

Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537; Verpflichtungskredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 4. Juli 2012

Das Wichtigste im Überblick

Die Siemens Real Estate verkauft die Liegenschaft an der Gubelstrasse 22, GS 4537, welche lange Jahre als Hauptsitz der ehemaligen Landis & Gyr diente. Der Verkauf sieht eine fixe Rückmiete der Mietflächen für die Siemens Building Technologies von drei Jahren plus sechs halbjährige Optionen vor. Der Verkauf der Liegenschaft hat aufgrund der Konzernvorgaben bis spätestens Ende September 2012, d. h. bis zum Abschluss des Geschäftsjahrs der Siemens AG, zu erfolgen.

Ein Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 ist für die Stadt Zug eine einmalige Gelegenheit und mit grossen Vorteilen verbunden. So könnte das langfristige Ziel der Zusammenführung der Stadtverwaltung an diesem historisch wertvollen und zentralen Standort erfolgen. Deshalb hat der Stadtrat nach umfassender Analyse unter Beizug von externen Experten der Verkäuferin ein Kaufpreisangebot, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat bzw. vorbehaltlich der Zustimmung durch das Volk, unterbreitet. Das Kaufpreisangebot beläuft sich auf insgesamt CHF 52.23 Mio. inkl. Übernahme der Kosten der Erstellung von unterirdischen Parkplätzen und Abstellplätzen im Zusammenhang mit der Einstellhalle des Park Towers von CHF 3.11 Mio.

Am 29. Juni 2012 hat ein Treffen zwischen einer Delegation des Stadtrates und Vertretern der Siemens Real Estate stattgefunden. Die Siemens Real Estate hat dabei mitgeteilt, dass die Stadt Zug als Kaufinteressentin bevorzugt behandelt würde, falls der Zeitplan (Verkauf bis spätestens Ende September 2012), eingehalten wird. Diese Bedingung ist aus Sicht der Siemens Real Estate nicht verhandelbar.

Der Stadtrat hat entschieden, nichts unversucht zu lassen und eine ausserordentliche Vorgehensweise mit Sitzungen der GPK, der BPK sowie dem GGR in der Ferienzeit vorzuschlagen. So könnte die Vorlage an einer GGR-Sitzung vom 24. Juli 2012 verabschiedet und - bei Zustimmung - am 9. September 2012 eine Volksabstimmung durchgeführt werden. Danach könnte das Geschäft im Verlauf der zweiten Septemberhälfte mit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages abgeschlossen werden.

Wir beantragen Ihnen, für den Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537, einen Verpflichtungskredit von CHF 52,23 Mio. zulasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Bericht und Antrag betreffend Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, Grundstück GS 4537, Grundbuch Zug. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- 1. Ausgangslage**
 - 1.1 Einleitung
 - 1.2 Verkaufsprozess
- 2. Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537**
 - 2.1 Areal
 - 2.2 Gebäude
- 3. Gründe für einen Kauf der Liegenschaft**
- 4. Rahmenbedingungen des Kaufs**
 - 4.1 Due Diligence
 - 4.2 Mietverträge
 - 4.3 Kaufvertragsprämissen
- 5. Kaufangebot**
 - 5.1 Marktwert
 - 5.2 Kaufangebot
 - 5.3 Finanzierung
- 6. Auswirkungen des Kaufes**
 - 6.1 Folgekosten
 - 6.2 Weitere Auswirkungen
- 7. Antrag**

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Die Siemens Real Estate¹ verkauft die Liegenschaft an der Gubelstrasse 22, welche lange Jahre als Hauptsitz der ehemaligen Landis & Gyr diente. Der Verkauf der Gubelstrasse 22 steht einerseits im Zusammenhang mit der langfristigen Neuausrichtung des gesamten ehemaligen Landis & Gyr-Areals und ist andererseits von der weltweiten Immobilienpolitik des gesamten Konzerns Siemens AG beeinflusst, denn durch den Verkauf von Liegenschaften generiert die Siemens Real Estate flüssige Mittel für weltweite Investitionen in ihre Betriebsimmobilien und Produktionsanlagen.

¹ Die Siemens Real Estate ist für die weltweiten Immobilienaktivitäten der Siemens AG verantwortlich. Die Schweizer Vertretung der Siemens Real Estate mit Sitz in Zürich ist für den Verkauf der Liegenschaft zuständig, wobei der Verkauf der abschliessenden Genehmigung der Siemens AG untersteht.

Die Siemens Building Technologies plant mittel- bis langfristig alle ihre Büro- und Produktionsräume nördlich der Theilerstrasse in einem Neubau zu konzentrieren. Dazu werden Zonenplan und Sondernutzungsplan angepasst (Bericht und Antrag des Stadtrats vom 8. Mai 2012). Die von der Siemens nicht mehr benötigten Grundstücke und Gebäude werden nach und nach verkauft und bei Bedarf rückgemietet. Das Rückmietszenario für die Gubelstrasse 22 sieht eine fixe Vermietung der Mietflächen von drei Jahren plus sechs halbjährliche Optionen an die Siemens Building Technologies vor (maximale Mietdauer von sechs Jahren).

1.2 Verkaufsprozess

Die Verkäuferin hat ein zweistufiges Verkaufsverfahren durchgeführt. In der ersten Phase bis Ende April 2012 erfolgte eine offene Ausschreibung, bei welcher ein indikatives, das heisst ein nicht verbindliches, Kaufpreisangebot auf Basis einer Verkaufsbroschüre abgegeben werden konnte. Aufgrund der Angebote wurde ein geschlossener Bieterkreis zur Phase II zugelassen, in welcher eine umfassende „Due Diligence“ mit Besichtigung der Liegenschaft sowie Zugang zu allen Unterlagen stattfand. Das definitive Kaufangebot musste bis am 15. Juni 2012 abgegeben werden. Der Verkauf der Liegenschaft hat aufgrund der Konzernvorgaben bis spätestens Ende September 2012, d. h. bis zum Abschluss des Geschäftsjahrs der Siemens AG, zu erfolgen.

Das Finanzdepartement hat im Auftrag des Stadtrates bei der Siemens Real Estate das Interesse für einen Kauf angemeldet und auf Basis interner Schätzungen ein indikatives Kaufangebot abgegeben, worauf die Stadt Zug zur Phase II eingeladen wurde. Nach umfassender Analyse der Unterlagen unter Beizug von PricewaterhouseCoopers (pwc) und einer Besichtigung der Liegenschaft hat der Stadtrat am 12. Juni 2012 der Verkäuferin ein Kaufpreisangebot vorbehältlich der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat bzw. vorbehältlich der Zustimmung durch das Volk unterbreitet. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass der geforderte Zeitplan der Verkäuferin für die Stadt Zug unter normalen Gegebenheiten nicht eingehalten werden kann. Die politischen Prozesse benötigen vor allem auch aufgrund Sommerpause eine längere Vorlaufzeit, weshalb eine Abwicklung des Verkaufs bis Ende September als nicht möglich bezeichnet wurde.

Am 29. Juni 2012 hat ein Treffen zwischen einer Delegation des Stadtrats und Vertretern der Siemens Real Estate stattgefunden. Von Seitens der Siemens Real Estate wurden die Bedingungen eines möglichen Verkaufs der Liegenschaft an die Stadt Zug erläutert. Die Siemens Real Estate hat dabei dem Stadtrat angeboten, die Stadt Zug als Kaufinteressentin bevorzugt zu behandeln, auch wenn das Kaufangebot der Stadt Zug nicht dem Höchstangebot entspricht. Jedoch kommt das Geschäft nur zustande, wenn der Zeitplan, den Verkauf bis spätestens Ende September 2012 abzuwickeln, eingehalten werden kann. Diese Bedingung ist aus Sicht der Siemens Real Estate nicht verhandelbar.

Aus diesem Grund wurde eine ausserordentliche Vorgehensweise mit Sitzungen der GPK, der BPK sowie dem GGR in der Ferienzeit aufgelegt. An der GGR-Sitzung vom 24. Juli 2012 könnte die Vorlage verabschiedet und dem Behördenreferendum unterstellt werden. Bei Zustimmung durch den GGR würde die Urnenabstimmung am 9. September 2012 durchgeführt, so dass das Geschäft im Verlauf der zweiten Septemberhälfte mit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages abgeschlossen werden könnte.

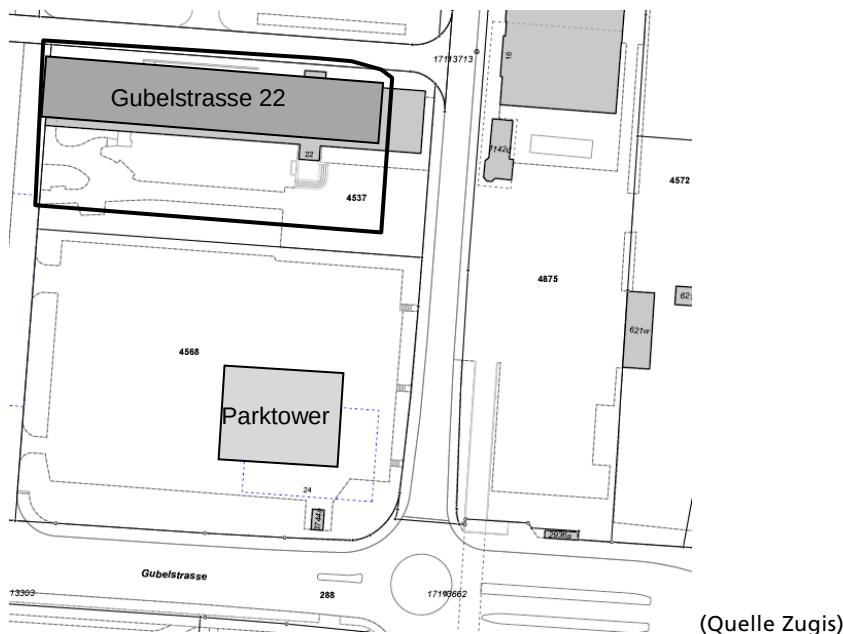
Mit Brief vom 4. Juli 2012 bestätigt die Siemens Schweiz AG, dass sie mit dem Angebot der Stadt Zug und dem gewählten Verfahren mit der Volksabstimmung vom 9. September 2012 einverstanden ist. Die Bestätigung gilt vorbehältlich der Genehmigung der Gremien von Siemens, denn der definitive Genehmigungsprozess kann erst nach Vorlage der finalisierten Verträge eingeleitet werden. Aufgrund der Unsicherheit des Resultats der Volksabstimmung ist Siemens gezwungen, eine Parallelplanung mit einem anderen Bieter vorzunehmen.

2. Liegenschaft GS 4537; Gubelstrasse 22

2.1 Areal

Das Gebäude liegt auf dem ehemaligen Landis & Gyr-Areal, welches ein Sinnbild des wirtschaftlichen Aufstiegs und Erfolgs der Stadt Zug darstellt. Seit 1928 hatte die Landis & Gyr nach und nach das Gebiet westlich des Bahnhofs aufgekauft und zum Hauptsitz der Firma entwickelt. Mit der Umstrukturierung der Landis & Gyr und der Übernahme des Areals durch die Siemens Schweiz AG begann die Öffnung des Quartiers. Durch die Umnutzung von bestehenden Bauten und die Entwicklung von Neubauten entstand aus dem ehemaligen Industrieareal ein modernes und urbanes Büro- und Geschäftszentrum, welches nach wie vor in Entwicklung ist. Neben dem Hauptsitz der Siemens Building Technologies sind aktuell weitere wichtige Arbeitgeber, wie z. B. die heutige Landis+Gyr und die Cilag International, am Standort angesiedelt.

Die zum Verkauf stehende Parzelle GS 4537 umfasst eine Grundstücksfläche von 4'116 m². Auf dem angrenzenden Grundstück GS 4568 wird zurzeit der 81 m hohe Park Tower realisiert, durch welchen auch die gesamte Umgebung des Grundstücks GS 4537 eine neue Gestaltung erhält. Zudem wird der Neubau das Erscheinungsbild der Gubelstrasse 22 erheblich verändern. Einerseits wird die Sichtbarkeit des Gebäudes etwas eingeschränkt, andererseits ist eine gewisse Verschlechterung der Belichtung und Besonnung zu erwarten.



Im Zusammenhang mit der Erstellung des Park Towers wird eine grosse Einstellhalle realisiert. Für die Gubelstrasse 22 werden zukünftig 33 Parkplätze in der Einstellhalle sowie 11 oberirdische Abstellplätze zur Verfügung stehen (siehe auch Kapitel 4.3).

2.2 Gebäude

Kennzahlen

Das Gebäude umfasst ein Erdgeschoss, sechs Obergeschosse und ein zum Teil beleuchtetes Untergeschoss mit einer Geschossfläche von insgesamt rund 12'000 m². Die vermietbare Mietfläche beläuft sich auf 9'016 m² (davon 7'677 m² Büro und 1'339 m² Lager/ Archiv). Die Mietfläche ist zurzeit vollständig an Siemens und Dritte vermietet. Der aktuelle Gebäudeversicherungswert beträgt CHF 31.47 Mio.

Architektur

Das Gebäude wurde 1944 von der ehemaligen Landis & Gyr als Hauptsitz erbaut und 1956 erweitert. Geprägt durch die Zeit überzeugt das vom firmeneigenen Baubüro entworfene Verwaltungsgebäude durch eine moderne, sachlich-zurückhaltende Formensprache. Das Gebäude ist für das Ortsbild und die Identität der Stadt Zug nicht mehr wegzudenken. Davon zeugt auch die erst kürzlich erfolgte Aufnahme des Gebäudes in das Inventar der schützenswerten Denkmäler des Kantons Zug. Eine allfällige Unterschutzstellung würde spätestens dann abgeklärt, wenn bauliche Massnahmen oder ein Abbruch geplant sind.

Gebäudezustand/Energie

Der allgemeine bauliche Zustand des Gebäudes ist gut. Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten. Die letzte grössere Sanierung mit Kosten von CHF 1.60 Mio. wurde im Jahr 2003 durchgeführt. Dabei wurden alle Fenster (Holz-Metallfenster IV), die Senkrechstoren, die meisten Liftanlagen, die elektronischen Installationen, die WC-Anlagen inkl. Steigleitungen sowie der Innenausbau (neue Doppeldecken, neue Brandabschnittstüren, Bodenbeläge, Teeküchen etc.) erneuert.

Des Weiteren wurden der Estrichboden und die Kellerdecke gedämmt, eine neue Lüftungszentrale im Estrich und eine neue Wärmeverteilung eingebaut. In den nächsten Jahren besteht kein direkter Sanierungsbedarf. Mittelfristig (bis 2020) werden Investitionen von rund CHF 0.66 Mio. für Sonnenschutz, für eine Lifterneuerung und für die Elektro-Hauptverteilung veranschlagt.

Aufgrund des Gebäudealters kann die Liegenschaft hinsichtlich des Energieverbrauchs sowie der Erdbebensicherheit nicht mit einem Neubau verglichen werden. Die gesamten überwälzbaren Nebenkosten (Versorgung, Entsorgung, Hauswartung) betragen aktuell rund CHF 25.00 pro m² Nutzfläche, was für Bürobauten durchschnittlich ist. Die vergleichbaren Kosten der bestehenden Verwaltungsliegenschaften in der Altstadt und an der Zeughausgasse 9 liegen deutlich höher.

Eine energetische Gebäudehüllensanierung wäre aufgrund des zu erwartenden Denkmalschutzes nicht einfach zu realisieren; alternativ bietet sich mittel- bis langfristig evtl. eine Innendämmung an.

Nach Ablauf der Rückmietverträge mit der Siemens Schweiz AG (für die Siemens BT) ist mit Ergänzungsbedarf im Sanitärbereich sowie im Bereich der Fluchtwegsicherungen zu rechnen.

Grundbuch

Im Grundbuch sind diverse Grunddienstbarkeiten aufgeführt, welche sich vor allem auf die im Bau befindende Einstellhalle des Park Towers beziehen. So bestehen diverse ausschliessliche Benützungsrechte an Parkplätzen, Nebenräumen und weiteren Abstell- und Lagerflächen zu Gunsten der Eigentümerschaft des Park Towers.

Die Grundbucheinträge sind vom Rechtsdienst juristisch geprüft worden und werden im Grundsatz als unproblematisch beurteilt.

Altlasten

Ein vorliegendes Gutachten kommt zum Schluss, dass ein geringes schadstoffbezogenes Kostenrisiko besteht. Betriebsbedingte Belastungen in der Gebäudesubstanz und im Untergrund werden ausgeschlossen. Es wird einzig mit geringen Mehrkosten von rund CHF 7'000.00 gerechnet, welche durch die Entsorgung von asbesthaltigen Faserzementplatten bei allfälligen Um- oder Rückbauten an der nördlichen Aussenfassade anfallen.

3. Gründe für einen Kauf der Liegenschaft

Der Stadtrat hat für die Legislaturperiode 2011 – 2014 einerseits das Ziel gesetzt, eine aktive Land- und Immobilienpolitik (Legislaturziel Ziff. 1.4) zu betreiben und andererseits das Projekt einer zentralisierten Stadtverwaltung (Legislaturziel Ziff. 4.1) aktiv weiter zu verfolgen. Im Zusammenhang mit dem Nein des Souveräns zur Sanierungsvorlage Haus Zentrum wurden mit der Grundstücke Zug AG und der Schweizerischen Post intensive Verhandlungen über Kauf und Miete mit späterem Kauf der neu geplanten Gebäude Poststrasse und Posthof sowie des

historischen Gebäudes der Post geführt. Es war vorgesehen, die Stadtverwaltung an diesem Standort in Altstadt Nähe zusammenzuführen. Die Machbarkeit und die Gesamtkosten betragen je nach Szenario zwischen CHF 45.00 bis 50.00 Mio. Die Verwaltung hätte in diesen drei Gebäuden nur knapp untergebracht werden können, Reserveflächen wären nicht zur Verfügung gestanden. Der Stadtrat hat nach Abwägungen der Vor- und Nachteile auf einen Kauf verzichtet.

Auch der Kanton Zug wurde angefragt, ob die Möglichkeit für eine Zusammenführung der Stadtverwaltung im Zusammenhang mit dem Neubau des Verwaltungszentrums und dem ZVB-Hauptstützpunkt (Projekt Fokus) besteht. Die entsprechende Anfrage wurde negativ beantwortet, weil in diesem Fall der Kanton über keine Reservefläche mehr verfügt hätte.

Eine Reduktion der Verwaltungsstandorte ist mit zahlreichen Vorteilen verbunden. Im Vordergrund stehen Kosteneinsparungen sowie eine Optimierung der Strukturen und Prozesse. Kosteneinsparungen sind vor allem im Bereich der Betriebs- und Gebäudeunterhaltskosten zu erwarten, denn eine hohe Anzahl Gebäude verteuert den Unterhalt durch betriebliche Mehrfachinfrastrukturen wie Treppenhäuser, Eingangsbereiche oder Sanitäreinrichtungen. Bei einer zentralisierten Stadtverwaltung können Arbeitsplätze effizienter gestaltet werden, was zu einer Reduktion der benötigten Fläche pro Arbeitsplatz führt, ohne dass mit Qualitätseinbussen zu rechnen ist. Zudem können am zentralisierten Standort allfällige Sicherheitsbedürfnisse günstiger und besser realisiert werden.

Des Weiteren fördert ein zentralisierter Standort den Austausch innerhalb der Verwaltung und unterstützt ein effizientes, vernetztes Arbeiten, was zu einer Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe führt. Die Bevölkerung profitiert von einer hohen Qualität der Dienstleistungen an einer zentralen Anlaufstelle. Aufgrund dieser zahlreichen Vorteile haben auch grössere Unternehmen der Privatwirtschaft wie Banken oder Unternehmensberatungen (Beispiele sind pwc, Ernst & Young, Credit Suisse, UBS etc.) aber auch die öffentliche Hand wie der Kanton Zug oder die Stadt Winterthur die Zusammenführung von mehreren Standorten vollzogen oder sind zurzeit aktiv an deren Umsetzung.

Der zukünftige Verwaltungsstandort der Stadt Zug würde an der Gubelstrasse 22 nicht an einem beliebigen Ort, sondern an einem für Zug historisch sehr wertvollen Standort und in einem prägenden Bau erfolgen. Der Standort weist zudem eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch für den motorisierten Individualverkehr auf. Das Gebäude eignet sich hervorragend für die Nutzung durch die Stadtverwaltung. Der schlanke Grundriss und die grossen Fensterflächen führen zu lichtdurchfluteten Räumen, die flexibel nutzbar sind. Es bestehen zudem zwei Eingänge mit separatem Treppenhaus. Es wird damit gerechnet, dass eine zentralisierte Stadtverwaltung rund 4'000 m² von der 9'000 m² grossen Mietfläche benötigen würde. Eine Drittvermietung der nicht benötigten Mietflächen mit unabhängiger Erschliessung ist problemlos möglich. Aufgrund der Grösse bietet das Gebäude den Vorteil, dass auch für die Zukunft genügend Reserveflächen vorhanden sind, wodurch keine Zumietungen von Büroflächen mehr notwendig würden.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass zahlreiche Argumente für einen Kauf der Liegenschaft sprechen. Die Vorteile überwiegen deutlich die Nachteile wie die fehlende Altstadt Nähe oder die Beeinträchtigungen, welche sich aus dem Hochhausneubau ergeben.

4. Rahmenbedingungen des Kaufes

4.1 Due Diligence

Es hat eine umfassende finanzielle, technische und rechtliche, „Due Diligence“ stattgefunden. Im Mittelpunkt der Analysen standen der Marktwert, der Gebäudezustand, die zukünftig zu erwartenden Investitionskosten, die Altlastenthematik, die Vor- und Nachteile bezüglich Energie/Nachhaltigkeit sowie die diversen Verträge und Grundbucheinträge.

Eine Marktwertschätzung sowie eine rechtliche Prüfung der Kaufvertragsprämissen und der Energielieferungsverträge wurden von der pwc durchgeführt.

4.2 Mietverträge

Das Gebäude wird auch nach dem Verkauf vollständig vermietet sein. Hauptmieterin bleibt die Siemens Schweiz AG (für die Siemens BT) sowie die MIBAG (Untermiete der Siemens). Das Rückmietszenario sieht eine Mietdauer von drei bis maximal sechs Jahre vor. Im Erdgeschoss belegen Drittmieten eine Mietfläche von 689 m² und verfügen über langjährige Mietverträge mit Optionen bis ins Jahr 2022.

Die jährlichen Nettomietzinserträge belaufen sich im Jahr 2013 auf rund CHF 2.10 Mio. Sobald alle Parkplätze erstellt sind und vermietet werden können, ist mit einem jährlichen Mietzins von rund CHF 2.20 Mio. zu rechnen.

4.3 Kaufvertragsprämissen

Einstellhalle Park Tower

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Park Towers entstehen neue unterirdische und oberirdische Parkplätze. Die Siemens Schweiz AG hat sich dabei mit den Eigentümern des Park Towers, dem Konsortium Hochhaus Foyer (Peikert Immobilien AG und Altras Management AG), im Rahmen eines Dienstbarkeitsvertrags darauf geeinigt, dass 33 der unterirdischen Parkplätze sowie 11 (davon zehn vermietbare) Aussenparkplätze für die Gubelstrasse 22 zur Verfügung stehen. Für die Erstellung dieser Parkplätze wurde ein Werkvertrag über CHF 3.11 Mio. abgeschlossen. Dieser Vertrag wird auf den Käufer der Liegenschaft Gubelstrasse 22 übertragen, der auch den vollen Beitrag gemäss Zahlungsplan in den Jahren 2013 und 2014 leisten muss.

Energielieferungsverträge/Gebäudeoptimierung

Die Liegenschaft wird über das Arealnetz der Siemens mit Wärme, Kälte (Seewasser), Notstrom (Dieselgeneratoren) und USV (unterbrechungsfreie Stromversorgung) beliefert. Die Käuferin der Liegenschaft wird verpflichtet, entsprechende Energielieferungsverträge (sog. „Energie Contracting“) mit der Verkäuferin

abzuschliessen. Für die beiden Energielieferungsverträge Kälte und Wärme entstehen eigentümerseitig jährliche Kosten von rund CHF 36'000.00. Die übrigen Kosten des Energieverbrauchs können auf die Mieter überwältzt werden. Ebenfalls ist von der Käuferin zwingend mit der Siemens ein Dienstleistungsvertrag zur Gebäudeperformance-Optimierung über fünf Jahre abzuschliessen (Kosten pro Jahr von rund CHF 4'000.00).

Mehrwertsteuer

Die Übertragung der Liegenschaft kann mit oder ohne Option erfolgen, d. h. der Käufer bezahlt entweder die Mehrwertsteuer auf dem Gebäudewert oder übernimmt bei einem Verkauf ohne Option die Kosten der Eigenverbrauchssteuer, welche bei der Verkäuferin anfallen. Durch Nachverhandlungen konnte ein Kauf ohne Option der Mehrwertsteuer erreicht werden. Dies bedeutet eine Reduktion des Kaufpreises von rund CHF 2.7 Mio. Die Mehrkosten, welche sich bei einem Kauf ohne Option für die Stadt Zug ergeben, liegen im Bereich von CHF 0.20 Mio.

Die weiteren Kaufvertragsprämissen beziehen sich vor allem auf die Altlastenthematik. Die Verkäuferin beabsichtigt, sämtliche Risiken sowohl aus Abfall- als auch aus dem Altlastenrecht auf die Käuferschaft zu übertragen. Dieses Vorgehen ist gemäss pwc vor allem bei weltweit tätigen Unternehmen üblich, bedeutet jedoch im Grunde eine Verletzung des Verursacherprinzips gemäss § 32 USG. Diese Verkaufsbedingung ist gemäss Auskunft der Siemens Real Estate jedoch nicht verhandelbar. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen und der Tatsache, dass beim aktuellen Neubau des Park Towers keine Altlasten im Untergrund gefunden wurden, wird das Restrisiko für zusätzliche Kosten als äusserst gering eingeschätzt.

5. Kaufangebot

5.1 Marktwert

Für das Rückmietszenario von drei Jahren plus Optionen liegt eine Marktwertschätzung von pwc vor. Dabei wird ein Marktwert von CHF 44.36 Mio. ausgewiesen, wobei eine Bandbreite von +/- 5 % als realistisch eingestuft wird. Das bedeutet, dass der obere Marktwert auf CHF 46.58 Mio. geschätzt wird (Beilage Marktwertermittlung).

5.2 Kaufangebot

Auf Basis der Marktwertschätzung, der umfassenden Due Diligence und der Tatsache, dass ein Kauf der Liegenschaft für die Stadt Zug grosse Vorteile bringt, beläuft sich das Kaufangebot der Stadt Zug auf CHF 52.23 Mio. inkl. Übernahme der Kosten der Eigenverbrauchssteuer und inkl. der Investitionskosten der Parkplätze von CHF 3.11 Mio., welche über die Jahre 2013 und 2014 anfallen. Dieses Kaufangebot liegt gemäss Auskunft der Siemens Real Estate unter dem Höchstangebot aller Kaufinteressenten.

Der jährliche Bruttoertrag der laufenden Mietverträge beläuft sich im ersten Jahr nach Übernahme des Gebäudes auf rund CHF 2.10 Mio. und erhöht sich im Jahr 2015 aufgrund der neuen Parkplatzsituation auf rund CHF 2.20 Mio. Die Anfangsbruttorendite beträgt 4,0%.

Im Gebäude Gubelstrasse 22 kann eine Zusammenführung mit genügend Reserven realisiert werden. Zusätzlich verbleiben der Stadt Zug rund 5'000 m² strategische Mietfläche, die zu guten Konditionen vermietet werden können. Eine Möglichkeit ist die Vermietung an die kantonale Verwaltung.

5.3 Finanzierung

Der Kauf der Liegenschaft wird mehrheitlich fremdfinanziert. Es ist vorgesehen, die Geldaufnahme über lokale Finanzinstitute abzuwickeln. Die Liegenschaft wird vorerst dem Finanzvermögen verbucht. Zum Zeitpunkt der Realisierung der Zusammenführung der Stadtverwaltung wird die Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen transferiert.

6. Auswirkungen des Kaufes

6.1 Folgekosten

Es ist vorgesehen, die Bewirtschaftung des Gebäudes bis die Mietflächen der Siemens Schweiz AG frei werden an das bisher verantwortliche Unternehmen MIBAG zu vergeben. Eine entsprechende Offerte mit fixen und variablen Tarifen liegt vor. Diese Betriebs- und Unterhaltskosten liegen im üblichen Rahmen. Die Eigentümerversammlung kann mit den vorhandenen Personalkapazitäten gewährleistet werden, weshalb mit keinen zusätzlichen internen Personalkosten zu rechnen ist.

Aus heutiger Sicht ist mit jährlichen Finanzierungskosten von max. CHF 1.00 Mio. für die nächsten zehn Jahre zu rechnen. Es ist geplant, das Fremdkapital periodisch zu amortisieren.

6.2 Weitere Auswirkungen

Bei einer mittelfristigen Zusammenführung der Stadtverwaltung an der Gubelstrasse 22 werden die bestehenden Verwaltungsgebäude grundsätzlich für eine neue Nutzung frei.

Das Stadthaus, Kolinplatz 15, soll weiter repräsentativ (z.B. für Trauungen) genutzt werden.

Für die Gebäude St.-Oswalds-Gasse 20, Aegeristrasse 7 und Kolinplatz 14 (Zollhaus) wird eine Nach- oder Umnutzung, allenfalls auch ein Verkauf geprüft.

Das geplante Sanierungsvorhaben der Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum) mit Kosten in der Höhe von mindestens CHF 10.00 Mio. wird nicht weiterverfolgt; hier wird ein Verkauf angestrebt. Zudem werden Mietkosten für Fischmarkt 1 (Betreibungsamt) und Kolinplatz 17 (Kolinhaus) von jährlich rund CHF 150'000.00 wegfallen.

Die Verwendung oder Veräusserung der Liegenschaften ist bis zur Realisierung der Zentralisierung der Verwaltung, d.h. frühestens in drei Jahren, zu definieren. Dabei sind die Legislaturziele des Stadtrats 2011 - 2014 und die Immobilienstrategie die treibenden Orientierungshilfen. Allfällige Liegenschaftsverkäufe würden dem Grossen Gemeinderat in einer separaten Vorlage unterbreitet.

7. Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- für den Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537, Zug, einen Verpflichtungskredit von CHF 52'230'000.00 zu bewilligen.

Zug, 4. Juli 2012

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Marktwertermittlung Szenario 1: 3-Jahres Mietvertrag Siemens, pwc, vom 23. Mai 2012
3. Grundrissbeispiel Erdgeschoss

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtpräsident Dolfi Müller, Tel. 728 21 01, und Stadtrat Ivo Romer, Tel. 041 728 21 21.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537; Verpflichtungskredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2222 vom 4. Juli 2012:

1. Für den Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537, Grundbuch Zug, wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 50000, Objekt 736, Unvorhergesehene Landkäufe, ein Verpflichtungskredit von CHF 52'230'000.00 bewilligt.
2. Die Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537, wird zunächst im Finanzvermögen verbucht und bei der Realisierung der Zusammenführung der Stadtverwaltung ins Verwaltungsvermögen transferiert.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt und beauftragt, den Kaufvertrag mit der Siemens Schweiz AG abzuschliessen.
4. Dieser Beschluss wird dem Behördenreferendum unterstellt. Er tritt mit der Annahme durch das Volk sofort in Kraft.
5. Dieser Beschluss wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
6. Gegen diesen Beschluss kann
 - a) Gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
 - b) gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt drei Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.
Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel
sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Jürg Messmer, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Urnenabstimmung am 9. September 2012