

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Interpellation der FDP-Fraktion vom 16. November 2020 betreffend Liegenschaften der Stadt Zug

Antwort des Stadtrats vom 2. Februar 2021

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. November 2020 hat Roman Burkard im Namen der FDP Fraktion die Interpellation „Liegenschaften der Stadt Zug“ eingereicht. Sie stellen darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Die Abteilung Immobilien ist mit der Abteilung Informatik derzeit an der Entwicklung und Implementierung einer Software, welche u.a. den Budgetierungsprozess in der Unterhaltsplanung unterstützen soll. Dabei wird pro Gebäude ein Objektblatt erstellt, auf welchem neben den Basisdaten (Standort, Erstelldatum, Zone, Objektstrategie etc.) auch der Zustand des Gebäudes erfasst ist. Der ausgewiesene kurz-, mittel- und langfristige Erneuerungsbedarf wird erfasst und unterstützt den Budgetierungsprozess. Die Daten und Informationen sind für die Gebäudebewirtschafter/innen schnell abrufbar und können auf Stufe Teilportfolio oder Portfolio ausgewertet werden.

Frage 1

Wie präsentiert sich der aktuelle Stand der Immobilienstrategie bzw. bis wann kann mit einer überarbeiteten/revidierten Version gerechnet werden?

Antwort

Die Erarbeitung der Immobilienstrategie vom 12. April 2012 basierte auf den Legislaturzielen 2011 - 2014 und derer langfristigen Ausrichtung 2020. In diesen wie auch den folgenden Legislaturzielen ist der Schwerpunkt der Entwicklung übergeordnet auf eine hohe Lebens- und Standortqualität gelegt. Unter diese Begriffe sind bezogen auf die städtischen Immobilien insbesondere die attraktive Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie eine lebenswerte Stadt (kulturell und sozial) zu subsumieren. Eine Anpassung der Immobilienstrategie an grundlegend neue Stossrichtungen muss daher nicht erfolgen. Ebenso hat sich die Portfoliostruktur nicht geändert. Die Aufteilung der Kostenstellen, wie z. B. Verwaltungsvermögen mit den Portfolios Betriebsliegenschaften, Sport und Freizeit etc. und Finanzvermögen besteht weiterhin. Eine Überarbeitung insbesondere hinsichtlich der Anpassung an geänderte Bedingungen erfolgt im Laufe des Jahres 2021. So hat die Stadt Zug beispielsweise den Betrachtungszeitraum der Investitionsplanung

zwischenzeitlich auf zehn Jahre ausgedehnt. Im jährlichen Immobiliencockpit zeigt sich, dass die Energieeffizienz in den letzten Jahren eine immer grössere Bedeutung erlangt. So wird bei Umbauten auch überprüft, wie Gebäude energetisch verbessert werden können, z.B. Photovoltaik, Circulago etc. Die Energieeffizienz konnte mit ersten guten Resultaten verbessert werden.

Frage 2

Teilt der Stadtrat die Ansicht, dass unter dem Aspekt der Werterhaltung (vgl. Immobilienstrategie Stadt Zug 2012, 2.3 Entwicklungs- und Werterhaltungsstrategie) bei einigen Liegenschaften zeitnaher Handlungsbedarf besteht?

Antwort

Grundsätzlich befinden sich die städtischen Liegenschaften in einem guten bis sehr guten Unterhaltszustand. Der durchschnittliche Gebäudeunterhalt in der Erfolgsrechnung für die städtischen Liegenschaften lag in den letzten Jahren und liegt derzeit bei circa 1.2% der Gebäudeversicherungssumme. Dieser Wert wird als sehr gut angesehen. Nicht berücksichtigt sind dabei die grosszyklischen Sanierungen, die über die Investitionsrechnung abgewickelt werden.

Im Immobilienportfolio der Stadt Zug gibt es einzelne Liegenschaften, wie beispielsweise die Kirchmattstrasse 1 und 2, bei denen zeitnah ein Handlungsbedarf besteht. Es ist festzuhalten, dass der jeweilige Gebäudezustand dieser Liegenschaften erhoben und bekannt ist. Sofern dringliche Massnahmen erforderlich sind, werden diese umgehend umgesetzt.

Frage 3

In welchem Zeithorizont sind umfassende Sanierungsmassnahmen an den erwähnten Liegenschaften Kirchmattstrasse 1 und 3, in Anbetracht der Wert- und Substanzerhaltung, vorgesehen?

Antwort

Die Parzelle GS 1351, Kirchmattstrasse 1 und 3, mit dem grossen Landumschwung/-reserve liegt südlich der Schulanlage Kirchmatt und befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OelB) "St. Michael". Die Wohnnutzung kann im Rahmen des Bestandsschutzes weitergeführt werden. Der Stadtrat hat sich dafür ausgesprochen, die Liegenschaft als strategische Landreserve – auch für künftige Generationen – zu halten. Das bedeutet, die Gebäude werden unterhalten. Auf wertvermehrende Investitionen wird jedoch verzichtet.

Im Jahr 2016 wurde eine umfassende Gebäudezustandsanalyse erstellt und eine Instandhaltungsplanung erarbeitet. Die dringlichste Massnahme, die Sanierung des Terrassenvorbaus, ist in den Jahren 2017/2018 unter Einhaltung der denkmalpflegerischen Aspekte erfolgt. Die erste Etappe der Instandhaltungsplanung ist damit abgeschlossen. In einem nächsten Schritt wird die Instandstellung des Haupt- und Vordaches sowie der Fassade geplant. Es ist davon auszugehen, dass diese Arbeiten in den kommenden Budgetierungsprozess einfließen.

Frage 4

Sieht der Stadtrat auf der Parzelle GS 1351 ein allfälliges Entwicklungspotenzial im Zusammenhang mit zusätzlichen Neubauten, um städtische Bedürfnisse abzudecken?

Antwort

Mit der Zuweisung der Liegenschaft GS Nr. 1351, Kirchmattstrasse 1 und 3, zur Objektstrategie strategische Landreserve hat der Stadtrat die Entwicklung der Liegenschaft bewusst für zukünftige öffentliche Bedürfnisse zurückbehalten. Eine Entwicklung mit zusätzlichen Neubauten ist auf dem Grundstück grundsätzlich vorstellbar.

Die Zone OelB "St. Michael" ist für Schulanlagen, kirchliche Bauten, das Kloster Maria Opferung, den Friedhof sowie Alters- und Pflegeeinrichtungen bestimmt. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision werden die Zonen OelB auf ihre Zweckbindung hin überprüft und gegebenenfalls neu festgesetzt.

Kurz- bis mittelfristig soll die strategische Landreserve vorerst für die benötigten Provisorien des Neubaus der Heilpädagogischen Schule genutzt werden.

Frage 5

Bis wann kann nun definitiv mit der Ausschreibung des Architekturwettbewerbs für die Zugerbergstrasse 10 (Brandruine) gerechnet werden?

Antwort

Nachdem der Grosse Gemeinderat einer gemischten Nutzung der Zugerbergstrasse 6 - 10 mit Notzimmern kritisch gegenüberstand, wurden weitere verschiedene Nutzungsvarianten geprüft. Im Zentrum stehen dabei preisgünstiges Wohnen und die im Schulkreis Zentrum dringend benötigten Flächen für schulergänzende Betreuung. Die strategische Entscheidung wird eng mit den anstehenden Projekten in der näheren Umgebung, namentlich des Neubaus der Heilpädagogischen Schule und gegebenenfalls weiterem Raumbedarf im Schulkreis Zentrum aus der Schulraumplanung, abgestimmt. Es ist davon auszugehen, dass diese Abklärungen bis zum Sommer 2021 abgeschlossen werden können, sodass die Planungen für den Wiederaufbau der Zugerbergstrasse 10 und die Sanierung der Gebäude 6 und 8 noch in diesem Jahr aufgenommen werden.

Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Antwort des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 2. Februar 2021

Dr. Karl Kobelt
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage:

– Vorstoss vom 16. November 2020

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