



1. **Kantonsratsbeschluss betreffend Erwerb der Liegenschaft Neugasse 1 in Zug**
2. **Kantonsratsbeschluss betreffend Erwerb der Liegenschaft Obermühlestrasse 10 in Cham**

Bericht und Antrag des Regierungsrates
vom 13. Mai 2008

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag zu zwei Kantonsratsbeschlüssen. Darin geht es um je einen Verpflichtungskredit für den Erwerb von Liegenschaften für das Verwaltungsvermögen des Kantons. Diese Liegenschaften sollen dem Kanton für die Unterbringung von Dienststellen der kantonalen Verwaltung bzw. von Asylsuchenden auf Dauer zur Verfügung stehen.

1. **Neugasse 1 in Zug**

Die Büroraumplanung für die kantonale Verwaltung beschäftigt den Kantonsrat immer wieder, sei es weil mit dem starken Wachstum von Bevölkerung und Arbeitsplätzen im Kanton Zug auch die Personalstellen in der Verwaltung zunehmen, sei es weil sich Möglichkeiten für eine räumliche Optimierung ergeben. Aufgrund einer Motion von Hans Abicht vom 29. Juni 2000 hat der Regierungsrat dem Kantonsrat am 22. August 2006 Bericht und Antrag erstattet (Vorlage Nr. 801.2 - 12157). Er hat darin unter anderem festgehalten, dass die kantonale Verwaltung in der Stadt Zug an zwei Standorten konzentriert sein soll, nämlich am Postplatz und an der Aabachstrasse. Im Weiteren hat er sich damit einverstanden erklärt, im Sinne der Motion die langfristige Büroraumplanung und die Schritte für die Realisierung einzuleiten. So lautete auch der Antrag an den Kantonsrat für eine teilweise Erheblicherklärung der Motion. An seiner Sitzung vom 16. November 2006 hat sich der Kantonsrat mit diesem Antrag einverstanden erklärt.

Inzwischen war eine direktions- und gerichtsübergreifende Projektgruppe für die strategische Büroraumplanung am Werk. Sie hat Grundsätze formuliert. Darunter findet sich die Forderung, Objekte im Eigentum allfälligen Mietobjekten vorzuziehen. Die Projektgruppe hat nicht zuletzt die Standorte an der Aabachstrasse und am Postplatz für richtig befunden. Mit Beschluss vom 10. Juli 2007 hat der Regierungsrat die Baudirektion beauftragt, die strategischen Grundsätze umzusetzen. Eine Kantonsratsvorlage zur abschliessenden Behandlung der Motion von Hans Abicht ist in Vorbereitung.

Die Liegenschaft GS Nr. 1024 an der Neugasse 1/Postplatz 5 in Zug gehört der Gebäudeversicherung Zug. Sie ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus überbaut. Sie misst 350 m² und hat inklusive Treppenhaus, Lift, allgemeine WC-Anlagen und Erschliessungsflächen - eine genutzte Fläche von ca. 910 m². Die Parzelle ist nach städtischem Zonenplan Teil der Altstadtzone. Das Haus ist im Inventar der schützenswerten Denkmäler eingetragen. Die Hauptfassade geht gegen Norden zum Postplatz hin, die Westfassade Richtung Neugasse und See. Erschlossen ist das Grundstück von drei Seiten, von der Neugasse, vom Postplatz und von der Zeughausgasse. Es gibt auf dem Grundstück keine Parkplätze, wohl aber Gelegenheiten für die Parkierung auf öffentlichen Plätzen in unmittelbarer Nähe. Das Gebäude ist vermutlich vor 1900 erstellt worden, ab 1960 wurde es in kurzen Abschnitten bis 1984 immer wieder umgebaut und renoviert. 1990 erfolgte ein Ausbau der Büroräume im ersten Obergeschoss, 2007 ein Ausbau des

Dachgeschosses. Der Zustand ist gut und gepflegt, wenn auch nicht allen heutigen Komfortvorstellungen entsprochen wird.

Die Direktion des Innern hat Mitte 2007 dem Regierungsrat vorgeschlagen, die Abteilungen Behindertenhilfe und Heime sowie Asylfürsorge in unmittelbarer Nähe des Direktionsstandortes, d.h. des Verwaltungsgebäudes am Postplatz (Neugasse 2) zusammenzufassen. Es geht um 19 bis 22 Arbeitsplätze. Eine Machbarkeitsstudie der Baudirektion vom 3. Juli 2007 kam zum Schluss, dass nicht alle Raumbedürfnisse der Direktion des Innern mit den Räumlichkeiten der Neugasse 1 abgedeckt werden können. Mit Aussprachepapier vom 14. August 2007 hat der Regierungsrat das weitere Vorgehen festgelegt: Die Abteilung Behindertenhilfe und Heime soll vorübergehend im Dachgeschoss der Neugasse 1 untergebracht werden. Dies solange, bis das 2. Obergeschoss ebenfalls für den Kanton frei wird und damit die Zusammenführung der verschiedenen Büros der Abteilung Asylfürsorge an der Neugasse 1 möglich wird. Die Abteilung Behindertenhilfe und Heime soll zu diesem Zeitpunkt im Dachgeschoss des Regierungsgebäudes untergebracht werden.

Per 1. Oktober 2007 hat der Kanton in der Neugasse 1 das 3. Obergeschoss für die Abteilung Behindertenhilfe und Heime gemietet. Nachdem per 1. April 2008 auch noch das 2. Obergeschoss gemietet werden konnte, war der Weg frei, die Bürostandorte der Asylfürsorge an der Hinterbergstrasse in Steinhausen und an der Obermühlestrasse in Cham nach Zug an die Neugasse 1 zu verlegen. Ziel ist es, die Abteilung Asylfürsorge mit rund 14 Arbeitsplätzen an der Neugasse 1 und jene für Behindertenhilfe und Heime mit fünf Arbeitsplätzen zwischenzeitlich im Regierungsgebäude unterzubringen. Drei Arbeitsplätze sollen als Reserve freigehalten werden. Gleichzeitig sollte die Planung für den Ausbau des Dachgeschosses des Regierungsgebäudes in die Wege geleitet werden.

Im Herbst 2007 ergab sich die Bereitschaft der Gebäudeversicherung Zug, die Liegenschaft Neugasse 1 an den Kanton Zug zu veräussern. Die darauf folgenden Verhandlungen führten zu einer Einigung. Die beiden Parteien haben den Kaufvertrag am 29. April 2008 unter Vorbehalt des rechtskräftigen Beschlusses des Kantonsrats urkundlich abgeschlossen. In der Bilanz per 31. Dezember 2007 der Gebäudeversicherung Zug ist die Liegenschaft Neugasse 1 mit 5,58 Mio. Franken eingestellt. Die Baudirektion liess bei einem diplomierten Immobilienschätzer eine Verkehrswertschätzung vornehmen, die einen rund 1,4 Mio. Franken tieferen Betrag ergab. Der Gebäudeversicherungswert liegt bei 5,38 Mio. Franken.

Der Regierungsrat beantragt den Kauf der Liegenschaft zum Bilanzwert der Gebäudeversicherung Zug von 5,58 Mio. Franken, weil das Objekt in die strategische Büroraumplanung passt, einer bereits am Postplatz untergebrachten kantonalen Direktion eine Zusammenfassung bisher verstreuter Dienststellen ermöglicht und Reserveräume vorgehalten werden können. Zudem ist das Gebäude gut unterhalten. Die tiefere Verkehrswertschätzung ist zwar methodisch nachvollziehbar, sie kann jedoch gegenüber einer staatlichen Anstalt nicht allein ausschlaggebend sein, zumal sie - wie der Verfasser nachträglich erklärt hat - eher von einem Liegenschaftswert an der Neugasse ausgeht und weniger von der Lage am Postplatz selber. Gerade diese wertet jedoch das Gebäude auf.

Weil die Liegenschaft in erster Linie zu Verwaltungszwecken erworben werden soll, bedarf die Ausgabe einer gesetzlichen Grundlage. Wir unterbreiten daher den entsprechenden Kantonsratsbeschluss.

2. Obermühlestrasse 10 in Cham

Eine private Unternehmung ist Eigentümerin der Liegenschaft GS Nr. 175 an der Obermühlestrasse 10 in Cham. Das Grundstück misst 811 m² und liegt in der Kernzone C, wo vier Geschosse erlaubt sind. Es ist praktisch eben und stösst an die Lorze. Auf der Parzelle steht ein Wohngebäude mit 17 Einzimmerwohnungen und einer 3,5-Zimmerwohnung. Das Gebäude stammt von 1985. Es diente erst als Personalhaus einer Bauunternehmung. Der Kanton hat die Liegenschaft 1996 bis heute für Asylsuchende und für einen Teil der Abteilung Asylfürsorge der Direktion des Innern gemietet. Das Gebäude könnte theoretisch mit maximal 51 Personen belegt werden. Eine solch dichte Nutzung empfiehlt sich aber nur für Notsituationen. Tatsächlich sind es im Schnitt rund 40 Asylsuchende, welche sich die 18 Wohnungen teilen.

Nach längeren Verhandlungen konnte sich der Kanton mit der Grundeigentümerin auf einen Kaufvertrag einigen. Auch diesen Vertrag haben die Parteien am 29. April 2008 urkundlich und unter Vorbehalt des Beschlusses des Kantonsrats abgeschlossen. Der Kaufpreis beläuft sich auf 3 Mio. Franken. Er liegt etwas höher als der von einem fachkundigen Schätzer ermittelte Preis, doch ist er gemessen am laufenden Mietzins durchaus vertretbar. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande käme, sähe sich der Kanton vor die schwierige Frage gestellt, wie er Ersatz beschaffen wollte. Zwar besitzt er auch in Holzhäusern eine Liegenschaft, wo Asylsuchende untergebracht sind. Diese ist jedoch so baufällig, dass sie demnächst abgerissen werden muss. Ihr weiteres Schicksal ist ungewiss.

Der Regierungsrat hat am 29. Januar 2008 eine Änderung des Sozialhilfegesetzes vom 16. Dezember 1982 (BGS 861.4) in die Vernehmlassung gegeben. Diese Änderung bezweckt die erstmalige kohärente Regelung für Zuständigkeiten und Aufgaben im Anschluss an das eidgenössische Asylgesetz vom 26. Juni 1998 (SR 142.31). In einem neuen § 12^{bis} Abs. 3 heisst es, die Einwohnergemeinden seien verpflichtet, nach Massgabe der Bevölkerungszahlen und unter Berücksichtigung bisher aufgenommener Personen geeignete Unterkünfte bereit zu stellen, soweit die Personen nicht in den bestehenden kantonalen Unterkünften untergebracht werden könnten. - Das Ergebnis der Vernehmlassungen bleibt abzuwarten. Wir gehen davon aus, dass der Kanton die Grundversorgung mit Unterkünften für Asylsuchende sicherstellen muss. Im Gesetz soll die Rede sein von „bestehenden kantonalen Unterkünften“. Gemeint sind die Durchgangsstation in Steinhausen, aber auch die Unterkünfte in Cham und Holzhäusern. Wenn jene in Cham nach langjähriger Miete in kantonales Eigentum übergeht, ändert sich an der Struktur der Unterkünfte nichts, wohl aber am finanziellen Aufwand. Auf Dauer wird der Kauf günstiger sein als ein Mietverhältnis.

Wir beantragen Ihnen somit einen Kantonsratsbeschluss für den Kauf der Liegenschaft Obermühlestrasse 10 in Cham. Es handelt sich auch hier um eine neue Ausgabe, für die eine gesetzliche Grundlage zu schaffen ist. Allfällige Bundessubventionen gemäss Art. 90 des Asylgesetzes vom 26. Juni 1998 bleiben vorbehalten. Die diesbezügliche Abklärung war allerdings ernüchternd. Wohl kann der Bund im Einzelfall festlegen, ob er Kollektivunterkünfte ganz oder teilweise finanziert und ob die direkte Finanzierung mit der Pauschale verrechnet wird, die er gemäss Art. 88 AsylG den Kantonen für Asylsuchende und Schutzbedürftige ohne Aufenthaltsbewilligung leistet (Pauschale für Fürsorgekosten und Pauschalbeitrag an die Betreuungs- und Verwaltungskosten). Tatsächlich leistet der Bund in der Praxis lediglich Vorfinanzierungen, die zurzeit mit 2,81 % zu verzinsen sind. Unter diesen Umständen lohnt sich ein Gesuch an den Bund nicht.

A	Investitionsrechnung	2008	2009	2010	2011
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Ausgaben	0			
	bereits geplante Einnahmen				
2.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Ausgaben	8'580'000			
	effektive Einnahmen				

B	Laufende Rechnung	2008	2009	2010	2011
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplanter Aufwand		0	0	0
	bereits geplanter Ertrag		0	0	0
4.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektiver Aufwand		-379'000	-379'000	-379'000
	effektiver Ertrag		150'000	150'000	150'000

Die ab dem Jahr 2009 aufgeführten Beträge entsprechen den jährlichen Entlastungen, die sich in Form von wegfallenden Mietkosten bzw. zusätzlichen Mieteinnahmen ergeben.

3. Anträge

- a) Auf die Vorlage Nr. 1673.2 - 12735 (Neugasse 1 in Zug) und
- b) auf die Vorlage Nr. 1673.3 - 12736 (Obermühlestrasse 10 in Cham)

sei einzutreten und es sei ihnen zuzustimmen.

Zug, 13. Mai 2008

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Joachim Eder

Der Landschreiber: Tino Jorio

Beilagen:

- Fotografische Ansicht und Situationsplan je zu den Liegenschaften Neugasse 1 in Zug und Obermühlestrasse 10 in Cham
- Denkmalpflegerische Charakterisierung der Liegenschaft Neugasse 1 in Zug