

## Kauf Liegenschaft Gubelstrasse 22: Verwaltungsgebäude Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum), Kolinplatz 14 (Zollhaus), Kolinplatz 15 (Stadthaus), St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement), Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement); Nachnutzungskonzept inklusive mögliche Verkäufe

Bericht des Stadtrats vom 22. Oktober 2013

### Das Wichtigste im Überblick

Mit dem Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 und dem entsprechenden GGR-Beschluss Nr. 1575 wurde der Stadtrat beauftragt, bis Ende 2013 ein Nachnutzungskonzept für die bei einem Umzug an die Gubelstrasse 22 frei werdenden Verwaltungsliegenschaften zu formulieren. Das Nachnutzungskonzept betrifft grundsätzlich die fünf Liegenschaften Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum), Kolinplatz 14 (Zollhaus), Kolinplatz 15 (Stadthaus), St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement) und Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement). Im vorliegenden Bericht des Stadtrats werden die bisherigen Entwicklungen und Abklärungen und die daraus getroffenen Entscheidungen erläutert. Im Zentrum stehen dabei die Fragen nach einem möglichen Verkauf der Liegenschaften und, falls die Liegenschaft im Eigentum der Stadt Zug verbleibt, die weitere Nutzung bzw. Neupositionierung.

Die Liegenschaften Zeughausgasse 9, Kolinplatz 14 und Ägeristrasse 7 sollen demzufolge verkauft oder getauscht werden. Die entsprechenden Vorlagen für den Verkauf werden dem GGR zum gegebenen Zeitpunkt unterbreitet. Beim Haus Zentrum ist dies mit der GGR-Vorlage Nr. 2276 zum Landtauschgeschäft Göbli bereits erfolgt. Im Eigentum der Stadt Zug sollen das Stadthaus und die St.-Oswalds-Gasse 20 verbleiben. Bei diesen Liegenschaften wird jedoch weiterhin eine gewerbliche Nutzung angestrebt. Bei den Vorschlägen handelt es sich aus Sicht des Stadtrats um die wirtschaftlich optimalsten Lösungen.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Bericht gemäss § 46 Abs. 2 der GSO zum Nachnutzungskonzept Verwaltungsgebäude. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. Ausgangslage
2. Rahmenbedingungen
3. Die Gebäude im Einzelnen
4. Fazit und weiteres Vorgehen

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Auftrag**

Mit dem Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 und dem entsprechenden GGR-Beschluss Nr. 1575 wurde der Stadtrat beauftragt, bis Ende 2013 ein Nachnutzungskonzept für die bei einem Umzug an die Gubelstrasse 22 frei werdenden Verwaltungsliegenschaften zu formulieren. Der Umzug an die Gubelstrasse 22 erfolgt frühestens im Jahr 2016 und spätestens im Jahr 2019.

### **1.2 Inhalt Nachnutzungskonzept**

Das Nachnutzungskonzept betrifft grundsätzlich folgende fünf Liegenschaften:

- Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum)
- Kolinplatz 14 (Zollhaus)
- Kolinplatz 15 (Stadthaus)
- St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)
- Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)

Im Zentrum des Nachnutzungskonzeptes stehen die Fragen nach einem möglichen Verkauf der Liegenschaften und, falls die Liegenschaft im Eigentum der Stadt Zug verbleibt, die weitere Nutzung bzw. Neupositionierung. Für die Liegenschaften Kolinplatz 15, St.-Oswalds-Gasse 20 und Ägeristrasse 7 liegt eine Studie von Wüest & Partner vor, welche pro Gebäude diverse Nutzungskonzepte inkl. Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzeigt (Beilage).

### **1.3 Vorgehen**

Bei den Vorschlägen handelt es sich aus Sicht des Stadtrats um die wirtschaftlich optimalsten Lösungen, die jedoch aufgrund der rechtlichen Unsicherheiten bezüglich Wohnanteile zum Teil noch weitere, vertiefte Abklärungen benötigen. Die entsprechenden Vorlagen für den Verkauf von Liegenschaften werden dem GGR zum gegebenen Zeitpunkt unterbreitet. Beim Haus Zentrum ist dies mit der GGR-Vorlage Nr. 2276 zum Landtauschgeschäft Göbli bereits erfolgt.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Mindestwohnanteil

Alle Gebäude befinden sich in der Kernzone A (KA). Künftig wird das Altstadtreglement keinen Mindestwohnanteil mehr vorsehen, weshalb gemäss § 36 der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009 ein Mindestwohnanteil von 60 % gilt. Die aktuelle Verwaltungsnutzung verletzt grundsätzlich die Mindestwohnanteilsvorschriften, jedoch kommt dabei § 72 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) zur Anwendung. Gemäss diesem Paragraphen dürfen Bauten und Anlagen, welche der Zone entsprechen, aber nicht den Bauvorschriften, unterhalten, erneuert und, soweit dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird, auch umgebaut oder erweitert werden. Eine Umnutzung in ein privates Gewerbe ist jedoch bewilligungspflichtig, wobei die Einhaltung des Mindestwohnanteiles vorausgesetzt wird, sofern keine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Die Ausnahmetatbestände sind in § 18 der Bau- und Zonenordnung aufgeführt. Demnach kann der Stadtrat den Wohnanteil reduzieren oder aufheben, wenn die Wohnqualität wegen der Lage der Räume schlecht ist und nicht verbessert werden kann, wenn die Reduktion den Kleinbetrieben im Erdgeschoss dient oder wenn die Einrichtungen öffentlichen Interessen oder der Quartiersversorgung dienen.

Die Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum) wurde als private Gewerbebaute Ende der 1950er Jahre bewilligt. Deshalb kommt hier (und nur hier) die Bestandesgarantie zur Anwendung und die Mindestwohnanteilsbestimmung muss nicht eingehalten werden. Die Bestimmung des Mindestwohnanteils von 60% kommt bei einer Umnutzung grundsätzlich für die Liegenschaften Kolinplatz 14, Kolinplatz 15 und Ägeristrasse 7 zur Anwendung, wobei für die Liegenschaft Kolinplatz 14 weiterhin eine öffentliche Nutzung (Polizei) vorgesehen ist. Für die St.-Oswalds-Gasse 20 gilt bei einer Umnutzung ein Mindestwohnanteil von 50% (Bebauungsplan aus dem Jahr 1990).

Bezüglich des Erteilens von Ausnahmegewilligung kennt die Stadt Zug eine restriktive Praxis. Diese wurde auch vom Regierungsrat in Beschwerdefällen Privater geschützt. Aus diesen Gründen wird sorgfältig zu prüfen sein, ob eine Ausnahmegewilligung bei den hier betroffenen Liegenschaften Kolinplatz 15, St.-Oswalds-Gasse 20 und Ägeristrasse 7 in Frage kommen kann.

Zur Anwendung kann auch § 17 Abs. 1 der Verordnung zum PBG kommen, wonach die Übertragung von Nutzungsanteilen innerhalb eines Quartiers zulässig ist, sofern keine öffentlichen Interessen entgegen stehen. Erfolgt sie unter Einbezug zweier oder mehrerer Grundstücke, müssen diese Zonen gleicher Nutzung angehören. Bei dieser Bestimmung sind die Begriffe „Quartier“ und „Zonen gleicher Nutzung“ auslegungsbedürftig. In der Stadt Zug sind nur wenige Anwendungsfälle hierzu bekannt. Hinsichtlich der Zone gleicher Nutzung ist eine Übertragung innerhalb der Kernzone A problemlos möglich. Hingegen liegt aufgrund stadtplanerischer Gesichtspunkte eine Übertragung in eine Zone anderer Nutzung vor, wenn diese von einer reinen Wohnzone in eine Wohn- und Arbeitszone oder von einer Kernzone in eine Wohnzone stattfinden soll.

Insgesamt hängt die Zulässigkeit einer Übertragung von Wohnanteilen vom Einzelfall ab.

Bei den Liegenschaften Kolinplatz 15 und St.-Oswalds-Gasse 20 wird aus wirtschaftlichen Gründen eine Umnutzung in Wohnungen nicht angestrebt. Deshalb kann die Anwendung dieser Bestimmung für diese beiden Liegenschaften in Frage kommen. In Bezug auf das Stadthaus könnte eine Nutzungsübertragung von den angrenzenden Liegenschaften Kolinplatz 19, Kolinplatz 21 (geplanter Neubau) Kirchenstrasse 3 und 5, welche sich im Eigentum der Stadt Zug befinden, erfolgen. Bei den erwähnten Liegenschaften sind, abgesehen vom Erdgeschoss, Wohnnutzungen vorhanden oder geplant. Bei der St.-Oswalds-Gasse 20 bieten sich Liegenschaften in der näheren Umgebung an, bei denen eine reine Wohnnutzung aktuell vorliegt bzw. welche sich nicht für eine gewerbliche Nutzung eignen. Mit den betroffenen Liegenschaftseigentümern müsste in diesem Fall eine entsprechende Vereinbarung ausgehandelt werden. Die detaillierte Lösung für diese Problematik wird bis zum Wegzug der Stadtverwaltung an die Gubelstrasse 22 vorliegen.

## **2.2 Denkmalpflege**

Von grosser Bedeutung ist auch der Denkmalschutz. Die Gebäude Kolinplatz 14 und St.-Oswalds-Gasse 20 sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgeführt. Dies bedeutet, dass eine definitive Unterschutzstellung in der Regel im Rahmen eines Bauvorhabens entschieden wird.

Das Stadthaus und die Ägeristrasse 7 sind im Verzeichnis der geschützten Denkmäler. Für deren Erhaltung besteht demzufolge ein sehr hohes öffentliches Interesse. An die Kosten von Restaurierungen leisten Kanton und Gemeinden Beiträge (§ 34 Denkmalschutzgesetz).

Zusammengefasst bedeutet dies, dass für all diese Objekte ohne Beizug der kantonalen Denkmalpflege weder die Stadt Zug noch ein anderer Eigentümer ein Bauvorhaben planen und umsetzen kann.

## **3. Die Gebäude im Einzelnen**

### **3.1 Zeughausgasse 9**

Die Liegenschaft Zeughausgasse 9 wurde im Herbst 2012 im Rahmen der Verhandlungen mit der Korporation Zug betreffend Landtausch Göbli eingebracht. Die Korporation Zug zeigte sich interessiert, die Liegenschaft zu übernehmen. Mittlerweile wurde eine Einigung mit der Korporation Zug im Landtauschgeschäft Göbli erzielt und es ist beabsichtigt, die Liegenschaft inkl. der Zeughausgasse 11 (Sitzungszimmer Hirschen, Notwohnungen) zu einem Tauschpreis von CHF 11 Mio. der Korporation Zug zu übergeben (siehe GGR-Vorlage Nr. 2276). Die Korporation Zug wird unter Beizug von Nachbarliegenschaften eine Projektentwicklung an diesem Standort initiieren. Ein Abbruch des heutigen Haus Zentrum ist dabei sehr wahrscheinlich.

### 3.2 Kolinplatz 14 (Zollhaus)

Kurz nach dem Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 zeigte der Kanton Zug Interesse, die gesamte Liegenschaft Kolinplatz 14 für die Zuger Polizei zu nutzen. Zu diesem Zeitpunkt mietete der Kanton nebst dem Polizeiposten Kolinplatz 4 bereits diverse Flächen im dritten Obergeschoss dieses Gebäudes. Seit November 2012 konnte zusätzlich das zweite Obergeschoss des Zollhauses an den Kanton vermietet werden. Aufgrund von diversen Veränderungen wie der Wegzug des Vormundschaftsamtes an die Aabachstrasse oder der Stiftung Alterszentren ins Neustadt war es in der Zwischenzeit möglich, die übrig gebliebenen Verwaltungsabteilungen Kultur, Stadtentwicklung, Kanzleisekretär und Parkraumbewirtschaftung vom Zollhaus in das Haus Zentrum zu verlegen. Die Umzugsarbeiten wurden Ende Mai 2013 abgeschlossen. Die Liegenschaft wurde somit für die Stadtverwaltung nicht mehr benötigt und stand zur Verfügung. Aufgrund des Interesses des Kantons Zug wurden Verhandlungen mit dem Hochbauamt des Kantons Zug für einen Verkauf oder die Miete des Gebäudes aufgenommen. Zu diesem Zeitpunkt bevorzugte der Kanton Zug eine Mietlösung, welche anschliessend verfolgt wurde. Nach langen Verhandlungen konnte vor den Sommerferien der definitive Mietvertrag abgeschlossen werden. Seit 1. Juli 2013 mietet der Kanton Zug, vertreten durch das kantonale Hochbauamt, nebst der Liegenschaft Kolinplatz 4 auch die Liegenschaft Kolinplatz 14. Genutzt werden die beiden Gebäude von der Zuger Polizei. Der Kanton Zug setzt zurzeit ein umfassendes Bauprojekt am Mieterausbau beider Gebäude mit Kostenfolgen von rund CHF 2 Mio. um. Die Stadt Zug übernimmt die Kosten, welche den Grundausbau betreffen (Erfüllung Auflagen Gebäudeversicherung) in der Höhe von CHF 188'000.00. Mit der aktuellen Vermietung an den Kanton werden jährliche Mieterträge von CHF 406'320.00 generiert. Dies entspricht einer Mietertragserhöhung von rund CHF 190'000.00 gegenüber der vorherigen Eigennutzung des Zollhauses. Der Mietvertrag ist für eine feste Vertragsdauer von fünf Jahren abgeschlossen und kann um weitere fünf Jahre verlängert werden. Die Dienstleistungen für die Hauswartung mit einem Stellenpensum von 40 % werden weiterhin durch die Abteilung Immobilien erbracht, jedoch vom Kanton Zug mit CHF 49'000.00 pro Jahr entschädigt. Die Reinigung erfolgt durch das Hochbauamt des Kantons Zug, wobei die nebenamtliche Reinigungsassistentin per 1. Juli 2013 zum Kanton übergetreten ist. Die jährlichen Einsparungen dafür betragen rund CHF 25'000.00.

Auf Initiative der Baudirektion des Kantons Zug wurde ein Kauf der beiden Gebäude wieder ins Spiel gebracht. Der Regierungsrat beauftragte die Baudirektion, mit der Stadt in Kontakt zu treten. In der Zwischenzeit haben erste Gespräche stattgefunden. Beide Exekutiven befürworteten Verkaufsverhandlungen. Falls eine Einigung über den Verkauf der Liegenschaften Kolinplatz 4 und 14 erreicht wird, wird der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat eine entsprechende Vorlage unterbreiten.

### **3.3 Kolinplatz 15 (Stadthaus)**

In der Vorlage zum Kauf der Gubelstrasse 22 wurde vom Stadtrat kommuniziert, dass das jetzige Stadthaus im Eigentum der Stadt verbleiben soll. Mit dem Umzug der Stadtverwaltung an die Gubelstrasse 22 wird das Stadthaus jedoch für keine unmittelbare städtische Nutzung mehr nötig sein, weshalb diverse Szenarien für eine Neupositionierung geprüft wurden. Denkbar ist aber auch weiterhin eine teilweise repräsentative bzw. öffentliche Nutzung (z.B. für Trauungen).

#### **3.3.1 Szenarien Neupositionierung Kolinplatz 15**

Die Liegenschaft Kolinplatz 15 eignet sich im Hinblick auf eine Neupositionierung von der Gebäudestruktur her für Geschäfts- und Wohnnutzungen. Konkret wurden die folgenden drei Szenarien entwickelt und auf ihre Wirtschaftlichkeit hin geprüft:

- Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment
- Kleines, historisches Altstadt-Hotel
- Neupositionierung im gehobenen Office-Segment

Die grössten Stärken des repräsentativen Objektes stellen die zentrale Lage, die teils aufwändige und hochwertige Materialisierung sowie der gute Zustand dar. Als langjähriges Stadthaus beinhaltet das Gebäude im Zuger Bewusstsein zudem auch emotionale Werte. Demgegenüber wird das Fehlen von zugehörigen Parkplätzen als grösstes Handicap angesehen.

Die Realisierung eines Altstadt-Hotels wäre zwar möglich, kostet jedoch mindestens CHF 4.7 Mio. Ein wirtschaftlicher Betrieb als Altstadt-Hotel mit 12 bis 18 Zimmern wäre aufgrund der eingeschränkten Grösse sehr schwierig zu erreichen, auch wenn eine Kooperation mit anderen Hotels in der unmittelbaren Umgebung erfolgen würde. Eine Umnutzung in Wohnungen bedingt ebenfalls eine umfassende Gebäudeerneuerung mit Kostenfolgen von mindestens CHF 4.3 Mio. In den Obergeschossen könnten fünf bis acht Wohneinheiten realisiert werden. Es würden jedoch Wohnungen ohne Aussenräume, zum Teil mit Nordausrichtung, sowie mit niedrigen Raumhöhen entstehen.

Aus diesen Gründen wird nach dem Auszug der Stadtverwaltung eine Vermietung an Dienstleistungsunternehmen angestrebt, wobei es die Stadt Zug als Eigentümerin in der Hand hat, an welche Unternehmen oder Organisationen die Vermietung erfolgen soll. Die rechtlichen Rahmenbedingungen betreffend Mindestwohnanteil ergeben sich aus Kapitel 2.1. Eine Übertragung des vorgeschriebenen Wohnanteils an die benachbarten Liegenschaften am Kolinplatz bzw. an der Kirchenstrasse wird angestrebt. Das Erdgeschoss soll, wie vom Altstadttreglement vorgegeben, weiterhin öffentlich gehalten werden. Dieses Vorgehen entspricht der wirtschaftlich optimalsten Variante, weil dazu nur geringe Investitionen nötig sind.

### **3.4 St.-Oswalds-Gasse 20**

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein repräsentatives Gebäude mit Bauzeit von 1711 bis 1722, welches früher als Schulhaus diente. Nach Umzug der Stadtverwaltung an die Gubelstrasse 22 gibt es voraussichtlich kein unmittelbares Bedürfnis für eine städtische Nutzung. Allerdings ist die Nähe zur Bibliothek Zug aus langfristiger Sicht ein strategischer Vorteil für die Beibehaltung dieses Gebäudes im Eigentum der Stadt Zug.

#### **3.4.1 Szenarien Neupositionierung St.-Oswalds-Gasse 20**

Die Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 20 eignet sich im Hinblick auf eine Neupositionierung grundsätzlich ebenfalls für Geschäfts- und für Wohnnutzungen. Die Stärken dieses repräsentativen Objektes stellen die hohe Präsenz im öffentlichen Raum, die klare Gebäudestruktur, die gute Besonnung und Fernsicht sowie der gute bis sehr gute Zustand dar. Das Fehlen eines Liftes wird als grösstes Handicap dieser Liegenschaft angesehen. Es wurden die folgenden Entwicklungskonzeptionen einer genaueren Prüfung unterzogen:

- Neupositionierung im mittleren bis gehobenen Office-Segment
- Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment

Aus wirtschaftlicher Sicht erweist sich eine Neupositionierung als Bürohaus im mittleren bis gehobenen Segment als die optimalste Variante. Nebst dem An- oder Einbau eines Liftes sind am Gebäude nur geringe Investitionen zu tätigen. Allfällige zusätzliche Mieterausbauten würden durch die neuen Nutzer erfolgen. Die Umnutzung der Liegenschaft für die Wohnnutzung wird zwar als sehr gut möglich angesehen, wäre jedoch mit Investitionen im Bereich von CHF 4 Mio. verbunden. Die klare Gebäudestruktur würde pro Geschoss sowohl die Realisierung von jeweils einer grossen Wohnung als auch von zwei bis drei Kleinwohnungen zulassen.

Es ist denkbar, dass das Gebäude langfristig von der Bibliothek Zug oder durch eine andere öffentliche Nutzung wie Schule oder Ähnlichem genutzt werden kann. In der Zwischenzeit ist eine Vermietung als Bürohaus anzustreben. Die rechtlichen Rahmenbedingungen betreffend Mindestwohnanteil sind in Kapitel 2.1 beschrieben. In diesem Fall wird man sich auf eine Ausnahmeregelung gemäss § 18 der Bau- und Zonenordnung oder § 17 Abs. 1 der Verordnung zum PBG berufen müssen.

Eine potenzielle Möglichkeit wird in der zukünftigen Nutzung der Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 20 im Rahmen der Erwachsenenbildung gesehen. Aus diversen Gründen wie längerer Lebenserwartung, Trend des lebenslangen Lernens etc. ist die Erwachsenenbildung zurzeit ein eigentlicher Wachstumsmarkt. Ein interessantes Thema könnte dabei in Zukunft der Umgang mit Medien sein. In diesem Rahmen ist eine enge Kopplung oder Zusammenarbeit mit der Bibliothek Zug denkbar. Darüber hinaus ist auch eine Kooperation mit sozialen Institutionen und Organisationen vorstellbar.

Aus diesen Gründen spricht sich der Stadtrat für den Verbleib dieser Liegenschaft im Eigentum der Stadt Zug aus.

### **3.5 Ägeristrasse 7**

Bei der Ägeristrasse 7 handelt es sich um ein historisches Gebäude mit Baujahr 1581. Bis 1897 wurde das Gebäude als Zeughaus und von 1910 bis 1986 durch die Stadtbibliothek genutzt. Seit dem letzten Umbau 1989/1990 ist das Bildungsdepartement im Gebäude untergebracht. Eine weitere Nutzung dieses Gebäudes durch die Stadtverwaltung ist bei diesem Gebäude definitiv nicht vorgesehen.

#### **3.5.1 Szenarien Neupositionierung Ägeristrasse 7**

Die grössten Stärken dieses äusserlich repräsentativen Objektes stellen ebenfalls die zentrale Lage, die sehr gute Flexibilität des Grundrisses sowie der gute Zustand dar. Wie beim Stadthaus wird auch bei dieser Liegenschaft das Fehlen von zugehörigen Parkplätzen als grösstes Handicap angesehen. Für das Gebäude wurden die folgenden zwei Szenarien entwickelt und geprüft:

- Neupositionierung im mittleren bis gehobenen Office-Segment
- Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment (Longstay-Wohnen)

Eine Neupositionierung mit Büro/Dienstleistungsnutzung (zum Beispiel Ärztezentrum) im mittleren bis gehobenen Segment erweist sich auch für dieses Gebäude aus rein wirtschaftlicher Sicht als die optimalste Variante, denn es sind am Gebäude nur geringe Investitionen zu tätigen. Die Mieterausbauten würden durch die neuen Nutzer erfolgen. Jedoch müssen in diesem Fall die rechtlichen Rahmenbedingungen wie Mindestwohnanteil gemäss Kapitel 2.1 berücksichtigt werden. Die Umnutzung der Liegenschaft für die Wohnnutzung wird als gut möglich angesehen, jedoch wäre dieses Szenario mit Investitionen von mindestens CHF 2 Mio. verbunden. Die hohe Grundrissflexibilität lässt pro Geschoss sowohl die Realisierung von jeweils einer mittelgrossen Wohnung als auch von zwei (oder gar drei) Kleinwohnungen (bzw. Appartements) zu.

Aus Sicht des Stadtrates bietet sich ein Verkauf der Liegenschaft an und ist auch aus wirtschaftlichen Überlegungen sinnvoll. Es soll dabei ein angemessener Marktpreis realisiert werden, was einen Verkauf im Rahmen eines Bieterverfahrens impliziert. Es ist gemäss Analyse der Firma Wüest & Partner mit einem Verkaufserlös von mindestens CHF 2.7 Mio. (Annahme: Neupositionierung als Wohngebäude) zu rechnen. Der Zeitpunkt des Verkaufs hängt vom geplanten Umzug an die Gubelstrasse 22 ab. Sobald bekannt wird, wann der Umzug stattfinden kann, wird der Verkaufsprozess aufgegleist und die Verkaufsvorlage dem Grossen Gemeinderat unterbreitet.

#### 4 Fazit und weiteres Vorgehen

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

Die Liegenschaften Zeughausgasse 9 (zusammen mit Zeughausgasse 11), Kolinplatz 14 (zusammen mit Kolinplatz 4) und Ägeristrasse 7 sollen veräussert werden. Während beim Haus Zentrum der Verkaufsprozess bereits eingeleitet und beim Kolinplatz 14 der mögliche Käufer mit dem Kanton ebenfalls bekannt ist, kommt ein Verkauf der Ägeristrasse 7 erst kurz vor Wegzug der städtischen Verwaltung an die Gubelstrasse 22 in Frage.

Der Gesamterlös aus diesen Liegenschaftsverkäufen ist noch nicht definitiv eruierbar, dürfte jedoch in der Grössenordnung von CHF 24.00 Mio. liegen, was knapp 50 % des Kaufpreises der Liegenschaft Gubelstrasse 22 ausmacht.

Aus strategischen Gründen sollen im Eigentum der Stadt Zug das Stadthaus und die St.-Oswalds-Gasse 20 verbleiben. Eine weitere städtische Nutzung ist jedoch bei beiden Liegenschaften nicht vorgesehen. Es wird eine Vermietung mit Büro- und Gewerbenutzung angestrebt, wobei es die rechtliche Situation betreffend Einhaltung des vorgeschriebenen Mindestwohnanteils zu berücksichtigen gilt.

Die Umsetzung der Massnahmen gemäss dem vorliegenden Nachnutzungskonzept hängt vom Zeitpunkt des Bezugs der Gubelstrasse 22 ab. Dies ist frühestens im Jahr 2016 und spätestens im Jahr 2019 der Fall. Die Arbeiten werden in der Zwischenzeit weiter geführt und die daraus folgenden Vorlagen zum gegebenen Zeitpunkt dem Grossen Gemeinderat unterbreitet.

Zug, 22. Oktober 2013

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Beat Moos  
Stadtschreiber-Stv.

Beilage:

- Nutzungskonzept für drei Verwaltungsgebäude in der Stadt Zug, Wüest & Partner, 15. März 2013
  - Liegenschaft Kolinplatz 15 (Stadthaus)
  - Liegenschaft Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)
  - Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Dr. Karl Kobelt, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 21.