

Städtische Urnenabstimmung

vom 25. September 2016

**Volksinitiative
«Ja zur historischen
Altstadt»**

**Volksinitiative
«Ja zu gesunden
Stadtfinanzen»**



Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat (mit 39:0 Stimmen) empfehlen, die beiden Initiativen abzulehnen.

Urnenöffnungszeiten

Vorurne

Freitag, 23. Sept. 2016
08.00 bis 12.00 Uhr
13.30 bis 17.00 Uhr
Stadthaus am Kolinplatz

Haupturne

Sonntag, 25. Sept. 2016
09.00 bis 12.00 Uhr
Burgbachsaal
Dorfstrasse 12

Volksinitiative «Ja zur historischen Altstadt»

- 4 Inhalt der Volksinitiative
- 4 Eine Stadt – eine Verwaltung
- 8 Argumente des Initiativkomitees
- 11 Initiativtext

Volksinitiative «Ja zu gesunden Stadtfinanzen»

- 12 Inhalt der Volksinitiative
- 12 Gewinn für die Stadtkasse
- 17 Argumente des Initiativkomitees
- 18 Initiativtext

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am 9. September 2012 haben Sie dem Kauf des ehemaligen Landis & Gyr-Verwaltungsgebäudes durch die Stadt Zug zugestimmt. Dort will die Stadt ihre Verwaltung zentralisieren. Zwei Initiativen, die am 17. April 2014 eingereicht wurden, machen nun eine erneute Urnenabstimmung notwendig. Durch sie soll die Stadt Zug verpflichtet werden, in den bestehenden vier Altstadtgebäuden zu bleiben und das Landis & Gyr-Gebäude zu verkaufen. Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat stehen nach wie vor hinter dem Umzug der Stadtverwaltung in das ehemalige Landis & Gyr-Gebäude.

Mit der Initiative «Ja zur historischen Altstadt» wollen die Initianten erreichen, dass die Arbeitsplätze der Verwaltung in den bestehenden vier Altstadtliegenschaften verbleiben. Sie begründen dies mit der Tradition und einem fehlenden Konzept für die Altstadtliegenschaften. Für diese hat die Stadt Zug jedoch bereits ein Nachnutzungskonzept ausgearbeitet, das für jede Liegenschaft Optionen für eine künftige Nutzung aufzeigt. Gemäss diesem Konzept entstehen in den frei werdenden Verwaltungsgebäuden Räume für Dienstleistungen und Gewerbe sowie Wohnungen. Diese Umnutzungen eröffnen für die Altstadt neue Perspektiven. Es entstehen neue Frequenzen, insbesondere nach Büroschluss.

Mit der Initiative «Ja zu gesunden Stadtfinanzen» wollen die Initianten die Stadt Zug verpflichten, das ehemalige Landis & Gyr-Gebäude an der Gubelstrasse 22 bis spätestens 2023 an Dritte zu verkaufen. Die Initianten begründen diese Forderung im Wesentlichen mit millionenhohen Umzugs-, Umbau und Sanierungskosten und der angespannten Lage des Finanzhaushalts der Stadt Zug. Aus Sicht des Stadtrates sind diese Argumente nicht zutreffend. Die Umzugskosten betragen 470'000.– Franken. Die rechtlich notwendigen Kosten für Brandschutzmassnahmen gemäss den Anforderungen der Kantonalen Gebäudeversicherung liegen bei 800'000.– Franken. In den Bereich optionaler Kosten fallen Investitionen von rund 4.9 Millionen Franken – etwa in zusätzliche sanitäre Anlagen, Grundrissanpassungen der Büroflächen oder die IT-Infrastruktur. Diese Investitionen sind sinnvoll, weil sie der Stadt Zug auch höhere Mieterträge einbringen. Was den Finanzhaushalt betrifft: Nach fünfjähriger Durststrecke hat die Rechnung 2015 mit einem Überschuss von 7.6 Mio. Franken abgeschlossen. Für die nächsten Jahre erwartet der Stadtrat dank den eingeleiteten Sparmassnahmen ausgeglichene Rechnungen.

Aus diesen Gründen hat der Grosse Gemeinderat an seiner Sitzung vom 24. Februar 2015 mit 39 zu 0 Stimmen deutlich beschlossen, den Stimmberechtigten die Ablehnung der beiden Initiativen zu empfehlen.

Der Stadtrat von Zug

Schon in den Legislaturzielen 2011-2014 wie in den aktuellen Zielen hielt der Stadtrat fest: «Die städtische Verwaltung zentralisiert und optimiert ihre Strukturen und Prozesse und schafft eine hohe Qualität zur Zufriedenheit der Bevölkerung.» Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat sind überzeugt: Mit einem Umzug in das ehemalige Landis & Gyr-Gebäude beim Bahnhof kann dieses Ziel erreicht werden.

Volksinitiative «Ja zur historischen Altstadt»

1. Inhalt der Volksinitiative

Am 17. April 2014 reichten Vertreterinnen und Vertreter des Komitees «Doppelinitiative» bei der Stadtkanzlei eine Volksinitiative mit über 900 Unterschriften ein mit dem Titel «Ja zur historischen Altstadt». Der Text der Initiative in Form einer einfachen Anregung lautet:

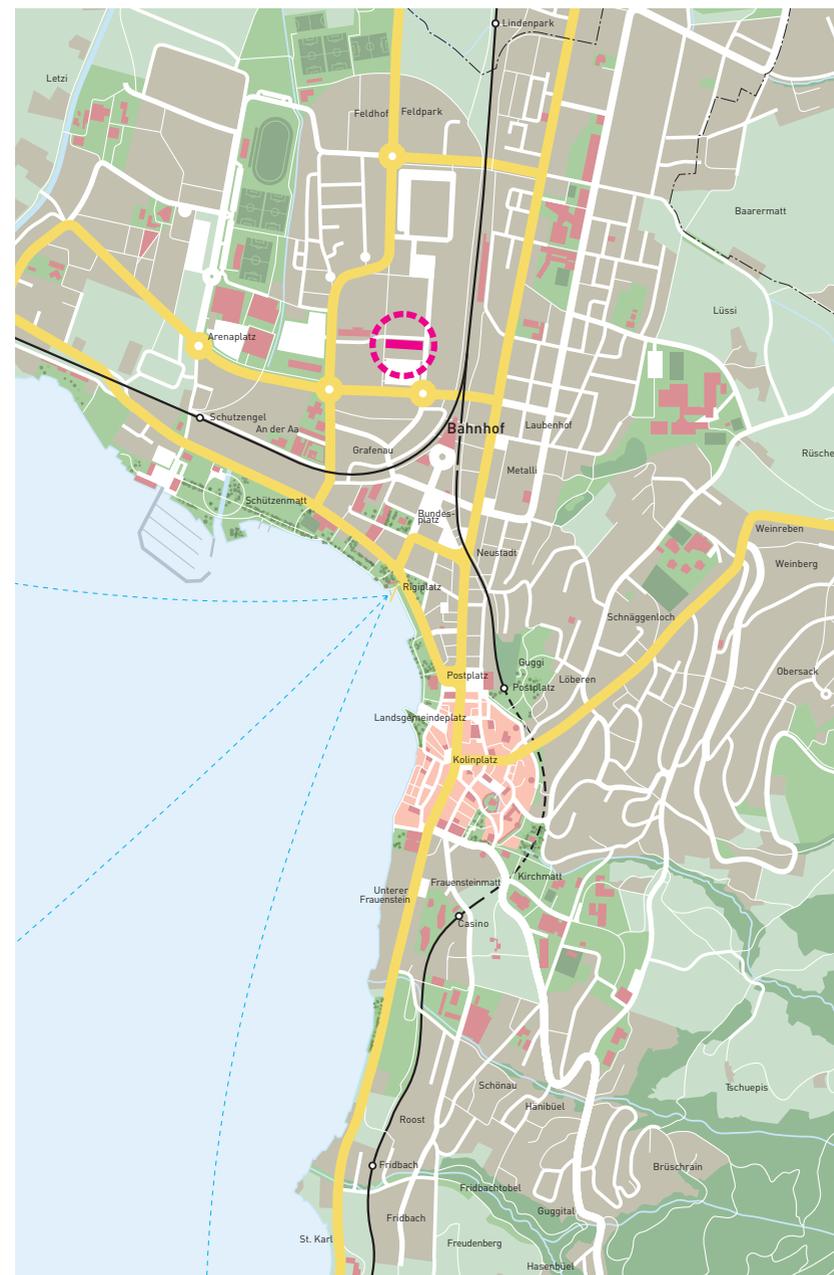
«Zum Erhalt der historischen Altstadt soll auch die städtische Verwaltung durch ihre Präsenz in ihren Liegenschaften zwischen Casino und Bundesplatz beitragen. Dadurch werden Publikumsverkehr und Arbeitsplätze in diesem Bereich erhalten und beleben diesen Stadtteil weiterhin. Um dies nachhaltig sicherzustellen, sollen die städtischen Liegenschaften im Bereich zwischen Casino und Bundesplatz in die Zone des öffentlichen Interesses überführt werden. Durch eine entsprechende Änderung der Gemeindeordnung soll zudem der Stadtrat verpflichtet werden, dafür zu sorgen, dass die Verwaltungsabteilungen in den städtischen Liegenschaften im Bereich zwischen Bundesplatz und Casino untergebracht werden.»

Die Überprüfung der Gültigkeit der Initiative durch den Grossen Gemein-

der Stadt Zug ergab, dass die Initiative die formellen Erfordernisse in einem Punkt nicht erfüllte. Der Grosse Gemeinderat (GGR) beschloss, den Satz «Um dies nachhaltig sicherzustellen, sollen die städtischen Liegenschaften im Bereich zwischen Casino und Bundesplatz in die Zone des öffentlichen Interesses überführt werden.» zu streichen und die Initiative ohne diesen Satz der Urnenabstimmung zu unterbreiten. Gegen diesen Beschluss legte das Initiativkomitee Beschwerde beim Regierungsrat ein. Dieser stützte den Entscheid des GGR. Daraufhin zogen die Initianten ihre Beschwerde ans Verwaltungsgericht weiter. Auch das Verwaltungsgericht stützte den Entscheid von GGR und Regierungsrat und wies die Beschwerde ab. Die Initiative wird demzufolge den Stimmberechtigten der Stadt Zug ohne den erwähnten Satz zur Abstimmung unterbreitet.

2. Eine Stadt – eine Verwaltung

Die Stadt Zug wächst im Nordwesten. Dort schlägt das Herz der Wirtschaft, dort steigt die Einwohnerzahl am



Stadtplan mit dem Standort des ehemaligen Landis & Gyr-Gebäudes an der Gubelstrasse 22 (rot mit Kreis), in der Mitte der Stadt.

stärksten. 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 haben die Stimmberechtigten im September 2012 den Kauf des ehemaligen Landis & Gyr-Gebäudes beschlossen. Die Stadtverwaltung ist heute auf vier Standorte in der Altstadt verteilt. Die Einwohnerinnen und Einwohner müssen mehrere Orte aufsuchen, um amtliche Dienstleistungen zu erhalten. Eine Verwaltung an einem einzigen Ort bietet Dienstleistungen aus einem Guss. Ausserdem ist die Verwaltung im ehemaligen Gebäude der Landis & Gyr unmittelbar beim Bahnhof besser erreichbar. Die Parkplatzsituation verbessert sich für die Kundinnen und Kunden und nicht zuletzt ermöglicht der neue Standort den Bürgerinnen und Bürgern, ihre Behördengänge mit denen zur nahe gelegenen kantonalen Verwaltung zu kombinieren.

Zentralisierung in der Altstadt nicht möglich

Die dezentrale Organisation der Stadtverwaltung in der Altstadt ist das Ergebnis einer jahrzehntelangen Entwicklung. Der Stadtrat hat sich jedoch schon vor dem Kauf des Landis & Gyr-Gebäudes mit einer Zentralisierung der Stadtverwaltung befasst. Bis zum Kauf des Landis & Gyr-Gebäudes ergab sich jedoch keine Gelegenheit für eine Zentralisierung. In den letzten Jahren wurde nach eingehender Prüfung

deutlich, dass eine solche in der Altstadt oder in Altstadtnähe nicht realisierbar ist: Die Sanierung des Hauses Zentrum, welche zu einer Flächenoptimierung geführt hätte, wurde vom Stimmvolk abgelehnt. Die Projekte im «Kolingeviert» oder an der Grabenstrasse 6 scheiterten vor allem aus Denkmalschutzgründen. Für einen Kauf der Neubauten Poststrasse/Posthof sowie dem historischen Post-Gebäude war das Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht befriedigend.

Altstadt profitiert

Die Auswirkungen eines Wegzugs der Verwaltung aus dem Stadtzentrum wurden in verschiedenen Gremien wiederholt diskutiert. Fachpersonen und Experten innerhalb und ausserhalb der Verwaltung sind der Ansicht, dass die Umnutzung der heutigen Verwaltungsliegenschaften für die Altstadt neue Perspektiven eröffnet, indem zusätzliche Wohnungen und Geschäftsflächen entstehen. Mit den neuen Nutzungen entstehen neue Frequenzen in der Altstadt, insbesondere nach Büroschluss. Diese Entwicklung wird durch die Aufwertung des Kolingvierts zusätzlich gefördert. Zudem bleiben Kunden den Fachgeschäften, wie sie in der Altstadt angesiedelt sind, in der Regel über längere Zeit treu, wodurch sich der Kundenkreis eher erweitern dürfte. Ausserdem bleibt die Bibliothek Zug, die den grössten Kundenverkehr generiert, weiterhin in der Altstadt.



Nachnutzungskonzept besteht

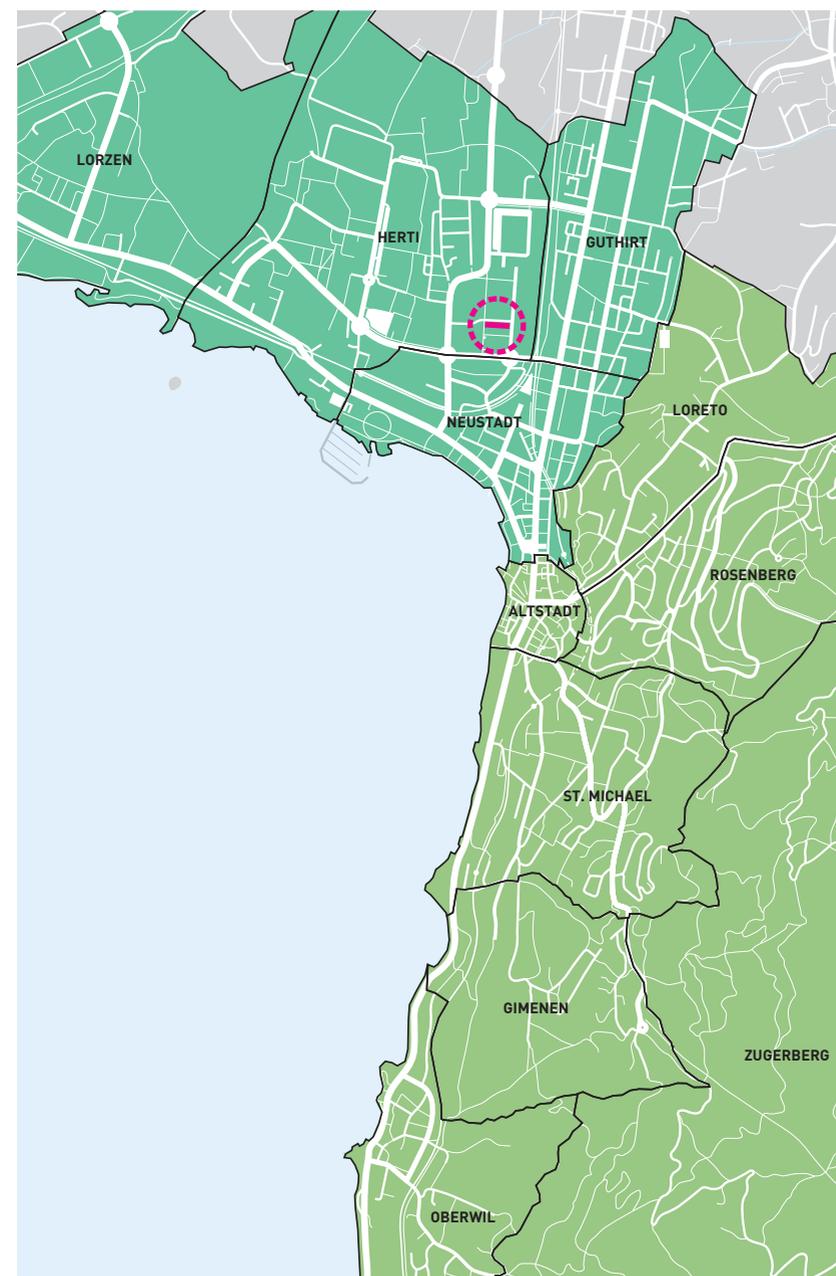
Die Stadt Zug hat für die Altstadtliegenschaften ein Nachnutzungskonzept ausgearbeitet, das für jedes Gebäude Optionen für eine künftige Nutzung zeigt. Gemäss diesem Konzept entstehen in den frei werdenden Verwaltungsgebäuden Räume für Dienstleistungen und Gewerbe sowie Wohnungen. Die Liegenschaft an der Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum) wurde in das Landtauschgeschäft Göbli eingebracht und ist in das Eigentum der Korporation Zug übergegangen. Das Stadthaus am Kolinplatz 15 bleibt Eigentum der Stadt, ebenso das Gebäude des Baudepartements an der St.-Oswalds-Gasse 20. Für die Liegenschaft des Bildungsdepartements an der Aegeristrasse 7 ist ein Verkauf vorgesehen.

Effizienzgewinn durch kurze Wege

Dank dem Einzug in ein einzelnes Gebäude reduziert sich die durchschnittliche Fläche pro Arbeitsplatz von heute rund 28 Quadratmeter auf rund 20 Quadratmeter. Das heisst nicht, dass die Mitarbeitenden weniger Platz zur Verfügung hätten. Aber es fallen gegenüber der dezentralen Verwaltung in den Altstadtliegenschaften Korridor-, Lift-, Sanitär- und andere Erschliessungsflächen weg. Der Umzug erlaubt es, flexible, platzsparende Bürolösungen umzusetzen. Kurze Wege steigern die Arbeitseffizienz und erleichtern die Zusammenarbeit für die Mitarbeitenden.

Die zukünftige räumliche Nähe der Departemente bietet Chancen für Optimierungen. Teilweise bearbeiten heute Abteilungen unterschiedlicher Departemente Aufgaben mit Schnittstellen, dies jedoch in verschiedenen Altstadtgebäuden. Zum Beispiel die Abteilung Immobilien des Finanzdepartements und die Abteilung Hochbau des Baudepartements. Im ehemaligen Landis & Gyr-Gebäude können die Mitarbeitenden in unmittelbarer Nähe zueinander arbeiten und somit in einem direkten Austausch stehen. Solche Effizienzgewinne lassen sich heute nicht in Franken und Rappen fassen. Es steht aber ausser Frage, dass es sie gibt. Daraufhin haben schon verschiedenen Studien hingewiesen, u.a. vom Massachusetts Institute of Technology (MIT). Dort haben Forscher herausgefunden, dass der Erfolg einer Firma oder Organisation im Wesentlichen davon abhängt, dass die Mitarbeitenden in einem direkten Austausch stehen – nicht am Telefon, nicht in Videokonferenzen, sondern von Angesicht zu Angesicht.

André Wyss, Chef von Novartis Schweiz, hat am 30. November 2014 in der «Zentralschweiz am Sonntag» folgenden Satz gesagt: «Wir beschäftigen in Rotkreuz 480 Personen. Rotkreuz hat den Vorteil, dass sämtliche Mitarbeitenden im gleichen Gebäude arbeiten.» Was für die Privatwirtschaft ein Vorteil ist, gilt auch für die Stadtverwaltung.



16'415 Personen, weit mehr als die Hälfte der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zug, wohnen in den vier nördlichen Quartieren Guthirt, Neustadt, Herti und Lorzen. In den übrigen Quartieren wohnen 13'318 Personen. (Stichtag 20.6.2016)

Die Umnutzung der heutigen Verwaltungsliegenschaften (wie hier das Gebäude des Baudepartements) eröffnet der Altstadt neue Perspektiven, indem zusätzliche Wohnungen und Geschäftsflächen entstehen.



3. Argumente des Initiativkomitees

«Mit der Initiative **«JA zur historischen Altstadt»** verlangt das Initiativkomitee, dass die städtische Verwaltung in der historischen Altstadt – zwischen dem Bundesplatz und dem Casino – verbleiben muss. Laut dem heutigen Gesetz liegt die Organisation der Verwaltung allein beim Stadtrat. Die Standortfrage ist viel zu wichtig, um einen solch zukunftsweisenden Entscheid fünf Personen alleine zu überlassen. Wir wollen dies mit unserer Initiative ändern. Seit Jahren ist die Belebung der Alt-

stadt ein Dauerthema der politischen Diskussion. Das Gewerbe und die Ladengeschäfte haben zunehmend Mühe, viele haben bereits aufgegeben. Der Stadtrat betont immer wieder, dass die Stadt den inneren Kern der Altstadt beleben will. Diese Erklärung steht im vollen Gegensatz zu seiner Absicht mit dem Wegzug der Stadtverwaltung aus der historischen Altstadt.

Mit ihrer Präsenz in ihren Liegenschaften trägt die Stadtverwaltung wesentlich zum Erhalt der historischen Altstadt bei. Sie leistet als der wichtigste

Arbeitgeber einen bedeutenden Beitrag, dass die Altstadt nicht zum Schlafquartier und zum Spielball von Immobilien-Spekulanten verkommt. Wir würden es äusserst bedauern, wenn sich der historische Teil der Altstadt weiter entvölkert. Für den Stadtrat steht die Zentralisierung im Fokus. Er ist dezidiert der Auffassung, dass dies nur an der Gubelstrasse 22 im ehemaligen LG-Gebäude erfolgen kann. Im Vordergrund stehen Kosteneinsparungen sowie eine Optimierung der Strukturen und Prozesse. Nur hat der Stadtrat noch nie quantifiziert, wie viel Steuerfranken und Stellenprozente konkret eingespart werden soll. Auch ist nicht fassbar, was «eine Optimierung der betrieblichen Abläufe» für den Bürger konkret verbessert.

Für das Initiativkomitee steht jedoch fest, dass es in der historischen Altstadt genügend Möglichkeiten gibt, die Stadtverwaltung noch erfolgreicher zu optimieren. Es braucht dafür ein klares Bekenntnis zum historischen Teil der Altstadt. In Fussdistanz zum Stadthaus am Kolinplatz stehen bereits heute städtische Liegenschaften leer oder werden durch Dritte nicht kostendeckend zweckentfremdet. Auch mit der frei werdenden Hauptpost an Postplatz hat sich zwischenzeitlich eine weitere spannende Möglichkeit eröffnet.

Die Initianten vermissen nach wie vor ein tragbares Verkaufskonzept für die leer werdenden Altstadt-Liegenschaften. Unverständlich ist ferner, dass die Stadt Gelder für die weitere Planung

ausgegeben hat, obwohl über die Doppelinitiative noch nicht abgestimmt werden konnte.

Die historische Altstadt braucht für die Belebung den Publikumsmagnet Stadtverwaltung. Aus diesen Gründen empfiehlt Ihnen das Initiativ-Komitee das **«JA zur historischen Altstadt»**.»

Initiativtext

Die Volksinitiative «Ja zur historischen Altstadt» in Form einer einfachen Anregung lautet:

«Zum Erhalt der historischen Altstadt soll auch die städtische Verwaltung durch ihre Präsenz in ihren Liegenschaften zwischen Casino und Bundesplatz beitragen. Dadurch werden Publikumsverkehr und Arbeitsplätze in diesem Bereich erhalten und beleben diesen Stadtteil weiterhin. Durch eine entsprechende Änderung der Gemeindeordnung soll zudem der Stadtrat verpflichtet werden, dafür zu sorgen, dass die Verwaltungsabteilungen in den städtischen Liegenschaften im Bereich zwischen Bundesplatz und Casino untergebracht werden.»

Wer diese Initiative in Form einer einfachen Anregung annehmen will, schreibe JA, wer sie ablehnen will, schreibe NEIN.

Aufgrund ihrer Finanzpolitik verfügt die Stadt Zug über ausgezeichnete, gesunde Gemeindefinanzen. Die festgelegte Schulden- und Ausgabenbremse wird jährlich kontrolliert. Zudem hat der Stadtrat mit zwei «Sparen und Verzichten»-Paketen agiert. Die Rechnung ist seit 2014 wieder ausgeglichen. Auch in Zukunft sind positive Rechnungsergebnisse möglich, unabhängig von einem Umzug ins ehemalige Landis & Gyr-Gebäude.

Volksinitiative «Ja zu gesunden Stadtfinanzen»

1. Inhalt der Volksinitiative

Am 17. April 2014 reichten Vertreterinnen und Vertreter des Komitees «Doppelinitiative» bei der Stadtkanzlei eine Volksinitiative mit über 900 Unterschriften ein mit dem Titel «Ja zu gesunden Stadtfinanzen». Der Text der Initiative lautet:

«Die Stadt Zug wird beauftragt, die Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537 GB Zug, bis spätestens 2023 an Dritte zu verkaufen.»

Die Überprüfung der Gültigkeit der Initiative durch den Grossen Gemeinderat der Stadt Zug ergab, dass die Initiative die formellen Erfordernisse erfüllte. Der Grosse Gemeinderat beschloss jedoch, den Titel abzuändern und die Initiative mit einem neuen Titel «Ja zum Verkauf des Landis & Gyr-Gebäudes und zu gesunden Stadtfinanzen» der Urnenabstimmung zu unterbreiten. Gegen diesen Beschluss legte das Initiativkomitee Beschwerde beim Regierungsrat ein. Dieser gab den Beschwerdeführern Recht. Die Initiative wird demzufolge den Stimm-

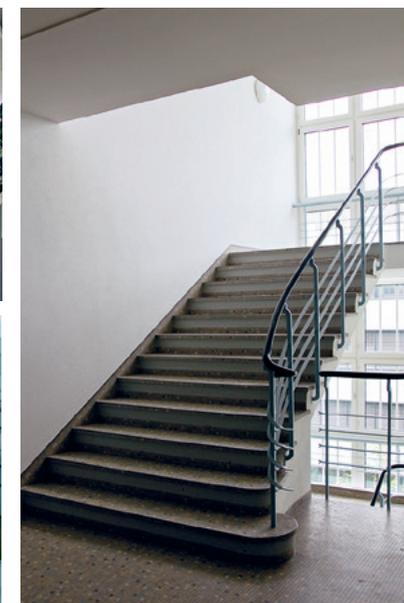
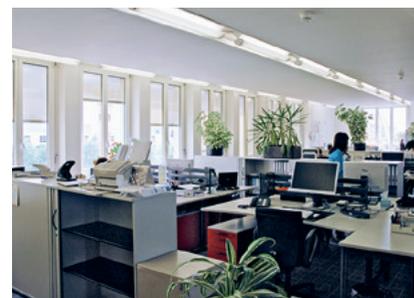
berechtigten der Stadt Zug mit dem ursprünglichen Titel zur Abstimmung unterbreitet.

2. Gewinn für die Stadtkasse

Die Stadtkasse und damit die Steuerzahlenden profitieren vom Kauf Landis & Gyr-Gebäudeschon heute: Netto, nach Abzug aller Aufwendungen, sind es 1.4 Millionen Franken Mietzinseinnahmen pro Jahr. Bis die Stadtverwaltung voraussichtlich 2019 umziehen wird, hat diese Ertragsperle also rund 8 Mio. Franken in die Stadtkasse gespült. Nach einem Umzug wird die Liegenschaft Aegeristrasse 7 verkauft und es fließen zudem Mieterträge aus den frei werdenden Alstadthäusern und aus den von der Stadtverwaltung nicht benötigten drei Stockwerken im ehemaligen Landis & Gyr-Gebäude in die Stadtkasse. Deshalb wäre es kontraproduktiv, diese Liegenschaft an bester Lage unter politischem Zeitdruck zu verkaufen. Und es ist günstiger, eine Liegenschaft statt vier zu unterhalten und zu betreiben.



Eingangsbereich des ehemaligen Landis & Gyr-Gebäudes.



Das Gebäude ist in einem guten Zustand.

Folgekosten stehen fest

Die in der Abstimmungsbroschüre von 2012 ausgewiesenen Folgekosten von 660'000 Franken bezogen sich explizit auf drei damals schon bekannte Massnahmen: Sonnenschutz, Lifterneuerung und Elektro-Hauptverteilung. Die weiteren Folgekosten konnten erst nach dem Kauf konkretisiert werden. Gemäss heutigem Planungsstand sind dies:

- Umzugskosten: Die Umzugskosten inkl. Verlegung der bestehenden Alarmanlagen und der Videoüberwachung aus den Altstadtliegenschaften betragen 470'000 Franken.
- Rechtlich nötige Investitionen: Die Kosten für Brandschutzmassnahmen gemäss den Anforderungen der Kantonalen Gebäudeversicherung liegen bei 800'000 Franken. Im Brandfall müssen die Decken dem Feuer mindestens 60 Minuten standhalten.
- Optionale Investitionen: In diesen Bereich fallen Investitionen von rund 4.9 Millionen Franken – etwa in zusätzliche sanitäre Anlagen, Grundrissanpassungen der Büroflächen, die Erdbebensicherheit oder die IT-Infrastruktur. Diese Investitionen sind sinnvoll, weil sie der Stadt auch höhere Mieterträge einbringen und einen effizienteren Verwaltungsbetrieb ermöglichen. Ein gutes Beispiel dafür sind die Grundrissanpassungen der Büroflächen mit dem Ziel der Flächenoptimierung. Dadurch kann die Stadtverwaltung nach heutigem Planungsstand auf vier Stock-

werken untergebracht werden. Mit der bestehenden Büroinfrastruktur müsste die Stadtverwaltung fünf Stockwerke belegen. Die Stadt kann also ein ganzes Stockwerk mehr vermieten und so die Kosten für den Umbau innerhalb weniger Jahre mit den Mieterträgen der Restfläche von drei Geschossen wieder einspielen. Ein zweites Beispiel: Der Einbau von Toilettenanlagen in den westlichen Bereichen des Gebäudes ist eine Voraussetzung, damit auch kleinere Flächen für die Vermietung angeboten werden können. Dazu kommt: Einige der optionalen Kosten wären auch an den bisherigen Verwaltungsstandorten nötig, etwa jene in die IT.

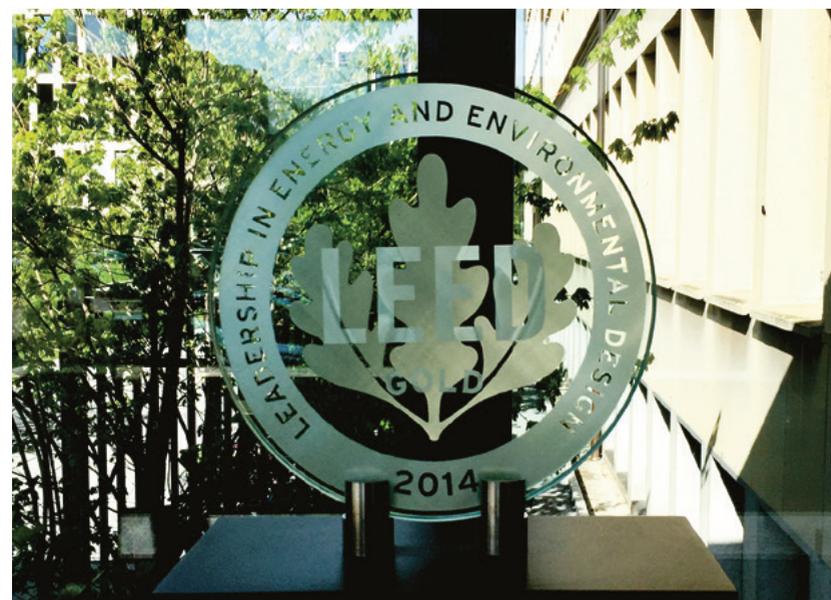
Die mit dem Umzug des Betriebsamtes ins ehemalige Landis & Gyr-Gebäude verbundenen Kosten von 525'000 Franken lassen sich mit den oben aufgeführten Investitionen nicht vergleichen. Die Arbeit des Betriebsamtes bedingt gegenüber normalen Verwaltungsarbeitsplätzen einen viel höheren Sicherheitsstandard. Für das Betriebsamt sind zum Beispiel kugelsichere Verglasungen, gesicherte Türzutritte und spezielle Informatikeinrichtungen unerlässlich.

Tadelloser Gebäudezustand

Das ehemalige Landis & Gyr-Gebäude ist in einem guten Zustand: Das Haus wurde 2014 mit dem LEED-Gold-Zertifikat (Version 4) als «Green Building» ausgezeichnet. Dies zeigt, dass das Ge-



Die heutige Empfangssituation bei Siemens.



Das ehemalige Landis & Gyr-Gebäude wurde 2014 mit dem «Leadership in Energy and Environmental Design» (LEED)-Gold-Zertifikat als «Green Building» ausgezeichnet.

bäude den aktuellen Anforderungen bezüglich Qualität und Nachhaltigkeit in sehr hohem Mass genügt. Die Auszeichnung «Leadership in Energy and Environmental Design» (LEED) ist ein international anerkanntes System zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Liegenschaften. Es beurteilt im Wesentlichen, wie in einem Gebäude nachhaltige Aspekte wie Umweltschutz,

Nutzerzufriedenheit und ein effizienter Betrieb kombiniert werden.

Individuelle Ausbaurkosten für Mieter

Die Ausbaurkosten für die zu vermietenden Flächen in den drei obersten Stockwerken orientieren sich an den Bedürfnissen der Mieter und dem gewünschten Ausbaustandard. Sie fallen

nicht bei der Stadt, sondern der Mieterschaft an.

Die Stadt Zug kennt den Inhalt des von den Initianten genannten «privaten und fundierten Käufertgutachtens». Es wurde von einem Zuger Architekturbüro im Auftrag der Landis+Gyr vor dem Kauf des Gebäudes durch die Stadt Zug verfasst. Die Anforderungen, welche die Landis+Gyr damals an das Gebäude gestellt hatte, lassen sich nicht mit den Bedürfnissen der Stadt vergleichen. Landis+Gyr wollte einerseits Labors mit hohen Anforderungen an Technik und Sicherheit im Untergeschoss des Gebäudes einbauen und verlangte andererseits höhere Bürostandards als die Stadt. Deshalb lassen sich daraus keine Schlüsse auf die Sanierungskosten für die Stadt ziehen. Dies haben die Verantwortlichen des erwähnten Zuger Architekturbüros gegenüber der Stadt bestätigt.

Gleiches gilt für die vom Kanton veranschlagten Kosten für den Ausbau der obersten drei Stockwerke des Landis & Gyr-Gebäudes. Der Ausbaustandard, welcher der Kanton für Büros der kantonalen Verwaltung vorsah, war einiges höher als derjenige, den die Stadt Zug plant. Die kantonale Verwaltung hat sich gegen eine Miete entschieden, weil ihr die Gesamtkosten (Miete und Ausbau) zu hoch waren.

Für die Stadtverwaltung steht die Funktionalität der Räume im Vordergrund. Für den Weltkonzern Siemens offensichtlich auch.

Die Vermietbarkeit der von der städtischen Verwaltung nicht benötigten

Flächen an dieser attraktiven Lage wird von Fachleuten als gut bis sehr gut bezeichnet. Die Kontaktstelle Wirtschaft des Kantons Zug teilt diese Einschätzung. Für die Miete der obersten drei Stockwerke bestehen einige Kontakte zu ernsthaften Interessenten und es wird eine Warteliste geführt. Konkrete Verhandlungen werden voraussichtlich ab Mitte 2017 möglich sein.

3. Argumente des Initiativkomitees

«Die Initiative «JA zu gesunden Stadtfinanzen» verlangt, dass das L&G-Gebäude bis spätestens 2023 wieder verkauft wird. Das Initiativkomitee ist überzeugt, dass es für die Stadt Zug nur von Vorteil ist, wenn sie sich von diesem Fass ohne Boden möglichst schnell trennt. Ein völlig überhasteter und wenig durchdachter Entscheid kann rückgängig gemacht werden – zum Wohl aller Stadtzuger.

52.23 Millionen Franken hat die Stadt Zug 2012 für den Kauf des L&G-Gebäudes an der Gubelstrasse 22 bezahlt. Die Initianten warnten schon vor dem Kauf vor den viel zu hohen Folgekosten und wiesen auf den schlechten Zustand des Gebäudes hin. Wir rechnen vor, dass millionenhohe Umzugs-, Umbau- und Sanierungskosten für die Stadt zu erwarten sind. Der Stadtrat hat dies stets bestritten. Sowohl im Grossen Gemeinderat wie auch im Abstimmungsbüchlein hat die Stadt betont, dass mit maximalen Folgekosten von 660'000 Franken bis 2020 zu rechnen sei und dass man ohne viel Auf-



Siemens wird noch bis Ende 2018 in den Büros im ehemaligen Landis & Gyr-Gebäude bleiben und dann den neuen Campus beim Theilerplatz beziehen.

wand direkt in das Gebäude einziehen könne.

Mittlerweile weiss jedermann, dass das Initiativkomitee mit seinen Vorbehalten Recht hatte. Allein der Umzug des Betriebsamtes hat die Stadt bereits 525'000 Franken gekostet! Vor rund zwei Jahren gab der Stadtrat in der Beantwortung einer Interpellation zu: Die Stadt müsse nicht mit 660'000 Franken, sondern rund 6.5 Millionen Franken Folgekosten rechnen.

Zwischenzeitlich hat auch der Kanton Zug, von der Stadt immer als Wunschmieter bezeichnet, Abstand von einer Miete genommen. Die kantonale Gebäude-Analyse fällt vernichtend aus: «Die grösste Schwäche sind der Zustand und das Alter des Gebäudes.» Unter anderem sind zeitgemässe Erdbebensicherheit nach städtischer Bauordnung nicht gegeben und der Brandschutz den neuen Vorschriften anzupassen. «Die Kosten pro Arbeitsplatz für die Flächen der Gubelstrasse sind substantiell höher als die Kosten der Vergleichsobjekte.» Der Kanton bezeichnet die Nutzung als unwirtschaftlich und zu wenig attraktiv. Der Kanton rechnet mit 9 Millionen Franken Ausbaukosten für die rund 2500 Quadratmeter Fläche in den oberen drei Stockwerken. Und diese machen nur rund die Hälfte des Gebäudes aus. Hochgerechnet auf das ganze Gebäude wären wir wieder bei über 20 Millionen Franken Folgekosten, wie wir immer gewarnt haben und wie es zudem ein privates und fundiertes Käufergutachten bestätigt.

In Anbetracht der angespannten finanziellen Lage der Stadt ist ein Verkauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 die einzig richtige Lösung. Damit bewahrt sich die Stadt Zug von einem finanziellen Desaster. Das L&G-Gebäude hat einen millionenhohen Sanierungsbedarf. Ein Verkauf ist noch möglich. Aus diesen Gründen empfiehlt Ihnen das Initiativ-Komitee das **«JA zu gesunden Stadtfinanzen».**»

Initiativtext

Die Volksinitiative «Ja zu gesunden Stadtfinanzen» lautet:

«Die Stadt Zug wird beauftragt, die Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537 GB Zug, bis spätestens 2023 an Dritte zu verkaufen.»

Wer diese Initiative annehmen will, schreibe JA, wer sie ablehnen will, schreibe NEIN.



ZUG
Stadt