

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2222.1

Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537; Verpflichtungskredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 5. Juli 2012

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss § 13 sowie § 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise hiermit auf Bericht und Antrag des Zuger Stadtrates Nr. 2222 vom 4. Juli 2012 sowie auf den im Zeitpunkt der Sitzung der GPK noch nicht vorliegenden Bericht und Antrag der BPK Nr. 2222.2 vom 6. Juli 2012, sowie der Beilage 2, einer Marktstudie der PriceWaterhouseCooper PWC, einer mehrseitigen Aquisitionsbewertung per 1. Januar 2013 und der Beilage Nr. 3 mit einem Grundriss des Erdgeschosses EG der Siemens Schweiz AG vom 7.6.2011. Bereits am 2. Juli 2012 fand zudem eine kurzfristig einberufene Sitzung von BPK und GPK im Sitzungszimmer Hirschen statt, an welchen die beiden Kommissionen über die Kaufabsicht des Stadtrates orientiert wurden. Eine erste Konsultativabstimmung ergab damals bereits eine grossmehrheitliche Zustimmung der beiden Kommissionen zu diesem Geschäft.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte das Geschäft an einer kurzfristig einberufenen ausserordentlichen Sitzung am 5. Juli 2012 in den Räumlichkeiten des Stadthauses am Kolinplatz, 1. Stock. Es waren vier Mitglieder der GPK persönlich anwesend. Die drei anderen Mitglieder waren mittels einer Telefonkonferenz zugeschaltet. Diese funktionierte technisch einwandfrei, zu keinem Moment wurde festgestellt, dass eine ungenügende Verständigung oder Kommunikation das Abstimmungsverhalten der GPK – Mitglieder beeinflusste. Es kann somit festgestellt werden, dass die GPK in vollständiger Besetzung, bzw. bei vollständiger Anwesenheit aller Mitglieder dieses wichtige Geschäft beraten konnte. Von der Verwaltung waren vor Ort anwesend; Herr Stadtpräsident Dolfi Müller, Herr Ivo Romer, Vorsteher Finanzdepartement, Herr Theddy Christen, Leiter Immobilien der Stadt Zug, Frau Kristina Weber, Portfoliomanagerin Stadt Zug sowie Herr Andreas Rupp, Finanzsekretär.

3. Erläuterungen der Vorlage

Die Siemens Real Estate verkauft die Liegenschaft Gubelstrasse 22 in Zug, GS 4537, welche viele Jahre als Hauptsitz der ehemaligen Landis & Gyr diente. Der Verkauf muss aufgrund der Konzernvorgaben zwingend bis Ende September 2012 erfolgen. Dieser Kauf ist für die Stadt Zug aus Sicht des Stadtrates eine einmalige Gelegenheit, welche mit sehr vielen und grossen Vorteilen verbunden ist. So könnte das langfristige Ziel der Zusammenführung der heutigen dezentralen Stadtverwaltung an diesem historisch wertvollen und sehr zentralen Standort in den nächsten Jahren erfolgen. Der Stadtrat hat nach umfassender Analyse unter Beizug von externen Spezialisten der Verkäuferin, vorbehaltlich der Zustimmung durch den GGR, bzw. vorbehaltlich der Zustimmung durch das Volk, der Verkäuferin ein bindendes Angebot unterbreitet. Das Kaufpreisangebot beträgt insgesamt CHF 52,23 Mio. inkl. der Übernahme der Kosten der Erstellung von unterirdischen Park- und Abstellplätzen im Zusammenhang mit der zukünftigen Einstellhalle des Parktowers in der Höhe von CHF 3,11 Mio. Im Weiteren wird auf die, trotz enormen Zeitdruck erstellten, ausführlichen schriftlichen Unterlagen, den Bericht und Antrag des Stadtrates, sowie auf die bestehenden Legislaturziele des Stadtrates verwiesen. Diese beinhalten unter 4.1. das erklärte Ziel, dass die städtische Verwaltung ihre Strukturen zentralisiert und optimiert. Dieser strategische Auftrag besteht also. Die nun vorliegende Lösung darf durchaus von der historischen Seite der Industriegeschichte der Stadt Zug als grossen Glücksfall bezeichnet werden – hier haben jahrzehntelang Generationen von Zuger und Zugerinnen gearbeitet. Gerade diese Symbolik wird in der Bevölkerung verstanden werden, darauf deuten erste Reaktionen aufgrund der Publikation in den Medien hin. Die wirtschaftliche Seite stellt zudem einen Befreiungsschlag für die städtischen Liegenschaften in der Altstadt dar. Heute ist die Stadtverwaltung zum Teil verzettelt, einzelne Liegenschaften, z.B. das Haus Zentrum sind stark sanierungsbedürftig. Mit Sicherheit bleibe aber das Stadthaus für repräsentative Zwecke erhalten, so der Stadtpräsident.

4. Beratung

Erste Reaktionen der GPK-Mitglieder zeigen, dass man sich diese Lösung grundsätzlich vorstellen kann. Aufgrund des Preises stellen sich aber der Kommission viele Fragen, welche es nun in der Beratung im Detail zu klären gilt. Die Chance, ein solch geschichtsträchtiges Gebäude an zentralster Lage für die Öffentlichkeit zu erwerben, sollte genutzt werden, so der breite Tenor. Aufgrund der Kommunikationssituation mittels der Telefonkonferenz ist die Kommission gezwungen die Diskussion sehr strukturiert durchzuführen. Die Kommission hat zahlreiche Fragen, welche geklärt werden müssen:

4.1

Zu den früher erfolgten Sanierungen

Offenbar ist im Jahr 2003 das Gebäude umfassend für lediglich CHF 1,6 Mio. saniert worden. Welche Investitionskosten in welcher Grössenordnung hat die Stadt Zug im Hinblick auf ihre eigene Nutzung zu erwarten? Es wird geantwortet, dass es im Jahr 2003 nicht um eine Gesamtsanierung ging. Die wichtigsten Bestandteile waren damals die Fenster und die Wassersteigleitungen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes, Baujahr 1944, ist an sich nach wie vor gut. Der zukünftige Aufwand wurde bereits abgeschätzt. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass die Stadtverwaltung einziehen kann, ohne dass vorher auch nur ein einziger Franken investiert werden muss.

4.2

Zur Marktwertanalyse der PWC

Danach wurde ein Marktwert von CHF 42'14 Mio. bis CHF 46,5 Mio. ermittelt. Weiss die Stadtverwaltung um die anderen vorliegenden Angebote und deren „Preisschilder“? Hat das starke Interesse der Stadt Zug allenfalls den Kaufpreis in die Höhe getrieben? Es wird geantwortet, dass die PWC-Studie von der Stadt Zug in Auftrag gegeben wurde. Aufgrund der Marktwertanalyse ist ersichtlich, dass die CHF 46,58 Mio. als obere Preislimite errechnet wurde. Es ist so, dass mindestens ein höheres Angebot von rund CHF 54 Mio. vorliegt. Dieses Gebot liegt um CHF 1,8 Mio. höher als der Stadtrat nun jetzt in zweiter Runde bietet. Tatsache ist, dass die Stadt Zug nicht den Höchstpreis bezahlt, sondern aufgrund der historischen Situation und der langjährigen Partnerschaft auch den Zuschlag erhält, wenn der Zeitplan 30.09.2012 eingehalten werden kann.

4.3

Zum Mietertrag der Liegenschaft

Wie hoch ist der heutige reale Betrag? Der Ist-Betrag liegt bei knapp CHF 2,08 Mio. wurde aber im Bericht auf CHF 2,1 Mio. aufgerundet. Der Soll-Betrag nach Abschluss des Kaufs liegt bei CHF 2,2 Mio. Bei diesem Kaufpreis wird von einer Bruttorendite von rund 4 % ausgegangen.

4.4

Zu den heute bestehenden Gebäuden der Verwaltung und deren Verwendung

Wie sieht bei einem Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 die Zukunft der Gebäude Ägeristrasse 7 und St. Oswalds-Gasse 20 aus? Könnte das Gebäude Ägeristrasse 7, wieder der Wohnnutzung zugeführt werden? Gäbe es auch beim Bauamt, welches früher ein Schulhaus war, die Möglichkeit zur Wohnnutzung? Es wird dazu auf Seite 10 der Vorlage, Ziff. 6.2., „weitere Auswirkungen“ verwiesen: Das Stadthaus Kolinplatz 15 soll weiterhin für repräsentative Zwecke erhalten bleiben. Bei der St. Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement) wäre eine mögliche Variante eine Bibliotheksnutzung. Ebenso denkbar ist aber auch eine Vermietung als Bürogebäude oder eine kantonale Nutzungen oder sogar ein möglicher Verkauf. Das Gebäude Ägeristrasse 7 war bis 1985 eine Bibliothek, bzw. das Betreibungsamt und wird heute durch das Bildungsdepartement genutzt. Wohnnutzung ist hier möglicherweise etwas schwieriger. Denkbar sind aber durchaus Nutzungen in ähnlicher Art wie bei der St. Oswalds-Gasse 20 (inkl. die Variante eines öffentlichen Verkaufs). Beim Zollhaus 14 könnte der nötige Raum für die Zuger Polizei freigespielt, aber auch ein Verkauf an einen Dritten, z.B. Kanton usw. könnte in Betracht gezogen werden. Beim Haus Zentrum würde die Sanierung vermutlich ausser Traktanden fallen. Hier steht ein Tausch oder Verkauf ganz klar im Vordergrund.

Der heute gemietete Raum für Betriebsamt, das Gebäude Kolinplatz 17 würde wieder freigespielt, damit könnten Kolinplatz 15 und 17 wieder getrennt werden. Dadurch reduzieren sich jährliche Mietkosten um CHF 150'000.--. Mit dem Abschluss des Kaufgeschäftes des L&G-Gebäudes erfolgt die Sicherstellung der Finanzierung mit den Mieterträgen über drei Jahre. Zeitgleich können die Planungen der Nachnutzungen angegangen und individuelle Lösungen für die einzelnen Gebäude erarbeitet werden. Man geht heute davon aus, dass in drei Jahren das neue Gebäude der Siemens in Zug noch nicht fertiggestellt ist, sondern dass nahezu eher mit fünf Jahren zu rechnen ist. In dieser Zeit kann die Zentralisierung der Stadtverwaltung sehr gut angegangen werden.

4.5

Zur Frage der Differenz zwischen dem städtischen Verkaufsangebot und den Mitbietern

Die Differenz erscheint im ersten Moment etwas gross. Wie sicher ist die Stadt gegenüber dem anderen Gebot und um wen handelt es sich dabei? Die Mietverträge laufen drei Jahre fix weiter, jeweils mit halbjährigen Optionen. Heisst dies, dass innerhalb eines halben Jahres dann bekannt wird, dass das Gebäude leer wird? Es wird geantwortet, dass die Situation nicht so offen und transparent ist, dass uns der oder alle anderen Gegenbieter bekannt sind. Das ist bei solchen Geschäften auch nicht üblich. Fakt ist, dass aber zumindest ein Bieter da ist, welcher CHF 1,8 Mio. mehr bzw. knapp CHF 54 Mio. bietet. Die CHF 46,0 Mio. betreffen andererseits nur die Gubelstrasse 22. Die CHF 2,88 Mio. für die Tiefgarage sind darin nicht enthalten. Es können daher nicht die CHF 52 Mio. dem Betrag von CHF 46,5 Mio. gegenübergestellt werden. Die Spannbreite des Aufpreises auf den Gesamtbetrag ist daher relativ klein. Die Stadt Zug hat gegenüber der Siemens Real Estate immer transparent gemacht, dass die Stadt aus politischen Gründen gar nicht in der Lage ist, den Höchstpreis zu bezahlen. Der jetzt im Raum stehende Preis von CHF 52,23 Mio. ist aus Sicht des Stadtrates vom Betrag an sich sicher ein stolzer Preis, jedoch im Hinblick auf den dadurch erhältlichen Gegenwert jederzeit gerechtfertigt. Die Miete ist auf drei Jahre fix festgelegt. Nach diesen drei Jahren muss sechs Monate vor Ablauf jeweils die Mietoption verlängert werden. Somit stehen sechs Monate zur Verfügung, um Dispositionen zu treffen bzw. allenfalls eine Zwischenvermietung zu veranlassen. Es ist durchaus sinnvoll, zwischen Grundreinigung und Einzug für den von der Stadt Zug selbst zu nutzenden Anteil des Gebäudes eine gewisse Leerstandszeit einzuplanen. Der andere Gebäudeteil würde weiter vermietet. Es gibt aber bereits heute Mietinteressenten, da sei hier festgestellt. Ein Leerstand des ganzen Gebäudes ist daher nicht zu befürchten.

4.6

Wie geht die Stadt damit um, dass sie als Energiestadt ein so altes Gebäude erwirbt?

Der Fragesteller geht davon aus, dass vor dem Einzug der Stadt eben doch noch leichte Umbauten erforderlich sind. Die bereits erwähnte damalige Sanierung für CHF 1,6 Mio. ist eher als bescheiden einzustufen.

Die Antwort: Die Kosten, die das Gebäude Gubelstrasse 22 zukünftig langfristig verursachen könnte, müssen sicher noch vertiefter abgeklärt werden. Eine positive Tatsache ist aber definitiv, dass die Büros heute ohne jegliche Umbauten bezogen werden können.

ten. Es handelt sich hier um ein Gebäude mit grosser Tradition. Es soll deshalb auch unter Schutz gestellt werden. Mit diesen Vorgaben muss auch in Kauf genommen werden, dass aus technischen Gründen der Minergiestandard eben nicht realisiert werden kann. Die Stadtzuger Bevölkerung hat die 2000 Watt-Gesellschaft bekanntlich beschlossen. Das trifft alle Liegenschaften in der Stadt Zug und nicht nur diejenigen in städtischen Besitz. Ein möglicher schlechter Energiewert besteht nicht nur bei diesem Haus, ganz unabhängig davon, wer der Besitzer ist.

4.7

Zu den PWC-Bewertungen

Auf Seite 3 des Berichtes sind Bewertungen zwischen 1 - 5 aufgeführt, wobei die Aussenhülle und der Innenausbau je mit 2,7 eingestuft sind. Von daher fragt man sich, ob beim Innenausbau tatsächlich eine Gesamtsanierung stattgefunden hat. Es wird geantwortet, dass es sich beim erwähnten Vergleich „Spinne optimal“ um einen Neubau handelt, der innere Bereich (braun) entspricht dem Stand des heutigen Gebäudes. Es kann also nicht verglichen werden. Von daher ist der Wert von 2,7 gar nicht so schlecht.

4.8

Kann im GGR-Beschluss eine Absichtserklärung aufgenommen werden, dass im Gegenzug zum Erwerb dieses Grundstückes eine Portfoliobereinigung erfolgt?

Der Stadtrat ist davon überzeugt, dass für die Verwendung oder Veräusserung der Liegenschaften bis zur Realisierung der Zentralisierung der Stadtverwaltung die Legislaturziele des Stadtrates und die Immobilienstrategie treibende Orientierungshilfen darstellen.

Es wird dazu auf Seite 11 des stadträtlichen Berichtes und Antrages verwiesen. Niemand wehrt sich gegen ein damit verbundenes Gesamtkonzept. Inwiefern dies als zusätzliche Ziffer in den Beschlussesentwurf aufgenommen werden soll, muss die GPK entscheiden. Der Stadtrat hat aber die feste Absicht, in die hier aufgezeigte Richtung aktiv zu sein. Im heutigen Zeitpunkt wäre es aber sicher nicht seriös und zu wenig fundiert abgeklärt, um genaue Aussagen zu den einzelnen Liegenschaften machen zu können. Dass aber über die erwähnten Liegenschaften ein Gesamtkonzept entwickelt wird, um dieses als Gesamtpaket dem GGR vorzulegen, kann durchaus ein gangbarer Weg sein. Es wird vorgeschlagen, dass der Stadtrat ein entsprechendes Konzept vorzulegen habe. Selbstverständlich muss man sich auch verschiedene Optionen offen halten. Vernünftige Nutzungsmöglichkeiten sind bereits erwähnt worden.

4.9

Zum „Verwaltungsstandort Altstadt“

Man setzte sich jahrelang für die Altstadt ein und „zentralisierte“ die Verwaltung hier. Nun wird plötzlich eine Art Kehrtwendung vorgenommen. Wie stellt sich der Stadtrat zu dieser Frage?

Antwort: Auch der Stadtrat hat sich damals entsprechend geäußert. Es gilt aber dabei folgendes zu unterscheiden: Der symbolische Aspekt ist viel wichtiger, indem die Stadtverwaltung an einem Standort angesiedelt ist, der für die Bevölkerung eine gewisse

historische Bedeutung hat. Das kann mit diesem Projekt sichergestellt werden. Andererseits sind die wirtschaftlichen Aspekte natürlich ebenfalls in die ganzen Überlegungen miteinzubeziehen. Die verschiedenen Häuser in der Altstadt werden wieder mit Leben (Produzenten und Konsumenten) gefüllt. Von daher wird die Altstadt damit ja nicht geschwächt. Mit der Realisierung des Stadttunnels verändert sich die Stadt ohnehin wieder, weshalb das Thema wieder neu überdacht werden muss. Dadurch öffnen sich aber wieder andere Chancen für die Altstadt. Der Stadtrat war in alter Zusammensetzung im Jahre 2009 für eine solche Belebung der Altstadt. Inwiefern die Stadtverwaltung die Altstadt von morgens bis abends belebt, sei dahingestellt, da ist man sich einig. Andere Nutzungen beleben die Altstadt mit Sicherheit deutlich mehr als eine Verwaltung. In diesem Sinne ist nun eine Kehrwende vollzogen worden. Der neue Stadtrat hat sich Legislaturziele gesetzt, so z.B. Ziff. 4.1, Zentralisierung der Stadtverwaltung mit all den Vorteilen bezüglich Prozesse, Ablauf, Zusammenarbeit bis hin zum Unterhalt. Es gibt daher sehr gute Gründe, weshalb der Stadtrat die Empfehlung zum Erwerb dieses Grundstückes Gubelstrasse 22 abgibt.

4.10 Die beiden Anträge aus der GPK zum Kauf

Ein Mitglied beantragt aufgrund der Diskussion, im Beschlussesentwurf folgende zwei Punkte aufzunehmen:

1. Im Gegenzug werden städtische Liegenschaften von CHF 20 Mio. verkauft.
2. Zudem wird beantragt, dass „die Belehnung der CHF 50 Mio. auf 30 Jahre mit einer Obligation erfolgt“.

Der Stadtrat empfiehlt von einer Fixierung von CHF 20 Mio. absehen. Es kann politisch aber durchaus angesprochen werden, in welche Richtung vorgegangen werden soll. Der Verkauf von Liegenschaften ist ja nur eine von verschiedenen Optionen. Entscheidend ist jeweils, um welchen Käufer es sich dabei handelt. Ein Verkauf einer städtischen Liegenschaft ist mit Sicherheit einfacher, wenn es sich beim Käufer um eine öffentlich-rechtliche Institution handelt. Im Beschlussesentwurf kann durchaus die Erstellung eines Gesamtkonzeptes verlangt werden und zugleich ein zeitlicher Rahmen festgelegt werden. Die günstigste Variante für eine Finanzierung besteht zurzeit, indem für 10 Jahre Kapital aufgenommen wird (z.B. die Summe von CHF 40 Mio.). Die erwirtschafteten Erträge durch die Vermietung können dann einerseits für die Verzinsung, andererseits aber auch für den Unterhalt und gerade auch für die laufende Amortisierung des Kredits verwendet werden.

Es wird repliziert, dass eine Zeitdauer von 30 Jahren deshalb beantragt wurde, weil der Antragsteller davon ausgeht, dass irgendwann wieder eine Veränderung auf dem Zinsmarkt nach oben erfolgt. Auch ein anderes Mitglied sieht die Begründung für die Zeitdauer von 30 Jahren durchaus, ist doch bei einer Zeitdauer über 10 Jahre das Risiko für einen höheren Zins deutlich grösser. Dadurch genügt möglicherweise auch die heutige Bruttorendite bei weitem nicht mehr. Heute geht man bei einer Altliegenschaft von einer Bruttorendite von 6-7 % aus. Man möchte aber der Verwaltung einen Spielraum geben, indem Überlegungen angestellt werden und ein entsprechender Vorschlag vor-

gelegt wird. Der Fächer soll insofern geöffnet werden, dass es nicht nur um die bereits erwähnten Liegenschaften geht, hat doch die Stadt in ihrem Portefeuille auch noch weitere Liegenschaften, die sie selber gar nicht nutzt. Mit der Festlegung von CHF 20,0 Mio. sollen eben durchaus Überlegungen angestellt werden, welche Liegenschaften allenfalls verkauft werden sollen, bzw. können. Mehrere Mitglieder erachten die gewählte Höhe von CHF 20 Mio. etwas aus der Luft gegriffen und vertrauen dem Stadtrat, dass diese Überlegungen trotzdem gemacht werden. Dass Liegenschaften verkauft werden müssen (in aller erster Linie das Haus Zentrum) wird in der Kommission von niemandem bestritten. Wie viele Millionen dadurch in die Stadtkasse fliessen, wird sich dann zeigen. Wie sich die Zinsen in den nächsten 10 Jahren entwickeln, ist heute sehr schwierig abzuschätzen. Die Stadt kann aber sicher die nächsten 10 Jahre von einem historisch tiefen Zins profitieren und die Schulden reduzieren.

Es wird vom Stadtrat der Ordnung halber festgehalten, dass das Haus Zentrum im heutigen baulichen Zustand nur einen Verkaufserlös von CHF 4 – 4,5 Mio. bringen würde. Die damalige Sanierungsvorlage ging bereits von einem Finanzbedarf von CHF 12,0 aus. Die Stadt Zug hat noch weitere Partner, so z.B. die Städtische Pensionskasse, welche an Investitionen in der Stadt Interesse haben könnte. Es geht also sicher nicht darum, Liegenschaften einfach an den Erstbietenden zu verkaufen. Die Obligation über 30 Jahre hat den Nachteil, dass er heute keine Sicherheit bietet, ob die Stadt nicht in 30 Jahren auch in eine Hochzinskurve gerät. Wir sollten die die Freiheit nützen, amortisieren zu können. Mit Obligationen ist das dann schwierig.

Noch zur Zeitdauer von 30 Jahren; der Zinsertrag beträgt CHF 2 Mio. CHF 1 Mio. wird für die Verzinsung des Kapitals benötigt. Wenn während 30 Jahren die Differenz auf sicher ist, würde die Liegenschaft noch mit rund CHF 20 Mio. dastehen. Ein anderes Mitglied fragt sich, ob andere Gemeinden und Städten Obligationen ausschreiben. Es wäre dies offenbar für die Stadt eine eher aussergewöhnliche Massnahme. Ja, einige grössere Städte haben Obligationen ausgeschrieben (z.B. Winterthur, Genf, Zürich usw.). Auf 30 Jahre fehlt aber einerseits die Flexibilität, andererseits entfällt der Druck für die Amortisation. Es wird aber durch die Mehrheit mehr Flexibilität gewünscht. Der Immobilienmarkt verändert sich. Der zweite Antrag wird ebenfalls abgelehnt, die entsprechenden Gründe sind bereits genannt worden. Auch hier wird mehr Flexibilität gewünscht.

Mehrere GPK-Mitglieder empfehlen klar, den Liegenschaftsverkauf nicht mit Obligationen, sondern mit Hypotheken zu finanzieren. Dies hat mit Kosten und Kreditaufschlägen zu tun. Die Kosten für die Herausgabe von Obligationen sind auf dem aktuellen Zinsniveau für die Stadt viel zu hoch und wenig attraktiv. Die Stadt Zug hat das Privileg, Geld zu einem sehr tiefen Zinssatz aufnehmen zu können. Jeder andere Kreditnehmer muss viel enger kalkulieren. Man sollte der Vorlage doch zustimmen, da die Stadt in der Bilanz die Realwerte erhöht. Die Stadt kauft sich Flexibilität und Zeit für die Schuldentilgung. Es ist sehr wichtig, dass amortisiert wird. Die Vorgabe von CHF 20 Mio. für Liegenschaftsverkäufe wird als zu hoch und zeitlich nicht kongruent mit der Vorlage be-

trachtet. Die Idee einer fixen Finanzierung auf 30 Jahre ist zu stark isolierend. In der heutigen schnelllebigen Zeit ist man mit einer 30-jährigen Frist zu stark gebunden. Die Festlegung von CHF 20 Mio. für den Liegenschaftsverkauf ist eine Art Schnellschuss und wenig abgestützt.

„Im Gegenzug“ bedeutet, dass dies im gleichen Zeitpunkt wie der Kauf erfolgen muss. Im Gegenzug bedeutet Gleichartigkeit der Geschäfte auch auf der Zeitachse per 1. Oktober 2012.

Die beiden nun folgenden Abstimmungen ergeben folgendes Resultat:

Der 1. Antrag im Gegenzug zum Kauf der Gubelstrasse für CHF 20 Mio. Liegenschaften zu veräussern wird mit **2:5 Stimmen abgelehnt**.

Der 2. Antrag einer Finanzierung mittels Herausgabe einer 30-jährigen städtischen Obligation wird mit **1:6 abgelehnt**.

4.11

Zum Nachnutzungskonzept der bestehenden Liegenschaften

Es wird vorgeschlagen, dass die GPK gemäss Eventualantrag eines Mitgliedes die Nutzung und Veräusserung von Liegenschaften als zusätzliche Ziffer in den Beschlusssentwurf aufgenommen werden soll, könnte eine konkrete Formulierung vorgeschlagen werden.

Folgende Formulierung wird aufgrund der Diskussion vorgeschlagen: **Neu Ziff. 4: Der Stadtrat wird beauftragt, bis Ende 2013 ein Nachnutzungskonzept inklusive mögliche Verkäufe mittels einer Vorlage zu erarbeiten.**

Abstimmung: Die Aufnahme einer neuen Ziff. 4 in den Beschlusssentwurf gemäss Formulierungsvorschlag von wird mit 7:0 Stimmen einstimmig beschlossen.

4.12

Weitere Detailfragen zu Bericht und Antrag Nr. 2222 des Stadtrates

4.12.1 Zur Ziff. 2.1, Areal

Entspricht der im Plan schwarz eingerahmte Bereich die zum Kauf zur Diskussion stehende Parzelle? Antwort: Der schwarz eingerahmte Bereich ist zwar die Parzelle, ist aber auf dem Plänchen verschoben aufgezeichnet. Der im Plan eingezeichnete Trauerahmen rechts muss bis zur Strasse verschoben und der untere Rahmen etwas nach unten gezogen werden (vgl. Beilage).

Somit wird beantragt zuhanden des GPK-Berichtes eine korrigierte und den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Plankopie beizulegen. Die Verwaltung wird dies zuhanden des GPK- Protokolls und auch als zusätzliche Beilage zuhanden der GGR-Sitzung ein aktuelles Plänchen herstellen lassen. Die GPK erklärt sich mit diesem Vorgehen stillschweigend einverstanden.

4.12.2 Ziff. 2.2, Gebäudezustand/Energie

Es werden ergänzende Ausführungen zum Betrag von CHF 1,6 Mio. für die letzte grössere Sanierung gewünscht: Antwort: Die Sanierung betrifft nicht das ganze Gebäude, sondern gewisse Gebäudeteile (vollständiger Ersatz der Fenster usw.). Möglicherweise ist die Definition „grössere Instandstellungsarbeiten des Gebäudes“ klarer.

4.12.3 Rückmietverträge

Zur Feststellung Seite 6, wonach nach Ablauf der Rückmietverträge mit der Siemens Schweiz AG (für die Siemens BT) mit Ergänzungsbedarf im Sanitärbereich sowie im Bereich der Fluchtwegsicherungen zu rechnen ist, und erkundigt sich, ob es sich dabei um die bereits geplanten Massnahmen handelt. Der Lift ist 2015 mit CHF 332'000.-- und die Elektrohauptverteilung mit CHF 331'000.-- geplant. Der Stadtrat geht davon aus, dass mit maximal CHF 1 Mio. Ergänzungsbedarf an Unterhalts- und Sanierungsarbeiten nach Ablauf der Mietverträge gerechnet werden muss.

4.12.4 Ziff. 3: Gründe für einen Kauf der Liegenschaft

In welcher Grössenordnung bewegt sich die vor allem im Bereich der Betriebs- und Gebäudeunterhaltskosten mit der Zusammenführung der Verwaltung zu erwartende Kosteneinsparung?

Antwort: Das kann heute frankenmässig noch nicht seriös beziffert werden. Einsparungspotential wird im Unterhaltsbereich sowie im Bereich Sekretariat/Empfang gesehen. Das ganze Projekt darf aber nicht „nur“ unter dem Ziel stehen, die Kosten der Verwaltung günstiger zu gestalten.

Für eine Drittvermietung ist gemäss Bericht und Antrag eine unabhängige Erschliessung problemlos möglich. Für das EG haben aber offenbar zwei Mieter einen länger laufenden Mietvertrag. Besteht dadurch nicht ein Dilemma, auch unter dem Aspekt, dass das EG für die Verwaltung das wichtigste Geschoss ist? Dem ist nicht so: Beim Haupteingang ist die Siemens eingemietet. Dieser könnte zum Haupteingang für die Stadtverwaltung werden. Der Nebeneingang kann problemlos auch ab EG genutzt werden. Das ist heute schon so und wird auch zukünftig nicht anders sein.

4.12.5 Zur Ziff. 5: Kaufangebot

Die Stadt erhöht ihr Angebot nicht mehr weiter. Das abgegebene Gebot muss nur noch durch den Genehmigungsprozess bis zur Konzernleitung.

4.12.6 Was ist unter der Eigenverbrauchssteuer zu verstehen?

Antwort: Ursprünglich ging man davon aus, dass dieser Kauf mit der Mehrwertsteuer belastet würde (ca. CHF 2,7 Mio.). Die Eigenverbrauchssteuer kann durch den Verkäufer geltend machen bzw. sie wird ihr in Anrechnung gestellt, wenn das ganze Geschäft nicht unter der Mehrwertsteuer abgewickelt wird.

4.12.7 Was heisst „Gebäudeperformensoptimierung“?

Antwort: Bei den Verkaufsverträgen geht es auch um Strom- und Energielieferungen usw. Die Steuerung erfolgt elektronisch. Marktleader in Gebäudeautomatik und Gebäudesteuerung ist die Siemens. Die technischen Entwicklungen werden laufend optimiert und verbessert, damit die Energiewerte (Wasser-, Wärme-, Kühlungs- oder Stromverbrauch) laufend optimiert werden. Darunter ist die Gebäudeperformance zu verstehen. Die Stadt bezahlt dafür CHF 4'000.--.

4.12.8 Fragen zur PWC-Akquisitionsbewertung

Zur Seite 5 (PWC):

Im Gegensatz zum Bericht und Antrag ist hier nur von Sonnenschutz Südfassade, Liftsanierung und Elektro-Hauptverteilung die Rede. Kommen noch weitere Instandsetzungsmassnahmen dazu? Die Sanitären Anlagen und Fluchtwegsicherungen sind hier noch nirgends aufgeführt.

Antwort: Die Marktwertschätzung wird nicht nur für die Stadt Zug gemacht, sondern allgemein. Man geht davon aus, dass sich bis 2020 Instandsetzungskosten von ca. CHF 600'000.-- ergeben. Die anderen Kosten (z.B. Sanitärbereich, allenfalls Fluchtweg usw.) betreffen Anpassungen, die notwendig werden, wenn neue Mieter einziehen. Gesamthaft kann man von CHF 1 Mio. bis 2020 ausgehen. Die Marktwertbewertung wurde von der Stadt Zug bei der PWC in Auftrag gegeben. Es standen auch eine andere Variante zur Diskussion, kam aber nicht in Betracht, weil diese Firma bereits in den Verkauf involviert war. Dem Stadtrat war wichtig, von externer Seite eine Einschätzung und Schätzung zu erhalten.

4.12.9 Bemerkung zur Beilage 2 der Vorlage: Grundrissplan EG

Es handelt sich hier nur um einen Beispielsgrundriss eines Geschosses. Vor allem zeigt sich hier, dass die Aussenhülle tragend ist und innen in der Gestaltung der Büros grosse Flexibilität besteht.

5. Zusammenfassung

5.1 Schlussabstimmung:

Die GPK stimmt in der Schlussabstimmung der Vorlage Nr. 2222 mit der bereits erwähnten zusätzlichen Ziffer 4 mit 7:0 einstimmig zu. Die ergänzte Ziffer 4 lautet: „Der Stadtrat wird beauftragt, bis Ende 2013 ein Nachnutzungskonzept inklusive mögliche Verkäufe mit einer Vorlage zu erarbeiten.“

5.2 Dank an die Beteiligten

Der Stadtpräsident bedankt sich im Namen des Gesamtstadtrats bei allen Beteiligten für die für die an den Tag gelegte Extraleistung. Wenn die Stadt Zug die Möglichkeit hat, Immobiliengeschäfte zu tätigen, wird dieses Tempo leider angeschlagen werden müssen, dies ist ein Problem, welches beachtet werden muss. Mit all den eher schwerfälligen politischen Prozessen und Fristen hat die Stadt sonst keine Chance, im Normalfall ein solches Immobiliengeschäft abzuwickeln. Er hält fest, dass dieser Entscheid ein klares Votum gegen aussen darstellt. Der Präsident der GPK wiederum bedankt sich seinerseits im Namen der ganzen GPK bei der Verwaltung, insbesondere der Immobilienabteilung für die grosse Leistung, bei der Erstellung der Unterlagen unter Zeitdruck, damit heute diese GPK-Sitzung durchgeführt werden konnte. Voraussichtlich werden 4 von 7 GPK-Mitglieder an der entsprechenden Parlamentssitzung vom 24. Juli 2012 teilnehmen können.

6. Antrag

Die GPK beantragt Ihnen im Stimmenverhältnis 7:0

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei bis Ende 2013 ein Nachnutzungskonzept inklusive möglicher Verkäufe dem GGR zu unterbreiten (neue Ziffer 4 im Beschluss) und
- es sei für den Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537, gemäss Beschlussentwurf des Stadtrats ein Verpflichtungskredit von CHF 52'230'000.00 zu bewilligen.

Zug, 12. Juli 2012

Für die Geschäftsprüfungskommission

Gez. Philip C. Brunner, Präsident

Beilage:

- Zu erwerbendes Grundstück: korrigierter Planausschnitt (ersetzt Plan auf Seite 5 der GGR-Vorlage Nr. 2222 vom 4. Juli 2012)