

Interpellation FDP-Fraktion betreffend Umzug Betriebsamt ins L&G Gebäude

Antwort des Stadtrats vom 1. Juli 2014

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 3. April 2014 hat die FDP-Fraktion der Stadt Zug die Interpellation „Umzug Betriebsamt ins L+G Gebäude“ eingereicht. Sie stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Die Interpellation wirft Fragen zum Umzug der Stadtverwaltung in das ehemalige Landis&Gyr-Gebäude auf. Der Stadtrat hat nach dem Ja des Stimmvolks zum Kauf des Gebäudes die weiteren Planungsschritte vorangetrieben. Dabei wurden insbesondere auch nochmals vertiefte Kosten-/Nutzenanalysen vorgenommen.

Die reinen Umzugskosten belaufen sich auf rund CHF 460'000.00. Vorliegend sollen auch die weiteren Investitionen aufgezeigt werden. Diese teilen sich in rechtlich zwingende und optionale Investitionen. Offen ist zum heutigen Zeitpunkt, ob Brandschutz-Massnahmen in der Höhe von rund CHF 1.2 Millionen getätigt werden müssen. Hier prüft die Stadt Zug derzeit noch die technischen und rechtlichen Grundlagen. Zusätzlich schlägt der Stadtrat optionale Investitionen in der Höhe von rund CHF 4.9 Millionen vor. Diese Ausgaben sind nicht zwingend, aber sinnvoll. Diese Investitionen amortisieren sich über höhere Mieterträge, führen zu effizienteren Prozessen innerhalb der Stadtverwaltung und sind vor dem Umzug schneller, einfacher und günstiger auszuführen als später wenn die Stadtverwaltung und Drittmietler bereits im Gebäude arbeiten. Ein Beispiel dafür ist der Umbau der Büros mit dem Ziel der Flächenoptimierung: Dadurch kann die Stadtverwaltung nach heutigem Planungsstand auf vier Stockwerken untergebracht werden. Mit der bestehenden Büroinfrastruktur müsste die Stadtverwaltung fünf Stockwerke belegen. Die Stadt kann also ein ganzes Stockwerk mehr vermieten und so die Investition innerhalb weniger Jahre amortisieren.

Dass die Rechnung aufgeht, zeigt die Gegenüberstellung der zu erwartenden Ausgaben und Einnahmen. Die Stadt kann mit dem ehemaligen Landis&Gyr-Gebäude bis ins Jahr 2027 einen Einnahmeüberschuss von rund zehn Millionen Franken zugunsten der Stadtkasse erwirtschaften. Sprich: Der Kauf zahlt sich aus und bewirkt eine namhafte Entlastung der Stadtkasse.

Frage 1

Geht der Stadtrat mit den Interpellanten einig, dass die damalige Aussage (keine Folgekosten aufgrund Umzug der Stadtverwaltung) falsch war?

Antwort

Die Aussage der Interpellanten betreffend Folgekosten ist so nicht korrekt. Dies belegen folgende Zitate aus der GGR-Vorlage Nr. 2222 (Seite 6) zum Kauf des Gebäudes: „Mittelfristig werden Investitionen von rund 0.66 Mio. für Sonnenschutz, für eine Lifterneuerung und für die Elektro-Hauptverteilung veranschlagt“ sowie „Nach Ablauf der Rückmietverträge mit der Siemens Schweiz AG (für die Siemens BT) ist mit Ergänzungsbedarf im Sanitärbereich sowie im Bereich der Fluchtwegsicherungen zu rechnen. Zudem wurde im Dokument „Häufig gestellte Fragen (FAQ) zum Kauf der Gubelstrasse 22“, publiziert am 9. August 2012 (Seite 3), offengelegt, dass „weitere Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung der Zusammenführung der Stadtverwaltung in fünf bis sechs Jahren zu erwarten sind. Diese stehen jedoch nicht in direktem Zusammenhang mit der Liegenschaft. Die modernen und flexiblen Büroräumlichkeiten ermöglichen eine kostengünstige Anpassung an die Bedürfnisse der Stadtverwaltung“.

Die Aussagen verdeutlichen, dass schon damals davon ausgegangen wurde, dass mit zusätzlichen Kosten zu rechnen ist, jedoch über die Höhe der Kosten keine gesicherte Schätzung vorlag, weshalb auch keine Zahlen genannt werden konnten. Diese Ausgangslage führte aber auch von Seiten des Stadtrats zu missverständlichen Aussagen, insbesondere in der Geschäftsprüfungskommission. Dort wurden die oben erwähnten Folgekosten zwar dargelegt, gleichzeitig hat der zuständige Stadtrat gesagt, „aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass die Stadtverwaltung einziehen kann, ohne dass vorher auch nur ein einziger Franken investiert werden muss“. In der Nachbetrachtung räumt der Stadtrat ein, dass diese Aussage, die in der Folge teilweise aus dem Kontext gerissen wurde, zu einem widersprüchlichen Bild über die Folgekosten und zu falschen Schlüssen geführt haben kann.

Auch die heute vorliegende Kostenschätzung ist mit Unbekannten behaftet. Beispielsweise sind darin Aufwendungen vorgesehen, um strenge Brandschutznormen zu erfüllen. Es steht aber heute noch nicht fest, ob diese tatsächlich getätigt werden müssen – hierzu führt die Stadtverwaltung zusammen mit der Gebäudeversicherung noch rechtliche und technische Abklärungen durch. Ausserdem sind in der Schätzung Kosten enthalten, die optional sind. Beispiel dafür sind Investitionen in die IT-Infrastruktur, die sinnvoll erscheinen und auch in den bisherigen Verwaltungsstandorten anfallen würden; zumal in fünf Jahren, bis zum Umzug der Stadtverwaltung, in diesem Bereich gewaltige Fortschritte zu erwarten sind. Ein weiteres Beispiel ist der Umbau der Büros mit dem Ziel der Flächenoptimierung: Wird dieser so durchgeführt, kann die Stadtverwaltung nach aktuellem Planungsstand auf vier Stockwerken untergebracht werden. Mit der bestehenden Büroinfrastruktur müsste die Stadtverwaltung fünf Stockwerke belegen. Die Stadt kann also dank dieser Investition ein ganzes Stockwerk mehr vermieten. Die Investitionen in den Büro-Umbau können dadurch innerhalb von sechs Jahren komplett amortisiert werden. Die detaillierten Kostenpunkte sind der Tabelle 1 in der Antwort 3 zu entnehmen.

Frage 2

Wieso kam es damals zu dieser Falschaussage? Wurden die Kostenfolgen zu wenig detailliert abgeklärt (z. B. aufgrund der angeblichen Dringlichkeit des Geschäfts?)

Antwort

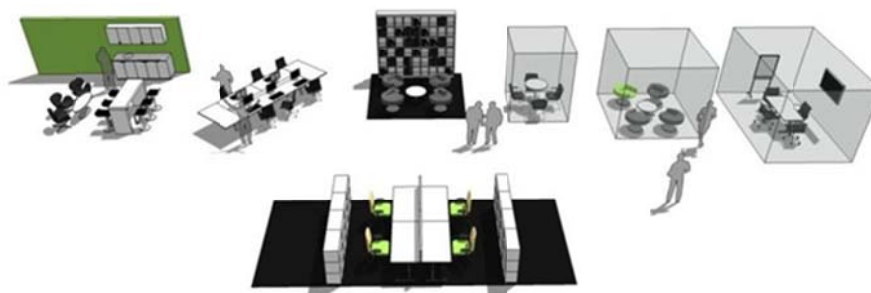
Wie in der Antwort zur Frage 1 erläutert, liegt keine Falschaussage vor. Der Stadtrat hat in verschiedenen offiziellen Dokumenten zur Abstimmung auf Kostenfolgen hingewiesen. Anfangs konnten diese Zahlen naturgemäss noch nicht im heutigen Detailierungsgrad dargestellt werden. Um eine Kostenschätzung vornehmen zu können, musste der Stadtrat zunächst die genauen Bedürfnisse und Anforderungen ermitteln. Dies beinhaltete auch Überlegungen, wie die vereinte Stadtverwaltung künftig effizient arbeiten kann. Auf Grundlage der gegebenen Gebäudestruktur und der vorhandenen Grundrisse hat ein externes Beratungsbüro verschiedenen Szenarien entwickelt, wie die Stadtverwaltung im Gebäude Gubelstrasse 22 untergebracht werden kann, damit sie ihre Dienstleistungen effizient erbringen kann und das Gebäude gleichzeitig zu einem guten Ertrag fremdvermietet werden kann.

Der Stadtrat an seiner Frühlings-Klausur die vorgestellten Szenarien diskutiert und sich für die Weiterverfolgung folgender Konzepte entschieden:

- In den weiteren Planungen soll für die Büroinfrastruktur ein Mix aus Einzel- und Grossraum-Büros weiterverfolgt werden, sogenannter „Raummix“. Die offene Raumstruktur erlaubt eine schnelle Anpassung an neue Verhältnisse sowie gemeinsam genutzte Arbeitsplätze. Der Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz beträgt rund 20 Quadratmeter (heute 28 Quadratmeter). Dank diesem Konzept kann die Stadtverwaltung auf vier Stockwerken arbeiten. Mit der bestehenden Raumstruktur müsste die Verwaltung fünf Geschosse belegen.

Grafik 1: Darstellung Raummix

Durch verschiedene funktionelle Zonen wird die Arbeitsqualität gesteigert



Formell

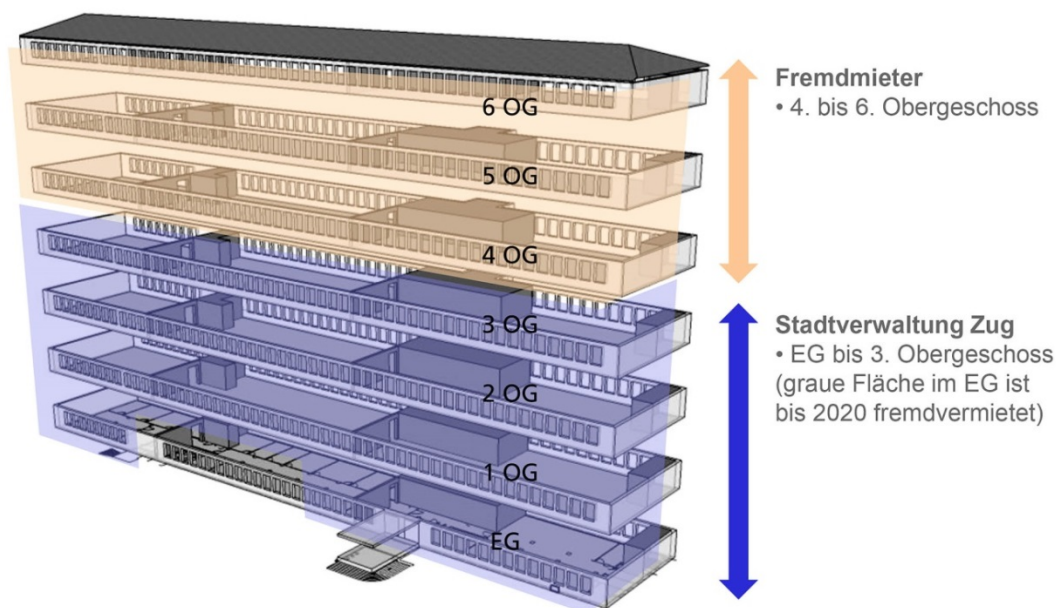
- ▶ Openspace-Arbeitsplatz
- ▶ Meetingräume
- ▶ Einzelbüros

Informell

- ▶ Fokusräume
- ▶ Telefonbooth
- ▶ Projektbench
- ▶ Teeküche / Pantry
- ▶ Bibliothek

- Die Stadtverwaltung soll nur die unteren vier Geschosse des Gebäudes belegen, sogenanntes Szenario „horizontal – down“. Dadurch kann die Verwaltung im Erdgeschoss eine zentrale Anlaufstelle für die Einwohnerinnen und Einwohner schaffen. Eine kompakte Verwaltung arbeitet effizienter und schneller als heute, wo die Departemente in der Altstadt verstreut sind. Die oberen drei Stockwerke können so fremdvermietet werden, was die Basis für einen optimierten Mietertrag schafft.

Grafik 2: Darstellung „horizontal – down“



(zusätzlich ist vorgesehen, das Untergeschoss für Zwecke der Stadtverwaltung zu nutzen)

Diese Entscheide machen eine genauere Kostenschätzung erst möglich. Die endgültigen Umzugskosten stehen aber auch zum heutigen Zeitpunkt noch nicht fest. Das ist rund vier bis fünf Jahre vor dem Umzugstermin auch noch nicht zu erwarten. Doch immerhin können frühere Aussagen zur Kostenfrage zum heutigen Zeitpunkt ergänzt und konkretisiert werden.

Frage 3

Weiss der Stadtrat bereits von weiteren Zusatzkosten für den geplanten Umzug der gesamten Stadtverwaltung? Wurde diese Frage unterdessen abgeklärt? Falls nein, wieso nicht? Falls ja, wie hoch ist die Schätzung der Folgekosten?

Antwort

Folgende Tabellen zeigt eine Übersicht über die Kosten und Investitionen, die gemäss heutigem Wissensstand zu erwarten sind oder mit Blick auf eine effiziente Verwaltung und eine ertragsreiche Fremdvermietung sinnvoll sind. Wir unterscheiden zwischen fixen Umzugskosten, optionalen Kosten und Kosten, die auf Grund rechtlicher Vorgaben möglicherweise nötig werden.

Tabelle 1:

| Umzugskosten: | CHF | Kommentar |
|-----------------------------------|----------------|--|
| Umzugskosten | 390'000 | Reine Umzugskosten gemäss Offerten von spezialisierten Firmen. |
| Alarmanlagen und Videoüberwachung | 70'000 | Verlegung der bestehenden Anlagen in den Altstadtliegenschaften. |
| Total | 460'000 | |

Tabelle 2:**Optionale Investitionen:**

Hier werden optionale Kosten aufgeführt. Es ist aus mehreren Gründen sinnvoll, diese vor dem Umzug der Stadtverwaltung und dem Einzug von Mietern auszuführen. Die Investitionen erhöhen den Mietertrag, führen zu effizienteren Prozessen innerhalb der Stadtverwaltung oder sind vor dem Umzug schneller, einfacher und günstiger auszuführen als später im Rahmen des normalen Unterhalts.

| | CHF | Kommentar |
|------------------|------------|---|
| Innenausbau | 1'890'000 | Unter dieser Position sind die Kosten für den Umbau der Bürostruktur summiert. Es handelt sich dabei um die Grundrissänderungen der Stockwerke sowie die damit verbundenen Folgearbeiten wie bspw. Deckenanpassungen und Belüftung der Sitzungszimmer. Dank dem Umbau wird der Flächenbedarf optimiert. Konkret kann dadurch ein Stockwerk für die Stadtverwaltung eingespart und an Dritte vermietet werden. Diese Investition führt in den nächsten zehn Jahren zu Mehreinnahmen bei den Mieten von rund 3 Millionen Franken. |
| Sanitäre Anlagen | 720'000 | Der Einbau von zusätzlichen WC-Anlagen im West-Trakt führt dazu, dass die Flächen für die Fremdvermietung kleiner aufgeteilt werden können. Dies sowie der Einbau von einem behindertengerechten WC im Erdgeschoss sowie einer Duschanlage optimieren den Mietertrag. |
| IT-Infrastruktur | 660'000 | Die Anforderungen an die IT-Infrastruktur werden immer grösser. Die übertragene Datenmenge wächst wie auch die Anforderungen an die Sicherheit von Server-Räumen etc. Ähnliche Investitionen würden auch in den Altstadtliegenschaften anfallen. Damit die Stadtverwaltung und die Mieter mit einer zeitgemässen EDV-Infrastruktur arbeiten können, empfiehlt sich diese Investition. Sie ist günstiger vor dem Einzug der Stadtverwaltung zu realisieren. |
| Fassadenarbeiten | 110'000 | Kleine Sanierungsarbeiten an der Aussenhülle sowie Abdichtungen zu den Kellergeschossen. Diese Arbeiten sind günstiger vor dem Einzug der Stadtverwaltung zu realisieren. |

| | | |
|-----------------------------|------------------|--|
| Mobiliar | 132'000 | Der Grossteil des Mobiliars wird von den bestehenden Verwaltungs-Liegenschaften gezügelt. Zusätzliches Mobiliar wird für Sitzungszimmer etc. benötigt. |
| Sanierung Lüftung WC-Ost | 110'000 | Die Lüftung muss mittel- bis langfristig saniert werden. Die Ausführung vor Gebäudebezug ist günstiger und ermöglicht einen laufenden Betrieb ohne Beeinträchtigungen. |
| Erdbebenertüchtigung | 470'000 | Die Erdbebenertüchtigung wird gesetzlich nicht gefordert. Die bestehende Bauwerke sollten – müssen aber nicht – überprüft und wenn nötig ertüchtigt werden. Daher empfiehlt es sich, die Massnahmen im Rahmen der Umbaumassnahmen vor dem Verwaltungsumzug zu realisieren. |
| Bauvorbereitende Massnahmen | 550'000 | Kosten, die bei der Umsetzung aller Investitionen anfallen. |
| Reserve | 260'000 | |
| Total | 4'902'000 | |

Tabelle 3:

Durch rechtliche Vorschriften möglicherweise nötige Investitionen:

| | CHF | Kommentar |
|-----------------------|------------------|--|
| Brandschutzmassnahmen | 1'160'000 | Um die aktuellen Brandschutzrichtlinien zu erfüllen, müssen tragende Konstruktionen wie bspw. Decken die Eigenschaft REI 60 aufweisen. Das bedeutet, dass bei einem Brandfall die Decke dem Feuer mindestens 60 Minuten standhalten kann. Die kantonale Gebäudeversicherung bezweifelt, dass diese Voraussetzung im ehemaligen Landis & Gyr-Gebäude erfüllt ist. Sollte dies der Fall sein, hätte dies zur Folge, dass entweder die Decken verstärkt oder anderweitige Massnahmen ergriffen werden müssen. Die Stadtverwaltung prüft sowohl technisch wie juristisch, ob die Brandschutzmassnahmen tatsächlich getätigt werden müssen. Die Ergebnisse liegen vor-aussichtlich bis Ende 2014 vor. |
| Total | 1'160'000 | |

Tabelle 4:

Aufgeschobene Investitionen:

| | CHF | Kommentar |
|-----------------|--------|---|
| Asbestsanierung | 45'000 | Das ganze Gebäude wurde von Fachläuten auf Asbest und sonstige Schadstoffbelastungen geprüft. Diese Prüfung ergab keine negativen Ergebnisse. Gerüchte, wonach Asbestsanierungen in Millionenhöhe zu erwarten seien, wurden nicht bestätigt. Es gibt einzelne Fensterstürze und Eternitplatten an der Aussenfassade sowie Kabelkanäle im Keller, die festgebundene Asbestprodukte beinhalten. Sie stellen aber keine gesundheitliche Gefährdung dar. Der beigezogene Experte der SUVA rät nicht zu einer sofortigen Sanierung – eine solche dränge sich erst bei baulichen Eingriffen auf bei den asbesthalten Elementen auf. Daher wird empfohlen, die Asbestsanierung bei Bedarf allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt über den laufenden Unterhalt abzuwickeln. |

* Alle Zahlen stützen sich auf Studien und Gutachten von Fachfirmen. Die Schätzgenauigkeit beträgt +/- 20 Prozent.

Gegenüberstellung zu den zu erwartenden Einnahmen

Dank der neuen Datengrundlage können auch die Einnahmen durch die Fremdvermietung des ehemaligen Landis&Gyr-Gebäudes sowie durch die frei werdenden Altstadtliegenschaften neu berechnet werden. Eine Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben zeigt, dass die sich der Kauf des ehemaligen Landis&Gyr-Gebäudes lohnt: In den nächsten 15 Jahren wird der Einnahmeüberschuss auf rund zehn Millionen Franken geschätzt.

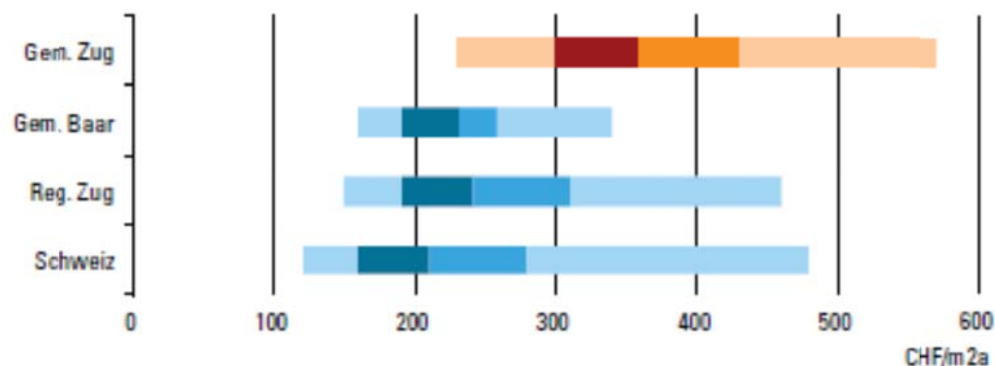
Tabelle 5:

| Statische Gegenüberstellung der Ausgabe- und Einnahmesituation | | | |
|---|-----------|-------------------|---|
| getroffene Annahmen bei Zentralisierung der Stadtverwaltung in der Gubelstrasse 22: | | | |
| - Zeitraum 15 Jahre; 01/2013 bis 12/2027 | | | |
| - Vermietung an Siemens bis 30.09.2018 | | | |
| - Einzug im Jahr 2019 | | | |
| - Nachnutzung der Gebäude Kolinplatz 15, St.-Oswalds-Gasse 20 und Aegeristr. 7 gem. dem Nachnutzungskonzept von Wüst und Partner (März 2013) | | | |
| - Mietansatz für die Fremdvermietung der Obergeschosse in der Gubelstrasse 22 gem. 50%-Quantil der Marktregion Zug für Büromieten mit 360 CHF/m2a | | | |
| - Abgabe des Haus Zentrums im Rahmen des Tauschgeschäfts Göbli | | | |
| Ausgaben | | Einnahmen | |
| Umzugskosten | 460'000 | 9'200'000 | max. Nettomietertag Siemens ab 01/2013 (5.75 Jahre) |
| Weitere Kosten Gubelstrasse 22 (optionale Investitionen und Brandschutzmassnahmen) | 6'062'000 | 3'400'000 | Verässerung Aegeristr. 7, gem. Nachnutzungskonzept Wüst und Partner |
| Tilgung /Zins Grunderwerb Gubelstr. 22 (im Schnitt können 420'000 p. a. angesetzt werden) | 6'300'000 | 2'880'000 | Mietinnahmen Kolinplatz 15, gem. Nachnutzungskonzept Wüst und Partner (Annahme: ab 01/2022) |
| Investitionen Kolinplatz 15, gem. Nachnutzungskonzept Wüst und Partner | 1'500'000 | 2'160'000 | Mietinnahmen St.-Oswalds-Gasse, gem. Nachnutzungskonzept Wüst und Partner (Annahme: ab 01/2022) |
| Investitionen St.-Oswalds-Gasse, gem. Nachnutzungskonzept Wüst und Partner | 1'600'000 | 8'640'000 | Mietinnahmen 4.-6. OG Gubelstrasse 22 (Annahme: ab 2020) |
| Gegenüberstellung Ausgaben / Einnahmen 01/2013-12/2027 | | 15'922'000 | 26'280'000 |
| ergibt einen Einnahmeüberschuss zugunsten der Stadt Zug in Höhe von | | 10'358'000 | |

Grafik 3:

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.



Büroflächen

| CHF/m ² a | 10%-Quantil | 30%-Quantil | 50%-Quantil | 70%-Quantil | 90%-Quantil |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Gem. Zug | 230 | 300 | 360 | 430 | 570 |

Quelle: Wüst&Partner

Frage 4

Wie hoch waren die Mieteinnahmen der Stadt von bildxzug (bisheriger Mieter im L&G-Gebäude)? Wie hoch ist der effektive Sparbetrag, wenn man die in Zukunft fehlenden Einnahmen von bildxzug miteinberechnet?

Antwort

Die Nettomietzinseinnahmen von bildxzug betragen pro Jahr CHF 57'000.00 (CHF 250/m² und Jahr). Für das Betriebsamt wird zurzeit ein jährlicher Nettomietzins von CHF 86'400.00 (CHF ~410.00/m² und Jahr) bezahlt. Der Spareffekt beträgt exakt CHF 29'400.00 pro Jahr. Die Räumlichkeiten des Betriebsamtes im Fischmarkt 1 werden voraussichtlich zum 31. Oktober 2014 gekündigt. Somit erstreckt sich das Sparpotential insgesamt auf rund 4 Jahre:

| Einsparung 2014 in CHF | Einsparung 2015 | Einsparung 2016 | Einsparung 2017 | Einsparung 2018 | Kosteneinsparung gesamt |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| Miete: 4'900 CHF Einmalzahlung: 60'000 CHF | Miete: 29'400 | Miete: 29'400 | Miete: 29'400 | Miete: 22'050 | 175'150 |

Frage 5

In der Abstimmungsbroschüre zum Kauf des L&G-Gebäudes hat der damalige Stadtrat erwähnt, dass eine Reduktion der benötigten Bürofläche erreicht werden können. Ist die neue Mietfläche im L&G-Gebäude kleiner als die bisherige Mietfläche des Betriebsamtes am Fischmarkt? Falls nein, aus welchen Gründen nicht?

Antwort

Die Mietfläche des Betriebsamtes am Fischmarkt 1 beträgt 210 m² für zehn Arbeitsplätze, was 21 m² pro Arbeitsplatz ergibt (inkl. alle Nebenflächen). Die Mietfläche im ehemaligen Landis&Gyr-Gebäude beläuft sich auf 228 m² (ohne Sanitäreinrichtungen) und liegt somit geringfügig höher.

Die Mietfläche des Betriebsamtes ist nicht zu vergleichen mit der Situation in den übrigen Verwaltungliegenschaften wie Stadthaus, Aegeristrasse 7, St.-Oswalds-Gasse 20 oder Haus Zentrum. In diesen Liegenschaften liegt der durchschnittliche aktuelle Flächenbedarf pro Arbeitsplatz bei ca. 28 m². Mit der Zentralisierung der Stadtverwaltung im ehemaligen L&G-Gebäude wird ein durchschnittlicher Flächenbedarf von ca. 20 m² pro Arbeitsplatz angestrebt.

Frage 6

Wieso bezahlt der Vermieter der Stadt Zug freiwillig einen Betrag von CHF 60'000.00 (entspricht zwei Jahresmieten), obwohl der Mietvertrag gemäss Medienmitteilung ordentlich ausläuft?

Antwort

Im Moment ist davon auszugehen, dass die Siemens für das ehemalige L&G-Gebäude alle Mietverlängerungsoptionen bis Herbst 2018 einlösen wird. Ein Umzug der Stadtverwaltung ist somit erst im Jahr 2019 möglich. Der Mietvertrag für das Betriebsamt wäre noch längstens bis am 30. September 2017 gelaufen. Eine Verlängerung des Mietvertrages war keine Option, weil der aktuelle Eigentümer Eigenbedarf geltend machte und einer Mietvertragsverlängerung nicht zustimmte. Eine Zwischenlösung von Oktober 2017 bis ins Jahr 2019 wäre teuer und ist deshalb nicht angebracht. Die Entschädigung von CHF 60'000.00 wird vom Eigentümer bezahlt, weil die Stadtverwaltung bereits diesen Herbst auszieht. Für die Stadtkasse ist dies von doppeltem Nutzen: Sie nimmt eine Entschädigung ein und profitiert bereits ab Herbst 2014, weil die teurere Miete im Fischmarkt entfällt (siehe Antwort 4).

Frage 7

Aus welchen Gründen wartet der Stadtrat mit den Umzugsplänen nicht ab, bis die Abstimmung zur Doppelinitiative vorüber ist? Geht der Stadtrat nicht ein erhebliches finanzielles Risiko ein, wenn das Betriebsamt bereits ins L&G-Gebäude umzieht, das Stimmvolk aber entscheiden würde, dass die Verwaltung in der Altstadt bleiben sollte?

Antwort

Das Stadtzuger Stimmvolk hat im Herbst 2012 dem Stadtrat und der Verwaltung den Auftrag erteilt, die Zentralisierung der Stadtverwaltung im ehemaligen Landis&Gyr-Gebäude vorzunehmen. Eine konsequente Umsetzung des Volkswillens ist nach wie vor angezeigt. Es entspräche nicht dem Volkswillen, alle wichtigen Entscheide zum Umzug bis auf weiteres zu sistieren. Der Stadtrat kann nicht mit den Abklärungen und Planungen zuwarten, weil er so riskieren würde, Geld durch Leerstände zu verlieren. Es bestand zudem zunächst die Möglichkeit, dass die Firma Siemens aufgrund der bestehenden mietrechtlichen Verlängerungsoptionen das Gebäude bereits im Herbst 2015 verlässt. Ein Auszug ist heute jedoch aufgrund des derzeitigen Planungsstandes für den neuen Standort der Firma Siemens nicht vor Ablauf von 4 Jahren zu erwarten.

Der Stadtrat geht mit dem vorzeitigen Umzug des Betriebsamts ins ehemalige Landis&Gyr-Gebäude kein Risiko ein. Das Betriebsamt ist der Stadtverwaltung nur administrativ unterstellt. Es kann damit auch im ehemaligen Landis&Gyr-Gebäude bleiben, falls die Stadtverwaltung letztlich nicht dorthin ziehen würde. Das finanzielle Risiko ist bei einer Annahme der Doppelinitiative gleichwohl hoch; nicht wegen des Betriebsamts, sondern auf Grund der Situation in der Altstadt. Der grösste Teil der Verwaltung arbeitet im Haus Zentrum: Für diese Büroflächen muss Ersatz besorgt werden, weil das Haus Zentrum gegen strategische Landreserven getauscht wird und an die Korporation Zug übergeht. Sollte das Stimmvolk diesen Tausch in der Referendumsabstimmung ablehnen, müsste das Haus Zentrum für CHF 12 Millionen saniert werden.

Zusammengefasst lässt sich also sagen, dass die Rechnung aufgeht. Die Investitionen von geschätzten CHF 6.5 Mio. (+/- 20 Prozent; inkl. MwSt.) lohnen sich. Dies, weil die Aufwand-/Ertragsrechnung für das ehemalige Landis&Gyr-Gebäude nach diesen Investitionen langfristig einen Gewinn von rund CHF 10 Millionen zugunsten der Stadtkasse aufweist.

Das ist die finanzielle Seite. Nicht einberechnet sind dabei die Effekte der Effizienzsteigerung. Und nicht erwähnt sind die Vorteile für die Einwohnerinnen und Einwohner: Sie erhalten im ehemaligen Landis&Gyr-Gebäude, an einem bestens erreichbaren Ort, im Wachstumsgebiet der Stadt, alle städtischen Dienstleistungen an einem Ort (statt wie heute an sieben verschiedenen). Der Stadtrat stellt fest, dass alle profitieren; die Stadtkasse, die Einwohnerinnen und Einwohner und auch die Mitarbeitenden der Verwaltung.

Antrag

Wir beantragen Ihnen, die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 1. Juli 2014

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage:

- Interpellation der FDP-Fraktion vom 3. April 2014 betreffend Umzug Betriebsamt ins L+G Gebäude

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