmen als Verwaltungsgebäude zu nutzen, hält es die PUK für vertretbar, dass auf weitere Abklärungen betreffend Statik und Tragkraft der Geschossdecken verzichtet wurde. Schliesslich kann die PUK bestätigen, dass bei der Abwicklung der externen und internen Due Diligence keinerlei Einflussnahme von Ivo Romer auf die Prüfungshandlungen festzustellen war.

149

Die PUK fand keine Hinweise, wonach gebotene Abklärungen von den Verantwortlichen im Zuge der Kaufsverhandlungen bewusst oder in pflichtwidriger Weise unterlassen oder die Abklärungsergebnisse verfälscht worden wären. Zudem waren für die PUK gestützt auf die vorliegenden Akten und die Befragungsergebnisse im Zusammenhang mit dem Projekt Gubelstrasse 22 keinerlei Unregelmässigkeiten auszumachen. Der Stadtrat wollte das L&G-Gebäude zwecks Realisierung einer zentralisierten Stadtverwaltung kaufen und strebte den Kauf klar an. Dass er sich dabei in einzelnen Punkten (z.B. zeitliche Abwicklung, Altlastenhaftung) den Vorgaben der Siemens Schweiz AG wohl beugen musste und auch beugte, erachtet die PUK als vertretbar. Dies nicht zuletzt deshalb, weil verkäuferseitige Vertragsvorgaben bei solchen Liegenschaftsgeschäften einer Usanz entsprechen, indem eben der Verkäufer gewisse Regeln diktiert. Der Stadtrat, die Abteilung Immobilien sowie die weiteren Beteiligten wickelten die Kaufsverhandlungen nach Meinung der PUK zielführend, professionell sowie mit der gebotenen Sorgfalt ab.

150

6. Empfehlungen der PUK

6.1. Klare Führung

Aus den Unterlagen liess sich für die PUK weder ableiten geschweige denn erkennen, dass Ivo Romer bei diesem Geschäft tatsächlich die Federführung innehatte. Selber tritt er nämlich kaum in Erscheinung, weder in der Korrespondenz noch in sonstigen Aktenstücken. Immerhin bestätigten sowohl der Stadtrat wie auch die Abteilung Immobilien, dass er stets über das laufende Geschäft informiert bzw. unterstützend zur Seite gestanden hatte.

151

Nach Ansicht der PUK muss der zuständige Stadtrat bei wichtigen Geschäften – und um ein solches handelt es sich beim Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 – die Führung wahrnehmen. Dies bedeutet, dass er eine klare Projektorganisation etabliert, sowie die Kompetenzen und die jeweiligen Informationskanäle in nachvollziehbarer Weise definiert.

152

6.2. Umfassende Projektdokumentation

153 Beim vorliegenden Projekt hat sich die PUK teilweise gewundert, dass dessen Abwicklung, die wichtigsten Meilensteine und insbesondere der Verlauf der Verkaufsverhandlungen nicht ausführlicher dokumentiert worden sind.

154 Die PUK empfiehlt, bei wichtigen Verwaltungsgeschäften eine chronologische und umfassende Dokumentation ab den ersten Projektschritten zu führen. Dies lässt sich in Form eines Journals mit den wichtigsten Meilensteinen, Beschlüssen und den entsprechenden Dokumenten im Anhang bewerkstelligen. Damit werden die wichtigsten Überlegungen in einem Projekt transparent gemacht und bleiben nachvollziehbar.

6.3. Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen

155 Die PUK hatte den Eindruck, dass einzelne Projektschritte eher spät und letztlich ziemlich spontan zwischen den verschiedenen Abteilungen abgesprochen wurden.

156 Die PUK empfiehlt, dass bei laufenden Projekten die Schnittstellen zwischen den einzelnen Abteilungen frühzeitig definiert und die Arbeiten koordiniert werden. Auf diese Weise lassen sich Problemfelder besser erkennen. Das Zusammenwirken aller Kräfte im Sinne des Mehraugenprinzips trägt zur Projektoptimierung bei.

6.4. Gerüchte betreffend Schmiergeldzahlungen

157 Wie oben unter Ziffer 4.2.12 erwähnt, unternahm die PUK alles in ihren Möglichkeiten und Kompetenz stehende, um den Gerüchten betreffend vermeintlicher Schmiergeldzahlungen nachzugehen. Gleichwohl ist es ihr nicht gelungen, Licht ins Dunkel der Gerüchteküche zu bringen.

158 Die PUK empfiehlt dem Stadtrat, die Staatsanwaltschaft über die Gerüchte betreffend Schmiergeldzahlungen zu orientieren oder gar Anzeige gegen unbekannt zu erstatten. Die Staatsanwaltschaft kann dann allenfalls weitere Schritte prüfen. Nach Ansicht der PUK führen Gerüchte zum einen zu Verunsicherung in der Bevölkerung zum andern aber auch zur Verunglimpfung einzelner Personen. Wer wie im Fall des Liegenschaftskaufs Gubelstrasse 22 schwerwiegende Gerüchte betreffend Schmiergeldzahlungen verbreitet, soll nach Meinung der PUK darüber Rechenschaft ablegen müssen. Denn die Grenzen zum Tatbestand der üblen Nachrede gemäss Art. 173 Abs. 1 Ziff. 1 StGB sind, wie der vorliegende Fall zeigt, oft fließend.

Dieser Bericht wurde anlässlich der Sitzung vom 23. Juli 2014 von der PUK genehmigt und so verabschiedet.

Zug, 23. Juli 2014

Die Mitglieder der PUK "Romer"


Jürg Messmer (SVP)
Präsident


Michèle Kottelat (GLP)
Vizepräsidentin


Urs Bertschi (SP)
Verfasser PUK-Bericht


Hugo Halter (CVP)


Werner Häuser, (FDP)


Monika Mathers (CSP)


Urs E. Meier (ALG)