

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Interpellation der FDP-Fraktion betreffend Zentrale Verwaltung – wie hoch sind die Synergien?

Antwort des Stadtrates vom 16. August 2016

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 18. Mai 2016 hat die FDP-Fraktion die Interpellation „Zentrale Verwaltung – wie hoch sind die Synergien?“ eingereicht. Sie stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Vorbemerkungen

Im Legislaturziel 4.1 (2011 - 2014) hielt der Stadtrat folgendes fest: „Die städtische Verwaltung zentralisiert und optimiert ihre Strukturen und Prozesse und schafft eine hohe Qualität zur Zufriedenheit der Bevölkerung.“ Eine Konkretisierung findet sich in Legislaturziel 4.4 [2011 - 2014]): „Mit einer zielorientierten Führung und einer effizienten Zusammenarbeit zwischen den Departementen sichern wir optimale Leistungen für unsere Einwohnerinnen und Einwohner.“ Durch die Zentralisierung soll zukünftig nicht nur eine effizientere und kostengünstigere, sondern eine kundenfreundlichere Dienstleistungserbringung im Herzen der Stadt Zug langfristig sichergestellt werden.

Der Stadtrat hielt im Legislaturziel 9 (2015 - 2018) darauf aufbauend weiterhin fest: „Die Verwaltung der Stadt Zug versteht sich als Dienstleisterin. Wir sorgen dafür, dass sie effizient, kompetent und schlank bleibt und weiterhin hohe Qualität liefert.“

Mit dem Erwerb des Landis + Gyr-Gebäudes im Jahr 2012 eröffnete sich die einmalige Chance, die Zentralisierung an einem Standort umzusetzen. In den Jahren davor zeigte sich, dass eine Zentralisierung in der Altstadt oder in der Nähe der Altstadt nicht realisierbar ist. Es wurden einige Standorte geprüft. Im geplanten Neubau beim historischen Post-Gebäude war beispielsweise das Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht befriedigend. Andere Liegenschaften erwiesen sich betriebstechnisch ebenfalls als ungeeignet. Die Stadt Zug wächst zudem im Nordwesten; dort schlägt das Herz der Wirtschaft, dort steigt die Einwohnerzahl am stärksten. 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. An einem einzigen Standort können mit dem Umzug künftig in Bürgernähe die städtischen Dienstleistungen erbracht werden. Auch die geplante Optimierung der internen Abläufe führt zu einem noch besseren Service für die Einwohnerinnen und Einwohner und senkt langfristig die laufenden Kosten.

Für die Belebung der Altstadt hat die Stadt Zug ein Nachnutzungskonzept ausgearbeitet (G2222.3 und G2222.4). Dieses zeigt für jede Liegenschaft Optionen für eine künftige Nutzung (Vermietung oder Verkauf) auf. Mit diesem Konzept entstehen in den frei werdenden Verwaltungsgebäuden Räume für Dienstleistungen und Gewerbe sowie Wohnungen. Durch die geänderten Nutzungen werden neue Frequenzen in der Altstadt generiert. Zudem eröffnen sich nicht zuletzt auch mit der Sanierung des Kolingevierts und den darin enthaltenen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss Chancen für die Belebung der Altstadt. Ausserdem bleibt die Bibliothek Zug, die den grössten Kundenverkehr generiert, weiterhin in der Altstadt.

Der Umzug der Stadtverwaltung ins Landis + Gyr-Gebäude ermöglicht einerseits, flexible, platzsparende Bürolösungen umzusetzen, andererseits die Arbeitseffizienz durch kurze Wege zu steigern. Ein wichtiger Punkt der Zentralisierung ist die Optimierung der Kundennähe. Aktuell muss man bis zu vier Standorte in der Altstadt aufsuchen, um amtliche Dienstleistungen zu erhalten. Demgegenüber ist die neue Verwaltung im ehemaligen Gebäude der Landis + Gyr unmittelbar beim Bahnhof zentral gelegen und sehr gut erreichbar. Die Parkplatzsituation für Kundinnen und Kunden verbessert sich. Und nicht zuletzt ermöglicht der neue Standort den Einwohnerinnen und Einwohnern, ihre Behördengänge mit der nahegelegenen kantonalen Verwaltung zu kombinieren.

Die Beantwortung der grundsätzlichen Frage des Interpellanten nach Synergieeffekten durch die Verwaltungszentralisierung in der Stadt Zug ist vielschichtig. Dies wird auch aus den folgenden Antworten deutlich. So gibt es zum Einen Bereiche, die sich finanziell zwar klar ausweisen und errechnen lassen werden, namentlich durch Mehr- und Mindereinnahmen in der Erfolgsrechnung sowie durch Devestitionen in der Investitionsrechnung. Da die entsprechenden Massnahmen naturgemäss noch nicht umgesetzt worden sind, beruhen die diesbezüglichen Berechnungen auf Annahmen und sind daher mit Vorsicht zu geniessen.

Zum Anderen gibt es Bereiche und Aspekte von synergetischen Effekten, die auf der Hand liegen, sich jedoch finanziell kaum in Frankenbeträgen ausdrücken lassen. Zu denken ist etwa an die erfreuliche Perspektive, wonach die örtliche Konzentration der Verwaltung die zunehmend wichtige abteilungs- und departementsübergreifende Zusammenarbeit erheblich erleichtern und verbessern wird.

Nach dem Volksentscheid von 2012 sind vorbereitende Massnahmen im Hinblick auf den Verwaltungszusammenzug im Landis + Gyr-Gebäude zügig umgesetzt worden. So wurde beispielsweise die Liegenschaft an der Zeughausgasse 9 bereits an die Korporation Zug veräussert. Wenn nach Synergien durch die zentrale Verwaltung gefragt wird, muss demnach bei der Beurteilung von der Tatsache ausgegangen werden, dass sich das Haus Zentrum nicht mehr im Eigentum der Stadt befindet und die Verwaltungsteile in diesem Gebäude anderswo untergebracht werden müssen - dies selbst dann, wenn die Doppelinitiative bzw. die Initiative "Ja zur historischen Altstadt" angenommen würde. Diesem Umstand wird in den folgenden Ausführungen Rechnung getragen.

Frage 1

Wie hoch sind die Minderausgaben pro Jahr aufgrund einer zentralen Verwaltung und in welchen Bereichen fallen diese an?

Antwort

Quantifizierbar sind insbesondere die bisherigen Mietaufwände, welche durch die Zentralisierung nicht mehr geleistet werden müssen. Zu nennen sind hier die Anmietung der Räumlichkeiten am Kolinplatz 17 und am Fischmarkt 1 für das Betriebsamt. Die Miete am Fischmarkt 1 ist bereits mit dem Umzug des Betriebsamtes in das Landis + Gyr-Gebäude im Oktober 2014 weggefallen. Bei einer zentralen Stadtverwaltung im Landis + Gyr-Gebäude sind für diese beiden Objekte jährliche Minderausgaben in der Höhe von insgesamt rund CHF 85'000.00 zu verzeichnen. Nach Abschluss des Tauschvertrages „Göbli“ mit der Korporation Zug, welchem die Stimmberechtigten im November 2015 zugestimmt haben, ist das Haus Zentrum Eigentum der Korporation Zug. Daher werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch die Mietkosten für das Haus Zentrum in der Höhe von jährlich CHF 120'000.00 als Minderausgabe einberechnet. Die Korporation Zug, als neue Eigentümerin des Grundstückes Zeughausgasse 9 und 11, plant eine Neuüberbauung. Somit ist ein Umzug der circa 90 städtischen Verwaltungsmitarbeitenden aus dem Gebäude unumgänglich. Sollte die Zentralisierung nicht wie geplant im Landis + Gyr-Gebäude durchgeführt werden können, muss die Stadt Zug alternative Büroräumlichkeiten anmieten. Ausgehend von den aktuellen durchschnittlichen Mietzinsen für Büroflächen und einem Flächenansatz von 15 - 20 m² pro Mitarbeitenden ist davon auszugehen, dass die Zumiete und damit die langfristigen tatsächlichen Minderausgaben bei einer Zentralisierung hierfür bei mindestens CHF 400'000.00 pro Jahr liegen. Dem gegenüber stehen Mindereinnahmen, die sich aus der Vermietung eines anteiligen Stockwerks an die Fachstelle Migration des Kantons Zug, ergeben.

Cashwirksam fallen Minderausgaben auch im Bereich der Betriebskosten der Verwaltungsgebäude an. Ein Vergleich aus dem abgeschlossenen Jahr 2015 zeigt: Für die aktuell fünf bestehenden Verwaltungsstandorte am Kolinplatz 15 (Stadthaus), an der Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum), der St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement), der Aegeristrasse 7 (Bildungsdepartement) sowie der Gubelstrasse 22 (Betriebsamt) wurden für den Betrieb der Liegenschaften insgesamt Aufwendungen in Höhe von rund CHF 600'000.00 verbucht. Darin berücksichtigt sind neben Heizungs- und Stromkosten, Service-Abos, Reinigungskosten, etc. auch eigentümerseitig zu tragende Kosten, bspw. für die Gebäudeversicherung. Aus der Nebenkostenabrechnung der Gubelstrasse 22 sowie der Hochrechnung der Reinigungskosten, welche direkt von der Mieterin im Landis + Gyr-Gebäude beauftragt sind, können die Betriebskosten für das Landis + Gyr-Gebäude eruiert werden. Für die von der Stadtverwaltung genutzten vier Stockwerke ergeben sich so Betriebskosten, welche rund CHF 150'000.00 geringer ausfallen.

Zusammengefasst ergeben sich jährlich folgende Minderausgaben:

Einsparung Miete Kolinplatz 17 und Fischmarkt 1	CHF	85'000.00
Einsparung Miete Zeughausgasse 9/Alternative	CHF	400'000.00
Mindereinnahme Vermietung Zeughausgasse 9	CHF	- 44'880.00
<u>Einsparung Betrieb</u>	<u>CHF</u>	<u>150'000.00</u>
Total Einsparungen pro Jahr	CHF	590'120.00

Nicht dargestellt sind Umzugskosten die für den Umzug der Verwaltungsmitarbeitenden aus dem Haus Zentrum anfallen. Da weder abgeschätzt werden kann, auf wie viele Standorte die Mitarbeitenden aufgeteilt würden, noch wo diese liegen, könnte hier nur eine rein hypothetische Annahme getroffen werden.

Des Weiteren werden die Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude nicht berücksichtigt. Hier ist ein Vergleich oder nur schon eine Hochrechnung nicht möglich. Je nach Gebäudezustand sind in den letzten Jahren teilweise Sanierungsmassnahmen umgesetzt worden und auch in den kommenden Jahren werden gebäudespezifische Massnahmen anfallen. Bei den Verwaltungsgebäuden in der Altstadt besteht aktuell kein nennenswerter Sanierungsbedarf. Die St.-Oswalds-Gasse 20 wurde im Jahr 2009 umgebaut und saniert. Die Zeughausgasse 9, für die Sanierungskosten von über CHF 12.0 Mio. angefallen wären, wurde veräussert bzw. mit einem Gegenwert von CHF 10.0 Mio. getauscht. Das Landis + Gyr-Gebäude ist ebenfalls in einem guten Zustand, sodass in den kommenden Jahren keine grösseren Sanierungsmassnahmen erwartet werden. Das Gebäude wurde letztmals im Jahr 2003 umfassend saniert. Für eine Schätzung können allenfalls die Gebäudeversicherungswerte herangezogen werden. Durchschnittlich lässt sich pro Jahr ein gewisser Prozentsatz des Gebäudeversicherungswertes für die Instandsetzung und Instandhaltung von Gebäuden veranschlagen. Der Gebäudeversicherungswert der Altstadtliegenschaften beläuft sich aktuell auf rund CHF 28.8 Mio. Der aktuelle Gebäudeversicherungswert der Gubelstrasse 22 beträgt CHF 32.1 Mio. Die oberen drei Geschosse werden fremdvermietet. Der daraus anteilig resultierende Gebäudeversicherungswert für die durch die Stadtverwaltung Zug benötigten Flächen liegt damit deutlich unter CHF 28.8 Mio. Daraus kann die Schlussfolgerung gezogen werden, dass die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für die von der Stadtverwaltung Zug genutzte Fläche bei einer Zentralisierung im Landis + Gyr-Gebäude langfristig tiefer liegen.

Nicht frankenmässig ausgewiesen werden können im derzeitigen Zeitpunkt Minderausgaben, die durch beispielsweise Effizienzsteigerungen durch kürzere Wege sowie ein moderater Rückgang des Verwaltungspersonals erzielt werden. Hierzu wird auf die Antworten zu den Fragen 2 und 3 verwiesen.

Frage 2

Welche weiteren Synergien können durch die Zentralisierung erzielt werden?

Antwort

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 verschiedene Abteilungen des Baudepartementes. 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 ebenfalls nicht in Franken und Rappen fassen. Es steht aber ausser Frage, dass es sie gibt. Daraufhin haben schon verschiedene 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.

Frage 3

Wie wirkt sich die Zentralisierung auf die Anzahl Verwaltungsstellen bzw. Reduzierung der Stellenprozente aus?

Antwort

Im aktuellen Zeitpunkt ist auch diese Frage zahlenmässig noch nicht abschliessend zu beantworten. Es ist vorgesehen, im Rahmen des Zusammenzuges verschiedene Prozesse und Schnittstellen zu überprüfen. Es wird so auch bezüglich Arbeitstätigkeit der Verwaltung mittelfristig klar mit einer Steigerung der Effizienz gerechnet. Wenn sich künftig sämtliche Departemente im Landis + Gyr-Gebäude befinden, ändern sich insbesondere auch die Empfangssituationen. Diesbezüglich besteht die Absicht, einen gemeinsamen Empfang für sämtliche Departemente zu installieren. Dies führt auch für die Einwohnerinnen und Einwohner zu einem Mehrwert. Sämtliche Dienstleistungen können künftig an einem einzigen Ort bezogen werden. Nicht in Zahlen beziffern lässt sich der Mehrwert, welcher durch die kürzeren Wege erzielt wird: Arbeitet die gesamte Verwaltung unter einem Dach verstärkt sich das vom Stadtrat angestrebte „Wir-Gefühl“ der Verwaltung. Identifikation der Mitarbeitenden mit der Stadt Zug, das gegenseitige Verständnis und die Gesamtübersicht wachsen. Im Rahmen einer sich so entwickelnden Zusammenarbeit werden sich über kurz oder lang verschiedene Synergieeffekte zeigen. Festgestellt werden kann auch, dass der Stellenplan der Verwaltung seit 2013 kaum mehr gewachsen ist. Neue Aufgaben werden durch wegfallende kompensiert und bereits heute werden Aufgabenbereiche, in denen Synergiepotenzial vermutet wird, nicht mehr fest vergeben, um nach dem Umzug in das Landis + Gyr-Gebäude reagieren zu können. Dies gilt insbesondere für Stellen im Reinigungsbereich, bei der Hauswartung sowie bei den kaufmännischen Aufgaben (Sekretariat/Empfang/Postdienst).

Mit der wachsenden Zahl der Bevölkerung und der Unternehmen nehmen auch die Aufgaben der Stadtverwaltung zu. Dennoch sieht die Personalplanung sogar eine Senkung der Verwaltungsangestellten innert vier Jahren von 8.2 Stellen vor (Vergleich Budget 2015 mit Plan 2019). Diese Senkung bei stetig steigenden Aufgaben wird einzig durch die Zentralisierung der Stadtverwaltung im Landis + Gyr-Gebäude ermöglicht.

Frage 4

Wie hoch sind die Mehreinnahmen pro Jahr aufgrund der Zentralisierung bzw. wie hoch sind die Desinvestitionen?

Antwort

Im Jahr 2013 gab der Stadtrat die Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes für die Altstadtliegenschaften in Auftrag. Das Immobilienberatungsunternehmen Wüest & Partner AG entwickelte pro Objekt verschiedene Nachnutzungsszenarien und berechnete die dafür anfallenden (Sanierungs-/Umbau-) Kosten sowie die zu erwartenden Mietzinseinnahmen. Der Lenkungsausschuss Immobilien begleitete die Bearbeitung eng. Der Grosse Gemeinderat behandelte die Vorlagen Nrn. 2222.3 und 2222.4 an seiner Sitzung vom 21. Januar 2014. Wie in der Interpellationsantwort Nr. 2400 vom 14. Juni 2016 zur Interpellation der FDP-Fraktion „Wie sieht die Zukunftsplanung des Stadtrats bezüglich dem Landis + Gyr-Gebäude an der Gubelstrasse 22 aus?“ dargestellt, wird die Siemens AG ihre Optionsrechte zur Verlängerung des Mietvertrages vollumfänglich nutzen. Damit ist klar, dass ein Umzug der Stadtverwaltung nicht vor dem Jahr 2019 stattfinden wird. Die endgültige Entscheidung, wie die Altstadtliegenschaften nach dem Auszug der Verwaltung genutzt werden, wird daher voraussichtlich nicht vor 2018 getroffen. Die im Folgenden dargestellten Mehreinnahmen basieren auf den Ergebnissen des Nachnutzungskonzeptes. Sie gehen von Annahmen aus und sind als grobe Kostenschätzungen zu verstehen. Das Konzept enthielt auch Ausführungen zur Aegeristrasse 7.

Der Stadtrat entschied an seiner Sitzung vom 22. Oktober 2013, diese Verwaltungsliegenschaft nach dem Auszug zu veräussern. Der GGR behandelte das Geschäft mit der Vorlage Nr. 2222.3 an seiner Sitzung vom 21. Januar 2014. Die übrigen Gebäude sollen im Eigentum der Stadt Zug verbleiben und entsprechend dem (überarbeiteten) Nachnutzungskonzept vermietet werden. Das Zollhaus ist bereits an den Kanton Zug vermietet.

Aus der Veräusserung der Aegeristrasse 7 resultieren einmalige Einnahmen in Höhe von circa CHF 2.7 bis 3.4 Mio. Die potenziellen jährlichen Mehreinnahmen aus der Vermietung der im Portfolio verbleibenden Altstadtliegenschaften Kolinplatz 15 und St.-Oswalds-Gasse 20 ergeben sich wie unten erläutert und dargestellt. Die Liegenschaft Haus Zentrum (Zeughausgasse 9) ist im Zuge des Tauschgeschäftes Göbli für einen Wert von CHF 10.0 Mio. in das Eigentum der Korporation übergegangen. Damit eingespart wurden auch Sanierungskosten in der Höhe von CHF 12.0 Mio.

Bei einmaligen baulichen Investitionen von rund CHF 1.5 Mio. können für die Liegenschaft Kolinplatz 15 jährliche Mietzinseinnahmen von circa CHF 440'000.00 resultieren. Darin berücksichtigt ist bereits ein Abschlag von rund CHF 35'000.00 für die weitere Nutzung des Trauzimmers inklusive Backoffice im Stadthaus. Weitaus höhere Investitionen bei geringeren Mieteinnahmen werden fällig, wenn das Gebäude für eine Wohnnutzung umgebaut und saniert wird. Der St.-Oswalds-Gasse 20 werden gemäss Nachnutzungskonzept für einmalige bauliche Investitionen in Höhe von rund CHF 1.6 Mio. gute Vermietungschancen mit jährlichen Mietzinseinnahmen von rund CHF 360'000.00 eingeräumt. Auch hier werden bei einer allfällig gewünschten Wohnnutzung, zum Beispiel für Kleinwohnungen oder Altersresidenzen, erhöhte bauliche Investitionen notwendig. Dies wird auch bei diesem Gebäude mit geringeren Mietzinseinnahmen verbunden sein.

Die effektiven Mehreinnahmen aus den frei werdenden Altstadtliegenschaften ergeben sich erst nach der Vertiefung des Nachnutzungskonzeptes, die ab 2017 erfolgen wird, und der Entscheidung über die Nachnutzung oder Veräusserung. Eine allfällige Veräusserung der Altstadtliegenschaften (zurzeit ist bekanntlich lediglich der Verkauf der Liegenschaft an der Aegeristrasse 7 vorgesehen) liegt in der Kompetenz des Grossen Gemeinderates.

Weitere Mehreinnahmen entstehen aus der Vermietung der oberen drei Geschosse des Landis + Gyr-Gebäudes. Diese werden nur bei einer Zentralisierung der Stadtverwaltung im Landis + Gyr-Gebäude und dem Verbleib des Gebäudes im Portfolio der Stadt Zug zugunsten der Stadtkasse realisiert werden können. Die Darstellung der Mehreinnahmen bezieht sich daher auf einen Vergleich zwischen der Zentralisierung der Stadtverwaltung und einer Veräusserung der Liegenschaft Gubelstrasse 22 (wie von den Initianten der Doppelinitiative gefordert). Wird sich das Stimmvolk am 25. September 2016 für eine Veräusserung des Gebäudes aussprechen, fliessen aus dieser Quelle ab spätestens 2024 keine Mieteinnahmen mehr in die Stadtkasse. Wie in der GGR-Vorlage Nr. 2400 zur Interpellationsbeantwortung „Wie sieht die Zukunftsplanung des Stadtrates bezüglich dem Landis + Gyr-Gebäude an der Gubelstrasse 22 aus“ vom 6. Mai 2016 geschildert, kann bislang noch nicht abgesehen werden, ob die Stadt Zug die Mietflächen ohne oder mit Mieterausbauten vermietet. Davon abhängig wiederum ist die Höhe der jährlich erzielbaren Mieteinnahmen. Es ist aber davon auszugehen, dass aus der Vermietung der oberen drei Stockwerke Einnahmen von jährlich mindestens circa CHF 1.26 Mio. resultieren.

Zusammengefasst fallen folgende einmalige Einnahmen aus Deinvestitionen sowie jährliche Mehreinnahmen aus Vermietung an:

Desinvestition Zeughausgasse 9	CHF	10.0 Mio.
<u>Desinvestition Aegeristrasse 7</u>	CHF	<u>3.4 Mio.</u>
Total Desinvestitionen	CHF	13.4 Mio.

Kolinplatz 15	CHF	440'000.00
<u>St.-Oswalds-Gasse 20</u>	CHF	<u>360'000.00</u>
Zwischensumme	CHF	800'000.00
<u>Landis + Gyr-Gebäude</u>	mind. CHF	<u>1'260'000.00</u>
Total Mehreinnahmen aus Vermietung	CHF	2'060'000.00

Die geschätzten Mehreinnahmen verlangen die folgenden Investitionen (einmalige Baukosten):

Kolinplatz 15	CHF	1.5 Mio.
<u>St.-Oswalds-Gasse 20</u>	CHF	<u>1.6 Mio.</u>
Zwischensumme	CHF	3.1 Mio.
Landis + Gyr-Gebäude, optionale Kosten	CHF	4.9 Mio.
<u>Brandschutzmassnahmen</u>	CHF	<u>0.8 Mio.</u>
Total Baukosten	CHF	8.8 Mio.

Für die Abschreibungen der Baumassnahmen der Liegenschaften im heutigen Verwaltungsvermögen in der Höhe von 10% fallen im ersten Jahr CHF 310'000.00 an (10% von CHF 3.1 Mio.). Somit verbleiben effektive Mehreinnahmen von rund CHF 490'000.00 für die Altstadtliegenschaften. Den Mehreinnahmen aus der Vermietung des Landis + Gyr-Gebäudes sind die Zinsen in der Höhe von aktuell CHF 99'000.00 gegenüberzustellen. Damit verbleiben Mehreinnahmen von mindestens CHF 1.16 Mio. für das Landis + Gyr-Gebäude. Insgesamt ergeben sich damit Mehreinnahmen von rund CHF 1.65 Mio. pro Jahr. Vorbehalten bleibt die Überprüfung des Verbleibs der Altstadtliegenschaften im Verwaltungsvermögen der Stadt Zug und ein Verbleib des Landis + Gyr-Gebäudes im Finanzvermögen der Stadt Zug.

Bei einer allfälligen Veräusserung des Landis + Gyr-Gebäudes und damit einem Verbleib der Stadtverwaltung in den Altstadtliegenschaften würde die Stadtkasse bis zum Auszug der Siemens AG im Jahr 2018 weiterhin jährliche Nettoeinnahmen in Höhe von CHF 1.4 Mio. verzeichnen. Die weiteren Einkünfte aus dem Landis + Gyr-Gebäude nach dem Auszug der Firma Siemens bis zur Veräusserung 2023 wären abhängig von der Vermarktung und sind nur schwer vorauszusagen. Ein bedingtes Leerstandsrisiko könnte bei einer Vermarktung eines so grossen Gebäudes nicht ausgeschlossen werden. Ebenso kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage darüber gemacht werden, ob und in welcher Höhe allenfalls Innenausbaumassnahmen als Voraussetzung für die weitere Vermietung vorgenommen werden müssen (wie in der Interpellationsantwort „Wie sieht die Zukunftsplanung des Stadtrates bezüglich dem Landis + Gyr-Gebäude an der Gubelstrasse 22 aus“ vom 6. Mai 2016 (GGR-Vorlage Nr. 2400) erläutert). Ein Verkaufszwang in den Jahren 2019 – 2023 würde für mögliche Mieter Unsicherheiten, und damit ein gewisses Leerstandsrisiko schaffen.

Frage 5

Wie hoch ist der interne und externe Aufwand für die Planung und Realisierung?

Antwort

Bislang wurden für die Planungen der Verwaltungszentralisierung im Landis + Gyr-Gebäude (Flächenlayout) Ausgaben in der Höhe von rund CHF 69'000.00 gebucht. Beauftragt, aber noch nicht durchgeführt und abgerechnet sind circa weitere CHF 35'000.00 für die konkreteren Planungen. Die Kostenschätzung für die notwendigen Anpassungen und die Zustandsanalyse über die in den kommenden Jahren notwendigen baulichen Massnahmen hat rund CHF 45'250.00 gekostet. Diese Kosten betreffen den Verwaltungsumzug nur peripher. Sie werden aber, um vollständige Transparenz zu gewährleisten, hier aufgeführt. Nach der Einreichung der Doppelinitiativen wurde der Aufwand für Arbeiten im Zusammenhang mit der weiteren Planung und Realisierung auf ein Minimum beschränkt.

Weitere Detailplanungen und die Initialisierung eines Changeprozesses werden umgehend nach der Abstimmung initiiert. Dafür werden rund CHF 50'000.00 in das Budget aufgenommen.

Zum Abschluss sei die folgende Bemerkung erlaubt: "Die Schweiz brilliert im Wettbewerb". So titelte die "Neue Zürcher Zeitung" einen Bericht auf der Titelseite zur Wirtschaftsstärke unseres Landes (NZZ vom 31. Mai 2016). Gemäss dem Ranking des International Institute for Management (IMD) hat die Schweiz gegenüber dem Vorjahr zwei Ränge gut gemacht, dabei selbst die USA überholt und wird nur noch von Honkong überflügelt. Wesentlich dabei: Die politische Effizienz ist dabei ein wesentlicher Faktor. Das IMD hebt unter anderem die effiziente und transparente Verwaltung der Schweiz besonders hervor. – Der Kanton Zug ist bekanntlich ein wichtiger Motor der Wettbewerbsfähigkeit der Schweiz. Darf daher die Stadt Zug als Kantonshauptort und nicht unwesentlicher Teil dieses Motors nicht auch ein Stück dieser Anerkennung für sich selber beanspruchen? Mit anderen Worten: Der Erfolg der Stadt Zug ist mitunter auch auf die Qualität und die Effizienz ihrer Verwaltung zurückzuführen. Ohne die bereits aktuelle Nutzung von Synergien wäre dies wohl kaum möglich.

Mit der Zentralisierung der Verwaltung werden schrittweise weitere Synergieeffekte erzielt werden können. Das Landis + Gyr-Gebäude bildet die besten Voraussetzungen und den Grundstein dazu.

Antrag

Wir beantragen Ihnen

- die Antwort des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 16. August 2016

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage:

- Interpellation der FDP-Fraktion vom 18. Mai 2016: „Zentrale Verwaltung – wie hoch sind die Synergien?“

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