

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2222.2

Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537; Verpflichtungskredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 6. Juli 2012

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2222 vom 4. Juli 2012.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ausserordentlichen Sitzung in Zehner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtpräsident Dolfi Müller, den Stadträten Ivo Romer, Vorsteher Finanzdepartement, sowie André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Departementssekretärin Nicole Nussberger, Thedy Christen, Leiter Immobilien sowie Kristina Weber, Portfoliomanagerin. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Die Mitglieder des Stadtrats und die Verwaltung berichten von positiven Rückmeldungen nach der ersten Berichterstattung in den Medien. Es scheint, dass der anzu-strebende Kauf in breiten Kreisen auf Zustimmung stösst. Das Vorhaben ist konkreter Ausfluss aus den Legislaturzielen 2012, wonach die Strukturen und Prozesse der städtischen Verwaltung optimiert werden sollen. Für den Stadtrat stand und steht die Zentralisierung der Verwaltung dabei ganz klar im Vordergrund. Heute hat die Stadt mit massgeblichen Verlusten innerhalb der Verwaltung zu leben, weil sich viele Mitarbeitende nicht kennen und weil die Kommunikation und die Zusammenarbeit stark erschwert sind. Mit einer zentralisierten Verwaltung werden sich Arbeitsabläufe verbessern und Kosten sparen lassen.

Der Stadtrat ging unlängst berechtigterweise noch vom Standort Altstadt aus. Mittlerweile zeigt sich aber, dass zur Umsetzung einer zentralisierten Verwaltung in der Altstadt keine adäquaten Möglichkeiten mehr bestehen. Die angedachte "Variante Postgebäude" hat sich inzwischen zerschlagen. Wie sich nun zeigt, schwingt das Landis & Gyr-Gebäude im Preisvergleich mit dem zwar verflossenen Standort Post klar oben aus, bietet zudem Reserveflächen und lässt auch noch eine Ertrag bringende Vermietung realisieren. Insofern darf und muss die sich heute bietende "Option Landis & Gyr-Gebäude" als veritabler Glücksfall bezeichnet werden. Zudem braucht die Stadt die angestrebte Zentralisierung der Verwaltung dereinst nicht auf der grünen Wiese aus dem Boden zu stampfen, sondern kann diese in einem für Zug symbolträchtigen Gebäude unterbringen. Für den Stadtrat ist allerdings unbestritten, dass das Stadthaus am Kolinplatz insbesondere für repräsentative Zwecke beibehalten wird.

Das Zentrum der Stadt befindet sich rein geografisch heute nicht mehr beim Landgemeindeplatz oder beim Postplatz. Daher wäre die Stadtverwaltung am vorgesehnen Standort Landis & Gyr auch von der Erreichbarkeit her ausgezeichnet positioniert. Der Stadtrat ist sich bewusst, dass ein solcher Schritt Widerstand erzeugen kann. Für eine nachhaltige Belebung der Altstadt muss jedoch anderswo angesetzt werden. Die Auswirkung der Stadtverwaltung auf die wirtschaftliche Belebung der Altstadt ist kaum messbar, dürfte aber eher gering sein. Da wird der künftige Stadt-tunnel mit dem "Zentrum Plus" mehr Wirkung zeigen. Zudem würden die bisherigen städtischen Gebäude ja weiterhin von Menschen genutzt, weshalb der Stadtrat diesbezüglich keine Bedenken hat. Die Diskussion, was mit den Gebäuden der Stadtverwaltung zukünftig geschehen soll, muss aber erst noch geführt werden. Die GPK hat bis Ende 2013 diesbezüglich bereits ein Nachnutzungskonzept verlangt.

Im Übrigen darbt Zug-Süd nicht. Soeben hat der Spatenstich zum Stadtgarten stattgefunden und auf dem Kantonsspitalareal ist eine attraktive Mehrfachnutzung möglich. Die Stadtverwaltung benötigt einschliesslich Reserveflächen rund 4'000 m² der gesamten Mietfläche von 9'000 m². Der Stadtrat macht sich bereits Gedanken, was bezüglich der übrigen rund 5'000 m² passieren könnte. Das Zusammenspiel mit der kantonalen Verwaltung wird bereits diskutiert.

4. Beratung

Die BPK führt vorab eine Grundsatzdiskussion zum Kauf der Liegenschaft und zur Zentralisierung der Stadtverwaltung. An sich sehen fast alle Mitglieder den Kauf der Liegenschaft als einmalige Chance für die Stadt und unterstützen einen Erwerb im Grundsatz.

- Gleichwohl tun sich einige Mitglieder schwer bei dem Gedanken, die Stadtverwaltung im Landis & Gyr-Gebäude zu zentralisieren. Dies obwohl sie keine konkreten Vorbehalte gegen die grundsätzlich Idee einer zentralisierten Verwaltung vorbringen. Vielmehr befürchten sie bei einem Auszug negative Auswirkungen auf die Altstadt bis hin zu einem eigentlichen Identitätsverlust für die Stadt. Es

wird befürchtet, dass nur noch Boutiquen, Gelaterias und Büros verbleiben und der Mix, der die Altstadt heute zum Verweilen noch ausmacht, verloren geht.

Das Stadtzentrum liegt nicht beim Siemensareal draussen. Zum Erhalt der Lebensqualität ist es wichtig, die Stadtverwaltung am heutigen Standort zu behalten, um dem ohnehin feststellbaren Verlust an Attraktivität entgegenzuwirken. Allenfalls liesse sich die Steuerverwaltung für die Stadtverwaltung frei spielen. Es könnte auch die vom Publikum stark frequentierte Einwohnerkontrolle am Kolinplatz belassen werden.

- Demgegenüber unterstützen andere BPK-Mitglieder die sich bietende Chance vorbehaltlos. Ein Umzug der Verwaltung wird eine belebende Wirkung auf das Siemensareal haben. Zudem haben nicht zuletzt das Stimmvolk und auch der GGR der Verwaltung am jetzigen Standort faktisch den Todesstoss versetzt, indem die angedachte Sanierung des Hauses Zentrum an der Urne abgelehnt wurde. Zudem ist fraglich, ob die Verwaltung der Altstadt effektiv noch viel Seele einzuhauchen vermag. Insbesondere vor dem Hintergrund des künftigen Stadttunnels gilt es sachliches Augenmass zu bewahren. Dann werden in vielerlei Hinsicht die Karten neu gemischt und die Verkehrsflüsse neu definiert, was wiederum der historischen Altstadt neue Chancen eröffnen wird. Das Stadthaus mit Trauzimmer muss aber am Kolinplatz bleiben. Wenngleich der Kauf nun unter Druck beschlossen werden muss, so besteht für alle restlichen Fragestellungen genügend Zeit für sorgfältige Lösungen. Denn die Liegenschaft "Landis & Gyr" birgt ein einmaliges Reservepotential. Allenfalls ist zu prüfen, ob der Kanton nicht schon vor der Realisierung des VZ3 zum Auszug aus der Steuerverwaltung und zum Einzug ins Landis & Gyr-Gebäude zu bewegen wäre, um dadurch die Steuerverwaltung für Publikumsnutzungen ("Haus der Mitte") frei spielen zu können. Solches würde der Innenstadt neues Leben einhauchen.
- Anderen wiederum schlagen zwei Herzen in der Brust. Dennoch ist auch ihnen klar, dass sich die Chance heute bietet und nicht morgen. Im Wissen darum, dass heute unklar ist, was in fünf Jahren ist, wäre es falsch, diesen Kauf heute nicht zu tätigen. Dies selbst dann, falls dereinst das Herz der Stadt nicht im Landis & Gyr-Gebäude sondern weiterhin am Postplatz schlagen sollte. Heute stellt sich bloss die Frage, ob die Stadt Zug das Gebäude erwerben soll und nicht, was damit genau passieren soll. Dies kann während fünf Jahren sorgfältig evaluiert werden.

Im Anschluss daran behandelt die BPK die Vorlage im Detail. Die wichtigsten Punkte der Diskussion lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Bezuglich des Verkaufsprozesses macht der Stadtrat klar, dass dieser von der Siemens erst im Frühling 2012 konkret aufgegelistet wurde, dass die Stadt also keine Möglichkeit hatte, einen Kauf von langer Hand zu planen. Selbstverständlich hatte sie sich rechtzeitig unter den Kaufinteressenten eingereiht. Ansonsten wäre sie im zweistufigen Bieterverfahren gar nicht berücksichtigt worden.
- Bei den zu erwerbenden Parkplätzen handelt es sich um 33 Plätze in der Tiefgarage und 11 oberirdische Abstellplätze. Die oberirdischen Parkplätze werden für Besucher geplant. Die Nutzung der 33 unterirdischen Parkplätze ist noch offen und wird später geplant.

- Das Gebäude befindet sich heute im Inventar der schützenswerten Bauten. Wenn ein Umbau oder ein Eingriff an der Fassade geplant wäre, könnte dies die Denkmalpflege auf den Plan rufen.
- Der allgemeine bauliche Zustand des Gebäudes ist gut. Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten. Die letzte grösere Sanierung mit Kosten von CHF 1.60 Mio. wurde im Jahr 2003 durchgeführt. Dabei wurden alle Fenster (Holz-Metallfenster IV), die Senkrechtstoren, die meisten Liftanlagen, die elektronischen Installativen, 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.
- Der Auftrag der 2000 Watt-Initiative gilt für alle Gebäude der Stadt, wobei der Besitzer irrelevant ist. In der Stadtverwaltung werden nie sämtliche Gebäude diesem Standard entsprechen, sondern die Durchschnittsrechnung muss dieser Vorgabe entsprechen. Die Stadt hat mit der Siemens AG eine Vereinbarung abgeschlossen, wonach diese Gebäude von den technologischen Entwicklungen auch entsprechend profitieren soll. Somit ist die Stadt bezüglich Gebäudesteuerung hier immer an vorderster Front.
- Beim Thema Altlasten und Asbestbelastung kann der Stadtrat die Fragen der BPK abschliessend beantworten. Mittels eines nachgelieferten Gutachtens der Triatec Consulting Altlastenberatung vom 8. Juni 2011 kann er zudem den Nachweis einer seriösen Abklärung erbringen und damit die bestehenden Zweifel betreffend Asbestbelastung und Sanierungskosten beseitigen.
- Der heutige Zustand der Büroräumlichkeiten lässt eine uneingeschränkte Nutzung zu. Der Standard ist teilweise sogar besser als in gewissen Gebäuden heute. Die EDV ist auf dem neusten Stand. Für die künftige Büroräumplanung wäre der Erwerb der Gubelstrasse 22 eine Erleichterung.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2222 vom 4. Juli 2012 stimmt die BPK dem Verpflichtungskredit mit 6 : 4 Stimmen zu und empfiehlt die Vorlage zur Annahme.

Erläuternd sei angefügt, dass es sich bei drei der vier Nein um ein sogenanntes "Enthaltungs-Nein" handelt, da in der BPK Stimmzwang bekanntlich besteht. Ein Mitglied konnte sich noch keine abschliessende Meinung bilden, die andern beiden würden einem Kauf grundsätzlich zustimmen, nicht jedoch der damit verbundenen Zentralisierung der Verwaltung im Landis & Gyr-Gebäude.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei für den Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537, Zug, gemäss Be- schlussentwurf des Stadtrats vom 4. Juli 2012 ein Verpflichtungskredit von CHF 52'230'000.00 zu bewilligen.

Zug, 11. Juli 2012

Für die Bau- und Planungskommission

Urs Bertschi, Kommissionspräsident