



Kantonsratsbeschluss

betreffend Objektkredit für die Übernahme des Bundesanteils am Werkhof Hinterberg, Steinhausen

Bericht und Antrag des Regierungsrates
vom 9. März 2010

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

A. IN KÜRZE

Bund offeriert dem Kanton Zug seinen Werkhofanteil zu guten Konditionen

Der Bund hat sich Anfang 2008 als Mitbetreiber des Werkhofes Hinterberg in Steinhausen zurückgezogen. Nun offeriert er dem Kanton seinen einstigen Investitionsanteil von 58 Prozent zu einem angemessenen Rückkaufspreis.

Der Werkhof Hinterberg wurde in den Jahren 1977/78 gebaut und am 1. Mai 1979 von Bund und Kanton Zug gemeinsam in Betrieb genommen. Den Landerwerb und den Bau der Werkhofgebäude finanzierten der Kanton Zug zu 42 % und der Bund zu 58 %. An der Erweiterung der Fahrzeughalle im Jahr 1994 beteiligten sich der Bund und der Kanton je zur Hälfte. Insgesamt leistete der Bund einen Investitionsbeitrag von Fr. 6'104'363.-- Franken.

Ende 2007 zieht sich der Bund zurück

Der Werkhof diente bis Ende 2007 dem Betrieb und Unterhalt der Kantons- und Nationalstrassen im Kanton Zug. Das änderte sich mit dem Inkrafttreten der NFA am 1. Januar 2008, indem die Kompetenz für den Bau, Unterhalt und Betrieb der Nationalstrassen exklusiv an den Bund überging. "Bern" entschied im Hinblick auf die Neuorganisation seines Betriebskonzeptes, auf den Werkhof-Standort Steinhausen zu verzichten.

Kantonaler Strassenunterhalt bleibt

Im Gegensatz zum Bund will der Kanton Zug den Werkhof Hinterberg weiterhin als Stützpunkt für den Strassenunterhalt nutzen. Dem Bund ist deshalb das Interesse signalisiert worden, den ganzen Werkhof zu übernehmen. Das Bundesamt für Strassen (Astra) hat daraufhin offeriert, dem Kanton den 58-prozentigen Investitionsanteil zu einem Pauschalpreis von Fr. 4,29 Mio. zu überlassen. Das Angebot basiert unter anderem auf einem Landwert von 200 Franken/m². Dieser Preis ist angemessen.

Rückkauf macht Sinn

Eine Annahme der Offerte drängt sich auch deshalb auf, weil das Areal zahlreiche Nutzungsoptionen bietet. Einer Machbarkeitsstudie zufolge könnte auf dem Werkhofareal ein mehrgeschossiger Neubau realisiert werden, der sowohl dem Kanton als auch Dritten Raum für viele Zwecke bieten würde.

B. DER AUSFÜHRLICHE BERICHT

1. Ausgangslage

Am 29. August 1974 stimmte der Kantonsrat dem Standort Hinterberg in Steinhausen für den neuen Werkhof mit Polizeistützpunkt zu und bewilligte einen Projektierungskredit von Fr. 350'000.--. Am 29. April 1976 bewilligte der Kantonsrat den Kostenanteil des Kantons Zug von Fr. 6'214'800.--. Auf dem 20'373 m² grossen Grundstück (GS 918) wurden in den Jahren 1977/78 folgende drei Gebäude erstellt und am 1. Mai 1979 in Betrieb genommen: Büro- und Werkstattgebäude (U1), Einstellhalle (U2) und Salzhalle (U3). Gemäss Bauabrechnung kostete der Werkhof Fr. 9'472'534.--. Der Kostenanteil des Kantons Zug betrug Fr. 4'012'210.-- die restlichen Kosten finanzierte der Bund, da der Werkhof auch dem Unterhalt der Nationalstrasse N4/N4a und N14 im Kanton Zug diente. - Das Areal liegt heute in der Arbeitszone A gemäss § 23 Bauordnung der Gemeinde Steinhausen vom 28. November 2004. Die Zone ist für nicht oder mässig störende Betriebe bestimmt. Es sind 3 Geschosse zugelassen. Ausser einem minimalen Grenzabstand von 5 m und einer maximalen Gebäudegrundlänge von 40 m gibt es keine gemeindlichen Begrenzungen für das Bauvolumen.

Im Jahr 1993 bewilligte der Kantonsrat für die Erweiterung der Einstellhalle U2 einen Kredit von 1,3 Mio. Franken. Der Bund beteiligte sich an den abgerechneten Investitionskosten im Betrag von Fr. 1'288'080.-- mit Fr. 644'040.--.

Am 30. Juni 2005 bewilligte der Kantonsrat 895'000 Franken für eine neue Salz- und Solebeladeanlage. An den Investitionskosten von 881'275 Franken partizipierte der Bund mit Fr. 497'400.--. Ob der Kanton Zug den Bund berechtigen soll, für den Unterhalt von Nationalstrassen die Anlage benutzen zu können, muss vorderhand offen bleiben, weil die Abklärungen noch im Gange sind. Unter Umständen wird der Kanton den Bund auch auskaufen.

Mit Inkrafttreten der Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen (NFA) am 1. Januar 2008 sind die Nationalstrassen in die alleinige Kompetenz des Bundes übergegangen. Aufgrund eines neuen Betriebs- und Unterhaltsdispositivs verzichtet der Bund auf den Standort Steinhausen als Nationalstrassenwerkhof. Die Baudirektion hat deshalb in Absprache mit dem Regierungsrat ihr Interesse an der Übernahme des Werkhofareals angemeldet. Deshalb wurde das Grundeigentum am Werkhofareal gestützt auf Art. 56 Abs. 3 der Nationalstrassenverordnung (NSV; SR 725.111) nicht auf den Bund übertragen. Gemäss Art. 33 Abs. 1 der Verordnung über die Verwendung der zweckgebundenen Mineralölsteuer (MinVV; SR 725.116.21) ist dem Bund die Überlassung des Grundstücks und der sich darauf befindlichen Gebäude zu entschädigen, wobei für das Grundstück der aktuelle Verkehrswert des Landes und für die Gebäude und Anlagen der Zeitwert geschuldet ist.

Weil die Baudirektion nach § 39 des Finanzhaushaltgesetzes vom 31. August 2006 (BGS 611.1) die dem Kanton gehörenden Grundstücke bewirtschaftet und damit auch den kantonalen Werkhof, war es nahe liegend, dass sie sich mit der Arrondierung des Arals durch Kauf des Bundesanteils auseinandersetzte. Darauf gehen wir in Ziffer 4 hienach ein. Bevor wir direkt dieses Kaufgeschäft beleuchten, ist darzulegen, welche Folgekosten auf den Kanton zukommen könnten.

2. Sanierungskonzept 2004

Der Werkhof ist über 30 Jahre alt. Das Hochbauamt hat in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt in den Jahren 2003/2004 ein Gesamtsanierungsprojekt erarbeitet. Dieses beinhaltete betriebliche, bauliche und energetische Optimierungsmassnahmen sowie die Erneuerung der gebäudetechnischen Anlagen und der Gebäudehüllen. Die Sanierung soll die folgenden ökologischen Belange unter Wahrung eines guten Kosten-/Nutzenverhältnisses berühren:

- Reduktion des Energiebedarfs für Heizung und elektrische Installationen
(z.B. Reduktion des Heizwärmebedarfs im U1 von 360 MJ/m²a auf 230 MJ/m²a)
- Nutzung erneuerbarer Energiequellen
- Verringerung des CO²-Ausstosses
- Trinkwasserverbrauch minimieren
- ökologische Baumaterialien
- bessere Tageslichtnutzung
- Wärmerückgewinnung der Fortluft
- Renaturierung der Umgebung

Die Kostenschätzung (+/- 15 %) für die Gesamtsanierung lautete auf Fr. 7'120'000.-- (Preisbasis: Zürcher Baukostenindex 1. April 2004).

Gemäss damaliger Praxis hätte sich der Bund mit netto 40 % an den beitragsberechtigten Investitionskosten beteiligt. Mit Schreiben vom 30. April 2004 hat das ASTRA für die energetischen und betrieblichen Sanierungsmassnahmen einen Bundesbeitrag von mutmasslich 2,79 Mio. Franken zugesichert. Mit Schreiben vom 17. Januar 2005 hat das ASTRA der Baudirektion mitgeteilt, dass die Genehmigung für die energetische und betriebliche Sanierung sistiert und im Jahr 2006 im Zusammenhang mit der NFA neu beurteilt werde. In der Folge hat das Hochbauamt die Planung und die bereits vorbereitete Kantonsratsvorlage gestoppt.

3. Von der gemischt betriebenen zur kantonalen Liegenschaft

Der Bund hat nach dem 1. Januar 2008 den bis dahin gemischt betriebenen Werkhof Hinterberg (National- und Kantonsstrassen) im Rahmen des neuen Betriebs- und Unterhaltsdispositivs nicht in das Bundesinventar aufgenommen. Im Laufe des Jahres 2008 teilte das ASTRA der Baudirektion mit, dass der Bund auf den Standort Steinhausen als Nationalstrassenwerkhof verzichte.

Mit der Übergabe von Fahrzeugen, Geräten, Maschinen und Materialien an die für den betrieblichen Unterhalt der Nationalstrassen in der westlichen Zentralschweiz zuständige ZENTRAS (Zusammenschluss mehrerer Kantone) werden im Werkhof Hinterberg Einstellhallen und Lagerflächen frei. Andererseits kann die Rondelle (im Besitz des Bundes) vom Tiefbauamt nicht mehr als Lagerfläche benutzt werden. Deshalb musste auf dem Werkhofareal Ersatz geschaffen werden.

Der Werkhof wird heute nur noch für den Betrieb und Unterhalt der Kantonsstrassen benötigt. Das Tiefbauamt beauftragte einen technischen Berater für kommunale Infrastruktur- und Werkhöfe, das Raumangebot zu prüfen und einen Vorschlag für die Optimierung zu unterbreiten. Der Experte stellte fest, dass nach 30 Jahren ein Werkhof veraltet ist. Es sei nicht einfach, trotz grosszügigen Verhältnissen eine Optimierung zu erzielen. Vergleiche man das Raumprogramm

des bestehenden und eines neuen Werkhofs, so sei erkennbar, dass sich die benötigten Flächen und Kubaturen stark reduzieren liessen. Daher sei aus organisatorischer und wirtschaftlicher Sicht ein Neubau vertretbar. Um- und Ausbauten von bestehenden Räumlichkeiten seien zwar nur schon aus energietechnischen Gründen nötig, jedoch teuer und ohne Aussicht auf erhebliche Verbesserungen.

Inzwischen haben verschiedene kantonale Stellen bei der Baudirektion ihren Bedarf an Lageräumen usw. angemeldet. Es sind auch verschiedene Ämter denkbar, die dort platziert werden können. Das Hochbauamt hat deshalb ein Zuger Architekturbüro mit einer Machbarkeits- und Nutzungsstudie beauftragt, um die Möglichkeiten für eine Nutzung des Grundstücks Nr. 918 mit seinen 20'373 m² zu untersuchen. Aufgrund der Studie könnte ein mehrgeschossiges Bauvolumen zwischen 89'000 m² und 110'000 m² mit 24'000 m² bis 30'000 m² Geschossfläche realisiert und gleichzeitig das Areal besser genutzt werden. - Die Überlegungen sind weiterzuführen. Im Vordergrund steht der Kauf des Bundesanteils.

4. Angebot des Bundes und Beurteilung

Der Bund hat im Einvernehmen mit der Baudirektion einen Schätzungsexperten mit einer kostenorientierten Zeitwertschätzung beauftragt, um ein Angebot für den Bundesanteil machen zu können. Der Experte war für das ASTRA auch bei anderen Werkhöfen tätig. Die Schätzung lag am 12. November 2009 dem ASTRA vor. Dieses hat mit Schreiben vom 29. Januar 2010 der Baudirektion den Bundesanteil von 58 % am Werkhof Hinterberg, Steinhausen, zum Pauschalpreis von 4,29 Mio. Franken angeboten. Der Landanteil ist darin mit 2,36 Mio. Franken enthalten, bzw. mit 200 Franken pro m², die Gebäulichkeiten mit 1,93 Mio. Franken, entsprechend ihrem Zeitwert. Die Baudirektion hat im Einvernehmen mit dem Regierungsrat dem ASTRA am 8. Februar 2010 bereits mitgeteilt, dass der Kanton auf das Angebot eintrete, vorbehältlich der Zustimmung des Regierungsrates bzw. des Kantonsrates.

Der Regierungsrat erachtet das Angebot als interessant. Es geht um Land, das einerseits in unmittelbarer Nähe der Autobahnzufahrt liegt, andererseits nahe beim Bahnhof Steinhausen. Dem Angebot des Bundes ist zuzustimmen.

5. Rechtliche Grundlage für den Kauf

Der Kaufpreis für den Bundesanteil am Werkhof von 4,29 Mio. Franken liesse sich zwar bei genügender Deckung aus dem Rahmenkredit zur Beschaffung von Landreserven finanzieren (Kantonsratsbeschluss betreffend die Bewilligung eines Rahmenkredites zur Beschaffung von Landreserven vom 28. Juni 2007; GS 29, 321), doch ist dieser Rahmenkredit, wie es seine Bezeichnung bereits ausdrückt, für die Äufnung von Landreserven beschlossen worden, nicht aber für öffentliche Zwecke, die schon gegeben sind. Vorliegend steht fest, dass der Bundesanteil in erster Linie dem kantonalen Werkhof zugute kommt. Die noch wenig konkretisierten weiteren Nutzungsmöglichkeiten stehen nicht im Vordergrund. Andererseits folgt aus Art. 56 Abs. 3 NSV keine gebundene Ausgabe, da der Kanton die Wahl hat, den Bundesanteil gegen Entschädigung des Bundes zu übernehmen. Das führt zu einer neuen Ausgabe des Kantons, für die als Rechtsgrundlage ein Kantonsratsbeschluss erforderlich ist. Darin ist der Objektkredit von 4,29 Mio. Franken enthalten.

A	Investitionsrechnung	2010	2011	2012	2013
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Ausgaben	0			
	bereits geplante Einnahmen				
2.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Ausgaben	4'290'000			
	effektive Einnahmen				
B	Laufende Rechnung (nur Abschreibungen auf Investitionen)				
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Abschreibungen	0	0	0	0
4.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Abschreibungen	429'000	386'100	347'490	312'741
C	Laufende Rechnung (ohne Abschreibungen auf Investitionen)				
5.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplanter Aufwand				
	bereits geplanter Ertrag				
6.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektiver Aufwand				
	effektiver Ertrag				

6. Antrag

Wir unterbreiten Ihnen den Antrag, auf Vorlage Nr. 1917.2 - 13361 einzutreten und ihr zustimmen.

Zug, 9. März 2010

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Peter Hegglin

Der Landschreiber: Tino Jorio

Beilage:

- Situationsplan