

Interpellation Urs B. Wyss, CVP, betreffend Erwerb der Liegenschaft Grabenstrasse 6

Antwort des Stadtrats vom 15. Dezember 2009

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. Juli 2009 hat Gemeinderat Urs B. Wyss die Interpellation betreffend Erwerb der Liegenschaft Grabenstrasse 6 eingereicht. Die Bekanntgabe im Rat erfolgte am 8. September 2009. Der Interpellant stellt dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Vorbemerkungen:

Mit Beschluss vom 22. Januar 2008 hat der Stadtrat dem Kauf der unmittelbar an die stadteigene Liegenschaft Zollhaus, Kolinplatz 14, angrenzende Wohn- und Geschäftsliegenschaft Grabenstrasse 6 zum Preis von CHF 3.475 Mio. zugestimmt. Der Kauf erfolgte gestützt auf § 16 Bst. f bzw. § 27 Bst. e der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005. Gemäss diesen Bestimmungen hat der Stadtrat die Kompetenz, Ankauf und Tausch von Liegenschaften bis CHF 5 Mio. zu tätigen und er ist auch für den Vollzug verantwortlich. Im Budget 2008 waren für unvorhergesehene Landkäufe CHF 3 Mio. bewilligt. Die Kreditüberschreitung wurde in der Jahresrechnung begründet.

An Sitzungen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) vom 25. Februar und 7. April 2008 wurde über den Kauf der Liegenschaft orientiert. In der Jahresrechnung wurde der Kauf des Gebäudes mit dem Betrag von CHF 3.475 Mio. ausgewiesen. Weitere Fragen zum Kauf blieben an den Sitzungen zur Jahresrechnung sowohl in der GPK als auch im GGR aus.

Es ist das erklärte Ziel des Stadtrates, die Stadtverwaltung auf möglichst wenige Gebäude in der Altstadt/Innenstadt zu konzentrieren. Diese Zielsetzung wurde in den GGR-Vorlagen zur Gesamtanierung des Hauses Zentrum (GGR-Vorlagen Nr. 1960 und Nr. 1998.3) und im Bericht und Antrag des Stadtrates vom 16. Juni 2009 zur Motion der SVP-Fraktion betr. Zentrale Stadtverwaltung (GGR-Vorlage Nr. 2032) ausführlich erläutert. Wie die Beratung des Vorstosses der SVP-Fraktion im Rat gezeigt

hat, teilt eine grosse Mehrheit des Grossen Gemeinderates die Auffassung des Stadtrates: Die Stadtverwaltung soll in der Altstadt/Innenstadt bleiben.

Wie in den genannten GGR-Vorlagen ausgeführt, ist die heutige Büroraumsituation für effiziente Abläufe und für eine gute Kommunikation innerhalb der Verwaltung nicht optimal. Es hat sich jedoch gezeigt, dass sich geeignete Büroräume für die Stadtverwaltung in der Altstadt/Innenstadt nur schwer finden bzw. realisieren lassen. Mit dem Gebäude Grabenstrasse 6 bot sich jedoch die einmalige Gelegenheit, weitere dringend benötigte Büroraumflächen zu erwerben und diese mit den bereits heute von der Verwaltung genutzten Gebäuden Zollhaus und Fischmarkt 1 (Schuhmacherhaus) zu verbinden. Die Durchbrüche können im Übrigen – je nach Nutzung des Gebäudes – ohne weiteres wieder geschlossen werden. Ein weiterer entscheidender Grund für den Kauf der Liegenschaft Grabenstrasse 6 war die damit verbundene Möglichkeit, das Zollhaus – mit vertretbarem Eingriff in die Bausubstanz - behindertengerecht mit einem Personenlift zu erschliessen.

Machbarkeitsstudien über die neue Nutzung wurden in Auftrag gegeben. Vorschläge mit Kostenschätzungen liegen vor. Aufgrund der von der SVP-Fraktion eingereichten Motion für eine Zentrale Stadtverwaltung und der Diskussionen um den Baukredit Haus Zentrum wurde die Planung des Gebäudes Grabenstrasse 6 bis zur Urnenabstimmung vom 27. September 2009 sistiert. In der Zwischenzeit wurde die Planung des Gebäudes Grabenstrasse 6 unter Einbezug des Zollhauses und der Gebäudes Fischmarkt 1 wieder aufgenommen. Eine nun vorliegende Ausbauvariante wurde dem Regierungsrat zur Vorprüfung (insbesondere denkmalpflegerische Fragen) unterbreitet.

Bis ein definitiver Entscheid gefallen ist, wird die Liegenschaft mit provisorischen Belegungen oder Vermietungen temporär genutzt. Bis Mitte Dezember 2009 sind dort während der Umbauphase St.-Oswalds-Gasse 20 rund 9 Büroarbeitsplätze des Baudepartements provisorisch untergebracht. Im Januar 2010 werden die Mitarbeitenden der Einwohnerkontrolle während des Umbaus im Erdgeschoss Stadthaus provisorisch in die Grabenstrasse 6 umziehen.

Frage 1

Wie gross ist das erworbene Grundstück (Lageplan)?

Antwort

Es handelt sich um das Grundstück GS 1160 mit 113 m².

Frage 2

Wie hoch stellt sich der Preis

- a) pro Quadratmeter Liegenschaftsfläche?
- b) pro Quadratmeter Geschossfläche?
- c) pro Kubikmeter umbauten Raumes?

Antwort

Der m²-Preis der Liegenschaftsfläche ist in Anbetracht der kleinen Grundstücksfläche hoch; für Altstadtliegenschaften ist jedoch nicht der m²-Landpreis, sondern die mögliche Nutzung und der m²-Preis Geschossfläche entscheidend. Das Gebäude beinhaltet 583 m² allgemeine Geschossfläche (AGF) und 1'962m³ Gebäudevolumen. Umgerechnet ergibt dies einen m²-Preis AGF von CHF 5'960.00 und einen m³-Preis von CHF 1'771.00.

Frage 3

Wie ist der bauliche Zustand des Gebäudes? Wie hoch ist der Renovations- und Umbaubedarf?

Antwort

Die geschätzten Instandstellungskosten hat die Zuger Kantonalbank mit ca. CHF 0.7 bis CHF 1 Mio. beziffert. Ohne grosse Investitionen konnte das gesamte Gebäude von Oktober 2008 bis Mai 2009 einer Firma als temporärer Firmensitz vermietet werden. Je nach Art der Nutzung des Gebäudes und Ausbaustandard ergeben sich unterschiedliche Kosten. Für den Ausbau zu Büroräumen mit Einbau eines Lifts liegen Kostenschätzungen von CHF 1.5 bis 1.8 Mio. vor.

Frage 4

Wie hoch werden sich die effektiven Raumkosten pro m² Büroraum nach der Renovation des Gebäudes stellen? Wie sieht ein Vergleich der Raumkosten mit dem Haus Zentrum und mit Marktmieten an ähnlicher Lage aus?

Antwort

Die genauen Kosten können erst ermittelt werden, wenn der Nutzungszweck und der Umfang der Instandsetzung bekannt sind.

Frage 5

Wie viele Wohnungen gehen mit dem Umbau zu einem Bürogebäude verloren?

Antwort

Das heutige Gebäude beinhaltet eine 7-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit rund 216 m² sowie eine 3 ½-Zimmer-Wohnung mit rund 72 m².

Frage 6

Wie viele Büros können nach dem Umbau für die städtische Verwaltung bereitgestellt werden? Für welche Verwaltungsabteilungen eignen sich diese Büros längerfristig?

Antwort

Insgesamt können nach dem Umbau in den drei Gebäuden – je nach Ausbauvarianten – 25 bis 30 Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Im Rahmen der Büroraumplanung ist eine Zentralisierung des Bildungsdepartements im Zollhaus/Fischmarkt 1/Grabenstrasse 6 vorgesehen. Das Erdgeschoss der Grabenstrasse 6 und das Untergeschoss mit Ein-/Ausgang an der Oberaltstadt-Gasse soll wie bisher als Ladengeschäft genutzt werden.

Frage 7

Wer ist der Verkäufer? Welche Servitute lasten auf dem erworbenen Grundstück?

Antwort

Verkäuferin war die Erbengemeinschaft Theresa Regina Zimmermann-Planzer. Die Liegenschaft ist nicht mit Dienstbarkeiten oder Grundlasten belastet.

Frage 8

Welches waren die Gründe der Verkäuferin für die Veräusserung der Liegenschaft, ausgerechnet in diesem Zeitpunkt? Stand die Abwicklung des Geschäftes unter besonderem Zeitdruck?

Antwort

Nach dem Wegzug der Zimmermann Radio TV stand das Gebäude leer. Die Erbengemeinschaft hatte sich entschieden, das Gebäude auszuschreiben und zu verkaufen. Die Erbengemeinschaft hat das Gebäude im Juli 2007 zum Preis von CHF 3.6 Mio. zum Verkauf angeboten. Es lag mindestens ein konkretes Angebot eines Käufers vor. Diese Verhandlungen waren bereits weit fortgeschritten. Die Eigentümer wollten eine Entscheidung.

Frage 9

Wurde vor dem Kauf eine unabhängige Schätzung eingeholt? Mit welchem Ergebnis?

Antwort

Beim Kauf lag eine Schätzung der Zuger Kantonalbank vor. Diese bestätigte einen realistischen Kaufpreis.

Frage 10

Der Voranschlagskredit von CHF 3 Mio. reichte nicht aus. Warum ersuchte der Stadtrat nicht um einen Nachtragskredit?

Antwort

Vgl. dazu die Ausführungen eingangs unter „Vorbemerkungen“.

Frage 11

Wie wurde die erworbene Liegenschaft bilanziert (Finanz- oder Verwaltungsvermögen)?

Antwort

Die Investition von CHF 3.475 Mio. ist im Verwaltungsvermögen bilanziert und wird mit jährlich 10 % abgeschrieben.

Frage 12

Welchen längerfristigen strategischen Wert besitzt diese Liegenschaft für die Stadt Zug?

Antwort

Vgl. dazu die Ausführungen eingangs unter „Vorbemerkungen“.

Antrag

Wir beantragen Ihnen, die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 15. Dezember 2009

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:

- Interpellation von Urs B. Wyss zum Erwerb der Liegenschaft Grabenstrasse 6 vom 22. Juli 2009

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Theddy Christen, Leiter Immobilien, Tel. 041 728 20 30, zur Verfügung.