

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

Ergänzungsbericht des Stadtrats vom 3. Dezember 2013

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Ergänzungsbericht zur GGR-Vorlage Nr. 2222.3 [(Kauf Liegenschaft Gubelstrasse 22: Verwaltungsgebäude Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum), Kolinplatz 14 (Zollhaus), Kolinplatz 15 (Stadthaus), St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement), Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement); Nachnutzungskonzept inklusive mögliche Verkäufe)]. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. Ausgangslage
2. Ergänzende Kurzanlage Kolinplatz 4 und 14
3. Ergänzende Kurzanalyse Zeughausgasse 9

1. Ausgangslage

Dieser Ergänzungsbericht wurde auf Wunsch der Bau- und Planungskommission BPK, welcher anlässlich der Sitzung vom 5. November 2013 geäussert wurde, erstellt. Der Kurzbericht enthält Informationen zu weiteren denkbaren Nutzungsoptionen der Gebäude Kolinplatz 4 und 14 sowie Zeughausgasse 9.

2. Ergänzende Kurzanalyse Kolinplatz 4 und 14

2.1 Nutzungsoptionen

Für das Gebäude Kolinplatz 14 stand von Anfang an die Nutzung durch die Zuger Polizei im Vordergrund, weshalb auch die Liegenschaft Kolinplatz 4 einbezogen wurde. Der Standort der Zuger Polizei mitten in der Stadt Zug ist aus Sicht des Stadtrats für die Stadt Zug und seine Bevölkerung sehr wertvoll und ist auch in Zukunft zu sichern. Dies kann mit der langjährigen Vermietung oder einem möglichen Verkauf der beiden Liegenschaften gewährleistet werden.

Durch die weitere öffentliche Nutzung der beiden Gebäude kommt die Mindestwohnanteilsvorschrift von 60% weiterhin nicht zur Anwendung.

Eine alternative Nutzung des Gebäudes Kolinplatz 14 durch private Firmen im Dienstleistungsbereich wurde aus den oben beschriebenen Gründen nicht weiter verfolgt. Weitere Nutzungen wie Wohnungen etc. wurden aufgrund von hohen Investitionskosten von Anfang an nicht angestrebt und deshalb auch nicht näher geprüft.

2.2 Verkehrswertschätzung

Für die beiden Gebäude liegen zwei Marktwertschätzungen vor. Die Schätzung von Wüest & Partner wurde von der Stadt Zug in Auftrag gegeben, der Kanton Zug hat die Zuger Kantonalbank beauftragt. Die Marktwerte wurden wie folgt geschätzt:

Zusammenfassung

Liegenschaften	ZKB Marktwerte	Wüest & Partner Marktwerte
Kolinplatz 14	CHF 5'360'000	CHF 6'428'000
Kolinplatz 4	CHF 2'280'000 *	CHF 3'276'000
Total	CHF 7'640'000	CHF 9'704'000

*Marktwert Fortführung

Die Unterschiede der Schätzwerte basieren im Wesentlichen darauf, dass die ZKB im Vergleich zu Wüest & Partner massiv höhere Instandsetzungskosten zu einem frühen Zeitpunkt einrechnet.

2.3 Fazit

Die Nutzung der Gebäude durch die Polizei Zug ist für die Stadt Zug eine „Win-Win-Lösung“. Die aktuellen jährlichen Mieterträge betragen für beide Gebäude CHF 406'320.00, die Nettoerträge nach Abzug aller Unterhalts- und Betriebskosten ca. CHF 350'000.00.

Die Verkaufsabsicht der Liegenschaften ergibt sich in erster Linie aus der vom Grossen Gemeinderat überwiesenen Motion der FDP-Fraktion im Zusammenhang mit dem Kauf der Gubelstrasse 22 betreffend Folgekosten des Verwaltungsumzugs im Griff behalten. Gemäss dieser Motion soll als Richtgrösse ein Verkauf von Liegenschaften im Umfang von rund einem Viertel der Kaufsumme des Objekts Gubelstrasse 22 angestrebt werden.

Die Vorteile eines Verkaufs der Liegenschaften können wie folgt zusammengefasst werden:

- Einmaliger Verkaufserlös, die Höhe ist in Verhandlung
- Der Verkaufserlös kann für anderweitige Investitionen für Gemeindeaufgaben verwendet werden
- Grössere Sicherheit, dass dieser Standort der Zuger Polizei auch nach Realisierung des Verwaltungserweiterungsprojekts des Kantons, Fokus, weiter betrieben wird
- Es entstehen keine zusätzlichen Investitionskosten für die Stadt Zug
- Instandhaltungskosten fallen weg

Die Nachteile umfassen zum einen den Verlust des Eigentums an zwei Altstadtgebäuden in der Stadt Zug, wobei jedoch vorgesehen ist, dass im Kaufvertrag ein vorgemerktetes unlimitiertes Vorkaufsrecht während 25 Jahren sowie bei nicht Geltendmachung des Vorkaufsrechts ein Gewinnanteilsrecht von 50% vereinbart wird. Zum andern fallen mit dem Verkauf jährliche Nettoerträge von rund CHF 350'000.00 weg.

3. Kurzanalyse Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum)

3.1 Nutzungsoptionen

Für das Gebäude Zeughausgasse 9 gibt es im Grundsatz vier Nutzungsoptionen:

- Weitere Nutzung als Bürogebäude durch private Unternehmen; vermietet oder nach Verkauf
- Umbau in Wohnungen
- Neubau mit Verlust von Nutzfläche, da das Altstadtreglement eingehalten werden müsste, was u. a. zu einer reduzierten Gebäudehöhe führt

Szenario 1a: Vermietung als Bürogebäude

Eine Vermietung des Gebäudes nach Auszug der Stadtverwaltung ist baurechtlich zwar möglich (Bestandesgarantie), würde jedoch eine umfassende Sanierung des Gebäudes bedingen. Das im Jahr 2009 ausgearbeitete Sanierungsvorhaben ging von Kosten von CHF 12.98 Mio. aus. Selbst unter der Annahme, dass dieses Sanierungsvorhaben etwas schlanker ausgeführt werden könnte, sind die Kosten trotzdem auf mindestens CHF 10.00 Mio. zu schätzen.

Szenario 1b: Verkauf als Bürogebäude

Grundsätzlich ist es der Käuferschaft überlassen, was sie für eine Nutzung realisieren würde. Eine weitere Nutzung als Bürogebäude bedingt jedoch ebenfalls ein Sanierungsvorhaben. Die Zuger Kantonalbank (ZKB) hat in ihrer Schätzung die notwendigen sofortigen Instandsetzungskosten auf rund CHF 4.5 Mio. geschätzt. Ob das Sanierungsvorhaben von einer privaten Käuferschaft zu diesen massiv geringeren Kosten als die ursprünglich budgetierten CHF 12.98 Mio. realisiert werden könnte, ist in Frage zu stellen. Sofern ein privater Käufer mit höheren Kosten als die ZKB rechnet, wirkt sich dies auch auf das mögliche Kaufangebot aus.

Szenario 2: Umbau in Wohnungen

Ein Umbau in Wohneinheiten ist grundsätzlich möglich. Es ist davon auszugehen, dass die Umbaukosten massiv höher sind als die reinen Sanierungskosten von geschätzten CHF 10.0 Mio. Aus wirtschaftlicher Sicht ist davon auszugehen, dass dabei Eigentumswohnungen entstehen würden und keine Mietwohnungen. Ein entsprechendes Angebot von einer Investorengruppe liegt der Stadt Zug vor. Das Kaufangebot liegt massiv unter dem mit der Korporation Zug vereinbarten Tauschpreis von CHF 10.0 Mio.

Szenario 3: Neubau

Die ZKB schätzt den Marktwert der Liegenschaft unter der Annahme, dass ein Neubau erstellt wird auf rund CHF 4.7 Mio. und damit um rund die Hälfte geringer ein, als bei einer Nutzung im Bestand (CHF 9.4 Mio.). Die Korporation Zug übernimmt das Gebäude zu einem Tauschpreis von CHF 10.0 Mio. und plant einen Neubau mit Mietwohnungen und öffentlicher Nutzung im Erdgeschoss. Dies zeigt, dass der verhandelte Tauschpreis für die Stadt Zug sehr vorteilhaft ist. Die Korporation ihrerseits übernimmt die Liegenschaft zu diesem Preis, weil sie Eigentümerin des angrenzenden Grundstücks Nr. 1046 ist, was entsprechende Vorteile bei einer Neuüberbauung mit sich bringt.

3.2 Verkehrswertschätzung

Die vorliegende Marktwertschätzung der Zuger Kantonalbank wurde bereits im Kapitel Nutzungsoptionen erläutert.

3.3 Fazit

Ein Verkauf bzw. Tausch des Haus Zentrums mit der Korporation Zug hat folgende Vorteile:

- Attraktiver Tauschpreis aus Sicht der Stadt Zug
- Keine Investitions- und Unterhaltskosten mehr für die Stadt Zug
- Die Abgabe des Gebäudes an die Korporation Zug ermöglicht eine neue attraktive Überbauung an diesem Standort

Zug, 3. Dezember 2013

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Arthur Cantieni
Stadtschreiber a.i.

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