

Städtische Urnenabstimmung

vom 9. September 2012

**Kauf der Liegenschaft
Gubelstrasse 22, GS 4537
– Verpflichtungskredit**



Stadtrat und Grosse Gemeinderat (mit 24:2 Stimmen) empfehlen, dem Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 zuzustimmen, damit die Arbeitsplätze der Stadtverwaltung an einem einzigen, zentralen und verkehrsmässig ideal erschlossenen Standort zusammengeführt werden können.

Urnenöffnungszeiten

	Haupturne	Nebenurnen	
	Burgbachsaaal	Guthirt (Schulhaus, Bibliothek) Riedmatt (Schulhaus) Oberwil (neues Schulhaus) Zugerberg (Hauptgebäude Institut Montana)	Herti (Alterszentrum)
Samstag 08.09.2012	10.00 bis 12.00 Uhr		10.00 bis 12.00 Uhr
Sonntag 09.09.2012	09.00 bis 12.00 Uhr	09.00 bis 11.30 Uhr	09.00 bis 11.30 Uhr

Zusätzlich:

Freitag 07.09.2012 08.00 bis 12.00 und 13.30 bis 17.00, Stadthaus am Kolinplatz

Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537 – Verpflichtungskredit

- 3 In Kürze
- 4 Ausgangslage
- 6 Gründe für den Kauf
- 8 Nutzung der bisherigen Gebäude
- 8 Liegenschaft
- 11 Ablauf des Verkaufs
- 12 Kaufpreis und Finanzierung
- 14 Argumente im GGR
- 16 Argumente des Nein-Komitees
- 17 Argumente des Pro-Komitees
- 18 Beschlusstext

© Fotos

Titelseite und Seite 11: Stefan Vonwil, Sempach

Seite 9: Kantonale Denkmalpflege, Foto-Optik Grau, Zug

Seite 13 und 15: Siemens Schweiz AG

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Siemens plant einen neuen Hauptsitz im nördlichen Teil des ehemaligen Landis&Gyr-Areals. Dieser ist in rund drei bis sechs Jahren bezugsbereit. Das historische Landis&Gyr-Verwaltungsgebäude wird dann von Siemens nicht mehr gebraucht. Siemens will die Liegenschaft jedoch bereits in diesem Jahr verkaufen und die Büroräume bis zum Neubaubezug vom Käufer zurückmieten.

Mit dem Kauf der Liegenschaft bietet sich für die Stadt Zug die seit vielen Jahren gesuchte Gelegenheit, die Arbeitsplätze der Stadtverwaltung an einem einzigen, zentralen und verkehrsmässig ideal erschlossenen Standort zusammenzuführen. Dies ist mit zahlreichen Vorteilen verbunden. Im Vordergrund stehen Kosteneinsparungen sowie eine Optimierung der Strukturen und Prozesse.

Mit der Zusammenführung der Stadtverwaltung werden die bestehenden Verwaltungsgebäude für eine neue Nutzung frei. Dies bietet für die Altstadt viele Chancen. Das Stadthaus am Kolinplatz soll weiterhin für repräsentative Anlässe und für Trauungen genutzt werden. Betreffend Umnutzung der Liegenschaften der Stadtverwaltung bzw. einer Veräusserung einzelner Gebäude wird der Stadtrat bis Ende 2013 ein Konzept erarbeiten.

Die Liegenschaft Gubelstrasse 22 ist in einem guten Zustand und eignet sich hervorragend für eine Nutzung durch die Stadtverwaltung. Über den normalen Unterhalt hinaus wurden durch Siemens seit dem Jahr 1997 über CHF 8 Mio. in das Gebäude investiert. Mittelfristig ist daher nur ein geringfügiger Investitionsbedarf notwendig.

Der Kaufpreis beläuft sich auf CHF 52.23 Mio. Siemens hat dem Stadtrat angeboten, die Stadt Zug als Kaufinteressentin zu berücksichtigen, auch wenn das Kaufangebot der Stadt nicht dem Höchstangebot entspricht. Bedingung dafür ist jedoch, dass der von Siemens vorgegebene Zeitplan mit einem Verkauf bis spätestens Ende September 2012 eingehalten werden kann.

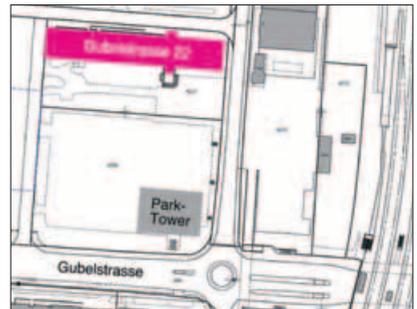
Der Grosse Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 24. Juli 2012 mit 24:2 Stimmen bei 3 Enthaltungen beschlossen, dem Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 zuzustimmen. Wir empfehlen Ihnen ebenfalls, den Kauf zu befürworten.

Ein Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 ist für die Stadt Zug eine einmalige Gelegenheit und mit grossen Vorteilen verbunden. Hier könnte das langfristige Ziel, die Stadtverwaltung an einem historisch bedeutenden und zentralen Standort zusammenzuführen, in drei bis sechs Jahren umgesetzt werden.

Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537 – Verpflichtungskredit

1. Ausgangslage

Die Firma Siemens Building Technologies beschäftigt heute in Zug rund 2000 Mitarbeitende. In den kommenden drei bis sechs Jahren realisiert das Unternehmen im nördlichen Abschnitt des ehemaligen Landis&Gyr-Areals seinen neuen, internationalen Hauptsitz sowie ein hochmodernes Produktionszentrum. Im Rahmen dieses Projekts wird der bisherige Produktionsstandort Volketswil/ZH mit der Produktion in Zug zusammengelegt. In Zug entstehen damit 200 weitere Arbeitsplätze. Mit dem Bau des neuen Hauptsitzes werden die heutigen Büroarbeitsplätze von Siemens im historischen Landis&Gyr-Verwaltungsgebäude an der Gubelstrasse 22 in den nördlichen Teil des ehemaligen Landis&Gyr-Areals verlagert. Das Landis&Gyr-Verwaltungsgebäude wird in absehbarer Zukunft also nicht mehr gebraucht. Siemens will die Liegenschaft Gubelstrasse 22 noch in diesem Geschäftsjahr verkaufen, um flüssige Mittel für anstehende Investitionen zu erhalten. Aufgrund der Vorgaben des Siemens-



Konzerns ist der Kaufvertrag bis spätestens Ende September 2012, dem Abschluss des Geschäftsjahres der Siemens AG, zu unterzeichnen.

Weil der Neubau erst in ein paar Jahren bezugsbereit sein wird, wird Siemens die ganze Liegenschaft nach dem Verkauf für mindestens drei Jahre vom Käufer zurückmieten. Siemens steht es zudem offen, sechsmal eine jeweils halbjährige Verlängerung des Mietvertrags zu verlangen. Die maximale Mietdauer, während Siemens die Liegenschaft weiter nutzen kann, beträgt somit sechs Jahre.

Mit dem Kauf der Liegenschaft bie-

Kauf Liegenschaft Gubelstrasse 22



Stadtplan mit dem Standort der Liegenschaft Gubelstrasse 22 (rot mit Kreis).

tet sich für die Stadt Zug die seit vielen Jahren gesuchte Gelegenheit, die Arbeitsplätze der Stadtverwaltung an einem einzigen, zentralen und verkehrsmässig ideal erschlossenen Standort zusammenzuführen.

2. Gründe für den Kauf

Der Stadtrat hat für die Legislaturperiode 2011–2014 einerseits das Ziel gesetzt, das Projekt einer zentralisierten Stadtverwaltung (Legislativziel Ziff. 4.1) aktiv weiter zu verfolgen und andererseits eine aktive Land- und Immobilienpolitik (Legislativziel Ziff. 1.4) zu betreiben.

Einzigste Option

Nach dem Nein des Souveräns zur Sanierung des Hauses Zentrum wurden mit der Grundstücke Zug AG und der Schweizerischen Post intensive Verhandlungen über einen Kauf bzw. eine Miete mit späterem Kauf der neu geplanten Gebäude Poststrasse und Posthof sowie des historischen Post-Gebäudes geführt. Es war vorgesehen, die Stadtverwaltung an diesem Standort in Altstadtnähe zusammenzuführen.

Die Gesamtkosten betragen je nach Szenario zwischen CHF 45 bis 50 Mio. Die gesamte Stadtverwaltung hätte in den drei Gebäuden jedoch nur knapp untergebracht werden können. Reservflächen wären nicht zur Verfügung gestanden. Der Stadtrat hat nach Abwägungen der Vor- und Nachteile deshalb auf einen Kauf verzichtet.

Auch der Kanton Zug wurde angefragt, ob die Möglichkeit für eine Zu-

sammenführung der Stadtverwaltung im Zusammenhang mit dem Neubau des Verwaltungszentrums und dem ZVB-Hauptstützpunkt besteht. Die entsprechende Anfrage wurde negativ beantwortet, weil der Kanton dann keine Reservflächen mehr hätte.

Kostenreduktion und Effizienzsteigerung

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. Mehrere Gebäude verteuern den Unterhalt durch betriebliche Mehrfachinfrastrukturen wie Treppenhäuser, Eingangsbereiche oder Sanitäreinrichtungen. Bei einer zentralisierten Stadtverwaltung können Arbeitsplätze effizienter gestaltet werden, was in einer Reduktion der benötigten Fläche pro Arbeitsplatz ohne Qualitätseinbußen resultiert. Zudem lassen sich an einem zentralen Standort allfällige Sicherheitsmassnahmen günstiger und besser realisieren. Ein zentraler Standort fördert die Kommunikation innerhalb der Verwaltung und unterstützt ein effizientes, vernetztes Arbeiten, was eine Optimierung der betrieblichen Abläufe bewirkt. Die Bevölkerung profitiert von einer hohen Qualität der Dienstleistungen an einer zentralen Anlaufstelle.

K a u f L i e g e n s c h a f t G u b e l s t r a s s e 2 2



Kundennähe

Das zukünftige Zentrum der Stadtverwaltung wäre an der Gubelstrasse 22 am richtigen Standort: Die Übersicht auf der rechten Seite zeigt zusammengefasst die Bevölkerungsanteile der verschiedenen Stadtquartiere. Weit mehr als die Hälfte der Bevölkerung wohnt in den vier Quartieren Guthirt, Neustadt, Herti und Lorzen. In diesem Gebiet wird weiterhin die meiste Bautätigkeit und das grösste Bevölkerungswachstum stattfinden. Auch unter diesem Aspekt ist der Standort an der Gubelstrasse richtig. Gleichzeitig verbessert sich die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr, für Fussgänger, Velos und den motorisierten Individualverkehr. Auch nach dem Bau des Stadttunnels in rund 15 Jahren wird das Verwaltungszentrum der Stadt Zug am richtigen Standort sein, in unmittelbarer Nähe des Tunnelportals Gubelstrasse.

Ideal für die Stadtverwaltung

Das Gebäude eignet sich hervorragend für eine Nutzung durch die Stadtverwaltung. Der schlanke Grundriss und die grossen Fensterflächen ergeben lichtdurchflutete Räume, die flexibel nutzbar sind. Es bestehen zudem zwei Eingänge mit separatem Treppenhaus. Die Berechnungen zeigen, dass eine zentralisierte Stadtverwaltung rund 4000 m² der verfügbaren Mietfläche von 9000 m² benötigen würde. Eine Drittvermietung der nicht benötigten Flächen mit unabhängiger Erschliessung ist problemlos möglich. Mit dem Kanton Zug ha-

ben bereits erste Gespräche über die Nutzung der von der Stadt nicht benötigten Büroflächen stattgefunden.

3. Nutzung der bisherigen Gebäude

Bei einer Zusammenführung der Stadtverwaltung an der Gubelstrasse 22 werden die bestehenden Verwaltungsgebäude grundsätzlich für eine neue Nutzung frei. Dies bietet für die Altstadt viele Chancen. Das Stadthaus am Kolinplatz soll weiterhin für repräsentative Anlässe und für Trauungen genutzt werden. Für die Gebäude St.-Oswalds-Gasse 20, Ägeristrasse 7 und Kolinplatz 14 (Zollhaus) wird eine Nach- oder Umnutzung, allenfalls auch ein Verkauf geprüft.

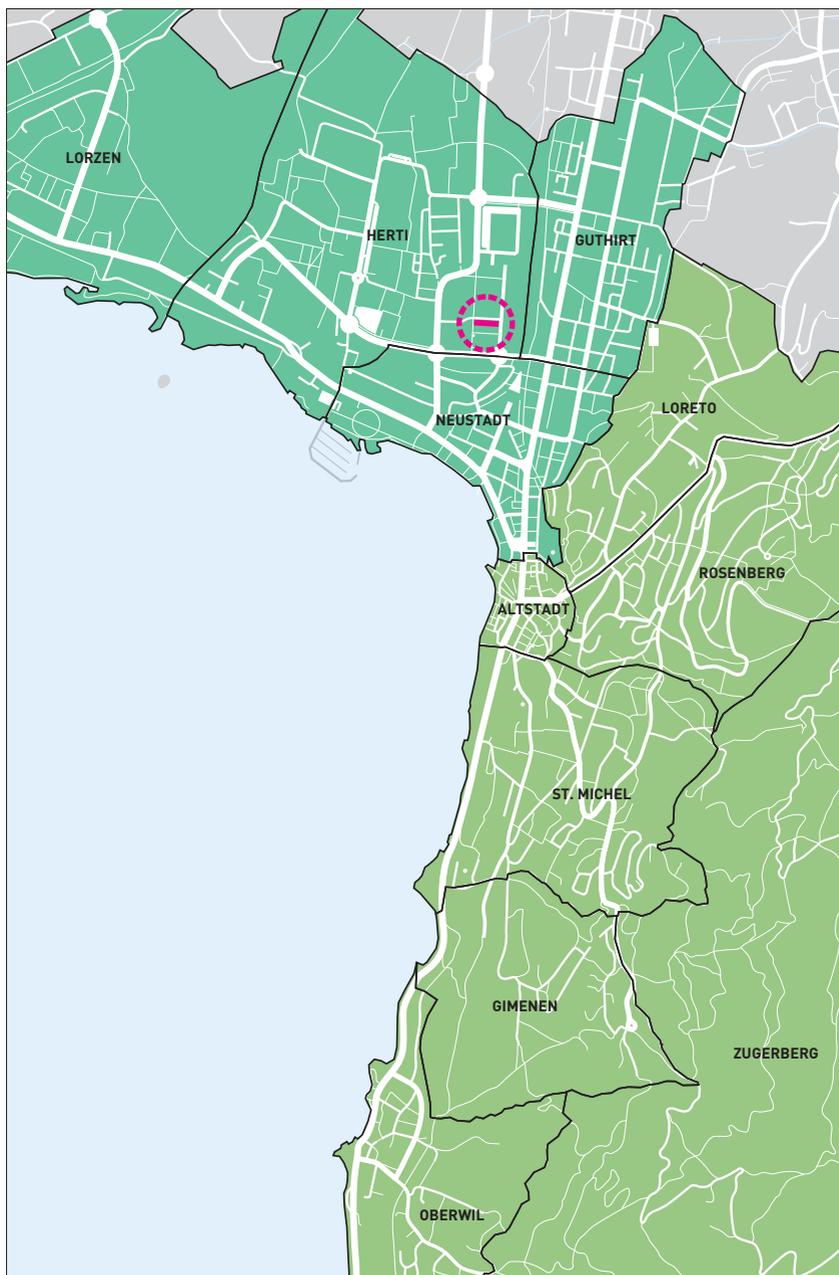
Das geplante Sanierungsvorhaben des Hauses Zentrum (Zeughausgasse 9) mit Kosten in der Höhe von mindestens CHF 10 Mio. wird nicht weiterverfolgt; hier wird ein Verkauf angestrebt. Die Mietkosten für Fischmarkt 1 (Betreibungsamt) und Kolinplatz 17 (Kolinhaus) von jährlich rund CHF 150000.– werden wegfallen.

Betreffend Umnutzung der Liegenschaften der Stadtverwaltung bzw. einer Veräusserung einzelner Gebäude wird der Stadtrat bis Ende 2013 ein Konzept erarbeiten. Allfällige Liegenschaftsverkäufe werden dem Grossen Gemeinderat in einer separaten Vorlage unterbreitet.

4. Liegenschaft

Das Gebäude liegt auf dem historischen Landis&Gyr-Areal. Seit 1928 ent-

Kauf Liegenschaft Gubelstrasse 22



15 334 Personen, weit mehr als die Hälfte der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zug, wohnen in den vier nördlichen Quartieren Guthirt, Neustadt, Herti und Lorzen. In den übrigen Quartieren wohnen 11 577 Personen. (Stichtag 30.4.2012)

wickelte sich das Gebiet westlich des Bahnhofs nach und nach zum Hauptsitz der Firma. Mit der Umstrukturierung der Landis&Gyr und der Übernahme des Areals durch die Siemens Schweiz AG begann die Öffnung des Gebiets. Durch die Umnutzung bestehender Gebäude und durch Neubauten entstand aus dem ehemaligen Industrieareal ein modernes, urbanes Büro- und Geschäftsviertel, welches nach wie vor in Entwicklung ist und eine Verbindung vom Gebiet rund um den Bahnhof Zug zu den Quartieren in Zug-West schafft. Neben dem Hauptsitz der Siemens Building Technologies sind hier weitere wichtige Arbeitgeber wie z. B. die heutige Landis+Gyr und die Cilag International ansässig. Die zum Verkauf stehende Parzelle GS 4537 umfasst eine Grundstücksfläche von 4116 m². Auf dem angrenzenden Grundstück werden zurzeit der 25-stöckige Park-Tower, eine Tiefgarage sowie eine Parkanlage realisiert. Dadurch erhält die gesamte Umgebung des Grundstücks eine neue, attraktive Gestaltung. In der Tiefgarage werden für die Liegenschaft Gubelstrasse 22 zukünftig 33 Parkplätze in der Einstellhalle sowie 11 oberirdische Abstellplätze zur Verfügung stehen.

Gebäude

Das Gebäude mit dem Erdgeschoss, sechs Obergeschossen und dem zum Teil belichteten Untergeschoss hat eine Geschossfläche von insgesamt rund 12000 m². Die Mietfläche umfasst 9016 m² (davon 7677 m² Büro und

1339 m² Lager/Archiv). Die Flächen werden zurzeit praktisch vollständig von Siemens genutzt. Eine Fläche von 689 m² im Erdgeschoss und im 1. Untergeschoss ist an Dritte vermietet.

Architektur

Das Gebäude wurde 1941 bis 1944 von der ehemaligen Landis&Gyr als Verwaltungsgebäude des Hauptsitzes erbaut und 1956 erweitert. Geprägt durch die Zeit überzeugt das vom Baubüro der Landis&Gyr entworfene Verwaltungsgebäude durch eine moderne, sachlich-zurückhaltende Architektur. Das Gebäude ist für das Ortsbild und die Identität der Stadt Zug von grosser Bedeutung. Davon zeugt auch die erst kürzlich erfolgte Aufnahme des Gebäudes in das Inventar der schützenswerten Denkmäler des Kantons Zug.

Gebäudezustand / Energie

Das Gebäude ist in einem guten Zustand. Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten. Über den normalen Unterhalt hinaus wurden durch Siemens seit dem Jahr 1997 über CHF 8 Mio. in das Gebäude investiert. Dabei wurden unter anderem alle Fenster, die Storen, die meisten Liftanlagen, die elektrotechnischen Installationen, die WC-Anlagen (inkl. Steigleitungen) sowie der Innenausbau (neue Doppeldecken, neue Brandabschnittstüren, Bodenbeläge, Teeküchen etc.) erneuert. Zudem wurden der Estrichboden und die Kellerdecke gedämmt sowie eine neue Lüftungszentrale im Estrich



Das Verwaltungsgebäude der damaligen Landis & Gyr nach der Fertigstellung 1944.

und eine neue Wärmeverteilung eingebaut. In den nächsten Jahren besteht kein Investitionsbedarf. Mittelfristig (bis 2020) ist mit Investitionen von rund CHF 0.66 Mio. für Sonnenschutz, für eine Lifterneuerung und für die Elektro-Hauptverteilung zu rechnen. 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.– pro m² Nutzfläche, was für Bürobauten durchschnittlich ist. Die entsprechenden Kosten der bestehenden Verwaltungsliegenschaften der Stadt Zug in der Altstadt und an der Zeughausgasse 9 liegen deutlich höher.

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 7000.– gerechnet, welche bei allfälligen Um- oder Rückbauten durch die Entsorgung von asbesthaltigen Faserzementplatten an der nördlichen Aussenfassade anfallen.

5. Ablauf des Verkaufs

Siemens gestaltete das Verkaufsverfahren zweistufig. In der ersten Phase bis Ende April 2012 wurden mögliche Käufer eingeladen, auf der Basis einer Siemens-Verkaufsbroschüre ein ers-

tes Kaufpreisangebot zu unterbreiten. Aufgrund der Angebote wählte Siemens einen kleineren Kreis möglicher Käufer – darunter die Stadt Zug – für die zweite Phase aus.

Nach umfassender Analyse der Unterlagen unter Beizug der Immobilienspezialisten von PricewaterhouseCoopers und einer Besichtigung der Liegenschaft unterbreitete der Stadtrat am 12. Juni 2012 Siemens ein definitives Kaufpreisangebot, dies vorbehaltlich der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat bzw. der Zustimmung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Am 29. Juni 2012 fand eine Besprechung zwischen einer Delegation des Stadtrats und Vertretern der Siemens Real Estate statt. Siemens erläuterte die Bedingungen eines möglichen Verkaufs der Liegenschaft an die Stadt Zug und bot dem Stadtrat an, die Stadt Zug als Kaufinteressentin zu berücksichtigen, auch wenn das Kaufangebot der Stadt Zug nicht dem Höchstangebot entsprach. Bedingung dafür war jedoch, dass der von Siemens vorgegebene Zeitplan mit einem Verkauf bis spätestens Ende September 2012 eingehalten werden kann. Aus diesem Grund wurde durch den Stadtrat eine aussergewöhnliche Vorgehensweise gewählt, indem ausserordentliche Sitzungen der Geschäftsprüfungskommission, der Bau- und Planungskommission sowie dem Grossen Gemeinderat während der Sommerferien anberaumt wurden. Mit Brief vom 4. Juli 2012 bestätigte 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 Geschäftsprüfungskommission und die Bau- und Planungskommission haben dem Kauf der Liegenschaft an ihren Sitzungen vom 5. Juli und vom 6. Juli mit 7:0 bzw. mit 6:4 zugestimmt. Der Grosse Gemeinderat befürwortete den Kauf an seiner Sitzung vom 24. Juli 2012 mit 24:2 Stimmen bei 3 Enthaltungen. Wenn die Stimmberechtigten der Stadt Zug dem Kauf ebenfalls zustimmen, kann das Geschäft im Verlauf der zweiten Septemberhälfte mit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages abgeschlossen werden.

6. Kaufpreis und Finanzierung

Die Marktwertschätzung der Immobilienspezialisten von PricewaterhouseCoopers ergab für die Liegenschaft einen Marktwert von CHF 44.36 Mio. mit einer Bandbreite von +/- 5%. Dies bedeutet, dass der obere Schätzwert CHF 46.58 Mio. entspricht. Auf Basis der Marktwertschätzung, der umfassenden Liegenschaftsanalyse sowie der Tatsache, dass ein Kauf der Liegenschaft für die Stadtverwaltung grosse Vorteile bringt, beläuft sich das Kaufangebot der Stadt Zug auf CHF 52.23 Mio., dies inkl. Übernahme der Kosten der Eigenverbrauchssteuer (CHF 0.2 Mio.) und inkl. der Investitionskosten für 33 Parkplätze in der angrenzenden Tiefgarage des Park-Towers und 11 Aussenparkplätze (CHF 3.11 Mio.). Die Übernahme des Werkvertrages zur Er-

K a u f L i e g e n s c h a f t G u b e l s t r a s s e 2 2



Die Liegenschaft verfügt über zwei Eingangsbereiche mit separatem Treppenhaus.



Das Gebäude ist in einem guten Zustand.



stellung der Parkplätze ist eine zwingende Rahmenbedingung des Verkaufs. Das Kaufpreisangebot der Stadt Zug liegt zwar über dem berechneten Schätzwert, gemäss Auskunft von Siemens jedoch unter dem Höchstangebot. Unter Berücksichtigung der zahlreichen Vorteile liegt das Angebot der Stadt Zug in einem vernünftigen Rahmen.

Der jährliche Bruttoertrag der laufenden Mietverträge beläuft sich im ersten Jahr nach Übernahme des Gebäudes auf rund CHF 2.1 Mio. und erhöht sich im Jahr 2015 aufgrund der neuen Parkplatzsituation auf rund CHF 2.2 Mio. Die Anfangsbruttorendite beträgt 4,0 %.

Der Kauf der Liegenschaft wird mehrheitlich fremdfinanziert. Es ist vorgesehen, die Geldaufnahme über lokale Finanzinstitute abzuwickeln. Aus heutiger Sicht ist mit jährlichen Finanzierungskosten von max. CHF 1 Mio. für die nächsten zehn Jahre zu rechnen. Das Fremdkapital wird periodisch amortisiert.

Die Liegenschaft wird vorerst dem Finanzvermögen verbucht. Zum Zeitpunkt der Realisierung der Zusammenführung der Stadtverwaltung wird die Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen transferiert.

7. Diskussionen im GGR

Der Grosse Gemeinderat hat dem Kauf des ehemaligen Landis & Gyr-Gebäudes an seiner Sitzung vom 24. Juli 2012 mit 24:2 Stimmen (bei drei Enthaltungen) klar zugestimmt. Sämtliche

Fraktionen (CVP, SVP, SP, FDP, CSP/Alternative) wie auch die Grünliberalen haben sich für den Erwerb des industriehistorisch bedeutenden ehemaligen Landis & Gyr-Hauptsitzes ausgesprochen. Folgende Argumente standen dabei im Vordergrund:

Landis & Gyr war wie keine zweite Firma eine Zuger Erfolgsgeschichte. Landis & Gyr bedeutete jahrzehntelang Hochtechnologie, Ingenieurwesen, Ausbildungs- und Arbeitsplätze sowie Wohlstand für viele Zuger und Zugerinnen. Das Gebäude Gubelstrasse 22 hat somit nicht nur einen sachlichen, sondern für viele Zugerinnen und Zuger darüber hinaus einen sehr emotionalen Wert. Es geht hier um die Sicherstellung einer Perle der Zuger Industriegeschichte. Sie soll mit dem Kauf durch die Stadt langfristig gesichert werden.

Das Gebäude Gubelstrasse 22 ist ideal erschlossen und durch seine Architektur, Lage und Geschichte besitzt es den notwendigen repräsentativen Charakter. Die Verwaltung an einem zentralen Ort zu bündeln, bringt viele Vorteile im Vergleich zur jetzigen Situation mit verschiedenen dezentralen Standorten in der Zuger Altstadt. Der Wegzug der Stadtverwaltung aus den heutigen Gebäuden ist für die Altstadt verkraftbar. Die frei werdenden Räumlichkeiten können sinnvoll umgenutzt werden.

Der Erwerb der Liegenschaft ist auch ein gutes Finanzgeschäft. Mit einem jährlichen Mietertrag von über CHF 2 Mio. und einem jährlichen Zinsauf-



Die heutige Empfangssituation bei Siemens.

wand von weniger als CHF 1 Mio. resultiert jährlich ein Gewinn von CHF 1 Mio. und mehr. Auch können mit der Nichtrealisierung des Umbaus «Haus Zentrum» über CHF 12 Mio. eingespart werden.

Durch die Zentralisierung werden in folgenden Bereichen Synergien genutzt und umgesetzt: EDV und Büro-Infrastruktur, Gebäudeunterhalt, Personal.

Die Besichtigung des Gebäudes Gubelstrasse 22 hat gezeigt, dass dieses sehr gut unterhalten ist und sich bestens für die Verwaltung eignet.

Eine kleine Minderheit begründete ihre ablehnende Haltung zum Kauf im Wesentlichen damit, dass der Kauf-

preis von 52 Mio. Franken, was 20 Prozent der jährlichen Steuereinnahmen entspricht, eine zu hohe Investition sei. Die Verschuldung der Stadt Zug werde massiv zunehmen und die finanzpolitischen Ziele betreffend Eigenfinanzierung würden nicht eingehalten. Der Nutzen für die Verwaltung sei unbestritten, der Nutzen für den Bürger sei jedoch nicht erkennbar.

8. Argumente des Nein-Komitees

Der Kaufantrag wurde dem GGR vom Stadtrat unter grösstem Zeitdruck vorgelegt und konnte gar nicht sorgfältig studiert werden. Was als Flexibilität und Chance ausgegeben wird, ist eher Ergebnis einer übereilten, euphoriegeprägten Aktion. Die Vorlage widerspricht den im Jahresbericht 2011 der Stadt genannten Finanzierungsrichtlinien sowie den vom Volk 2011 gutgeheissenen Energiezielen. Über die Folgekosten wird nichts Konkretes gesagt. Die Angaben zum Gebäudezustand sind widersprüchlich. Auf den andernorts thematisierten Aspekt der Erdbebensicherheit wird nicht eingegangen. Der Kaufpreis liegt mehrere Millionen Franken über dem in einem unabhängigen Gutachten genannten Marktwert. Die Aussagen zur Immobilienstrategie sind schwammig. Die Gefahr, dass die Zentralisierung zu einer Verwaltungsaufblähung mit zusätzlichen Kosten führen wird, ist offensichtlich. Im Einzelnen ist festzustellen:

1. Der Kauf muss im Wesentlichen fremdfinanziert werden. Zwar sind die Zinsen zurzeit tief, doch weiss niemand, wie sie sich in einigen Jahren entwickeln. Steigen sie, wird der Gebäudewert sinken. Ein Stresstest fehlt.
2. Die Stadt will über die Hälfte der Flächen – rund 5 000 m², die nicht selber benötigt werden – langfristig an Dritte vermieten und rechnet mit heutigen Konditionen. Es sind

jedoch praktisch keine Parkplätze für Drittmieten vorhanden.

3. Die Vorstellung, die ganze Verwaltung ohne Investitionen in ein neues Gebäude zu zügeln, widerspricht jeder Erfahrung. Dazu kommt das seit dem Attentat 2001 mit Recht ausgewiesene Sicherheitsbedürfnis. Kostangaben dazu fehlen.
4. Über den Zustand des fast 70jährigen Gebäudes wird wenig ausgesagt. Insgesamt sind seit 1997 im Schnitt bloss CHF 660 000.– pro Jahr in Erneuerungen investiert worden. Nur schon um die 2000-Watt-Ziele zu erreichen, sind kurz- bis mittelfristig energetische Massnahmen in Millionenhöhe notwendig.
5. Es besteht keine klare Vorstellung, was mit den heutigen Verwaltungsgebäuden passieren soll. Es ist keine städtische Aufgabe, ein nicht für eigene Zwecke benötigtes Büro-Immobilienportefeuille von gegen 10 000 m² zu halten und zu bewirtschaften.
6. Als Gründe für die Zentralisierung werden Synergiemöglichkeiten angegeben. Beziffert werden solche aber nicht.

Die Stimmberechtigten sind gut beraten, diese vor allem bezüglich der Rahmenbedingungen und Konsequenzen ungenügend durchdachte Vorlage abzulehnen.

9. Argumente des Pro-Komitees

Das Angebot, den ehemaligen L&G-Firmensitz zu kaufen, kam unerwartet, doch im richtigen Moment. Spätestens seit 2009 die Gesamtanierung des Hauses Zentrum vom Volk abgelehnt wurde, suchten Stadtrat und GGR nach einer Gesamtlösung für die Stadtverwaltung, bisher ergebnislos. Der Kauf des L&G-Gebäudes kann dies schlagartig ändern.

Sicherung eines historisch wichtigen und repräsentativen Gebäudes für die Stadt Zug

Die Zuger «Grossfamilie L&G» mit ihren bis zu 5200 Mitarbeitenden und Ausbildungsplätzen prägte im letzten Jahrhundert unsere Stadt. Mit dem Kauf ihres ehemaligen Stammsitzes sichert sich die Stadt Zug ein Stück Wirtschafts- und Wohlstandsgeschichte.

Finanzielle Verkraftbarkeit und hohe Planbarkeit

Das Gebäude ist voll vermietet und wirft vom ersten Tag an einen höheren Ertrag ab, als die Stadt an Zinsen zahlen muss. Somit kann sofort ein Teil der Mieteinnahmen für die Rückzahlung der Fremdfinanzierung verwendet werden. Für den Kauf des L&G-Gebäudes wird keine Steuererhöhung notwendig sein! Das L&G-Gebäude wurde von Siemens Building Technologies immer bestens unterhalten und entspricht heute den modernen Anforderungen an ein Bürogebäude. Die Verwaltung kann die drei- bis sechs-

jährige Übergangszeit nutzen, ihre Zentralisierung gut und kostengünstig zu planen.

Symbolischer Schritt

Mit dem Umzug von der Altstadt an die Gubelstrasse zieht die Verwaltung in die geographische Mitte des heutigen Zugs, nur einen Steinwurf vom Bahnhof weg. Mit dem ÖV und dem nahen Portal des geplanten Stadttunnels ist sie bestens erschlossen. Die Altstadt wird von Büros entlastet und mit Läden, Wohnungen und kleinen Betrieben zu neuem Leben erweckt. Das Stadthaus am Kolinplatz wird weiterhin für repräsentative Anlässe und Trauungen genutzt werden. Jetzt oder nie, packen wir die Chance:

- den früheren Hauptsitz der L&G, einen wichtigen industriellen Zeitzeugen, langfristig zu erhalten statt ihn der Immobilienspekulation zu opfern!
- mit dem Kauf der Stadt alle Handlungsoptionen offen zu lassen!
- die Verwaltung in der Mitte der Stadt und in einem Gebäude zu vereinen!
- mit der Zentralisierung der Verwaltung Synergien zu nutzen und Steuergelder zu sparen!
- den Mitarbeitenden departementsübergreifendes Arbeiten zu ermöglichen!
- das attraktive Zinumfeld zum eigenen Vorteil zu nutzen!

Überparteiliches Komitee: «JA zum L&G-Gebäude»

Beschlusstext

Der Beschluss Nr. 1575 des Grossen Gemeinderates von Zug vom 24. Juli 2012 betreffend «Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22, GS 4537; Verpflichtungskredit», lautet:

«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.– 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. Der Stadtrat wird beauftragt, bis Ende 2013 ein Nachnutzungskonzept inklusive mögliche Verkäufe mittels einer Vorlage dem Grossen Gemeinderat zu unterbreiten.

5. Dieser Beschluss wird dem Be-

hördenreferendum unterstellt. Er tritt mit der Annahme durch das Volk sofort in Kraft.

6. Dieser Beschluss wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

7. 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.»

Wer diesen Beschluss des Grossen Gemeinderates annehmen will, schreibe JA, wer ihn ablehnen will, schreibe NEIN.



ZUG
Stadt