



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

Bericht und Antrag der Staatswirtschaftskommission
vom 2. Oktober 2008

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Staatswirtschaftskommission (Stawiko) hat die beiden Vorlagen Nrn 1673.2 - 12735 (Neugasse 1) und 1673.3 - 12736 (Obermühlestrasse 10) am 2. Oktober 2008 beraten. Für zusätzliche Informationen stand uns Baudirektor Heinz Tännler zur Verfügung. Wir erstatten Ihnen den wie folgt gegliederten Bericht:

1. Ausgangslage
2. Eintretensdebatte und Detailberatungen
3. Hinweise zur Finanztabelle
4. Anträge

1. **Ausgangslage**

Der Regierungsrat legt dem Kantonsrat zwei Grundstückkäufe vor:

- CHF 5.58 Mio. für den Kauf der Liegenschaft Neugasse 1 in Zug, welche für die Kantonale Verwaltung benötigt wird und
- CHF 3.0 Mio. für den Kauf der Liegenschaft Obermühlestrasse 10 in Cham, welche weiterhin als Asylunterkunft genutzt werden soll.

Detaillierte Informationen zu diesen zwei Liegenschaften sind dem Bericht des Regierungsrates Nr. 1673.1 - 12734 zu entnehmen. Die vorberatende Kommission hat beiden Krediten einstimmig zugestimmt.

2. **Eintretensdebatte und Detailberatungen**

2.1 **Neugasse 1 in Zug**

Dem regierungsrätlichen Bericht ist auf Seite 2 zu entnehmen, dass ein Schätzgutachten einen Verkehrswert von rund 4.2 Mio. Franken ergeben habe, während der Kanton mit 5.58 Mio. Franken einen um 1.4 Mio. Franken höheren Preis bezahle. Die Stawiko ist mit diesen höheren Ausgaben einverstanden, da gemäss Regierung im erwähnten Schätzgutachten die sehr attraktive Lage am Postplatz in Zug zu wenig berücksichtigt worden sei.

Im Nachgang zur Stawiko-Sitzung wurden wir auf unsere Nachfrage von der Baudirektion wie folgt informiert:

- der Landwert gemäss Verkehrswertschätzung vom 5. Dezember 2007 beträgt CHF 2.8 Mio., was bei 350 m² einen Wert von CHF 8'116/m² ergibt;
- der bisherige Mietertrag der Gebäudeversicherung GVZG über alle Geschosse inklusive Nebenkosten hat pro Jahr CHF 336'000 betragen (Stand August 2008);
- neben dem Erdgeschoss wird auch das 1. OG weiterhin an eine Anwaltskanzlei fremdvermietet. Der diesbezügliche Mietvertrag ist bis zum 31. Dezember 2010 befristet.

2.2 Obermühlestrasse 10 in Cham

Wir gehen mit dem Regierungsrat und der vorberatenden Kommission einig, dass für die durchschnittlich 500 Personen umfassende Gruppe der Asylsuchenden im Kanton nur wenige Liegenschaften verfügbar sind. Es ist richtig, diese für rund 40 Asylanter geeignete Liegenschaft auf Dauer zu sichern, zumal mit der anstehenden Änderung des Sozialhilfegesetzes vom 16. Dezember 1982 (BGS 861.4) der Kanton verpflichtet wird, genügend kantonale Unterkünfte anzubieten. Die Stawiko kann nachvollziehen, dass der Kanton mit 3.0 Mio. Franken rund 200'000 Franken mehr bezahlt als der aktuelle Verkehrswert geschätzt worden ist. In Anbetracht des hohen Mietzinses von jährlich 233'000 Franken erscheint es sinnvoll, diese Investition zu tätigen. Im Bericht der vorberatenden Kommission werden auf Seite 2 unten Renovationsarbeiten von 550'000 Franken erwähnt. Die Stawiko wurde informiert, dass diese Renovierungen in den nächsten Jahren noch nicht ausgeführt werden und deshalb in der Finanztabelle nicht erfasst worden seien.

➔ In der Stawiko war Eintreten auf beide Vorlagen unbestritten und in der Detailberatung wurde das Wort nicht mehr verlangt.

3. Hinweis zur Finanztabelle

Gemäss den Angaben in der Finanztabelle auf Seite 4 des regierungsrätlichen Berichtes haben diese beiden Liegenschaftskäufe folgende Auswirkungen auf die Laufende Rechnung:

379'000 Franken Aufwandminderung pro Jahr und
150'000 Franken Ertrag pro Jahr.

Das würde heissen, dass gegenüber heute die Laufende Rechnung um insgesamt 529'000 Franken pro Jahr entlastet wird. Diese Aussage ist aber nicht korrekt. Selbstverständlich verursachen auch gekaufte Liegenschaften finanziellen Aufwand, insbesondere durch Abschreibungen und durch Unterhalt. In einer Kosten- und Leistungsrechnung wären auch noch kalkulatorische Zinsen für das investierte Kapital zu berücksichtigen.

Wir wurden informiert, dass gemäss den geltenden Richtlinien in der Finanztabelle die Abschreibungen nicht angegeben werden müssen, da sie von der Finanzdirektion zentral in den Finanzstatus eingerechnet werden. Das mag zwar verwaltungsintern sinnvoll sein, jedoch wird damit die Kernfunktion der Finanztabelle nicht erfüllt, nämlich den Kantonsrat auf einen Blick darüber zu informieren, welche finanziellen Auswirkungen mit einer Vorlage verbunden sind.

Im vorliegenden Fall müsste korrekterweise für jede Liegenschaft je eine Finanztabelle wie folgt ausgefüllt werden:

Finanztabelle für Kauf Neugasse 1 in Zug:

A	Investitionsrechnung	2008	2009	2010	2011
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Ausgaben	0			
 bereits geplante Einnahmen				
2.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Ausgaben	5'580'000			
 effektive Einnahmen				

B	Laufende Rechnung	2008	2009	2010	2011
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplanter Aufwand				
	- Mietaufwand 2. und 3. OG	146'000	146'000	146'000	146'000
	- Nebenkosten	9'000	9'000	9'000	9'000
 bereits geplanter Ertrag				
4.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektiver Aufwand				
	- Abschreibungen (10% degressiv)		558'000	502'000	452'000
	- Unterhaltskosten		99'500	99'500	99'500
 effektiver Ertrag				
	- Mietertrag EG und 1.OG		150'000	150'000	150'000
	- Nebenkosten		25'000	25'000	25'000

➔ **Fazit:** Mit dem Kauf fallen für den Kanton die Miet- und Nebenkosten weg. Die jährlichen Abschreibungen und die geschätzten Unterhaltskosten belasten die Laufende Rechnung. Auf der Ertragsseite können Mieterträge und Nebenkosten verbucht werden.

Finanztabelle für Kauf Obermühlestrasse 10 in Cham:

A	Investitionsrechnung	2008	2009	2010	2011
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Ausgaben	0			
 bereits geplante Einnahmen				
2.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Ausgaben	3'000'000			
 effektive Einnahmen				

B	Laufende Rechnung	2008	2009	2010	2011
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplanter Aufwand				
	- Miete		233'000	233'000	233'000
	- Nebenkosten / Instandhaltung		90'000	90'000	90'000
 bereits geplanter Ertrag				
4.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektiver Aufwand				
	- Abschreibungen (10% degressiv)		300'000	270'000	243'000
	- Unterhaltskosten		90'000	90'000	90'000
 effektiver Ertrag				

➔ **Fazit:** Mit dem Kauf entstehen dem Kanton Mehraufwendungen in der Höhe von rund 67'000 Franken im ersten Jahr, Fr. 37'000 im zweiten und Fr. 10'000 im dritten Jahr. Ab dem vierten Jahr ist gegenüber heute mit Minderaufwand zu rechnen.

Die Stawiko bittet den Regierungsrat die bisherigen Richtlinien zum Ausfüllen der Finanztabelle kritisch zu überprüfen und dafür zu sorgen, dass die Angaben zu den finanziellen Auswirkungen einer Vorlage für den Kantonsrat inskünftig transparent, aussagekräftig und verständlich sind.

4. Anträge

Wir beantragen Ihnen einstimmig,

- 4.1 dem Kantonsratsbeschluss betreffend Erwerb der Liegenschaft Neugasse 1 in Zug gemäss Vorlage Nr. 1673.2 - 12735 zuzustimmen;
- 4.2 dem Kantonsratsbeschluss betreffend Erwerb der Liegenschaft Obermühlestrasse 10 in Cham gemäss Vorlage Nr. 1673.3 - 12736 zuzustimmen.

Zug, 2. Oktober 2008

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen der Staatswirtschaftskommission
Der Präsident: Gregor Kupper