



Kantonsratsbeschluss

betreffend Projektierungskredit für die Planung von Neubauten für die Verwaltung und Gerichte des Kantons Zug und die Zugerland Verkehrsbetriebe AG auf dem Areal An der Aa in Zug

Bericht und Antrag der Staatswirtschaftskommission
vom 8. März 2012

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Staatswirtschaftskommission (Stawiko) hat die Vorlage Nr. 2050.2 - 13780 am 8. März 2012 zum zweiten Mal beraten. Beide Beratungen wurden von Kantonsrätin Gabriela Ingold geleitet, da sich der Stawiko-Präsident als Verwaltungsratspräsident der Zugerland Verkehrsbetriebe AG (ZVB) im Ausstand befand. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Eintretensdebatte
3. Detailberatung
4. Finanzierbarkeit von kantonalen Grossprojekten
5. Aufträge der Stawiko für die Ausarbeitung der Baukreditvorlage
6. Anträge

1. Ausgangslage

Der vorliegende Antrag betrifft einen Projektierungskredit. Die Vorlage des Regierungsrates und der Bericht der Kommission für Hochbauten befassen sich aber verständlicherweise ausführlich mit dem eigentlichen Bauprojekt.

Dieses Geschäft war bereits an der letzten Stawiko-Sitzung am 2. Februar 2012 traktandiert. Der Finanzdirektor hatte uns dort bezüglich der Finanzierbarkeit von zukünftigen grossen Infrastrukturvorhaben informiert. Der Baudirektor beantwortete erste Fragen zum Bauprojekt und gab uns ergänzende Unterlagen ab. An der heutigen Sitzung hat der Baudirektor weitere Fragen der Stawiko-Mitglieder beantwortet; die Teilnahme des Finanzdirektors war heute nicht mehr notwendig.

Der Bericht des Regierungsrates und die dort beiliegende Machbarkeitsstudie erklären das Grossprojekt umfassend. Gemäss Aufstellung auf Seite 25 des regierungsrätlichen Berichtes wird mit folgenden Baukosten gerechnet:

Fr. 211.0 Mio. Verwaltungszentrum 3

Fr. 172.0 Mio. Hauptstützpunkt ZVB

Fr. 34.5 Mio. Wohnnutzung

Fr. 37.5 Mio. Technik, Umgebung, Etappierung

Fr. 455.0 Mio.

Es wird auf eine Unsicherheit von +/-25% hingewiesen, sodass die Bandbreite zwischen 340 und 570 Mio. Franken liegt. Auf Seite 24 listet der Regierungsrat auf, welche Kosten darin noch nicht enthalten sind. Die Kosten für die Wohnnutzung sollen nicht vom Kanton getragen werden.

Die Aufgabe der Stawiko besteht in erster Linie darin, die finanziellen Auswirkungen zu beurteilen. In Ziff. 5 äussern wir uns zum Bauprojekt, denn jetzt hat der Kantonsrat noch die Möglichkeit, einige Leitlinien für die Weiterbearbeitung zu setzen und dem Regierungsrat und der Baudirektion Aufträge zu erteilen, die zu beachten sein werden.

2. Eintretensdebatte

Das zu beratende Geschäft ist der Projektierungskredit. Darauf ist die Stawiko mit 5 Ja- zu 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung eingetreten.

Mit diesem Beschluss werden dem Regierungsrat bzw. der Baudirektion die Mittel zur Verfügung gestellt, um einen Generalplaner-Projektwettbewerb durchzuführen und die notwendigen Vorprojekt- und Bauprojektarbeiten zu finanzieren. Beantragt wird ein Projektierungskredit von insgesamt 35.0 Mio. Franken. Gemäss Seiten 32–33 des regierungsrätlichen Berichtes betreffen 21.0 Mio. Franken das Verwaltungszentrum 3 und 14.0 Mio. Franken den ZVB Hauptstützpunkt. Insgesamt sind 18.5 Mio. Franken für Generalplanerhonorare für die Vor- und Bauprojekte enthalten sowie 3.5 Mio. Franken für Nebenkosten, Spesen und Unvorhergesehenes. Der Stawiko fehlen die Fachkenntnisse um zu beurteilen, ob die dafür eingesetzten Beträge adäquat sind. Der Bericht der vorberatenden Kommission für Hochbauten enthält dazu leider keine Aussagen.

Die Kommission für Hochbauten beantragt gemäss ihrem Bericht Nr. 2050.3 - 13967 mit 12 Ja- zu 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung eine Reduktion des Projektierungskredites um insgesamt 1.5 Mio. Franken. Für die Weiterbearbeitung des Geschäftes hat die Kommission sechs Empfehlungen abgegeben, zu denen die Stawiko in Ziff. 5 dieses Berichtes Stellung nimmt.

3. Detailberatung

Zu § 1 beantragt die vorberatende Kommission für Hochbauten, den Projektierungskredit um 1.0 Mio. Franken zu reduzieren, weil das Hochhaus vorerst entfällt. Im Weiteren beantragt sie eine zusätzliche Reduktion von 0.5 Mio. Franken, weil für die Bauten der ZVB kein Projektwettbewerb durchgeführt werden soll. Daraus ergibt sich ein Projektierungskredit von 33.5 Mio. Franken.

→ Die Stawiko beschliesst einstimmig, dem Antrag der Kommission für Hochbauten stattzugeben und den Projektierungskredit auf insgesamt 33.5 Mio. Franken festzulegen.

4. Finanzierbarkeit von kantonalen Grossprojekten

An der letzten Stawiko-Sitzung hatten der Finanz- und der Baudirektor über die anstehenden Infrastruktur-Grossprojekte und deren Finanzierbarkeit bis ins Jahr 2020 informiert. Die Stawiko hat in ihrem Bericht Nr. 2103.4 - 13981 zum Generellen Projekt für den Stadttunnel Zug bereits darauf hingewiesen. Dort haben wir den Regierungsrat aufgefordert, die Stawiko jeweils bei der Beratung von Budget und Finanzplan mit den nachgeführten Unterlagen über anstehende Grossprojekte zu informieren, damit wir die finanzielle Situation des Kantons beurteilen können. Wir halten an dieser Stelle fest, dass wir selbstverständlich über alle zu erwartenden Finanzierungen zu informieren sind, unabhängig davon, ob es sich um Infrastrukturprojekte handelt oder nicht. Die Stawiko benötigt diese Informationen um ihre Aufsichtstätigkeit wahrneh-

men zu können. Es ist unsere Aufgabe darüber zu wachen, dass die finanziellen Mittel des Kantons trotz der guten Liquiditätslage wirtschaftlich und sparsam eingesetzt werden.

5. Aufträge der Stawiko für die Ausarbeitung der Baukreditvorlage

Das Bauprojekt mit einem geschätzten Finanzierungsvolumen von 455 Mio. Franken ist gewaltig. Es ist für die Mitglieder der Stawiko schwierig, die Vorlage aus finanzieller Sicht auf der Basis der vorliegenden Zahlen abschliessend zu beurteilen. Insbesondere fehlen marktkonforme Vergleichsrechnungen Miete/Eigentum um einen Drittvergleich zu ermöglichen.

In den Ziff. 5.1 bis 5.6 nimmt die Stawiko Stellung zu den Empfehlungen der Kommission für Hochbauten. Wir wollen diese jedoch als Aufträge an den Regierungsrat verstanden wissen, die bei der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen und in der Baukreditvorlage zu dokumentieren sind. Die Ziff. 5.7 bis 5.11 enthalten die von der Stawiko zusätzlich formulierten Aufträge:

- 5.1 Im Bebauungskonzept soll die Möglichkeit eines etwa 60 m hohen Hochhauses vorgesehen und im Bebauungsplan auch baurechtlich gesichert werden. Auf die Ausarbeitung auf Stufe Bauprojekt soll vorläufig verzichtet werden. Damit ist die Stawiko einverstanden.
- 5.2 Der Architekturwettbewerb soll auf Verwaltungsgebäude und Wohnblock beschränkt werden. Für die Planungsarbeiten des ZVB-Teils ist ein einfacheres aber selbstverständlich submissionsrechtlich korrektes Verfahren zu wählen. Damit ist die Stawiko einverstanden.
- 5.3 Bei der Baukreditvorlage ist neben dem Gesamtkredit auch die Möglichkeit von etappierten Baukrediten aufzuzeigen. Die Stawiko lehnt diese Empfehlung mit 5 Nein- zu 1 Ja-Stimme ab. Die Mehrheit der Stawiko ist überzeugt davon, dass eine zeitliche Etappierung, d.h. eine Realisierung einzelner Projektteile in verschiedenen Zeitphasen, nicht in Betracht gezogen werden soll, da dies zu markant höheren Kosten führen wird. Der Baudirektor hat uns informiert, dass es zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist, die damit zusammenhängenden Mehrkosten genau zu beziffern. Auf unsere Nachfrage hat er eine Grössenordnung von rund 50 Mio. Franken erwähnt. Solche Mehrkosten sind unseres Erachtens nicht zu verantworten. Die Vorlage muss so ausgearbeitet werden, dass sie sowohl vom Kantonsrat als auch allenfalls vom Volk als Ganzes angenommen oder abgelehnt werden kann. Aus wirtschaftlichen Gründen lehnen wir eine politisch motivierte Etappierung des Bauvorhabens grossmehrheitlich ab.
- 5.4 Der Wohnbau soll die kurz- und mittelfristigen Reserven für die Verwaltung nicht gefährden. Die Stawiko versteht nicht genau, was mit dieser Empfehlung der Kommission für Hochbauten gemeint ist, kann der Stossrichtung dieser Aussage aber grundsätzlich zustimmen. Bezüglich Wohnnutzung verweisen wir auf unseren Auftrag in Ziff. 5.8.
- 5.5 Bei der Planung ist ein energietechnisch hoher Standard anzustreben und nicht ein bestimmter MINERGIE®-Standard. Damit ist die Stawiko einverstanden.
- 5.6 Bei der Baukreditvorlage sollen im Rahmen von Finanzierungsvarianten auch Varianten aufgezeigt werden, bei denen die ZVB an der Finanzierung des neuen Hauptstützpunkts beteiligt wird. Die Stawiko unterstützt diesen Auftrag einstimmig. Es ist auch noch einmal zu prüfen, ob die ZVB nicht für die Nutzung eine kostenadäquate Miete bezahlen soll.

- 5.7 Der Kanton Zug soll für rund 172 Mio. Franken einen neuen ZVB-Hauptstützpunkt bauen. Sämtliche Bauten sollen gemäss dem regierungsrätlichen Bericht jedoch in das Eigentum der ZVB übergehen. Es ist zu prüfen, wie diese Investition geschützt werden kann, wenn z.B. die Konzession an einen anderen Mitbewerber vergeben wird oder die ZVB Konkurs geht. Es gilt auch zu vermeiden, dass die ZVB mit ihren Überschüssen riskante und/oder nicht rentable Geschäftsfelder belegt, wie z.B. das gescheiterte Engagement als Reise-carunternehmen.
- 5.8 Für die Wohnnutzung sollen 36 bis 42 Wohnungen im mittleren Preissegment entstehen. Der Regierungsrat beabsichtigt, die Planung, den Bau und die Bewirtschaftung an einen privaten Investor im Baurecht abzugeben. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob die Zuger Pensionskasse eine mögliche Investorin sein könnte. Ebenfalls sind die Möglichkeiten mit einer Wohnbaugenossenschaft zu prüfen. Dabei ist auch eine Durchmischung mehrerer Möglichkeiten zu prüfen, um die für den Kanton wirtschaftlich nachhaltigste Lösung zu finden.
- 5.9 Die Stawiko beurteilt die vom Regierungsrat auf Seite 13 seines Berichtes erwähnten Prognosen mit einer gewissen Skepsis. Es wird dort von folgenden Wachstumsraten bis ins **Jahr 2020** ausgegangen:
Bevölkerung +9%, Beschäftigung +12%, Raumbedarf kantonale Verwaltung +25%.
In den Unterlagen der Kommission für Hochbauten werden folgende Zahlen bis in **Jahr 2030** erwähnt:
Bevölkerung +18%, Beschäftigung + 18%, Raumbedarf kantonale Verwaltung +25%.
So oder so besteht eine Diskrepanz und die Stawiko wird die Entwicklung der Verwaltungsstellen mit grossem Interesse verfolgen, wobei diesbezüglich seitens der Regierung Zurückhaltung gefordert wird. Es ist uns bewusst, dass über einen so langen Zeithorizont Planungsunsicherheiten bezüglich der tatsächlich benötigten Büroflächen bestehen. Deshalb sind wir der Meinung, dass eine grösstmögliche Flexibilität für die Nutzung der Räumlichkeiten anzustreben ist. Es ist aufzuzeigen, ob und mit welchem Aufwand geplante Büroräume in moderne Wohneinheiten umgenutzt werden könnten.
- 5.10 Die laufenden jährlichen Betriebskosten sind detailliert aufzulisten. Neben den Unterhaltskosten sind dabei im Sinne einer Kostenrechnung auch die jährlichen Abschreibungen und die Zinskosten zu berücksichtigen. Weiter ist aufgrund dieser Gesamtkostenbetrachtung der sich daraus ergebende objektbezogene, marktkonforme Mietzins unter Berücksichtigung eines angemessenen und ausgewiesenen Landpreises zu berechnen.
- 5.11 In der Baukreditvorlage sind folgende zwei Varianten aufzuzeigen, ausgehend von 211.0 Mio. Franken für das Verwaltungszentrum 3 und 172.0 Mio. Franken für den Hauptstützpunkt der ZVB gemäss Aufstellung auf Seite 25 des regierungsrätlichen Berichtes:
a) Sparpotenzial von 5% (entspricht 10.5 und 8.6 Mio. Franken);
b) Sparpotenzial von 10% (entspricht 21.1 und 17.2 Mio. Franken).
Mit diesem Auftrag ermöglicht die Stawiko dem Kantonsrat darüber zu entscheiden, ob er auf diese Sparvorschläge in quantitativer und qualitativer Hinsicht eintreten will oder nicht.

6. Anträge

Die Stawiko beantragt Ihnen Folgendes:

- a) mit 5 Ja- zu 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung, auf die Vorlage Nr. 2050.2 - 13780 einzutreten und mit 5 Ja- zu 1 Nein-Stimme ohne Enthaltung, ihr gemäss dem Antrag der Kommission für Hochbauten in ihrem Bericht Nr. 2050.3 - 13967 zuzustimmen;
- b) einstimmig, die Motion Hans Abicht betreffend Raumkonzept der kantonalen Verwaltung vom 29. Juni 2000 (Vorlage Nr. 801.1 - 10243) im Umfang der erheblich erklärten Ziffern 1 und 3 als erledigt abzuschreiben;
- c) einstimmig, die Motion von Moritz Schmid und Rudolf Balsiger betreffend Beplanung des Gaswerkareals vom 13. Januar 2010 (Vorlage Nr. 1893.1 - 13299) nicht erheblich zu erklären.

Zug, 8. März 2012

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen der Staatswirtschaftskommission
Die Präsident-Stellvertreterin: Gabriela Ingold