



Nachnutzungskonzept inklusive mögliche Verkäufe

BPK vom 05. November 2013

www.stadtzug.ch



Inhalt

- Ausgangslage und Vorgehen
- Rahmenbedingungen
- Gebäude im Einzelnen
- Fazit und weiteres Vorgehen

Ausgangslage



- Auftrag vom GGR/Volk beim Kauf Gubelstrasse 22
- Umzug an die Gubelstrasse 22 erfolgt frühestens 2016 spätestens 2019
- Nachnutzungskonzept betrifft 5 Liegenschaften:
 - Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum)
 - Kolinplatz 14 (Zollhaus)
 - Kolinplatz 15 (Stadthaus)
 - St. Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)
 - Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)

Vorgehen



- Diverse Workshops Lenkungsausschuss Immobilien (LIM)
- Studie von Wüest & Partner
- Rechtliche Abklärungen betreffend Mindestwohnanteil
- Bericht des Stadtrats vom 22. Oktober 2013

Rahmenbedingungen: Mindestwohnanteil (2/2)



- Gemäss § 36 der Bauordnung der Stadt Zug gilt ein Mindestwohnanteil von 60%.
- Ausnahmetatbestände: § 18 der Bau- und Zonenordnung. Reduktion Wohnanteil.
- Die Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum), Bestandesgarantie.

- Mindestwohnanteil von 60% gilt bei Umnutzung grundsätzlich für Kolinplatz 14, Kolinplatz 15 und Ägeristrasse 7.

- St.-Oswalds-Gasse 20 gilt ein Mindestwohnanteil von 50% (Bebauungsplan)

Kantonale rechtliche Grundlagen

§ 72 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Falls Bauten und Anlagen der Zone entsprechen, nicht aber den Bauvorschriften, dürfen sie unterhalten, erneuert und, soweit dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird, auch umgebaut oder erweitert werden.

§ 17 der Verordnung zum PBG

¹Wo Mindestnutzungsanteile gelten, sind sie pro Gebäude als Verhältnis der zweckbestimmten Geschossfläche zur gesamten anzurechnenden Geschossfläche zu ermitteln (...).

² Die Übertragung von Nutzungsanteilen innerhalb eines Quartiers ist zulässig, sofern keien öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Der Gemeinderat kann bei besonderen Verhältnissen die Mindesnutzungsanteile reduzieren oder auf sie verzichten.

Städtische gesetzliche Grundlagen



§ 18 BO

Der Stadtrat kann den Wohnanteil reduzieren oder aufheben,

- a) wenn die Wohnqualität wegen der Lage der Räume schlecht ist und nicht verbessert werden kann,
- b) wenn die Reduktion Kleinbetrieben im Erdgeschoss dient.
- c) wenn Einrichtungen öffentlichen Interessen oder der Quartiersversorgung dienen.

Rahmenbedingungen: Denkmalpflege



- Kolinplatz 14 und St.-Oswalds-Gasse 20: Inventar der schützenswerten Denkmäler.
→ definitive Unterschutzstellung wird im Rahmen eines Bauvorhabens entschieden.

- Stadthaus, Kolinplatz 15, und Ägeristrasse 7: Verzeichnis der geschützten Denkmäler.
→ für deren Erhaltung besteht ein sehr hohes öffentliches Interesse.

Zeughausgasse 9



- Vorvertrag mit Korporation Zug GGR-Vorlage Nr. 2276
"Landtauschgeschäfte Göbli" inkl. der Zeughausgasse 11
(Sitzungszimmer Hirschen, Notwohnungen).
- **Tauschpreis von CHF 11.0 Mio.** inkl. Zeughausgasse 11

Kolinplatz 14 (Zollhaus)



- Seit 1. Juli 2013 Mieter Kanton Zug, Zugerpolizei
 - Kosten für den Grundausbau CHF 188'000.00 (Erfüllung
Auflagen Gebäudeversicherung) z.L. Stadt.
 - jährliche Mieterträge von CHF 406'320.00
- | | | |
|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Kolinplatz 14 | CHF 251'800.00 | bisher CHF 64'340.00 |
| Kolinplatz 4 | CHF 154'520.00 | |

Vorschlag Stadtrat:

- **Verkauf der Gebäude Kolinplatz 4 und 14 an Kanton;**
Verhandlungen sind im Gang.

Kolinplatz 15 (Stadthaus)



- Die Liegenschaft eignet sich im Hinblick auf eine Neupositionierung von der Gebäudestruktur her für Geschäfts- und Wohnnutzungen.
- 3 Szenarien entwickelt und auf ihre Wirtschaftlichkeit hin geprüft:
 - Neupositionierung im gehobenen Office-Segment
 - Kleines, historisches Altstadt-Hotel
 - Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment

Kolinplatz 15 (Stadthaus)



Vorschlag Stadtrat:

- Vermietung an Dienstleistungsunternehmen.
- Übertragung des vorgeschriebenen Wohnanteils an die benachbarten Liegenschaften am Kolinplatz bzw. an der Kirchenstrasse.
- Erdgeschoss gemäss Altstadtreglement weiterhin öffentlich.
- **Entspricht der wirtschaftlich optimalsten Variante, weil nur geringe Investitionen.**

St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)



- Nach Umzug an die Gubelstrasse 22 gibt es voraussichtlich kein unmittelbares Bedürfnis für eine städtische Nutzung.
- Nähe zur Bibliothek Zug aus langfristiger Sicht ein strategischer Vorteil für die Beibehaltung dieses Gebäudes.
- 2 Entwicklungskonzeptionen:
 - Neupositionierung im mittleren bis gehobenen Office-Segment
 - Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment

St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)



Vorschlag Stadtrat:

- Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Neupositionierung als Bürohaus im mittleren bis gehobenen Segment die optimalste Variante.
- Investitionen inkl. An- oder Einbau eines Liftes betragen ca. CHF 2.2 Mio.
- Allfällige zusätzliche Mieterausbauten durch die neuen Nutzer.

Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)



- 2 Szenarien
 - Neupositionierung im mittleren bis gehobenen Office-Segment
 - Neupositionierung im mittleren Wohn-Segment (Longstay-Wohnen)
- Neupositionierung mit Büro/Dienstleistungsnutzung (z. B. Ärztezentrum) im mittleren bis gehobenen Segment aus wirtschaftlicher Sicht optimalste Variante.
- Umnutzung der Liegenschaft in Wohnungen möglich, kostet mindestens CHF 2.0 Mio.

Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement)



Vorschlag Stadtrat:

- Verkauf der Liegenschaft aus wirtschaftlichen Überlegungen.
- Realisierung eines möglichst hohen Verkaufspreises.
- Gemäss der Analyse von Wüest & Partner kann mit einem Verkaufserlös von mindestens CHF 2.7 Mio. gerechnet werden.

Fazit und weiteres Vorgehen



- Zeughausgasse 9 (inkl. Zeughausgasse 11), Kolinplatz 14 (zusammen mit Kolinplatz 4) und Ägeristrasse 7 veräussern.
- Gesamterlös aus Liegenschaftsverkäufen: ca. CHF 24.0 Mio.
- Im Eigentum verbleiben das Stadthaus und die St.-Oswalds-Gasse 20; jedoch keine weitere städtische Nutzung
- Vorlagen werden zum gegebenen Zeitpunkt dem GGR unterbreitet.