

Erwerb und Ausbau von Stockwerkeigentum in der Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 16/18 für die Stadtverwaltung

Kreditbegehren

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 17. August 1993

---

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Die Stadtverwaltung Zug belegt zur Zeit folgende Liegenschaften:

<u>Objekt</u>	<u>Nettofläche</u>	<u>Abteilung</u>
<u>Stadthaus am Kolinplatz</u> (inkl. zugemietete Räume im Kolinhaus)	Finanzabteilung 674 m <sup>2</sup>	Allgemeine Abteilung Polizeiabteilung
<u>Kolinplatz 19</u>	57 m <sup>2</sup>	Allgemeine Abteilung
<u>St. Oswaldsgasse 20</u>	634 m <sup>2</sup>	Bauabteilung
<u>Aegeristrasse 7</u>	302 m <sup>2</sup>	Finanzabteilung Schulabteilung
<u>Zollhaus</u>	416 m <sup>2</sup>	Polizeiabteilung
<u>Geschäftshaus Zentrum</u> (Eigentum Pensions- kasse)	655 m <sup>2</sup>	Feuerwehr-, Militär-, Zivilschutz- und Für- sorgeabteilung
<u>Werkhof Göbli</u>	76 m <sup>2</sup>	Bauabteilung
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2'814 m<sup>2</sup></b> =====	

In dieser Aufstellung sind die Räume des Postengebäudes (uniformierte Polizei), des städtischen Werkhofes sowie die Arbeitsplätze der Feuerwehr und des Zivilschutzes im Feuer-wehrgebäude nicht berücksichtigt.

## II.

Mit dem Grundsatzentscheid vom 23. November 1992 aufgrund der von einer Arbeitsgruppe erarbeiteten mittel- und lang-fristigen Büroraumplanung für die Stadtverwaltung sowie in Berücksichtigung des Konzeptes "Reorganisation Stadtverwaltung" sieht der Stadtrat folgendes Nutzungskonzept vor:

1. Die Bauabteilung wird unter gleichzeitigem Zukauf des Parterres sowie des südlichen Teils des ersten Obergeschosses der Nachbarliegenschaft St.-Oswalds-Gasse 16/18 am jetzigen Standort belassen. Gleichzeitig soll das Lager auf dem Niveau Grabenstrasse als Archivraum erworben werden.
2. Die Sicherheitsabteilung (Polizei ohne Uniformierte, Feuerwehr, Militär und Zivilschutz) sowie die Sozial-, Gesundheits- und Umweltabteilung werden mittelfristig im Geschäftshaus Zentrum untergebracht.
3. Die Liegenschaften Kolinplatz 19 und 21 sowie Kirchenstrasse 3 werden nicht mit städtischen Büros belegt.

Vorgängig wurden als Alternativen die Verlegung der Bauabteilung in die Liegenschaften der Pensionskasse - das neue Wohn- und Geschäftshaus Laubenhof an der Metallstrasse und das Geschäftshaus Zentrum - geprüft.

Im Laubenhof müsste beim Erwerb eines Bürogeschosses mit einem Kaufpreis von Fr. 4,7 Mio. (ohne Land) gerechnet werden.

Im Haus Zentrum belegt die Stadtverwaltung von der gesamten Bürofläche von 1'880 m<sup>2</sup> zur Zeit 655 m<sup>2</sup>. Im Jahre 1996 könnten durch Kündigungen (7 Firmen) 835 m<sup>2</sup> freigemacht werden. Die restliche Fläche würde aufgrund der bestehenden Verträge erst im Jahre 2002 zur Verfügung stehen. Ein Wechsel der jetzt im Haus Zentrum eingemieteten Verwaltungsabteilungen in das Bauamt ist mit grossen Umzugs- und Einrichtungskosten verbunden.

Aufgrund der Kosten und aufgrund des Zieles, die Büros der Stadtverwaltung im engeren Umkreis um den Kolinplatz beizubehalten, entschied sich der Stadtrat für die in obigen Beschlüssen aufgeführte Variante.

## III.

Die mittelfristige Planung zeigt, dass die Bauabteilung zu den bestehenden Büroflächen von 710 m<sup>2</sup> in den nächsten 5-10 Jahren einen Zusatzbedarf für Büros und Nebenräume von insgesamt 230 m<sup>2</sup> hat. Dazu soll die technische Liegenschaftsverwaltung, die provisorisch im Werkhof Göbli 80 m<sup>2</sup> belegt, räumlich wie-

der in die Bauabteilung integriert werden. Insgesamt benötigt die Bauabteilung somit netto rund 1'020 m<sup>2</sup> Bürofläche.

Mit dem beantragten An- und Ausbau der Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 20 können 90 m<sup>2</sup> neue Bürofläche geschaffen werden. Damit die Bauabteilung am jetzigen Standort bleiben kann, müssen mindestens 220 m<sup>2</sup> Nettofläche in der Nachbarliegenschaft St.-Oswalds-Gasse 16/18 erworben werden.

#### IV.

In Verhandlungen offerierten die Eigentümer der Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 16/18 der Stadt insgesamt 588,27 m<sup>2</sup>. Der Stadtrat entschied, davon 497,64 m<sup>2</sup> als Stockwerkeigentum zu erwerben, nämlich:

- Parterre Grabenstrasse (Lager/Archiv)	90,19 m <sup>2</sup>	
- Erdgeschoss St.-Oswalds-Gasse		254,44 m <sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss St.-Oswalds-Gasse (südlicher Teil)		153,01 m <sup>2</sup>

Im Parterre St.-Oswalds-Gasse 16 und 18 sollen die Abteiling Hochbau mit den Projektleitern und die technische Liegenschaftsverwaltung untergebracht werden; das Parterre Grabenstrasse dient der Bauabteilung als Archiv- und Lagerraum. Die langfristige Nutzung des ersten Obergeschosses ist noch offen. Der Kauf soll jedoch getätigt werden, um für die Bauabteilung eine längerfristige Reserve sicherzustellen.

Der pauschale Kaufpreis beträgt gemäss beiliegenden Kaufvertrag:

- Parterre Grabenstrasse (Lager)	Fr. 180'000.--
- Erdgeschoss St.-Oswalds-Gasse	Fr. 1'500'000.--
- 1. Obergeschoss St.-Oswalds-Gasse	<u>Fr. 775'000.--</u>
Total	Fr. 2'455'000.-- =====

Der Kaufpreis basiert auf einem Kubikmeterpreis von Fr. 750.-- für die Gebäudeteile (BKP 2) sowie einem Anteil für Vorbereitung, Umgebung und Nebenkosten von Fr. 150.-- pro Kubikmeter. Die anteilmässige Grundstückfläche wurde mit Fr. 2'300.-- pro Quadratmeter Nettogeschossfläche gerechnet, was einem Landwert von Fr. 3'500.--/m<sup>2</sup> entspricht.

Auf der Basis eines Kapitalisierungszinsfusses von 6,5% ergeben sich Jahresmieten von Fr. 380.--/m<sup>2</sup> für das Parterre und Fr. 330.--/m<sup>2</sup> für das erste Obergeschoss.

Der Kaufpreis konnte aufgrund des Baubeschriebes und der fortgeschrittenen Planung pauschal festgelegt werden.

Gemäss Vertrag können die Räume frühestens am 1. Juli 1994 und spätestens am 1. Oktober 1994 bezogen werden.

Die weiteren Bedingungen sind aus dem beiliegenden Vertrag ersichtlich.

V.

Im Kaufpreis sind Ausbaurbeiten in der Höhe von Fr. 65'000.-- nicht enthalten, nämlich:

Lager/Archiv

- Aufwand für Isolation und Lüftung,  
damit Papier gelagert werden kann Fr. 30'600.--  
- Trennwand Fr. 4'800.--

Erdgeschoss St.-Oswalds-Gasse

- Bürotrennwände und Türen Fr. 16'800.--

Verbindung zu St.-Oswalds-Gasse 20

- Durchbruch Fr. 3'000.--  
- Unvorhergesehenes Fr. 9'800.--

**Total**

**Fr. 65'000.--**  
=====

Dadurch erhöht sich der erforderliche Kredit auf Fr. 2'520'000.--.

Allfällige Ergänzungen des Mobiliars erfolgen über den Voranschlag der Laufenden Rechnung.

**Antrag:**

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und für den Erwerb und Ausbau von Stockwerkeigentum in der Liegenschaft St.-OswaldsGasse 16/18 einen Kredit von Fr. 2'520'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 17. August 1993

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Othmar Kamer

Albert Müller

Beilage:

- Beschlussesentwurf  
- Grundrisse  
- Folgekostenberechnung

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND ERWERB UND AUSBAU VON STOCKWERKEIGENTUM IN DER  
LIEGENSCHAFT ST.-OSWALDS-GASSE 16/18 FÜR DIE STADTVERWALTUNG

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1227 vom 17. August 1993

b e s c h l i e s s t :

1. Dem Kaufvertrag zwischen der Firma Conrad Keiser AG und der Einwohnergemeinde Zug über den Erwerb von Stockwerk-eigentum in der Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 16/18, Grundstück GBP Nr. 1215, wird zugestimmt.
2. Zu Lasten der Investitionsrechnung wird ein Kredit von Fr. 2'520'000.-- bewilligt.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt, und es werden ihm alle hiezu erforderlichen Vollmachten erteilt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG  
Die Präsidentin: Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist: