

Motion der SVP-Fraktion für eine Zentrale Stadtverwaltung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 16. Juni 2009

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 17. März 2009 hat die SVP-Fraktion eine Motion für eine Zentrale Stadtverwaltung eingereicht. Der Stadtrat wird beauftragt, eine Vorlage zur Zentralisierung der gesamten Stadtverwaltung der Stadt Zug auf dem Areal Foyer auszuarbeiten und dem Volk zur Abstimmung zu unterbreiten.

Die Begründung des Vorstosses ist aus dem vollständigen Motionstext im Anhang ersichtlich.

An der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 5. Mai 2009 wurde der Eingang der Motion bekannt gegeben. Am 9. Juni 2009 hat der Grosse Gemeinderat die Motion dem Stadtrat zum schriftlichen Bericht und Antrag überwiesen.

Wir erstatten Ihnen hierzu den folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Das rasche Wachstum der Stadt Zug und die dementsprechend angepasste Anzahl der Mitarbeitenden in der Stadtverwaltung hat über die Jahrzehnte dazu geführt, dass die Arbeitsplätze in mehrere Gebäude der Altstadt verteilt werden mussten. Der Stadtrat hat im Zusammenhang mit der Immobilienstrategie und den Projekten Geviert Kolinplatz (Kolinplatz 21, Kirchenstrasse 3, 5 und 7), Sanierung Haus Zentrum Zeughausgasse 9, St.-Oswalds-Gasse und dem Kauf der Liegenschaft Grabenstrasse 6, verschiedentlich Gedanken und Überlegungen einer Zentralisierung der Stadtverwaltung angestellt. Nach Abwägungen aller Vor- und Nachteile, die wir nachfolgend darlegen, hat sich der Stadtrat entschieden, die Stadtverwaltung in der Altstadt zu belassen und auf weniger Standorte zu verteilen.

2. Büroraumplanung

In der GGR-Vorlage Nr. 1998 (Sanierung Haus Zentrum; Projektierungskredit) ist der heutige und künftige Büroraumbedarf beschrieben.

2.1 Ist-Situation

Die rund 170 Arbeitsplätze der Stadtverwaltung sind heute in sechs eigenen und zwei zugemieteten Liegenschaften untergebracht. Nicht berücksichtigt ist das Werkhofgebäude, Göblistrasse 7. Die Flächen setzen sich aus Büros, Nebenräumen sowie Sitzungszimmern zusammen. Die Untergeschosse sämtlicher Gebäude sowie die Verkehrsflächen sind in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt.

| Bisher: Ist-Situation | | | | |
|-------------------------------------|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------|
| Standort | Nutzung | Hauptnutzflächen ca. m ² | | AP bestehend |
| | | Stadt | Dritte | |
| Kolinplatz 15 Stadthaus | Präsidial/Finanzen | 830 m ² | | 32 |
| Kolinplatz 17 Bossardhaus (Zumiete) | Präsidial | 163 m ² | | 8 |
| Kolinplatz 19 | Friedensrichter | 58 m ² | | 2 |
| | Dritte | | 112 m ² | |
| St.-Oswalds-Gasse 20 | Bau | 618 m ² | | 29 |
| Haus Zentrum | SUS, Finanzen, seit November 2008: Kind, Jugend und Familie | 1'874 m ² | | 63 |
| | Dritte | | 300 m ² | |
| Zollhaus/Kolinplatz 14 | Präsidial, SUS, Finanzen | 312 m ² | | 14 |
| | Dritte Polizei | | 82 m ² | |
| Aegeristrasse 7 | Bildung | 368 m ² | | 15 |
| | Dritte | | 96 m ² | |
| Fischmarkt 1 (Zumiete) | Betreibungsamt Mietvertrag bis 2012 | 210 m ² | | 7 |
| Total | | ca. 4'433 m² | 590 m² | 170 |

Die Ladenflächen in den Gebäuden Kolinplatz 19 und Aegeristrasse 7 wurden bewusst an Dritte vermietet, obwohl Platzbedarf der Verwaltung ausgewiesen und gefordert worden ist. Diese Vermietungen ergeben **jährliche Mieterträge von insgesamt CHF 40'872.--**.

Für die zugemieteten Gebäude Kolinplatz 17 (Bossardhaus: Jährlicher Mietzins CHF 58'770.--, unbefristeter Mietvertrag) und Fischmarkt (CHF 91'200.--, Mietvertrag fest bis 30.09.2012) hat die Stadt Zug einen jährlichen Mietaufwand von insgesamt CHF 149'970.-- zu leisten.

2.2 Soll-Situation

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass die heutige Büroraumsituation für effiziente Abläufe und für eine gute Kommunikation innerhalb der Verwaltung nicht optimal ist. Aus diesem Grund will er mit den Sanierungen der Gebäude Zeughausgasse 9, St.-Oswalds-Gasse 20 und Grabenstrasse 6, die Verwaltung in möglichst wenigen stadteigenen Liegenschaften unterbringen, Arbeitsplatz-Optimierungen vornehmen und bestmögliche Voraussetzungen für die betriebliche Zusammenarbeit schaffen. Aufgrund der ermittelten Soll-Arbeitsplätze wird eine optimale Büroraumplanung mit der erforderlichen Anzahl Sitzungszimmer für die gesamte Stadtverwaltung in den nachfolgenden Gebäuden angestrebt:

- Stadthaus einschliesslich Kolinplatz 17 (Zumiete)
- Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum)
- St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)
- Zollhaus, Kolinplatz 14 und Grabenstrasse 6

| Neu: Variante | | | | |
|--|--|--|--------------------------|---------------------|
| Standort | | Hauptnutzflächen ca. m² | | ca. AP |
| | | Stadt | Dritte | SOLL Bestand |
| Kolinplatz 15 Stadthaus | Präsidial | 830 m ² | | 36 |
| Kolinplatz 17 (Zumiete) | Präsidial | 162 m ² | | 8 |
| St.-Oswalds-Gasse 20 | Bau | 618 m ² | | 33 |
| Haus Zentrum | Departement SUS Finanzdepartement (inkl. Betriebsamt und Ausbildungsplätze Informatik) | neu ca. 2'100 m ² | | 41 50 |
| Zollhaus/Kolinplatz 14/ Grabenstrasse 6 | Bildungsdepartement Vermietung an Dritte | ca. 570 m ² ca. 160 m ² | 82 m ² | 26 |
| Aegeristrasse 7 | Vermietung an Dritte (Fläche inkl. Laden und UG 112.2 m ²) | | 412 m ² | |
| Kolinplatz 19 | Friedensrichter Vermietung an Dritte | 58 m ² | 112 m ² | 2 |
| Fischmarkt | Kündigung Mietver- trag per Ende 2012 | | | |
| Total | | 4'498 m² | 606 m² | 197 |

Mit der Konzentration und Unterbringung des Präsidialdepartements im Stadthaus, des Finanzdepartments und des Departements SUS im Haus Zentrum, des Bildungsdepartements im Zollhaus und Grabenstrasse 6 sowie des Baudepartements in der St.-Oswalds-Gasse 20, können die Abläufe optimiert, Synergien genutzt, das Dienst-

leistungsangebot und der Kundenservice verbessert und das Sicherheitskonzept für diese Gebäude umgesetzt werden.

3. Vorschlag Zentralisierung Areal Foyer Hochhaus, Bau West

Nach Auskunft des Leiters Immobilien Siemens läuft zurzeit die Ausschreibung nach der Suche eines potenziellen Investors für das Gebäude Foyer Hochhaus. Im Juni 2009 werden mit einem ausgewählten Interessenkreis weitere Gespräche geführt. Ein Zuschlag ist im Sommer 2009 vorgesehen. Das Gebäude hat gemäss Bebauungsplan einen Wohnanteil von 60%. Die Nutzung ist noch offen und wird erst mit dem Investor konkretisiert. Ob eine Fläche von ca. 4000 m² (200 Arbeitsplätze à 20 m²) für eine zentralisierte Verwaltung zur Verfügung steht, kann erst gesagt werden, wenn der Investor bestimmt ist. Ebenso noch unklar ist, ob mögliche Flächen zum Kauf oder zur Miete zu haben sind. Auch sind die Kauf- oder Mietpreise noch nicht bekannt.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Mietpreis zwischen CHF 300.-- bis CHF 350.-- pro m² (Edelrohbau) betragen. Bei 4000 m² wird der jährliche Mietzins ca. zwischen CHF 1.2 Mio. und CHF 1.4 Mio. betragen. Dazu kommt der Innenausbau von ca. CHF 2 Mio. bis CHF 3 Mio. Bei einem Kapitalisierungssatz von 5 % muss mit einem Kaufpreis von mindestens ca. CHF 24 Mio. bis CHF 28 Mio. gerechnet werden.

Im Gebäude „Mitte“ des Projektes Cilag stehen ca. 4'500 m² Büroflächen für eine Vermietung zur Verfügung. Seit April 2009 nimmt die Siemens Real Estate Angebote entgegen. Es ist mit einem Mietpreis, Edelrohbau, von ca. CHF 330.-- pro m² zu rechnen. Für 4'000 m² ergibt dies einen jährlichen Mietzins von ca. CHF 1'320'000.--.

4. Städtische Liegenschaften, Kennzahlen

Die Liegenschaften Stadthaus, Kolinplatz 19, Zollhaus Kolinplatz 14, Aegeristrasse 7 und St.-Oswalds-Gasse 20 können aufgrund ihrer historischen Bedeutung nicht verkauft werden. Es käme bei einer Zentralisierung nur eine Vermietung der Gebäude in Frage.

Mit der Vermietung sämtlicher Gebäude (exkl.) Stadthaus kann mit Mieterträgen von rund CHF 962'000.-- gerechnet werden. Demgegenüber stehen mögliche Mietaufwände in einem zentralisierten Gebäude von rund ca. CHF 1.36 Mio. Nicht berücksichtigt sind die Investitionen und Abschreibungen, die für die stadteigenen Liegenschaften aber auch für einen Ausbau im Hochhaus Foyer zu tätigen sind und wären (vgl. Kennzahlen in der nachstehenden Tabelle):

| Standort | Vers.-Wert [Mio. CHF] | Anschaffungswert [Mio. CHF] | Hauptnutzflächen [m2] Stadt Zug | Hauptnutzflächen [m2] Dritte | Total m2 | Arbeitsplatz IST | Arbeitsplatz SOLL | Mieterträge | Aufwand | Vermietung an Dritte nach Auszug | | | möglicher Verkaufserlös | Investitionen [Mio. CHF] |
|---|--------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------|------------------|---------------------|--------------|-----------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------|----------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | | | Dritte [CHF] | Miete an Dritte | zu vermietende Flächen m2 | CHF / m2 Durchschnittspreis | Mieterträge | | |
| Kolinplatz 15 (Stadthaus) | 6.721 | 3.189 | 830 | - | 830 | 32 | 36 | - | | | | - | | 0.4 |
| Kolinplatz 19 | 0.883 | 0.160 | 58 | 112 | 170 | 2 | 2 | - | | 170 | 220 | 37'400 | | |
| St.-Oswalds-Gasse 20 Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum) | 5.108 | 0.170 | 618 | - | 618 | 29 | 33 | | | 618 | 220 | 135'960 | | 1.835 |
| Kolinplatz 14 (Zollhaus) | 6.196 | - | 312 | 82 | 394 | 14 | 26 | 16'760 | | 394 | 220 | 86'680 | | |
| Grabenstrasse 6 | 1.878 | 3.400 | | | 490 | 0 | (Siehe Zollhaus) | - | | 490 | 220 | 107'800 | | 1.5 |
| Aegeristrasse7 | 4.377 | 4.041 | 368 | 96 | 464 | 15 | Dritte | 21'000 | | 464 | 220 | 102'080 | | |
| Kolinplatz 17 (Zumiete) (Zumiete) MV bis 30.09.2012 | - | - | 163 | - | 163 | 8 | 8 | - | 58'770 | | | - | | |
| Total | 33.941 | 19.960 | 4'457 | 632 | 5'579 | 170 | 197 | 135'834 | 149'970 | 4'376 | | 962'720 | - | 14.74 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|--------|-------|--|-------|-----|--|--------|-----------|--|--|---|--|-------|
| Hochhaus Foyer | | 28.000 | 4'000 | | 4'000 | 190 | | 340.00 | 1'360'000 | | | - | | ca. 3 |
| Foyer Neubau Mitte Cilag | | 28.000 | 4'000 | | 4'000 | 190 | | 340.00 | 1'360'000 | | | - | | ca. 3 |

Begründungen für den Standort Altstadt

Im Sinne einer ausgewogenen Stadtentwicklung ist es dem Stadtrat wichtig, dass die Büros der Verwaltung an ihrem angestammten Ort im historischen Zentrum der Stadt bleiben können. Der Sitz einer Stadtregierung ist häufig ein Ort von historischer Bedeutung und ein wesentlicher Bestandteil der örtlichen Identität und wertet daher die Liegenschaften in der näheren Umgebung auf. Ein Wegzug der Stadtverwaltung aus dem historischen Zentrum wäre, im Hinblick auf eine beabsichtigte Belebung und Aufwertung der Innenstadt (neue Gestaltung des Postplatzes und des Hirschenplatzes, Neubauten im Bereich der Post etc.), ein falsches Signal und könnte durchaus negative Folgen für die Altstadt haben. Es ist eine Qualität des schweizerischen Demokratieverständnisses, dass das Nebeneinander von Detailhandel, Gewerbe, Verwaltung und Regierung in den selben Liegenschaften möglich ist. Diese Eigenart muss als Tradition der Stadt Zug betrachtet werden und ist im Wesentlichen auch Charakter bildend für den Kolinplatz und den Hirschenplatz, welche durch diese Mischung ihre Bedeutung für den Ort behalten können. Städtebaupolitik ist in dieser Hinsicht nicht nur eine Politik der Bodenpreise. Es ist von grosser Bedeutung für die Entwicklung einer Stadt, wo welche Nutzungen angesiedelt sind, und es muss ebenfalls als eine Aufgabe der Stadt erachtet werden, diesen Aspekten Rechnung zu tragen.

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Motion der SVP für eine Zentrale Stadtverwaltung nicht erheblich zu erklären und
- als erledigt von der Geschäftsliste abzuschreiben.

Zug, 16. Juni 2009

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:

- Motion der SVP-Fraktion vom 16. März 2009 für eine Zentrale Stadtverwaltung

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Theddy Christen, Leiter Immobilien, unter Tel. 041 728 20 30.