

Stadt Zug
Zug

Nutzungskonzepte für drei Verwaltungsgebäude in der Stadt Zug

Bericht
15. März 2013

Wüest & Partner

Projektnummer 102187

Auftraggeber Stadt Zug
Immobilien
Zeughausstrasse 9
Postfach 1258
6301 Zug

Kontaktperson Frau Kristina Weber
Kristina.Weber@stadtzug.ch

Bearbeitung Wüest & Partner AG
Gotthardstrasse 6
CH-8002 Zürich
Tel. +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
mail@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com

Projektleitung Martin Hofer, Partner
Matthias Weber, Manager

Bearbeitung Matthias Weber
matthias.weber@wuestundpartner.com

Renwen Yang
renwen.yang@wuestundpartner.com

Zeitraum Februar - März 2013

Wüest & Partner ist ein international tätiges Beratungsunternehmen in den Bereichen Immobilien- und Bauprodukt sowie Raum- und Standortentwicklung. Das multidisziplinär zusammengesetzte Team berät sowohl institutionelle Eigentümer wie Banken, Versicherungen, Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds als auch Bauunternehmen, die öffentliche Hand und Private.

Mit umfassenden Dienstleistungen, innovativen Produkten und exklusiven Daten entwickelt Wüest & Partner kundennahe Lösungen und wirkt in vielen Fällen bei deren Umsetzung mit.

Seit seiner Gründung im Jahr 1985 in Zürich steht Wüest & Partner, nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit, für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Mit einem rund 100-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine exzellente Wissensbasis. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Ein internationales Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen vor Ort ergänzt die in Zürich, Genf, Frankfurt und Berlin stationierten Beraterteams.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die fünfzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest & Partner AG sind: Martin Hofer, Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Christoph Zaborowski, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Nabil Aziz, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux und Ronny Haase.

Management Summary

Ausgangslage

Die Stadt Zug ist Eigentümerin der drei selbst genutzten Verwaltungsgebäude Kolinplatz 15 (Stadthaus), Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement) und St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement), für die mittelfristig eine neue Nutzung gesucht wird. Mit der Zentralisierung der Stadtverwaltung im ehemaligen Landis & Gyr Gebäude in drei bis fünf Jahren werden die Liegenschaften durch die Verwaltung nicht mehr genutzt.

Wüest & Partner wird vor diesem Hintergrund mit der Entwicklung von je zwei bis drei Nutzungskonzepten pro Liegenschaft mit Bewertung beauftragt.

Abschnitt 1

Standort- und Markttrating

Gemäss Standort- und Markttrating von Wüest & Partner gilt Zug sowohl für Wohnnutzungen als auch für Geschäftsnutzungen als Ort mit exzellenter Standortqualität.

Abschnitt 2

Mikrolage

Die Liegenschaften weisen gute Mikrolagekriterien auf. Es handelt sich um zentrale, gut sichtbare und gut erreichbare Standorte in der Zuger Innenstadt (Kernzone A). Als Negativpunkt sind die aufgrund der Lage an den vielbefahrenen Verkehrsachsen erheblichen Strassenverkehrsimmissionen sowie das Fehlen von zugehörigen Parkplätzen zu erwähnen.

Ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des Stadttunnels (frühestens per 2027) werden sich die Eigenschaften der Mikrolage zusätzlich verbessern. Angesichts des langfristigen zeitlichen Rahmens und der bestehenden Realisierungs-Risiken schätzt Wüest & Partner die Situation im Hinblick auf eine Neupositionierung der Liegenschaften so ein, dass ein neues Nutzungskonzept primär mit der aktuellen Mikrolage-Situation korrespondieren soll.

Abschnitt 3

Vorgehen Formulierung Entwicklungskonzeptionen

Es erfolgt pro Liegenschaft eine Standort- und Objektanalyse. Auf der Basis der durchgeführten Analysen werden in der Folge jeweils zwei bis drei Nutzungs- bzw. Entwicklungskonzeptionen formuliert, die mit der Residualwertmethode in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit überprüft werden.

Es werden Entwicklungskonzeptionen im Geschäfts- und Wohnbereich ausgearbeitet. Die Konzepte werden jeweils am Beispiel möglicher, spezifischer Nutzer-typologien diskutiert.

Abschnitt 4

Für die Wirtschaftlichkeitsrechnung wird von folgendem Zeithorizont bis zur Fertigstellung der Neupositionierung ausgegangen:

- **Fortführung aktuelle Nutzung (Verwaltung):** bis Ende 2016
- **Konzeption, Planung, Umbau, Neupositionierung:** 2013 bis 2017
 - **Konzept-/Planungsphase:** ab 2013
 - **Realisierung, Bauphase:** 2017
- **Eröffnung, Inbetriebnahme nach Neupositionierung:** 2017/2018

Liegenschaft Kolinplatz 15 (Stadthaus)

Die Liegenschaft Kolinplatz 15 (Stadthaus) eignet sich im Hinblick auf eine Neupositionierung grundsätzlich für Geschäfts- und für Wohnnutzungen. Die grössten Stärken des repräsentativen Objektes stellen die zentrale Lage, die teils aufwändige und hochwertige Materialisierung sowie der gute Zustand dar. Als Stadthaus dürfte das Gebäude im Zuger Bewusstsein zudem auch emotionale Werte beinhalten. Demgegenüber wird das Fehlen von zugehörigen Parkplätzen als grösstes Handicap angesehen.

Es werden die folgenden Entwicklungskonzeptionen vorgeschlagen:

Nutzungs-konzeption	1 Neupositionierung im gehobenen Office-Segment - Gehobene Büronutzung am Beispiel einer «Anwaltsboutique»
Mögliche Anlagestrategien	- Überführung in das Finanzvermögen - Verkauf an Investor (privat oder institutionell)
Nutzungs-konzeption	2 Neupositionierung als kleines, historisches Altstadt-Hotel - Neupositionierung als Altstadt-Hotel mit ca. 12 bis 18 Zimmern; Café/Bar im Erdgeschoss
Mögliche Anlagestrategien	- Überführung in das Finanzvermögen - Verkauf an Investor (privat, institutionell oder an Hotel-Betreiber)
Nutzungs-konzeption	3 Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment - Wohnen am Beispiel eines Altstadt-Wohnhauses mit 5 bis 8 Wohnungen; Verkaufsnutzung im Erdgeschoss
Mögliche Anlagestrategien	- Überführung in das Finanzvermögen - Verkauf an Investor (privat oder institutionell) - Eher ungeeignet als Stockwerkeigentum (Verkaufsnutzung im Erdgeschoss)

Abschnitt 5



Eine Neupositionierung als **Bürohaus im gehobenen Segment** erweist sich aus rein wirtschaftlicher Sicht als die optimalste Variante. Diese Konzeption kann allerdings nur umgesetzt werden, wenn wie bisher kein Mindestwohnanteil eingehalten werden muss.

Die Realisierung eines **Altstadt-Hotels** bedingt die höchsten Investitionen. Demgegenüber handelt es sich dabei jedoch um eine Nutzung, die der historischen und aktuellen Bedeutung des Stadthauses eher gerecht werden kann als eine reine, private Büro- oder Wohnnutzung.

Die Umnutzung der Liegenschaft für die **Wohnnutzung** liegt aus wirtschaftlicher Sicht zwischen den beiden Varianten Büro und Hotel. Im Gebäude könnten bis zu acht kleine bis mittelgrosse Altstadtwohnungen realisiert werden.

Wirtschaftlichkeit	1 Neupositionierung im gehobenen Office-Segment		2 Neupositionierung als historisches Altstadt-Hotel		3 Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment	
	Mio. CHF	Annahmen, Bemerkungen	Mio. CHF	Annahmen, Bemerkungen	Mio. CHF	Annahmen, Bemerkungen
Marktwert per Fertigstellung (Ertragswert)	9.6	per ca. Mitte 2017 Bruttorendite = 5.0% CHF 9'110./m2 Nettонutzfläche	7.4	per ca. Anfang 2018 Bruttorendite = 5.4% CHF 6'890./m2 Nettонutzfläche	8.8	per ca. Anfang 2018 Bruttorendite = 4.7% (W: 4.5%; V/G: 5.2%) CHF 8'360./m2 Nettонutzfläche
Investitionskosten BKP 0-5 inkl. Risiko/Gewinn	2.3	- Neugestaltung Dachgeschoss und teils EG, Sanitäranlagen, Anpassungen Haustechnik etc. - Werterhaltende Massnahmen	4.7	- Neugestaltung EG (Lobby, Café/Bar/Bistro) - Umbau Obergeschosse (Hotel-Zimmer, Suiten) - Werterhaltende Massnahmen	4.3	- Anpassungen EG für Verkaufsnutzung - Umbau der Obergeschosse (5 - 8 Wohnungen) - Werterhaltende Massnahmen
Barwert laufende Erträge	1.1	CHF 294'792./a (4 Jahre) Bruttorendite = 4.8%	1.1	CHF 294'792./a (4 Jahre) Bruttorendite = 4.8%	1.1	CHF 294'792./a (4 Jahre) Bruttorendite = 4.8%
Marktwert per 01.03.2013	8.4	CHF 7'960./m2 Nettонutzfläche	3.8	CHF 3'600./m2 Nettонutzfläche	5.6	CHF 5'290./m2 Nettонutzfläche

Liegenschaft Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)

Auch die Liegenschaft Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement) eignet sich im Hinblick auf eine Neupositionierung grundsätzlich für Geschäfts- und für Wohnnutzungen. 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.

Es werden die folgenden Entwicklungskonzeptionen vorgeschlagen:

Nutzungs-konzeption	1 Themenhaus - Neupositionierung im mittleren bis gehobenen Office-Segment - Büro-/Dienstleistungsnutzung am Beispiel eines «Gesundheitshauses»
Mögliche Anlagestrategien	- Überführung in das Finanzvermögen - Verkauf an Investor (eher privat aufgrund des Anlagevolumens)

Nutzungs-konzeption	2 Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment - Wohnen am Beispiel eines Boarding-Houses (Longstay Apartments) - Alternativen: klassische Kleinwohnungen, B&B-Hotel
Mögliche Anlagestrategien	- Überführung in das Finanzvermögen - Verkauf an Investor (eher privat aufgrund des Anlagevolumens) - Eher ungeeignet als Stockwerkeigentum (Verkaufsnutzung im Erdgeschoss)

Abschnitt 6



Eine Neupositionierung als **Bürohaus** im mittleren bis gehobenen Segment erweist sich auch für dieses Gebäude aus rein wirtschaftlicher Sicht als die optimalste Variante: Es sind am Gebäude nur geringe Investitionen zu tätigen. Die Mieterausbauten würden durch die neuen Nutzer erfolgen. Diese Konzeption kann allerdings nur umgesetzt werden, wenn wie bisher kein Mindestwohnanteil eingehalten werden muss.

Die Umnutzung der Liegenschaft für die **Wohnnutzung** wird ebenfalls als gut möglich angesehen. Die hohe Grundrissflexibilität lässt pro Geschoss sowohl die Realisierung von jeweils einer mittelgrossen Wohnung als auch von zwei (oder gar drei) Klein-Wohnungen (bzw. Appartements) zu. Nebst der zentralen Lage im historischen, städtischen Kontext stellt auch hier die damit verbundene, spezifische Altstadt-Charakteristik die grösste Qualität dar. In Analogie zum Stadthaus fehlen jedoch ebenfalls private Aussenräume und zugehörige Parkplätze.

Wirtschaftlichkeit	1 Themenhaus - Neupositionierung im mittleren bis gehobenen Office-Segment		2 Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment (Boarding House)	
	Mio. CHF	Annahmen, Bemerkungen	Mio. CHF	Annahmen, Bemerkungen
Ägeristrasse 7 (Bildungsdep.)				
Marktwert per Fertigstellung (Ertragswert)	3.8	per ca. Mitte 2017 Bruttorendite = 5.0% CHF 7'220.-/m2 Nettонutzfläche	4.2	per ca. Anfang 2018 Ø Bruttorendite = 4.8% (W: 4.7%; V/G: 5.2%) CHF 8'060.-/m2 Nettонutzfläche
Investitionskosten BKP 0-5 inkl. Risiko/Gewinn	0.8	- Anpassungen Erd- und Obergeschosse (exkl. Ausbau) - Werterhaltende Massnahmen	2.0	- Anpassungen Erdgeschoss (exkl. Ausbau) - Umbau OG (ca. 5 möblierte Klein-Wohnungen) - Werterhaltende Massnahmen
Barwert laufende Erträge	0.5	CHF 135'876.-/a (4 Jahre) Bruttorendite = 4.8%	0.5	CHF 135'876.-/a (4 Jahre) Bruttorendite = 4.8%
Marktwert per 01.03.2013	3.4	CHF 6'600.-/m2 Nettонutzfläche	2.7	CHF 5'100.-/m2 Nettонutzfläche

Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)

Die Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 20 (Bildungsdepartement) eignet sich im Hinblick auf eine Neupositionierung grundsätzlich ebenfalls für Geschäfts- und für Wohnnutzungen. Die grössten 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 werden die folgenden Entwicklungskonzeptionen vorgeschlagen:

Nutzungs-konzeption	1 Themenhaus - Neupositionierung im mittleren bis gehobenen Office-Segment - Büro-/Dienstleistungsnutzung am Beispiel eines «Bildungshauses»
Mögliche Anlagestrategien	- Überführung in das Finanzvermögen - Verkauf an Investor (eher privat aufgrund des Anlagevolumens)

Nutzungs-konzeption	2 Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment - Wohnen am Beispiel einer Altersresidenz (Wohnhaus mit ca. 10 Kleinwohnungen) - Alternativen: klassische Kleinwohnungen, B&B-Hotel
Mögliche Anlagestrategien	- Überführung in das Finanzvermögen - Verkauf an Investor (eher privat aufgrund des Anlagevolumens) - Verkauf im Stockwerkeigentum denkbar

Abschnitt 7



Wie bei den anderen Gebäuden erweist sich eine Neupositionierung als **Bürohaus** im mittleren bis gehobenen Segment auch in diesem Fall aus rein wirtschaftlicher Sicht 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. Diese Konzeption kann allerdings nur umgesetzt werden, wenn wie bisher kein Mindestwohnanteil eingehalten werden muss.

Die Umnutzung der Liegenschaft für die **Wohnnutzung** wird ebenfalls als sehr gut möglich angesehen. Die klare Gebäudestruktur lässt pro Geschoss sowohl die Realisierung von jeweils einer grossen Wohnung als auch von zwei bis drei Klein-Wohnungen zu.

Die spezifischen Gebäudequalitäten und die gute Besonnung/Aussicht stellen die grössten Qualitäten dar. Es fehlen zwar ebenfalls Parkplätze direkt beim Objekt, mit dem gegenüberliegenden Casino-Parkhaus besteht diesbezüglich jedoch ein Angebot in nächster Nähe.

Wirtschaftlichkeit	1 Themenhaus - Neupositionierung im mittleren bis gehobenen Office-Segment («Bildungshaus»)		2 Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment (Kleinwohnungen/Altersresidenz)	
	Mio. CHF	Annahmen, Bemerkungen	Mio. CHF	Annahmen, Bemerkungen
St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudep.)				
Marktwert per Fertigstellung (Ertragswert)	7.2	per ca. Mitte 2017 Bruttorendite = 5.0% CHF 7'850./m2 Nettonutzfläche	6.9	per ca. Anfang 2018 Bruttorendite = 4.5% CHF 7'480./m2 Nettonutzfläche
Investitionskosten BKP 0-5 inkl. Risiko/Gewinn	2.2	- Anpassungen UG, EG und OG - Neubau Lift (z. B. Stirnseite Nordost) - Werterhaltende Massnahmen	4.0	- Umbau OG (ca. 10 Klein-Wohnungen) - Neubau Lift (z. B. innen liegend) - Werterhaltende Massnahmen
Barwert laufende Erträge	0.9	CHF 241'308./a (4 Jahre) Bruttorendite = 4.8%	0.9	CHF 241'308./a (4 Jahre) Bruttorendite = 4.8%
Marktwert per 01.03.2013	5.9	CHF 6'440./m2 Nettonutzfläche	3.7	CHF 4'050./m2 Nettonutzfläche

Fazit

Es handelt sich bei allen drei Liegenschaften um repräsentative, charakteristische und hochwertige Gebäude mit guten Lage- und Objektqualitäten. Im Hinblick auf eine Neupositionierung ist die Eignung für verschiedene Differenzierungen von Geschäfts- und Wohnnutzungen gegeben und umsetzbar.

Nebst wirtschaftlichen, baurechtlichen und bautechnischen Aspekten wird es hinsichtlich einer Neupositionierung insbesondere auch darum gehen, Konzepte zu finden, die dem Kontext und der Geschichte dieser Objekte gerecht werden und die politisch breit abgestützt werden können.

Abschnitt 8**Weiteres Vorgehen**

Für das weitere Vorgehen werden die folgenden Schritte zur Vertiefung als sinnvoll angesehen:

- Analysen für spezifische Marktsegmente (z. B. Hotel, Wohnen mit Service, Alterswohnen etc.)
- Baurechtliche Analyse: Klärung der Relevanz des Mindestwohnanteiles (zwingend umsetzbar oder wie bisher nicht einzuhalten?); Schutzzumfang Denkmalschutz?
- Konkretisierung der Entwicklungskonzeptionen: Akteure, Anlagestrategie, Schnittstellen, Raumprogramm etc.
- Bautechnische Analysen: Konkretisierung der baulichen Konzeption, Grobkostenschätzung etc.

Abschnitt 8

Wüest & Partner steht für eine weitere Begleitung in diesem interessanten Prozess gerne weiterhin zur Verfügung (z. B. im Rahmen von Workshop-Verfahren, spezifischen Markt-, Objekt- und/oder Zielgruppenanalysen etc.).

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	I
1 Einleitung	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Liegenschaften	1
1.3 Zielsetzung und Auftrag	1
1.4 Unterlagen	1
1.5 Quantilerklärung	2
1.6 Disclaimer	2
2 Analyse Makrolage Zug	4
2.1 Allgemeine Standortfaktoren	4
2.2 Wohnflächenmarkt	6
2.3 Geschäftsflächenmarkt	10
2.4 Fazit Analyse Makrolage und Immobilienmarkt	13
2.5 Standort- und Marktrating	14
3 Analyse Mikrolage	15
3.1 Lage, Umgebung und Infrastruktur	15
3.2 Die Stadttunnel Zug - Situation nach Fertigstellung	16
3.3 Fazit Mikrolage	17
4 Vorgehen Formulierung Entwicklungskonzeptionen	18
4.1 Vorgehensweise	18
4.2 Grundsätzliches zur Entwicklungskonzeption	18
4.3 Bewertungsmethodik Wirtschaftlichkeit	18
4.4 Zeithorizont bis Fertigstellung der Neupositionierung	19
4.5 Fazit Vorgehen Formulierung Entwicklungskonzeptionen	19
5 Liegenschaft Kolinplatz 15 (Stadthaus)	20
5.1 Analyse Mikrolagequalitäten, Grundstück und Baurecht	20
5.2 Analyse Gebäude Kolinplatz 15 (Stadthaus)	21
5.3 Formulierung Entwicklungskonzeptionen Kolinplatz 15 (Stadthaus)	24
1 Neupositionierung im gehobenen Office-Segment	25
2 Neupositionierung als kleines, historisches Altstadt-Hotel	26
3 Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment	27
5.4 Wirtschaftlichkeit Entwicklungskonzeptionen Kolinplatz 15 (Stadthaus)	28
5.5 Fazit Liegenschaft Kolinplatz 15 (Stadthaus)	28

6	Liegenschaft Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartem.)	30
6.1	Analyse Mikrolagequalitäten, Grundstück und Baurecht	30
6.2	Analyse Gebäude Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)	31
6.3	Formulierung Entwicklungskonzeptionen Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)	34
	1 Themenhaus - Neupositionierung im mittleren bis gehobenen Office-Segment	35
	2 Wohnen am Beispiel eines Boarding-Houses (Longstay Appartements)	36
6.4	Wirtschaftlichkeit Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)	37
6.5	Fazit Liegenschaft Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)	37
7	Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudep.)	39
7.1	Analyse Mikrolagequalitäten, Grundstück und Baurecht	39
7.2	Formulierung Entwicklungskonzeptionen St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudep.)	43
	1 Themenhaus - Neupositionierung im mittleren bis gehobenen Office-Segment	44
	2 Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment	45
7.3	Wirtschaftlichkeit St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)	46
7.4	Fazit Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)	46
8	Fazit und weiteres Vorgehen	48
8.1	Fazit	48
8.2	Weiteres Vorgehen	48
9	Anhang	49
9.1	Herleitung Mietertrag Altstadt-Hotel Kolinplatz 15	49

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Zug ist Eigentümerin von drei Verwaltungsgebäuden, für die mittelfristig eine neue Nutzung gesucht wird. Alle drei Liegenschaften werden zurzeit durch die Verwaltung genutzt. Mit der Zentralisierung der Stadtverwaltung im ehemaligen Landis & Gyr Gebäude (Gubelstrasse 22) in drei bis fünf Jahren werden die Liegenschaften durch die Verwaltung nicht mehr genutzt.

Erste Überlegungen zu Nutzungskonzepten wurden durch die Abteilung Immobilien Stadt Zug sowie durch den Lenkungsausschuss Immobilien (LIM) bereits vorgenommen (vgl. Dokument «Workshop über das Nutzungskonzept der Verwaltungsgebäude»).

1.2 Liegenschaften

Es handelt sich im Detail um die folgenden drei Liegenschaften:

- Kolinplatz 15 (Stadthaus)
- Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)
- St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)

1.3 Zielsetzung und Auftrag

Vor diesem Hintergrund wird Wüest & Partner mit der Entwicklung von je zwei bis drei Nutzungskonzepten pro Liegenschaft mit Bewertung beauftragt.

Der Auftrag beinhaltet die folgenden Leistungen:¹

- Besichtigung der Liegenschaften und der Umgebung
- Kurzanalyse zum Makrostandort und zum Wohnungs-/Geschäftsflächenmarkt
- Kurzanalyse der Mikrolage und der Nachbarschaft (jeweils pro Liegenschaft)
- Objektanalyse (jeweils pro Liegenschaft)
- Entwicklungskonzeptionen (jeweils pro Liegenschaft)
- Wirtschaftlichkeitsrechnungen (jeweils pro Liegenschaft)
- Berichterstattung

1.4 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden Wüest & Partner von der Auftraggeberschaft zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszüge der drei Liegenschaften, Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Zug, 29.6.2010
- Gebäudeversicherungsausweise der drei Liegenschaften, Gebäudeversicherung Zug, 18.10.2010
- Nutzflächen nach SIA 416 der drei Liegenschaften, Jäger Zäh Architekten, ohne Datum
- Mieterspiegel der drei Liegenschaften, Stadt Zug Immobilien, 1.1.2013 - 31.12.2013
- Erfolgsrechnungen, Stadt Zug Immobilien, 1.1.2011 - 31.12.2011

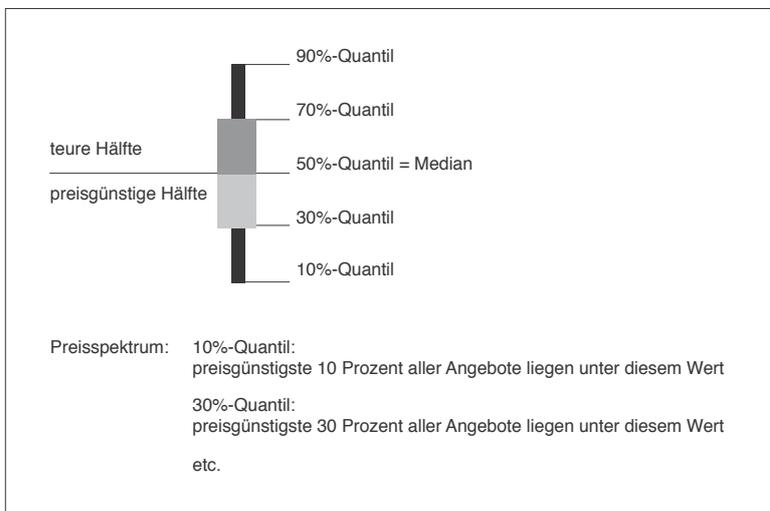
¹ Gemäss Offerte Nr. 500105 vom 5. Februar 2013 und Ergänzungen per E-Mail vom 6. Februar 2013.

- Zustandsanalyse Bauteile (Liegenschaft Ägeristrasse 7-9), Immobilien Stadt Zug, Jan. 2006 und Mai 2007
- Zustandsanalyse Bauteile (Liegenschaft Kolinplatz 15), Immobilien Stadt Zug, Mai 2007

Die Liegenschaften wurden von Wüest & Partner am 13. Februar 2013 durch Matthias Weber besichtigt.

1.5 Quantilerklärung

Die Positionierung von Immobilien kann vernünftigerweise nicht anhand eines Durchschnittspreises vorgenommen werden, da dieser lediglich die Einstufung in die beiden Kategorien «über-» oder «unterdurchschnittlich teuer» zulässt. Erst die Erkenntnis über die Ausgestaltung des Preisspektrums, d. h. der Bandbreite der Preise, innerhalb der sich ein Grossteil der Objekte bewegt, lässt eine differenzierte Positionierung zu. Das 50-Prozent-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote und wird auch als «Median» bezeichnet. Der Median kann durchaus mit dem Durchschnittspreis verglichen werden, reagiert aber im Vergleich zu diesem weit weniger stark auf extreme Einzelobjekte.



1.6 Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest & Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest & Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer

bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger, derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes, ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest & Partner AG verboten.

Wüest & Partner hat das Gutachten im Rahmen des Auftrags mit Sorgfalt auf der Basis geltender Standards durchgeführt. Die Bewertungen beruhen auf nachfolgend ausgeführten Annahmen und Haftungseinschränkungen:

- Boden- und Altlastengutachten sowie detaillierte bautechnische Analysen wurden nicht in Auftrag gegeben. Allfällige damit verbundene und unter Umständen grosse Wertveränderungen, bleiben unberücksichtigt, sofern im Bericht nicht ausdrücklich erwähnt.
- Es wird zudem angenommen, dass sich auf dem Grundstück keine Gefahrgüter befinden.
- Der genaue Wortlaut der Eintragungen von An-/Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten liegt Wüest & Partner nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Eintragungen keine negative rechtliche und/oder finanzielle Folgen haben.
- Die Richtigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen und Grundlagen über das Grundstück und das Gebäude (insbesondere in Bezug auf Flächenmasse, Eigentumsanteile etc.) wird vorausgesetzt. Alle weiteren Informationen, die durch Dritte zur Verfügung gestellt wurden, sind als verlässlich bekannt; für deren Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.
- Die Liegenschaften sind im Verzeichnis der geschützten Denkmäler oder im Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgeführt.

Nähere Angaben zum Schutzzumfang sind nicht erhältlich. Die Entwicklungskonzeptionen werden vorbehältlich allfälliger Einschränkungen durch die Denkmalpflege formuliert.

2 Analyse Makrolage Zug

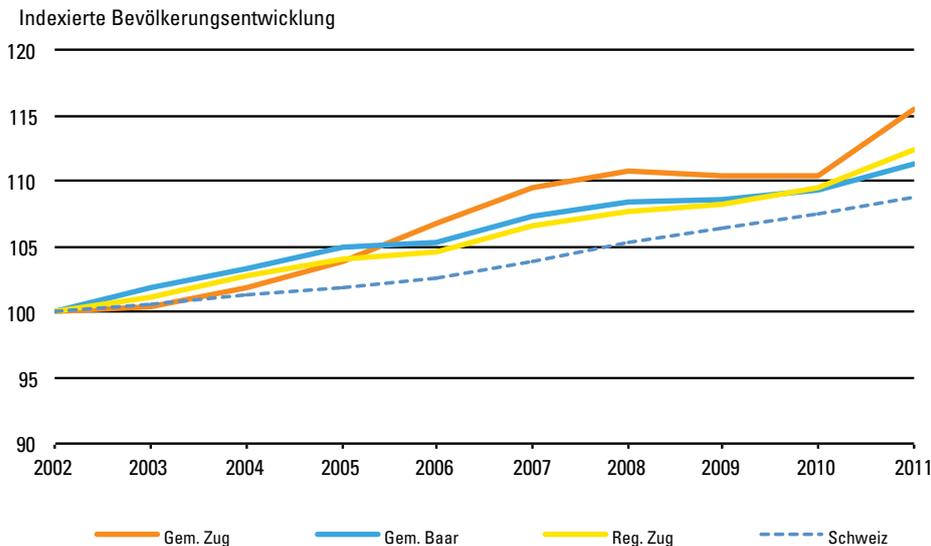


Situierung der Gemeinde Zug in der MS-Region Zug
Quelle: Google Maps, GeolInfo Wüest & Partner AG

2.1 Allgemeine Standortfaktoren

Demografie

Die Gemeinde Zug (ZG) ist das Zentrum einer mittelgrossen Agglomeration und zählt 26'901 Einwohner (Veränderung 2007 bis 2011: 5.6%). Seit 2004 ist die Bevölkerung in Zug überdurchschnittlich gewachsen. Im Zeitraum zwischen 2008 und 2010 blieb das Bevölkerungswachstum auf einem hohen Niveau stabil. Ab 2010 kann wieder eine stark steigende Tendenz beobachtet werden.



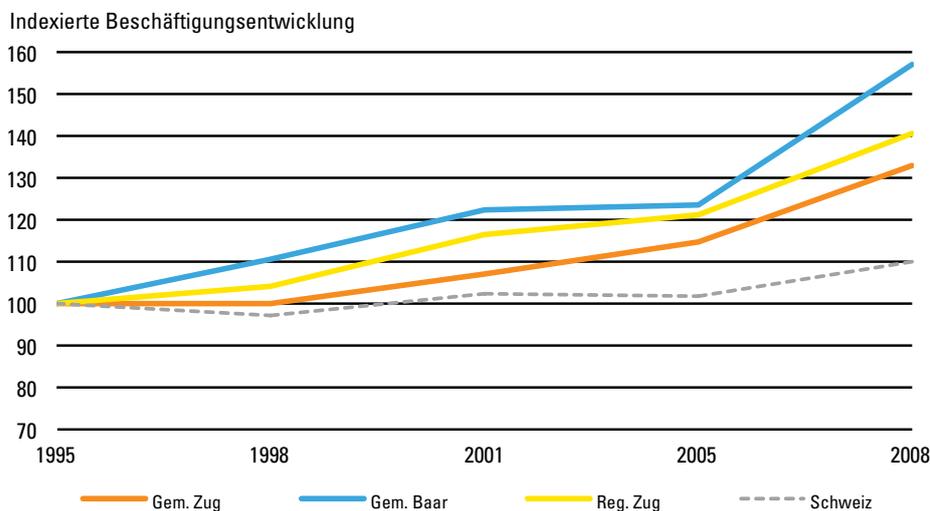
Indexierte Bevölkerungsentwicklung in Zug (ZG)
Quelle: ESPOP/BFS
Stand: 31.12.2011

Erreichbarkeit

Von Zug aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 636'000 Einwohner und 262'000 Beschäftigte in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 1'254'000 Einwohner und 660'000 Beschäftigte).

Beschäftigung

Seit 2001 ist die Anzahl der in Zug Beschäftigten um 24.5% gestiegen, wobei sowohl der Industrie- als auch der Dienstleistungssektor für zusätzliche Arbeitsplätze sorgten. Das Verhältnis Beschäftigte zu Einwohner lag in Zug im Jahr 2008 mit 0.99 (Anz. Beschäftigte total: 26'746, Anz. Einwohner total: 26'901) deutlich über dem nationalen Durchschnitt von 0.43.

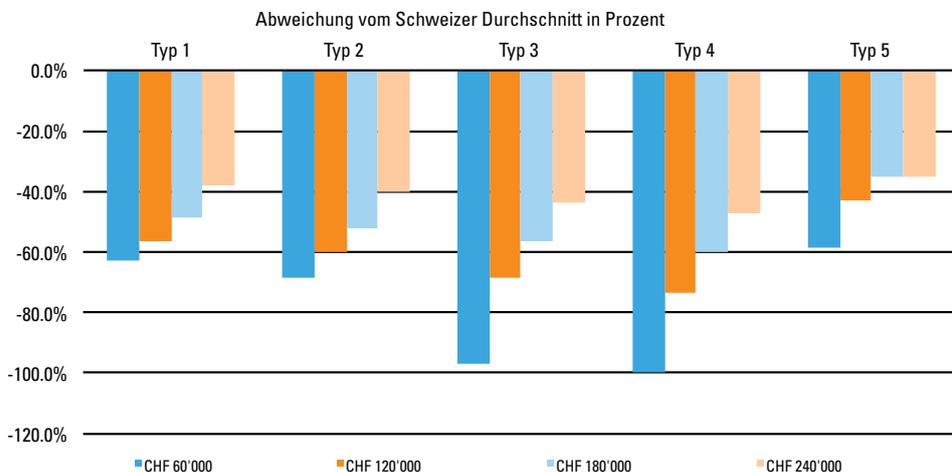


Indexierte Beschäftigungsentwicklung in Zug (ZG)
 Quelle: Betriebszählung/BFS
 Stand: 30.9.2008

Die Region Zug wies zwischen 2011 und 2012 einen negativen Firmenwanderungssaldo auf, d.h., es sind weniger Firmen aus anderen Regionen zu- als weggezogen.

Steuern

In der Gemeinde Zug liegt die Steuerbelastung für natürliche Personen deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt. Die unterste Einkommensklasse (CHF 60'000) der beiden Besteuerungstypen 3 (Verheiratet, Alleinverdiener, zwei Kinder) und 4 (Verheiratet, Doppelverdiener, zwei Kinder) werden stärker als andere Einkommensklassen entlastet.



Steuerbelastung in der Gemeinde Zug (ZG): Einkommenssteuer (Gemeinde, Kanton, Bund)

Quelle: Brain-Group Steuerdaten

Stand: 17.11.2011

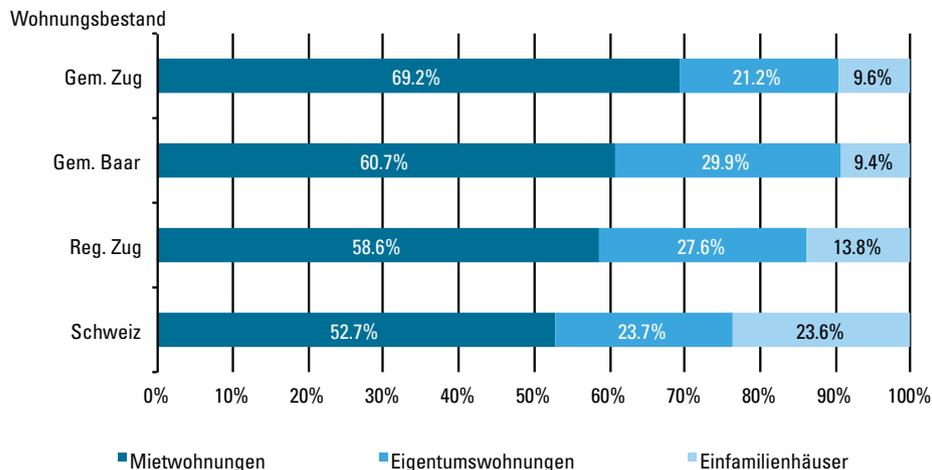
Legende

- Typ 1: Verheiratet, Alleinverdiener, keine Kinder
- Typ 2: Verheiratet, Doppelverdiener, keine Kinder
- Typ 3: Verheiratet, Alleinverdiener, zwei Kinder
- Typ 4: Verheiratet, Doppelverdiener, zwei Kinder
- Typ 5: Alleinstehend, keine Kinder

2.2 Wohnflächenmarkt

Wohnungsbestand

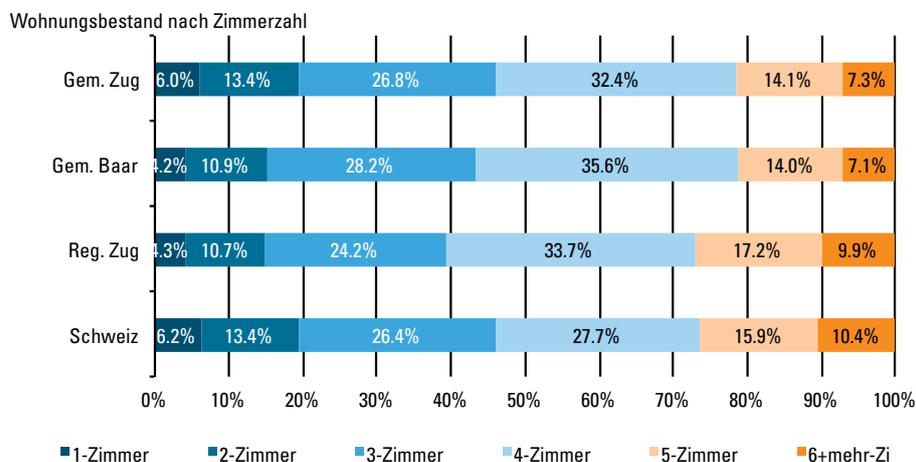
In Zug gibt es total 13'555 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 69%. Der Anteil Eigentumswohnungen beträgt 21%. Es handelt sich um einen eher städtischen Standort mit einem hohen Anteil an Mietwohnungen.



Wohnungsbestand mit Anteil an Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in Zug (ZG)

Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner AG
Stand: 31.12.2012

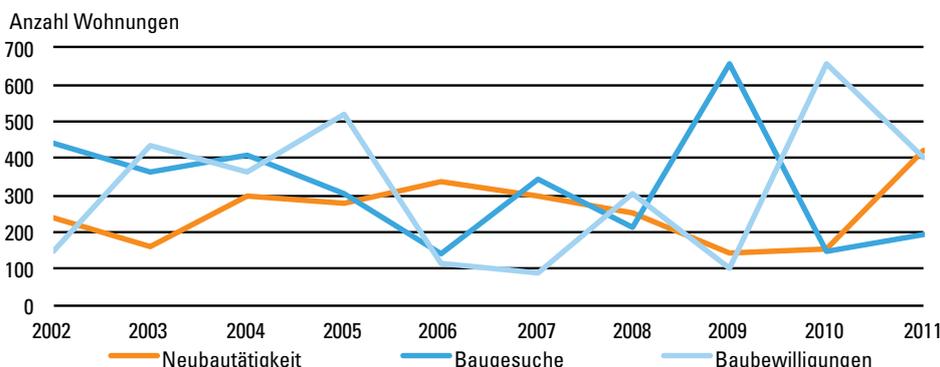
Zug weist im regionalen Vergleich einen höheren Anteil der eher kleinen 2-Zimmerwohnungen auf. Der Anteil der grösseren Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern ist hingegen tiefer als der regionale Durchschnitt, was typisch ist für Märkte mit überwiegend Mietwohnungen.



Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl in Zug (ZG)
 Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner AG
 Stand: 31.12.2012

Bautätigkeit

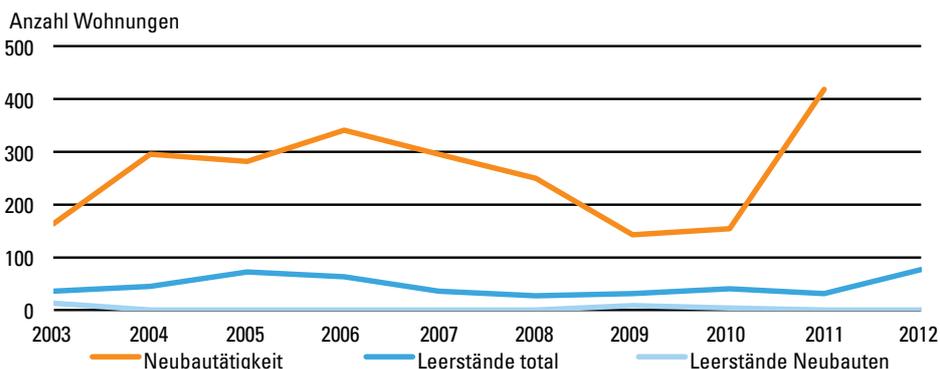
In den vergangenen fünf Jahren wurden jährlich im Mittel 248 neue Wohnungen gebaut, was ca. 2.0% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.1%). Für die nächsten Jahre wird aufgrund der grossen Zahl von Baugesuchen und Baubewilligungen um 2009/2010 eine starke Zunahme der Bautätigkeit erwartet.



Bautätigkeit für Wohnen in Zug (ZG)
 Quelle: Schweizer Baublatt, Stand: 30.9.2012 (Schweizer Baublatt)

Leerstände

Die Leerstandsquote bei Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 0.3% weit unter dem Schweizer Referenzwert von 1.1%. Die sehr tiefe Leerstandsquote der Neubauten deutet auf eine sehr gute Absorption des Wohnungsmarkts hin.

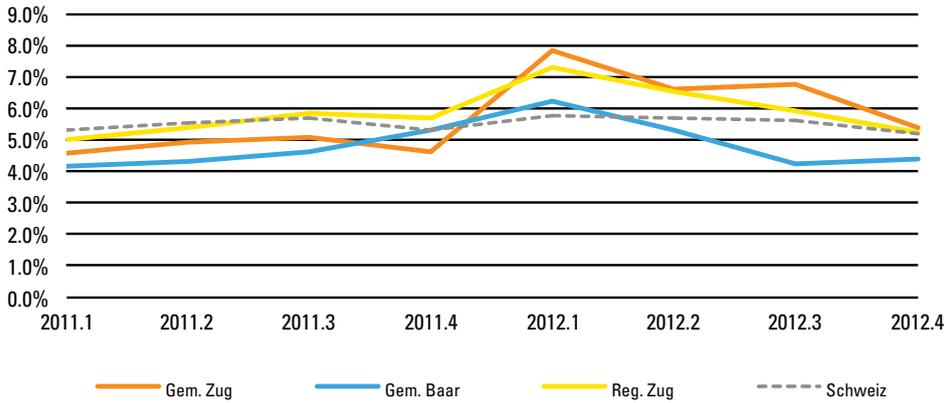


Bautätigkeit und Leerstände für Wohnen in Zug (ZG)
 Quelle: Schweizer Baublatt, Leerwohnungszählungen/BFS
 Stand: 30.9.2012 (Schweizer Baublatt), 1.6.2012 (Leerwohnungszählungen/BFS)

Angebotsziffer

Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) liegt Ende 2012 bei 6.6% (Schweiz: 5.6%).

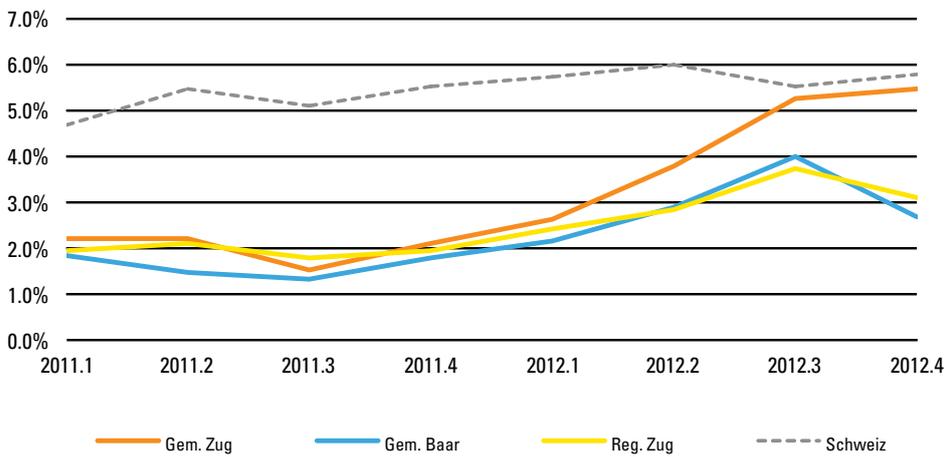
Entwicklung der Angebotsziffer für Mietwohnungen



Angebotsziffer für Mietwohnungen in Zug (ZG)
 Quelle: Immo-Monitoring
 Wüest & Partner AG
 Stand: 31.12.2012

Die Angebotsquote für Eigentumswohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) liegt Ende 2012 bei 4.3% (Schweiz: 5.7%).

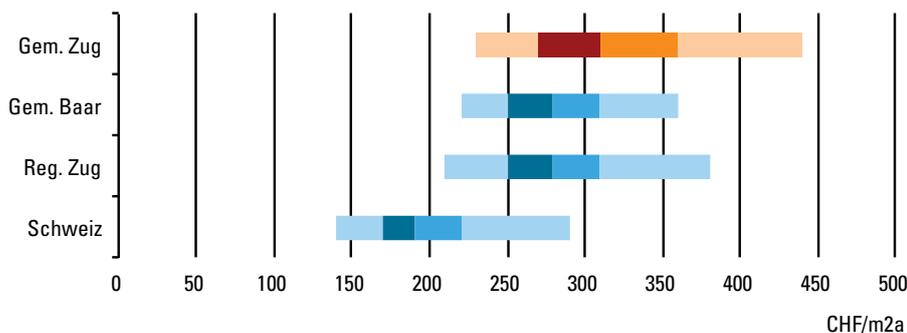
Entwicklung der Angebotsziffer für Eigentumswohnungen



Angebotsziffer für Eigentumswohnungen in Zug (ZG)
 Quelle: Immo-Monitoring
 Wüest & Partner AG
 Stand: 31.12.2012

Angebotspreise Mietwohnungen

Die mittlere Nettomiete für Mietwohnungen liegt bei CHF 310 pro m2 und Jahr; rund 63% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 190 pro m2 und Jahr.



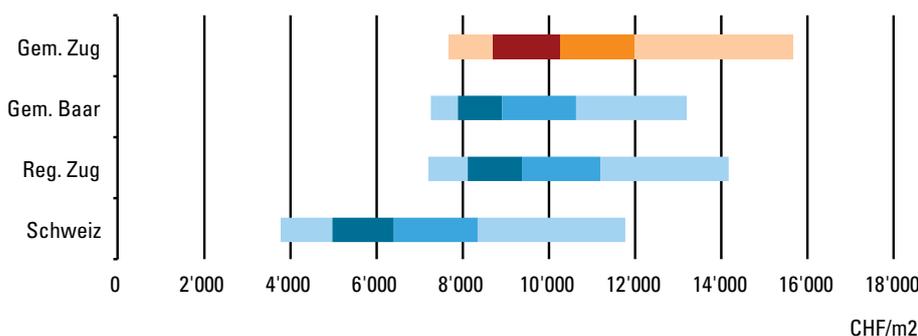
Angebotspreise für Mietwohnungen (CHF/m2a) in Zug (ZG)
 Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner AG
 Stand: 31.12.2012

Mietwohnungen

CHF/m2a	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Zug	230	270	310	360	440
Gem. Baar	220	250	280	310	360
Reg. Zug	210	250	280	310	380
Schweiz	140	170	190	220	290

Angebotspreise Eigentumswohnungen

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen liegt bei CHF 10'250 pro m2; rund 61% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 6'380 pro m2.



Angebotspreise für Eigentumswohnungen (CHF/m2) in Zug (ZG)
 Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner AG
 Stand: 31.12.2012

Eigentumswohnungen

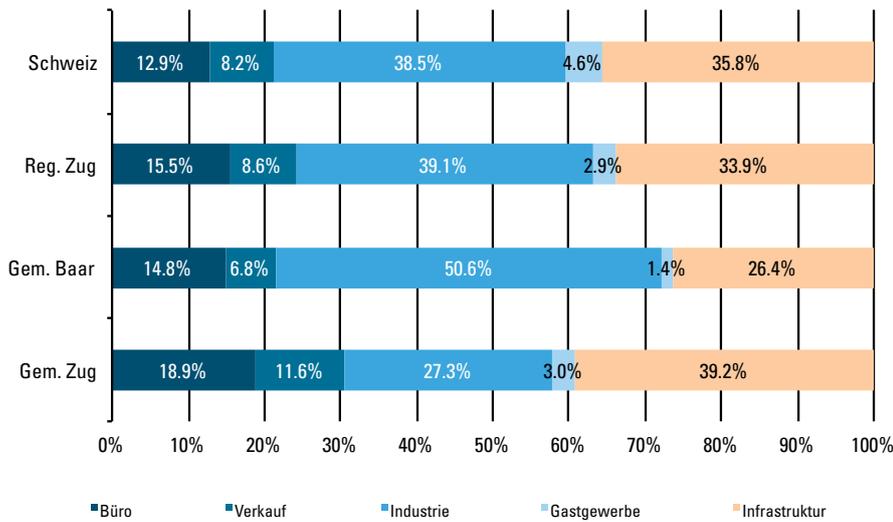
CHF/m2	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Zug	7'670	8'710	10'250	11'980	15'650
Gem. Baar	7'280	7'900	8'930	10'620	13'180
Reg. Zug	7'200	8'100	9'340	11'210	14'140
Schweiz	3'760	5'000	6'380	8'360	11'780

2.3 Geschäftsflächenmarkt

Geschäftsflächenbestand

In der Agglomeration Zug gibt es insgesamt ca. 1'050'000 m² Bürofläche (davon 433'000 m² in Zug) und ca. 574'000 m² Verkaufsfläche (davon 267'000 m² in Zug).

Geschäftsflächenbestand

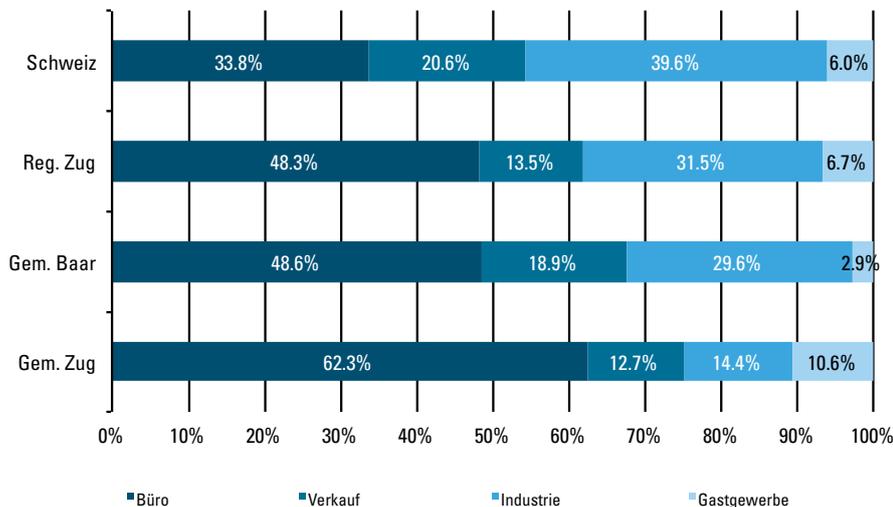


Geschäftsflächenbestand in Zug (ZG)
 Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner AG
 Stand: 31.12.2012

Neubautätigkeit

Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Zug die Neubauinvestitionen im Bürobereich (bezogen auf den Bestand) in den vergangenen Jahren auf einem überdurchschnittlichen Niveau und die Neubauinvestitionen bei den Verkaufsflächen (in Bezug auf den Flächenbestand) in den vergangenen Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau.

Neubauinvestitionen

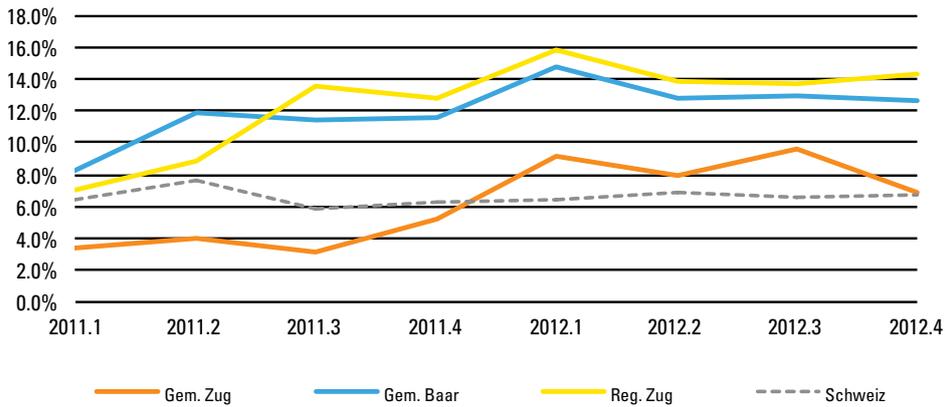


Neubauinvestitionen in Geschäftsflächen nach Büro, Verkauf, Industrie und Gastgewerbe
 Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner AG
 Stand: 31.12.2012

Angebotsziffer

Die Angebotsquote für Büroflächen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 8.4% (Schweiz: 6.6%). In einem Zeitraum von einem halben Jahr (3. Quartal 2011 bis 1. Quartal 2012) hat sich die Angebotsquote für Büroflächen mehr als verdoppelt.

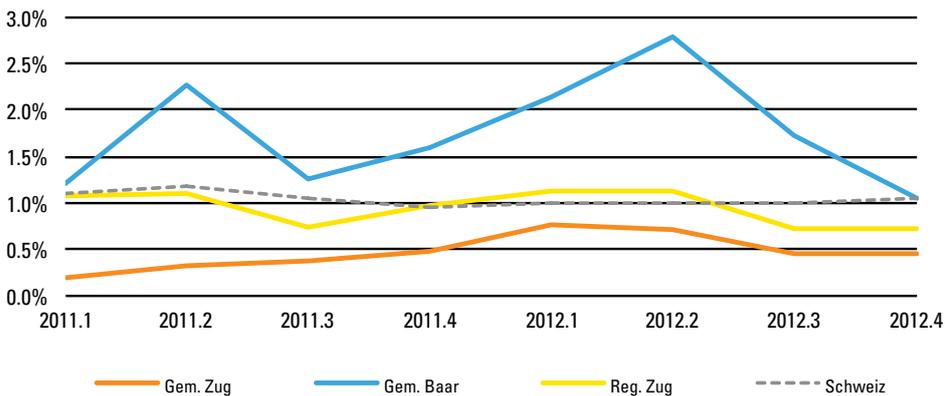
Entwicklung der Angebotsziffer für Büroflächen



Angebotsziffer für Büroflächen in Zug (ZG)
 Quelle: Immo-Monitoring
 Wüest & Partner AG
 Stand: 31.12.2012

Die Angebotsquote für Verkaufsflächen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 0.6% (Schweiz: 1.0%).

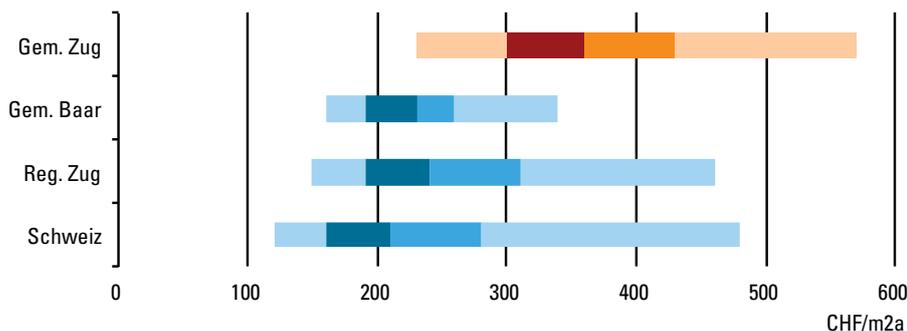
Entwicklung der Angebotsziffer für Verkaufsflächen



Angebotsziffer für Verkaufsflächen in Zug (ZG)
 Quelle: Immo-Monitoring
 Wüest & Partner AG
 Stand: 31.12.2012

Angebotspreise für Büroflächen

In Zug werden bei Neuvermietungen von Büros im Mittel CHF 360 pro m² und Jahr bezahlt. Dieser Wert liegt über dem Schweizer Referenzwert von CHF 210 pro m² und Jahr.



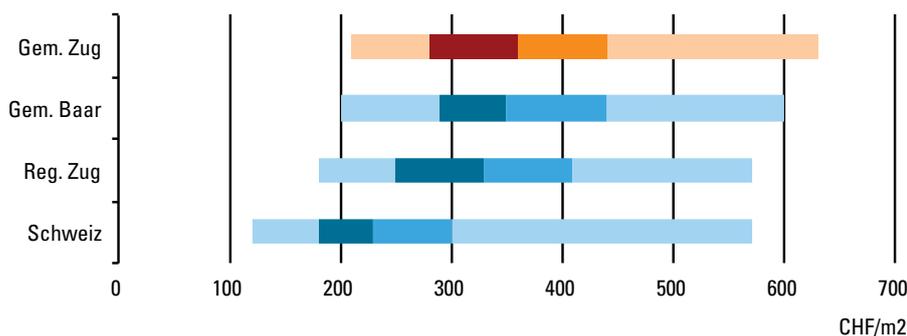
Angebotspreise für Büroflächen (CHF/m²a) in Zug (ZG)
Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner AG
Stand: 30.9.2012

Büroflächen

CHF/m ² a	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Zug	230	300	360	430	570
Gem. Baar	160	190	230	260	340
Reg. Zug	150	190	240	310	460
Schweiz	120	160	210	280	480

Angebotspreise für Verkaufsflächen

In Zug werden bei Neuvermietungen von Verkaufsflächen im Mittel CHF 360 pro m² und Jahr bezahlt. Dieser Wert liegt über dem Schweizer Referenzwert von CHF 230 pro m² und Jahr.



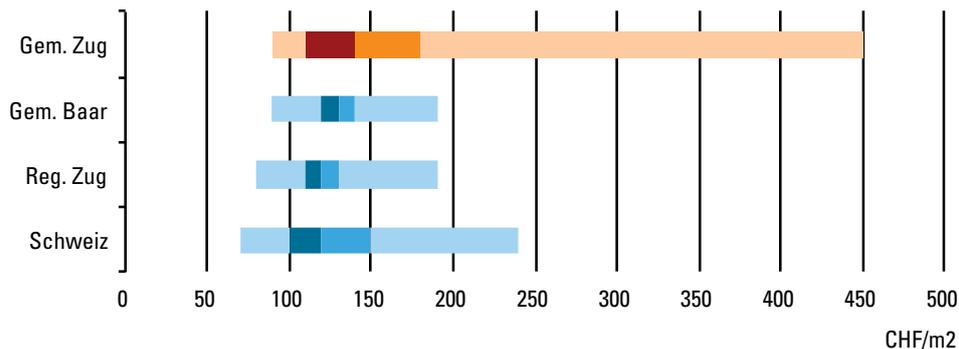
Angebotspreise für Verkaufsflächen (CHF/m²a) in Zug (ZG)
Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner AG
Stand: 30.9.2012

Verkaufsflächen

CHF/m ² a	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Zug	210	280	360	440	630
Gem. Baar	200	290	350	440	600
Reg. Zug	180	250	330	410	570
Schweiz	120	180	230	300	570

Angebotspreise für Gewerbeflächen

In Zug werden bei Neuvermietungen von Gewerbeflächen im Mittel CHF 140 pro m² und Jahr bezahlt. Dieser Wert liegt leicht über dem Schweizer Referenzwert von CHF 120 pro m² und Jahr.



Angebotspreise für Gewerbeflächen (CHF/m2a) in Zug (ZG)

Quelle: Immo-Monitoring
Wüest & Partner AG
Stand: 30.9.2012

Gewerbeflächen

CHF/m2a	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Zug	90	110	140	180	450
Gem. Baar	90	120	130	140	190
Reg. Zug	80	110	120	130	190
Schweiz	70	100	120	150	240

2.4 Fazit Analyse Makrolage und Immobilienmarkt

Es handelt sich bei Zug um eine Gemeinde mit einer dynamischen Entwicklung, die über eine sehr gute Anbindung an die Verkehrsnetze verfügt. Für die nächsten Jahre wird im Wohnbereich eine starke Zunahme der Bautätigkeit erwartet. Die sehr tiefe Leerstandsquote der Wohn-Neubauten deutet auf eine sehr gute Absorption des Wohnungsmarkts hin. Es handelt sich um einen eher städtischen Standort mit einem hohen Anteil an Mietwohnungen.

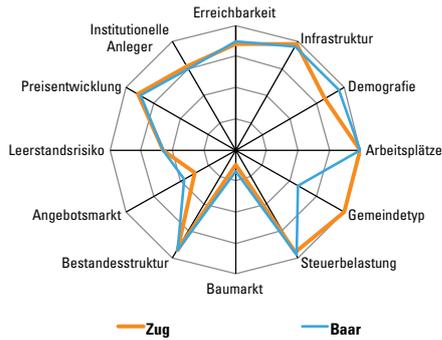
Das mittlere Preisniveau für Mietwohnungen liegt deutlich über dem gesamtschweizerischen Durchschnitt. Durchschnittliche Eigentumswohnungen sind in Zug ca. 60% teurer als im Schweizer Mittel.

Der hohe Bestand an Büroflächen wird durch die überdurchschnittlichen Neubauproduktionen in diesem Bereich zusätzlich ausgebaut. Die eher hohe Angebotsquote an Büroflächen ab dem 3. Quartal 2011 lässt jedoch eine nachlassende Absorption in diesem Segment vermuten.

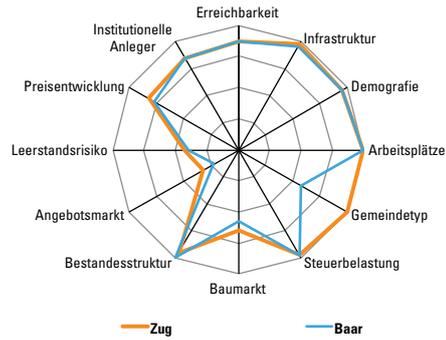
Das mittlere Preisniveau für Geschäftsnutzungen (Büro und Verkauf) liegt ca. 60% über dem gesamtschweizerischen Mittel.

2.5 **Standort- und Marktrating**

Gemäss Standort- und Marktrating von Wüest & Partner gilt Zug sowohl für Wohnnutzungen als auch für Geschäftsnutzungen als Ort mit exzellenter Standortqualität.



Wohnen Miete

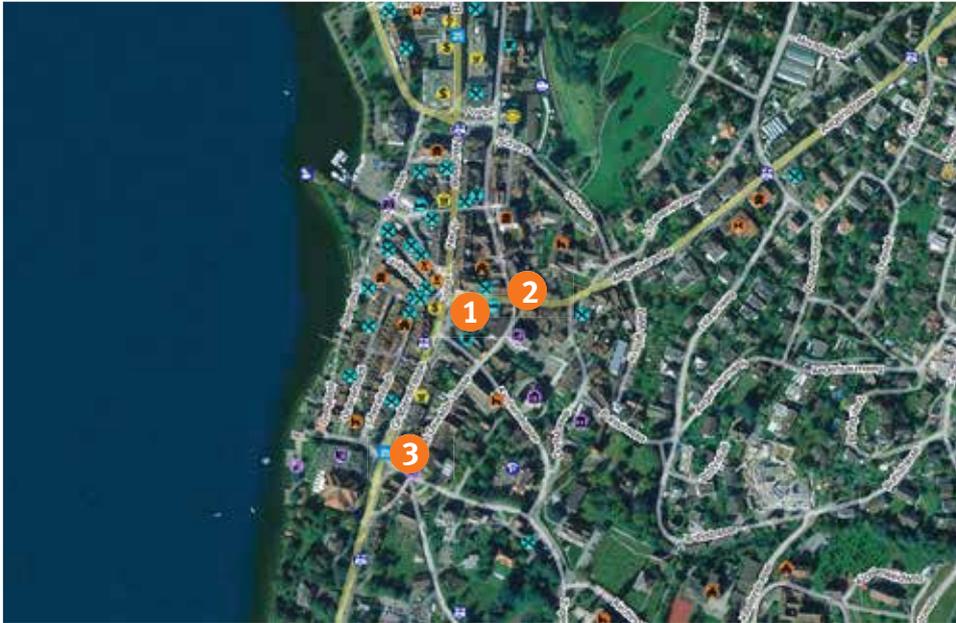


Büro

Standort- und Marktrating für Wohn- und Geschäftsnutzungen in Zug
 Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner
 Stand: 2012

3 Analyse Mikrolage

3.1 Lage, Umgebung und Infrastruktur



- Mikrolage**
 Quelle Luftbild:
<http://map.google.ch>
 Bearb.: Wüest & Partner
- 1** Kolinplatz 15 (Stadthaus)
 - 2** Ägeristrasse 7 (Bildungsdepart.)
 - 3** St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)
- Verkehr
 - Gastronomie
 - Kultur/Freizeit
 - Öffentl. Gebäude
 - Shopping/Service

Die Liegenschaften befinden sich im Zentrum der Stadt Zug und weisen jeweils eine überdurchschnittliche Präsenz im öffentlichen Raum auf (insbesondere das Stadthaus und das Baudepartement).

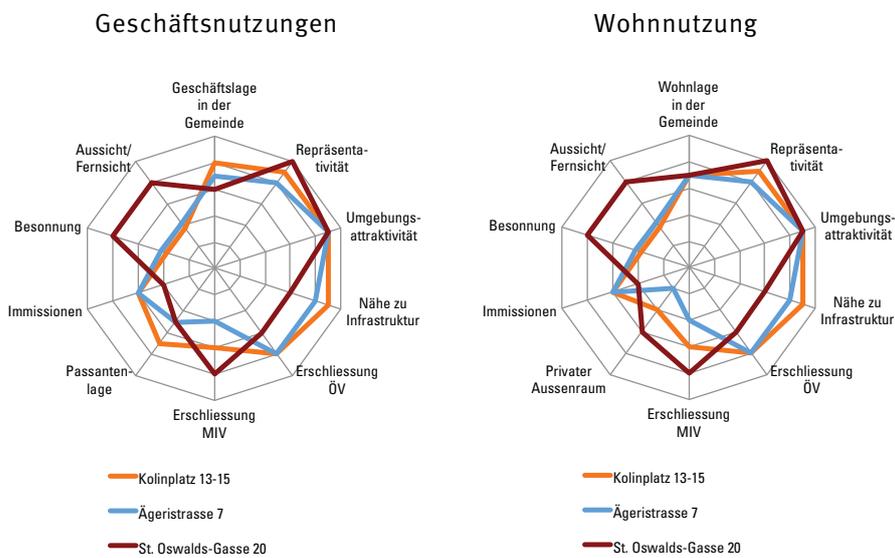
Die Erschliessung mittels öffentlichen Verkehrsmitteln und per motorisiertem Individualverkehr ist gut (S-Bahn-Station «Zug Postplatz», ca. 300 bis 500m entfernt; Bushaltestelle Kolinplatz in Gehdistanz). Die gute Erschliessung und Präsenz an vielbefahrenen Verkehrsachsen haben Strassenverkehrsimmissionen zu Folge.

Aufgrund der zentralen Lage gibt es im Umfeld der Liegenschaften ein breites Angebot an Infrastruktur (Verkauf, Gastronomie, Kultur). Die bauliche und landschaftliche Umgebungsattraktivität wird als hoch eingeschätzt.

Insgesamt wird die Mikrolagequalität der drei Liegenschaften als gut eingeschätzt.

Die grössten Unterschiede bestehen bei den drei Liegenschaften bei den Kriterien Besonnung und Aussicht/Fernsicht: Diese werden für die Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 20 am günstigsten eingeschätzt. Demgegenüber befindet sich diese Liegenschaft gegenüber den anderen beiden an leicht dezentralerer Lage.

In Bezug auf einzelne Kriterien unterscheiden sich die drei Liegenschaften im Detail wie folgt:



Qualitätsprofil Mikrolage
Bearb.: Wüest & Partner

3.2 Die Stadttunnel Zug - Situation nach Fertigstellung

Mit dem Projekt des Stadttunnels Zug gibt es ein Infrastrukturprojekt, das die Mikrolage-Eigenschaften der drei Liegenschaften bei Fertigstellung markant verändern wird.

Der Stadttunnel Zug ist ein Umfahrungs- und Entlastungssystem mit unterirdischem Kreislauf als Verkehrsdrehscheibe. Von ihr führen vier Tunnelarme zu den Anschlüssen an der Gubel-, Gotthard-, Ägeri- und Artherstrasse.

Das Zentrum^{plus} ist jener Innenstadtbereich, der mit Hilfe des Stadttunnels und flankierender Massnahmen verkehrsberuhigt werden soll und wird zu diesem Zweck in drei «Kammern» gegliedert. Der motorisierte Individualverkehr kann in den Kammern zirkulieren, nicht aber das Zentrum direkt durchfahren. Wer von einer Kammer in die andere wechseln oder den Stadtkern passieren will, nimmt den Weg durch den Stadttunnel und im Norden über die Gubelstrasse.

Quelle: Faktenblatt Stadttunnel Zug und Zentrum^{plus}



Quelle: Faktenblatt Stadttunnel Zug und Zentrum^{plus}

- 1 Kolinplatz 15 (Stadthaus)
- 2 Ägeristrasse 7 (Bildungsdepart.)
- 3 St.-Oswalds-Gasse (Baudepartement)

Die Busse der ZVB können das Zentrum^{plus} weiterhin auf den Hauptachsen durchfahren. Zudem besteht die Option, einzelne Buslinien durch den Stadttunnel zu führen.

Termine sind von politischen und rechtlichen Verfahren abhängig.

2012	Ausarbeitung Generelles Projekt
2013	Kantonsrat: Genehmigung Generelles Projekt
2013	Kantonsrat: Genehmigung Objektkredit
2014	Volksabstimmung zum Objektkredit
2015 – 2016	Ausarbeitung Bau- und Auflageprojekt
2017 – 2019	Einspracheverfahren
2020 – 2022	Ausarbeitung Detailprojekt
2022	Frühest möglicher Baubeginn
2027	Frühest mögliche Eröffnung

Quelle: Faktenblatt Stadttunnel Zug und Zentrum^{plus}

Visualisierung Neugasse



3.3 Fazit Mikrolage

Die Liegenschaften weisen gute Mikrolagekriterien auf. Es handelt sich um zentrale, gut sichtbare und gut erreichbare Standorte in der Zuger Innenstadt. Als Negativpunkt sind die aufgrund der Lage an den vielbefahrenen Verkehrsachsen erheblichen Strassenverkehrsimmissionen zu erwähnen.

Ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des Stadttunnels werden sich die Eigenschaften der Mikrolage zusätzlich verbessern: Die Erdgeschosslagen dürften aufgrund der erhöhten Attraktivität für Fussgänger von einer Verbesserung für Verkaufs- und Gastronomienutzungen profitieren. Die Obergeschosse werden sich aufgrund der Verminderung von Verkehrsimmissionen noch besser für Wohnnutzungen eignen.

Angesichts des langfristigen zeitlichen Rahmens und der bestehenden Realisierungs-Risiken schätzt Wüest & Partner die Situation im Hinblick auf eine Neupositionierung der Liegenschaften so ein, dass ein neues Nutzungskonzept primär mit der aktuellen Mikrolage-Situation korrespondieren soll.

Qualitätsprofil	sehr schlecht		durchschnittlich			sehr gut		Ausprägung	Gewichtung
	--	-	±	+	++				
Geschäft	5	4	3	2	1				
Mikrolage						2.4	100		
Geschäftslage in der Gemeinde						2.5	50		
Erschliessung ÖV						2.0	30		
Passantenlage						2.5	20		

Qualitätsprofil Mikrolage (Geschäft)
Bearb.: Wüest & Partner

➔ Potenzial bis in ca. 15 bis 20 Jahren

Qualitätsprofil	sehr schlecht		durchschnittlich			sehr gut		Ausprägung	Gewichtung
	--	-	±	+	++				
Wohnen	5	4	3	2	1				
Mikrolage						2.2	100		
Wohnlage in der Gemeinde						2.5	50		
Erschliessung ÖV						2.0	30		
Infrastruktur						1.5	20		

Qualitätsprofil Mikrolage (Wohnen)
Bearb.: Wüest & Partner

➔ Potenzial bis in ca. 15 bis 20 Jahren

4 Vorgehen Formulierung Entwicklungskonzeptionen

4.1 Vorgehensweise

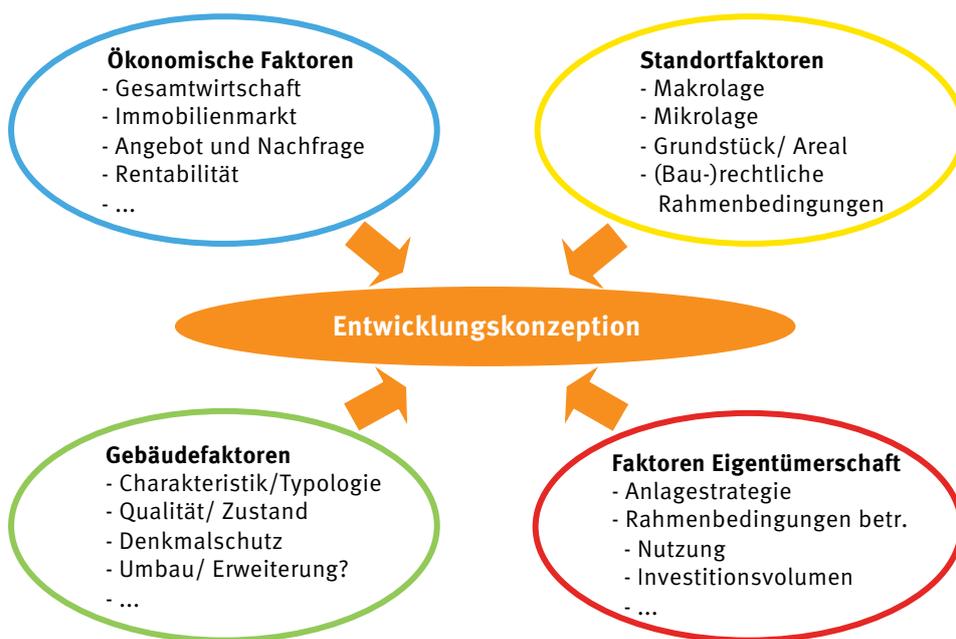
Nachfolgend erfolgt pro Liegenschaft eine Standort- und Objektanalyse. Auf der Basis der durchgeführten Analysen werden in der Folge jeweils zwei bis drei Nutzungs- bzw. Entwicklungskonzeptionen formuliert, die anschliessend in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit überprüft werden.

Es werden Entwicklungskonzeptionen im Geschäftsbereich und Wohnbereich ausgearbeitet. Die Konzepte werden jeweils am Beispiel möglicher, spezifischer Nutzer-typologien diskutiert.

Diese Themen werden pro Liegenschaft in je einem separaten Abschnitt behandelt.

4.2 Grundsätzliches zur Entwicklungskonzeption

Eine geeignete Entwicklungskonzeption wird im Wesentlichen durch die folgenden unterschiedlichen Faktoren beeinflusst:



Einflussfaktoren auf die Entwicklungskonzeptionen
 Bearb.: Wüest & Partner

4.3 Bewertungsmethodik Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeitsrechnung der Entwicklungskonzeptionen erfolgt mit der Residualwertmethode. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Ertragswert nach erfolgter Neupositionierung abzüglich der gesamten Anlagekosten (Umbau- bzw. Erstellungskosten gem. BKP-Positionen, übrige Kosten²) dem Marktwert entspricht (per Fertigstellung, nach erfolgter Neupositionierung).

² Übrige Kosten: Kosten Notar, Grundbuch, Erstvermietung (bei Miete), Maklerhonorar (bei Eigentum), Entwicklungsrisiko/-gewinn, Zeit- bzw. Zinsaufwand für Planung/Bau.

Um den aktuellen Marktwert zu erhalten, wird der Marktwert per Fertigstellung über die Planungs- und Bauzeit mit einem risikolosen Zinssatz auf den Zeitpunkt 2013 diskontiert.

Die Bewertungen erfolgen im Hinblick auf eine langfristige Sichtweise. Für den Fall eines kurzfristigen Verkaufes der Liegenschaften dürfte die Zahlungsbereitschaft im heutigen Marktumfeld höher sein.

4.4 **Zeithorizont bis Fertigstellung der Neupositionierung**

Für die Wirtschaftlichkeitsrechnung wird von folgendem Zeithorizont bis zur Fertigstellung der Neupositionierung ausgegangen:³

- **Fortführung aktuelle Nutzung (Verwaltung):** bis Ende 2016
- **Konzeption, Planung, Umbau, Neupositionierung:** 2013 bis 2017
 - **Konzept-/Planungsphase:** ab 2013
 - **Realisierung, Bauphase:** 2017
- **Eröffnung, Inbetriebnahme nach Neupositionierung:** Mitte 2017 bis Anfang 2018 (in Abhängigkeit zur Komplexität der baulichen Massnahmen)

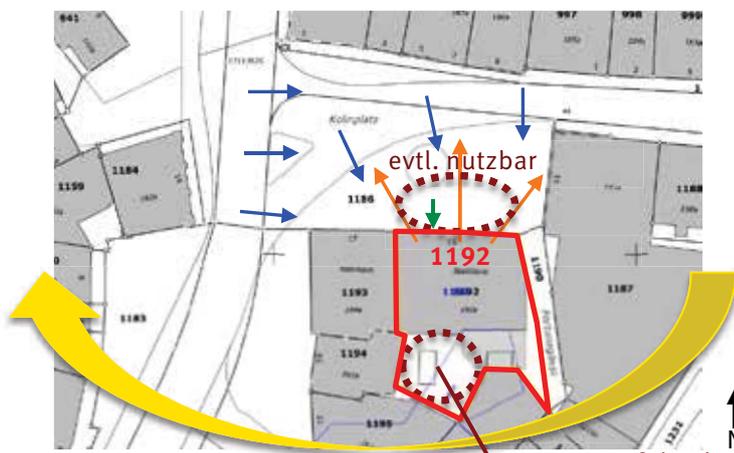
4.5 **Fazit Vorgehen Formulierung Entwicklungskonzeptionen**

Die Herausforderung des Findens einer bzw. verschiedener geeigneter Entwicklungskonzeption(-en) besteht daraus, Konzepte zu finden, die am geeignetsten auf die Summe der einzelnen, einwirkenden Faktoren reagieren.

³ In Absprache mit der Auftraggeberschaft.

5 Liegenschaft Kolinplatz 15 (Stadthaus)

5.1 Analyse Mikrolagequalitäten, Grundstück und Baurecht



Mikrolagequalitäten
Quelle: Auszug Katasterplan
<http://www.zugmap.ch>

-  Kat. Nr. 1192
-  Besonnung
-  Fernsicht/Blick auf nähere Umgebung
-  Lärmimmissionen MIV
-  Haupteinschliessung Gebäude
-  Zugehöriger Aussenraum (Kolinplatz: evtl. nutzbar)

Grundstück Kataster Nr. 1192

- Grundstücksfläche: 414 m²
- Anmerkungen: Denkmalschutz⁴
- Vormerkungen: keine
- Dienstbarkeiten/Grundlasten:
- Dienstbarkeiten:
 - Rechte: Leitungsrecht Wasser, Näherbaurecht
 - Lasten: Leitungsrecht Wasser, Brunnenrecht

Baurechtliche Situation

- Bauzone: Kernzone A (KA) Altstadtzone⁵

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl (V PBG)	Min. Wohnanteil (§ 18 BO)	Wohnen zulässig	Nicht störende Betriebe zulässig	Mässig störende Betriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Empfindlichkeitsstufe	Ausnützungsziffer (AZ gemäss V PBG) und § 17 BO	Baumassenziffer (BZ gemäss V PBG)	Freiflächenziffer (FZ gemäss V PBG)	Max. Gebäudelänge in m (gemäss V PBG)	Firsthöhe in m (V PBG) ¹⁾	Grenzabstand in m (V PBG)		Ergänzungsparagrafen (§)	
														klein (min.)	gross (min.)		
Kernzone A	KA	Altst. Regl.	60%	X	X	X	-	III	Gemäss Altstadtreglement								

Quelle: Bauordnung der Stadt Zug (22.06.2010)

⁴ Die Liegenschaft Kolinplatz 15 (Stadthaus) ist im Verzeichnis der geschützten Denkmäler aufgeführt. Denkmäler, an deren Erhaltung ein sehr hohes öffentliches Interesse besteht, werden durch Beschluss der Direktion des Innern oder des Regierungsrates unter kantonalen Schutz gestellt und in das Verzeichnis der geschützten Denkmäler eingetragen (Quelle: <http://www.zug.ch/>).

Nähere Angaben zum Schutzzumfang sind nicht erhältlich. Gemäss Angaben durch die Auftraggeberschaft umfasst der Denkmalschutz vor allem die von Aussen sichtbaren Bauteile.

⁵ Wohnanteil 60%: Nach Absprache mit der Auftraggeberschaft sollen auch Entwicklungskonzeptionen untersucht werden, die sich über diese Vorschrift hinwegsetzen (analog der aktuellen Nutzung).

- Altstadtreglement: Gemäss Altstadtreglement sind die Gebäude-Merkmale zu erhalten (z. B. Baufluchten, Geschosszahl, Fassaden, Fenster, Dachformen etc.). Im Erdgeschoss sind nach Möglichkeit Ladengeschäfte, öffentlich zugängliche Lokale oder nicht störende Kleingewerbe vorzusehen.

Quelle: Altstadt-Reglement der Stadt Zug (11.01.1983)

5.2 Analyse Gebäude Kolinplatz 15 (Stadthaus)

Kennwerte Gebäude

- Baujahr (Hausteil Bossard): ca. 16. Jahrhundert; Total-Sanierung 1980
- Baujahr (Hausteil Fridlin): 1979
- Neuwert (gem. Gebäudeversicherung Zug, Stand 2007) CHF 6.91 Mio.
- Gebäudevolumen (gem. Gebäudeversicherung Zug) 4'636 m³
- Nettogeschossfläche SIA 116 1'330 m²
 - Hauptnutzfläche HNF 730 m²
 - Nebennutzfläche NNF 165 m²
 - Verkehrsfläche VF 414 m²
 - Funktionsfläche FF 20 m²

Quelle:
Jäger Zäh Architekten

Impressionen Kolinplatz 15 (Stadthaus)



Kolinplatz 15 (Stadthaus)
Hausteile Bossard und Fridlin (grün)
Fotos: Wüest & Partner





Charakteristik und Gebäudetypologie Kolinplatz 15 (Stadthaus)

- Historischer Hausteil Bossard und 1979 in historisierendem Stil erstellter Hausteil Fridlin, wobei beim Hausteil Bossard fraglich ist, aus welcher Zeitepoche der Innenausbau, teilweise mit Kachelöfen, Stukkaturen, Holztäfer, dekorativen Parkettböden etc., stammt (vermutlich im Zuge der Totalsanierung 1980 grösstenteils rekonstruiert).
- Hausteil Bossard: Aussenwände gemauert (bis 2. OG) bzw. Fachwerk (3. OG); Holzbalkendecken, Dachboden aufgehängt.
- Hausteil Fridlin: Massivbau, Zweischalenmauerwerk, zwei verkleidete Metallstützen als Tragelement in der Mitte des Gebäudes, Betondecken.
- Grosszügige Eingangshalle im Erdgeschoss, Büroräume Erd- bis 3. Obergeschoss, Foyer und Stadtratsaal im Dachgeschoss; Archiv, Lager, Aufenthalts- und EDV-Raum im Untergeschoss.
- Die beiden Hausteile werden über eine repräsentative Treppenanlage (und Lift) im Hausteil Bossard erschlossen; zentraler Korridor für die etagenweise Erschliessung



Grundrissplan EG
Quelle: Jäger Zäh Architekten



Grundrissplan 2. OG
Quelle: Jäger Zäh Architekten



Grundrissplan DG
Quelle: Jäger Zäh Architekten

Standard und Nutzbarkeit Kolinplatz 15 (Stadthaus)

Die Nutzbarkeit des Gebäudes Kolinplatz 15 wird insgesamt als durchschnittlich, der Standard als gut eingeschätzt.

Die Nutzbarkeit ist für die aktuelle Situation mit einem Einzelnutzer für alle Büroräume gut bis sehr gut. Im Hinblick auf eine Entwicklungskonzeption ist die Nutzbarkeit jedoch insbesondere durch die Lage der Vertikalerschliessung und die geringe Flexibilität des Hausteils Bossard sowie die fehlenden Parkplätze eingeschränkt.

Die teils aufwändige und hochwertige Materialisierung und Ausstattung beeinflusst den Standard des Objektes in positiver Weise. Die Aufenthaltsqualität wird ebenfalls als gut eingeschätzt.

Qualitätsprofil	sehr schlecht					durchschnittlich					sehr gut					Ausprägung	Gewichtung
	--	-	±	+	++	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1		
Nutzbarkeit																2.8	100
Grundrissqualität																2.5	50
Flexibilität																3.0	30
Erschliessung / Parkierung																3.0	20
Standard																2.0	100
Raumverhältnisse																2.5	33
Materialisierung																1.5	33
Technik																2.0	33

Qualitätsprofil
Standard und Nutzbarkeit
Kolinplatz 15 (Stadthaus)
Bearb.: Wüest & Partner

Zustand Kolinplatz 15 (Stadthaus)

Das Gebäude ist gut unterhalten und präsentiert sich trotz bereits längerer Zeitdauer seit der letzten umfassenden Sanierung (> 30 Jahre) in einem guten Zustand.⁶

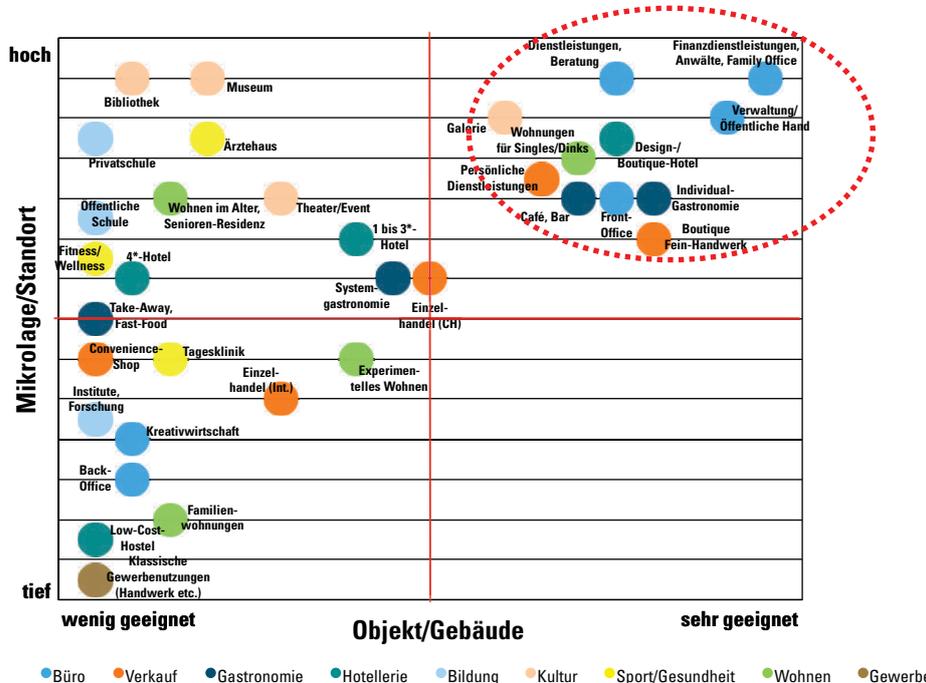
Qualitätsprofil	sehr schlecht					durchschnittlich					sehr gut					Ausprägung	Gewichtung
	--	-	±	+	++	5	4	3	2	1	1	2	3	4	5		
Zustand																2.3	100
Aussenhülle																2.0	20
Innen																2.0	50
Haustechnik																3.0	30

Qualitätsprofil
Zustand
Kolinplatz 15 (Stadthaus)
Bearb.: Wüest & Partner

5.3 Formulierung Entwicklungskonzeptionen Kolinplatz 15 (Stadthaus)

Generelle Nutzungseignung

In einem ersten Schritt wird die generelle Nutzungseignung untersucht. Wie die folgende Matrix zeigt, gibt es einerseits Nutzungen, die eine Eignung eher in Bezug auf die Faktoren Mikrolage/Standort aufweisen. Andererseits gibt es Nutzungen, die in Bezug auf die Gebäudefaktoren besonders geeignet sind. Nutzungen, die sowohl punkto Mikrolage/Standort als auch punkto Gebäude gut bis sehr gut beurteilt werden, bilden die Basis für die Entwicklungskonzeptionen.

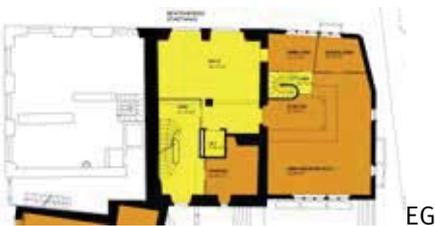


Generelle Nutzungseignung
und Preissegment
Kolinplatz 15 (Stadthaus)
Bearb.: Wüest & Partner

 Gute bis sehr gute Eignung

⁶ Für eine detaillierte Bauteil- und Zustandsbeschreibung wird auf die bestehende Zustandsanalyse verwiesen (Immobilien Stadt Zug, Mai 2007).

Nutzungs-konzeption **1 Neupositionierung im gehobenen Office-Segment**
 - Gehobene Büronutzung am Beispiel einer «Anwaltsboutique»



EG



OG

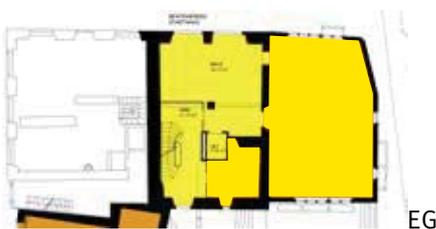
Flächenlayout
 Basis: Grundrisspläne EG, OG

- Büroräume
- Entrée, Erschliessung

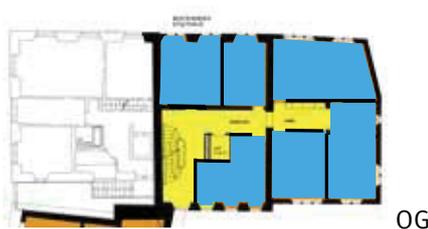
Mögliche Anlagestrategien	- Überführung in das Finanzvermögen - Verkauf an Investor (privat oder institutionell)
Zielpublikum Nutzer	- Anwaltskanzleien - Finanzdienstleistungen - Family Offices
Mietertypologie	- Single-Tenant
Bauliche Konzeption	- Einfache Gebäude-Renovierung (EG bis Dachgeschoss) - Sanierung/Aufwertung Innenausbau und Haustechnik, Anpassung an neue Bedürfnisse (insbesondere im Dachgeschoss) - Verzicht auf strukturelle Veränderungen
Anordnung Nutzungen	- EG: Entrée mit Empfang, Wartezone; Back-Office im Hausteil Fridlin - 1. bis 3. OG: Einzelbüros - Dachgeschoss: Meetingräume, Mehrzweckraum (Stadtratsaal)
Aussenraum	- Nutzung Hof durch Café/Bistro Kolinplatz 21 (gem. Angaben Auftraggeberschaft)
Stärken/ Chancen	- Objekt- und lagerechte Nutzung - Keine strukturelle Anpassungen - Verhältnismässig tiefe Investitionen, hohe Erträge - Gute Eignung für Überführung in das Finanzvermögen
Schwächen/ Risiken	- Risiko Baurecht: kein Wohnanteil (anstelle der vorgeschriebenen mind. 60%) - Abhängigkeit von Single-Tenant («Klumpenrisiko») - Keine Parkplätze vorhanden

Nutzflächen				Nutzung
Geschoss	HNF (m2)	NNF (m2)	VF m2)	
DG	---	80	---	Archiv
4. OG	140	---	50	Meetingräume, Mehrzweckraum
3. OG	175	---	50	Einzelbüros
2. OG	175	---	50	Einzelbüros
1. OG	175	---	50	Einzelbüros
EG	140	---	60	Entrée, Empfang, Wartezone, Back-Office
1. UG	80	90	55	Lager, Archiv, EDV
Total	885	170	315	

Nutzungskonzeption **2 Neupositionierung als kleines, historisches Altstadt-Hotel**
 - Neupositionierung als Altstadt-Hotel mit ca. 12 bis 18 Zimmern;
 Café/Bar im Erdgeschoss



EG



OG

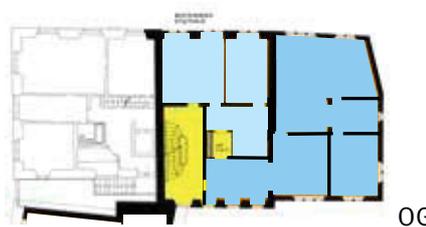
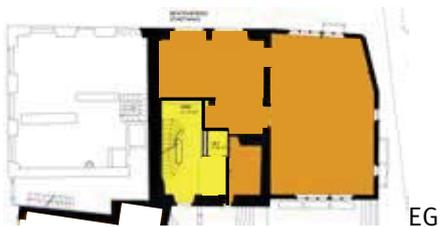
Flächenlayout
 Basis: Grundrisspläne EG, OG

- Zimmer**
- Entrée, Lobby, Bar/Lounge, Gourmet Erschließung**

Mögliche Anlagestrategien	- Überführung in das Finanzvermögen - Verkauf an Investor (privat, institutionell oder an Hotel-Betreiber)
Zielpublikum Nutzer	- Hotel-Betreiber von Kleinhotels (Fokus Business-Reisende, Kulturliebhaber)
Mietertypologie	- Single-Tenant
Bauliche Konzeption	- Umfassende Gebäude-Renovierung (EG bis Dachgeschoss) - Umbau Innenausbau und Haustechnik, Anpassung an neue Bedürfnisse - Vereinzelt strukturelle Veränderungen, primär Veränderung von nicht tragenden Wänden
Anordnung Nutzungen	- EG: Entrée mit Empfang, kleiner Lobby, Café/Bar/Bistro - 1. bis 3. OG: Hotelzimmer (je ca. 4 bis 6 Zimmer pro Etage) - Dachgeschoss: Hotelzimmer, Junior Suiten
Aussenraum	- Aufwertung Innenhof für Aufenthalt durch Hotel- und Café/Bar-Gäste (zusammen mit Café/Bistro Kolinplatz 21, gem. Angaben Auftraggeberschaft) - Nach Möglichkeit Einbezug des angrenzenden Aussenraumes Kolinplatz für Café/Bar/Bistro
Stärken/ Chancen	- Zentral gelegenes Stadthotel - Klare Positionierung («Historic Hotel») - Aufwertung Kolinplatz durch Café/Bar mit Aussenbezug (nach Möglichkeit) - Synergien mit Liegenschaft Ägeristrasse 7: Boarding House (Longstay Appartem.)
Schwächen/ Risiken	- Marktrisiko: Sinkende Zahl von Logiernächten seit Höhepunkt 2011 (Kt. Zug) - Geringe Anzahl Zimmer; hohe Abhängigkeit von Betreiber («Herzblut») - Hoher Investitionsbedarf - Denkmalschutz, Brandschutz: evtl. Einschränkungen (Klärungsbedarf) - Abhängigkeit von Single-Tenant («Klumpenrisiko») - Keine Parkplätze vorhanden

Nutzflächen				Nutzungen
Geschoss	HNF (m2)	NNF (m2)	VF m2)	
DG	---	80	---	Archiv
4. OG	120	---	70	Hotel-Zimmer, Konf.-/Mehrzweckraum
3. OG	155	---	70	4 - 6 Hotel-Zimmer
2. OG	155	---	70	4 - 6 Hotel-Zimmer
1. OG	155	---	70	4 - 6 Hotel-Zimmer
EG	140	---	60	Entrée, Lobby, Café/Bar/Bistro
1. UG	80	90	55	Küche, Lager, Archiv, EDV
Total	805	170	395	

Nutzungs-konzeption **3 Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment**
 - Wohnen am Beispiel eines Altstadt-Wohnhauses mit 5 bis 8 Wohnungen;
 Verkaufsnutzung im Erdgeschoss



Flächenlayout
 Basis: Grundrisspläne EG, OG

- Boutique, Verkauf
- Erschliessung Wohnungen
- Je 1 bis 2 Wohnungen

Mögliche Anlagestrategien	<ul style="list-style-type: none"> - Überführung in das Finanzvermögen - Verkauf an Investor (privat oder institutionell) - Eher ungeeignet als Stockwerkeigentum (Verkaufsnutzung im Erdgeschoss)
Zielpublikum Nutzer	<ul style="list-style-type: none"> - Singles/Paare der gehobenen Mittelschicht - Berufstätig (DINKS) und Nachfamilienphase - EG Boutique, Verkauf, Feinhandwerk (z. B. Goldschmiede, Juweliere, Optiker etc.)
Miertypologie	<ul style="list-style-type: none"> - Multiple-Tenant
Bauliche Konzeption	<ul style="list-style-type: none"> - Umfassende Gebäude-Renovation (EG bis Dachgeschoss) - Umbau Innenausbau und Haustechnik, Anpassung an neue Bedürfnisse - Vereinzelt strukturelle Veränderungen, primär Veränderung von nicht tragenden Wänden
Anordnung Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> - EG: Boutique, Verkauf, Feinhandwerk etc; Hauszugang Wohnungen rückwärtig - 1. bis 3. OG: je 1 bis 2 kleine bis mittelgrosse Wohnungen pro Geschoss - DG: 1 bis 2 grosszügige Dachwohnungen
Aussenraum	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung Hof durch Café/Bistro Kolinplatz 21 (gem. Angaben Auftraggeberschaft)
Stärken/ Chancen	<ul style="list-style-type: none"> - Zentral gelegene kleine und mittelgrosse Wohnungen - Umnutzung innerhalb der primären Gebäudestruktur möglich - Baurecht: Einhaltung des vorgeschriebenen Wohnanteils (mind. 60%) - Gute Eignung für Überführung in das Finanzvermögen
Schwächen/ Risiken	<ul style="list-style-type: none"> - Hoher Investitionsbedarf - Denkmalschutz: Evtl. Einschränkungen (Klärungsbedarf) - Keine Parkplätze vorhanden - Belichtung/Besonnung der Wohnungen nicht optimal - Keine privaten Aussenräume (Terrassen, Balkone, Garten) - Hohe Verkehrsimmissionen

Nutzflächen	Nutzungen				
	Geschoss	HNF (m2)	NNF (m2)	VF m2)	
DG	---	80	---	---	Archiv, Estrich
4. OG	165	---	25	---	1 - 2 Dachwohnungen
3. OG	200	---	25	---	1 - 2 Etagenwohnungen
2. OG	200	---	25	---	1 - 2 Etagenwohnungen
1. OG	200	---	25	---	1 - 2 Etagenwohnungen
EG	170	---	30	---	EG Boutique, Verkauf, Feinhandwerk
1. UG	80	90	55	---	Lager, Archiv, Kellerräume Wohnungen
Total	1'015	170	185	---	

5.4 Wirtschaftlichkeit Entwicklungskonzeptionen Kolinplatz 15 (Stadthaus)

Die drei Entwicklungskonzeptionen haben unterschiedliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Liegenschaft.

Die jährlichen Mieterträge zum Zeitpunkt nach der Neupositionierung werden zwischen CHF 400'000.- (Altstadt-Hotel) und CHF 480'000.- (Ausbaumiete gehobene Büro-Nutzung) eingeschätzt.⁷

Zum Zeitpunkt der Neupositionierung werden die Marktwerte der Liegenschaft Kolinplatz 15 (Stadthaus) im Bereich von **CHF 7.4 Mio. (Altstadt-Hotel)** bis **CHF 9.6 Mio. (Bürohaus gehobenes Segment)** angenommen. Dies unter Berücksichtigung von lage-, objekt- und nutzungsabhängigen Bruttorenditen zwischen 4.7% (Wohnen) und 5.4% (Altstadt-Hotel).

Für die Umsetzung der Entwicklungskonzeptionen wird von Investitionskosten (BKP 0-5, inkl. Risiko/Gewinn) in der Höhe von CHF 2.3 Mio. (Bürohaus gehobenes Segment) bis CHF 4.7 Mio. (Altstadt-Hotel) ausgegangen.

Per 01.03.2013 werden die Marktwerte der Liegenschaft Kolinplatz 15 (Stadthaus) im Bereich von **CHF 3.8 Mio. (Altstadt-Hotel)** bis **CHF 8.4 Mio. (Bürohaus gehobenes Segment)** eingeschätzt.

Wirtschaftlichkeit	1 Neupositionierung im gehobenen Office-Segment		2 Neupositionierung als historisches Altstadt-Hotel		3 Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment	
	Mio. CHF	Annahmen, Bemerkungen	Mio. CHF	Annahmen, Bemerkungen	Mio. CHF	Annahmen, Bemerkungen
Mietertrag pro m2a pro Nutzung nach Neupositionierung		Büro: ø CHF 550.-/m2a (Ausbaumiete, 90%-Q.) Gewerbe (UG): CHF 250.-/m2a (75%-Quantil) Archiv/Lager (DG, UG): ø CHF 110.-/m2a		Hotel/Café-Bar: ø CHF 500.-/m2a (Ausbaumiete) Gewerbe (UG): CHF 250.-/m2a Archiv/Lager (DG, UG): ø CHF 110.-/m2a		Wohnen: ø CHF 400.-/m2a (80%-Quantil) Verkauf (EG): CHF 500.-/m2a (75%-Quantil) Gewerbe (UG): CHF 250.-/m2a (75%-Quantil)
Total Mietertrag pro Jahr nach Neupos.	0.48	CHF 481'000.-/a (ab ca. Mitte 2017)	0.40	CHF 400'000.-/a ca. Anfang 2018	0.41	CHF 411'000.-/a (ab ca. Anfang 2018)
Marktwert per Fertigstellung (Ertragswert)	9.6	per ca. Mitte 2017 Bruttorendite = 5.0% CHF 9'110.-/m2 Nettotonutzfläche	7.4	per ca. Anfang 2018 Bruttorendite = 5.4% CHF 6'890.-/m2 Nettotonutzfläche	8.8	per ca. Anfang 2018 ø Bruttorendite = 4.7% (W: 4.5%; V/G: 5.2%) CHF 8'360.-/m2 Nettotonutzfläche
Sanierungs-/Umbaukosten BKP 1-5 (inkl. 8% Mwst.)	1.5	Umbau/Renovation/Erneuerung: - Neugestaltung Dachgeschoss und teils EG, Sanitäranlagen, Anpassungen Haustechnik etc. - Werterhaltende Massnahmen gemäss Zustandsbeschreibung (CHF 0.85 Mio.)	4.0	Umbau/Renovation/Erneuerung: - Neugestaltung EG (Lobby, Café/Bar/Bistro) - Umbau Obergeschosse (Hotel-Zimmer, Suiten) - Werterhaltende Massnahmen gemäss Zustandsbeschreibung (CHF 0.85 Mio.)	3.6	Umbau/Renovation/Erneuerung: - Umbau der Obergeschosse (5 bis 8 Wohnungen) - Werterhaltende Massnahmen gemäss Zustandsbeschreibung (CHF 0.85 Mio.)
Risiko/Gewinn	0.1	5% der Erstellungskosten BKP 1-5	0.4	10% der Erstellungskosten BKP 1-5	0.3	7% der Erstellungskosten BKP 1-5
Grundstückskosten BKP 0	0.7	Kosten für Erwerb, Finanzierung	0.3	Kosten für Erwerb, Finanzierung	0.4	Kosten für Erwerb, Finanzierung
Barwert laufende Erträge	1.1	CHF 294'792.-/a (4 Jahre) Bruttorendite = 4.8%	1.1	CHF 294'792.-/a (4 Jahre) Bruttorendite = 4.8%	1.1	CHF 294'792.-/a (4 Jahre) Bruttorendite = 4.8%
Marktwert per 01.03.2013	8.4	CHF 7'960.-/m2 Nettotonutzfläche	3.8	CHF 3'600.-/m2 Nettotonutzfläche	5.6	CHF 5'290.-/m2 Nettotonutzfläche

5.5 Fazit Liegenschaft Kolinplatz 15 (Stadthaus)

Die Liegenschaft Kolinplatz 15 (Stadthaus) eignet sich im Hinblick auf eine Neupositionierung grundsätzlich für Geschäfts- und für Wohnnutzungen. Die grössten Stärken des repräsentativen Objektes stellen die zentrale Lage, die teils aufwändige und hochwertige Materialisierung sowie der gute Zustand dar. Als Stadthaus dürfte das Gebäude im Zuger Bewusstsein zudem auch emotionale Werte beinhalten. Demgegenüber wird das Fehlen von zugehörigen Parkplätzen als grösstes Handicap angesehen.

⁷ Herleitung Mietertrag Altstadt-Hotel vgl. Anhang.

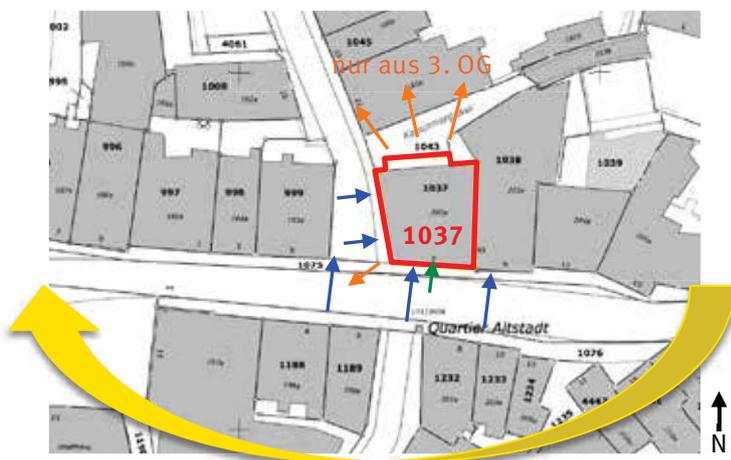
Eine Neupositionierung als Bürohaus im gehobenen Segment erweist sich aus rein wirtschaftlicher Sicht als die optimalste Variante: Den vergleichsweise geringsten Investitionen stehen die höchsten Erträge gegenüber. Diese Konzeption kann allerdings nur umgesetzt werden, wenn wie bisher kein Mindestwohnanteil eingehalten werden muss.

Die Realisierung eines Altstadt-Hotels bedingt die höchsten Investitionen und einen um ca. 20% tieferen Mietertrag als bei der gehobenen Büronutzung. Demgegenüber handelt es sich dabei jedoch um eine Nutzung, die der historischen und aktuellen Bedeutung des Stadthauses eher gerecht werden kann als eine reine, private Büro- oder Wohnnutzung. Die Umsetzung eines gepflegten, historischen Altstadt-Hotels mit Café-Bar im Erdgeschoss dürfte nebst einer Belebung des Kolinplatzes eine positive Ausstrahlung auf die Zuger Innenstadt entfalten und würde das Zuger Hotel-Angebot in einem spezifischen Segment erweitern.

Die Umnutzung der Liegenschaft für die Wohnnutzung liegt aus wirtschaftlicher Sicht zwischen den beiden Varianten Büro und Hotel. Im Gebäude könnten bis zu acht kleine bis mittelgrosse Altstadtwohnungen realisiert werden. Grösste Stärken der Wohnungen stellen die spezifische Gebäude-Charakteristik und die zentrale Lage im historischen, städtischen Kontext dar. Demgegenüber wird die hauptsächlich nordseitige Ausrichtung der Wohnungen zum viel befahrenen Kolinplatz, das Fehlen von privaten Aussenräumen und die Anordnung einer Gastromienutzung (im Zusammenhang mit der Liegenschaft Kolinplatz 21) im Innenhof als nachteilig angesehen.

6 Liegenschaft Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartem.)

6.1 Analyse Mikrolagequalitäten, Grundstück und Baurecht



Mikrolagequalitäten
Quelle: Auszug Katasterplan
<http://www.zugmap.ch>

-  Kat. Nr. 1037
-  Besonnung
-  Fernsicht/Blick auf nähere Umgebung
-  Lärmimmissionen MIV
-  Haupterschliessung Gebäude

Grundstück Kataster Nr. 1037

- Grundstücksfläche: 191 m²
- Anmerkungen: Denkmalschutz⁸
- Vormerkungen: keine
- Dienstbarkeiten/Grundlasten:
- Dienstbarkeiten: keine

Baurechtliche Situation

- Bauzone: Kernzone A (KA) Altstadtzone⁹

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl (V PBG)	Min. Wohnanteil (§ 18 BO)	Wohnen zulässig	Nicht störende Betriebe zulässig	Mässig störende Betriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Empfindlichkeitsstufe	Ausnutzungsziffer (AZ gemäss V PBG) und § 17 BO	Baumassenziffer (BZ gemäss V PBG)	Freiflächenziffer (FZ gemäss V PBG)	Max. Gebäudelänge in m (gemäss V PBG)	Firsthöhe in m (V PBG) ¹⁾	Grenzabstand in m (V PBG)	Ergänzungsparagrafen (§)
Kernzone A	KA	Altst. Regl.	60%	X	X	X	-	III	Gemäss Altstadtreglement						

Quelle: Bauordnung der Stadt Zug (22.06.2010)

- Altstadtreglement: Gemäss Altstadtreglement sind die Gebäude-Merkmale zu erhalten (z. B. Baufluchten, Geschosszahl, Fassaden, Fenster, Dachformen etc.). Im Erdgeschoss sind nach Möglichkeit Ladengeschäfte, öffentlich zugängliche Lokale oder nicht störende Kleingewerbe vorzusehen.

Quelle: Altstadt-Reglement der Stadt Zug (11.01.1983)

⁸ Die Liegenschaft Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement) ist im Verzeichnis der geschützten Denkmäler aufgeführt.

Nähere Angaben zum Schutzzumfang sind nicht erhältlich.

⁹ Wohnanteil 60%: Nach Absprache mit der Auftraggeberschaft sollen auch Entwicklungskonzeptionen untersucht werden, die sich über diese Vorschrift hinwegsetzen (analog der aktuellen Nutzung).

6.2 Analyse Gebäude Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)

Kennwerte Gebäude

– Baujahr:	1581; Total-Sanierung 1988-1989
– Neuwert (gem. Gebäudeversicherung Zug, Stand 2007)	CHF 4.47 Mio.
– Gebäudevolumen (gem. Gebäudeversicherung Zug)	3'538 m ³
– Nettogeschossfläche SIA 116	710 m ²
– Hauptnutzfläche HNF	410 m ²
– Nebennutzfläche NNF	80 m ²
– Verkehrsfläche VF	145 m ²
– Funktionsfläche FF	75 m ²

Quelle:
Jäger Zäh Architekten

Impressionen Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)



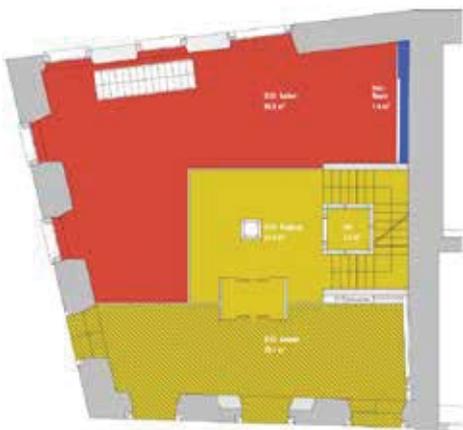
Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)
Fotos: Wüest & Partner





Charakteristik und Gebäudetypologie Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)

- Historisches Gebäude («Altes Zeughaus») mit Baujahr 1581. Bis 1897 Nutzung als Zeughaus, von 1910 bis 1986 Nutzung durch die Stadtbibliothek. Seit dem letzten Umbau 1989/1990 Nutzung durch das städtische Bildungsdepartement.
- Innenausbau mit wenigen Ausnahmen (z. B. Holzbalken und -stützen im EG) aus der Zeit des Umbaus 1990.
- Aussenwände mit massivem Bruchsteinmauerwerk gemauert, Sockelbereich mit Granitplatten verkleidet; mehrmalige Anpassung der Tragstruktur (z. B. Einbau von Stahlträgern), Erweiterung Kellergeschoss 1988-1989.
- Arkaden und Laden im Erdgeschoss, Büroräume 1. bis 3. Obergeschoss, Abstellraum/Technik im Dachgeschoss; Archiv, Lager, Technik-Raum im Untergeschoss.
- Die vertikale Erschliessung erfolgt zentral über eine dreiläufige Treppenanlage (mit zentralem Lift); etagenweise Erschliessung von Wartezone (hoher Anteil an Erschliessungsfläche).



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Grundrisspläne EG, 1.OG
Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)
Quelle: Jäger Zäh Architekten



Grundrisspläne 2./3.OG
Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)
Quelle: Jäger Zäh Architekten

Standard und Nutzbarkeit Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)

Die Nutzbarkeit des Gebäudes Ägeristrasse 7 wird insgesamt als durchschnittlich, der Standard als gut eingeschätzt.

Die Nutzbarkeit ist für die aktuelle Situation mit einem Nutzer für den Laden im Erdgeschoss und einem Einzelnutzer für alle Büroräume gut, wobei das Flächenverhältnis Erschliessungs- zu Nutzflächen nicht optimal ist. Die Gebäudestatik mit tragenden Aussenwänden und lediglich einer Stütze im Erdgeschoss lässt eine flexible Grundriss-Einteilung zu, was sich positiv auf die Entwicklung der Entwicklungskonzeptionen auswirkt. Die fehlenden Parkplätze sind hingegen einschränkend.

Die gut instand gehaltene Materialisierung und Ausstattung beeinflusst den Standard des Objektes in positiver Weise. Die Aufenthaltsqualität wird ebenfalls als gut eingeschätzt.

Qualitätsprofil	sehr schlecht		durchschnittlich			sehr gut		Ausprägung	Gewichtung
	--	-	±	+	++				
	5	4	3	2	1				
Nutzbarkeit						2.8	100		
Grundrissqualität						3.0	50		
Flexibilität						1.5	30		
Erschliessung / Parkierung						4.0	20		
Standard						2.2	100		
Raumverhältnisse						2.5	33		
Materialisierung						2.0	33		
Technik						2.0	33		

Qualitätsprofil
Standard und Nutzbarkeit
Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)
Bearb.: Wüest & Partner

Zustand Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)

Das Gebäude ist gut unterhalten und präsentiert sich trotz bereits längerer Zeitdauer seit der letzten umfassenden Sanierung (> 20 Jahre) in einem guten Zustand.¹⁰

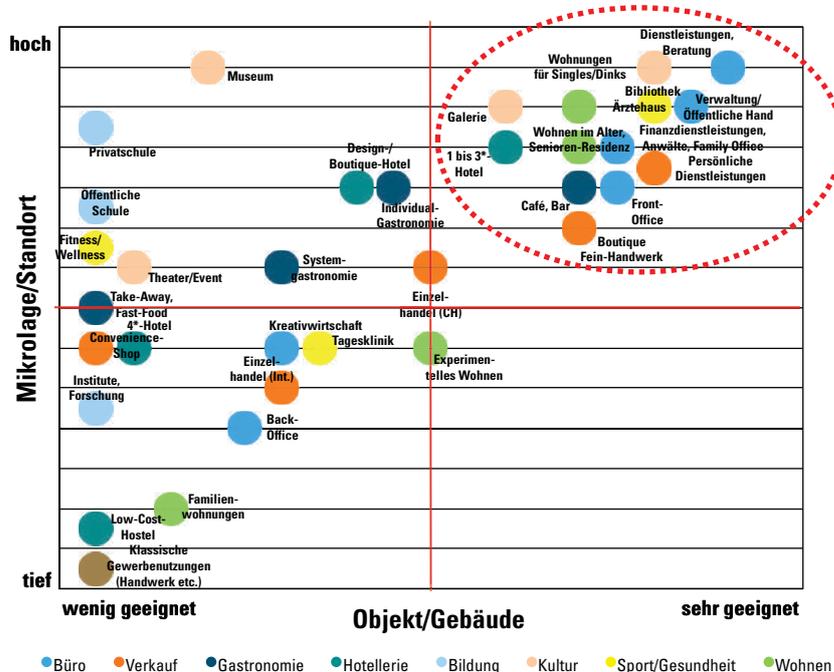
Qualitätsprofil	Zustand					Ausprägung	Gewichtung
	sehr schlecht	durchschnittlich	sehr gut				
	--	-	±	+	++		
	5	4	3	2	1		
Zustand						2.0	100
Aussenhülle						2.0	20
Innen						2.0	50
Haustechnik						2.0	30

Qualitätsprofil
Zustand
Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)
 Bearb.: Wüest & Partner

6.3 Formulierung Entwicklungskonzeptionen Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)

Generelle Nutzungseignung

In einem ersten Schritt wird die generelle Nutzungseignung untersucht. Wie die folgende Matrix zeigt, gibt es einerseits Nutzungen, die eine Eignung eher in Bezug auf die Faktoren Mikrolage/Standort aufweisen. Andererseits gibt es Nutzungen, die in Bezug auf die Gebäudefaktoren besonders geeignet sind. Nutzungen, die sowohl punkto Mikrolage/Standort als auch punkto Gebäude gut bis sehr gut beurteilt werden, bilden die Basis für die Entwicklungskonzeptionen.

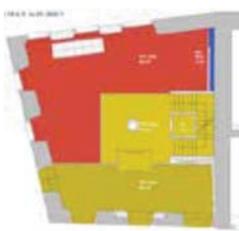


Generelle Nutzungseignung und Preissegment
Kolinplatz 15 (Stadthaus)
 Bearb.: Wüest & Partner

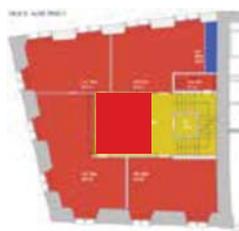
Gute bis sehr gute Eignung

¹⁰ Für eine detaillierte Bauteil- und Zustandsbeschreibung wird auf die bestehende Zustandsanalyse verwiesen (Immobilien Stadt Zug, Mai 2007).

Nutzungs-konzeption 1 Themenhaus - Neupositionierung im mittleren bis gehobenen Office-Segment
- Büro-/Dienstleistungsnutzung am Beispiel eines «Gesundheitshauses»



EG



1./2.OG



3.OG

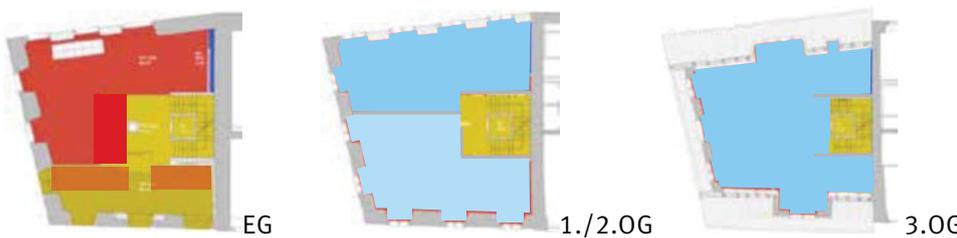
Flächenlayout
Basis: Grundrisspläne EG, OG

- Nutzflächen Ärzte
- Entrée, Empfang Erschliessung

Mögliche Anlagestrategien	- Überführung in das Finanzvermögen - Verkauf an Investor (eher privat aufgrund des Anlagevolumens)
Zielpublikum Nutzer	- Thematische Positionierung (Kompetenzzentrum), z. B. - Ärztezentrum (Spezialärzte, Zahnärzte, Psychotherapeuten, Krankenkassen etc.) - Kosmetikhaus, Reise-Haus, Literatur-Haus etc.
Mietertypologie	- Single-Tenant (evtl. Multiple Tenant bei geschossweiser Vermietung)
Bauliche Konzeption	- Einfache Gebäude-Renovation (EG bis Dachgeschoss) - Sanierung/Aufwertung Ausbau, Haustechnik, Anpassung an neue Bedürfnisse - Optimierung der Nutzflächen: Reduktion Erschliessungsflächen pro Geschoss, im EG Einbezug der Arkaden als Nutzfläche (zu prüfen; Risiko Denkmalschutz) - Keine strukturelle Veränderungen (Anpassungen Leichtbau)
Anordnung Nutzungen	- EG: Entrée mit Empfang, Wartzone; Back-Office - 1. bis 3. OG: Arztpraxen - Untergeschoss: Labor, Lager, Archiv; Dachgeschoss: Abstellraum
Aussenraum	- Kein zugehöriger Aussenraum
Stärken/ Chancen	- Objekt- und lagegerechte Nutzung - Keine strukturelle Anpassungen - Verhältnismässig tiefe Investitionen, hohe Erträge - Gute Eignung für Überführung in das Finanzvermögen
Schwächen/ Risiken	- Risiko Baurecht: kein Wohnanteil (anstelle der vorgeschriebenen mind. 60%) - Evtl. Abhängigkeit von Single-Tenant («Klumpenrisiko») - Keine Parkplätze vorhanden

Geschoss	Nutzflächen			Nutzung
	HNF (m2)	NNF (m2)	VF m2)	
DG	0	35	0	Abstellraum, Archiv
3. OG	90	5	20	Arztpraxis
2. OG	120	---	20	Arztpraxis
1. OG	120	---	20	Arztpraxis
EG	75	---	25	Entrée, Empfang, Wartzone, Back-Office
1. UG	35	40	10	Lager, Archiv, EDV
Total	440	80	95	

Nutzungs-konzeption **2 Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment**
 - Wohnen am Beispiel eines Boarding-Houses (Longstay Appartements)
 - Alternativen: klassische Kleinwohnungen, B&B-Hotel



Flächenlayout
 Basis: Grundrisspläne EG, OG
■ Café/Bar
■ Erschließung
■ Appartements

Mögliche Anlagestrategien	- Überführung in das Finanzvermögen - Verkauf an Investor (eher privat aufgrund des Anlagevolumens) - Eher ungeeignet als Stockwerkeigentum (Verkaufsnutzung im Erdgeschoss)
Zielpublikum Nutzer	- Temporär in Zug weilende Mitarbeitende (Arbeitsnomaden) - Unternehmen/Konzerne (für ihre Mitarbeitenden) - Passanten (Café/Bar im EG)
Miertypologie	- Single-Tenant (Betreiberkonzept) oder Multiple Tenant (Direktvermarktung)
Bauliche Konzeption	- Einfache Gebäude-Renovierung (EG bis Dachgeschoss) - Umbau Innenausbau und Haustechnik, Anpassung an neue Bedürfnisse - Strukturelle Veränderungen (Leichtbau), keine Veränderung von tragenden Wänden
Anordnung Nutzungen	- EG: Café/Bar, Empfang Boarding House - 1. und 2. OG: 2 Appartements pro Geschoss; 3. OG 1 Appartement
Aussenraum	- Einbezug Aussenraum unter Arkaden durch Café/Bar
Stärken/ Chancen	- Zentral gelegene Appartements - Umnutzung innerhalb der primären Gebäudestruktur möglich - Baurecht: Einhaltung des vorgeschriebenen Wohnanteils (mind. 60%) - Gute Eignung für Überführung in Finanzvermögen (falls Betreiberkonzept) - Option: klassisches Wohnen ohne Services
Schwächen/ Risiken	- Marktrisiko: Vertiefte Prüfung der Marktchancen - Geringe Anzahl an Einheiten (Appartements) - Hoher Investitionsbedarf - Denkmalschutz: evtl. Einschränkungen (Klärungsbedarf) - Keine Parkplätze vorhanden

Nutzflächen	Nutzung			
	HNF (m2)	NNF (m2)	VF m2)	
DG	0	35	0	Abstellraum
3. OG	100	---	15	1 Appartement
2. OG	120	---	20	2 Appartements
1. OG	120	---	20	2 Appartements
EG	75	---	25	Café/Bar, Empfang Boarding House
1. UG	35	40	10	Lager, Archiv, Kellerräume Appartements
Total	450	75	90	

6.4 Wirtschaftlichkeit Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)

Auch bei dieser Liegenschaft wirken sich die beiden Entwicklungskonzeptionen unterschiedlich auf die Wirtschaftlichkeit aus.

Die jährlichen Mieterträge zum Zeitpunkt nach der Neupositionierung werden zwischen CHF 188'000.- (Themenhaus mittleres bis gehobenes Büro-Segment) und CHF 202'000.- (Wohnen - Boarding House) eingeschätzt.

Zum Zeitpunkt der Neupositionierung werden die Marktwerte der Liegenschaft Ägeristrasse 7 im Bereich von **CHF 3.8 Mio. (Themenhaus Büro)** bis **CHF 4.2 Mio. (Wohnen - Boarding House)** angenommen. Dies unter Berücksichtigung von lage-, objekt- und nutzungsabhängigen Bruttorenditen zwischen 4.8% (Wohnen) und 5.0% (Themenhaus Büro).

Für die Umsetzung der Entwicklungskonzeptionen wird von Investitionskosten (BKP 0-5, inkl. Risiko/Gewinn) in der Höhe von CHF 0.8 Mio. (Themenhaus Büro) bis CHF 2.0 Mio. (Wohnen) ausgegangen.

Per 01.03.2013 werden die Marktwerte der Liegenschaft Ägeristrasse 7 im Bereich von **CHF 2.7 Mio. (Wohnen - Boarding House)** bis **CHF 3.4 Mio. (Themenhaus Büro)** eingeschätzt.

Wirtschaftlichkeit Ägeristrasse 7 (Bildungsdep.)	1 Themenhaus - Neupositionierung im mittleren bis gehobenen Office-Segment		2 Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment (Boarding House)	
	Mio. CHF	Annahmen, Bemerkungen	Mio. CHF	Annahmen, Bemerkungen
Mietertrag pro m2a pro Nutzung nach Neupositionierung		Büro: ø CHF 430.-/m2a (70%-Quantil) Gewerbe (UG): CHF 150.-/m2a (60%-Quantil) Archiv/Lager (DG, UG): ø CHF 100.-/m2a		Wohnen: ø CHF 450.-/m2a (möbliert, >90%-Q.) Gastronomie (EG): CHF 500.-/m2a (75%-Quantil) Gewerbe (UG): CHF 150.-/m2a (60%-Quantil)
Total Mietertrag pro Jahr nach Neupos.	0.19	CHF 188'000.-/a (ab ca. Mitte 2017)	0.20	CHF 202'000.-/a (ab ca. Anfang 2018)
Marktwert per Fertigstellung (Ertragswert)	3.8	per ca. Mitte 2017 Bruttorendite = 5.0% CHF 7'220.-/m2 Nettonutzfläche	4.2	per ca. Anfang 2018 ø Bruttorendite = 4.8% (W: 4.7%; V/G: 5.2%) CHF 8'060.-/m2 Nettonutzfläche
Sanierungs-/Umbaukosten BKP 1-5 (inkl. 8% MwSt.)	0.5	Umbau/Renovation/Erneuerung: - Anpassungen Erd- und Obergeschosse (exkl. Ausbau) - Werterhaltende Massnahmen gemäss Zustandsbeschreibung (CHF 0.40 Mio.)	1.7	Umbau/Renovation/Erneuerung: - Anpassungen Erdgeschoss (exkl. Ausbau) - Umbau der Obergeschosse (ca. 5 möblierte Klein-Wohnungen) - Werterhaltende Massnahmen gemäss Zustandsbeschreibung (CHF 0.40 Mio.)
Risiko/Gewinn	0.0	5% der Erstellungskosten BKP 1-5	0.1	7% der Erstellungskosten BKP 1-5
Grundstückskosten BKP 0	0.3	Kosten für Erwerb, Finanzierung	0.2	Kosten für Erwerb, Finanzierung
Barwert laufende Erträge	0.5	CHF 135'876.-/a (4 Jahre) Bruttorendite = 4.8%	0.5	CHF 135'876.-/a (4 Jahre) Bruttorendite = 4.8%
Marktwert per 01.03.2013	3.4	CHF 6'600.-/m2 Nettonutzfläche	2.7	CHF 5'100.-/m2 Nettonutzfläche

6.5 Fazit Liegenschaft Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)

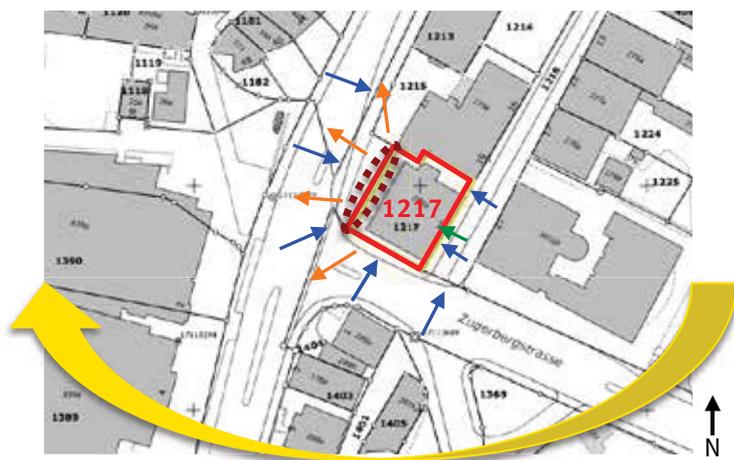
Auch die Liegenschaft Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement) eignet sich im Hinblick auf eine Neupositionierung grundsätzlich für Geschäfts- und für Wohnnutzungen. Die grössten Stärken dieses äusserlich repräsentativen Objektes stellen ebenfalls die zentrale Lage, die sehr gute Flexibilität des Grundrisses sowie der gute Zustand dar. Wie beim Stadthaus wird auch bei dieser Liegenschaft das Fehlen von zugehörigen Parkplätzen als grösstes Handicap angesehen.

Eine Neupositionierung als Bürohaus im mittleren bis gehobenen Segment erweist sich auch für dieses Gebäude aus rein wirtschaftlicher Sicht als die optimalste Variante: Es sind am Gebäude nur geringe Investitionen zu tätigen. Die Mieterausbauten würden durch die neuen Nutzer erfolgen. Diese Konzeption kann allerdings nur umgesetzt werden, wenn wie bisher kein Mindestwohnanteil eingehalten werden muss.

Die Umnutzung der Liegenschaft für die Wohnnutzung wird ebenfalls als gut möglich angesehen. Die hohe Grundrissflexibilität lässt pro Geschoss sowohl die Realisierung von jeweils einer mittelgrossen Wohnung als auch von zwei (oder gar drei) Klein-Wohnungen (bzw. Appartements) zu. Nebst der zentralen Lage im historischen, städtischen Kontext stellt auch hier die damit verbundene, spezifische Altstadt-Charakteristik die grösste Qualität dar. In Analogie zum Stadthaus fehlen jedoch ebenfalls private Aussenräume und zugehörige Parkplätze.

7 Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudep.)

7.1 Analyse Mikrolagequalitäten, Grundstück und Baurecht



Mikrolagequalitäten
Quelle: Auszug Katasterplan
<http://www.zugmap.ch>

- Kat. Nr. 1217
- Besonnung
- Fernsicht/Blick auf nähere/weitere Umgebung
- Lärmimmissionen MIV
- Haupterschliessung Gebäude
- Zugehöriger Aussenraum

Grundstück Kataster Nr. 1217

- Grundstücksfläche: 407 m²
- Denkmalschutz: aufgeführt im Inventar der schützenswerten Denkmäler¹¹
- Anmerkungen und Vormerkungen: keine
- Dienstbarkeiten/Grundlasten:
- Dienstbarkeiten:
 - Recht: Grenzbaurecht
 - Lasten: Grenzbaurecht, Fortbestandsrecht Erdgas-Druckreduzierstation

Baurechtliche Situation

- Bauzone: Kernzone A (KA) Altstadtzone¹²

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl (V PBG)	Min. Wohnanteil (§ 18 BO)	Wohnen zulässig	Nicht störende Betriebe zulässig	Mässig störende Betriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Empfindlichkeitsstufe	Ausnützungsziffer (AZ gemäss V PBG) und § 17 BO	Baumassenziffer (BZ gemäss V PBG)	Freiflächenziffer (FZ gemäss V PBG)	Max. Gebäudelänge in m (gemäss V PBG)	Firsthöhe in m (V PBG) ¹⁾	Grenzabstand in m (V PBG)		Ergänzungsparagrafen (§)
														klein (min.)	gross (min.)	
Kernzone A	KA	Altst. Regl.	60%	X	X	X	-	III	Gemäss Altstadtreglement							

Quelle: Bauordnung der Stadt Zug (22.06.2010)

¹¹ Denkmäler, deren Schutz erwogen wird, werden durch Beschluss der Direktion des Innern im Inventar der schützenswerten Denkmäler erfasst (Quelle: <http://www.zug.ch/>).

Nähere Angaben zum Schutzzumfang sind nicht erhältlich.

¹² Wohnanteil 60%: Nach Absprache mit der Auftraggeberschaft sollen auch Entwicklungskonzeptionen untersucht werden, die sich über diese Vorschrift hinwegsetzen (analog der aktuellen Nutzung).

- Altstadtreglement: Gemäss Altstadtreglement sind die Gebäude-Merkmale zu erhalten (z. B. Baufluchten, Geschosszahl, Fassaden, Fenster, Dachformen etc.). Im Erdgeschoss sind nach Möglichkeit Ladengeschäfte, öffentlich zugängliche Lokale oder nicht störende Kleingewerbe vorzusehen.

Quelle: Altstadt-Reglement der Stadt Zug (11.01.1983)

Analyse Gebäude St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement) Kennwerte Gebäude

- Baujahr: 1711-1722; Sanierung/Ausbau Dachgeschoss 2010
- Neuwert (gem. Gebäudeversicherung Zug, Stand 2010) CHF 6.30 Mio.
- Gebäudevolumen (gem. Gebäudeversicherung Zug) 5'315 m³
- Nettogeschossfläche SIA 116 1'190 m²
 - Hauptnutzfläche HNF 680 m²
 - Nebennutzfläche NNF 280 m²
 - Verkehrsfläche VF 220 m²
 - Funktionsfläche FF 10 m²

Quelle: Jäger Zäh Architekten

Impressionen St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)



St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)
Fotos: Wüest & Partner





Aussicht aus dem Gebäude St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)

Aus den oberen Geschossen besteht eine sehr gute Aus- und Fernsicht über die Stadt und den Zugersee.



**Aussicht aus dem Gebäude
St.-Oswalds-Gasse 20
(Baudepartement)**
Fotos: Wüest & Partner

Charakteristik und Gebäudetypologie St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)

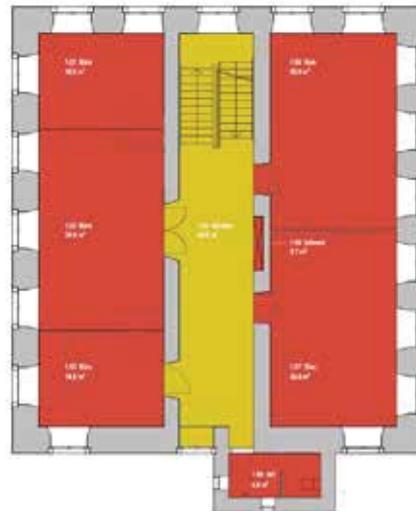
- Historisches Gebäude («Altes Schulhaus») mit Bauzeit von 1711 bis 1722. Vor der Nutzung durch das städtische Baudepartement diente das monumentale Gebäude als städtisches Schulhaus.
- Innenausbau vereinzelt historisch (z. B. Parkettböden, Treppenhaus), grösstenteils neu (Leichbauwände zur Raumtrennung, Dachgeschoss, Sanitäreanlagen etc.).
- Aussenwände mit massivem Bruchsteinmauerwerk gemauert, Fenster und Gebäudeecken mit Sandstein gefasst; einfache Tragstruktur (Aussenwände und zwei Längs-Wände tragend), Ausbau Dachgeschoss 2010.
- Büroräume Erd- bis 1. Dachgeschoss, Estrich im 2. Dachgeschoss; Archiv, Lager, Technik-Raum im Untergeschoss.
- Die vertikale Erschliessung erfolgt über eine zweiläufige Treppenanlage (ohne Lift); etagenweise Erschliessung über Korridor (hoher Anteil an Erschliessungsfläche).
- Zugehörige Terrasse im Erdgeschoss (zurzeit nicht benutzbar).



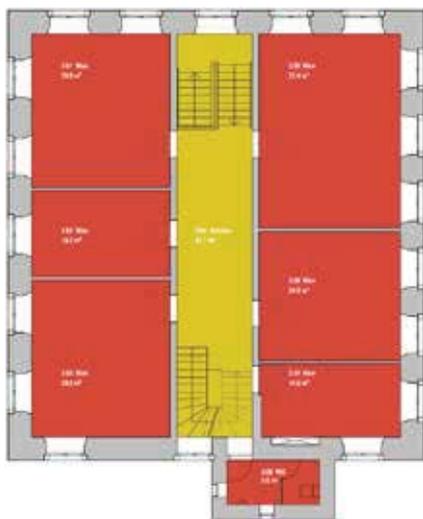
**Terrasse St.-Oswalds-Gasse
20 (Baudepartement)**
Fotos: Wüest & Partner



Erdgeschoss



1./2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



1. Dachgeschoss

**Grundrisspläne EG, 1./2.OG
St.-Oswalds-Gasse 20
(Baudepartement)
Quelle: Jäger Zäh Architek-
ten**

**Grundrisspläne 3.OG, 1.DG
St.-Oswalds-Gasse 20
(Baudepartement)
Quelle: Jäger Zäh Architek-
ten**

Standard und Nutzbarkeit St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)

Die Nutzbarkeit des Gebäudes St.-Oswalds-Gasse 20 wird insgesamt als durchschnittlich, der Standard als mittel bis gut eingeschätzt.

Die Nutzbarkeit ist für die aktuelle Situation mit einem Einzelnutzer für alle Büroräume gut. Die Gebäudestatik mit tragenden Aussenwänden und zwei tragenden Längs-Wänden lässt lediglich in Längsrichtung eine flexible Grundriss-Einteilung zu. Grösstes Manko des Objekts stellt der fehlende Lift dar. Parkplätze sind im nahe gelegenen Casino-Parkhaus vorhanden.

Die sehr gut instand gehaltene Materialisierung und Ausstattung sowie das Vorhandensein einer Terrasse beeinflusst den Standard des Objektes in positiver Weise. Die Aufenthaltsqualität wird ebenfalls als gut bis sehr gut eingeschätzt.

Qualitätsprofil	sehr schlecht		durchschnittlich			sehr gut		Ausprägung	Gewichtung
	-- 5	- 4	± 3	+ 2	++ 1				
Nutzbarkeit								3.1	100
Grundrissqualität								3.0	50
Flexibilität								3.0	30
Erschliessung / Parkierung								3.5	20
Standard								2.3	100
Raumverhältnisse								2.0	33
Materialisierung								2.0	33
Technik								3.0	33

**Qualitätsprofil
Standard und Nutzbarkeit
St.-Oswalds-Gasse 20
(Baudepartement)**
Bearb.: Wüest & Partner

Zustand St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)

Das Gebäude ist sehr gut unterhalten und präsentiert sich aufgrund der erst kürzlich erfolgten Sanierung mit Dachausbau in einem sehr guten Zustand.

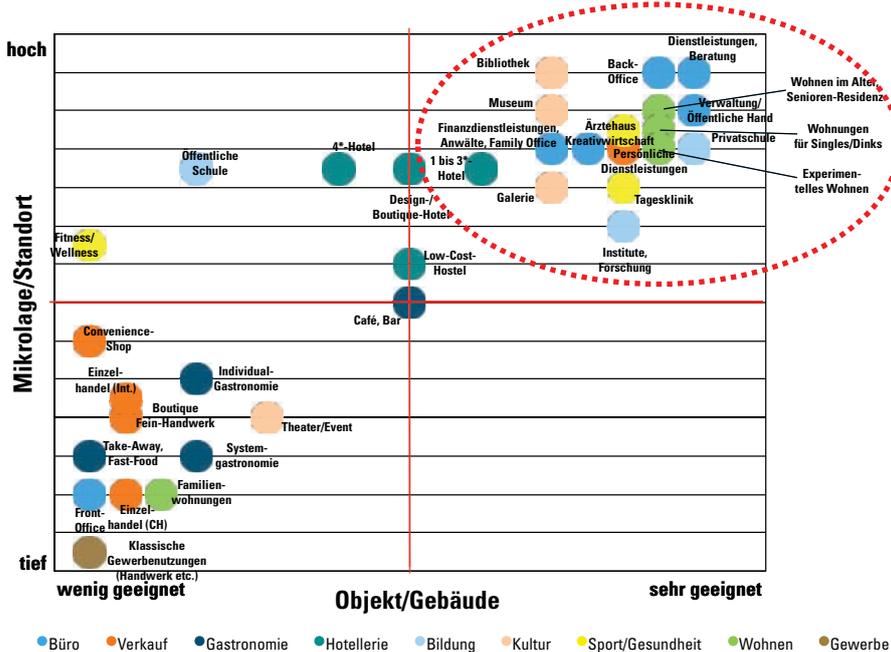
Qualitätsprofil	sehr schlecht		durchschnittlich			sehr gut		Ausprägung	Gewichtung
	-- 5	- 4	± 3	+ 2	++ 1				
Zustand								1.7	100
Aussenhülle								1.5	20
Innen								1.5	50
Haustechnik								2.0	30

**Qualitätsprofil
Zustand
St.-Oswalds-Gasse 20
(Baudepartement)**
Bearb.: Wüest & Partner

7.2 **Formulierung Entwicklungskonzeptionen St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudep.)**

Generelle Nutzungseignung

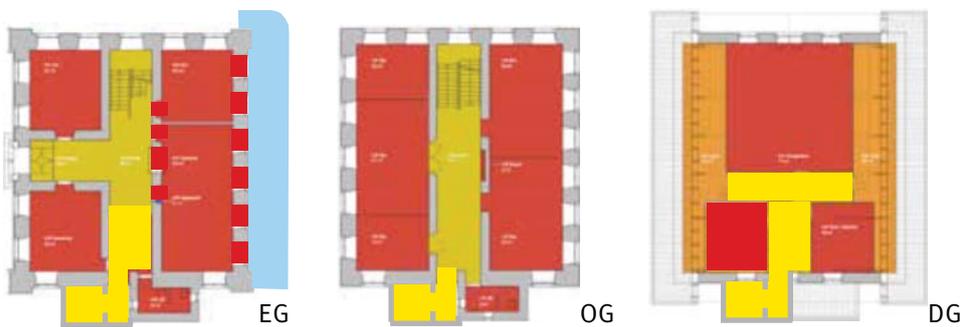
In einem ersten Schritt wird die generelle Nutzungseignung untersucht.



Generelle Nutzungseignung und Preissegment Kolinplatz 15 (Stadthaus)
Bearb.: Wüest & Partner

Gute bis sehr gute Eignung

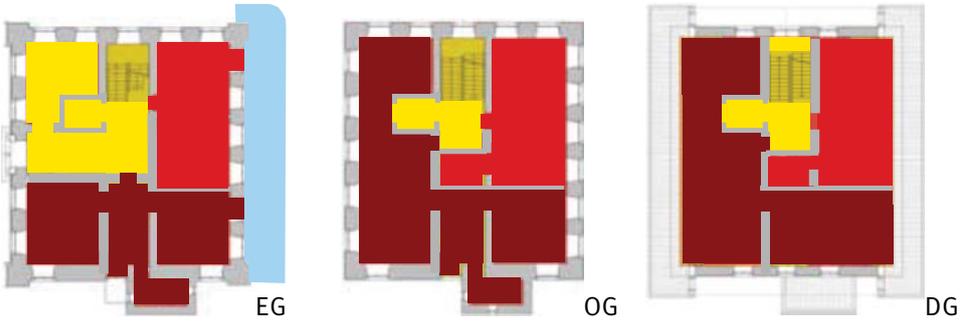
Nutzungs-konzeption **1 Themenhaus - Neupositionierung im mittleren bis gehobenen Office-Segment**
 - Büro-/Dienstleistungsnutzung am Beispiel eines «Bildungshauses»



Mögliche Anlagestrategien	- Überführung in das Finanzvermögen - Verkauf an Investor (eher privat aufgrund des Anlagevolumens)
Zielpublikum Nutzer	- Thematische Positionierung (Kompetenzzentrum), z. B. - Anbieter Erwachsenenbildung - Literatur-Haus, Ingenieure, weitere private Dienstleister etc.
Miertypologie	- Single-Tenant
Bauliche Konzeption	- Einfache Gebäude-Renovierung (EG bis Dachgeschoss) - Anpassungen Ausbau, Haustechnik - Neubau Lift (z. B. an Stirnseite Nordost mittels Anbau oder anstelle Etagen-WC) - Keine grösseren strukturellen Veränderungen (primär Anpassungen Leichtbau)
Anordnung Nutzungen	- EG: Entrée mit Empfang, Sekretariat, Lounge/Bistro (inkl. Terrasse) - 1. bis 1. DG: Räume für Gruppen- und Einzelunterricht - Untergeschoss: Toiletten, Lager, Archiv; 2. DG: Lager, Archiv, evtl. Bibliothek
Aussenraum	- Terrasse im Erdgeschoss: Einbezug in Nutzung als Pausenraum, Bistro (Sicherstellen Zugänglichkeit mittels Ausgängen aus EG und Absturzsicherung)
Stärken/ Chancen	- Objektgerechte Nutzung («Altes Schulhaus»), repräsentatives Gebäude - Nur geringe strukturelle Anpassungen - Verhältnismässig tiefe Investitionen - Gute Eignung für Überführung in das Finanzvermögen
Schwächen/ Risiken	- Eignung nur für Klein- bis mittelgrosse Gruppen (kein klassische Schulzimmer) - Risiko Baurecht: kein Wohnanteil (anstelle der vorgeschriebenen mind. 60%) - Abhängigkeit von Single-Tenant («Klumpenrisiko») - Lage nicht an ÖV-Knotenpunkt - Keine Parkplätze unmittelbar beim Objekt vorhanden

Geschoss	Nutzflächen			Nutzung
	HNF (m2)	NNF (m2)	VF m2)	
2. DG	0	100	0	Abstellraum, Archiv; evtl. Bibliothek
1. DG	110	80	30	Schulung (Einzel-/Gruppen-Unterricht)
3. OG	150	---	50	Schulung (Einzel-/Gruppen-Unterricht)
2. OG	150	---	50	Schulung (Einzel-/Gruppen-Unterricht)
1. OG	140	---	50	Schulung (Einzel-/Gruppen-Unterricht)
EG	120	---	60	Empfang, Sekretariat, Lounge/Bistro
1. UG	---	70	40	Toiletten, Lager, Archiv
Total	670	250	280	

Nutzungs-konzeption **2 Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment**
 - Wohnen am Beispiel einer Altersresidenz (Wohnhaus mit ca. 10 Kleinwohnungen)
 - Alternativen: klassische Kleinwohnungen, B&B-Hotel



Mögliche Anlagestrategien	<ul style="list-style-type: none"> - Überführung in das Finanzvermögen - Verkauf an Investor (eher privat aufgrund des Anlagevolumens) - Verkauf im Stockwerkeigentum denkbar
Zielpublikum Nutzer	- Singles und Paare der Nachfamilienphase, Pensionäre (ohne Pflegebedarf)
Mietertypologie	- Single-Tenant (Betreiberkonzept) oder Multiple Tenant (Direktvermarktung)
Bauliche Konzeption	<ul style="list-style-type: none"> - Umfassende Gebäude-Renovation (EG bis Dachgeschoss) - Umbau Innenausbau und Haustechnik, Anpassung an neue Bedürfnisse - Neubau Lift (z. B. innen liegend, angrenzend an Treppenhaus) - Vereinzelt strukturelle Veränderungen, primär Veränderung nicht tragender Wände
Anordnung Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> - EG: 1 bis 2 Kleinwohnungen - OG bis DG: je ca. 2 Kleinwohnungen pro Geschoss
Aussenraum	- Terrasse im EG: Einbezug als privater Aussenraum für die Wohnung(-en)
Stärken/ Chancen	<ul style="list-style-type: none"> - Zentral gelegene Kleinwohnungen an repräsentativer Lage (Besonnung, Aussicht) - Umnutzung grösstenteils innerhalb der primären Gebäudestruktur möglich - Baurecht: Einhaltung des vorgeschriebenen Wohnanteils (mind. 60%) - Gute Eignung für Überführung in Finanzvermögen - Option: klassisches Wohnen
Schwächen/ Risiken	<ul style="list-style-type: none"> - Objektgrösse: Beschränkte Grösse für Umsetzung eines Betreiberkonzeptes - (Grösstenteils) keine privaten Aussenräume für die Wohnungen - Hoher Investitionsbedarf - Denkmalschutz: evtl. Einschränkungen (Klärungsbedarf) - Keine Parkplätze unmittelbar beim Objekt vorhanden

Geschoss	Nutzflächen			Nutzung
	HNF (m2)	NNF (m2)	VF m2)	
2. DG	0	100	0	Abstellraum, Estrich
1. DG	110	80	30	ca. 2 Wohnungen
3. OG	170	---	30	ca. 2 Wohnungen
2. OG	170	---	30	ca. 2 Wohnungen
1. OG	160	---	30	ca. 2 Wohnungen
EG	110	---	70	Entrée, 1-2 Wohnungen
1. UG	---	70	30	Lager, Archiv
Total	720	250	220	

7.3 Wirtschaftlichkeit St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)

Auch bei dieser Liegenschaft wirken sich die beiden Entwicklungskonzeptionen unterschiedlich auf die Wirtschaftlichkeit aus.

Die jährlichen Mieterträge zum Zeitpunkt nach der Neupositionierung werden zwischen CHF 310'000.- (Wohnen) und CHF 361'000.- (Themenhaus mittleres bis gehobenes Büro-Segment) eingeschätzt.

Zum Zeitpunkt der Neupositionierung werden die Marktwerte der Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 20 im Bereich von **CHF 6.9 Mio. (Wohnen)** bis **CHF 7.2 Mio. (Themenhaus Büro)** angenommen. Dies unter Berücksichtigung von lage-, objekt- und nutzungsabhängigen Bruttorenditen zwischen 4.5% (Wohnen) und 5.0% (Themenhaus Büro).

Für die Umsetzung der Entwicklungskonzeptionen wird von Investitionskosten (BKP 0-5, inkl. Risiko/Gewinn) in der Höhe von CHF 2.2 Mio. (Themenhaus Büro) bis CHF 4.0 Mio. (Wohnen) ausgegangen.

Per 01.03.2013 werden die Marktwerte der Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 20 im Bereich von **CHF 3.7 Mio. (Wohnen)** bis **CHF 5.9 Mio. (Themenhaus Büro)** eingeschätzt.

Wirtschaftlichkeit St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudep.)	1 Themenhaus - Neupositionierung im mittleren bis gehobenen Office-Segment («Bildungshaus»)		2 Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment (Kleinwohnungen/Altersresidenz)	
	Mio. CHF	Annahmen, Bemerkungen	Mio. CHF	Annahmen, Bemerkungen
Mietertrag pro m2a pro Nutzung nach Neupositionierung		Büro: ø CHF 500.-/m2a (Ausbaumiete, 80%-Q.) Archiv/Lager (DG, UG): ø CHF 100.-/m2a		Wohnen: ø CHF 430.-/m2a (85%-Quantil)
Total Mietertrag pro Jahr nach Neupos.	0.36	CHF 361'000.-/a (ab ca. Mitte 2017)	0.31	CHF 310'000.-/a (ab ca. Anfang 2018)
Marktwert per Fertigstellung (Ertragswert)	7.2	per ca. Mitte 2017 Bruttorendite = 5.0% CHF 7'850.-/m2 Nettонutzfläche	6.9	per ca. Anfang 2018 Bruttorendite = 4.5% CHF 7'480.-/m2 Nettонutzfläche
Sanierungs-/Umbau- kosten BKP 1-5 (inkl. 8% MwSt.)	1.6	Umbau/Renovation/Erneuerung: - Anpassungen EG (Empfang/Lounge/Bistro) - Anpassungen OG (Leichtbauwände) - Neubau Lift (z. B. Stirnseite Nordost) - Toilettenanlagen Untergeschoss - Werterhaltende Massnahmen	3.5	Umbau/Renovation/Erneuerung: - Umbau der Obergeschosse (ca. 10 Klein-Wohnungen) - Neubau Lift (z. B. innen liegend, angrenzend an Treppenhaus) - Werterhaltende Massnahmen
Risiko/Gewinn	0.1	5% der Erstellungskosten BKP 1-5	0.2	7% der Erstellungskosten BKP 1-5
Grundstückskosten BKP 0	0.5	Kosten für Erwerb, Finanzierung	0.3	Kosten für Erwerb, Finanzierung
Barwert laufende Erträge	0.9	CHF 241'308.-/a (4 Jahre) Bruttorendite = 4.8%	0.9	CHF 241'308.-/a (4 Jahre) Bruttorendite = 4.8%
Marktwert per 01.03.2013	5.9	CHF 6'440.-/m2 Nettонutzfläche	3.7	CHF 4'050.-/m2 Nettонutzfläche

7.4 Fazit Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)

Die Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 20 (Bildungsdepartement) eignet sich im Hinblick auf eine Neupositionierung grundsätzlich ebenfalls für Geschäfts- und für Wohnnutzungen. Die grössten 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.

Wie bei den anderen Gebäuden erweist sich eine Neupositionierung als Bürohaus im mittleren bis gehobenen Segment auch in diesem Fall aus rein wirtschaftlicher Sicht 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. Diese Konzeption kann allerdings nur umgesetzt werden, wenn wie bisher kein Mindestwohnanteil eingehalten werden muss.

Die Umnutzung der Liegenschaft für die Wohnnutzung wird ebenfalls als sehr gut möglich angesehen. Die klare Gebäudestruktur lässt pro Geschoss sowohl die Realisierung von jeweils einer grossen Wohnung als auch von zwei bis drei Kleinwohnungen zu.

Die spezifischen Gebäudequalitäten und die gute Besonnung/Aussicht stellen die grössten Qualitäten dar. Es fehlen zwar ebenfalls Parkplätze direkt beim Objekt, mit dem gegenüberliegenden Casino-Parkhaus besteht diesbezüglich jedoch ein Angebot in nächster Nähe.

8 Fazit und weiteres Vorgehen

8.1 Fazit

Es handelt sich bei allen drei Liegenschaften um repräsentative, charakteristische und Gebäude mit guten Lage- und Objektqualitäten. Im Hinblick auf eine Neupositionierung ist die Eignung für verschiedene Differenzierungen von Geschäfts- und Wohnnutzungen gegeben und umsetzbar.

Nebst wirtschaftlichen, baurechtlichen und bautechnischen Aspekten wird es hinsichtlich einer Neupositionierung insbesondere auch darum gehen, Konzepte zu finden, die dem Kontext und der Geschichte dieser Objekte gerecht werden und die politisch breit abgestützt werden können.

8.2 Weiteres Vorgehen

Für das weitere Vorgehen werden die folgenden Schritte zur Vertiefung als sinnvoll angesehen:

- Analysen für spezifische Marktsegmente (z. B. Hotel, Wohnen mit Service, Alterswohnen etc.)
- Baurechtliche Analyse: Klärung der Relevanz des Mindestwohnanteiles (zwingend umsetzbar oder wie bisher nicht einzuhalten?); Schutzzumfang Denkmalschutz?
- Konkretisierung der Entwicklungskonzeptionen: Akteure, Anlagestrategie, Schnittstellen, Raumprogramm etc.
- Bautechnische Analysen: Konkretisierung der baulichen Konzeption, Grobkostenschätzung etc.

Wüest & Partner steht für eine weitere Begleitung in diesem interessanten Prozess gerne weiterhin zur Verfügung (z. B. im Rahmen von Workshop-Verfahren, spezifischen Markt-, Objekt- und/oder Zielgruppenanalysen etc.).

9 Anhang

9.1 Herleitung Mietertrag Altstadt-Hotel Kolinplatz 15

	Tage	Anzahl Zimmer	Auslastung Zimmer	Anzahl Betten	DZ Preis	EZ Preis	Verwendung DZ*	Verwendung EZ**	Umsatz	Mietertrag
Doppelzimmer	365	15	65%	30	300	240	35%	65%	928'834	
JuniorSuiten	365	3	65%	6	400	0	100%	0%	284'700	
Summe		18	65,0%	36	350	240			1'213'534	327'654
Ertrag Hotel							27%			
Mietertrag Beherbergung							3,0%	von Ertrag Hotel	56'009	
übriger Ertrag										
Ertrag sonstige Erträge							20%		56'009	11'202
Mietertrag Sonstiges										
Frühstück DZ	365		Verwendung EZ		Auslastung	Anzahl Sitzplätze	Belegung pro Jahr / Tag	Warenumsatz Pension inkl. Getränke	8'501	
Frühstück EZ	365		65%	11	65%	11	75%	20	29'320	
Frühstück Suiten	365		0%	20	65%	20	75%	20	13'879	
Frühstück gesamt				6			75%	20	51'700	
Café / Bar EG (100 m2)	365							Warenumsatz à la carte inkl. Getränke	547'500	
Ertrag Restauration / Total revenues F&B							150%	20	599'200	59'920
Mietertrag Restauration							10%			
Ertrag Beherbergung									1'213'534	
Ertrag Restauration									599'200	
Ertrag übrige Aufwendungen									56'009	
Betriebsertag									1'868'743	
Betriebsertag 2							24,5%		457'842	
Gesamtmietertrag										398'776