

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2281

Motion von Othmar Keiser, CVP: Kolingeviert und städtische Immobilien - Gesamtsicht halten

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 22. Oktober 2013

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 26. August 2013 hat Othmar Keiser, Fraktion CVP, die Motion betreffend 'Kolingeviert und städtische Immobilien – Gesamtsicht halten' eingereicht. Diese verlangt Folgendes:

1. Der Stadtrat soll für die Bewirtschaftung der eigenen Immobilien in allen Belangen die notwendige Priorität einräumen / erhalten / anwenden.
2. Der Stadtrat soll von Verhandlungen zum Verkauf der Kirchenstrasse 3 & 5 absehen und die Umsetzung zeitlich priorisieren.
3. Renovationen und Neubauten sollen unter dem betriebswirtschaftlichen Aspekt vorangetrieben werden. Die Finanzierungsseite kann nicht zu einem endlosen Aufschub führen.
4. Die Stadt soll komplexe Bauvorhaben als alleinige Bauherrin umsetzen, ohne bezüglich Altstadtreglement, Denkmalpflege etc. auf Dritte Rücksicht nehmen zu müssen.

Die Begründung des Vorstosses ist aus dem vollständigen Motionstext im Anhang ersichtlich.

An seiner Sitzung vom 10. September 2013 hat der Grosse Gemeinderat die Motion dem Stadtrat zum schriftlichen Bericht und Antrag überwiesen.

Wir erstatten Ihnen hierzu den folgenden Bericht:

Wir teilen die Motionsantwort in zwei Bereiche auf: Im ersten Teil erfolgen Ausführungen zur allgemeinen Bewirtschaftung der städtischen Immobilien und die Erläuterung des geplanten Investitionsprogramms. Im zweiten Abschnitt wird das geplante weitere Vorgehen zum Kolingeviert erläutert.

1. Bewirtschaftung der eigenen Immobilien und Planung von Investitionen

1.1 Immobilienbewirtschaftung der Stadt Zug

Grundsätzlich orientiert sich die Immobilienbewirtschaftung der Stadt Zug an denselben allgemeinen Grundsätzen der Immobilienbewirtschaftung wie in der Privatwirtschaft. Der Auftrag umfasst die Sicherstellung einer dauernden, kaufmännisch und technisch fachgerechten Betreuung der Liegenschaften. Darüber hinaus gelten die Grundsätze der Immobilienstrategie der Stadt Zug, welche der Stadtrat am 10. April 2012 verabschiedete.

Die Abteilung Immobilien trägt als Eigentümerversprecherin der Stadt Zug die Gesamtverantwortung für das strategische und operative Immobilienmanagement aller Hochbauten und Grundstücke im Eigentum der Stadt Zug und der Mietobjekte. Seit 2013 ist die Abteilung Immobilien neu organisiert und teilt sich in die drei Bereiche Portfoliomanagement inkl. Liegenschaftsbuchhaltung, Bewirtschaftung und Dienste (technische Anlagenbetreuung, Reinigung). Damit verfügt die Abteilung Immobilien über eine zukunftsgerichtete Organisationsstruktur, welche klare Schnittstellen und die Definition von Standardprozessen und -leistungen ermöglicht. Die Abteilung Immobilien ist für ein professionelles Datenmanagement, welches nach und nach ausgebaut wird, und eine Liegenschaftsabrechnung nach immobilienwirtschaftlichen Bedürfnissen zuständig. Das Controlling wird durch den Lenkungsausschuss Immobilien geführt.

Seit Ende 2012 werden alle Gebäude im Eigentum der Stadt Zug von der Abteilung Immobilien bewirtschaftet. Aufgrund des Rücktritts von Stadtrat Ivo Romer und der anschliessenden Sistierung des Immobilienbewirtschaftungsmandats an die Immobilium AG musste innerhalb weniger Tage die Übernahme des Portfolios mit rund 130 Wohneinheiten und diverser Gewerbeflächen organisiert werden. Die entsprechenden Stellenprozente für die Bewirtschaftung dieser Liegenschaften standen nicht zur Verfügung, weshalb die Liegenschaften provisorisch durch das Portfoliomanagement bewirtschaftet wurden. Im Rahmen der Finanzvorlage zu den Sparmassnahmen (GGR-Vorlage Nr. 2272) hat der Stadtrat entschieden, die Liegenschaften selbständig zu bewirtschaften. Auf Basis dieses Entscheids wurde eine zusätzliche 60%-Bewirtschafterstelle im September 2013 ausgeschrieben. Eine Anstellung erfolgt voraussichtlich spätestens per Februar 2014.

Mit dem Insourcing aller sich im Eigentum der Stadt Zug befindenden Liegenschaften und der zur Verfügung gestellten notwendigen personellen Ressourcen kann eine professionelle Bewirtschaftung der Liegenschaften gewährleistet werden.

1.2 Investitionsplanung

Gemäss Kapitel 2.3 der Immobilienstrategie orientiert sich die Entwicklung des städtischen Immobilienportfolios an den langfristigen Bedürfnissen und Zielen der Stadt Zug. Für die langfristige Finanzplanung wird der Unterhaltsstand der Immobilien regelmässig geprüft. Seit 2012 wird eine 10-jährige Investitionsplanung vor dem ordentlichen Budgetprozess erarbeitet. Im laufenden Jahr wurde das im letzten Jahr erarbeitete Investitionsprogramm anhand der neuen Vorgaben der Finanzstrategie, der fortgeschrittenen Planung der Projekte sowie weiterer Kenntnisse angepasst.

Das Investitionsprogramm 2014 bis 2024 wurde unter Beizug aller Departemente und des Lenkungsausschusses Immobilien in mehreren Schritten erarbeitet.

Nebst dem aktuellen Zustand der Liegenschaften wird das Investitionsprogramm stark durch die Finanzstrategie beeinflusst und auch durch politische Entscheidungen geprägt. Dies führt gegebenenfalls zu verzögerten, d. h. - rein betriebswirtschaftlich gesehen - nicht optimalen Sanierungszeitpunkten. Jedoch wird diesem Aspekt mit der nun langfristig angelegten Investitionsplanung Rechnung getragen. Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Einsetzung dieser Instrumente der Problematik entgegenwirkt.

1.3 Die Stadt Zug als Bauherrin

Wie jeder private Bauherr hat sich auch die Stadt Zug als Bauherrin nach den allgemein gültigen Rechtsgrundlagen, Normen und Verfügungen zu richten. Dies wird auch weiterhin der Fall sein. Ob die Stadt Zug mit Dritten ein Bauvorhaben plant und umsetzt, ist je nach Projekt unterschiedlich. Gemäss Immobilienstrategie sind mögliche Kooperationen mit privaten Unternehmen oder Organisationen im Rahmen einer „Public Private Partnership“ im Einzelfall zu prüfen. Im Vordergrund steht jedoch die alleinige Verantwortung als Erstellerin von Bauten im Verwaltungsvermögen.

2. Weiteres Vorgehen Kollingviert

Im Rahmen der Behandlung des Investitionsprogramms für die Jahre 2014 bis 2023 hat der Stadtrat auch die vorgesehenen Investitionen im Kollingviert einer genauen Prüfung unterzogen. Bei den Investitionen im Kollingviert geht es einerseits um den Neubau Kolinplatz 21 (GGR-Beschluss Nr. 1569 vom 8. Mai 2012: Projektierungskredit) und um die Sanierungsvorhaben der angrenzenden Liegenschaften Kolinplatz 19, Kirchenstrasse 3 und 5.

Mit der vertieften Planung für das Neubauprojekt Kolinplatz 21 (geschätzter Baukredit = CHF 4.8 Mio.) sowie den nun vorliegenden Machbarkeitsstudien und Vorprojekten über die angrenzenden Liegenschaften am Kolinplatz 19 und der Kirchenstrasse 3 und 5, traten - neben den städtebaulichen - auch bau- und nutzungsspezifische Abhängigkeiten deutlich zu Tage. Bevor das geplante weitere Vorgehen konkret erläutert wird, werden im Folgenden die erarbeiteten Sanierungsprojekte Kirchenstrasse 3, 5 und Kolinplatz 19 kurz zusammengefasst vorgestellt.

2.1 Kurzer Projektbeschreibung Sanierungen Kirchenstrasse 3, 5, Kolinplatz 19

Beim Sanierungsvorhaben aller drei Altstadthäuser Kirchenstrasse 3, 5 und Kolinplatz 19 geht es zum einen um eine Verbesserung der Grundrissituationen und zum anderen um die Erfüllung von Auflagen wie Brandschutz, Tragwerksertüchtigung, Werkleitungssanierung und Erneuerung der haustechnischen Anlagen. Daneben sind aus denkmalpflegerischer Sicht wertvolle Oberflächen fachgerecht aufzufrischen und aufgestaute Unterhaltsarbeiten nachzuholen. Die gesamte Planung erfolgte unter dem Anspruch des grösstmöglichen Substanz- und Strukturerhalts und wurde in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der Feuerschau erarbeitet.

Die Erfüllung brandschutztechnischer Auflagen bringt es mit sich, dass die Eingriffstiefe an bestimmten Stellen erheblich ist, und dass viele Bauteile betroffen sind, die ohne diese auflagenbedingte Eingriffe belassen werden könnten.

2.2 Abhängigkeiten zwischen Neubau Kolinplatz 21 und Nachbarliegenschaften

Das Neubauvorhaben am Kolinplatz 21 kann nicht losgelöst von den angrenzenden Liegenschaften Kirchenstrasse 3, 5 und Kolinplatz 19 realisiert werden, denn der Neubau führt zu diversen Eingriffen in die Gebäudesubstanz der angrenzenden Liegenschaften.

2.2.1 Kolinplatz 19

Der grösste Einschnitt erfolgt bei der Liegenschaft Kolinplatz 19, bei welcher die beiden ausragenden Toilettenanlagen im ersten und zweiten Obergeschoss zurückgebaut werden müssen. An eine Nutzung des Gebäudes ohne Toiletten ist nicht zu denken, dies betrifft das Verkaufsgeschäft im Erdgeschoss, den Friedensrichter im ersten Obergeschoss und die Wohnung im zweiten Obergeschoss. Aufgrund der nötigen Umplatzierung der sanitären Anlagen muss auch die Kanalisation vollständig erneuert und neu verlegt werden. Eine Ersatzlösung ist nur mit hohen Kostenfolgen möglich. Erschwerend kommt hinzu, dass das Gebäude am Kolinplatz 19 kein Untergeschoss besitzt, welches für die zukünftigen technischen Installationen nötig wäre. Diese Probleme können bei einer gleichzeitigen Erstellung des Neubaus Kolinplatz 21 und der Erneuerung dieser Liegenschaft gelöst werden, indem die technischen Anlagen für beide Liegenschaften im Untergeschoss des Neubaus eingebaut würden. Entsprechend sinnvoll ist eine Erneuerung demnach nur, wenn sie gleichzeitig mit dem Neubau am Kolinplatz 21 umgesetzt werden kann. Eine Sanierung während des Neubaus würde eine viel frühere Wiedervermietung ermöglichen, andernfalls ist mit einem noch viel längeren Leerstand und mit entsprechenden Kostenfolgen zu rechnen. Das Investitionsprogramm 2014 bis 2023 berücksichtigt einen Kreditbedarf von CHF 1.9 Mio.

2.2.2 Kirchenstrasse 3, 5

Aufgrund der Fundation und des Kellergeschosses für den Neubau sind an den Nachbarliegenschaften Kirchenstrasse 3 und 5 teils erhebliche Eingriffe zur Wahrung und Stützung der bestehenden Substanz erforderlich. Ausserdem bedingt der Abbruch des Hofgebäudes an den hofseitigen Erdgeschossfassaden der Kirchenstrasse 3 und 5 Wiederaufbau- und Rekonstruktionsmassnahmen. Diese fallen aufwändig aus, da die bestehenden Backanlagen, welche der Stadt Zug gehören, gleichzeitig mit dem Abbruch der Hofgebäude entfernt werden müssen.

Auch wenn die Liegenschaften nicht gleichzeitig saniert würden, führen die Abbrucharbeiten im Hof dazu, dass die Bäckerei ihr Verkaufsgeschäft im Erdgeschoss der Kirchenstrasse 3 sehr wahrscheinlich aufgeben wird. Eine Neuvermietung wird während der Erstellung des Neubaus kaum möglich sein. Generell werden die Wohnungen in den Obergeschossen grossen Lärm- und Schmutzmissionen ausgesetzt sein. Eine Mietzinsreduktion auf die ohnehin schon sehr tiefen Mietzinse ist unausweichlich. Unter Umständen werden die bestehenden Mieter das Haus verlassen, sobald sie eine Ersatzwohnung gefunden haben. Das Gebäude Kirchenstrasse 5 wird durch den Neubau bzw. durch den Abbruch der Hofgebäude weniger

stark tangiert. Eine Vermietung mit Mietzinsreduktion sollte weiterhin gewährleistet werden können. Das aktuelle Investitionsprogramm sieht einen Kreditbedarf von CHF 4.4 Mio. vor.

2.2.3 Generelle Abhängigkeiten

Zu weiteren direkten Abhängigkeiten führt darüber hinaus die Planung der haustechnischen Anlagen für alle drei Gebäude. Die kostengünstigste und sinnvollste Lösung stellt ein zentraler Technikraum im Neubau Kolinplatz 21 dar, von welchem aus die Kirchenstrasse 3, 5 und der Kolinplatz 19 versorgt werden könnten. Dies ist jedoch nur dann nachhaltig zu lösen, wenn alle Liegenschaften gleichzeitig saniert werden. Auch beim Kolinplatz 19 ist eine nachhaltige und sinnvolle Lösung in der Synergie zum Kolinplatz 21 zu suchen, da, wie bereits oben erwähnt, beim Kolinplatz 19 kein Untergeschoss existiert und das Erdgeschoss für eine Ladennutzung möglichst vollständig erhalten bleiben soll. Zu weiteren Arbeiten, die aus bautechnischen Gründen nur gemeinsam gelöst und umgesetzt werden können, gehören die Erneuerung der Kanalisation sowie zum Teil brandschutztechnische Massnahmen.

2.2.4 Kirchenstrasse 7

Wie in der GGR-Vorlage über den Projektierungskredit für den Neubau Kolinplatz 21 kommuniziert (GGR Nr. 2202), wurde das Sanierungsvorhaben der Liegenschaft Kirchenstrasse 7 von Anfang an unabhängig vom Neubau Kolinplatz 21 sowie den Sanierungsvorhaben der Nachbarliegenschaften Kirchenstrasse 3 und 5 vorangebracht. Die Gründe für diesen Entscheid waren zum einen die Dringlichkeit der Umsetzung der Brandschutzmassnahmen aufgrund der publikumsintensiven Nutzung durch den Verein Zuger Jugendtreffpunkte, und zum andern wird die Liegenschaft Kirchenstrasse 7 - im Gegensatz zu den anderen Gebäuden im Kolineviert - durch den Neubau am Kolinplatz 21 wenig tangiert. Aus diesen Gründen wird das Sanierungsvorhaben mit einem Kostendach von CHF 880'000.00 zurzeit ausgeführt.

2.2.5 Fazit und weiteres Vorgehen Kolineviert

Zusammengefasst wird Folgendes festgehalten:

- Wenn die Sanierungsvorhaben nicht gleichzeitig mit dem Neubau Kolinplatz 21 umgesetzt werden, erhöhen sich die Kosten und Folgekosten für den Neubau (Kosten: Bestandserhalt, Sicherungen und Unterfangungen während der Bauphase am Kolinplatz 21, brandschutztechnische Massnahmen, die einseitig am Kolinplatz 21 gelöst werden müssen, Kanalisationserneuerungen).
- Die Gebäude Kirchentrasse 3 und Kolinplatz 19 stehen voraussichtlich so lange leer, bis die Sanierungen durchgeführt werden. Es fallen Kosten für das sogenannte Leerstandsmanagement an (Unterhalt, Gewährleistung der Sicherheit etc.).
- Wenn die Sanierungsvorhaben erst nach Erstellung des Neubaus umgesetzt werden, wirkt sich dies stark negativ auf die Erdgeschossnutzung des Kolinplatzes 21 aus. Die Wohnungsmieter leiden ebenfalls darunter (Mietzinsreduktion); Folgekosten: Ertragseinkommen für den Kolinplatz 21 während der Umbauphasen in den Nachbarliegenschaften.

Aufgrund der oben nachgewiesenen Schnittstellen und den daraus resultierenden gewichtigen Nachteilen bei einer verzögerten Sanierung der Nachbarliegenschaften verfolgt der Stadtrat eine gleichzeitige Sanierung aller Liegenschaften zusammen mit der Erstellung des Neubaus Kolinplatz 21. Aus diesem Grund wird zurzeit eine gemeinsame Baukreditvorlage für den Neubau des Kolinplatzes 21 und für die Sanierungsvorhaben Kirchenstrasse 3, 5 und Kolinplatz 19 erarbeitet. Beim aktuellen Planungsstand wird von Gesamtkosten von ca. CHF 11.00 Mio. ausgegangen, was eine obligatorische Volksabstimmung bedingt. Die entsprechende Baukreditvorlage wird dem Grossen Gemeinderat voraussichtlich im Frühjahr 2014 vorgelegt.

3. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Bericht des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen und
- die Motion als erfüllt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 22. Oktober 2013

Dolfi Müller
Stadtpäsident

Beat Moos
Stadtschreiber-Stv.

Beilage:

- Motion von Othmar Kaiser, CVP-Fraktion, vom 26. August 2013: Kolineviert und städtische Immobilien - Gesamtsicht halten

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