

KANTONSRATSBESCHLUSS  
BETREFFEND SANIERUNG DER GEBÄUDEHÜLLE UND DÄCHER  
DER LIEGENSCHAFT HOFSTRASSE 15 IN ZUG

BERICHT UND ANTRAG DER STAATSWIRTSCHAFTSKOMMISSION

VOM 1. FEBRUAR 2005

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Staatswirtschaftskommission hatte die Vorlage Nr. 1251.2 - 11521 am 25. November 2004 zum ersten Mal beraten und daraufhin bei der Baudirektion noch zusätzliche Informationen eingefordert, welche für die Entscheidungsfindung als wichtig erachtet wurden. Nach Vorliegen dieser Unterlagen wurde das Geschäft für die Sitzung vom 1. Februar 2005 ein zweites Mal traktandiert, wobei uns für weitergehende Auskünfte Baudirektor Hans-Beat Uttinger und Projektleiter Josef Traxler zur Verfügung standen. Wir gliedern unseren Bericht wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Grundsätzliche Überlegungen
3. Eintretensdebatte
4. Detailberatung
5. Antrag

**1. Ausgangslage**

Die Liegenschaften Hofstrasse 13 und 15 wurden im Jahr 1989 von der Landis & Gyr AG für 16.5 Mio. Franken käuflich erworben. In den Jahren 1996/97 wurden für rund 9.2 Mio. Franken Sanierungen vorgenommen und gleichzeitig die Parzelle GS 1419 im Wert von 4.9 Mio. Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt. Insgesamt sind somit bereits rund 30 Mio. Franken investiert worden. Vorliegend werden für die Sanierung weitere 3.1 Mio. Franken beantragt und die vorgesehene

Überführung von GS 4448 generiert neben Ausgaben von 8.5 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung noch einen jährlichen Abschreibungsaufwand von rund 850'000 Franken. Die vorberatende Kommission hat in ihrem Bericht Nr. 1251.3 - 11595 bereits darauf hingewiesen, dass diese Abschreibungen im regierungsrätlichen Bericht nicht berücksichtigt worden sind. Im Übrigen hat die vorberatende Kommission der Vorlage einstimmig zugestimmt.

## **2. Grundsätzliche Überlegungen**

Die Stawiko verdankt die aufschlussreichen zusätzlichen Informationen, welche die Baudirektion nachgeliefert hat.

Wir haben zur Kenntnis genommen, dass trotz Sanierung der Dächer keine neuen Nutzflächen geschaffen werden können. Auch die Heizkosten für das Bürogebäude und die sehr hohen Shedhallen werden durch die Sanierung nur minim zurückgehen. Eine allfällige Sanierung der Heizung würde sich erst in etwa 15 Jahren aufdrängen, wenn auch die Fenster ersetzt werden müssten.

Wir legen diesem Bericht die Berechnungen des Hochbauamtes vom 18. Januar 2005 betreffend Nettonutzflächen, Eigenmieten sowie Marktmieten bei (siehe Beilage). Die Stawiko ist der Ansicht, dass die zur Verfügung stehenden Nettonutzflächen für die verschiedenen Institutionen sehr grosszügig bemessen sind. Die Eigenmietwerte sind auf Grund einer Rendite von 6.35% auf Basis des Realwertes ermittelt worden. Die Rendite erscheint uns der heutigen Situation angemessen, die Eigenmietwerte fallen dabei jedoch sehr hoch aus. Die errechneten hohen Eigenmietwerte, basierend auf einer marktgerechten Rendite des eingesetzten Kapitals, deuten klar darauf hin, dass die Liegenschaft seinerzeit überzahlt worden ist. Die Marktmieten sind zudem mit Fr. 340.-/m<sup>2</sup> für Büros und mit Fr. 115.-/m<sup>2</sup> für Lager und Archiv eindeutig zu hoch gegriffen. Die Stawiko ist überzeugt, dass das Museum, die kantonalen Ämter und der Verein für Arbeitsmarktmassnahmen heute auf dem freien Markt wesentlich günstigere Mietkonditionen aushandeln könnten. Im Weiteren darf wohl angenommen werden, dass einige Nutzer, wenn sie tatsächlich Mietkosten bezahlen müssten, mit wesentlich weniger Fläche auskommen könnten und müssten.

Im regierungsrätlichen Bericht wird auf Seite 4 erwähnt, dass die Liegenschaft im Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgenommen worden ist, das heisst, dass eine definitive Unterschutzstellung vorgesehen ist. Die Stawiko ist der Meinung, dass die Regierung mit dieser Aussage die weitere Verwendung der Liegenschaft unnötig präjudiziert und gleichzeitig den Wert der Liegenschaft zusätzlich vermindert. Die Stawiko stellt zudem in Frage, ob es sich beim früheren Fabrikgebäude der Landis & Gyr wirklich um ein «schützenswertes Kulturgut» handelt. Das ursprüngliche Erscheinungsbild wurde bereits durch die 1996/97 erbauten Arkaden verändert. Nach unserer Ansicht dürfen langfristig ein Verkauf oder gar ein Abbruch kein Tabu darstellen.

Wir fordern den Regierungsrat auf, in Zusammenarbeit mit der Stadt Zug ein langfristiges Nutzungskonzept für dieses Areal auszuarbeiten, ohne sich dabei durch Auflagen des Denkmalschutzes einschränken zu lassen. Das Gebiet bei der Hofstrasse 15 dürfte spätestens in zehn oder fünfzehn Jahren ein interessantes und entwicklungsfähiges Siedlungsgebiet der Stadt Zug darstellen. Die bisherigen Mieter fänden ohne Zweifel andere adäquate Räumlichkeiten auf dem freien Markt. Es ist auch zu berücksichtigen, dass bei externen Mieten keine zusätzlichen Ausgaben für allfällige Sanierungen anfallen.

### **3. Eintretensdebatte**

Nach den vorgängig dargelegten grundsätzlichen Überlegungen war Eintreten in der Stawiko unbestritten. Es wurde anerkannt, dass für die Substanzerhaltung eine Sanierung der Gebäudehülle und Dächer notwendig ist, bis ein definitiver Entscheid über die längerfristige Verwendung der Liegenschaft vorliegt. Für diese Massnahmen sollen maximal 3.1 Mio. Franken bereit gestellt werden. Baudirektor Hans-Beat Uttinger hat uns versichert, dass die Baudirektion bei der Vergabe der anstehenden Arbeiten alles daran setzen wird, günstige Preise auszuhandeln.

### **4. Detailberatung**

In der Detailberatung wurde der Antrag gestellt, § 2 ersatzlos zu streichen. Dieser Antrag hängt mit der Aufforderung der Stawiko an den Regierungsrat zusammen, ein langfristiges Nutzungskonzept für die Liegenschaft Hofstrasse 15

auszuarbeiten. Mit der Überführung der Parzelle GS 4448 ins Verwaltungsvermögen würden die Konzeptmöglichkeiten bereits eingeschränkt, weil gemäss § 12 Abs. 3 des Finanzhaushaltgesetzes (BGS 611.1) Verwaltungsvermögen per definitionem «unmittelbar für die öffentliche Aufgabenerfüllung» bestimmt ist. Die Stawiko wünscht jedoch ausdrücklich, dass im Konzept andere Nutzungen oder sogar ein Abbruch der Liegenschaft valable Möglichkeiten darstellen dürfen.

Aus diesem Grund ist die Stawiko einstimmig dafür, die Parzelle GS 4448 im Finanzvermögen zu belassen und nicht ins Verwaltungsvermögen zu überführen.

## 5. Antrag

Gestützt auf diesen Bericht **b e a n t r a g e n** wir Ihnen einstimmig,

auf die Vorlage Nr. 1251.2 - 11521 einzutreten und ihr ohne § 2 (gemäss Ziffer 4 dieses Berichtes) zuzustimmen.

Zug, 1. Februar 2005

Mit vorzüglicher Hochachtung

IM NAMEN DER STAATSWIRTSCHAFTSKOMMISSION

Der Präsident: Peter Dür

## Beilagen

- Berechnungen des Hochbauamtes vom 18. Januar 2005