

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

### Motion der FDP-Fraktion betreffend "Folgekosten des Verwaltungsumzugs im Griff behalten"

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 17. Dezember 2019

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 24. Juli 2012 hatten Karl Kobelt, Werner Hauser und Martin Kühn eine Motion mit dem Titel "Folgekosten des Verwaltungsumzugs im Griff behalten" eingereicht. An seiner Sitzung vom 28. August 2012 überwies der Grosse Gemeinderat die Motion dem Stadtrat zum schriftlichen Bericht und Antrag. In Form eines Zwischenberichtes (Nr. 2273) orientierte der Stadtrat die Motionäre respektive den Grossen Gemeinderat am 27. August 2013 über den Stand der Arbeiten.

In der erwähnten Motion wurde verlangt, dass der Transfer der gesamten Verwaltung in das ehemalige Landis&Gyr-Gebäude an der Gubelstrasse 22 finanzpolitisch unter der Prämisse des äusserst sorgsamem Umgangs mit den öffentlichen Geldern vollzogen werden muss. Mit dem Umzug müsse die Verwaltung schlanker gestaltet werden und an Effizienz gewinnen. Keinesfalls dürfe sie durch die Zentralisierung personell oder räumlich erweitert werden. Um diese Ziele zu erreichen, verlangten die Motionäre zur Ergänzung und Konkretisierung des auf Ende 2013 angekündigten Nachnutzungskonzeptes für die bestehenden Liegenschaften, dass die folgenden Vorgaben erfüllt werden:

- Der Stadtrat legt dem Gemeinderat die Folgekosten des Liegenschaftskaufs und des Verwaltungstransfers zur Genehmigung vor. Darin sind die Kosten für die Fremdkapitalfinanzierung, den Umzug, die Infrastruktur (Ausstattung der Büros etc.) wie auch für die Sanierungs- und Anpassungsarbeiten detailliert auszuweisen. Sämtliche Massnahmen müssen den Grundsatz "Nur so viel als nötig" klar und nachvollziehbar erfüllen.
- Es sind ausnahmslos sämtliche Arbeitsplätze der Verwaltung an den neuen Standort zu verlegen, auch jene der Stadtratsmitglieder einschliesslich des Arbeitsplatzes des Stadtpräsidenten. Das Stadthaus Kolinplatz 15 wird ausschliesslich für repräsentative Zwecke genutzt.
- Die von der Verwaltung in Anspruch genommene Nutzfläche pro Arbeitsplatz muss am neuen zentralen Ort geringer sein als in der aktuellen dezentralisierten Situation.
- Die nicht benötigten Flächen an der Gubelstrasse 22 sind gewinnbringend zu vermieten.
- Die aktuell durch die Verwaltung genutzten Liegenschaften der Stadt Zug sind innert nützlicher Frist zu verkaufen und gewinnbringend zu vermieten. Als Richtgrösse sehen wir den Verkauf von Liegenschaften im Umfang von rund einem Viertel der Kaufsumme des Objektes an der Gubelstrasse 22 bis spätestens ein halbes Jahr nach Umzug der Verwaltung vor.

Wir erstatten Ihnen zu den einzelnen Forderungen den folgenden Bericht.

*Zu den Prämissen "schlanke Verwaltung, Effizienzgewinn, sorgsamem Umgang mit öffentlichen Geldern" sowie der Forderung, dass "die Verwaltung durch die Zentralisierung keinesfalls personell und räumlich wachsen dürfe":*

Im Vorfeld des Umzuges wurden die Prozesse der Verwaltung überprüft und mit allen Abteilungsleiterinnen und Abteilungsleitern Gespräche geführt. Dabei wurde u.a. geklärt, welche Abteilungen einen engen Bezug zueinander haben und diese wurden entsprechend räumlich zusammengefasst. Beispielsweise befindet sich nun die Abteilung Immobilien des Finanzdepartementes direkt neben dem Baudepartement. Der Empfang (neu geschaffene Funktion) übernimmt nun Aufgaben der einzelnen Abteilungen zentral an einem Ort im Eingangsbereich. Dies ist kundenfreundlicher und effizienter. Es zeigte sich schon in den ersten Monaten am neuen Standort, dass die räumliche Nähe zu einem stark verbesserten Austausch führt. Im nächsten Jahr (2020) folgt dann die Überprüfung der Strukturen, welche eine weitere Effizienzsteigerung und Verbesserung der Zusammenarbeit zum Ziel hat.

Bei der Zentralverwaltung (dies sind alle Abteilungen, die sich heute an der Gubelstrasse 22 befinden), konnten aufgrund der Digitalisierung und Prozessoptimierungen in den letzten Jahren Stellen eingespart werden. Die Zentralisierung im Jahre 2019 ihrerseits hat durch Synergienutzungen zu weiteren Einsparungen geführt. Seit 2015 konnten dadurch 9.6 Stellenwerte eingespart werden. Der Verwaltungszusammenzug erleichtert die immer wichtiger werdende Zusammenarbeit über alle Abteilungen und Departemente hinweg erheblich. Die damit verbundene Effizienzsteigerung und in der Folge Stellen- und Kosteneinsparungen sind offensichtlich und zeigen sich jeden Tag. Diese Optimierungen lassen sich jedoch nicht in Zahlen messen und darstellen.

Im selben Zeitraum wurden aufgrund von zusätzlichen Aufgaben 12.4 Stellenwerte geschaffen, respektive bestehende Stellenwerte für neue Aufgaben umgenutzt. Das heisst, dass ohne den erwähnten Abbau der Nettozuwachs an Stellenwerten aufgrund von zusätzlichen Aufgaben im Bereich der Zentralverwaltung um total 12.4 Stellenwerte angestiegen wäre. Die Verwaltung ist durch die Einsparungen von 9.6 Stellen einerseits und durch 12.4 neue Stellen andererseits total um 2.8 Stellen netto gewachsen.

Die Antwort betreffend Flächenverbrauch der Stadtverwaltung und den Kosten finden sie weiter unten.

*Zur Forderung der "detaillierten Ausweisung der Folgekosten des Liegenschaftskaufs und des Verwaltungstranfers":*

- Für die Zentralisierung der Stadtverwaltung hat der Stadtrat mit Bericht und Antrag Nr. 2446 vom 9. Mai 2017 beim Grossen Gemeinderat der Stadt Zug einen Objektkredit von CHF 4'902'000.00 brutto inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung beantragt. Am 27. Juni 2017 bewilligte der Grosse Gemeinderat mit Beschluss Nr. 1657 den beantragten Kredit.
- Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten wurden gleichzeitig die Brandschutzmassnahmen im ganzen Gebäude umgesetzt (Kosten: CHF 842'000.00). Diese Ausgaben waren zwingend notwendig und sind erfolgsneutral, da dieser Betrag durch eine Entnahme aus der Vorfinanzierung Brandschutzmassnahmen finanziert werden konnte.
- Aus dem Unterhaltskredit wurde der Grundausbau der an Dritte vermietbaren Flächen im 4. bis 6. Obergeschoss finanziert. Die Kosten von CHF 1'093'000.00 gehen zulasten der Erfolgsrechnung.

- Die ordentlichen Unterhaltsarbeiten des Gebäudes in der Höhe von CHF 1'635'000.00, welche als werterhaltende Massnahmen notwendig waren, wurden im Rahmen des Bauprojektes realisiert und über die Erfolgsrechnung der Jahre 2018 und 2019 bezahlt.
- Für den Umzug bewilligte der Stadtrat in seiner Kompetenz mit Stadtratsbeschluss Nr. 612.18 einen Zahlungskredit für die Umzugskosten von CHF 470'000.00.
- Die Abrechnung erfolgt voraussichtlich bis Anfang 2020. Diese Kredite können aus heutiger Sicht alle eingehalten werden.
- Fremdkapitalfinanzierung: Für den Kauf der Gubelstrasse 22 (Kaufpreis: CHF 52'189'892.40) hat die Stadt Zug Darlehen im Betrag von CHF 40 Mio. aufgenommen, der Rest konnte aus den bestehenden liquiden Mitteln finanziert werden. Im Zeitraum von 2012 bis 2018 sind Zinsen in der Höhe von CHF 2'489'000.00 aufgelaufen.
- Die Abschreibungen in den Jahren 2012 bis 2018 waren CHF 0.00, da sich das Objekt im Finanzvermögen befand (Gemäss Finanzhaushaltgesetz; FHG, §13 werden diese Positionen alle 10 Jahre bewertet und nicht abgeschrieben). In den Jahren 2019 und 2020 erfolgt die Abschreibung gemäss altem FHG nach der degressiven Methode mit 10% jährlich. Durch den Umzug der Stadtverwaltung wird Ende 2019 rückwirkend der Anteil, welcher durch die Stadtverwaltung beansprucht wird (5/8 des Gebäudes = 6'250 m<sup>2</sup>), ins Verwaltungsvermögen übertragen. Die restlichen 3/8 (3'750 m<sup>2</sup>) werden von den anderen Mietern in Anspruch genommen. Von diesem anteiligen Buchwert per Ende 2019 wird 10% abgeschrieben. Dieselbe Art der Abschreibung erfolgt im 2020. Ab 2021 wird dann gemäss neuem FHG linear 3% jährlich abgeschrieben, was einem Betrag von CHF 790'357.50 entspricht.

**Tabelle 1: Abschreibungen**

Zeitraum	Betrag	Methode	Bemerkung
2012 bis 2018	CHF 0.00	Bewertung	Im Finanzvermögen, deshalb keine Abschreibung, sondern Bewertung alle 10 Jahre
2019	CHF 3'252'500.00	Abschreibung 10% degressiv	gemäss altem FHG
2020	CHF 2'927'250.00	Abschreibung 10% degressiv	gemäss altem FHG
ab 2021 jährlich	CHF 790'357.50	Abschreibung 3% linear	gemäss neuem FHG

Quelle: Buchhaltung Stadt Zug

**Tabelle 2: Berechnung der Abschreibungen**

Buchwert vor Abschreibung per 31.12.2019 (ganzes Gebäude)	CHF 52'040'000.00
Buchwert Anteil Stadtverwaltung (5/8)	CHF 32'525'000.00
<b>Abschreibung 2019 (10% degressive Methode)</b>	<b>CHF 3'252'500.00</b>
Restbuchwert nach Abschreibung per 31.12.2019	CHF 29'272'500.00
Buchwert vor Abschreibung per 31.12.2020	CHF 29'272'500.00
<b>Abschreibung 2020 (10% degressive Methode)</b>	<b>CHF 2'927'250.00</b>
Restbuchwert nach Abschreibung per 31.12.2020	CHF 26'345'250.00
<b>Total Abschreibungen 2019 und 2020</b>	<b>CHF 6'179'750.00</b>
<b>Abschreibung ab 2021 (3% jährlich; lineare Methode)</b>	<b>CHF 790'357.50</b>

Quelle: Buchhaltung Stadt Zug

*Zur Forderung der "ausnahmslosen Verlegung sämtlicher Arbeitsplätze an den neuen Standort":*

Alle Abteilungen, die sich in der Altstadt befunden haben und sämtliche Büros der Stadträte sowie des Stadtpräsidenten wurden an die Gubelstrasse 22 verlegt. Aufgrund der nahen Zusammenarbeit von Bibliothek und Stadtarchiv sowie der Platzbedürfnisse des Archivs wurde beschlossen, das Stadtarchiv als einzige Ausnahme am bestehenden Ort im Gebäude der Bibliothek zu belassen.

*Zur Forderung der "Reduktion der von der Verwaltung in Anspruch genommenen Nutzfläche":*

Die Stadtverwaltung beanspruchte in den Altstadtliegenschaften eine Geschossfläche von rund 7'950 m<sup>2</sup>, verteilt auf mehrere Standorte (Kolinplatz 15 und 17, Ägeristrasse 7, St.-Oswalds-Gasse 20, Zeughausgasse 9 und 11 sowie bis 2015 Fischmarkt 10). Die beanspruchte Geschossfläche an der Gubelstrasse 22 ist mit der Verwaltungscentralisierung um 1'700 m<sup>2</sup> auf 6'250 m<sup>2</sup> reduziert worden. (Die totale Geschossfläche an der Gubelstrasse 22 beträgt 10'000 m<sup>2</sup>, davon sind 3'750 m<sup>2</sup> fremdvermietet). Diese Reduktion ist einerseits auf die Zusammenführung an einen Standort und die Flächeneffizienz innerhalb des Gebäudes Gubelstrasse 22 zurückzuführen. Andererseits konnten die Hauptnutzflächen der Stadtverwaltung durch ein effizientes Bürolayout verringert werden.

*Zur Forderung der "gewinnbringenden Vermietung der von der Verwaltung an der Gubelstrasse 22 nicht benötigten Mietfläche":*

Die nicht benötigten Flächen im 4. – 6. OG der Gubelstrasse 22 sind zu Marktkonditionen vermietet.

*Zum Nachnutzungskonzept:*

Mit Bericht des Stadtrates vom 17. September 2013 wurde dem GGR das Nachnutzungskonzept Altstadtliegenschaften zur Kenntnis gebracht (G2222.3). In der Vorlage G2513 wurde der Grosse Gemeinderat in der Sitzung vom 29. Januar 2019 auf den neusten Stand gebracht. Aktuell sieht es folgendermassen aus:

- Die Gebäude Zeughausgasse 9/11 wurden geleert und dem Eigentümer Korporation Zug zurückgegeben.

- Der Kolinplatz 4/14 verbleibt wie erwähnt im Eigentum der Stadt Zug (es besteht ein Mietvertrag mit dem Kanton Zug).
- Die frei gewordenen Räume an der Ägeristrasse 7 (ehemals Schulverwaltung) wurden per 1. Dezember 2019 an die Azenes GmbH vermietet.
- Das ehemalige Stadthaus am Kolinplatz 15 wurde per 1. November an die SEBA Crypto AG vermietet.
- Die St.-Oswalds-Gasse 20 wird zum "Haus des Lernens". Darin soll es einen Mix von Lernangeboten geben. Das Basisangebot stammt von der Musikschule und der Bibliothek. Weitere Angebote kommen von privaten Institutionen. Das Konzept ist beim Bildungsdepartement in Arbeit. Im Haus befinden sich aktuell Zwischennutzungen, bis es dann für den neuen Zweck noch baulich optimiert wird (unter anderem behindertengerechte vertikale Erschliessung; Aufzug).

*Zur Forderung des "Verkauf und gewinnbringenden Vermietung der Altstadtliegenschaften":*

Hier verweisen wir auf das oben erwähnte Nachnutzungskonzept.

### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Bericht des Stadtrates zur Motion "Folgekosten des Verwaltungsumzugs im Griff behalten" zur Kenntnis zu nehmen und
- die Motion als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 17. Dezember 2019

Dr. Karl Kobelt  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilage:

Motion der FDP-Fraktion betreffend "Folgekosten des Verwaltungsumzugs im Griff behalten"

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat André Wicki, Vorsteher Finanzdepartement, Tel. 058 728 92 01.